COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

Rapport de présentation

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

atelierurbanova urbanisme & architecture
ASTYM Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers
Eric ENON Paysagiste concepteur
Eau-Méga Conseil en Environnement
CABINET COUDRAY CONSEIL & CONTENTIEUX
Géo Vendée Maison des Communes

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

LIVRET 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- Titre I : Etat initial de l'environnement
- Titre II : Diagnostic agricole
- Titre III : Analyse urbaine
- Titre IV : Diagnostic patrimonial

LIVRET 2 – DIAGNOSTIC HABITAT

LIVRET 3 – DIAGNOSTIC COMMERCE

LIVRET 4 – ANNEXE AU DIAGNOSTIC AGRICOLE

LIVRET 5 – PARTIE JUSTIFICATIVE DU RAPPORT DE PRESENTATION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

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

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

Livret 1 - Diagnostic territorial

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
TITRE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 11
A. CONTEXTE 12
1. Une histoire géologique mouvementée 12
2. Un climat doux et ensoleillé 13
3. Les eaux souterraines 14
a) Qu'est-ce qu'un aquifère et une masse d'eau ? 14
b) Des aquifères utilisés principalement pour l'agriculture 15
c) Des masses d'eau souterraines de bonne qualité 16
4. Un contexte paysager largement bocager 17
a) A l'échelle régionale 17
5. Un territoire tres agricole 19
B. LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE 20
1. Un relief nuancé 20
2. Des zones humides à fortes valeurs écologiques en tête de bassin versant 23
a) Quel est l'intérêt des zones humides ? 23
b) Une localisation des zones humides sur l'ensemble du territoire 24
3. Synthèse et questionnements 25
C. UNE RICHESSE ECOLOGIQUE PRINCIPALEMENT LIEE AU BOCAGE 26
1. Aucune zone Natura 2000 26
2. De nombreuses zones Naturelles d'Intérêt ÉCOLOGIQUE, Faunistique et Floristique 26
3. Le Département très actif dans la préservation des milieux les plus sensibles 28

D. LA TRAME VERTE ET BLEUE 29

1. Qu'est-ce que la trame verte et bleue ? 29

2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire : une première approche des enjeux écologiques 30

3. La préfiguration de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT : bocage et milieux humides 31

4. Une trame verte essentiellement représentée par le bocage 32

a) Une trame boisée caractérisée par la présence de quelques poches boisées 32

b) Une sous-trame bocagère prépondérante 33

5. Une trame bleue caractérisée par des milieux humides de tête de bassin versant 35

6. Des infrastuctures qui constituent des ruptures de la continuité écologique 39

7. Un territoire riche en potentiel écologique grâce au bocage et aux têtes de bassin versant 41

8. Nature en ville : une fonction tridimensionnelle 42

a) Une attente sociale 42

b) Des îlots de fraîcheur pour faire face au changement climatique 43

c) Une biodiversité présente au quotidien 43

E. LES COMPOSANTES DU PAYSAGE 45

1. L'eau, un élément omniprésent et discret à la fois 45

2. La végétation, support de patrimoine paysager 46

a) La palette végétale 46

b) Les différentes formes du végétal 48

3. Le bâti et ses limites 55

a) Les franges bâties, interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels 55

b) Les entrées de ville : l'image données à voir des villes et villages 60

4. Divers moyens de découverte du territoire 62

a) Les voies de communication 62

b) De nombreux points de vue révélant les éléments repères 63

5. Synthèse et questionnements 68

a) L'eau 68

b) La végétation 68

c) Le bâti et ses limites 68

d) Les moyens de découverte du territoire 68

F. LES ENTITES PAYSAGERES 69

1. Le bocage semi-ouvert 70
a) Caractéristiques paysagères 70
b) Bloc-diagramme 71
c) Evolution dans le temps 72

2. Le bocage ouvert 73
a) Caractéristiques paysagères 73
b) Bloc-diagramme 74
c) Evolution dans le temps 75

3. La marche des Herbiers 76
a) Caractéristiques paysagères 76
b) Bloc-diagramme 77
c) Evolution dans le temps 78

4. La chaîne collinaire 79
a) Caractéristiques paysagères 79
b) Bloc-diagramme 80
c) Evolution dans le temps 81

5. La vallée secrète de la Sèvre Nantaise 82
a) Caractéristiques paysagères 82
b) Bloc-diagramme 83
c) Evolution dans le temps 84

6. Synthèse et questionnements 85

G. LES RESSOURCES 86

1. Le rôle des espaces boisés sur le territoire 86
d) Un territoire boisé en lien avec la structure bocagère du territoire 86
e) Des espaces forestiers assez homogènes dans leur nature feuillue 87
f) Une forêt principalement privée et morcelée 88
g) La gestion des forêts sur le territoire 89
h) Une forêt multifonctionnelle 93
i) La filière bois 95

2. Une ressource en eau multifonctionnelle 102
a) Une qualité de l'eau de consommation sensible aux nitrates 102
b) De nombreuses actions mises en œuvre pour faire face à la pénurie 106
c) Une zone de baignade d'excellente qualité 107

3. Des potentiels en énergie renouvelable à développer en fonction de leur typologie 109
a) Une ressource bois insuffisante pour combler les besoins 109
b) La méthanisation : des potentiels à mobiliser 109
c) Le photovoltaïque : une ressource déjà bien exploitée mais pouvant encore progresser 109

d) Le solaire thermique : un potentiel élevé 110
e) Eolien : un territoire très contraint 110

4. Synthèse et questionnements 111

H. UN TERRITOIRE SOUMIS PRINCIPALEMENT AUX RISQUES INONDATION 111

1. Un aléa inondation à prendre en compte 111
a) Un risque inondation lié principalement au Lay 112
b) Une vigilance quant aux remontées de nappes dans certains bourgs à observer 114
c) Des ruissellements d'eaux pluviales à surveiller 115

2. Une sismicité modérée 115

3. Un risque tempête faible dans le Haut Bocage Vendéen mais non négligeable 115

4. Un faible risque mouvement de terrain localisé au droit du réseau hydrographique 116
a) Un aléa retrait/gonflement des argiles faible 116
b) Un territoire peu propice aux glissements de terrains 117
c) Des effondrements de cavités souterraines 117
peu fréquents sur le territoire 117

5. Un risque de pollution généré par l'élevage et plus particulièrement par l'aviculture 118

6. Un risque lié au transport de Matières Dangereuses (TMD) localisé au Nord-Est 119

I. LES NUISANCES ET LES SOURCES DE POLLUTION 120

1. Défense incendie 120

2. Assainissement collectif 122
a) Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées des Epesses 127

3. Assainissement non collectif 128

4. Gestion des eaux pluviales 130

5. Une volonté de réduire au maximum la production de déchets 132

6. Une qualité de l'air sous l'influence de l'agriculture et des transports 133

7. Une pollution des sols concentrée dans les grandes villes 135

8. Une pollution lumineuse relativement importante autour des Herbiers 138

9. Synthèse et questionnements 140

J. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 141

1. Directive relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement 141
a) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres 141
b) Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement 142

2. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) 146
a) Schéma Régional de Cohérence Ecologique 147
b) Schéma Régional Climat Air Energie comprenant le Schéma Régional Eolien 148

3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 152

4. SAGE Lay 155

5. SAGE Sèvre Nantaise 158

6. Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire Bretagne 2022-2027 159

7. Programme d'Actions de Prévention des Inondation (PAPI) de la Sèvre Nantaise 161

8. Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRi) 162

9. PCAET 163
a) Air 163
b) Energie 165
c) Climat 169
d) Vulnérabilité face au changement climatique 173
e) Les objectifs opérationnels associés 173

10. Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte 175

11. Plan Régional de prévention et de gestion des déchets 176

12. Plan d'actions régional pour l'économie circulaire 177

13. Schéma Régional des Carrières 178

K. BILAN DES SYNTHESES ET QUESTIONNEMENTS 179

TITRE II : DIAGNOSTIC AGRICOLE 180

A. UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE 181

1. Une ressource économique au cœur du territoire 182
a) Les entreprises agricoles, source d'emplois directs et indirects 182
b) Une stabilisation du nombre d'entreprises et d'exploitants agricoles 183

2. Une concentration des moyens de production 184
a) Le développement du modèle sociétaire 184

b) Des exploitations avec une tendance à l'augmentation des surfaces exploitées 185

3. Des enjeux sensibles de renouvellement 186
a) Des mutations à venir, enjeu majeur pour l'économie et l'emploi 186
b) Une dynamique d'installation dans le domaine de l'élevage 187

4. Une terre d'élevage 188
a) Une diversité des productions agricoles 188
b) Les signes de qualité et l'agriculture biologique 189

5. L'agriculture : facteur d'equilibre du territoire 190
a) Entreprises agricoles et CUMA, piliers de l'organisation territoriale 190
b) Des surfaces dédiées principalement aux ruminants et aux cultures 191
c) Les équipements agricoles, sécurisation des entreprises agricoles 194
d) Agriculture et MAEC 195
e) Des flux de circulation agricoles à intégrer 196
f) L'agriculture, gestionnaire des paysages 196
g) La multifonctionnalité de l'espace agricole 196

6. Les enjeux agricoles sur le territoire 198
a) Une gestion économe du foncier indispensable 198
b) Une nécessité de conforter l'activité agricole et d'anticiper les installations 198
c) Une tendance à la disparition de l'élevage 198
d) Des flux de circulations agricoles à intégrer 198
e) Concilier les différents usages agricoles, riverains, touristiques… 199
f) Concilier les enjeux agricoles et environnementaux 199

7. Identification et synthese des enjeux agricoles des secteurs sous pression urbaine 199

TITRE III : ANALYSE URBAINE 202

A. PRESENTATION DU TERRITOIRE 203

1. Situation géographique 203

2. L'armature urbaine définie par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen (SOURCE : SCoT) 205
a) Des polarités hiérarchisées 205
b) Le système territorial du Pays des Herbiers tel que défini par le SCoT 206

3. Un territoire constitué quasi exclusivement de communes rurales 207

4. Un territoire polarisé par l'aire urbaine des Herbiers 208

5. Synthèse et questionnements 208

B. POPULATION 209

1. Plus de la moitié des habitants habite dans la ville-centre 209

2. Une population en forte augmentation depuis 50 ans 210

3. Un dynamisme démographique qui se renforce en période récente, couplé à un phénomène de périurbanisation 211

4. Un contexte élargi favorable 212

5. Un solde naturel positif, auquel s'ajoute un solde migratoire important depuis les années 2000 213

6. Des perspectives démographiques positives pour les années à venir 214

a) Un scénario INSEE 2050 qui prévoit un ralentissement de la croissance démographique 214

b) Un scénario SCoT 2030 qui table au contraire sur une accélération de la croissance démographique 214

7. Une population plus jeune qu'au niveau national 215

8. Une taille moyenne des ménages qui reste élevée 216

9. Une population au profil familial affirmé 217

10. Une forte surreprésentation des ouvriers 218

11. Plus de diplômés de la formation professionnelle que de l'enseignement supérieur 218

12. Une distribution des revenus assez égalitaire 219

13. Une précarité relativement faible 220

14. Synthèse et questionnements 221

C. ÉCONOMIE 222

1. Une forte spécialisation économique sur l'industrie… et les activités sportives, récréatives et de loisirs 223

2. Une très forte proportion d'emplois industriels 224

3. Une surreprésentation de l'emploi dans la sphère productive 225

4. Des établissements de grande taille 226

5. Une surreprésentation de l'emploi salarié, une sous-représentation des indépendants 227

6. Une dynamique de l'emploi très favorable 228

a) Plus d'emplois que d'actifs occupés 228

b) Une population active abondante 229

c) Un taux de chômage particulièrement bas 230

7. Des créations d'entreprises un peu moins nombreuses qu'ailleurs 232

8. Une offre de formations assez diversifiée 233

9. Un commerce concentré dans le pôle des Herbiers 234

10. Des zones d'activités économiques rassemblées autour de la ville-centre 237

11. Synthèse et questionnements 240

D. TOURISME 241

1. Le Pays des Herbiers, deuxième pôle touristique en Vendée après le littoral 241

2. Une capacité d'hébergement importante pour un territoire non littoral 242

a) Des campings moins nombreux que sur le littoral, mais une forte capacité hôtelière 242

b) Un faible taux de résidences secondaires 244

3. Une offre touristique importante et variée 245

a) Le Puy du Fou, un pôle d'attractivité de renommée mondiale 246

b) Le pôle de loisirs de Mesnard-la-Barotière, lieu de loisirs de plein air 249

c) Mouchamps, « petite cité de caractère » 250

d) De nombreux autres points d'intérêt répartis sur l'ensemble du territoire 251

4. Un nombre de nuitées touristiques en très forte hausse 254

5. Synthèse et questionnements 255

E. ÉQUIPEMENTS ET VIE LOCALE 256

1. Une répartition différenciée des équipements sur le territoire 256

2. Des équipements de gamme intermédiaire et supérieure concentrés dans le pôle de Pays 258

3. Des équipements de santé, de commerce, de culture et de loisirs peu présents dans les communes périphériques 259

4. Un enseignement secondaire et supérieur regroupé dans la ville des Herbiers, mais des écoles élémentaires présentes sur l'ensemble du territoire 260

5. Un léger déficit en services de santé 261

a) Des services moins nombreux qu'au niveau national 261

b) Hors du pôle des Herbiers, un quasi désert médical 262

6. Etablissements d'accueil de personnes âgées 264

7. Vie locale : un nombre d'associations légèrement plus faible qu'au niveau national, mais plus de licenciés sportifs 265

8. Synthèse et questionnements 266

F. MOBILITES 267

1. Des infrastructures qui font la part belle aux déplacements routiers 267
a) Un territoire non desservi par le réseau ferré 267
b) Une bonne desserte routière pouvant conforter l'usage de l'automobile. 268
c) Un maillage en aires de covoiturage à conforter 269
d) Des bornes de recharge publiques pour véhicule électrique concentrées sur la ville des Herbiers 270
e) Un taux très élevé d'équipement automobile des ménages 270
f) Des aménagements cyclistes encore timides 271
g) Un réseau de transports en commun essentiellement axé sur le public scolaire 273
h) Des initiatives pour les publics spécifiques 274

2. Des pratiques largement axées sur la voiture individuelle 275
a) Une seule zone d'emploi irrigant tout le territoire 275
b) Un bassin de vie homogène et centré sur la ville des Herbiers 276
c) Des déplacements domicile-travail reposant essentiellement sur la voiture individuelle 277
d) Des stationnements en nombre sur le territoire 280

3. Les actions engagées par la CCPH 282

4. Synthèse et questionnements 282

G. ANALYSE FONCIERE 283

1. Une part des espaces naturels, agricoles et forestiers plus faible qu'ailleurs 283

2. Une part d'espaces naturels, agricoles et forestiers en baisse rapide 284

3. Une surface urbanisée ayant progressé très vite depuis les années 1960 286

4. Une consommation foncière de 372,6 ha sur les dix dernières années 288

5. Perspective d'évolution de l'urbanisation 302
a) Les besoins quantitatifs en matière de logements : le SCoT et l'identification des gisements fonciers et immobiliers 302
b) Les gisements immobiliers 305
c) Les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine 305
d) Les besoins en extension 308

6. Synthèse et questionnements 310

H. DEVELOPPEMENT URBAIN 311

1. La structure des espaces bâtis 311

2. L'organisation actuelle des Communes (Analyse des formes urbaines, lien avec les densités) 312
a) Le centre ancien 312
b) Le hameau ancien 312
c) Les maisons mitoyennes 314

d) Le lotissement dense 315
e) Le lotissement classique 316
f) L'urbanisation linéaire le long des voies 317
g) Le collectif récent en dent creuse 318
h) Le collectif en opérations d'ensemble 319
i) Les anciennes divisions hors lotissement, dites « partages successoraux » 320

3. L'analyse des documents d'urbanisme locaux 321

4. Synthèse et questionnements 326

TITRE IV : DIAGNOSTIC PATRIMONIAL 327

A. RESUME HISTORIQUE 328

1. LE PAYS DES HERBIERS 328
a) Les origines 328
b) Le Moyen Âge 328
c) Des guerres de religions aux guerres de Vendées 328
d) Le XIXe et le début du XXe siècle, le développement économique et industriel 329
e) Le XXe et le début XXIe siècles 329

2. LES HERBIERS (résumé) 330

3. MOUCHAMPS (résumé) 332

4. BEAUREPAIRE 334

5. MESNARD LA BAROTIERE 337

6. VENDRENNES 341

7. LES EPESSES 344

8. SAINT-MARS-LA-REORTHE 348

9. SAINT PAUL EN PAREDS 350

B. IDENTIFICATION ET PRESERVATION DU PATRIMOINE 352

1. APPROCHE REGLEMENTAIRE 352

2. IDENTIFICATION DU PATRIMOINE 352

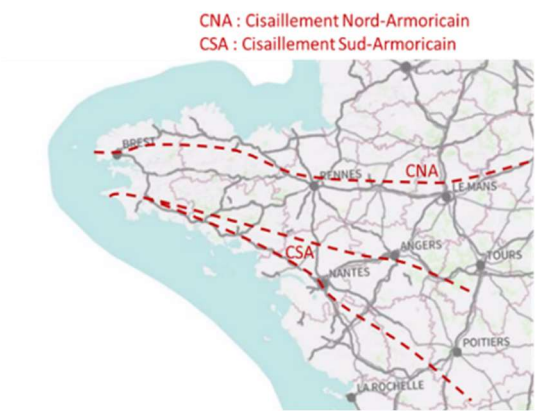
TITRE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

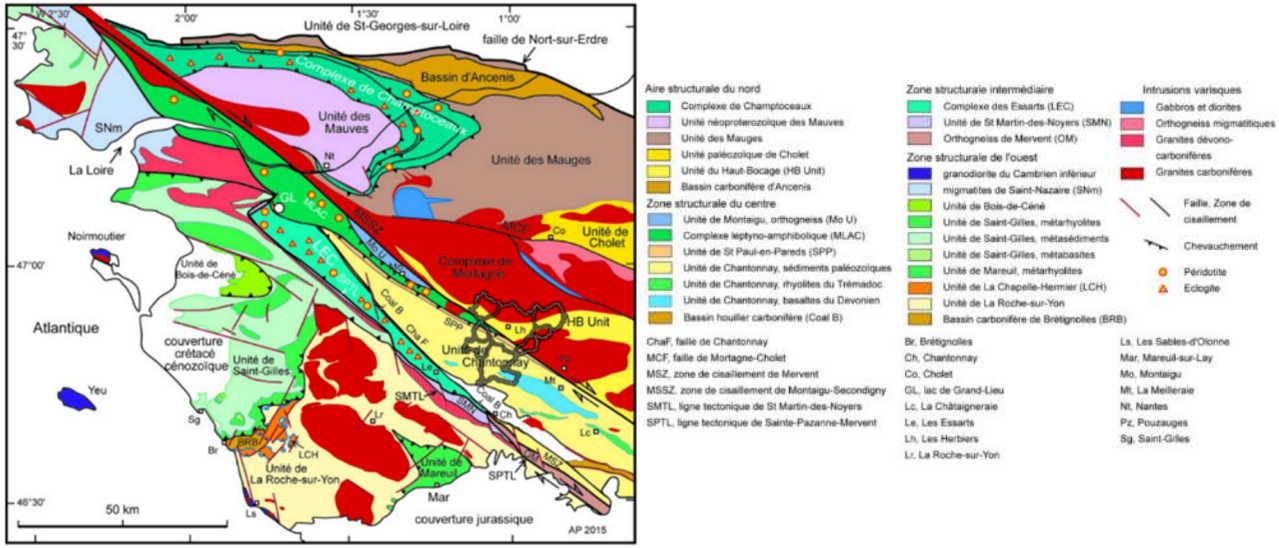
A. Contexte

1. UNE HISTOIRE GEOLOGIQUE MOUVEMENTEE

L'histoire géologique du territoire a été relativement mouvementée notamment au paléozoïque. Tout a commencé au Brioverien lorsque le territoire subit une sédimentation volcano-détritique. S'en suit 3 phases de déformation Nord-Est/Sud-Ouest au Dévonien. Enfin, au Carbonifère, la région se disloque sous l'effet des cisaillements. Se forment ainsi les formations structurales du territoire.

On retrouve alors du Sud vers le Nord, l'unité de Chantonnay avec quelques incursions de basaltes, l'unité de Saint-Paul-en-Pareds et le complexe laptyno-amphibolique au droit de la faille de Montaigu-Secondigny et enfin le complexe de Mortagne et l'unité du Haut-Bocage.

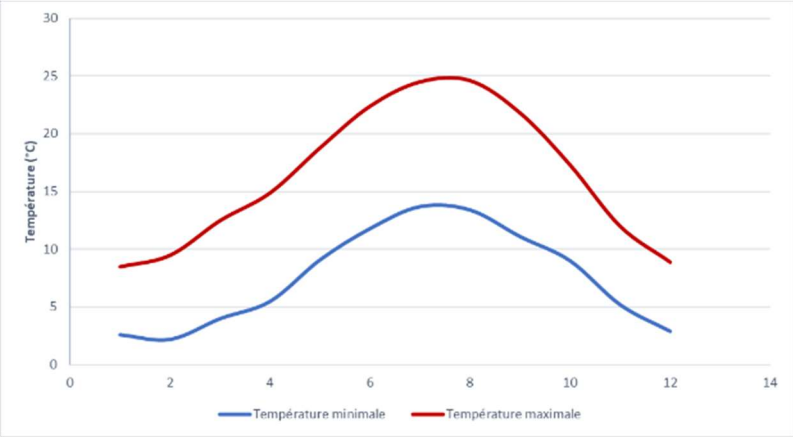




De cette configuration géologique découle les particularités du territoire. En effet, au Nord du cisaillement de Montaigu-Secondigny, les sous-sols sont plutôt granitiques et ont subi de nombreuses déformations au fil du temps ce qui a donné lieu à des reliefs plus variés. C'est sur ces sols au relief plus prononcés que le bocage est le plus dense. Au Sud, le relief est moins accidenté et a permis une évolution de l'agriculture se traduisant par de grandes parcelles cultivées.

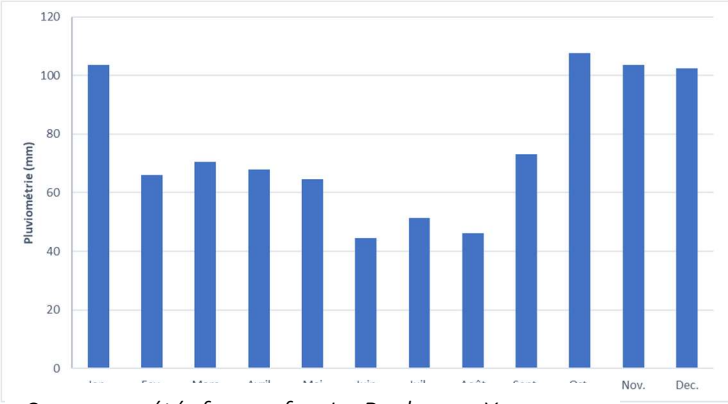
2. UN CLIMAT DOUX ET ENSOLEILLE

Les écarts de température entre l'hiver et l'été sont relativement faibles du fait de la proximité de la mer. Les températures sont douces en hiver avec des négatives rares et les étés sont plutôt frais avec à peine 25°C en juillet et août.



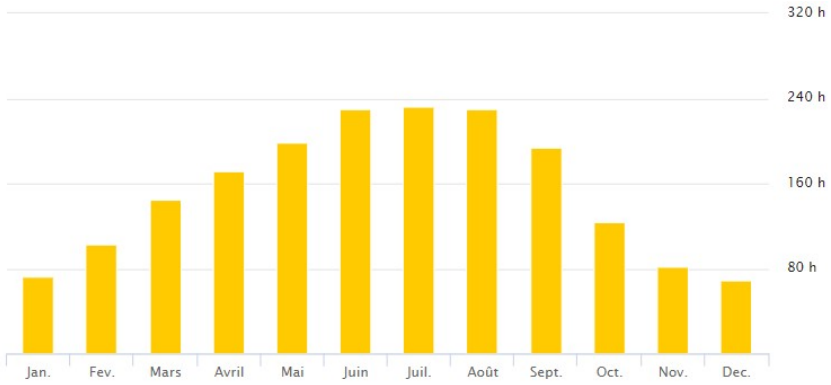
Source : météofrance.fr – La Roche sur Yon

La pluviométrie est très variable durant l'année. Les pics de pluviométrie sont atteints d'octobre à janvier avec environ 105 mm/mois. Au total ce sont environ 900 mm/an de pluie qui tombent.



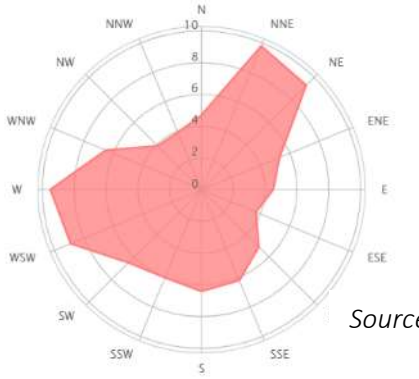
Source : météofrance.fr – La Roche sur Yon

Le territoire bénéficie d'un ensoleillement intéressant avec près de 2000 h/an. La période la plus ensoleillée est évidemment l'été.



Source : météofrance.fr – La Roche sur Yon

Les vents dominants viennent des secteurs Ouest ou Nord/ Nord-Est. Le territoire est régulièrement concerné par des tempêtes avec de forts vents (environ 100 km/h).

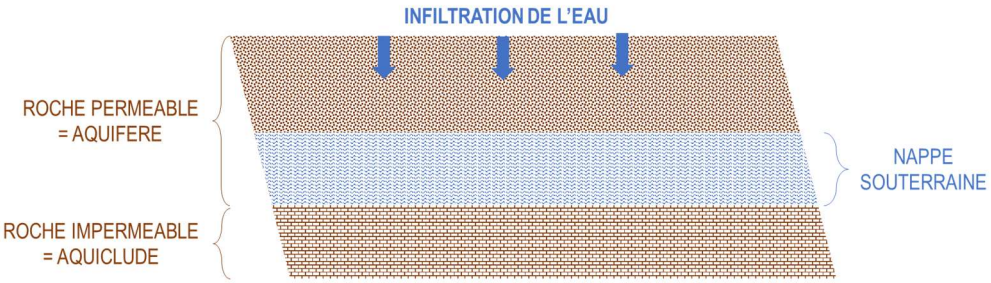


Source : windfinder.com

3. LES EAUX SOUTERRAINES

a) Qu'est-ce qu'un aquifère et une masse d'eau ?

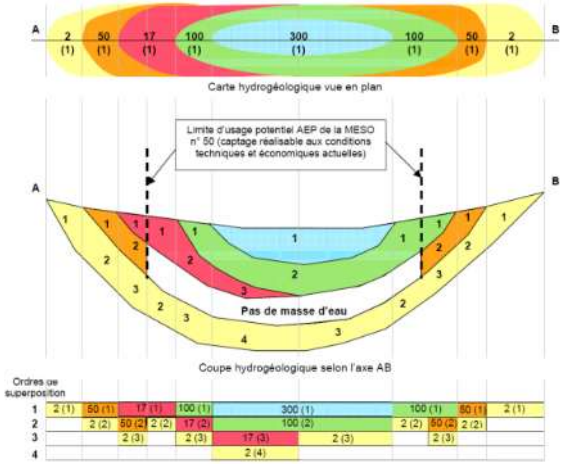
Un aquifère est une couche de roche qui présente une porosité et une perméabilité suffisante pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine. Un aquiclude est une couche de roche qui ne permet pas l'infiltration des eaux. Lorsqu'une couche de roche non perméable se situe en dessous d'un aquifère, l'eau s'infiltre jusqu'à l'aquiclude et une nappe souterraine se crée. Selon la Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE), une masse d'eau souterraine correspond à un aquifère ou à plusieurs aquifères communicants.



Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la directive cadre sur l'eau. Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. L'état (écologique, chimique, ou quantitatif) est évalué pour chaque masse d'eau. Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines.

Il est possible que plusieurs masses d'eau se superposent en fonction de la géologie de la zone. C'est pourquoi la masse d'eau souterraine de niveau 1 est attribuée à tout ou partie de la première masse d'eau rencontrée depuis la surface, le niveau 2 est attribué à la partie d'une masse d'eau souterraine sous recouvrement d'une masse d'eau de niveau 1, etc…

Comme l'illustre la figure ci-contre, une même masse d'eau peut donc avoir, selon la position géographique où l'on se trouve, des ordres de superposition différents.

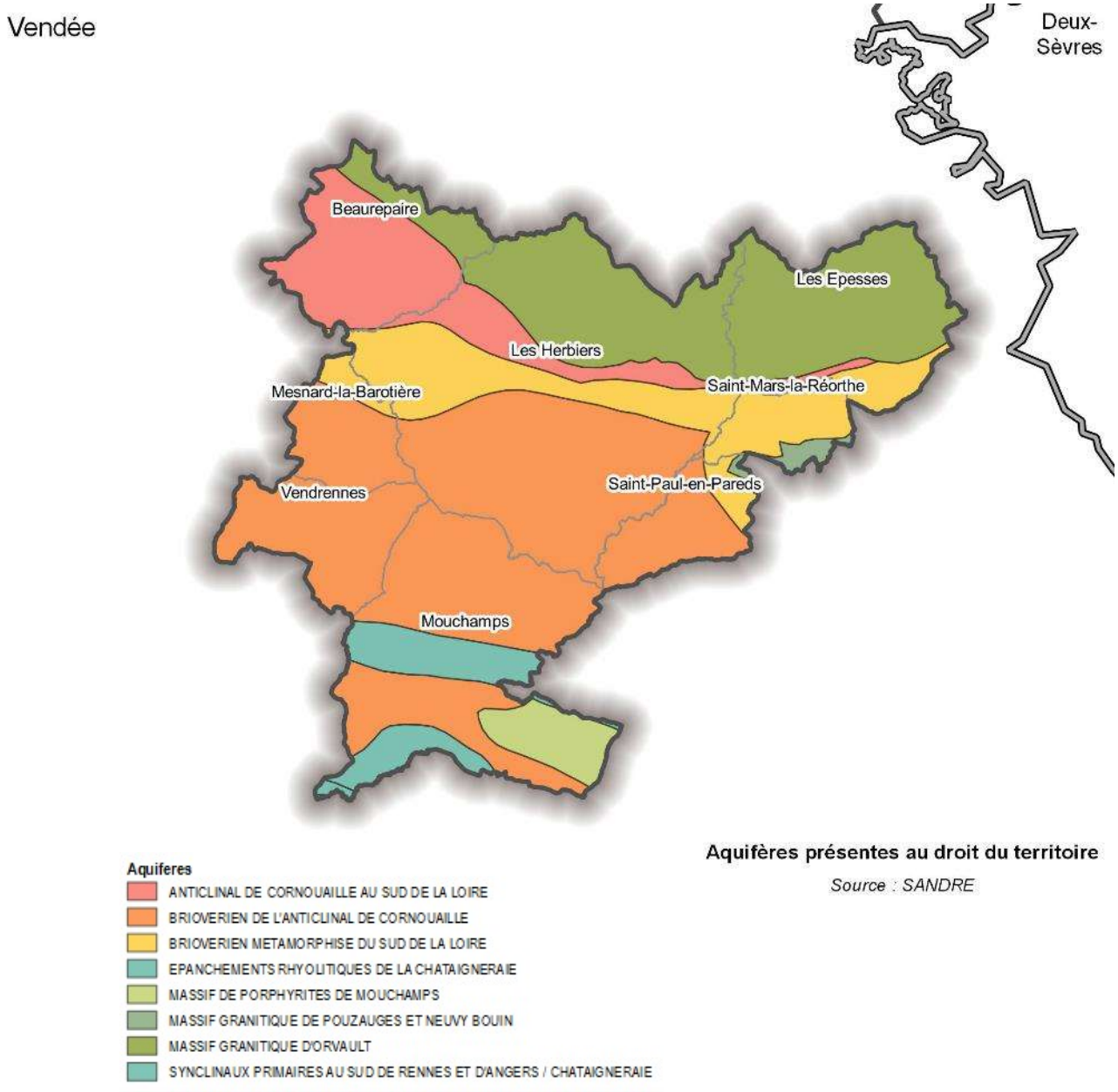


b) Des aquifères utilisés principalement pour l'agriculture

Le territoire se situe au droit de 8 aquifères. Sur le territoire, les aquifères sont principalement utilisés pour l'irrigation puis dans une moindre mesure pour l'industrie (uniquement sur Les Herbiers) et pour l'alimentation en eau potable (uniquement le captage de Saint-Mars-la-Réorthe).

Sur l'ensemble des aquifères présents au sein de la zone, un est utilisé pour l'alimentation en eau potable : le Briovérien métamorphisé du Sud de la Loire. La qualité de ces eaux souterraines est donc primordiale pour des raisons de salubrité publique. C'est la raison pour laquelle la Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE) a défini une nouvelle entité hydrographique que sont les masses d'eau. L'objectif est de définir l'état de ces masses d'eau et de fixer des objectifs de bon état de leur qualité.

Aquifères
ANTICLINAL DE CORNOUAILLE AU SUD DE LA LOIRE
BRIOVERIEN DE L'ANTICLINAL DE CORNOUAILLE
BRIOVERIEN METAMORPHOSE AU SUD DE LA LOIRE
EPANCHEMENTS RHYOLITIQUES DE LA CHATAIGNERAIE
MASSIF DE PORPHYRITES DE MOUCHAMPS
MASSIF GRANITIQUE DE POUZAUGES ET NEUVY BOUIN
MASSIF GRANITIQUE D'ORVAULT
SYNCLINAUX PRIMAIRES AU SUD DE RENNES ET D'ANGERS/CHATAIGNERAIE



Aquifères présentes au droit du territoire

Source : SANDRE

c) Des masses d'eau souterraines de bonne qualité

Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la directive cadre sur l'eau. Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. L'état (écologique, chimique, ou quantitatif) est évalué pour chaque masse d'eau.

Les masses d'eau souterraines sont les suivantes :

- FRGG027 Sèvre Nantaise
- FRGG030 Socle du bassin versant du marais Poitevin

Dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, les états des masses d'eau souterraines ont été évalués :

- Sur la base des règles définies dans l'arrêté du 17 décembre 2008 établissant les critères d'évaluation et les modalités de détermination de l'état des eaux souterraines et des tendances significatives et durables de dégradation de l'état chimique des eaux souterraines.
- Selon les recommandations de la circulaire du 23 octobre 2012 relative à l'application de l'arrêté susvisé.

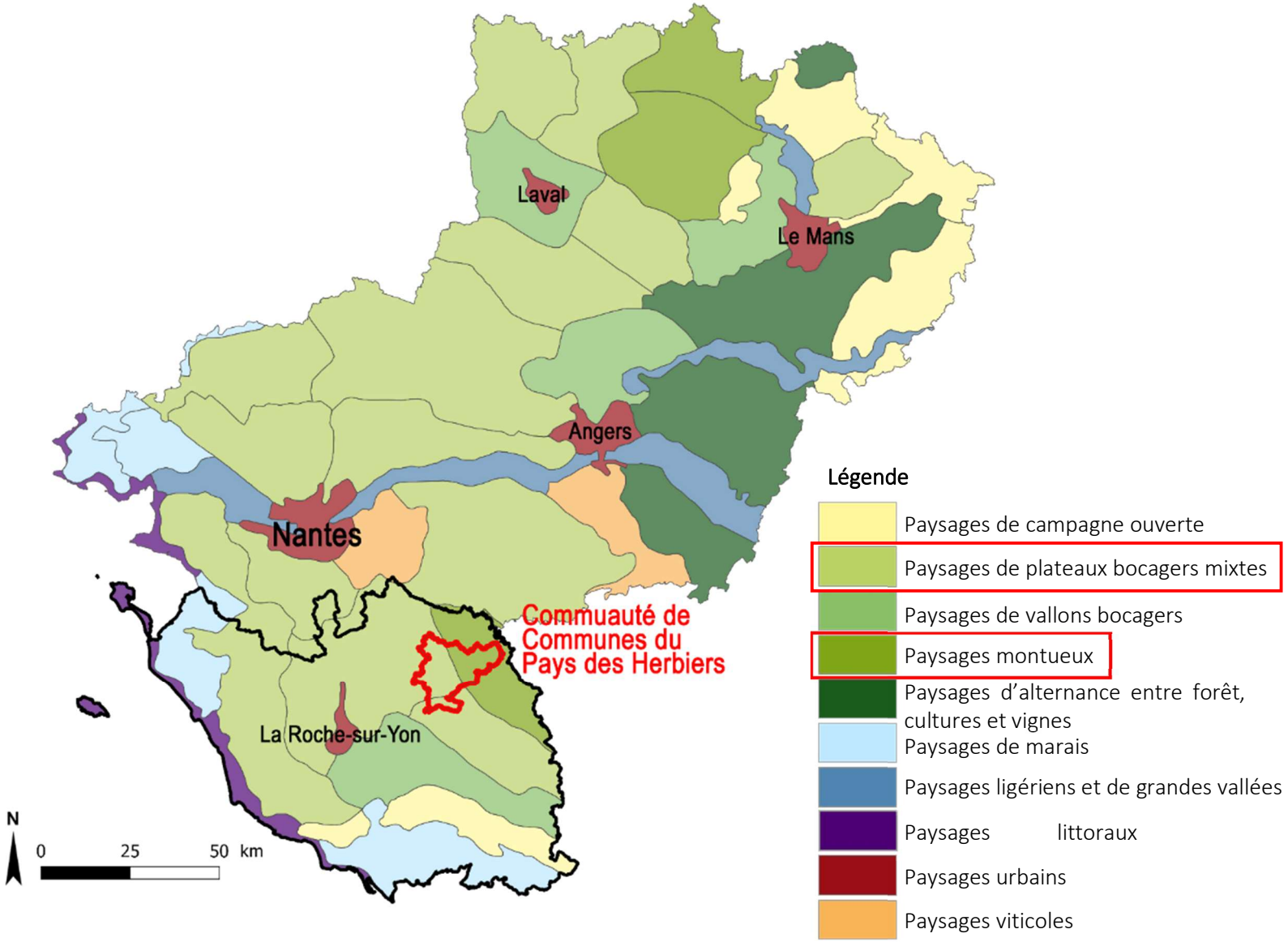
Le tableau reprend l'état des lieux réalisé par le SDAGE Loire-Bretagne et vise à définir l'état quantitatif et qualitatif de ces masses d'eau.

	État quantitatif	Objectif	État chimique	Objectif	Pressions identifiées
FRFG027 Sèvre Nantaise	Bon	Atteint	Bon	Atteint	Aucune pression identifiée
FRFG030 Socle du bassin versant du Marais Poitevin	Bon	Atteint	Bon	Atteint	Aucune pression identifiée

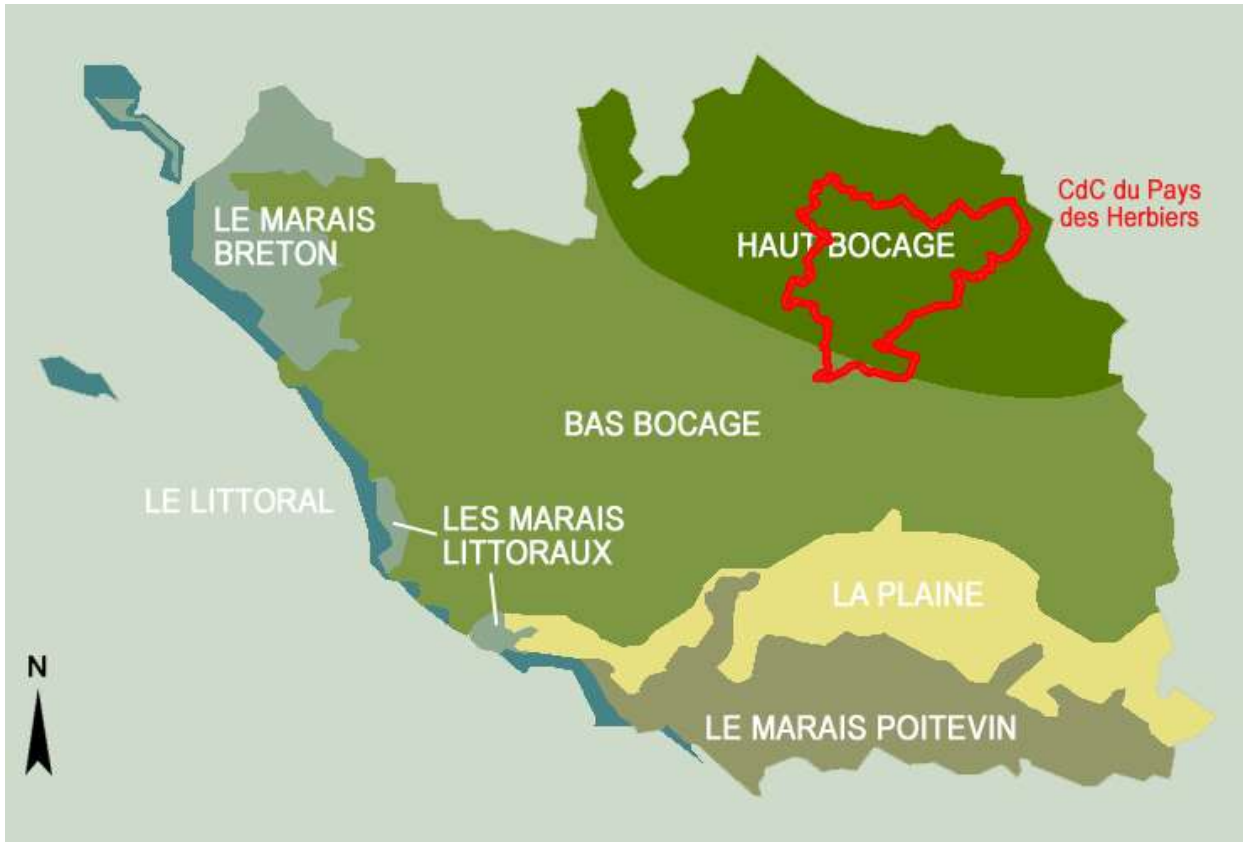
4. UN CONTEXTE PAYSAGER LARGEMENT BOCAGER

a) A l'échelle régionale

A l'échelle régionale, l'atlas de Paysage des Pays de la Loire montre que le territoire du Pays des Herbiers se trouve dans deux familles géographiques différentes : les paysages montueux à l'Est avec l'unité paysagère du haut bocage vendéen (44), et les paysages de plateaux bocagers mixtes dans la majeure partie Ouest. Deux unités paysagères représentent alors cette famille avec les bocages vendéens et maugeois (37) et avec les marches du Bas-Poitou à l'extrême Sud du territoire (45).



A l'échelle départementale, selon le CAUE85, le territoire intercommunal se trouve principalement dans l'unité paysagère du Haut Bocage et en lisière côté Sud de l'unité du Bas Bocage, les adjectifs « hauts » et « bas » faisant référence aux altitudes.



Carte des paysages de Vendée

Source : carnets « Planter dans… », CAUE de la Vendée

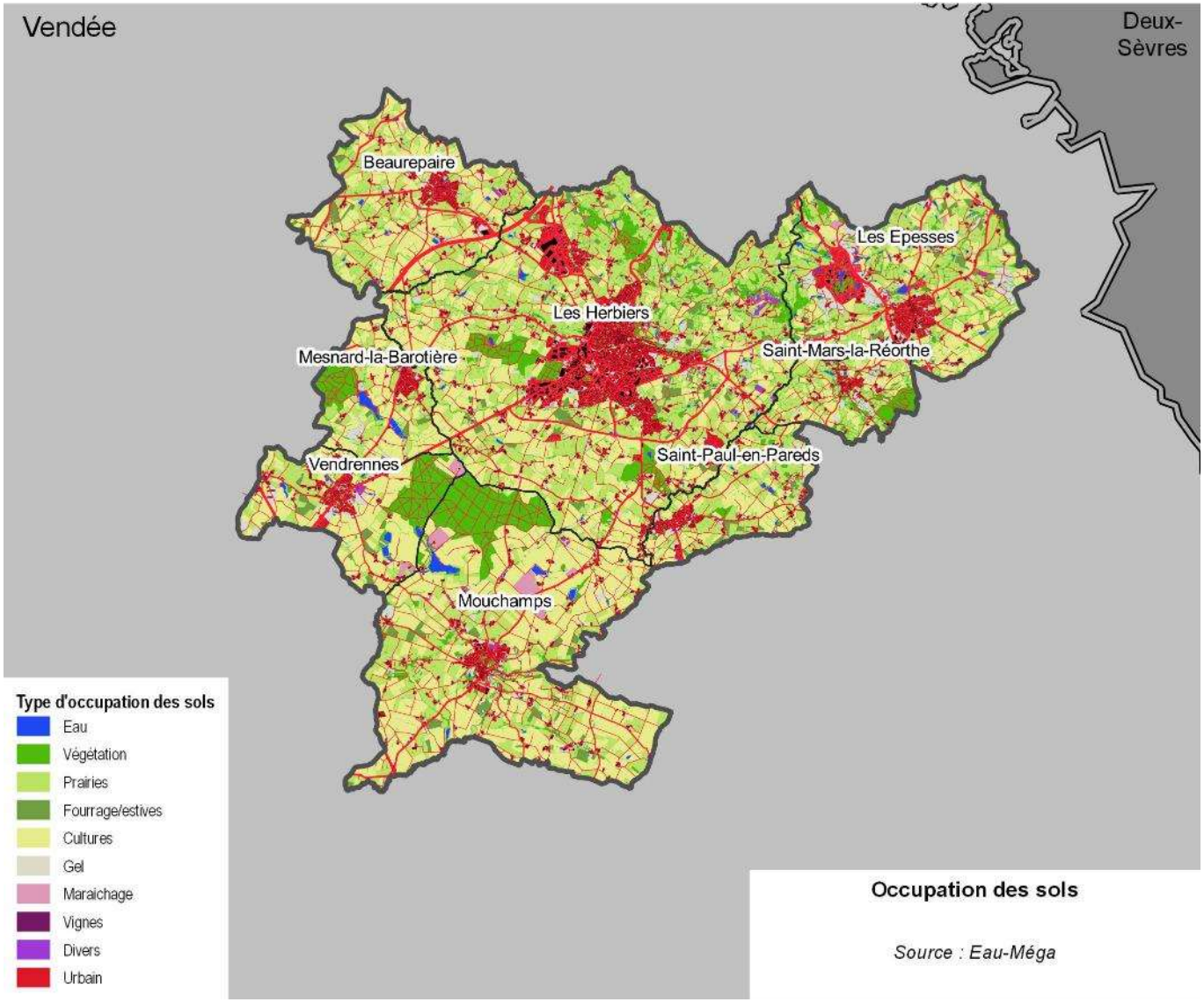
5. UN TERRITOIRE TRES AGRICOLE

Le territoire du Pays des Herbiers est un territoire très agricole comme en témoigne la part importante de cultures et de prairies. On distingue nettement le Nord où les prairies sont majoritaires (territoire plus bocager) et le Sud où les cultures dominent les prairies.

La végétation et notamment les bois sont peu nombreux mais notables au vu du contexte de la partie Est de la Vendée. Au sud, les bois sont plus étendus mais rares tandis qu'au Nord, du fait du relief et de l'hydrographie, les bois sont moins importants mais répartis.

Les bourgs et villes se distinguent facilement et l'extension de l'urbanisation le long des axes principaux s'observe régulièrement et en particulier sur Les Herbiers.

Type d'occupation des sols	Surface absolue (en ha)	Surface relative (en %)
Eau	293,91	1,2
Végétation	3710,81	14,8
Prairies	7278,48	29,1
Fourrage/estives	549,05	2,2
Cultures	8431,28	33,7
Gel	27,50	0,1
Maraichage	122,53	0,5
Vignes	0,53	< 0,1%
Divers	1990,54	8,0
Urbain	2631,18	10,5
Total	**25035,80**	**100**

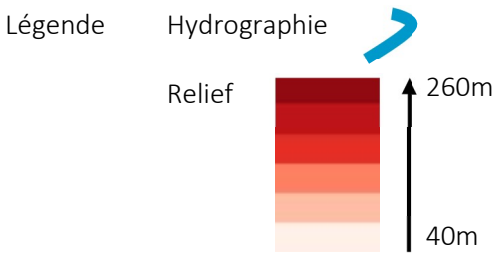


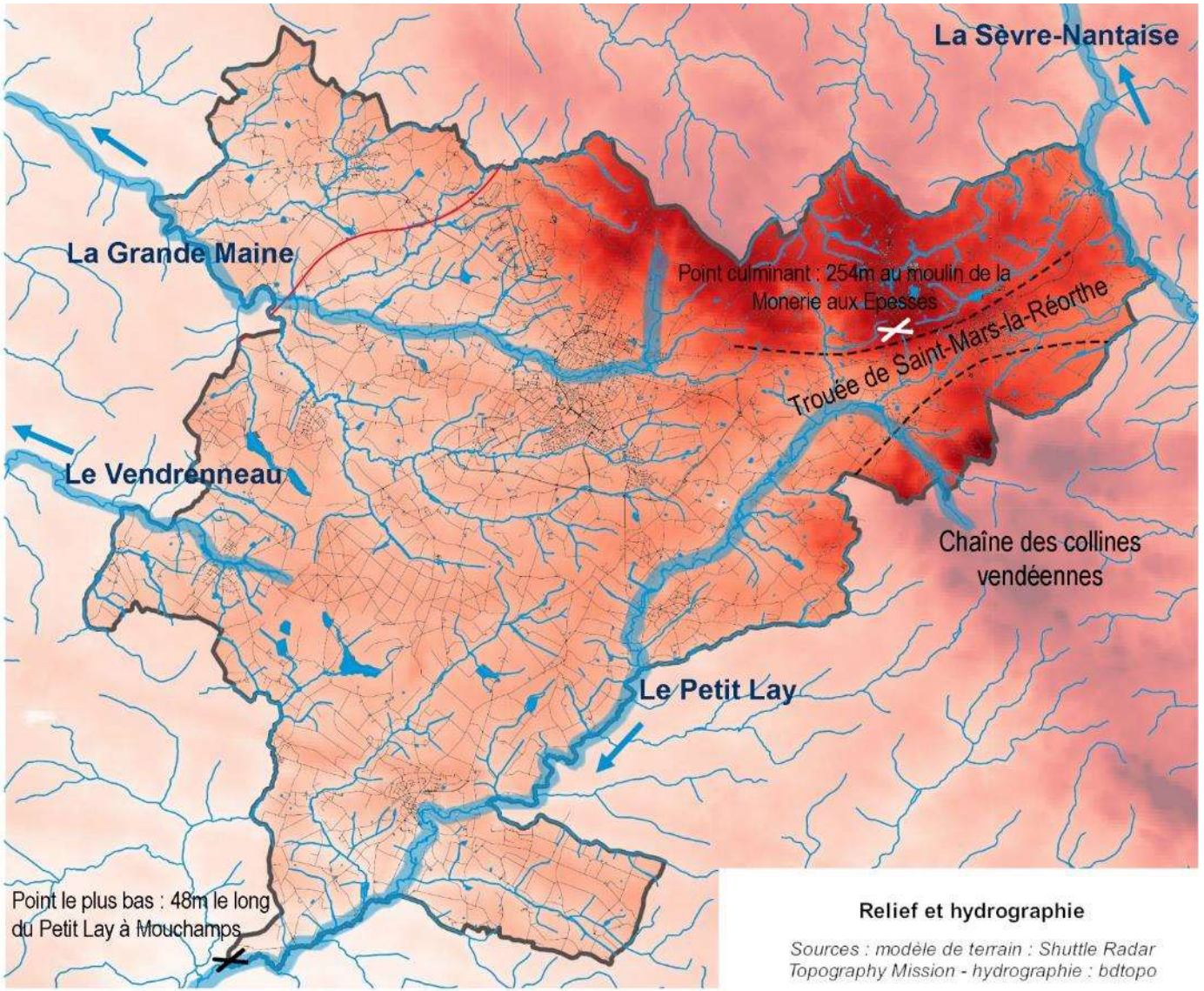
B. Le relief et l'hydrographie

1. UN RELIEF NUANCE

En lien avec l'importance du réseau hydrographique, le relief du Pays des Herbiers est mouvementé. Les points les plus hauts se situent au Nord-Est du territoire au niveau de la chaîne des collines vendéennes suivant une orientation Nord-Ouest Sud-Est. Dans ce secteur, les vues lointaines sont fréquentes et offrent à voir un relief très chahuté. Le point culminant qui est de 254m se trouve au moulin de la Monerie aux Epesses. Ensuite, le relief décline vers le Nord-Est en direction de la vallée de la Sèvre Nantaise, et vers le Sud-Ouest. Les mouvements de relief se font alors plus doux malgré des vallées aux coteaux parfois abrupts. L'altitude la plus basse se situe logiquement le long d'une vallée, en l'occurrence dans le point le plus en aval du Petit Lay, à 48m d'altitude.

Il est à noter la présence d'une forme de relief particulière, la trouée de Saint-Mars-la-Réorthe qui crée une rupture dans la chaîne collinaire. Cela correspondrait aux vestiges d'un ancien fleuve datant de l'Yprésien.





Relief et hydrographie

Sources : modèle de terrain : Shuttle Radar Topography Mission - hydrographie : bdtopo

Un territoire à enjeu pour les têtes de bassin versant
Le territoire du Pays des Herbiers se situe à cheval entre le bassin versant de la Sèvre Nantaise au Nord et du Lay au Sud.

Hormis le Lay qui traverse le territoire du Nord-Est au Sud-Ouest de Saint-Mars-la-Réorthe à Mouchamps et la Grande Maine qui prend sa source aux Herbiers pour remonter vers Beaurepaire, le réseau hydrographique du territoire est essentiellement caractérisé par des cours d'eau de tête de bassin versant.

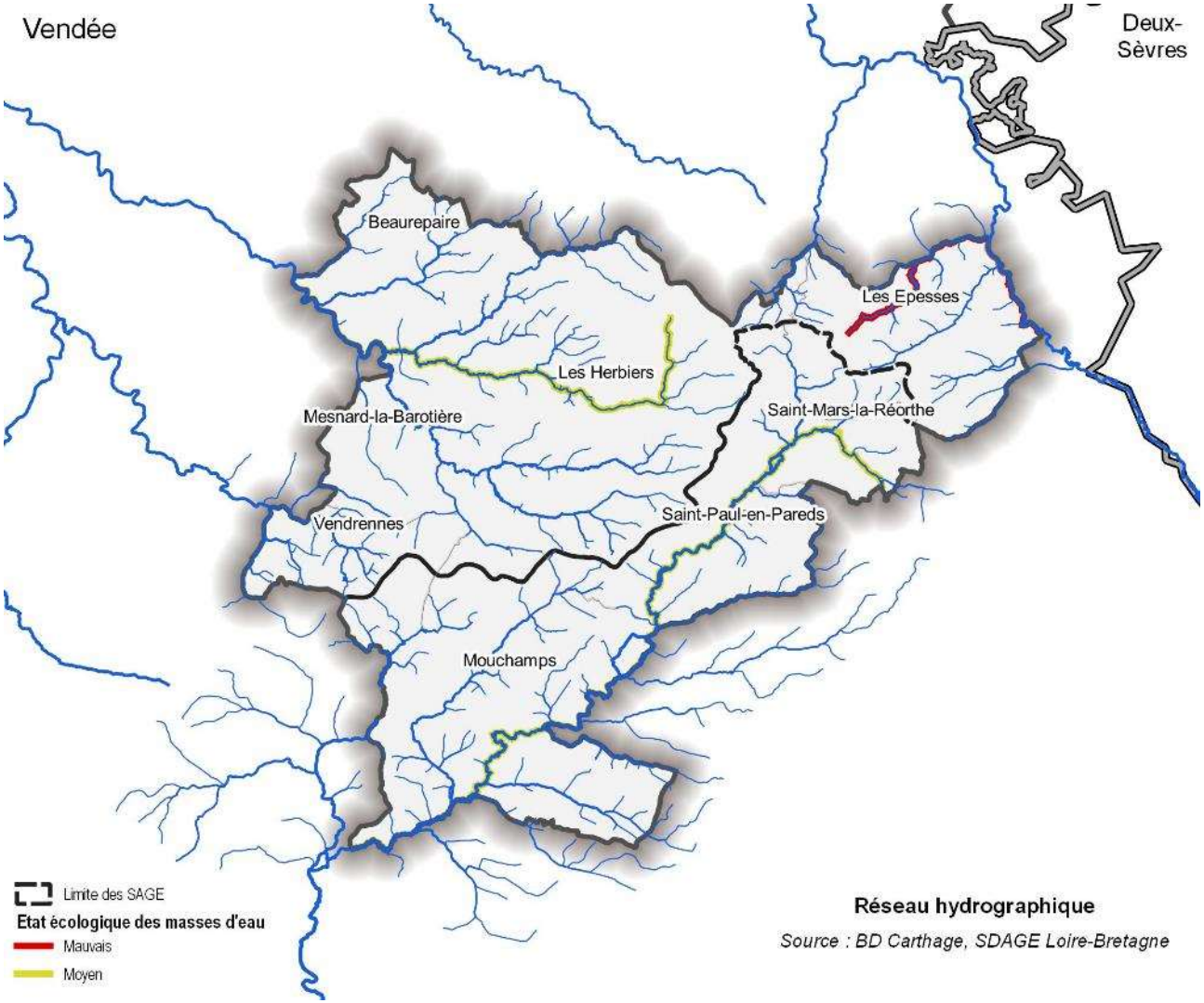
Cela confère à ce territoire un rapport à l'eau assez fort, dû notamment au relief de bocage.

Institué par la loi sur l'Eau de 1992 pour répondre aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SDAGE (cf. chapitre SDAGE Loire-Bretagne) fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; il assigne des objectifs environnementaux à chaque masse d'eau et prévoit les dispositions nécessaires pour les atteindre.

En tout, ce sont 3 masses d'eau dites rivière qui sont identifiées par le SDAGE.

La DCE définit le "bon état" d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

État écologique	État chimique
Très bon	Bon
Bon	Mauvais
Moyen	Non classé
Médiocre	
Mauvais	



Réseau hydrographique

Source : BD Carthage, SDAGE Loire-Bretagne

> L'état écologique d'une masse d'eau est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (IBGN, IPR…). Pour chaque type de masse d'eau (par exemple : petit cours d'eau de montagne, lac peu profond de plaine, côte vaseuse...), il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.

> L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).

Code	Nom	État écologique	Objectif d'atteinte du bon état écologique	Objectif d'atteinte du bon état chimique	Pressions identifiées
FRGR0574	Le Petit Lay et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Lay	Moyen	Bon état 2027	-	Macropolluants, nitrates, pesticides, morphologie, hydrologie
FRGR2041	Le Pont Cornu et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Sèvre Nantaise	Mauvais	Bon état 2027	-	Macropolluants, morphologie, hydrologie
FRFRR332_13	La grande Maine et ses affluents depuis la source jusqu'à la retenue de la Bultière	Moyen	Bon état 2027	-	Macropolluants, nitrates, pesticides, toxiques, morphologie, hydrologie

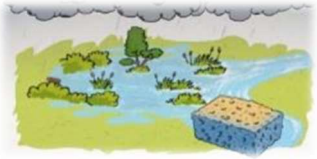
Les eaux superficielles sont en état écologique globalement moyen en raison des pratiques agricoles et des travaux d'aménagement hydrauliques.

2. DES ZONES HUMIDES A FORTES VALEURS ECOLOGIQUES EN TETE DE BASSIN VERSANT

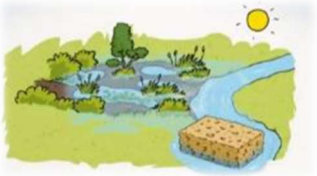
a) Quel est l'intérêt des zones humides ?

(Source : trameverteetbleu.fr)

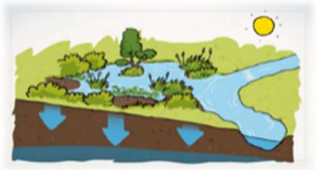
Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude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



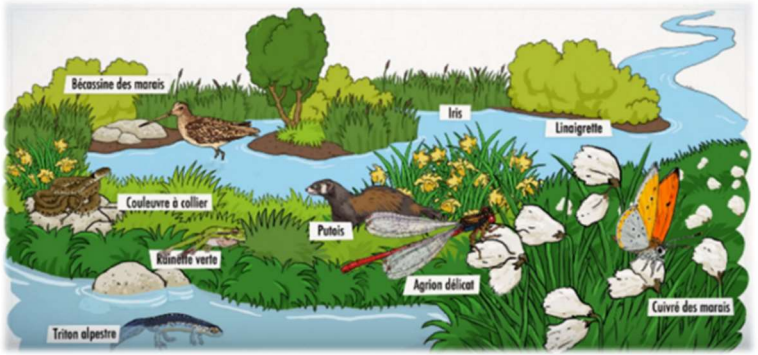
La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.



Les flux hydriques sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux.

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.



Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (Art. L.211-1 du code de l'environnement). À cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durable des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

b) Une localisation des zones humides sur l'ensemble du territoire

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers a lancé les Diagnostics Environnementaux Communaux (DEC) sur les huit communes de son territoire, en cohérence avec son agenda 21 et avec le programme Leader qu'elle porte avec la Communauté de Communes de Saint-Fulgent.

Ce diagnostic permet de faire l'état des lieux des zones humides sur le territoire en distinguant les zones humides primordiales, de haute valeur écologique de celles de moindre valeur.

Les diagnostics concluent sur le fait que plus de 80 % des zones humides identifiées sont des zones d'alimentation en eau, c'est-à-dire qu'elles sont situées en mont des cours d'eau et participent au maintien des débits dans les cours d'eau. C'est ce qu'on appelle les zones humides de tête de bassin versant.

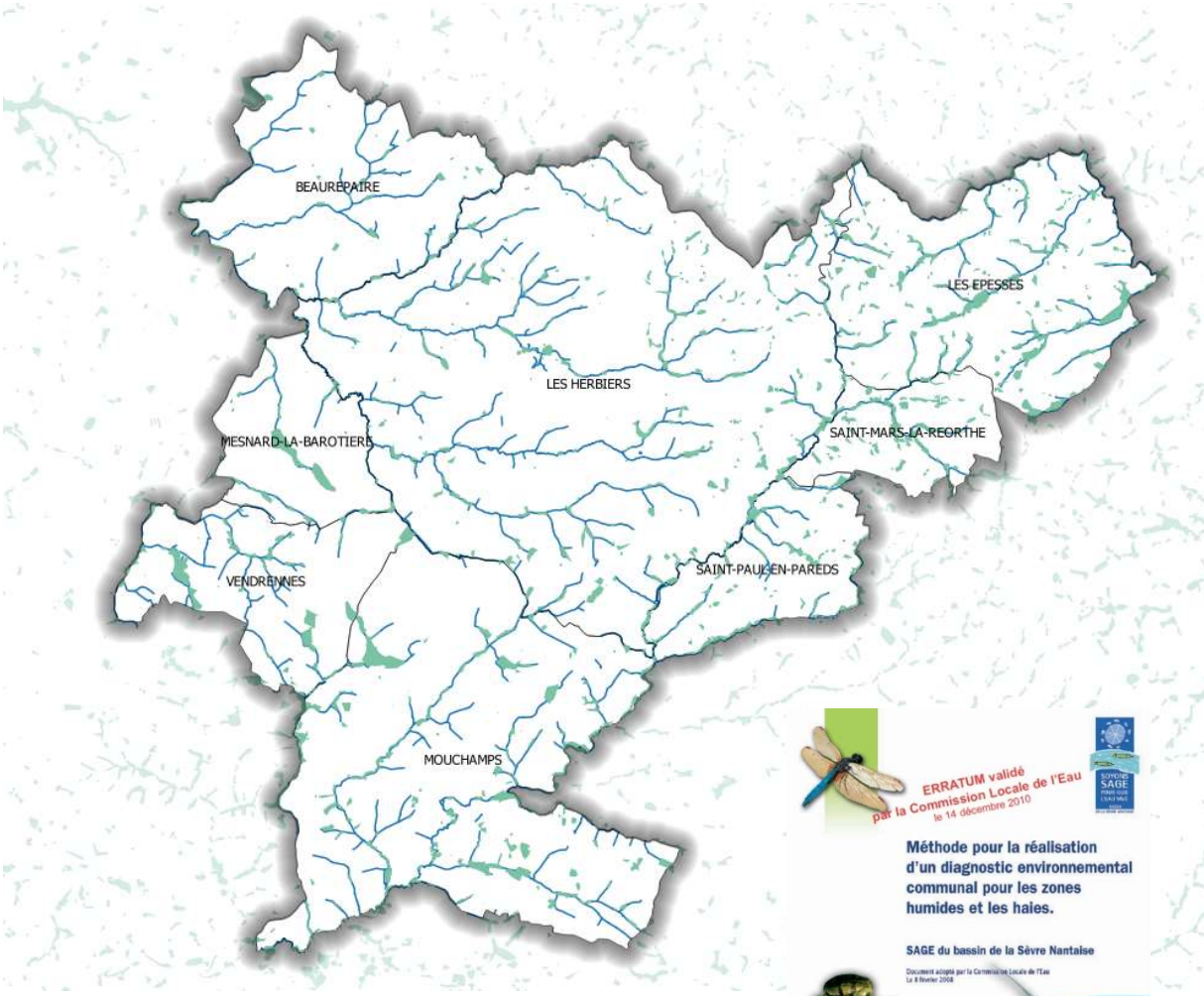


TABLEAU 1 : SURFACES DE ZONES HUMIDES (SOURCE : CDC PAYS DES HERBIERS)

Fonctionnalité de la zone humide	Surface absolue (en ha)
Champ d'expansion des crues	6,17
Zone tampon	156,29
Zone d'alimentation en eau	257,09
Champ d'expansion des crues, Zone tampon	55,31
Zone d'alimentation en eau, Zone tampon	653,49
Zone d'alimentation en eau, Champ d'expansion des crues, Zone tampon	123,71
Total	**1252,08**

Les inventaires et les résultats obtenus s'appuient sur les méthodologies de diagnostic environnemental mises à disposition par les SAGE (zones humides et haies).

3. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

- D'importantes nuances entre des plaines au relief assez doux et des collines au relief plus mouvementé.
- Des milieux humides aux niveaux de fonctionnalités hiérarchisés → quel affichage dans le PLUiH ?
- Quelles ambitions en matière de protection ou de restauration de ces milieux à l'échelle du PLUiH ?
- Tout protéger ou s'en tenir uniquement aux fonctionnalités les plus importantes ?

C. Une richesse écologique principalement liée au bocage

1. AUCUNE ZONE NATURA 2000

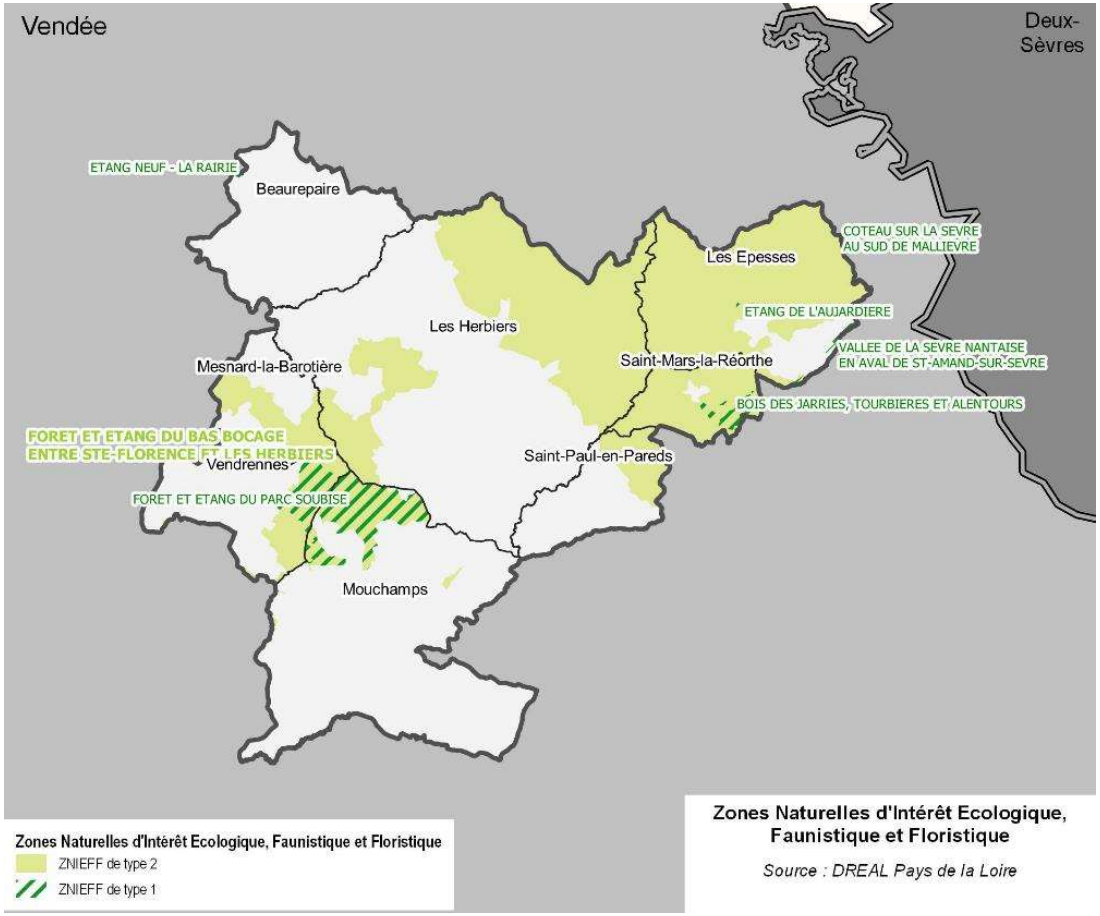
La Communauté de communes du Pays des Herbiers n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. En effet, aucun site n'est localisé sur le territoire, les sites les plus proches se situant à environ 30 km des limites de l'intercommunalité. En outre, aucune connexion hydraulique ne crée de relations fonctionnelles avec le réseau Natura 2000, le Pays des Herbiers n'interceptant pas de cours d'eau traversant un site Natura 2000 au sein du même bassin versant (Sèvre Nantaise).

2. DE NOMBREUSES ZONES NATURELLES D'INTERET ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type II : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type I : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Les fiches descriptives des ZNIEFF issues de l'INPN sont consultables en annexe.



Le territoire intercommunal est concerné par les zones suivantes :

TABLEAU 2 : ENJEUX ZNIEFF (SOURCE : EAU-MEGA D'APRES INPN)

Code	Nom	Enjeux	Pourcentage de la ZNIEFF concernant le territoire	Nombre de bâtiments dans le périmètre
	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2			
520616288	Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise		21,4 %	5373
520005739	Forêt et étangs du bas bocage entre Sainte-Florence et Les Herbiers		85,79 %	303
	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1			
520616313	Vallée de la Sèvre nantaise en aval de Saint-Amand-sur-Sèvre		7,37 %	0
520005740	Forêt et étang du Parc Soubise		100 %	9
520012258	Bois des Jarries, tourbières et alentours		64,75 %	28
520616300	Etang Neuf-La Rairie		6,06 %	0
520016140	Etang de l'Aujardière		100 %	0

Sur le territoire, deux zones sont particulièrement concernées par ces richesses écologiques :

- Au Nord-Est du territoire, un territoire au relief un peu plus marqué et bocager
- A l'interface entre Mouchamps, Vendrennes, Mesnard-la-Barotière et Les Herbiers, une seconde zone marquée par des boisements et de nombreux plans d'eau de taille significative.

3. LE DEPARTEMENT TRES ACTIF DANS LA PRESERVATION DES MILIEUX LES PLUS SENSIBLES

(Source : Conseil Départemental de Vendée)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.

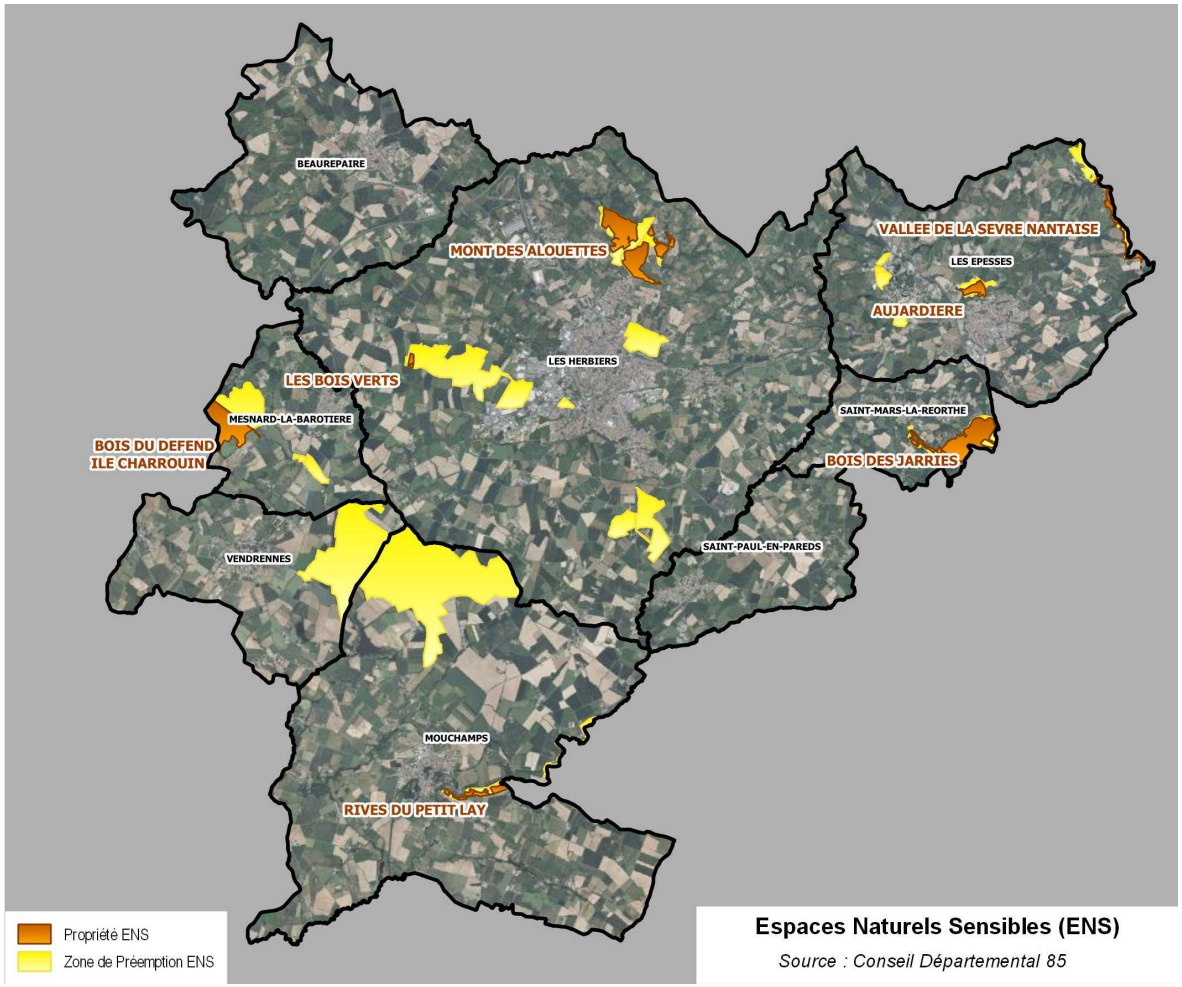
En sus de cette mission de conservation, les ENS ont aussi une mission d'accueil du public et de sensibilisation, au moins dans certains lieux et à certaines périodes de l'année si cela n'est pas incompatible avec la fragilité des sites.

Ces Espaces Naturels Sensibles sont établis à l'initiative des conseils départementaux. Ils peuvent pour cela mettre en place une taxe spécifique : la Taxe des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) sur les permis de construire. Depuis 2012, il s'agit d'une partie de la part départementale de la taxe d'aménagement.

Les fonds alimentés par cette taxe servent alors à acquérir, restaurer, aménager et gérer les milieux naturels menacés. La propriété et la gestion de ces espaces peuvent échoir aux départements ou bien à une tierce partie conventionnée (association, conservatoire du littoral, etc.).

Sur le territoire intercommunal, il existe 10 sites acquis par le Conseil Départemental de la Vendée au titre des Espaces Naturels Sensibles :

> L'Aujardière
> Le Bois des Jarries
> Le Bois du Défend
> La Côte Sauvage Yeu
> L'Île Charrouin
> Les Bois Verts
> Le Mont des Alouettes
> Les Rives du Petit Lay
> La Vallée de la Sèvre Nantaise
> La Vallée du Petit Lay Saint-Mars



D. La trame verte et bleue

1. QU'EST-CE QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE ?

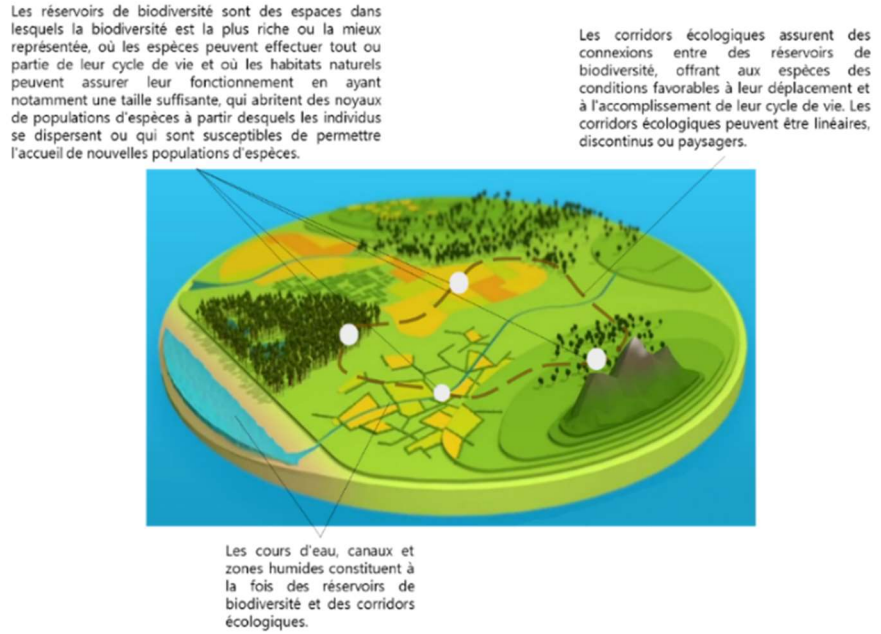
Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

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 impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, 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.

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.



	Orientations nationales - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (SRADDET) *Approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2022* - Intègre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	Document de planification des collectivités Schéma Cohérence Territoriale SCOT Plan local d'Urbanisme PLU(i) devant être compatible avec le SCOT - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DU TERRITOIRE : UNE PREMIERE APPROCHE DES ENJEUX ECOLOGIQUES

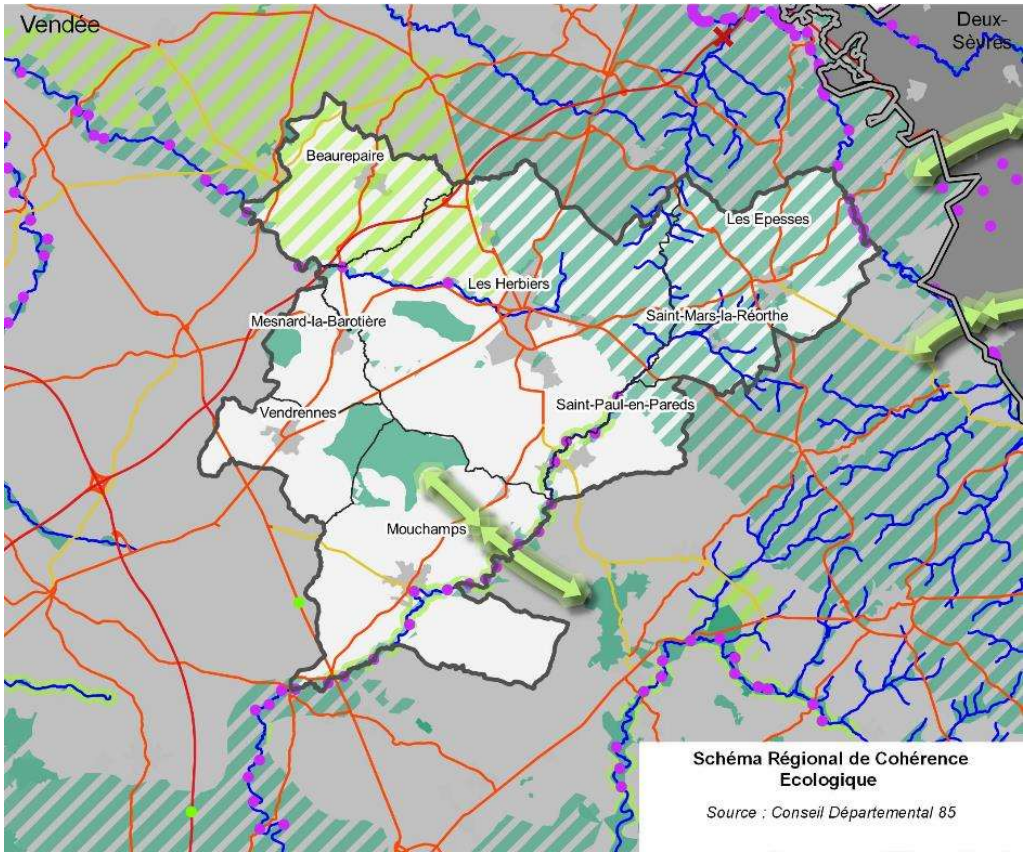


Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Source : Conseil Départemental 85

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Le SRADDET est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

Le SRADDET réglemente la prise en compte de la trame verte et bleue régionale et sa déclinaison dans les documents de planification locaux (SCoT, PLU). Pour cela, il repose sur l'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre du SRCE. La carte correspondante est affichée ci-contre. Etant construite 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 ces différents éléments 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.

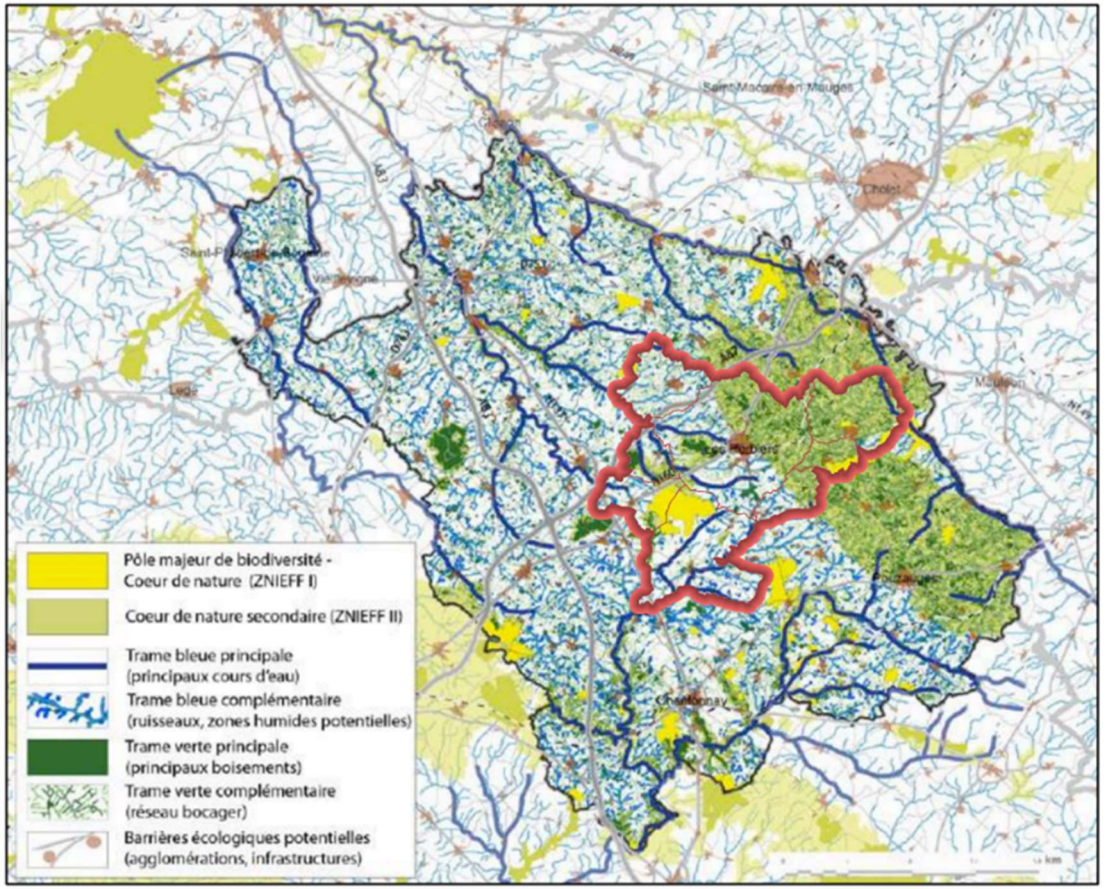
Parmi les éléments les plus significatifs, on retrouve une trame bocagère sur la partie Nord-Est du territoire dans lequel se situent les différents ruisseaux de tête de bassin versant du Blanc, du Petit Lay et de la Grande Maine. La Grande Maine forme un corridor entre cette trame bocagère et celle présente plus en aval de la Maine. On retrouve la même configuration avec la trame bocagère du Petit Lay. Sur la partie Sud-Ouest du territoire, la trame verte et bleue se limite aux différents massifs boisés (forêt du Parc de Soubise, Bois du Défend, les bois Verts). Le plus gros de ces massifs, la forêt du Parc de Soubise, fait l'objet d'échanges inter-populations avec la forêt de la Pelissonnière. Les ruptures identifiées sont les principales tâches urbaines, les axes routiers les plus fréquentés et les différents ouvrages présents sur les cours d'eau.

3. LA PREFIGURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DU SCOT : BOCAGE ET MILIEUX HUMIDES

Source : SCOT du Pays du Bocage Vendéen

1°) Méthode de pré-identification de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue a été déterminée en fonction de l'analyse de plusieurs paramètres (occupations du sol, nature des milieux, types faunistiques et floristiques rares et menacées et leur présence, taille/nombre, interactions, …) complétée par les inventaires établis à différentes échelles et des reconnaissances environnementales fortes. Cette analyse a donné lieu à l'identification de plusieurs sous-trames (boisées, milieux secs ouverts, humides, cours d'eau, …) et a également permis de hiérarchiser l'intérêt écologique des milieux (réservoirs de biodiversité, milieux plus ordinaires) ainsi que le degré de perméabilité du territoire. La superposition des autres données (infrastructures, milieux urbains) a déterminé la présence de points de sensibilité.



Les sites d'intérêts patrimoniaux sont relativement sectorisés et occupent une part faible de la superficie du territoire. Mais le territoire présente des intérêts en matière de continuités naturelles (cours d'eau, zones humides, haies). Grâce à ces échanges biologiques, l'état global des sites naturels est bon. Le maintien voire le développement de ces continuités naturelles constitue donc un enjeu en matière d'aménagement territorial.

Même si le maillage bocager, cours d'eau et zones humides est important à l'échelle du Pays, le développement qu'a connu le territoire ces dernières années amène certains secteurs à subir des pressions anthropiques fortes (extensions pavillonnaires importantes, création de nouveaux parcs d'activités, mitage, implantations d'axes de communication). Ces évolutions ont participé à la fragmentation des milieux et à leur imperméabilisation. En effet, sur la période des 50 dernières années, les surfaces artificialisées sur le territoire ont progressé selon un rythme annuel moyen de 3,34%. En comparaison, sur la période 1960-2010, la croissance démographique s'est élevée à environ 1,1% par an.

Ainsi les connexions entre les milieux ont pu être modifiées ou dégradées comme, par exemple, les espaces entre les axes de communication A83-RD137 et A87-RD160, qui peuvent être déconnectés du reste du territoire ainsi que créer une rupture entre le nord, le sud, l'ouest et l'est. La réflexion autour d'une trame verte et bleue est l'occasion de répondre aux enjeux du mitage, de la modification du paysage et de la gestion de la ressource en eau, et, plus généralement, de la préservation d'un cadre de vie de qualité, facteur d'attractivité.

4. UNE TRAME VERTE ESSENTIELLEMENT REPRESENTEE PAR LE BOCAGE

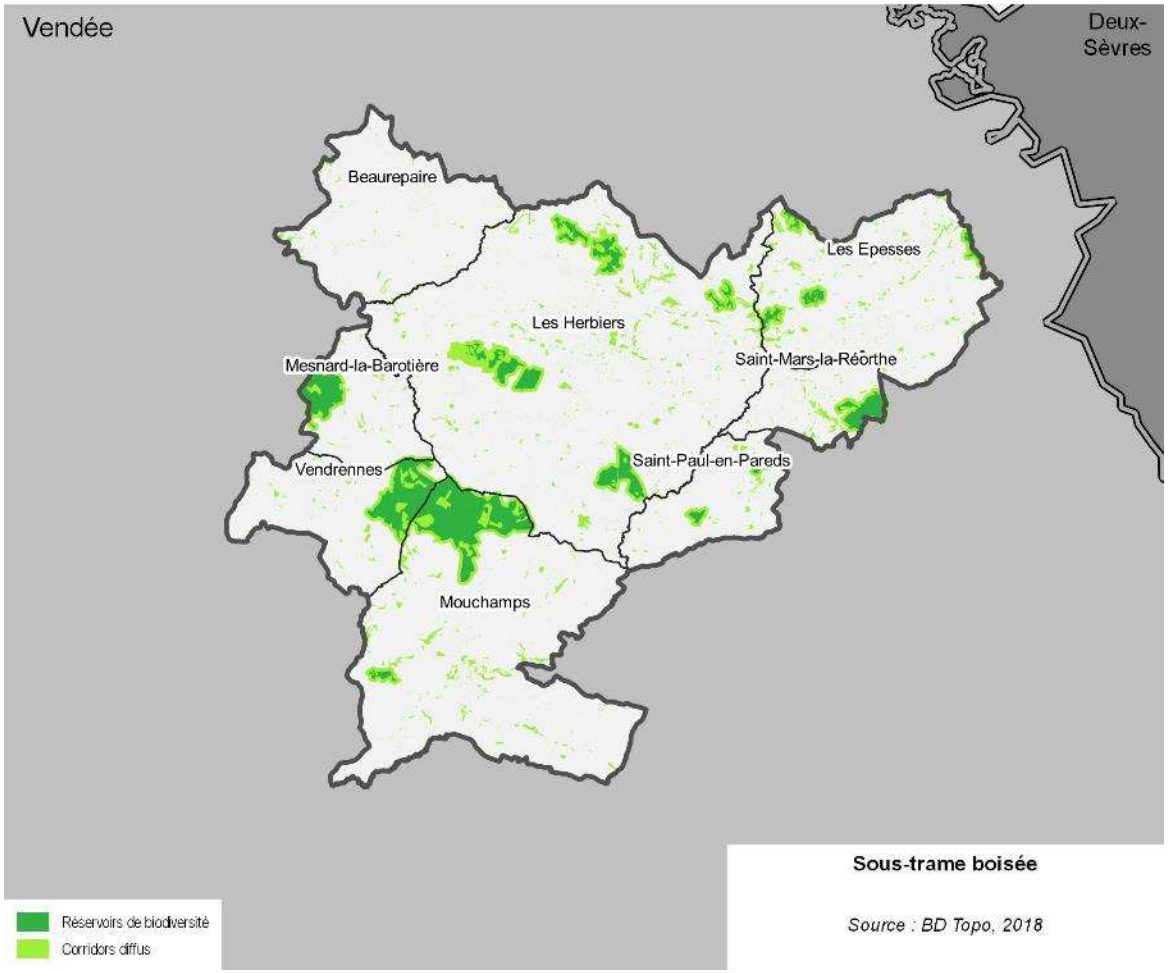
a) Une trame boisée caractérisée par la présence de quelques poches boisées

Méthodologie de définition de la sous-trame boisée :

A partir des données de la BD TOPO (hors vignes, vergers, landes ligneuses et haies), les ensembles de boisements supérieurs à 10 ha ont été considérés comme **réservoirs de biodiversité**.

Les forêts de conifères et les peupleraies n'ont pas été considérées comme des réservoirs de biodiversité en raison du plus faible potentiel écologique de ce type d'essences (plantations monospécifiques, pratiques intensives, etc.).

En considérant un effet d'attractivité de ces boisements pour les espèces, on estime qu'une zone tampon d'environ 100 m autour du boisement est une zone de corridor diffus. Les boisements inférieurs à 10 ha, les peupleraies et les forêts de conifères ont également été considérés comme corridors diffus.



Intérêt écologique de la sous-trame boisée :

Les boisements sont des réserves de biodiversité très importantes pour la faune. Il s'agit d'une zone de refuge pour la plupart des espèces mais il s'agit aussi d'une zone d'alimentation pour les mammifères et les pics (noirs, épeiches, …) et d'une zone de nidification pour les rapaces (buses, faucons, busards, milans …). Les zones de lisières sont appréciées par les passereaux, les reptiles et les micro-mammifères comme les hérissons où ils trouvent le gîte et le couvert. La présence de bois mort ou à cavité favorise la présence d'insectes xylophages et de chiroptères.

Les Herbiers (Source : Eau-Méga)

Mesnard-la-Barotière (Source : Eau-Méga)

Vendrennes (Source : Eau-Méga)

Mouchamps (Source : Eau-Méga)

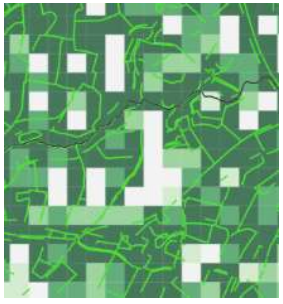
b) Une sous-trame bocagère prépondérante

Méthodologie de définition de la sous-trame bocagère :

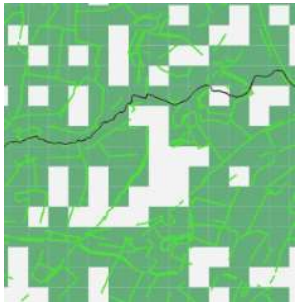
La trame bocagère a été définie à partir du recensement des haies et de l'analyse de l'orthophoto. Un calcul de densité du linéaire de haie par hectare a été réalisé sur l'ensemble du territoire à partir du recensement des haies. Les résultats obtenus sont gradués selon les valeurs définies par l'Inventaire Forestier National en 2007.

On définit ainsi les zones de bocage dont la densité devient intéressante d'un point de vue écologique à partir d'un linéaire de 125 ml/ha. Ces zones seront identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité.

L'analyse de l'orthophoto permet de définir des zones plus larges englobant ces réservoirs de biodiversité au sein desquelles, malgré une densité bocagère moins importante, on observera des potentiels d'échanges non négligeables. Ces zones seront identifiées comme zone de corridors diffus.



Calcul de la densité de haie


Zones où la densité de bocage est intéressante

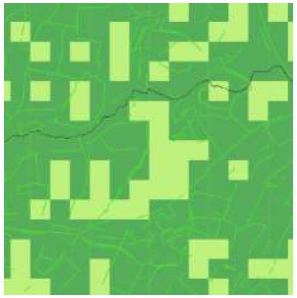
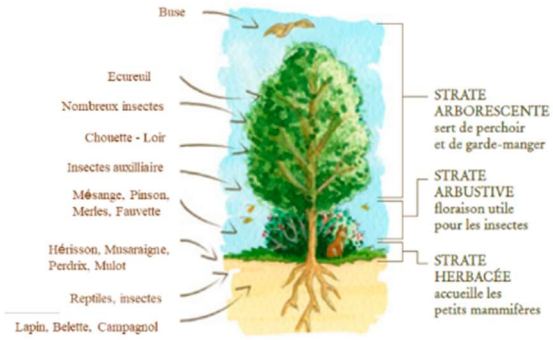

Représentation de la trame bocagère (réservoir de biodiversité et corridors diffus)

FIGURE 1 : EXEMPLE DE REPRESENTATION SUR UNE PARTIE DU TERRITOIRE



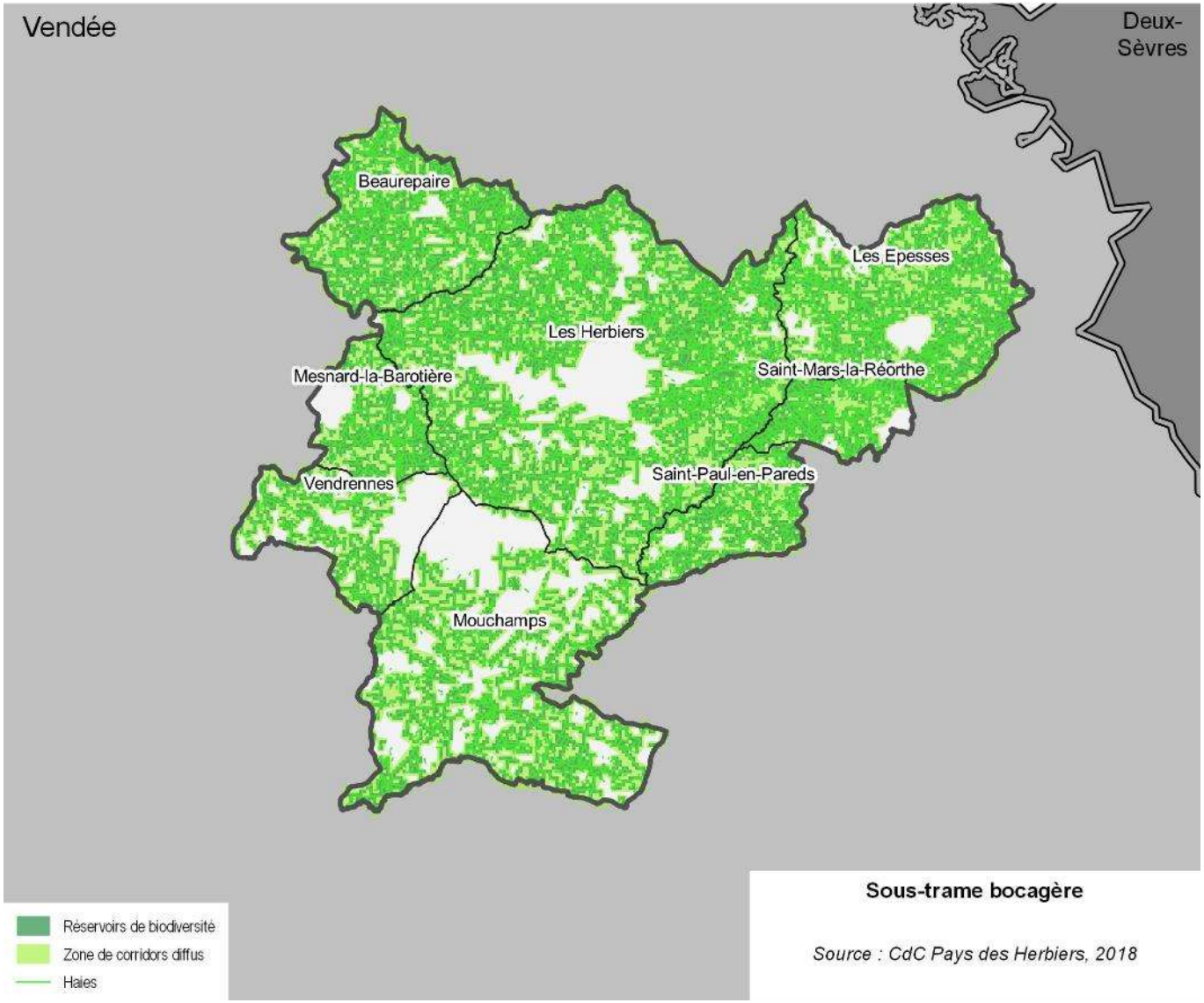
Intérêt écologique de la sous-trame bocagère :

Outre l'intérêt du bocage dans tout ce qui concerne la gestion des ruissellements et des pollutions diffuses, la haie a un rôle écologique non négligeable. Une haie bien constituée est un milieu qui abrite une richesse floristique et faunistique abondante. La haie apporte les habitats nécessaires à l'accomplissement de chaque étape du cycle biologique des espèces.

A l'échelle d'un territoire, la haie est un élément primordial du réseau écologique. Associée les unes aux autres, les haies forment un ensemble qu'on appelle le bocage constituant un réservoir de biodiversité.

Une haie de bonne qualité est une haie multistrate. La strate arborescente est utilisée par l'avifaune qui va y trouver des postes d'observation ou des sites de nidification. La strate arbustive est utile pour les passereaux tels que la pie grièche qui viendra y nicher ou encore la fauvette qui profitera de l'abondance d'insectes pour s'alimenter. La strate herbacée est fréquentée par de petits mammifères ou des reptiles attirés par l'abondance de nourriture.

Le bocage est globalement présent sur l'ensemble du territoire hormis au droit des zones urbaines et boisées.
Les communes de Beaurepaire, Les Epesses, Saint-Mars-la-Reorthe, Saint-Paul-en-Pareds et la partie plus rurale des Herbiers dispose d'un bocage particulièrement dense.



Sous-trame bocagère

Source : CdC Pays des Herbiers, 2018

Les Herbiers (Source : Eau-Méga)

Saint-Paul-en-Pareds (Source : Eau-Méga)

Les Herbiers (Source : Eau-Méga)

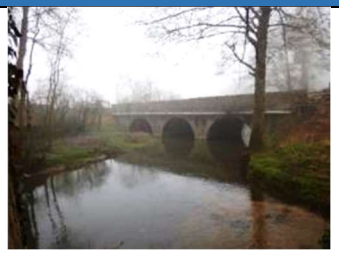
Les Epesses (Source : Eau-Méga)

Saint-Paul-en-Pareds (Source : Eau-Méga)

5. UNE TRAME BLEUE CARACTERISEE PAR DES MILIEUX HUMIDES DE TETE DE BASSIN VERSANT

Méthodologie de définition et intérêt de la trame bleue :

La trame bleue a un intérêt fort pour les espèces aquatiques. En effet, le milieu aquatique est à la fois un milieu de vie et un corridor de déplacement. C'est ainsi que les cours d'eau seront intéressants pour les poissons qui y vivent, s'y nourrissent, s'y reproduisent….
Les mares et les plans d'eau sont des zones particulièrement appréciées des amphibiens qui viennent s'y reproduire.
Enfin, les cours d'eau et les mares sont autant de zones de ponte pour les insectes qui serviront de nourriture aux oiseaux, aux chiroptères ou aux petits mammifères présents dans les vallées alluviales.

Elément de la trame bleue	Illustration	Intérêt de l'élément
Cours d'eau principaux		Le territoire se situe dans un contexte cyprinicole où le brochet est l'espèce repère. Les cours d'eau les plus importants sont donc considérés comme réservoirs de biodiversité. Les cours d'eau les plus petits sont tout aussi essentiels d'un point de vue écologique puisqu'il s'agit pour la quasi-totalité de cours d'eau de tête de bassin versant. Ces cours d'eau en tant que tels ne constituent pas un réservoir de biodiversité mais c'est l'ensemble du système notamment lorsqu'il est associé avec des zones humides qui devient intéressant. Ces petits cours d'eau seront donc considérés comme des réservoirs secondaires.
Cours d'eau secondaires		

<table>
<tr><td>Plans d'eau</td><td> </td><td rowspan="2">Les mares et autres points d'eau ont fait l'objet d'un recensement. Ces entités sont intéressantes d'un point de vue écologique puisqu'elles peuvent abriter des amphibiens aux capacités de déplacement plus ou moins importantes. Ainsi, on considère que la distance de déplacement des amphibiens tels que les grenouilles ou les crapauds est de 500 m au maximum tandis que les espèces telles que la salamandre ou le triton ont une distance maximale de déplacement de 200 m. La présence de mares a donc un rôle important dans la trame bleue dès lors que leur densité devient significative. Ces échanges participent à maintenir des populations de qualité en évitant l'isolement de population et en permettant le brassage génétique.</td></tr>
<tr><td>Corridor diffus des plans d'eau</td><td> </td></tr>
<tr><td>Réservoir de biodiversité – zones humides</td><td> </td><td rowspan="2">L'inventaire des zones humides ayant été réalisé, ces données permettent de compléter la trame bleue sur le territoire.

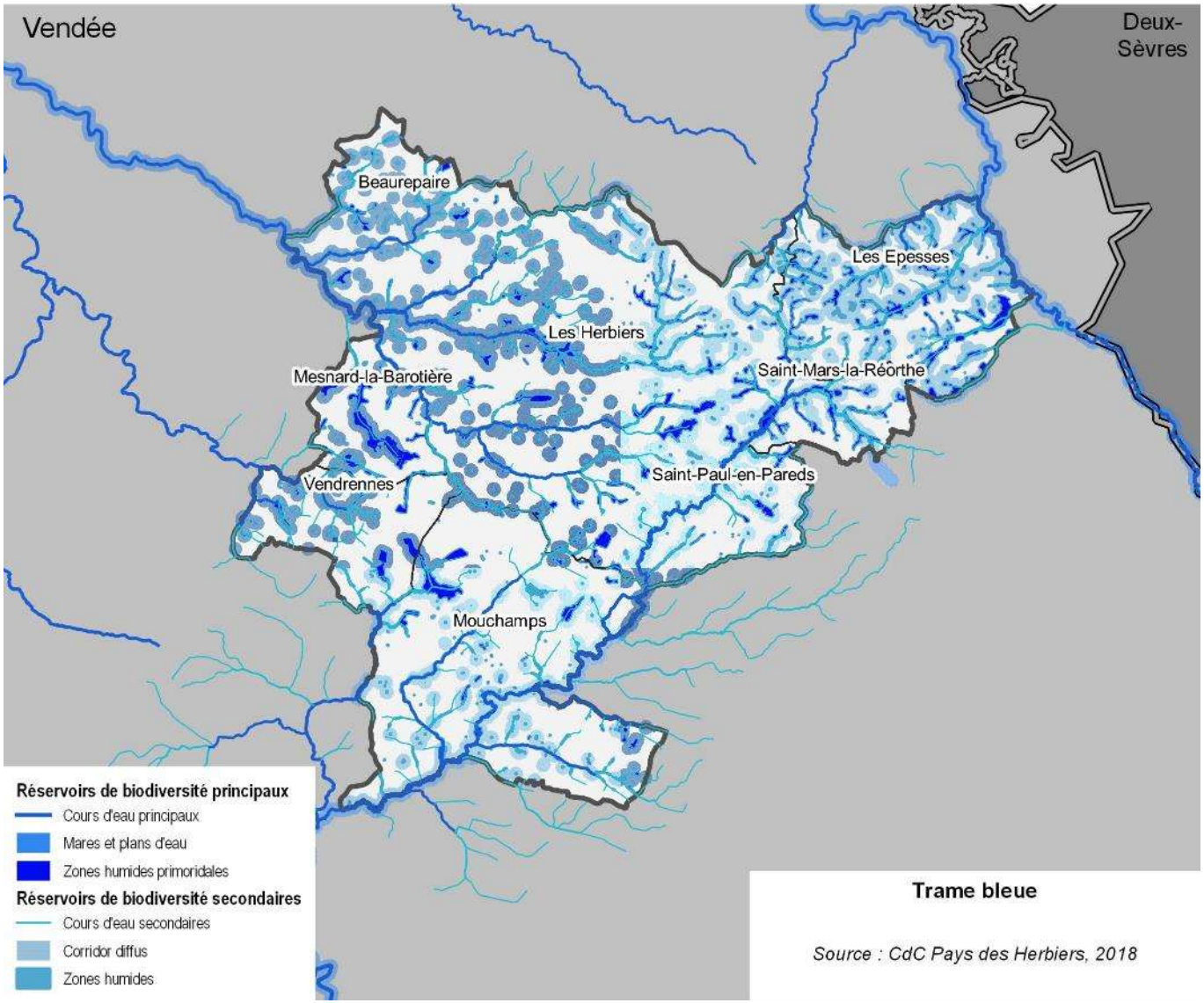
Les zones humides, principalement situées en tête de bassin versant sont intéressantes pour les amphibiens ou les mammifères semi-aquatiques. Ce sont des zones de repos voire de reproduction pour ces espèces.

Comme vu ci-dessus, le contexte piscicole des cours d'eau est cyprinicole avec notamment la présence de brochet. Les zones humides sont donc un élément prégnant de la trame bleue puisque les échanges avec les cours d'eau sont très forts aussi bien d'un point de vue hydraulique qu'écologique. Lors de la période de hautes eaux, les zones humides sont souvent gorgées d'eau et donc très appréciées des brochets pour la fraie.</td></tr>
<tr><td>Corridor diffus – zones humides</td><td> </td></tr>
</table>

La trame bleue est assez présente sur le territoire grâce, notamment, à l'important chevelu hydrographique de tête de bassin versant.

La présence de ces têtes de bassin versant sont très propices à la présence de zones humides ce qui rend le territoire d'autant plus accueillant pour la faune aquatique et semi-aquatique.

Il est à noter aussi que les nombreuses mares et surtout leur proximité entre-elles participent à créer une trame bleue qui permet le brassage génétique des espèces.



Trame bleue

Source : CdC Pays des Herbiers, 2018

La Maine, Beaurepaire (Source : Eau-Méga)

Ruisseau de l'Etang d'Ardelay, Les Herbiers (Source : Eau-Méga)

La Grande Maine Les Herbiers (Source : Eau-Méga)

La Sèvre Nantaise, Les Epesses (Source : Eau-Méga)

Le Petit Lay, Saint-Mars-la-Réorthe (Source : Eau-Méga)

Le Petit Lay, Saint-Paul-en-Pareds (Source : Eau-Méga)

Ruisseau du Longuenais, Vendrennes (Source : Eau-Méga)

Le Petit Lay, Mouchamps (Source : Eau-Méga)

6. DES INFRASTUCTURES QUI CONSTITUENT DES RUPTURES DE LA CONTINUITE ECOLOGIQUE

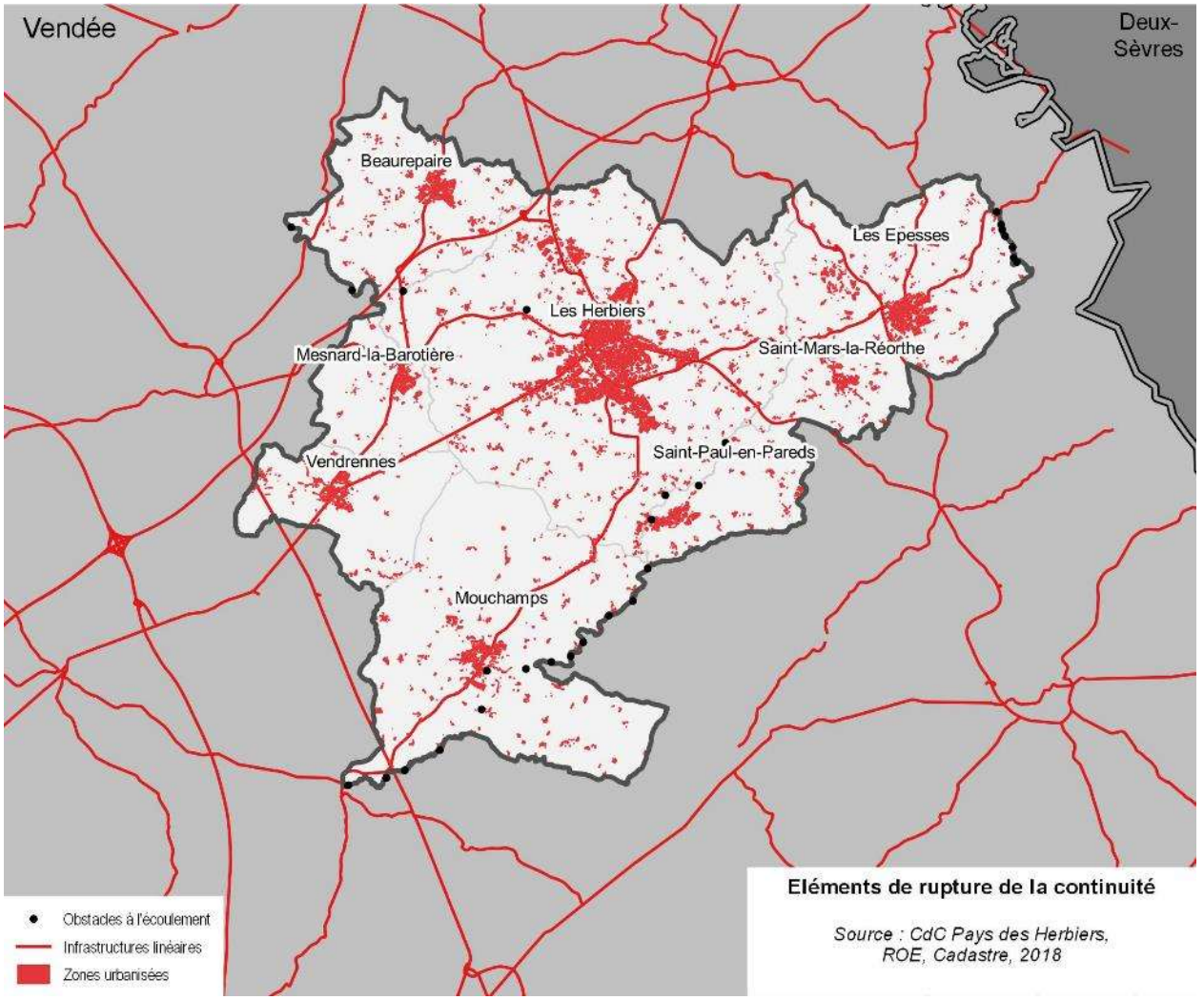
Les routes et les voies ferrées sont des éléments structurant le territoire mais qui participent à la division et à l'isolement des habitats naturels :

- Elles réduisent la superficie des habitats, cette perte étant fonction de l'emprise de l'infrastructure ;
- Elles réduisent les possibilités d'échanges entre les populations. L'effet barrière d'une infrastructure de transport est fonction de nombreux facteurs : ses caractéristiques propres (largeur de l'infrastructure, nature du revêtement, etc.), la présence de clôtures et leurs caractéristiques (hauteur et nature de la clôture, dimension des mailles, etc.) et enfin le trafic.
- Elles augmentent le risque de mortalité des espèces.

Les voies les plus impactantes sur le territoire l'A87, la RD 160 et la RD 27 et dans une moindre mesure la RD 53, la RD 6, la RD 11, la RD 48, la RD 755, la RD 752 et la RD 23.

Le Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement (ROE) recense tous les ouvrages qui créent un obstacle à la continuité écologique sur les cours d'eau. Il peut s'agir de barrages ou de seuils qui limitent la faune piscicole en aval de ceux-ci. Cela est particulièrement préjudiciable pour les espèces migratrices.

L'urbanisation est la cause la plus importante de fragmentation des habitats naturels. Dans le cadre de la définition de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire, une zone tampon de 25 m, considérée comme urbanisée autour d'un bâtiment (jardin, parking, clôtures…), est appliquée. Cela permet de donner des enveloppes bâties et de visualiser les secteurs où elles créent des ruptures de la continuité écologique. Ce travail a été réalisé sur la base du dernier cadastre.



RD 160, Les Herbiers

RD 48, Mouchamps

RD 11, Les Epesses

Un dernier élément qui n'est pas cartographiable est la dégradation du bocage. En effet, l'évolution des pratiques agricoles mène à la destruction des haies bocagères pour faciliter le travail par les engins.

7. UN TERRITOIRE RICHE EN POTENTIEL ECOLOGIQUE GRACE AU BOCAGE ET AUX TETES DE BASSIN VERSANT

La carte de synthèse est obtenue par superposition des différentes trames. Les boisements contenus dans les zones urbaines ne sont pas intégrés à la trame verte. Le chapitre suivant traitera de la nature en ville.

La carte de synthèse permet de mettre en évidence une trame bocagère omniprésente et une forte propension aux cours d'eau et à leurs vallées.

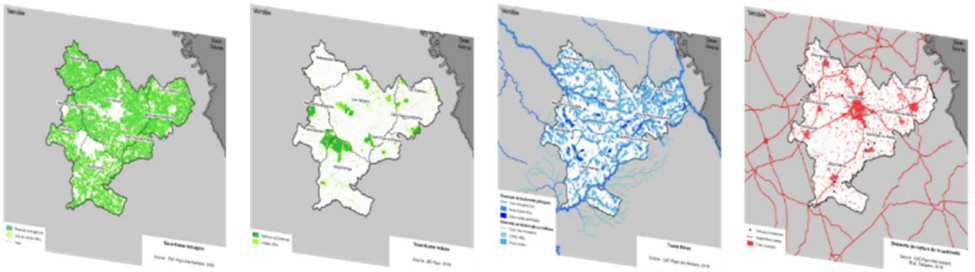
En comparaison avec le reste du territoire vendéen, la trame boisée est intéressante avec la présence de quelques massifs qui complètent le maillage bocager. Le Nord du territoire est le plus riche en trame verte et bleue. En effet, le relief y est le plus variable ce qui donne lieu à une trame bocagère et à un réseau hydrographique plutôt denses.

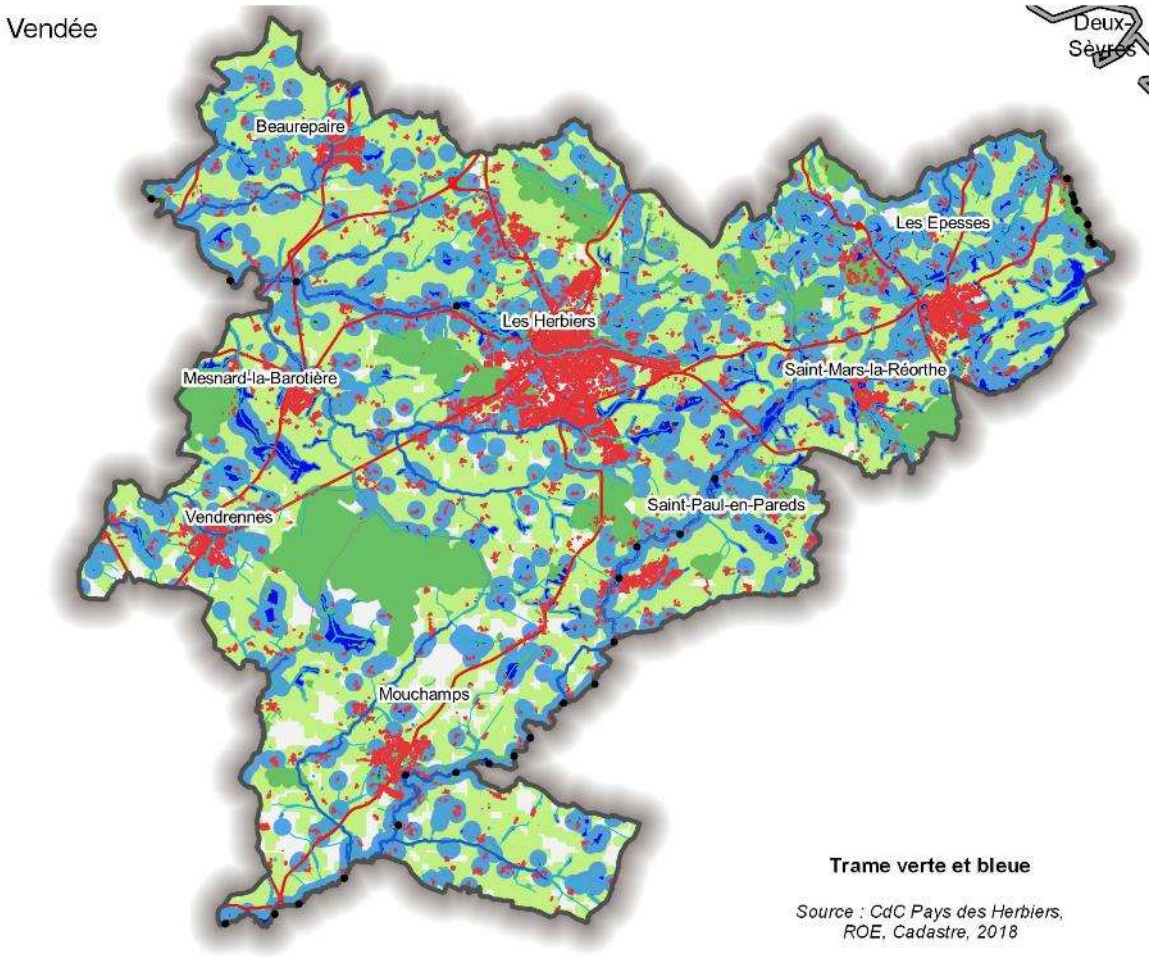
Le Sud du territoire est moins bocager laissant une place plus importante aux cultures.

La trame bleue quant à elle est principalement représentée par le réseau hydrographique même s'il peut y avoir des réseaux de mares intéressants pour le brassage génétique des espèces.

Enfin, les ruptures de continuités sont principalement matérialisées par les routes départementales et les bourgs notamment les Herbiers et les Epesses mais à une échelle plus fine, certains petits hameaux ou villages peuvent être à l'origine d'une rupture des continuités.

Un atlas cartographique est consultable en annexe.





Trame verte et bleue

Source : CdC Pays des Herbiers, ROE, Cadastre, 2018

8. NATURE EN VILLE : UNE FONCTION TRIDIMENSIONNELLE

a) Une attente sociale

Une attention particulière doit être portée à l'accessibilité des espaces de nature en ville. La proximité est un critère prépondérant, l'accès à ces lieux sans recours au véhicule particulier et, si possible, en favorisant un mode de déplacement doux, doit être privilégié.

Les espaces de nature en ville doivent pouvoir être accessibles à tous et ne doivent pas être uniquement représentés par des espaces strictement privés.

Ces espaces publics sont essentiels pour favoriser les déplacements doux et permettent de contre-balancer la densification des espaces urbains.

Ci-dessous, quelques exemples sur le territoire du Pays des Herbiers.

Parc de la mairie, Les Herbiers

Rue de la Paix, Les Epesses

Parc du Foyer Logement des Hirondelles, Beaurepaire

Coulée verte de Vendrennes

b) Des îlots de fraîcheur pour faire face au changement climatique

Parmi les services rendus par la présence d'espaces verts en ville, un focus particulier peut être apporté sur l'adaptation au changement climatique. En effet, ces espaces tendent à prévenir la formation d'îlots de chaleur propres aux surfaces imperméabilisées. Les végétaux participent à absorber la chaleur des heures les plus chaudes (évapotranspiration). Très localement, ils peuvent tempérer l'ambiance caniculaire. La présence de l'eau, dès lors que les ruisseaux et rivières ne sont pas couverts dans leur traversée, permet également cette thermorégulation pour la ville.

Apparenté à des vides urbains, l'objectif est de trouver un équilibre entre la densification des quartiers et la préservation de ces îlots de fraîcheur.

Ci-dessous, quelques exemples sur le territoire du Pays des Herbiers.

Ensemble de fonds de jardins, Saint-Mars-la-Réorthe

Boisements, Mouchamps

Jardins potagers, Saint-Paul-en-Pareds

c) Une biodiversité présente au quotidien

Hôtes d'une flore mais surtout d'une faune habituée à la présence de l'Homme, les espaces urbains doivent être appréhendés suivant une échelle suffisamment vaste pour prendre en compte les continuités écologiques. Il en va du maintien de cette biodiversité locale (besoin de déplacement pour l'accomplissement des différents cycles de vie, dont la reproduction, le brassage génétique, mais également le nourrissage, les migrations...) comme de la recherche d'une certaine perméabilité aux déplacements d'espèces moins ubiquistes.

Il s'agit alors de réfléchir à un maillage vert des espaces urbains qui s'appuie sur l'interconnexion des espaces favorables. Qualifiés d'infrastructures vertes, ces corridors peuvent être développés en cohérence avec l'essor des modes de déplacement doux dont ils renforcent l'attractivité.

Ces espaces participent au bien-être des populations. Les enjeux environnementaux de ces secteurs sont souvent modérés mais ces éléments naturels peuvent participer à la trame verte et bleue. Il s'agit de les préserver avant tout pour la qualité de vie et peuvent faire l'objet de valorisation ou de cheminements pédagogiques. L'objectif est de permettre la fréquentation de ces sites tout en étant favorable à la faune et à la flore.

Ci-dessous, quelques exemples sur le territoire du Pays des Herbiers.

Le Lay entre Saint-Paul-en-Pareds et Les Herbiers

Ruisseau de la Poisotière, Beaurepaire

La Grande Maine, Les Herbiers

E. Les composantes du paysage

1. L'EAU, UN ELEMENT OMNIPRESENT ET DISCRET A LA FOIS

Comme il a été dit précédemment, le réseau hydrographique est très dense sur le territoire et on le retrouve sous ses différentes formes : étangs, ruisseaux, rivières, zones humides, mares… En bordure de ce réseau naturel, une ripisylve plus ou moins épaisse est toujours présente et vient apporter une ambiance intimiste aux abords que l'on peut d'ailleurs parcourir grâce à un certain nombre de chemins. Les cours d'eau peuvent être traversés via des ponts mais aussi des gués, ouvrages constituant un patrimoine ordinaire. On retrouve aussi un certain nombre de retenues d'eau artificielles créées pour l'activité agricole et dépourvues de ripisylve.

Perception de la vallée de la Sèvre Nantaise grâce au relief de la route – Sud de Normande aux Epesses	Plan d'eau aux abords d'un hameau agricole – la Salmondière aux Herbiers	Etang et ses abords aménagés – Nord du bourg des Epesses	Passage sur la Maine perceptible quasiment uniquement grâce aux murets de garde-corps du pont – Sud de Paillers à Beaurepaire
Zone humide autour du Petit Lay – Nord de la Vallée à Saint-Mars-la-Réorthe	Passage à gué sur le Petit Lay et passerelle piétonne à gauche – limite communale entre les Herbiers et Saint-Paul-en-Pareds au niveau de Bariteaux	Retenue d'eau à usage agricole – L'Offraire à Mouchamps	Coulée verte le long du ruisseau de la Poisetière – Sud-Ouest du bourg de Beaurepaire

2. LA VEGETATION, SUPPORT DE PATRIMOINE PAYSAGER

a) La 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 de façon non exhaustive les essences observées lors des sessions de terrain d'octobre 2018 à avril 2019. En complément, le conservatoire botanique national de Brest a établi une liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire en 2016. Elle hiérarchise ces plantes invasives selon 3 degrés : « avérée », « potentielle » et « à surveiller ». On a ainsi observé plusieurs de ces espèces sur le territoire du Pays des Herbiers.

ARBRES

Alisier torminal – Sorbus torminalis
Aulne glutineux – Alnus glutinosa
Bouleau – Betula sp.
Cèdre - Cedrus sp.
Cerisier – Prunus sp.
Cerisier à grappes – Prunus padus
Charme – Carpinus betulus
Châtaignier - Castanea sativa
Chêne pédonculé – Quercus robur
Chêne sessile – Quercus petraea
Chêne vert – Quercus ilex
Cormier - Sorbus domestica
Erable champêtre – Acer campestre
Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
Frêne commun – Fraxinus excelsior
Marronnier – Aesculus hippocastanum
Merisier – Prunus avium
Néflier – Mespilus germanica
Noyer – Juglans regia
Orme champêtre – Ulmus minor
Peuplier – Populus sp.
Pin – Pinus sp.
Pin parasol – Pinus pinea
Pin sylvestre – Pinus sylvestris
Pommier sauvage – Malus sylvestris
Robinier faux acacia – Robinia pseudoacacia
Saule marsault – Salix caprea
Sorbier des oiseleurs – Sorbus aucuparia
Tilleul – Tilia sp.

ARBUSTES

Ajonc d'Europe – Ulex europaeus
Aubépine – Crataegus monogyna
Bois de Sainte-Lucie – Prunus mahaleb
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
Noisetier - Corylus avellana
Prunellier – Prunus spinosa
Troène commun – Ligustrum vulgare

HERBACÉES

Aigremoine – Agrimonia eupatoria
Anémone des bois - Anemone nemorosa
Armoise commune – Artemisia vulgaris
Asphodèle blanc – Asphodelus albus
Bardane commune – Arctium lappa
Bambous - Bambusoideae sp.
Bourrache officinale – Borago officinalis
Cardamine des prés - Cardamine pratensis
Cardère sauvage - Dipsacus fullonum
Chélidoine - Chelidonium majus
Digitale pourpre – Digitalis purpurea
Euphorbe des bois – Euphorbia amygdaloides
Ficaire - Ficaria verna
Fougère aigle – Pteridium aquilinum
Fumeterre officinale – Fumaria officinalis
Gaillet mou – Galium mollugo
Géranium bec-de-grue – Erodium cicutarium
Gui - Viscum album
Grande pervenche – Vinca minor
Iris des marais – Iris pseudacorus
Jonc – Juncus sp.
Jussie - Ludwigia grandiflora et peploides
Linaire commune - Linaria vulgaris
Marguerite - Leucanthemum vulgare
Myosotis des champs – Myosotis arvensis
Nombril de Vénus – Umbilicus rupestris
Orchis mâle – Orchis mascula
Ortie commune – Urtica dioica
Oseille commune – Rumex acetosa
Pâquerette – Bellis perennis
Pâturin – Poa sp.
Pissenlit – Taraxacum officinale
Plantain – Plantago sp.
Primevère commune – Primula vulgaris
Primevère officinale – Primula veris
Pulmonaire semblable – Pulmonaria affinis
Renouée du Japon - Fallopia japonica
Scille lis-jacinthe - Tractema lilio-hyacinthus
Stellaire holostée – Stellaria holostea
Violette odorante – Viola odorata
Vulpin – Alopecurus sp.

GRIMPANTES

Lierre – Hedera helix
Liseron des haies – Calystegia sepium
Ronce - Rubus sp.
Vigne – Vitis vinifera

b) Les différentes formes du végétal

LES ARBRES

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, préservation du patrimoine, 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 (châtaignes, cerises...), stockage de carbone atmosphérique…

Chêne dans une prairie – Nord des Loges aux Herbiers	Haut conifère dans le parc du château de Soubise à Mouchamps	Châtaignier - Nord de la Minée aux Herbiers	Cèdre à l'arrière d'un calvaire - la Proutière Saint-Paul-en-Pareds	Tilleul dans le bourg des Epesses
Pin parasol – la Mandinière à Beaurepaire	3 châtaigniers morts à la structure graphique – Est de la Coudrinière à Saint-Paul-en-Pareds	Jeune feuillu isolé – la Salmondière aux Herbiers	Grand chêne dans un parc arboré – la Noue à Vendrennes	Charme taillé en têtard dans un jardin privé – bourg de Saint-Mars-la-Réorthe

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres accompagnent certaines voies de communication ou soulignent l'entrée de ville, d'un bourg ou d'un hameau. En conduisant ainsi le regard, ils amènent une perspective et créent une ambiance particulière, entre rigueur et intimité. Les alignements sont souvent monospécifiques et peuvent être constitués d'essences locales et parfois fruitières, mais aussi horticoles. Encore plus que pour les arbres isolés, leur pérennité est très fragile. En effet, il suffit que quelques sujets soient supprimés pour que l'existence même de l'alignement soit remise en question.

Charmes à la Creulière aux Herbiers	Double alignement de platanes - Avenue de l'Aurore aux Herbiers	Peupliers le long d'un ruisseau au Sud de la Piolandrie aux Herbiers	Divers feuillus dans le bourg de Saint-Mars-la-Réorthe	Alignement de divers feuillus dans un lotissement – rue de l'Écluse à Beaurepaire
Alignement de feuillus en lisière urbaine – route de la Tisonnière aux Herbiers	Double alignement de feuillus le long d'une allée au sein du parc boisé du château du Boitissandeau aux Herbiers	Multiple alignement de tilleuls apportant un caractère boisé au lotissement – allée des Alivettes à Beaurepaire	Alignement de charmes taillés – rue de la Lardière à Saint-Mars-la-Réorthe	Alignement de merisiers en bordure de l'éco-quartier du Val de la Pellinière aux Herbiers

LES ESPACES BOISÉS

Les espaces boisés constituent un motif végétal important sur le territoire. En plus des forêts et des boisements de taille relativement importante, on trouve également des bosquets de superficie plus modeste. Composés de feuillus, de conifères ou mixtes, ils proposent diverses ambiances de sous-bois selon leur mode de gestion. De même, la variété des essences a des aspects différents : taillis très dense de châtaigniers, peupleraie ou boisement de conifères à la structure régulière… L'implantation de ces masses boisées influent sur leur visibilité. Ainsi, certaines d'entre elles situées sur des points hauts sont particulièrement visibles, comme par exemple le Bois des Jarries ou celles situées sur le Mont des Alouettes. De même, lorsque les boisements se situent au sein de vastes parcelles agricoles où les haies sont rares, leur perception n'en est que renforcée (exemple ci-dessous du bosquet à Mouchamps). Il est à noter qu'un certain nombre de boisements sont propriétés de collectivités territoriales et peuvent donc être parcourus par les visiteurs : Bois des Jarries, versant Maha du Mont des Alouettes, Bois du Défend à Mesnard-la-Barotière…

Peupleraie à la structure très graphique - Est de la Barauderie aux Herbiers	Boisement d'essences mixtes au Nord-Ouest du Mont des Alouettes les Herbiers	Boisement mixte – Les Bois Verts aux Herbiers	Bosquet de feuillus – Sud des Ardillers à Mouchamps	Taillis de châtaigniers – Nord de la Barauderie aux Herbiers

Jeune plantation de feuillus, sur la commune des Epesses, au Nord du bourg de Saint-Mars-la-Réorthe	Plantation régulière de conifères au Sud-Est de la Tranchelandière à Mouchamps	Route parcourant la forêt mixte du Parc Soubise – Pas de la Forêt à Vendrennes	Boisement régulier de feuillus – Sud-Est de la Morelière aux Herbiers	Chemin au sein du bois des Jarries, Espace Naturel Sensible propriété du Conseil Départemental – Saint-Mars-la-Réorthe

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, ces parcelles 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.

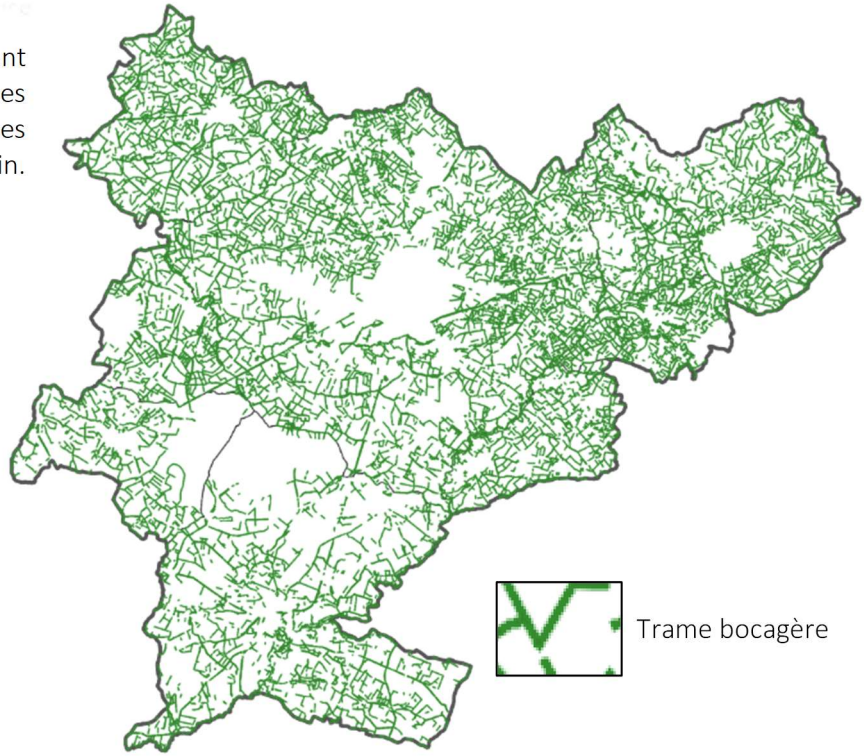
Arbres fruitiers palissés en limite parcellaire – Villeneuve aux Herbiers	Quelques lignes de vignes – La Maison Neuve des Herbiers aux Herbiers	Parcelle de vignes plantée de fruitiers – Ouest de la Proutière à Saint-Paul-en-Pareds	Potager-verger au sein du tissu bâti – Route de la Renaudière à Saint-Mars-la-Réorthe
Petit verger – Ouest de l'Émentruère aux Herbiers	Quelques lignes de vignes – Ouest du bourg de Mesnard-la-Barotière	Parcelle de vignes enherbée sur un inter-rang sur deux – Sud de l'Homme Mort à Mouchamps	Parcelle de vignes – Les Vieilles Vignes à Mouchamps

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.

Haie multistrate

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.



Trame bocagère
Source : CdC Pays des Herbiers

Haie arbustive basse avec arbres

Cette forme de haie nécessite un entretien régulier diminuant alors 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.

Haie arbustive basse sans arbre

Composée des strates arbustive et herbacée, elle est taillée ou laissée libre à un niveau bas (1,50m maximum). Elle permet des vues lointaines. Trop taillée, elle évolue parfois rapidement en haie résiduelle.

Haie arbustive haute

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

Haie résiduelle arborée

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. Néanmoins la question de la pérennité de la haie est posée : comment assurer son renouveau à long terme sans ces deux strates ?

Haie résiduelle

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

Jeune haie

Sur le territoire, plusieurs actions d'associations ou de collectivités ont permis la plantation de nouveaux linéaires de haies depuis quelques années. Parfois un manque d'entretien risque de limiter leur développement voire leur disparition. Lors du projet de plantation, la notion de gestion est primordiale.

Il est à noter qu'il est nécessaire que les nouvelles haies plantées soient composées d'essences permettant de "faire du bois". Cela permet en effet d'assurer une meilleure pérennité des haies en leur assurant une fonction économique, en plus des intérêts paysagers et écologiques (trame verte).

Haie arbustive haute au sein d'une coulée verte dans le bourg de Mesnard-la-Barotière	Haie résiduelle arborée particulièrement visible car sur un point haut – Sud de la Renaudière aux Herbiers	Haie arbustive basse avec arbres – Ouest de la Brachetière à Mouchamps	Haie arbustive basse très fragilisée par un entretien déchiquetant les branches – Sud-Ouest de la Pelletrie aux Herbiers
Plantations pour compléter une haie résiduelle arborée – Sud-Est de la Guignardière aux Epesses	Haie arbustive haute de quelques années – La Grande Féfilière à Saint-Mars-la-Réorthe	Jeunes plantations en bordure de la nouvelle rocade au Sud de la Petite Ganachère aux Herbiers	Haie résiduelle – Sud de l'Ormeau aux Herbiers
Haie arbustive basse avec arbres – Ouest de la Frétière aux Herbiers	Haie très haute de thuyas ne s'intégrant pas au paysage – Nord du Cerisier aux Epesses	Haie arbustive basse taillée à la Noue à Vendrennes	Haie multistrate de chaque côté de la voie – RD11 à l'Est de la Roche Thémer

3. LE BATI ET SES LIMITES

a) Les franges bâties, interfaces entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels

Une frange bâtie symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Elle concerne tout type d'urbanisation : les quartiers d'habitations, les zones d'activités ou encore les exploitations agricoles. C'est l'image de la ville, du bourg, du hameau qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes bâties. Cette frange peut être relativement pérenne, voire définitive du fait de contraintes qui limitent l'urbanisation (hydrographie, relief, protection écologique…).
Elle est parfois aussi temporaire, en constante évolution. La frange bâtie peut également être « préméditée », pensée en amont grâce à divers aménagements (plantations, cheminements doux…). Dans ce cas, la question de la temporalité est un élément essentiel à prendre en compte, et notamment le temps nécessaire au développement de la végétation. Par ailleurs, la question de la qualité des aménagements est primordiale. Par exemple, dans certains cas, les plantations ont été mal effectuées (dimensionnement insuffisant des fosses de plantation, mauvaise terre végétale, choix d'essences inadaptées…) ou ne sont pas suffisamment entretenues, d'où un dépérissement, un développement limité du végétal qui ne remplit alors pas son rôle d'intégration paysagère. Ainsi, il ne s'agit pas juste de penser l'aménagement et de le réaliser, il faut réfléchir à sa gestion dans le temps, notamment aux contraintes d'entretien : coût et accessibilité.
Les franges bâties sont dites "de qualité" quand :
- Les matériaux sont pensés pour s'intégrer : bois local non traité qui va griser, murs en pierre de pays, couleur des enduits et des toitures adaptées au contexte, grillages discrets et accompagnés de végétation,
- Une véritable réflexion a été menée entre le bâti et son environnement paysager : conservation des éléments paysagers existants, perméabilités visuelles et/ou physiques. La frange est traitée dans son ensemble, offrant une unité visuelle = rapport minéral/végétal intimement lié,
- Un espace de transition est créé entre le milieu bâti et le milieu naturel : chemin, jardins potagers, plantations : vergers, haie…
- Les essences et formes végétales locales sont utilisées, en harmonie avec le paysage,
- Le relief a été pris en compte dans l'implantation des bâtiments.

Au contraire, les franges bâties sont dites "dégradées" dès lors que :
- les matériaux utilisés dégradent l'aspect de la frange : parpaings non enduits, couleur des enduits inadaptée, bâches plastiques installées sur les grillages, clôtures en pvc blanc…,
- la transition est inexistante entre le bâti et le milieu naturel et/ou agricole, la végétation est inexistante en limite,
- la transition est inexistante d'un côté ou de l'autre de la rue que les constructions viennent border,
- les essences végétales plantées en limite ne sont pas en adéquation avec le paysage local (végétation exogène constituée de haies de conifères, de laurier palme…),
- les dispositifs d'intégration sont inexistants ou ne sont pas à l'échelle des bâtiments implantés (cas des zones d'activités économiques). Il ne s'agit pas de masquer mais d'accompagner ces grands éléments.

On retrouve également des franges dites « sans qualité particulière », c'est-à-dire qu'elles offrent aujourd'hui une image plutôt « banale » qui ne met pas vraiment en valeur l'ensemble bâti mais n'ont pas un impact négatif trop important.

Sur le territoire, un relevé géolocalisé non exhaustif des franges a été réalisé. Sur les 33 franges relevées, on retrouve 63,6% de franges qualifiées de « dégradée », 3% « sans qualité particulière » et 33,3% « de qualité ».

LES FRANGES DE ZONES D'HABITAT

Lotissement largement visible et peu intégré au paysage car situé dans la pente et sans lisière végétale pensée en amont – le Vignaud aux Epesses

Frange qualifiée de « dégradée » à cause de l'absence de transition végétale entre l'espace bâti et l'espace agricole et de la présence de clôtures en PVC

Frange de qualité grâce à la présence d'une épaisse haie longée d'un cheminement doux, et à l'implantation du lotissement en contre-bas – Est de la Roche Thémer aux Herbiers

Clôtures comprenant des murs de parpaings non enduits et des bâches plastiques, et enduit de la maison d'une couleur forte ne s'intégrant pas au paysage local, le tout dégradant la qualité de la frange bâtie – Est d'Ardelay aux Herbiers

Maisons implantées de façon disséminées et sans lien avec le tissu bâti ancien – la Cousinière à Saint-Paul-en-Pareds

Frange de qualité grâce à la présence d'une lisière végétale – Ouest de Sérit aux Herbiers

LES FRANGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Exploitation agricole non intégrée au paysage à cause de l'absence de transition entre les bâtiments et les parcelles cultivées, et de la présence de murs non enduits – Sud-Ouest du Bois Joly d'Ardelay aux Herbiers

Frange d'exploitation agricole qualifiée de « sans qualité particulière » en lien avec l'absence de transition végétale mais avec l'utilisation de bois comme matériau de construction permettant une meilleure intégration paysagère du bâti – les Noyers à Saint-Paul-en-Pareds

Bâtiments agricoles bien intégrés grâce à la présence d'une haie plantée à la suite de la construction de ces bâtiments – Sud-Ouest du Cormier à Beaurepaire

Exploitation agricole non intégrée à cause de l'absence de transition entre les bâtiments et les parcelles cultivées et de la présence de dépôts divers – le Chiron à Beaurepaire

Frange qualifiée de « sans qualité particulière » en lien avec la présence d'une lisière végétale mais discontinue – Nord de la Robinerie à Beaurepaire

Exploitation agricole bien intégrée au paysage grâce à son implantation dans la pente et à la présence d'une lisière végétale – la Pellinière aux Herbiers

LES FRANGES DE ZONES D'ACTIVITÉS

Frange qualifiée de «dégradée » à cause de l'absence de transition végétale entre l'entreprise et les parcelles cultivées, et de la présence d'une clôture ne s'intégrant pas au paysage – la Souchais à Beaurepaire

Frange « sans qualité particulière » : lisière végétale discontinue mais liserais jaune des bâtis rendant leur intégration au paysage plus difficile – entrée Sud-Est de Beaurepaire

Frange de qualité grâce à la présence d'une haie en lisière. Même si l'entreprise est visible, la transition avec l'espace agro-naturel est douce – depuis la RD23 contournant le Sud du bourg de Beaurepaire

Zone d'activités non intégrée au paysage à cause de la couleur des bâtis particulièrement visibles dans le paysage et de l'absence de transition végétale en lisière – Sud des Brosses à Vendrennes

Frange qualifiée de «sans qualité particulière » à cause de l'absence de transition végétale entre les entreprises et les parcelles, mais leur implantation dans la pente permet d'atténuer leur présence visuelle – Est de la Verdure aux Herbiers

Entreprise bien intégrée grâce à la présence d'une lisière jouant sur les formes végétales – Sud de l'aire de péage de l'A87, Les Herbiers

SYNTHESE ISSUE DE L'ATELIER PAYSAGE DU 30/01/2019 PORTANT SUR LES FRANGES BATIES

Les élus ont été conviés à travailler en atelier autour de la question des franges bâties. A partir de bons et mauvais exemples d'intégration des franges d'habitat, d'activités ou de zones agricoles, ils ont débattu des éléments primordiaux à prendre en compte, mais aussi des éléments compliqués à mobiliser pour la mise en œuvre de franges de qualité.

Suite à l'atelier, plusieurs constats sont ressortis :

- Afin de garantir une bonne intégration paysagère des franges bâties, il est nécessaire de bien prendre en compte les éléments existants, qu'il s'agisse de la trame végétale qui peut favoriser l'intégration, ou du relief et des voies qui peuvent la rendre plus difficile.

- Des liaisons douces peuvent être aménagées au niveau des nouvelles franges bâties.

- Le choix des formes végétales peut être fait selon le contexte : arbres ou haies basses avec arbres pour conserver des vues sur le paysage ou les enseignes des entreprises, ou haies multistrates pour obtenir un effet brise-vent près des bâtiments.

En plus de cette synthèse, un compte-rendu de l'atelier a été réalisé et permet d'appréhender plus en détail les différentes phases auxquelles ont participé les élus.

Exemples de plans sur lesquels ont travaillé les élus : franges de zones d'activités et franges de zone d'habitat

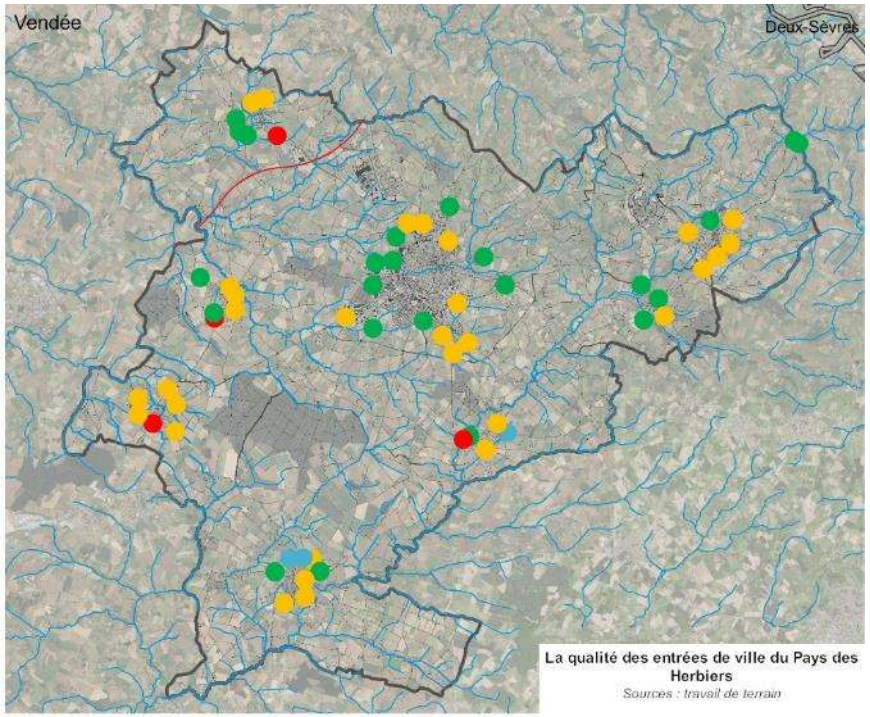
b) Les entrées de ville : l'image données à voir des villes et villages

« Les entrées de ville regroupent des thématiques aussi diverses que l'économie, le politique, le paysage, l'urbanisme, le juridique, la société ». Extrait de CERTU. Entrées de ville [en ligne]. Avril 1999. Disponible au format PDF sur Internet : <http://urbamet.documentation.developpementdurable.gouv.fr/documents/Urbamet/0224/Urbamet-0224511/CETTEXCE000498.pdf> [Consulté en septembre 2015]

L'entrée est l'image de la ville donnée à voir au conducteur, piéton ou cycliste. Elle doit permettre d'identifier l'arrivée dans une entité urbaine (peu importe sa taille). C'est une porte imaginaire plus ou moins secrète : l'entrée peut se découvrir au dernier moment, ou être visible de loin. La notion d'entrée de ville est intimement liée à celle de frange bâtie.

Les entrées de ville dites « de qualité » le sont pour plusieurs raisons :
- Une végétation locale qui accompagne l'arrivée sur le bourg, le village, le hameau,
- La conservation des accotements enherbés, des fossés, des arbres, des haies… : éléments identitaires du territoire rural,
- L'aménagement qualitatif de la voirie, marquant une transition entre la route de campagne et la rue,
- L'enfouissement des réseaux,
- La mise en valeur du passage au-dessus d'un cours d'eau tel une porte d'entrée.

Au contraire, les entrées de ville sont qualifiées de « dégradées » dès lors que :
- La première vision de l'entité bâtie est négative : matériaux non qualitatifs, essences végétales exogènes, présence de dispositifs d'affichage extérieur (publicité, pré-enseigne), transition inexistante avec le milieu agro-naturel… (cf. chapitre précédent sur les franges bâties),
- Le bourg a tendance à s'étendre le long des routes, sans continuité entre les parcelles bâties, d'où une vision très lâche de l'entrée, qu'on ne sait plus situer précisément,
- Il y a une absence de traitement particulier ou des aménagements désuets, donnant un sentiment d'abandon, de non-dynamisme.



De qualité (38,3%)
Sans qualité particulière (50%)
Dégradée (6,7%)
En évolution (5%)

On retrouve également des entrées dites « sans qualité particulière », c'est-à-dire qu'elles offrent aujourd'hui une image plutôt « banale » qui ne met pas en valeur l'entrée elle-même, mais n'ont pas un impact négatif trop important.

Sur le territoire, un relevé géolocalisé non exhaustif des entrées de ville a été réalisé. Sur les 60 entrées relevées, on retrouve 6,7% d'entrées qualifiées de « dégradée», 50% « sans qualité particulière » et 38,3% « de qualité ». En lien avec des travaux en cours, 3 entrées sont par ailleurs en évolution. Une attention toute particulière devra donc y être portée.

Entrée de ville « dégradée » à cause de la présence de nombreux dispositifs d'affichage extérieur, de câbles du réseau électrique et de bâtiments peu qualitatifs (murs non enduits) – entrée Sud-Ouest de Vendrennes

Entrée « sans qualité particulière » : haie de thuya peu adaptée au paysage local, mur non enduit mais haies d'essences locales plus loin – entrée des Herbiers au Sud-Est d'Ardelay

Entrée de ville « de qualité » : présence végétale importante, présence d'un cheminement doux et enterrement des réseaux – entrée Sud de Beaurepaire par la RD53

Entrée de ville qualifiée de « dégradée » à cause de bâtiments désaffectés et/ou non enduits, et d'absences d'aménagement urbain et de transition végétale entre la minoterie et la vallée – entrée Ouest de Saint-Paul-en-Pareds

Entrée de ville « sans qualité particulière » : haie multistrate à droite mais présence côté gauche d'un gros dispositif mural de publicité illégal (plus de 4 m²) – entrée Est sur les Epesses par la RD11

Entrée de ville « de qualité » grâce à une forte présence végétale : accotements enherbés, haies… - entrée Nord de Saint-Mars-la-Réorthe

4. DIVERS MOYENS DE DECOUVERTE DU TERRITOIRE

a) Les voies de communication

L'Ouest du territoire intercommunal est parcouru par l'autoroute 87. Celle-ci est peu présente visuellement dans le paysage, sauf au niveau de ses traversées. A ces endroits, la présence de l'A87 se fait très forte à cause de sa superficie ainsi que des aménagements liés. Des départementales supportant d'importants flux traversent également le territoire et viennent le marquer de leur empreinte parfois très routière. En plus de ces voies structurantes, de nombreuses routes permettent d'appréhender les paysages intercommunaux. Enfin, un important réseau de chemins sillonne le territoire. Qu'il s'agisse de chemins agricoles, d'itinéraires cyclables ou de chemins creux d'intérêt patrimonial, ils permettent de parcourir le territoire et ses différents paysages de façon plus paisible. La présence alternée des différentes typologies de haies fait varier les perceptions visuelles que nous avons depuis tous ces axes.

A87 située en contre-bas des parcelles adjacentes - depuis un pont au Nord du Plessis à Beaurepaire

Route offrant une vue très lointaine à l'arrière-plan – Ouest de la Brimaudière aux Epesses

Cheminement doux le long d'un plan d'eau dans un quartier résidentiel de Beaurepaire

Chemin agricole et son enherbement central donnant une ambiance champêtre – Nord de Paillers à Beaurepaire

Depuis la RD23 contournant le Sud de Beaurepaire, vue sur la frange Sud-Ouest du bourg

Route permettant de profiter du paysage de bocage environnant – Ouest de la Fillonnière aux Herbiers

Piste cyclable d'itinéraire départemental séparée de la route par une haie multistrate – Sud de Normande aux Epesses

Chemin creux bordé de ses haies multistrates sur talus – Nord de la Grande Féfilière à Saint-Mars-la-Réorthe

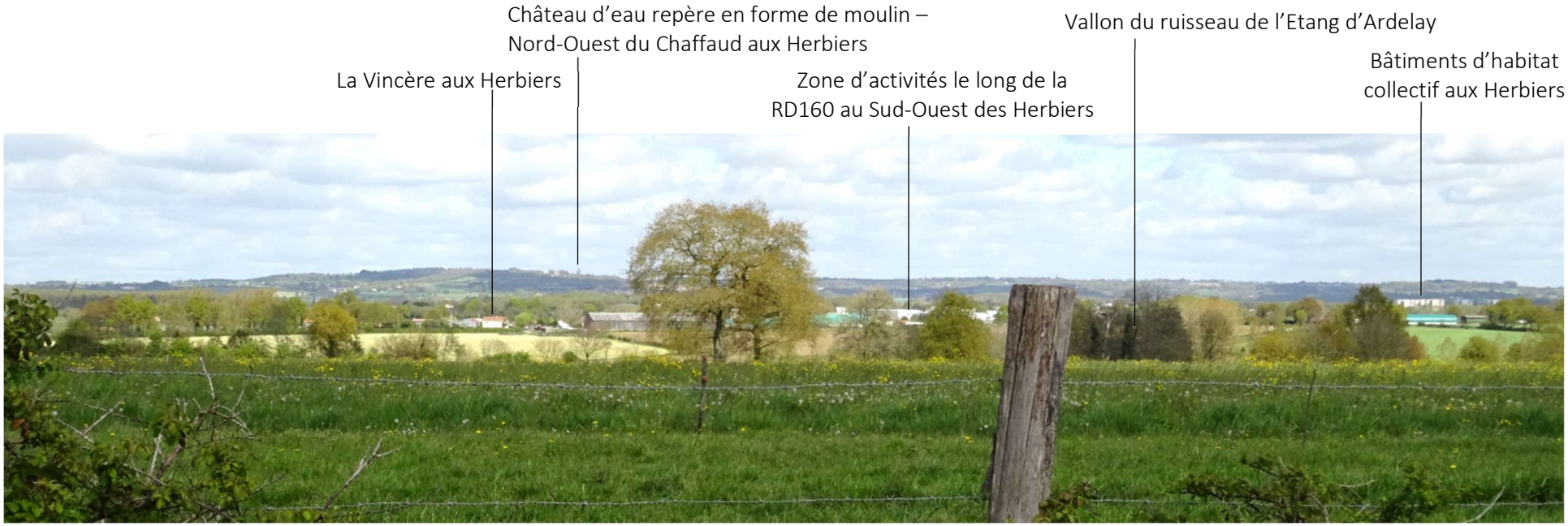
b) De nombreux points de vue révélant les éléments repères

LES POINTS DE VUE

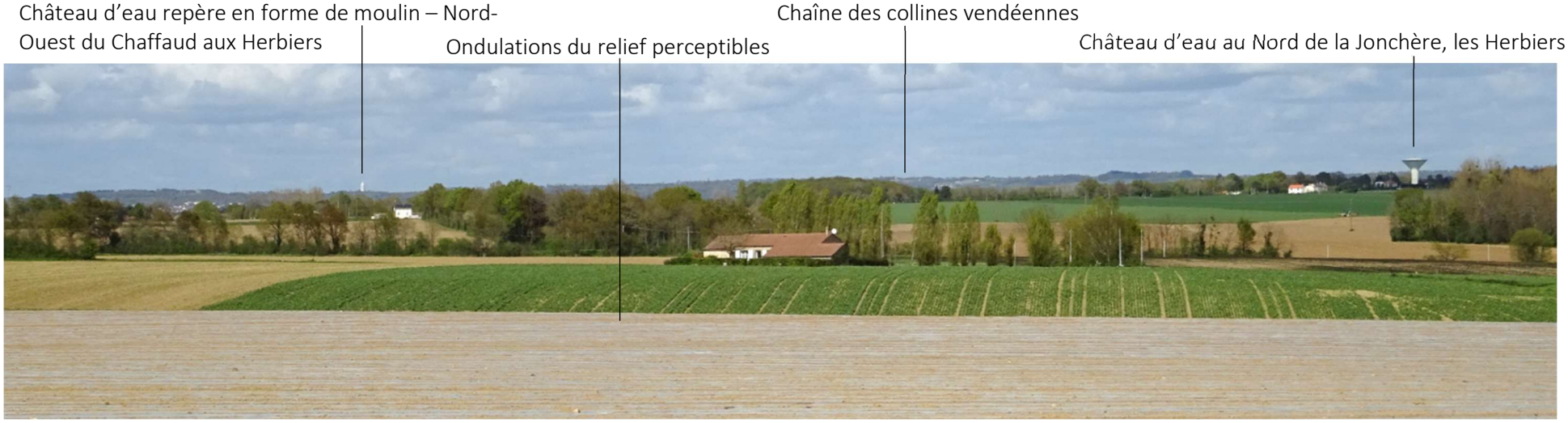
Comme il a été dit précédemment, le territoire intercommunal a un relief très mouvementé, engendrant alors la présence de très nombreux points de vue lointains. L'ensemble de ces points de vue favorise notre compréhension des paysages et l'observation des nombreux éléments repères situés sur le Pays des Herbiers mais aussi sur les territoires voisins.

Depuis le Nord du Fossé aux Epesses, vue vers le Sud-Est

Depuis la Creulière aux Herbiers, vue vers le Sud-Est



Depuis la Barillère aux Herbiers, vue vers le Nord-Est

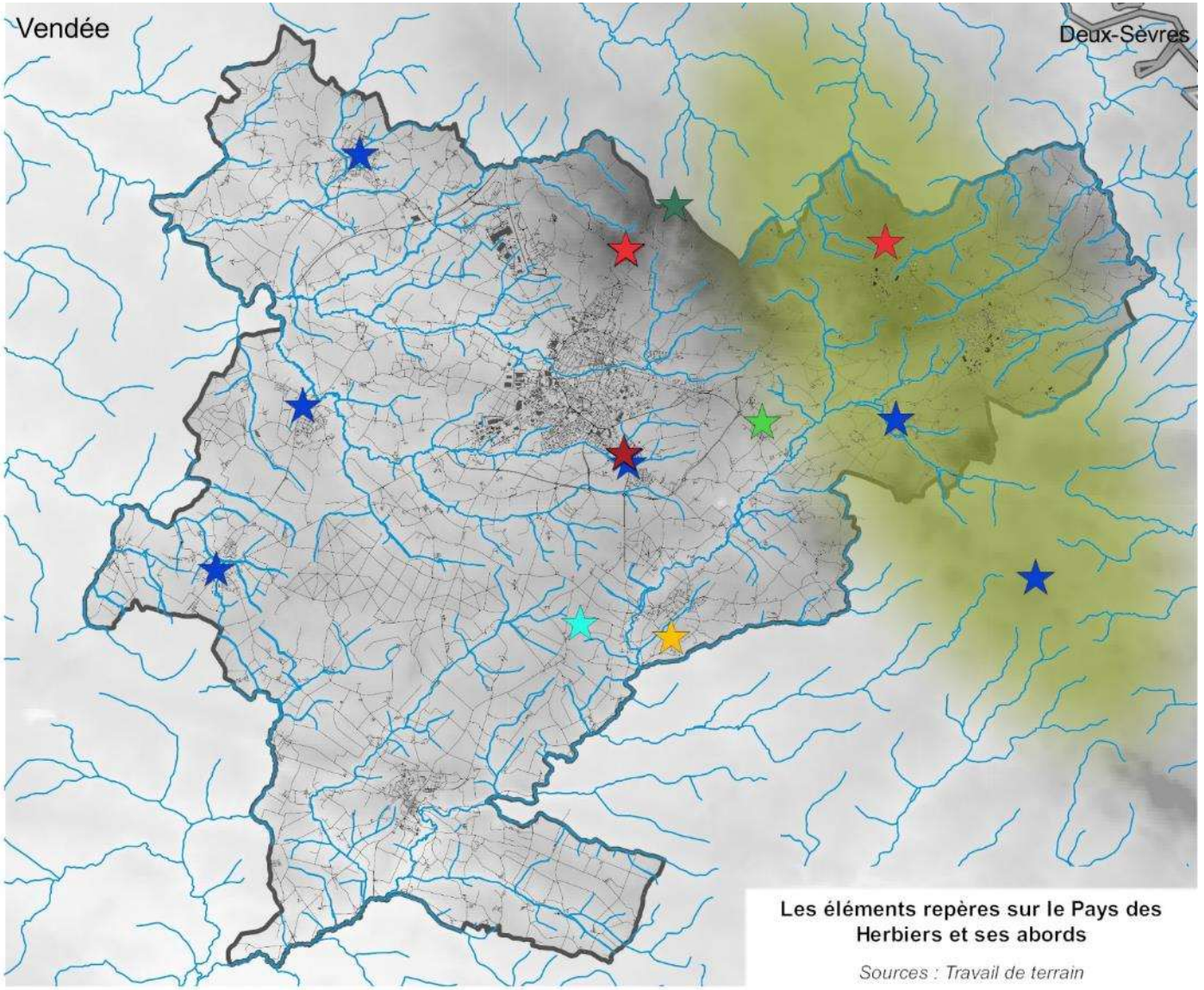


Depuis le Nord-Ouest du Fief Goyau à Mouchamps, vue vers le Nord-Est

LES ÉLÉMENTS REPÈRES

Certains éléments bâtis ou naturels sont particulièrement visibles dans le paysage de par leurs dimensions et/ou leur emplacement, ils constituent alors ce que l'on nomme des éléments repères. Par leur visibilité et leur diversité de formes, ils sont un atout dans les perceptions visuelles car ils permettent de s'orienter et de comprendre l'environnement dans lequel on se situe. Il est à noter qu'il ne leur est ici pas apporté de jugement de valeur, c'est seulement leur caractère de repère qui est mis en évidence. Sur le territoire, des éléments repères de différents types ont été relevés de façon non exhaustive :

- Clocher
- Donjon du château d'Ardelay
- Moulin
- Château d'eau en forme de moulin, Nord-Ouest du Chaffaud aux Herbiers
- Château d'eau au Nord de la Jonchère, les Herbiers
- Minoterie au Sud du bourg de Saint-Paul-en-Pareds
- Très haut conifère à la Foy Marion, Les Herbiers
- Les collines vendéennes



Les éléments repères sur le Pays des Herbiers et ses abords

Sources : Travail de terrain

- Des églises et leur clocher de différentes formes : Beaurepaire, Saint-Mars-la-Réorthe, Ardelay aux Herbiers, Vendrennes et Mesnard-la-Barotière sur la communauté de communes, et Saint-Michel-Mont-Mercure sur la commune voisine de Sèvremont ;

Clocher de Beaurepaire dépassant de la végétation

Clocher de l'église d'Ardelay visible à travers la végétation, et à l'arrière-plan à gauche, le château d'eau en forme de moulin au Nord-Ouest du Chaffaud aux Herbiers

Minoterie au Sud du bourg de Saint-Paul-en-Pareds et église de Saint-Michel-Mont-Mercure sur le point culminant vendéen depuis l'Est de la Poterie de la Jonchère à Mouchamps

Eglise de Mesnard-la-Barotière depuis la RD11 sur les Herbiers

- Des éléments d'intérêt patrimonial autre que religieux : le donjon du château d'Ardelay et quelques moulins ;

Moulin au Nord du Puy du Fou aux Epesses

Donjon du château d'Ardelay et église d'Ardelay

Moulin au Mont des Alouettes aux Herbiers

- Des éléments techniques : les 2 châteaux d'eau des Herbiers et les éoliennes sur les communes voisines de Saint-Amand-sur-Sèvre et Mauléon ;

Château d'eau au Nord de la Jonchère aux Herbiers

Vue sur les éoliennes présentes sur un territoire voisin - depuis le Sud de Normande aux Epesses

Château d'eau en forme de moulin au Nord-Ouest du Chaffaud aux Herbiers - depuis l'Est de la Frolière

- La minoterie au Sud du bourg de Saint-Paul-en-Pareds (cf. page précédente) ;

- Le très haut conifère à la Foy Marion aux Herbiers ;

Très haut conifère ressortant visuellement grâce à son importante hauteur – depuis le Sud-Ouest de la Pelletrie aux Herbiers.

- La chaîne des collines vendéennes.

Vue très lointaine sur les collines vendéennes depuis l'Est du Châtelier à Mouchamps

Vue très lointaine sur les collines vendéennes depuis le Sud de Concise aux Herbiers

5. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

a) L'eau

- La présence d'un certain patrimoine lié à l'eau → ne pas réglementer ou protéger l'existant ?
- Un développement des retenues d'eau → bien qu'il s'agisse d'outils indispensables pour la transition des pratiques agricoles, cela n'empêche pas de se poser la question de leur implantation. Faut-il les interdire totalement, dans certains secteurs seulement ou les autoriser partout ?

b) La végétation

- Une diversité dans les formes du végétal (arbres, alignements d'arbres, espaces boisés, vignes et vergers, haies) → protéger voire renaturer certains motifs ou éléments ? Quel niveau de préservation est souhaité (protéger strictement, protéger avec plus de souplesse, encadrer, à définir en fonction des usages ou des lieux…) ?
- Certaines essences invasives présentes sur le territoire → réglementer ces essences en les interdisant ? préconiser une palette d'essences locales ?

c) Le bâti et ses limites

- Un très fort développement de l'urbanisation depuis quelques dizaines d'années entraînant une multiplication des franges bâties → ne pas réglementer, ou travailler sur l'insertion paysagère des bâtiments en prenant en compte différents éléments : végétation, relief, voies de communication, couleur et matériaux, emprise au sol… ? quelle prise en compte de l'existant dans les nouvelles constructions ?
- Des traversées de bourgs rendues plus rares par les nombreux contournements → quel traitement de ces franges bâties ?
- Des entrées de ville à la qualité variable → quel traitement de ces entrées ?

d) Les moyens de découverte du territoire

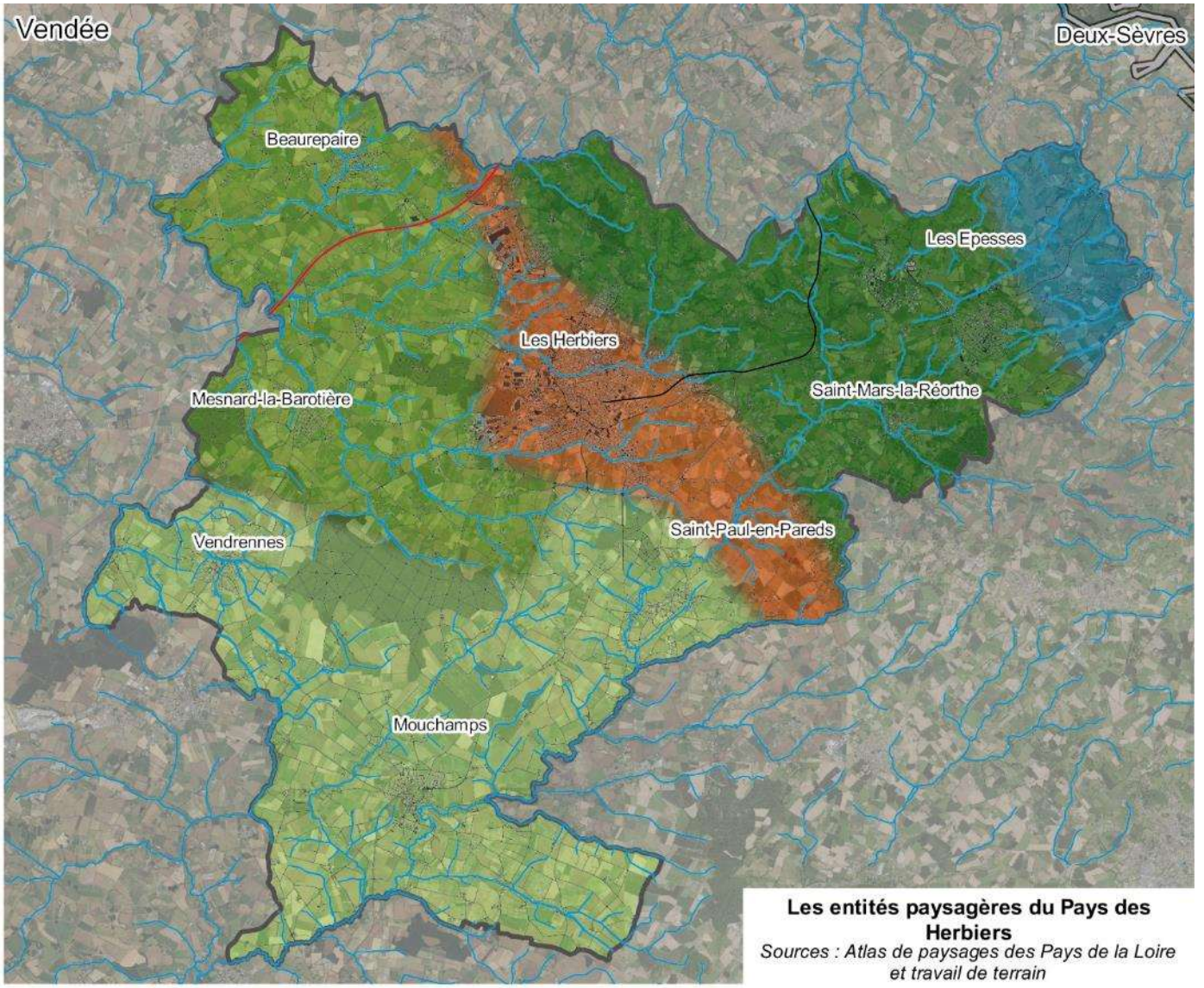
- Des infrastructures routières très présentes dans le paysage et entraînant un développement de l'urbanisation à vocation économique → quel traitement des abords et quels choix d'implantation du bâti par rapport à ces axes ?
- Un important réseau de cheminements doux, chemins creux, chemins agricoles… → ne pas réglementer ou préserver l'existant / certains tracés ?
- De nombreux points de vue sur le grand paysage → valorisation touristique de certains lieux ?
- Des éléments repères d'intérêt parfois patrimonial → protéger certains d'entre eux ou non ?

F. 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 identifié 5 entités paysagères :

- Le bocage semi-ouvert
- Le bocage ouvert
- La marche des Herbiers
- La chaîne collinaire
- La vallée secrète de la Sèvre Nantaise



Les entités paysagères du Pays des Herbiers
Sources : Atlas de paysages des Pays de la Loire et travail de terrain

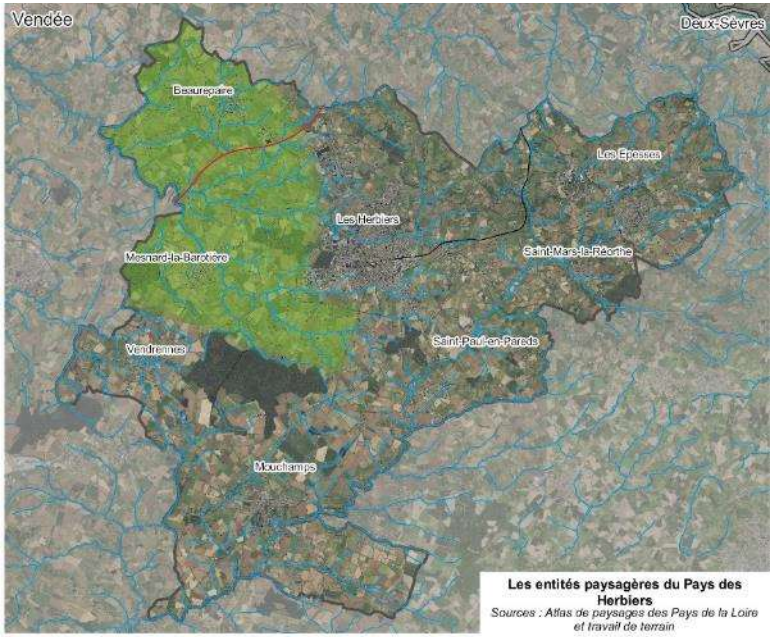
1. LE BOCAGE SEMI-OUVERT

a) Caractéristiques paysagères

L'entité paysagère du bocage semi-ouvert concerne la partie Nord-Ouest du territoire avec les communes de Beaurepaire et de Mesnard-la-Barotière, et la partie Ouest des Herbiers. Avec un relief relativement doux, le bocage reste assez présent malgré des zones plus ouvertes sur les replats. Les vallées comportent toutes une ripisylve arborée complétée parfois par des peupleraies plantées afin de profiter de l'humidité qui y est présente.

Ce relief assez doux associé à la végétation arborée fréquente entraîne la présence de vues souvent resserrée. Néanmoins, lorsque l'on regarde vers l'Est, les hautes collines vendéennes se laissent deviner à l'horizon.

Il est à noter la présence de l'autoroute 87 et de l'échangeur des Herbiers. Afin de profiter d'une accessibilité renforcée, de nombreuses entreprises se sont installées à proximité de ces infrastructures, le long de routes départementales. Ces implantations ont fortement impacté le paysage et notamment par le biais de leurs franges bâties souvent longues le long des départementales.



Les entités paysagères du Pays des Herbiers
Sources : Atlas de paysages des Pays de la Loire et travail de terrain

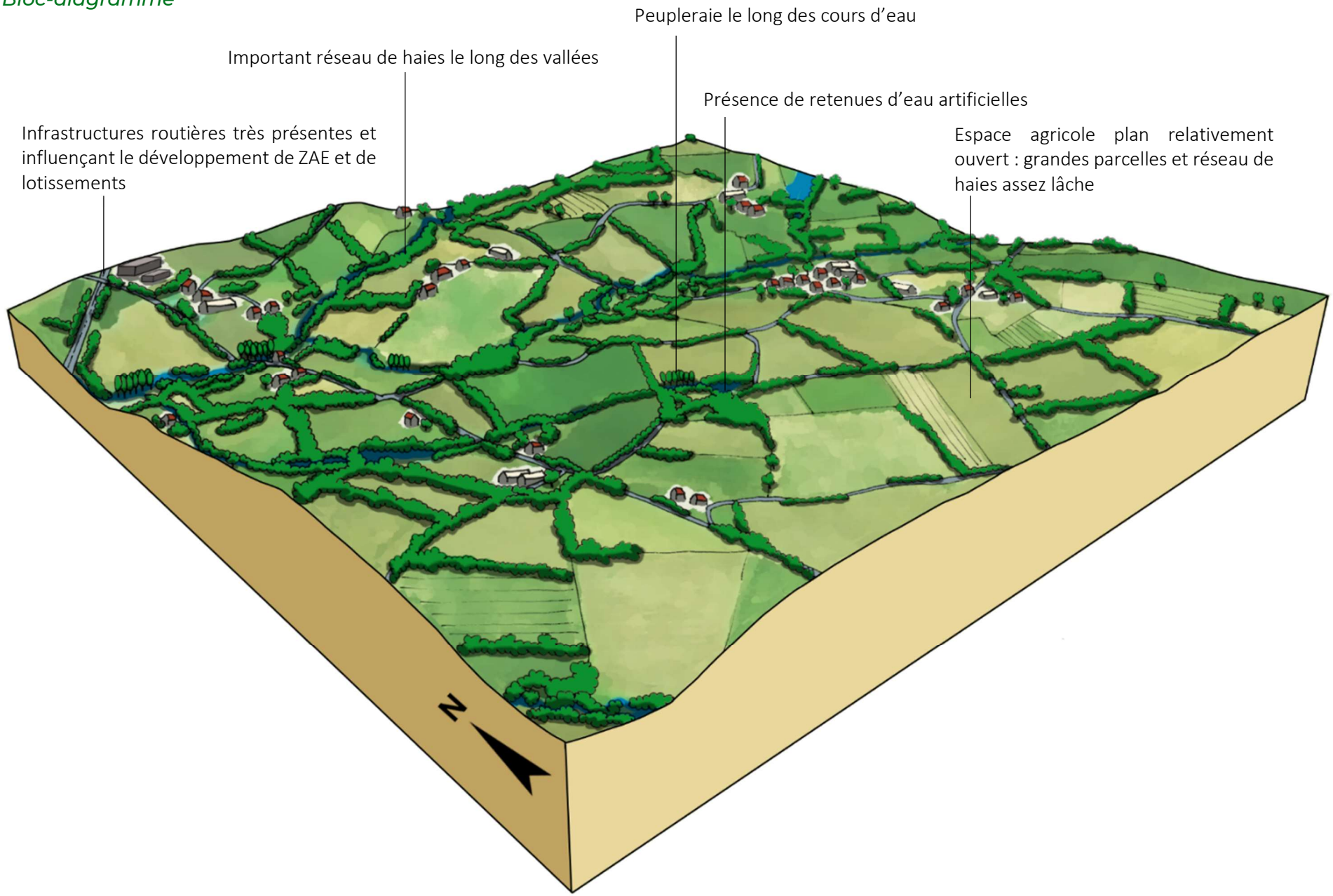
Depuis le Nord du Plessis à Beaurepaire, vue sur l'A87, au second plan sur les entreprises implantées en bordure et à l'arrière-plan sur les collines vendéennes

A travers la végétation, vue sur le clocher de la commune voisine de Bazoges-en-Paillers – Sud de la Landrière à Beaurepaire

Prairie pâturée et bâtiments agricoles intégrés par une végétation arborée - Ardannes à Beaurepaire

Parcelle ouverte au premier plan, au second plan, perception du ruisseau de Longuenais grâce au relief et à la présence d'une ripisylve en contre-bas, et à l'arrière-plan, vue très lointaine – Est de l'Alouette à Mesnard-la-Barotière

b) Bloc-diagramme



c) Evolution dans le temps

Ces photographies aériennes prises selon le même cadrage en 1950 et 2016 nous montrent l'évolution des paysages du bocage semi-ouvert.

Tout d'abord, on observe la création de l'autoroute A87 et de certaines autres infrastructures : rond-point, début de la voie de contournement de Beaurepaire… On remarque également l'implantation de zones d'activités et d'entreprises en bordure immédiate de l'A87, bénéficiant ainsi d'une bonne lisibilité et d'un accès facilité par l'échangeur des Herbiers (A). Toujours dans la thématique de l'urbanisation, des maisons individuelles ainsi que des bâtiments agricoles se sont implantés de façon déconnectée des entités bâties pré-existantes (B).

Du point de vue de la végétation, on observe une dédensification du réseau bocager en lien avec l'augmentation de la taille des parcelles. Seule la vallée semble avoir été épargnée par la dynamique (C).

Enfin, sur la photographie de 2016, on remarque un plan d'eau inexistant en 1950. Il s'agit très certainement d'une retenue d'eau créée à des fins agricoles (D).

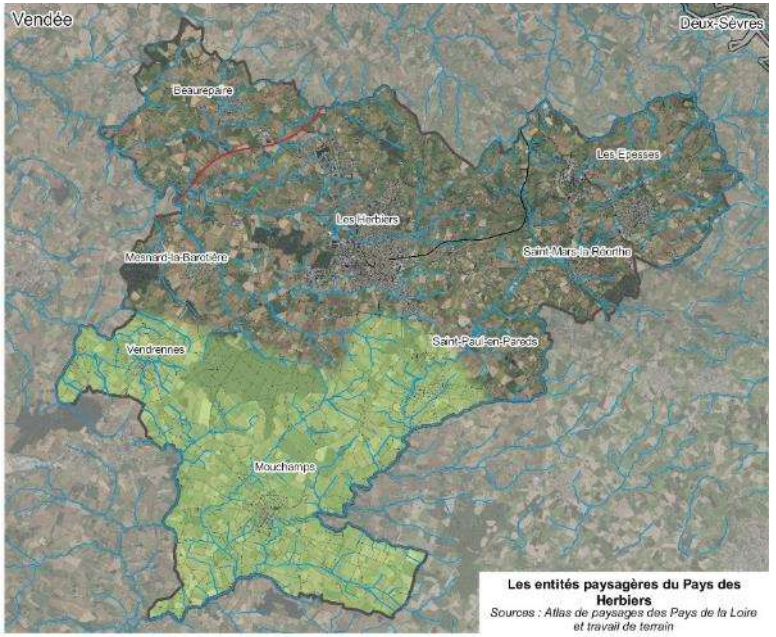
Photographies aériennes de 1950 et 2016 autour de la Frapperie à Beaurepaire

2. LE BOCAGE OUVERT

a) Caractéristiques paysagères

L'entité paysagère du bocage ouvert concerne le Sud du territoire intercommunal avec les communes de Vendrennes, Mouchamps et une partie des Herbiers et de Saint-Paul-en-Pareds. Elle se caractérise par des paysages très ouverts en lien avec le relief doux et le réseau bocager dégagé. Les vues sont relativement écrasées malgré la présence des collines vendéennes en arrière-plan lorsque notre regard porte vers le Nord-Est. Quelques massifs boisés situés dans l'entité ou à proximité constituent aussi parfois l'arrière-plan visuel. Les quelques vallées offrent des ambiances plus intimistes grâce à la présence de ripisylves en bordure et de boisements sur les coteaux du Petit Lay. En lien avec la douceur du relief facilitant les cultures, le pâturage est quasiment absent de cette entité paysagère du bocage ouvert.

Vaste espace cultivé dépourvu de haies malgré quelques arbres isolés - Est de la Pagerie à Mouchamps



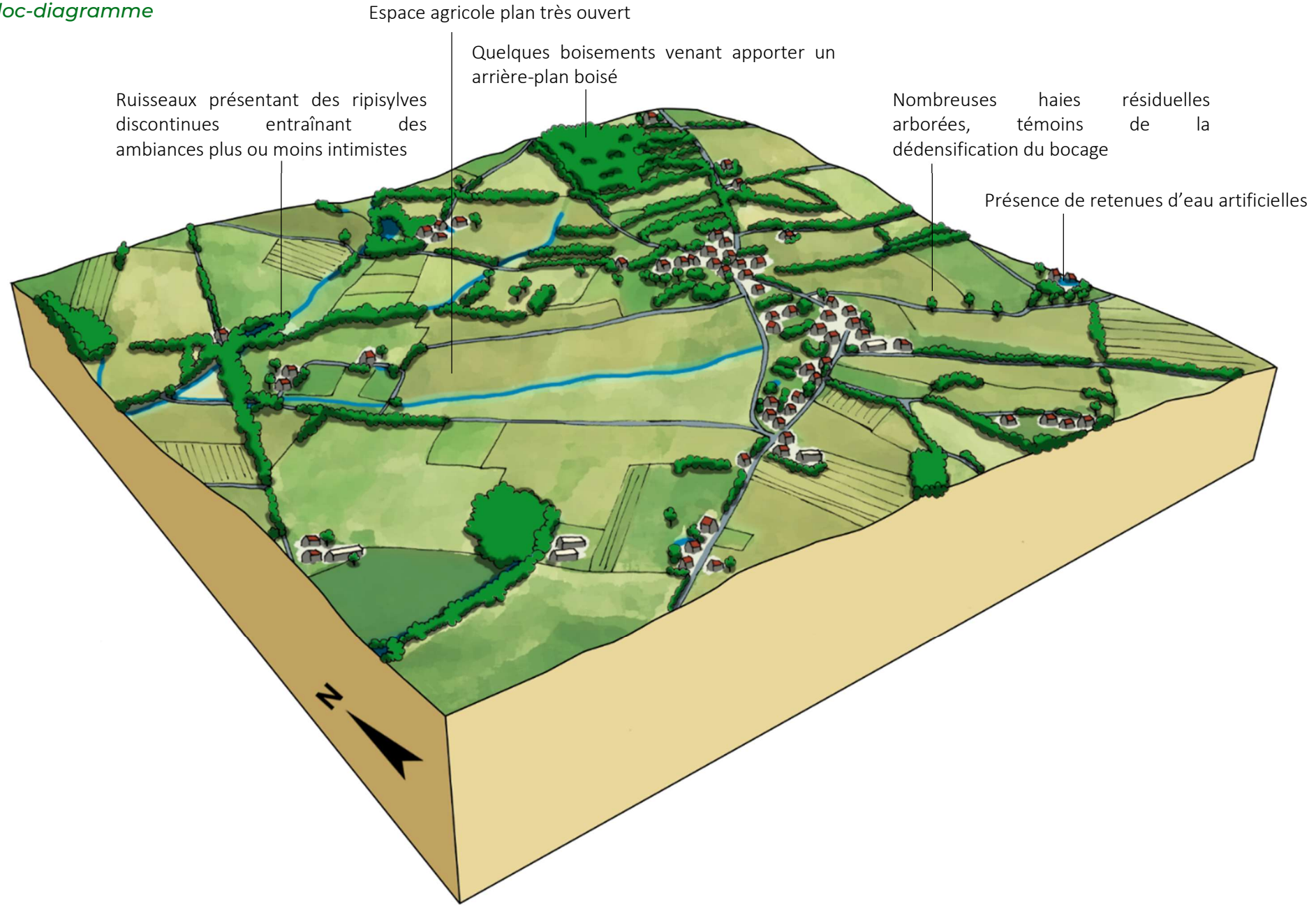
Parcelles cultivées ouvertes, au second-plan retenue d'eau artificielle et sa ripisylve à l'arrière-plan – Sud-Est de la Girarderie à Vendrennes

Depuis l'Est du Châtelier à Mouchamps, vue très ouverte sur les parcelles cultivées – à l'arrière-plan, collines vendéennes largement visibles

Au sein du bocage ouvert, quelques cours d'eau à l'ambiance plus intime grâce à une végétation alors plus présente – Ouest du Grand Ris à Mouchamps

Depuis une voie de desserte locale, vue très ouverte sur les parcelles attenantes et sur la forêt du Parc Soubise – Sud-Est de l'Offraire à Mouchamps

b) Bloc-diagramme



c) Evolution dans le temps

Ces photographies aériennes prises selon le même cadrage en 1950 et 2016 nous montrent l'évolution des paysages du bocage ouvert.

On observe très facilement que le réseau de haies s'est largement réduit depuis 1950 en même temps que la taille des parcelles a augmenté. Par ailleurs, le long du ruisseau, la végétation arborée s'est plutôt épaissie (A) et le boisement situé côté Est s'est maintenu (B).

On remarque également un urbanisme résidentiel en continuité du bourg de Mouchamps et se développant de façon linéaire le long de la route (C). Une salle municipale a été créée au Nord de la RD13 (D). Enfin, on observe sur les deux photographies le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer qui n'est plus en service depuis 1939. Aujourd'hui, le tracé sert de support à un sentier piéton (E).

Photographies aériennes de 1950 et 2016 à l'Ouest du bourg de Mouchamps

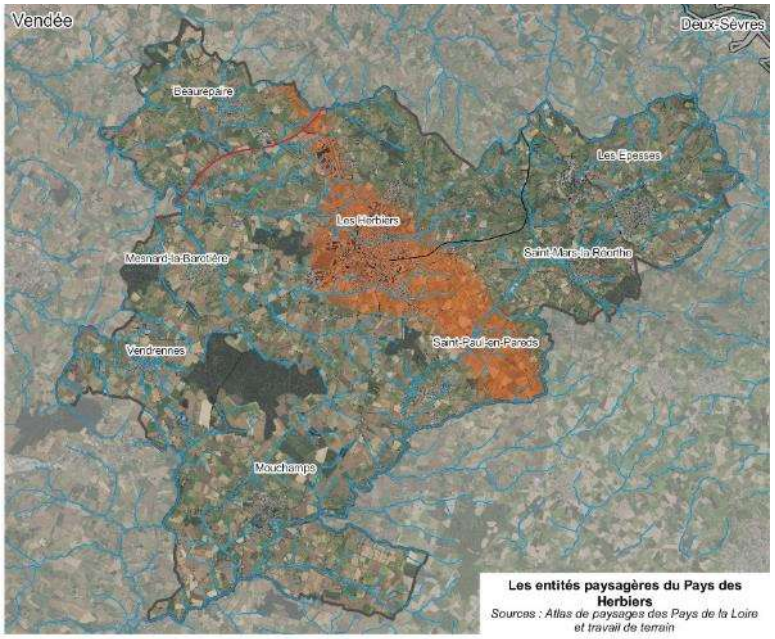
3. LA MARCHE DES HERBIERS

a) Caractéristiques paysagères

L'entité paysagère de la marche des Herbiers suit une orientation Nord-Ouest Sud-Est et concerne les communes des Herbiers et de Saint-Paul-en-Pareds. Elle fait la transition entre les paysages au relief doux et assez ouverts situés à l'Ouest, et les collines vendéennes au réseau de haies très dense et au relief mouvementé situées à l'Est. Ces collines sont d'ailleurs largement visibles au sein de l'entité de la marche des Herbiers.

Cette entité est également caractérisée par la présence urbaine très forte de la ville des Herbiers avec son bourg important, ses nombreuses zones d'activités implantées de part et d'autre ainsi que les infrastructures routières très marquantes dans le paysage.

Bâtis à vocations résidentielle et économique, puis paysage de bocage et les Bois Verts à l'arrière-plan – Depuis le Sud de l'Ementruère aux Herbiers



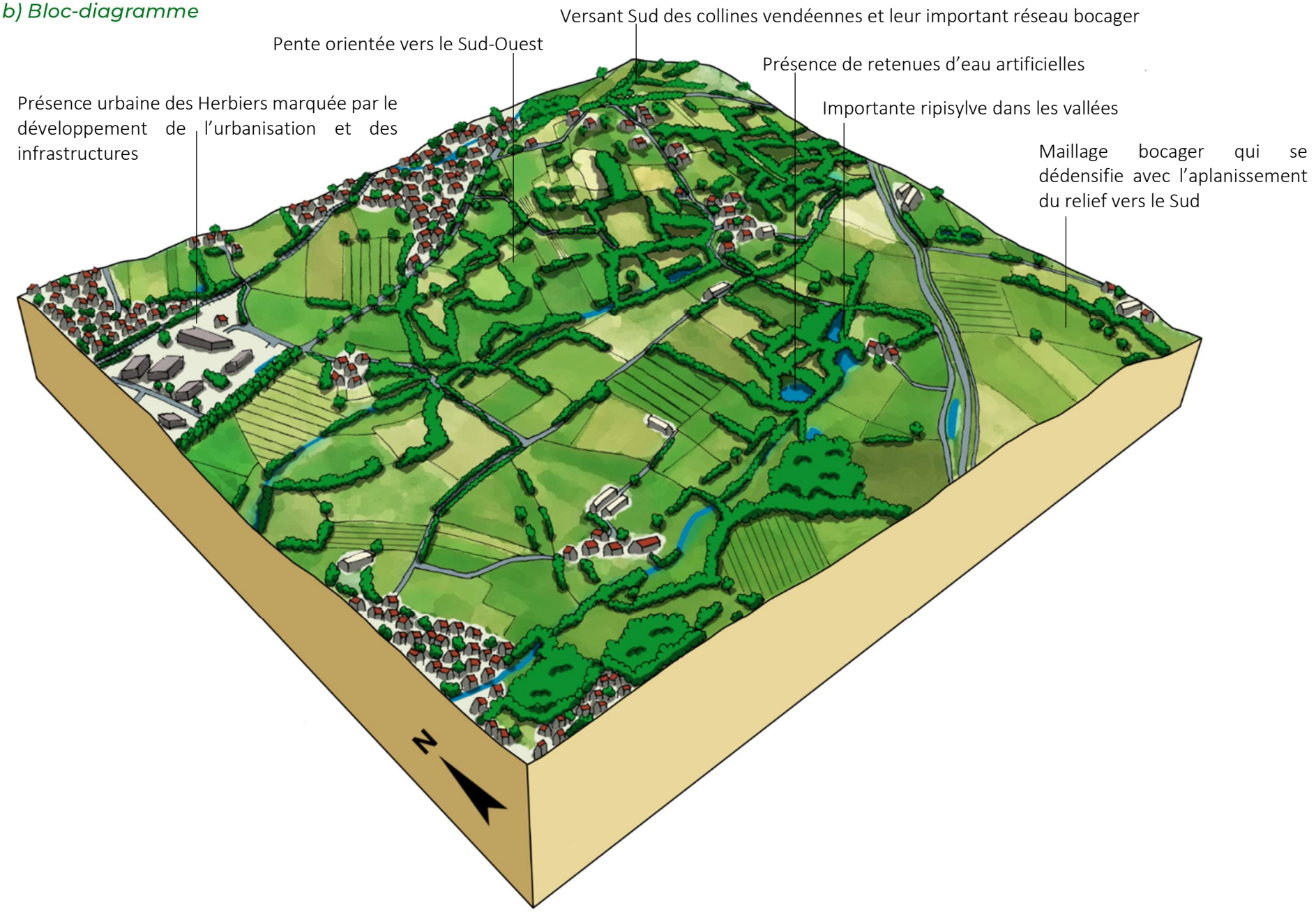
Entité paysagère de transition : parcelle cultivée au premier plan, puis zone d'activités au second-plan et enfin collines vendéennes à l'arrière-plan - Ouest de la Garlopière aux Herbiers

RD755 se poursuivant vers la gauche, première couronne de la partie Est des Herbiers

A travers la ripisylve d'un ruisseau, vue sur des bâtiments d'activités et notamment à vocation touristique - Depuis le Sud-Est des Peux aux Herbiers

Au premier plan, paysage agricole ouvert au relief doux puis, au fur et à mesure que l'on se dirige vers le troisième plan, paysage plus vallonné et plus bocager des collines – Sud-Ouest de la Jouisière à Saint-Paul-en-Pareds

b) Bloc-diagramme



c) Evolution dans le temps

Ces photographies aériennes prises selon le même cadrage en 1950 et 2016 nous montrent l'évolution des paysages de la marche des Herbiers.
Le changement le plus frappant est certainement le développement de l'urbanisation. En effet, le hameau de la Roche Thémer s'est diffusé vers le Sud-Ouest par le biais de maisons résidentielles (A). La RD755B inexistante en 1950 constitue aujourd'hui la limite de cette urbanisation.
Concernant le réseau bocager, la dédensification semble moins forte que dans les deux entités précédentes. On observe tout de même une nuance entre le Nord et le Sud des photographies aériennes, sachant que le Nord se rapproche des collines vendéennes et le Sud du bocage ouvert. Ainsi, la régression du réseau de haies est moins forte côté Nord et donc côté collines, que du côté Sud. Cette différence est très certainement liée au relief. En effet, au Sud le relief est plutôt doux et donc les cultures faciles. Au contraire, le relief plus mouvementé des collines au Nord rend les cultures plus difficiles.

Photographies aériennes de 1950 et 2016 au Sud de la Roche Thémer aux Herbiers

Or les haies sont parfois considérées comme des contraintes à l'activité agricole entraînant alors leur entretien trop intense et/ou leur suppression par les exploitants.
Enfin, on remarque la création de retenues d'eau le long d'un ruisseau, retenues très certainement à vocation agricole (B).

4. LA CHAINE COLLINAIRE

a) Caractéristiques paysagères

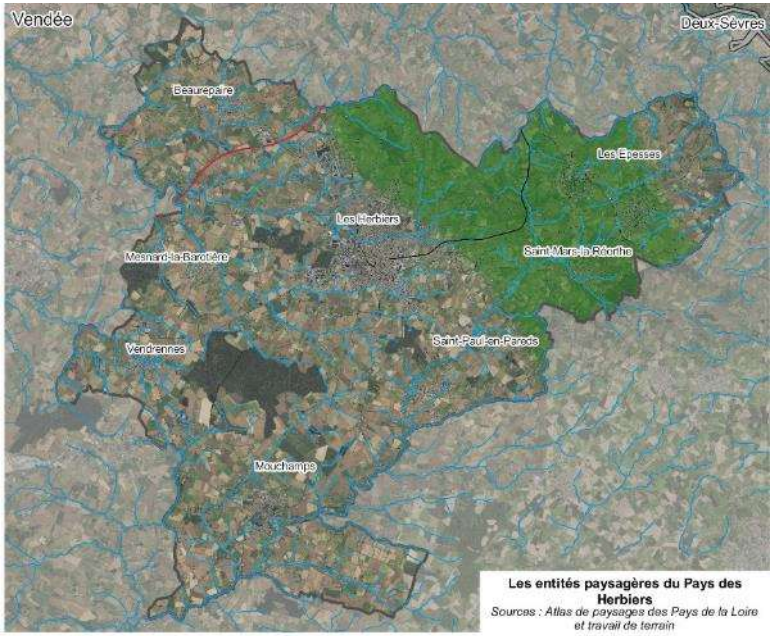
Dans le prolongement de l'entité précédente, l'entité paysagère de la chaîne collinaire suit une orientation Nord-Ouest Sud-Est et concerne les communes des Herbiers, le Nord de Saint-Paul-en-Pareds, Saint-Mars-la-Réorthe et la large partie Ouest des Epesses. Elle se caractérise par un relief mouvementé et un réseau de haies très dense. Les vallons très pentus sont largement boisés, et ce en lien avec la difficulté d'y exercer une activité agricole. Ailleurs, le pâturage est largement présent.

On retrouve par ailleurs des chirons, c'est-à-dire des affleurements de granit caractéristiques de l'entité.

Sur les hauteurs des collines, les moulins du Mont des Alouettes et le château d'eau y faisant référence sont des éléments identitaires de cette entité, tout comme l'église de Saint-Michel-Mont-Mercure située sur le territoire voisin. Ces éléments constituent également des repères dans le paysage et sont visibles depuis les entités voisines.

Au sein de la chaîne collinaire et en lien avec les mouvements du relief, les vues très lointaines sont fréquentes et viennent apparaître dans les perspectives des routes parallèles à la pente.

Moulins au Mont des Alouettes, Les Herbiers



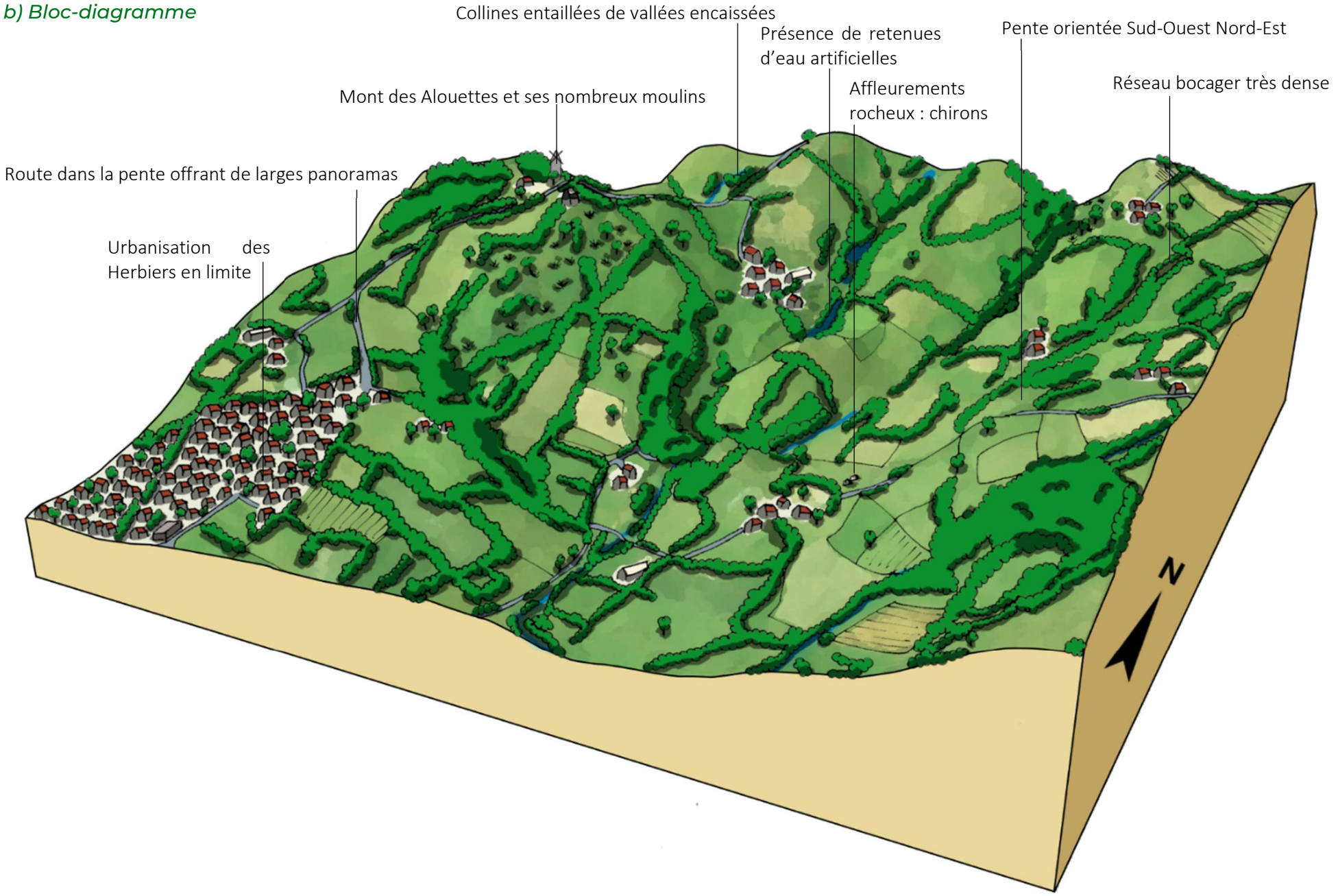
Parcelle pâturée par des bovins et collines boisées à l'arrière-plan – Ouest de l'Ouvrardière aux Herbiers

Route bordée de haies mettant ainsi en valeur la vue très lointaine sur le paysage bocager – La Renaudière aux Herbiers

Paysage agricole très mouvementé et vue très lointaine à l'arrière-plan – Nord-Est de la Garouflaire aux Epesses

Vallon boisé et ses chirons – Ouest de la Fillonière aux Herbiers

b) Bloc-diagramme



c) Evolution dans le temps

Ces photographies aériennes prises selon le même cadrage en 1950 et 2016 nous montrent l'évolution des paysages de la chaîne collinaire.
Contrairement aux autres entités, les paysages de la chaîne collinaire semblent avoir peu évolué depuis 1950. On observe seulement de nouveaux bâtiments agricoles (A), la création de retenues d'eau (B) et une disparition – limitée – de certaines haies en lien avec un certain agrandissement de la taille des parcelles.

Photographies aériennes de 1950 et 2016 entre la Choletière et la Ruffelière aux Herbiers

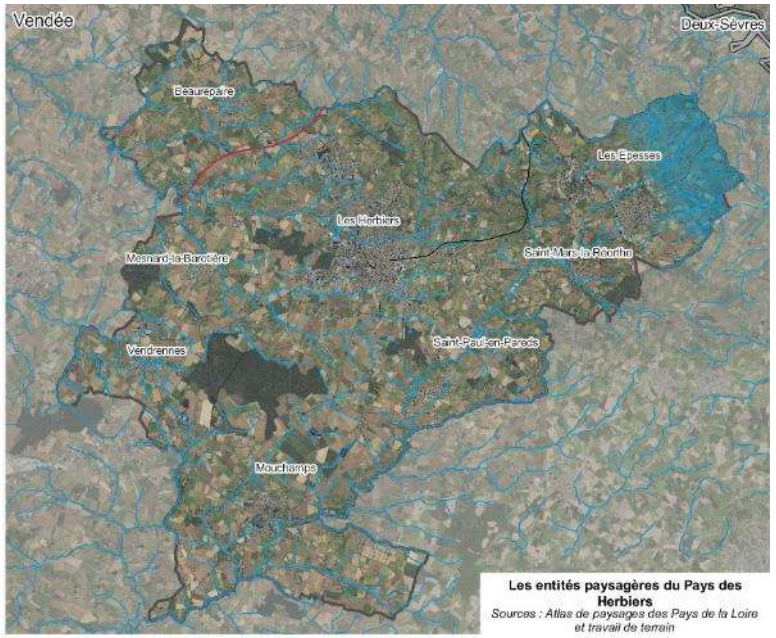
5. LA VALLEE SECRETE DE LA SEVRE NANTAISE

a) Caractéristiques paysagères

La dernière entité paysagère est la vallée secrète de la Sèvre Nantaise. Elle se situe dans le tiers Nord-Est de la commune des Epesses. Comme son nom l'indique, elle est caractérisée par la présence de la Sèvre Nantaise qui s'écoule vers le Nord. Son fond de vallée est relativement étroit et ses coteaux sont largement boisés dans leur partie basse, tout comme les affluents venant rejoindre la rivière.

Avec ses coteaux pentus et boisés et son importante ripisylve, la Sèvre est davantage perceptible que visible depuis ses abords et les routes qui permettent d'y accéder. Néanmoins, un cheminement doux permet aux promeneurs de longer la rivière et de profiter de l'ambiance intimiste que procure la vallée.

RD11 parallèle à la pente, vallée perceptible grâce au relief – Sud de Normande aux Epesses



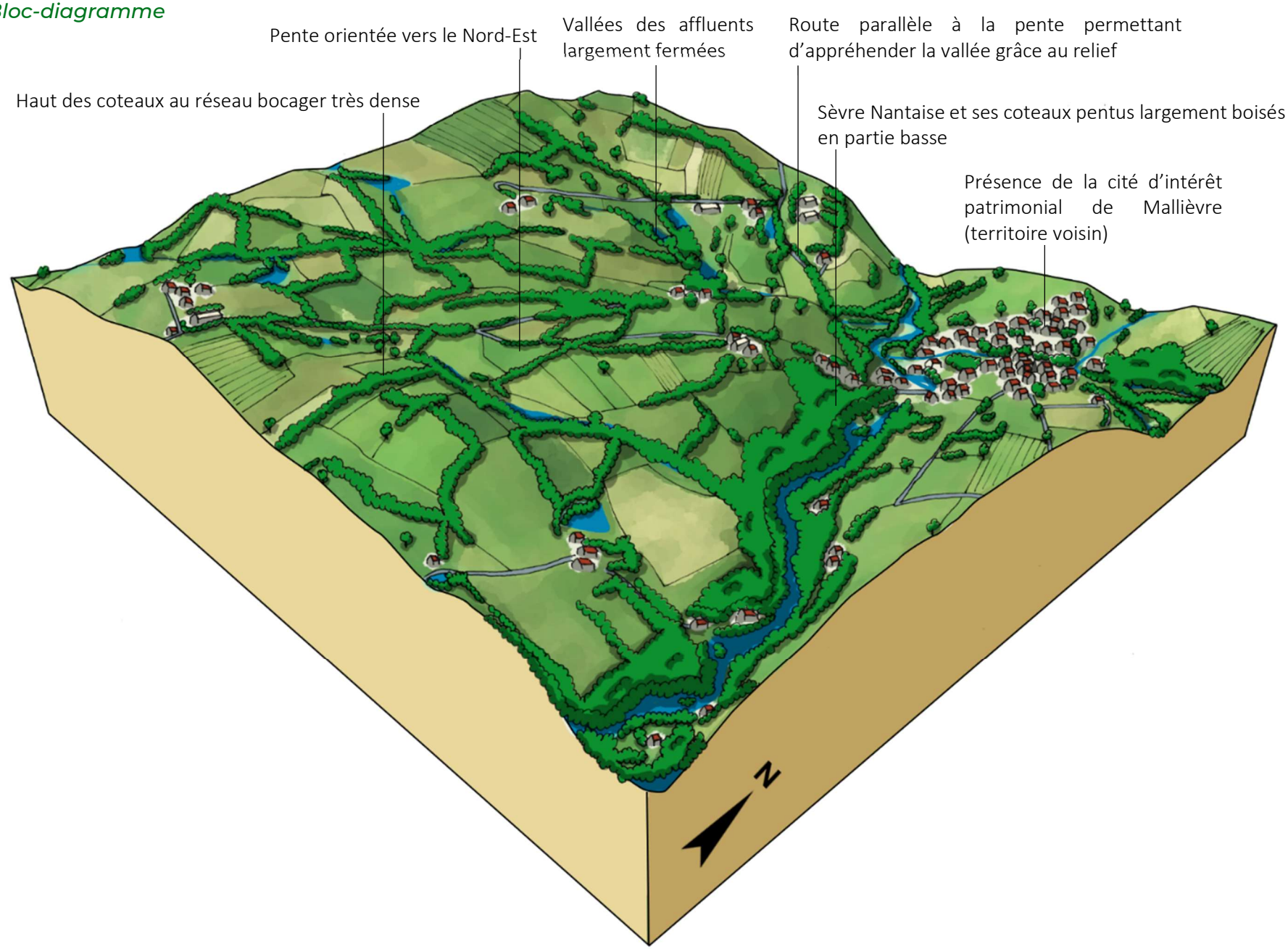
Route bordée de haies laissant entrevoir à travers la végétation le coteau rive droite de la Sèvre Nantaise – Sud de la Laudebretière aux Epesses

Sèvre Nantaise visible et accessible, chemin la longeant en rive gauche – Le Grand Moulin aux Epesses

Traversée de la Sèvre Nantaise en arrivant de Mallièvre, fond de vallée en prairie et hameau du Domaine sur le coteau côté Epesses

Vallée de la Sèvre Nantaise perceptible grâce à sa ripisylve située en contre-bas, coteau rive droite à l'arrière-plan – Sud de la Laudebretière aux Epesses

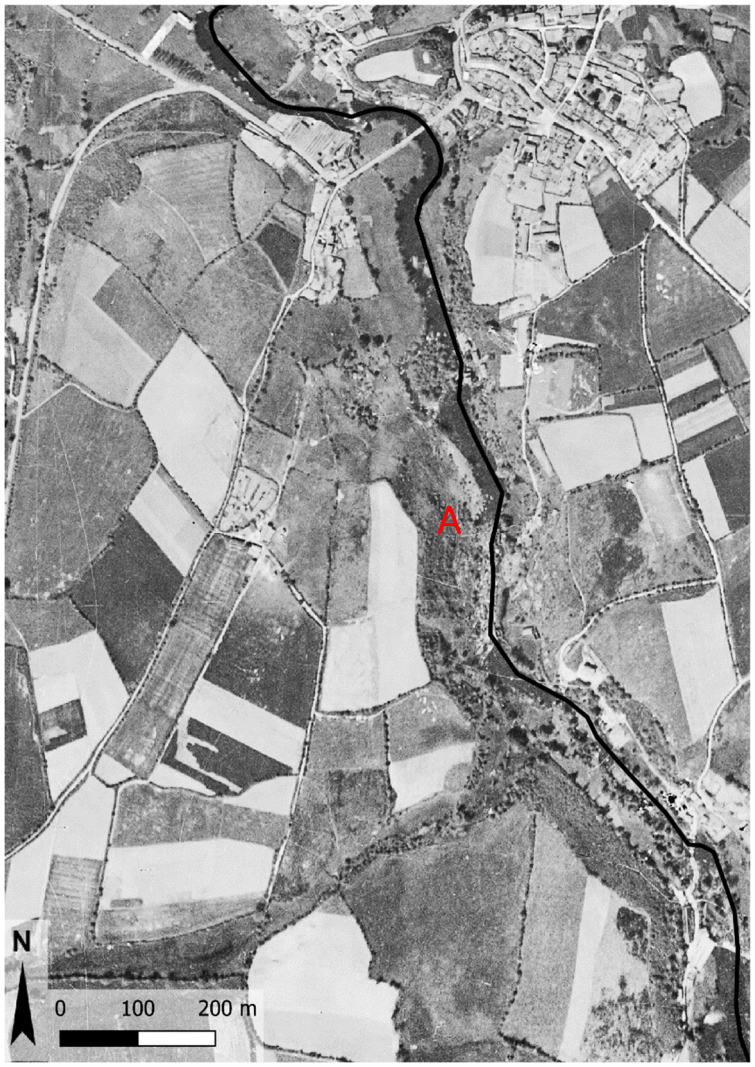
b) Bloc-diagramme

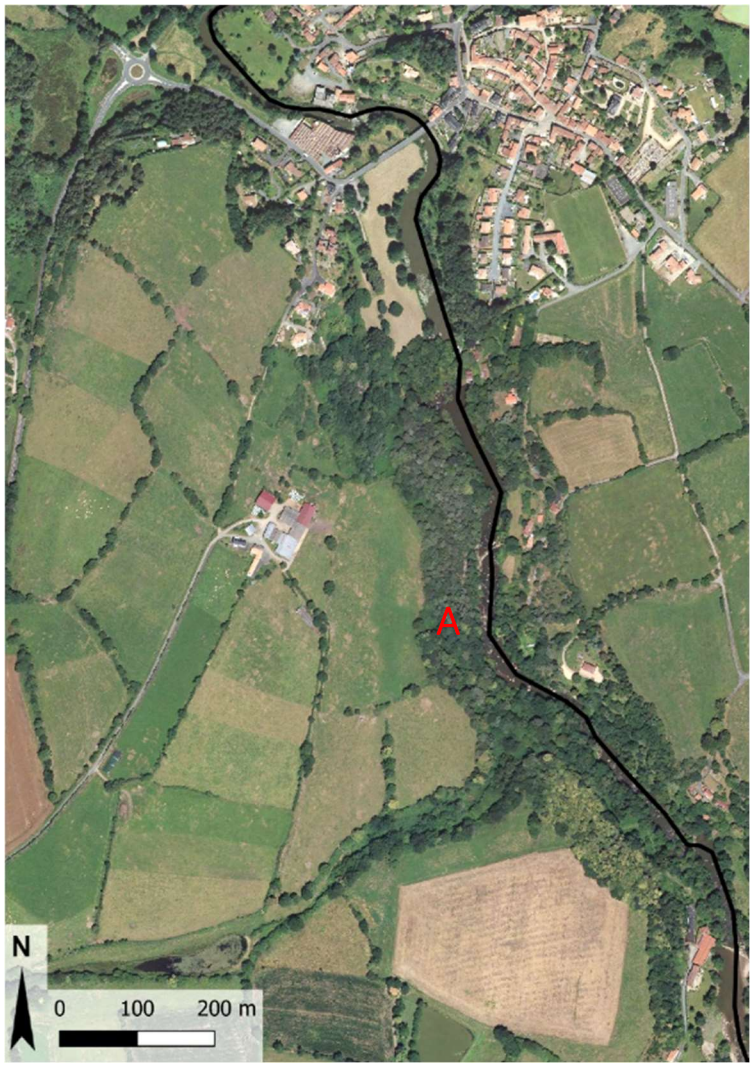


c) Evolution dans le temps

Ces photographies aériennes prises selon le même cadrage en 1950 et 2016 nous montrent l'évolution des paysages de la vallée secrète de la Sèvre Nantaise. L'évolution principale depuis 1950 est certainement l'épaississement des boisements situés en bas de coteaux. Il semblait s'agir auparavant plutôt d'une végétation basse qui, avec le temps, a évolué vers une végétation plus arborée (A). Plus haut sur le coteau, la densité du réseau bocager a peu évolué.

On remarque également la construction de quelques maisons individuelles sur les Epesses ainsi que sur la commune voisine de Mallièvre. Le développement s'y est alors organisé autour d'un axe de communication.





Photographies aériennes de 1950 et 2016 au Sud du Domaine aux Epesses

6. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

- Depuis plusieurs dizaines d'années et surtout dans les parties Sud et Ouest du territoire, une réduction très forte de la densité de haies → quelle volonté de protection voire de renaturation ?

- Une graduation dans les paysages, allant de plaines ouvertes à des collines à la trame bocagère très dense → quel(s) degré(s) de protection de ces différents paysages ?

- Des vallées et vallons aux denses ripisylves → quelle préservation de ces trames aux intérêts paysagers et environnementaux ?

- Des bâtiments agricoles implantés parfois de façon isolée → restreindre les choix d'implantation ou non ? Quel traitement des franges bâties ?

G. Les ressources

1. LE ROLE DES ESPACES BOISES SUR LE TERRITOIRE

d) Un territoire boisé en lien avec la structure bocagère du territoire

Le total de la surface forestière du Pays des Herbiers représente près de 2010 ha soit 8% du territoire.

Pour comparaison, la forêt couvre :
- en France métropolitaine, 16,9 millions d'hectares soit 31 % du territoire (Mémento de l'inventaire forestier de l'IGN, 2018)
- en Pays de la Loire 391 milliers d'hectares soit 12,2 % du territoire (Mémento de l'inventaire forestier de l'IGN, 2018)
- en Vendée, 44 000 ha soit 6,5 % du département (Résultats des campagnes d'inventaire 2009 à 2013 en Vendée, IGN).

C'est donc un territoire peu occupé par les boisements en tant que tels, ce qui s'explique par l'omniprésence du bocage. Celui-ci forme en quelque sorte le couvert boisé principal du Pays des Herbiers.

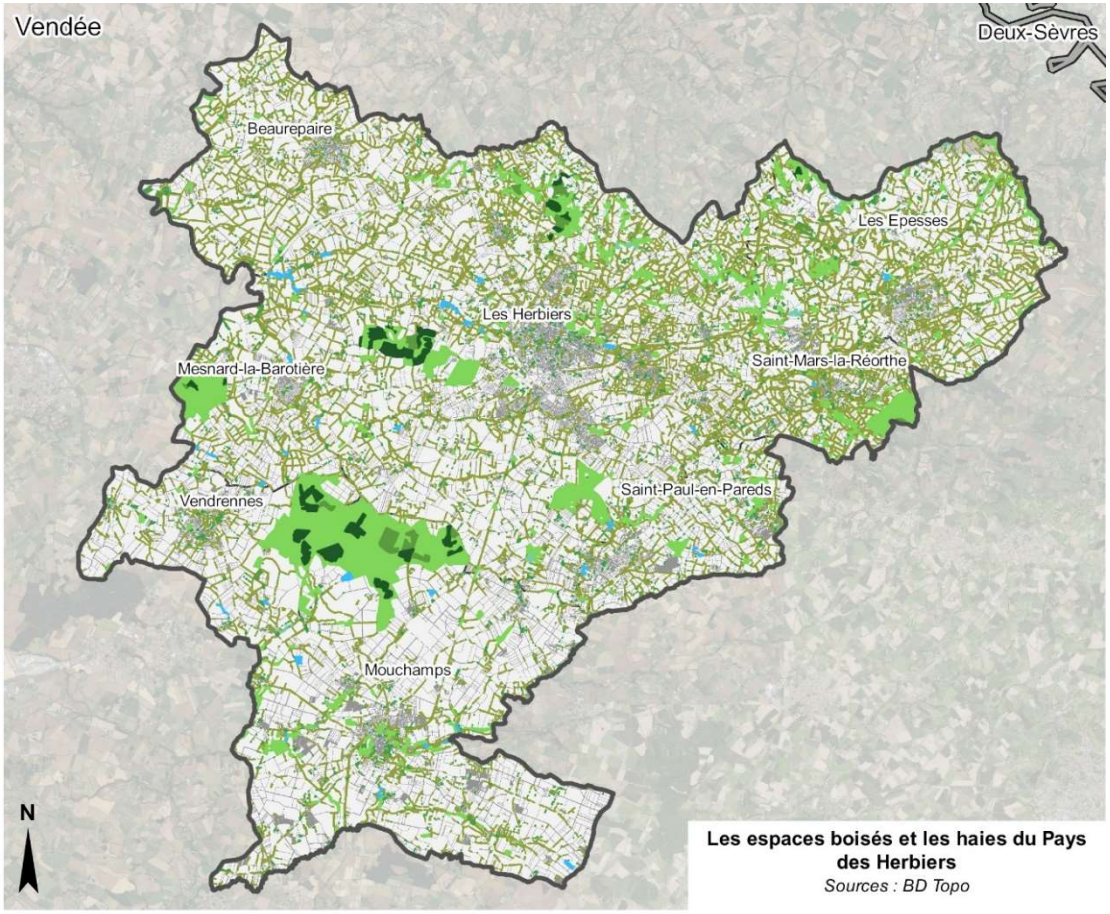
e) Des espaces forestiers assez homogènes dans leur nature feuillue

La cartographie ci-contre représente les forêts, les bois et les haies repérés sur le territoire par la BD Topo.
C'est cette couche SIG végétation de la BD Topo qui a été utilisée afin de calculer les répartitions de nature parmi les espaces forestiers.
Le choix a été fait de ne pas prendre en compte ni les haies ni les bois. En effet, les entités de ces deux classes ne correspondent pas à des surfaces suffisamment importantes pour être considérées comme des espaces forestiers.

Sur le territoire du Pays des Herbiers, les forêts fermées de feuillus sont majoritaires avec une représentation de 82,8 %.

Nature	Surface (ha)	Pourcentage
Forêt fermée de conifères	180,1	9
Forêt fermée mixte	86,8	4,3
Forêt fermée de feuillus	1664,7	82,8
Forêt ouverte	18,1	0,9
Peupleraie	60,1	3
Total	2009,8	100 %

La nature de forêt fermée ou ouverte se définie comme tel :
- forêt fermée : forêt où le couvert des arbres est supérieur ou égal à 40 %.
- forêt ouverte : forêt où le couvert des arbres est supérieur à 10 % et inférieur à 40 %.
Les sites momentanément déboisés ou en régénération sont classés comme forêt fermée ou ouverte, selon l'occupation présumée avant perturbation, même si leur couvert est inférieur à 10 % au moment de l'inventaire.
[*Source : https://inventaire-forestier.ign.fr/spip.php?article596*]



Du point de vue des essences végétales, on retrouve parmi les feuillus de nombreux chênes, des châtaigniers mais aussi des érables champêtres. De façon monospécifique, les peupliers sont aussi largement présents. Parmi les conifères, les pins sont les plus nombreux.

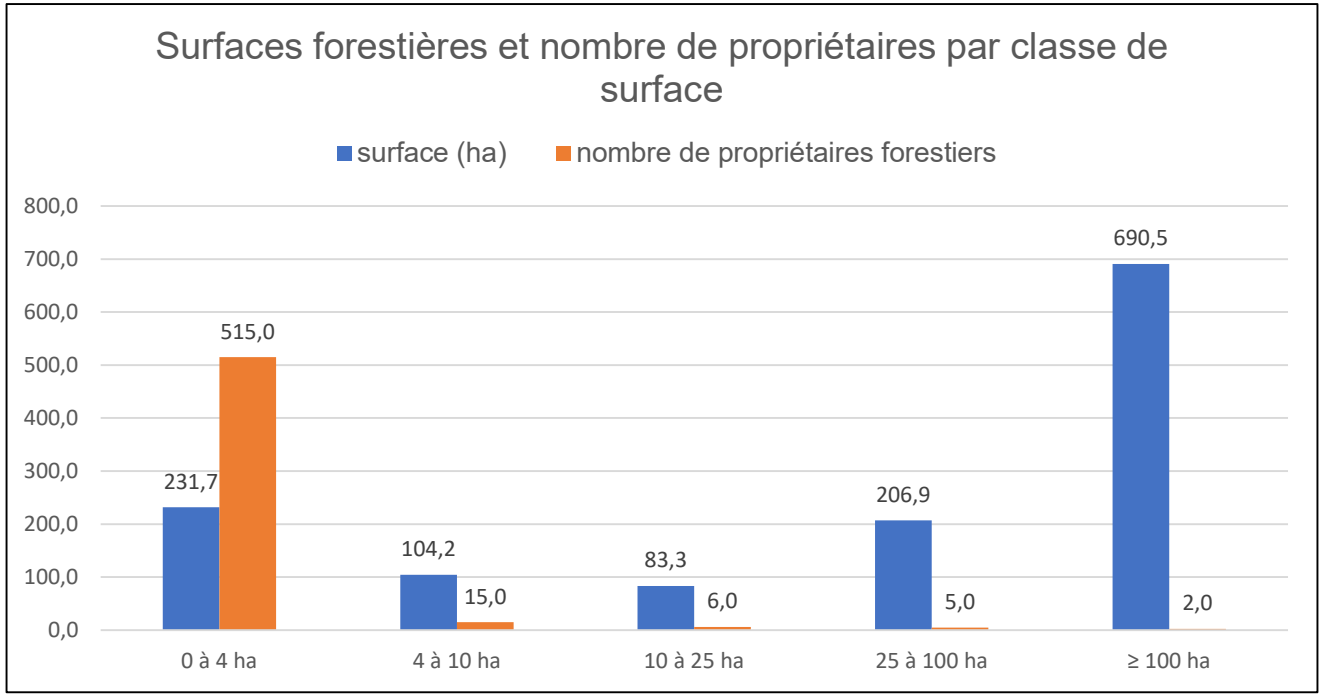
f) Une forêt principalement privée et morcelée

Parmi les quelques 2000 hectares de forêt que comprend le territoire du Pays des Herbiers, près de 1317 ha sont de propriété privée soit 65,5%.
Parmi ces forêts privées, le tableau ci-dessous montre la répartition du nombre de propriétaires selon les classes de surfaces de forêt (0 à 4 ha, et jusqu'à plus de 100ha), et selon les communes du Pays des Herbiers.

	0 à 4 ha		4 à 10 ha		10 à 25 ha		25 à 100 ha		≥ 100 ha	
	surface	nombre de propriétaires	surface	nombre de propriétaires	surface	nombre de propriétaires	surface	nombre de propriétaires	surface	nombre de propriétaires
Beaurepaire	15,5627	22	7,6146	1	0	0	0	0	0	0
Les Epesses	36,5476	64	29,4228	5	0	0	0	0	0	0
Les Herbiers	72,4843	164	18,8764	3	58,4954	4	87,5969	3	0	0
Mesnard-la-Barotière	13,4733	25	0	0	13,7783	1	58,799	1	0	0
Mouchamps	53,1926	141	11,941	2	11,012	1	0	0	466,376	1
Saint-Mars-la-Réorthe	10,5608	36	8,307	1	0	0	60,51	1	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	20,7197	40	18,731	2	0	0	0	0	0	0
Vendrennes	9,1395	23	9,2795	1	0	0	0	0	224,1055	1
Total par classe	**231,6805**	**515**	**104,1723**	**15**	**83,2857**	**6**	**206,9059**	**5**	**690,4815**	**2**
							Total	**1316,5259**	**543**	

Source : Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) des Pays-de-la-Loire

Ce tableau et ce graphique montrent aisément que la plupart des propriétés forestières sont de taille restreinte, sous les 4 hectares, soit 94,8% des propriétés forestières pour seulement 17,6% des surfaces de forêt privée.
De même, 82,4% de ces surfaces appartiennent à seulement 5,2 % des propriétaires.



Source : CRPF des Pays-de-la-Loire, mise en forme, Atelier de l'Empreinte // Eric Enon

g) La gestion des forêts sur le territoire

1) Les documents de gestion

« Présentent des garanties de gestion durable, sous réserve de la mise en œuvre effective du programme de coupes et travaux prévu, les bois et forêts gérés conformément à :
- un document d'aménagement arrêté,
- un plan simple de gestion agréé ;
- un règlement type de gestion approuvé, à condition que le propriétaire respecte celles des prescriptions mentionnées aux articles L. 122-5 et L. 313-2 qui lui sont applicables.
Présentent également des garanties de gestion durable, dès lors qu'ils disposent du document de gestion spécifique à leur situation, les bois et forêts :
- inclus dans le cœur d'un parc national ou dans une réserve naturelle ;
- classés comme forêt de protection en application de l'article L. 141-1 ;
- gérés principalement en vue de la préservation d'espèces ou de milieux forestiers ;
- appartenant à des personnes publiques sans relever du I de l'article L. 211-1 et gérés conformément à un règlement type de gestion agréé, que le propriétaire s'est engagé à appliquer pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat ». (article L124-1 du code forestier).

En complément, l'article L124-2 de ce même code forestier dispose que « Sont présumés présenter des garanties de gestion durable les bois et forêts dont le propriétaire adhère au code des bonnes pratiques sylvicoles applicable et le respecte pendant une durée d'au moins dix ans.
NOTA : Aux termes de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, article 93 XIX, ces dispositions sont abrogées le 1er janvier 2022. »

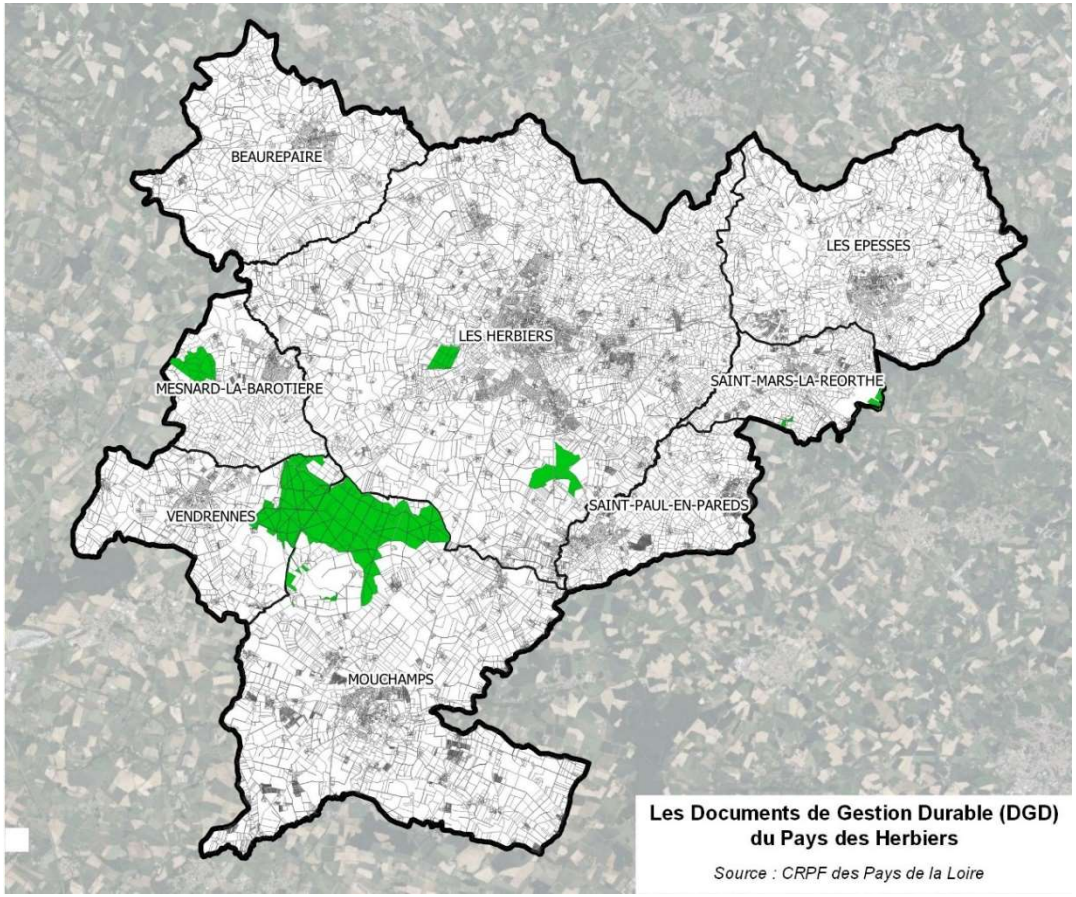
Concernant les forêts publiques, domaniales (propriété de l'Etat) ou appartenant à des collectivités, c'est l'Office National des Forêts (ONF) qui est chargée de leur entretien via des documents d'Aménagement forestier téléchargeables sur le site internet de l'ONF.

Quant aux forêts privées, l'obligation de document de gestion est variable selon la taille de ces forêts. Au-dessus de 25 ha, un Plan Simple de Gestion (PSG) est obligatoire. Si aucun document de gestion n'existe sur une forêt, c'est le code forestier qui s'applique. Celui-ci prévoit de nombreuses dispositions et notamment à propos des coupes.
Exemple de l'article L124-5 du code forestier : « Dans les bois et forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière. […] »

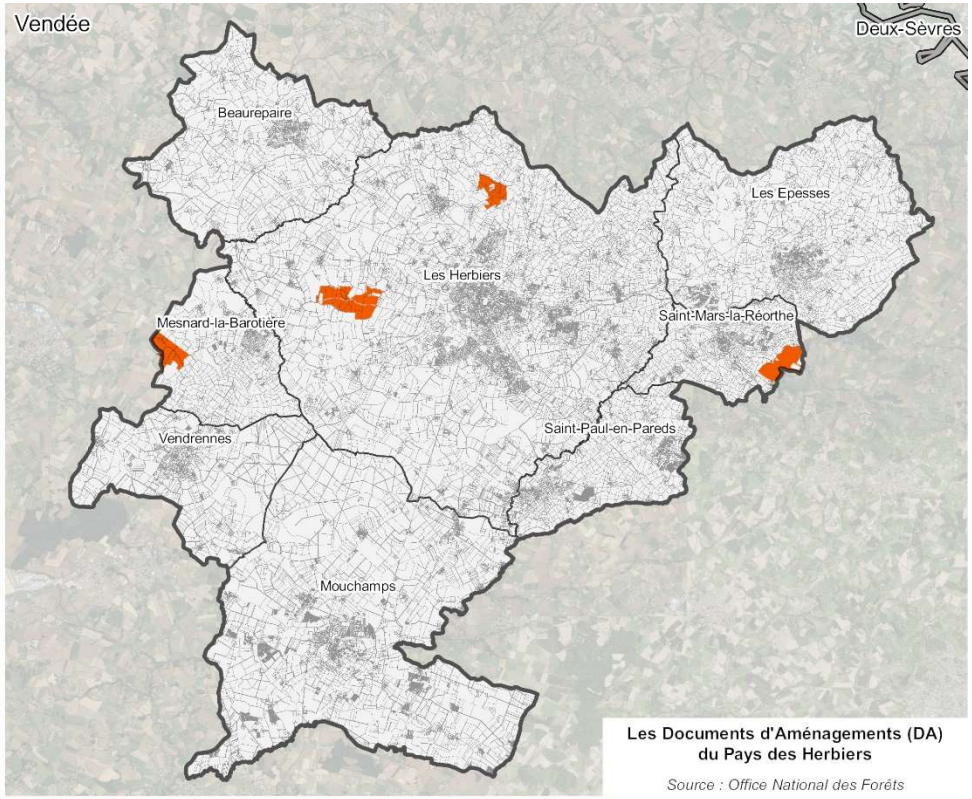
Sur le territoire du Pays des Herbiers, il y a 10 documents de gestion durable. Cela comprend 9 PSG dont 3 volontaires, c'est-à-dire sous le seuil obligatoire des 25 hectares.

	4 à 10 ha		10 à 25 ha		25 à 100 ha		≥ 100 ha	
	Surface	Nombre de DGD	Surface	Nombre de DGD	Surface	Nombre de DGD	Surface	Nombre de DGD
Les Herbiers	-	-	16,87	1	85,42	3	-	-
Mesnard-la-Barotière	-	-	-	-	62,68	1	-	-
Mouchamps	-	-	13,92	1	-	-	459,79	1
Saint-Mars-la-Réorthe	10,99	2 (dont 1 CBPS)						
Vendrennes	-	-	-	-	-	-	226,67	1
Total par classe	**10,99**	**2**	**30,79**	**2**	**148,1**	**4**	**686,46**	**2**

Total	876,34	10



Concernant les forêts publiques, le territoire comprend 4 Documents d'Aménagements (DA) pour un total de 259,1 hectares.



Les Documents d'Aménagements (DA) du Pays des Herbiers

Source : Office National des Forêts

	surface	nombre de Plans d'Aménagement
Les Herbiers	141,9	2
Maha	42,6	
Les Bois Verts (bocage vendéen)	99,3	
Mesnard-la-Barotière	55,8	1
Saint-Mars-la-Réorthe	61,4	1
Total	**259,10**	**4**

On remarque par ailleurs que certains massifs forestiers comportent à la fois des propriétés privées mais aussi des propriétés publiques (le Bois des Jarries à Saint-Mars-la-Réorthe, celui du Défend à Mesnard-la-Barotière…). Cela induit la présence de documents de gestion différents au sein d'un même massif.

Pour conclure, en enlevant les surfaces sujettes à un PGS ou à un DA, il reste 870 hectares de surfaces forestières sans document de gestion durable, qui sont donc soumises au code forestier, soit 43% du territoire forestier de l'intercommunalité.

2) La certification forestière

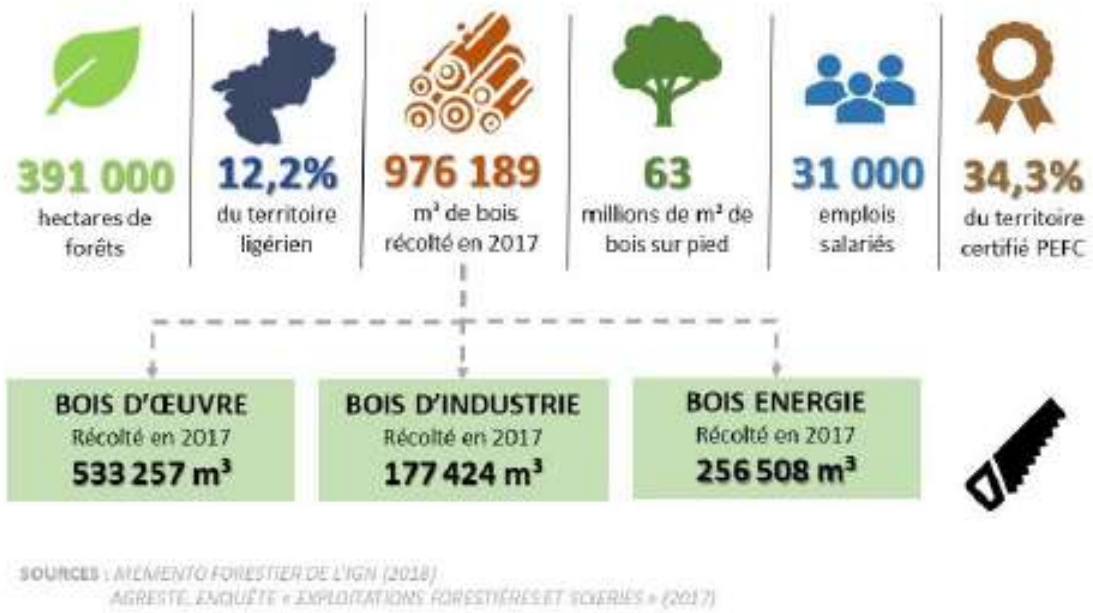
[Extrait de « Principales données de la filière bois en Pays de la Loire » - Atlanbois – 2018]
« Les certifications forestières permettent d'assurer aux consommateurs que les produits à base de bois qu'ils achètent proviennent d'une forêt qui est aménagée et exploitée de façon durable et responsable.
En France et en région Pays de la Loire, la marque PEFC est la marque de certification forestière la plus développée. Cette marque PEFC symbolise l'engagement de l'ensemble des acteurs de la gestion durable de la forêt :
- Le propriétaire forestier (qui cultive le bois et gère sa forêt selon les critères de gestion forestière durable PEFC) ;
- L'exploitant (qui coupe, transporte et/ou façonne le bois) ;
- Les entreprises de la filière bois (qui transforment le bois et/ou fabriquent des produits en bois ou issus du bois) ;
- le distributeur (qui met sur le marché des produits certifiés PEFC).
En Région Pays de la Loire, 120 359 hectares sont certifiés PEFC, dont la moitié des propriétés privées de plus de 25 ha. 36% des produits sciés sont certifiés. »

PEFC est l'acronyme de l'expression en anglais « Pan European Forest Certification », qui signifie en français « Programme de reconnaissance des certifications forestières ». Cette marque de certification forestière correspond à une association loi 1901 à but non lucratif.

h) Une forêt multifonctionnelle

1) Rôle économique

Les forêts et notamment celle du Pays des Herbiers permettent de produire des ressources diverses, tant en bois d'œuvre (piquet, charpente, menuiserie…), qu'en bois d'industrie ou encore qu'en bois énergie.
Ces ressources sont des atouts importants du territoire permettant de faire vivre des entreprises du Pays des Herbiers et des territoires adjacents. Cela peut permettre de créer une dynamique locale autour de la filière bois dans son ensemble dans un objectif de développement des circuits courts, d'économie de transports et de maintien d'une économie artisanale locale. La gestion durable est alors essentielle afin d'assurer l'approvisionnement des entreprises pour aujourd'hui et demain en permettant une bonne régénération des massifs.



Données régionales à l'échelle des Pays de la Loire

Source : document CNPF, données issues du Mémento forestier de l'IGN (2018) et de l'enquête Agreste « Exploitations forestières et scieries » (2017)

2) Rôle environnemental

Les boisements du Pays des Herbiers jouent un rôle essentiel pour la préservation de :
- la qualité de l'air : stockage de carbone, fort pouvoir d'évapotranspiration…
- la biodiversité : refuge pour de nombreuses espèces, alimentation pour les mammifères, nidification pour les rapaces, présence de bois mort favorisant les insectes xylophages et les chiroptères, zone en lisière favorables aux passereaux, aux reptiles et aux petits mammifères… Ces multiples fonctions induisent notamment le classement en ZNIEFF de type 1 de deux grandes entités boisées : « Forêt et étang du parc Soubise » et « Bois des Jarries, tourbières et alentours ».
Les boisements ne représentant que 8% de la surface du territoire, la biodiversité qui y est liée reste rare. Elle est donc à préserver avec d'autant plus de précautions.
- la ressource en eau : lutte contre l'érosion en retenant d'importants volumes d'eau, filtre constitué par les sols forestiers…
Afin de remplir ces rôles sur le long terme, la forêt doit être gérée de façon durable.

3) Rôle social et culturel

La forêt est un lieu de rencontre, d'échanges, de loisirs. Ainsi, on retrouve sur le territoire, un accro-branche, un camping dans les bois ainsi que des cheminements doux pour piétons et cyclistes. En effet, même si la grande majorité des bois reste privée et non accessible, de nombreux chemins de randonnée longent les lisières forestières ou pénètrent dans les bois et forêts, notamment le sentier de Grande Randonnée de Pays (GRP) « Sèvre et Maine ».
L'ensemble de ces massifs boisés participent à l'intérêt paysager du territoire, à son identité avec notamment le Mont des Alouettes, et portent également la notion de patrimoine arboré.

Ce sont ces 3 grands rôles que s'attachera à préserver le PLUi.

i) La filière bois

La filière Forêt Bois se caractérise par une diversification de l'emploi du Bois, comme le montre le schéma ci-contre.
[Source : https://www.metiers-foret-bois.org/filiere-bois]

1) Les entreprises d'exploitation forestière

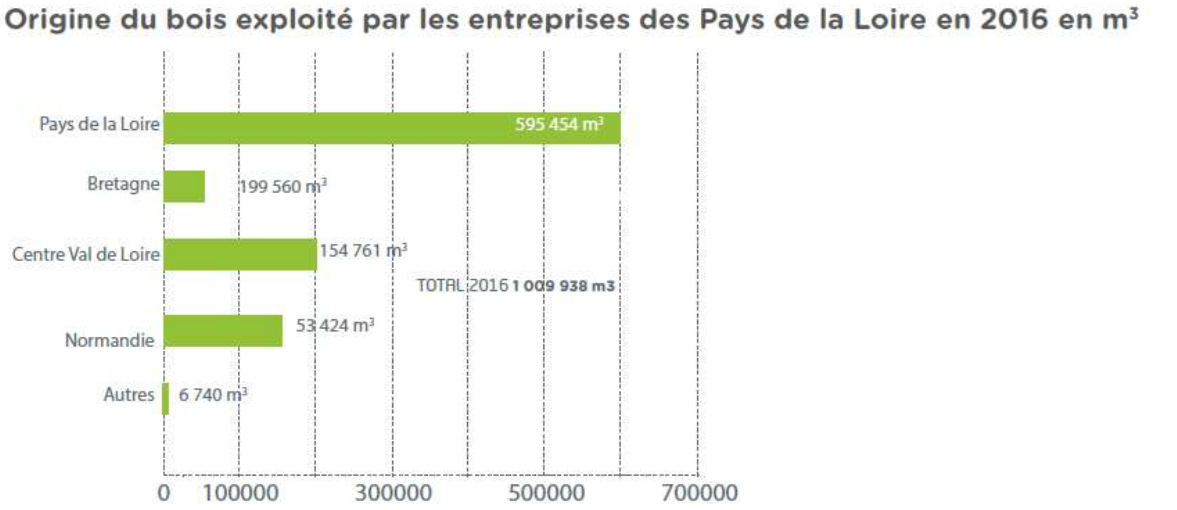
[Extraits « Principales données de la filière bois en Pays de la Loire » - Atlanbois – 2018]

« L'exploitation forestière est la première étape de valorisation de la production forestière. Elle comprend différents travaux : bûcheronnage, évacuation des bois, découpe, tri en fonction des qualités et des usages… les travaux sont réalisés par les Entrepreneurs de Travaux Forestiers (ETF).
Les exploitants forestiers sont les acheteurs de bois et les commanditaires de ces travaux. En 2016, les 67 entreprises d'exploitation forestière ayant leur siège social en Pays de la Loire ont récolté 95 454 m3 en Pays de la Loire, soit près de 60 % de la récolte. Les autres bois ont été récoltés par des entreprises des régions voisines comme la Bretagne ou la Normandie.

Récolte de bois dans les Pays de la Loire selon l'origine géographique de l'exploitant forestier en 2016 en m³

Source : Agreste - enquête exploitations forestières et scieries 2017

En 2016, les entreprises d'exploitation forestière ayant leur siège social en Pays de la Loire ont récolté un total de 1 009 938 m3, les autres bois étant récoltés dans les régions limitrophes.
Les entreprises ligériennes réalisent 59 % de leur activité en Pays de la Loire. »

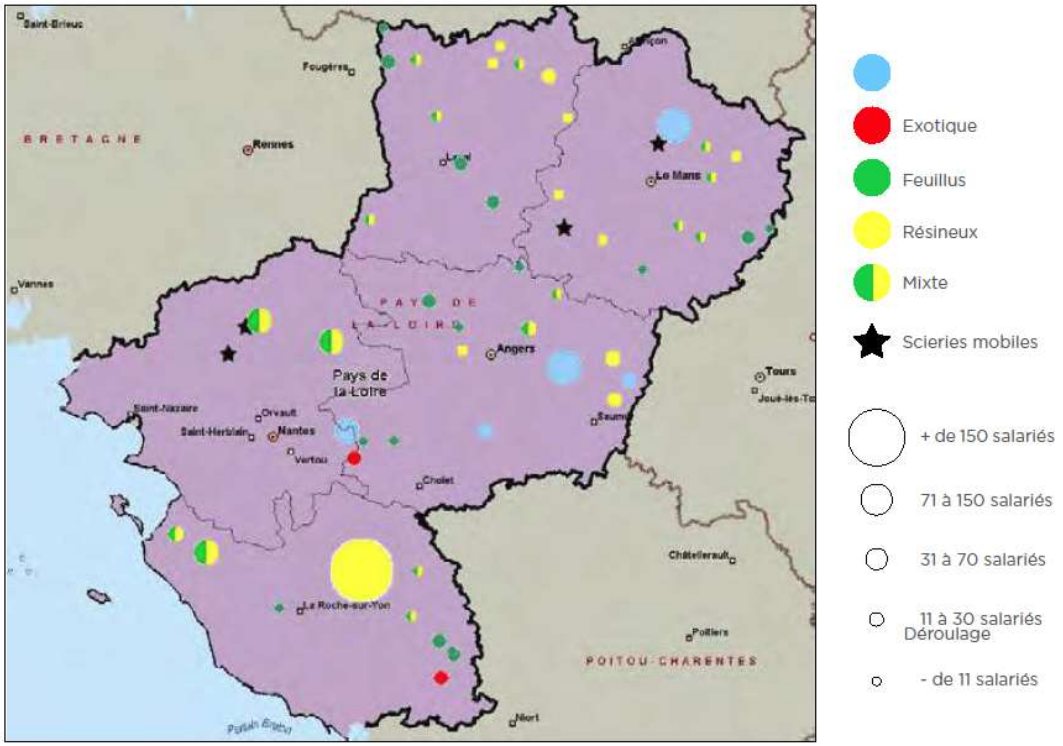


Source : Agreste - enquête exploitations forestières et scieries 2017

2) La transformation du bois

[Extraits « Principales données de la filière bois en Pays de la Loire » - Atlanbois – 2018]

« Six entreprises, sciant plus de 8 000m3 par an, réalisent les 3/4 des sciages. La moitié des scieries produisant moins de 2 000 m3 réalisent 5% des sciages. »
La Vendée est le premier département pour les effectifs en scierie, avec près de 150 employés.



Carte des scieries des Pays de la Loire en 2017

3) Le bois-énergie

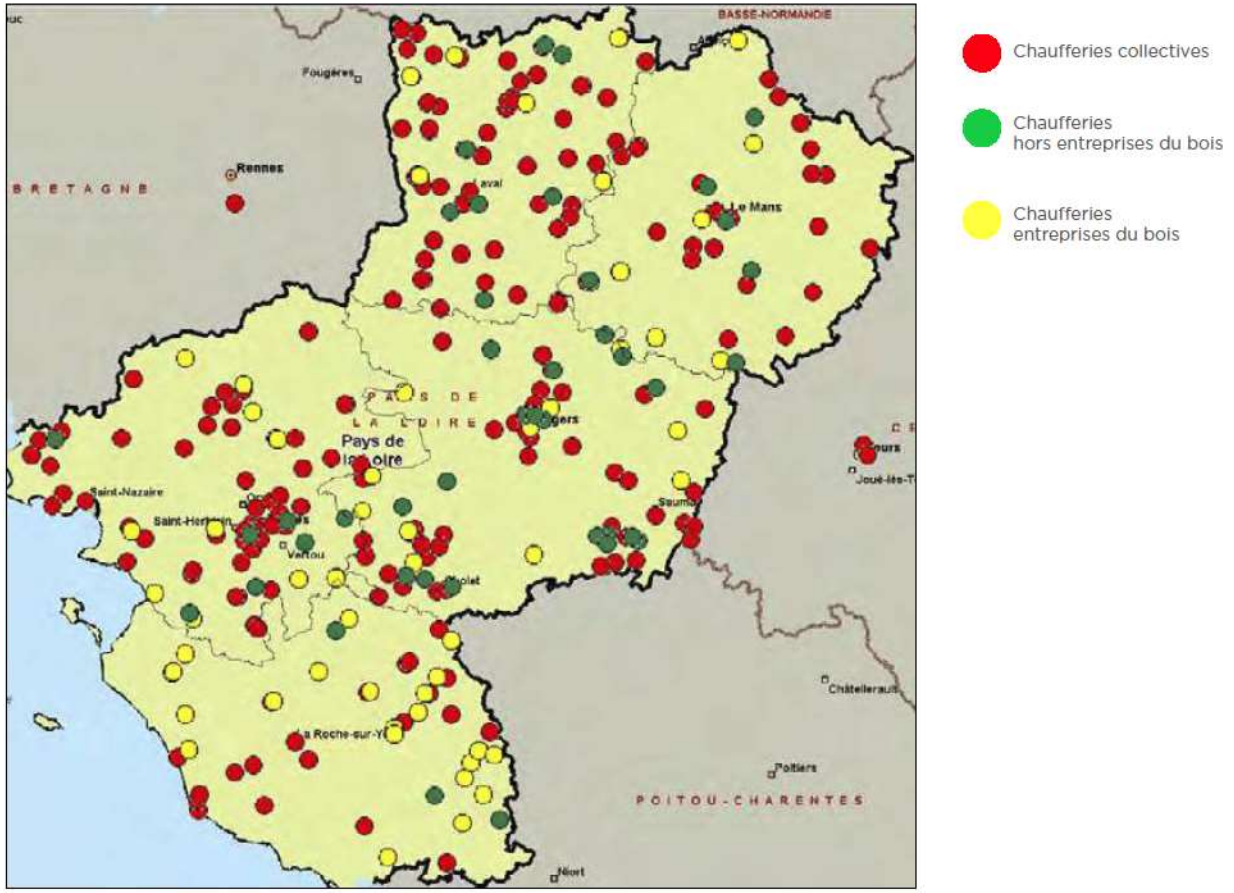
[Extraits « Principales données de la filière bois en Pays de la Loire » - Atlanbois – 2018]

En Pays-de-la-Loire, 1,5 millions de tonnes de bois sont utilisées pour se chauffer.

« Chauffage domestique
54% du bois de chauffage domestique provient directement de la forêt. Ce bois est obtenu lors de coupes de bois d'œuvre ou lors d'entretiens.
Les 46% restant proviennent du bocage, des produits connexes de l'industrie du bois, de la filière de recyclage ou de l'élagage urbain.
Malgré une augmentation du nombre de ménages équipés d'un appareil de chauffage au bois (450 000 ménages sont équipés d'un appareil de chauffage au bois), la consommation reste stable. En effet, les nouveaux appareils étant plus performants, ils consomment moins.

Chauffage collectif et industriel
Le nombre de chaufferies collectives ou industrielles progresse. Le potentiel de consommation de ces chaufferies est estimé à 570 000 tonnes, en 2017. »

Carte des chaufferies bois des Pays de la Loire en 2016

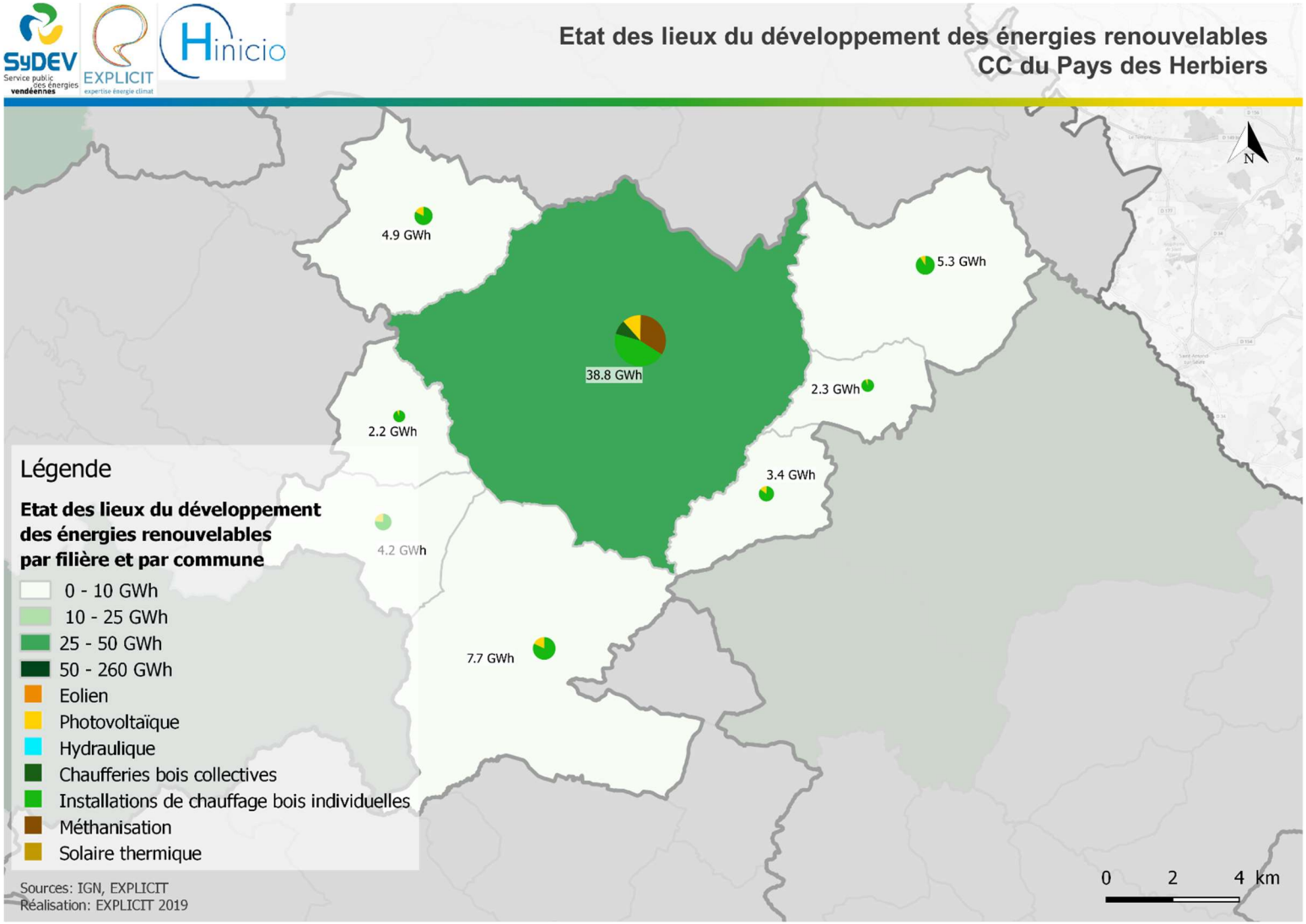


[Extraits du « Diagnostic du Plan Climat Air Energie Territoire de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers - E6 Consulting » d'après l'Etude Territoriale du Potentiel de Valorisation des Energies par le SyDev – Explicit - 2019]

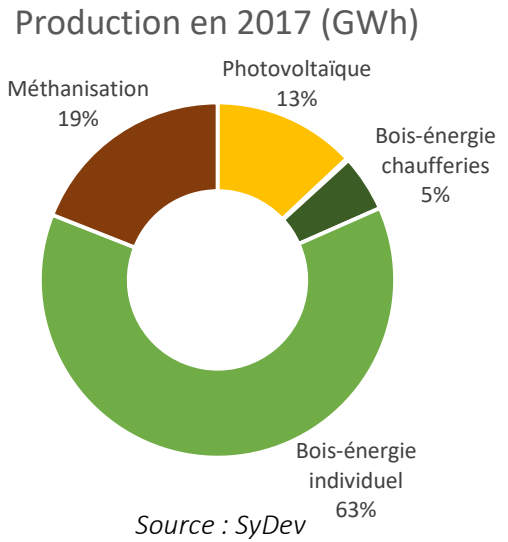
Production d'énergie renouvelable actuelle sur le territoire du pays des herbiers

« Le recensement de l'ensemble des énergies renouvelables (EnR) sur le territoire a été réalisé en sollicitant tous les acteurs institutionnels et associations agissant dans le domaine des énergies renouvelables. En complément, un entretien a été réalisé avec le territoire en mars 2019.

Ces différentes analyses ont permis d'identifier une production d'énergie renouvelable de 69 GWh sur l'ensemble de la CC du Pays des Herbiers en 2017. Cette valeur intègre la consommation en bois énergie individuel du territoire estimée à 43 GWh. La carte ci-contre présente la répartition de la production sur les différentes communes. »



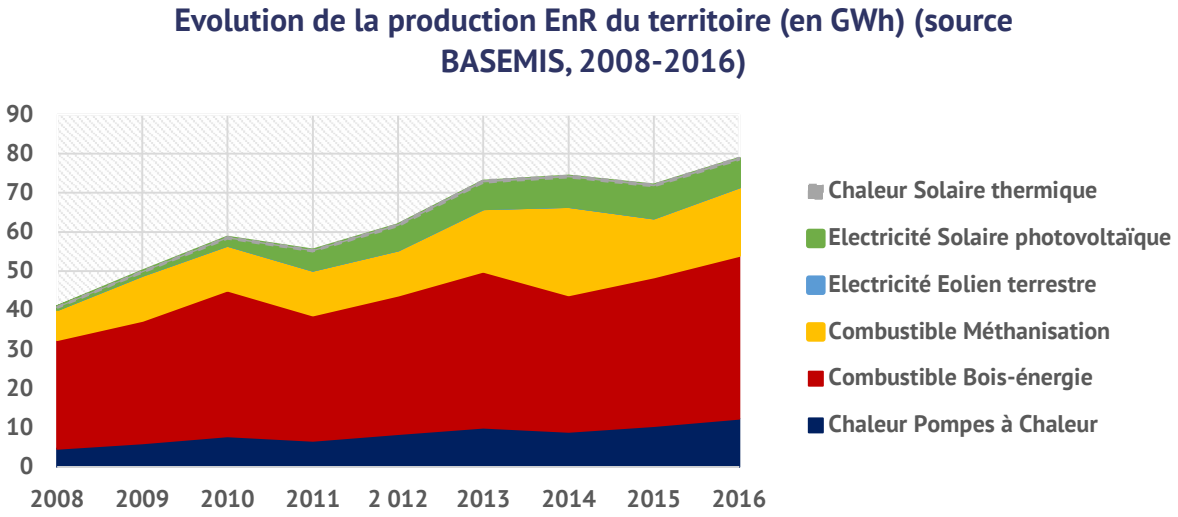
« La production actuelle d'énergie renouvelable sur le territoire se répartit essentiellement en trois grandes filières : le bois énergie, la méthanisation et le solaire photovoltaïque. Pour le bois énergie, qui représente 68% de la production renouvelable, il ne s'agit pas à proprement parler de production locale mais plutôt de consommation locale. Cette consommation est comptabilisée car, le territoire peut consommer du bois énergie provenant d'un territoire voisin tout en conservant un bilan énergétique et environnemental favorable. Vient ensuite la méthanisation avec 19 % de la production et le solaire photovoltaïque avec 13 % de la production totale. »



Source : SyDev

Voici ci-contre « à titre indicatif, l'évolution de la production d'énergie renouvelable du territoire issue des données BASEMIS d'Air Pays de la Loire de 2008 à 2016. »

Plus spécifiquement, la filière bois-énergie a augmenté de 17% entre 2012 et 2016 d'après la base de données de BASEMIS.



POTENTIEL EN BOIS-ENERGIE SUR LE TERRITOIRE DU PAYS DES HERBIERS

« Le bois-énergie est la première énergie renouvelable utilisée en France. Elle possède de nombreuses spécificités structurelles par rapport aux autres énergies renouvelables.

Pour calculer le gisement, deux approches ont été étudiées :

- Une approche ressources qui correspond à une borne basse en intégrant les ressources liées aux forêts, au bocage, aux produits connexes et aux déchets ligneux de Vendée ;
- Une approche consommation en considérant qu'il est possible d'importer du bois énergie d'autres territoires et que celui-ci serait principalement utilisé par les grands consommateurs, ou en créant des réseaux de chaleur, lorsque la densité le permet. Pour les particuliers, il est considéré que la consommation reste stable avec une augmentation du nombre de foyer grâce à l'amélioration de l'efficacité des appareils.

La filière bois-énergie présente un gisement de 24 GWh de bois mobilisable sur le territoire, issu des bois, haies et des déchets bois de l'industrie et des déchetteries du territoire.

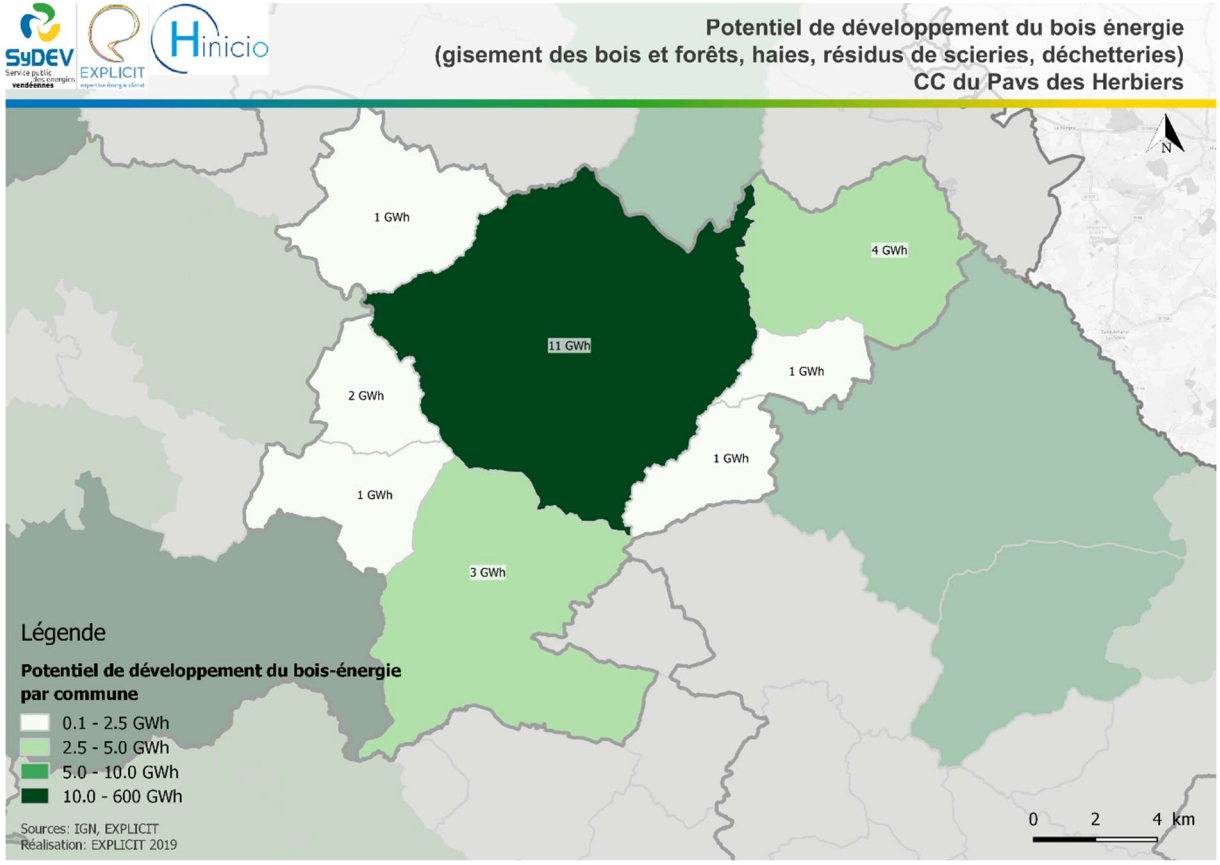
Ce potentiel représente 3 % du potentiel départemental de bois-énergie.

Approche ressource

Les ressources suivantes ont été évaluées :

- Forêts : données issues de la BD topographique (zones de bois, de peupleraies et de bocage).
- Bocage : données issues de l'étude menée sur le bois énergie par le Département en 2009.
- Produits connexes : à défaut d'autres sources de données, seules les données de Piveteau bois ont été intégrées au calcul.
- Déchets ligneux : données issues de Trivalis.

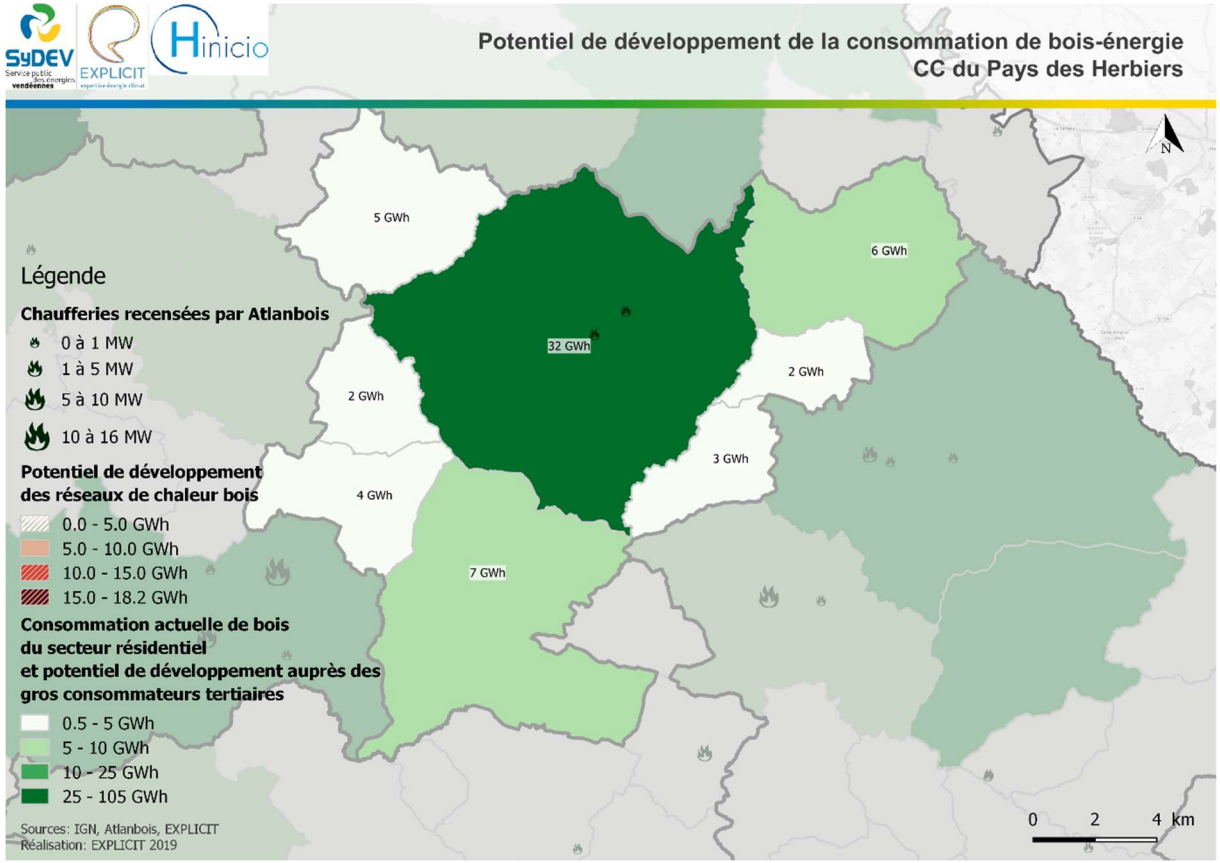
Il s'agit d'un gisement minimum car toutes les ressources ne sont pas identifiées comme celles des entreprises qui génèrent plusieurs dizaines de milliers de tonnes de bois de classe B par an.



Approche consommation

Le gisement peut aussi être calculé selon une approche consommation. En effet, le bois énergie peut parfaitement provenir d'un territoire voisin tout en conservant un bilan énergétique et environnemental favorable.
Pour cette approche, il a été considéré que le bois énergie pouvait être utilisé par :
- Les particuliers. La consommation en bois énergie est estimée constante. Le remplacement des anciens systèmes de chauffage permet d'augmenter globalement la part de foyers qui utilisent le bois énergie. Cela n'a pas d'incidence sur la consommation.
- Les grands consommateurs, que ce soit grâce à la mise en place de réseaux de chaleur ou par la mise en place d'installations spécifiques dans les piscines, EHPAD, hôpitaux, bâtiments d'enseignements, salle de sport et crèches.

Un recensement des plus grands consommateurs sur le territoire a été effectué et les opportunités de développement de réseau de chaleur ont été identifiées.



Le bois énergie est une énergie renouvelable produisant de la
Concernant les ressources, le gisement est peu important en comparaison à d'autres territoires, et atteint son plus gros potentiel sur la commune des Herbiers, qui est la plus grande.
Si tout le potentiel était exploité cela représenterait environ 4700 tonnes de bois sur le territoire, pouvant alimenter environ 1900 foyers en chaleur.
Concernant les consommations, le territoire pourrait augmenter fortement sa consommation de chauffage au bois surtout dans les zones urbanisées. Les impacts sur la qualité de l'air devront être évalués. Si tous les grands consommateurs utilisaient du bois énergie, cela représenterait environ 6 800 tonnes de bois.
Repères : le potentiel de bois-énergie de 24 GWh est équivalent à la consommation pour le chauffage de 1 900 foyers. »

2. UNE RESSOURCE EN EAU MULTIFONCTIONNELLE

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.

a) Une qualité de l'eau de consommation sensible aux nitrates

L'eau de consommation provient de différents aquifères par le biais de captages ou de ressources superficielles. Le captage de Saint-Mars-la-Réorthe fait l'objet d'un périmètre de protection pour protéger le captage, les abords immédiats et élargis d'une pollution ponctuelle ou accidentelle. La mise en place des périmètres de protection est une obligation réglementaire prévue par le code de la santé publique. Les périmètres de protection sont proposés par des hydrogéologues agréés en matière d'hygiène publique désignés par l'Agence Régionale de la Santé. Ils correspondent à un zonage établi autour des captages en vue d'assurer la préservation de la qualité de l'eau et permettent de réduire le risque de pollution de la ressource. Les périmètres de protection sont composés de trois zones :

> Le périmètre de protection immédiate

Il correspond à l'environnement proche du point de captage. Le terrain le constituant doit être clos et acquis en pleine propriété par le maître d'ouvrage. Son rôle essentiel est d'empêcher la dégradation des ouvrages et d'éviter les déversements de substances polluantes à proximité immédiate du captage.

> Le périmètre de protection rapprochée

Il correspond à la "zone d'appel" du point d'eau et vise à protéger le captage vis-à-vis de la migration de substances polluantes. Il peut être constitué de parcelles disjointes. À l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution ponctuelle ou accidentelle sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières.

> Le périmètre de protection éloignée

Il correspond à la zone d'alimentation du point de captage d'eau, voire à l'ensemble du bassin versant et peut donc couvrir une superficie très variable. Il est créé pour renforcer la réglementation générale vis-à-vis des risques de pollution que peuvent faire courir certaines activités dans la zone concernée. Il permet de prendre des prescriptions particulières qui tiennent compte des spécificités locales.

Sur le territoire du Pays des Herbiers, il n'existe qu'un seul captage situé à Saint-Mars-la-Réorthe : le captage de la Renaudière. Il fait l'objet d'un arrêté de protection de captage qui détaille les occupations des sols et les activités interdites ou règlementées au sein des différents périmètres de protection. Bien que la retenue de La Bultière se situe en-dehors du Pays des Herbiers, une partie de son périmètre de protection éloigné (PPE) concerne le territoire de la CdC, et plus particulièrement : Les Herbiers, Mesnard-La-Barotière, Beaurepaire, Vendrennes et Mouchamps. L'ensemble de ces prescriptions s'appliquent au-delà des prescriptions établies par le PLUi (Cf annexes sanitaires).

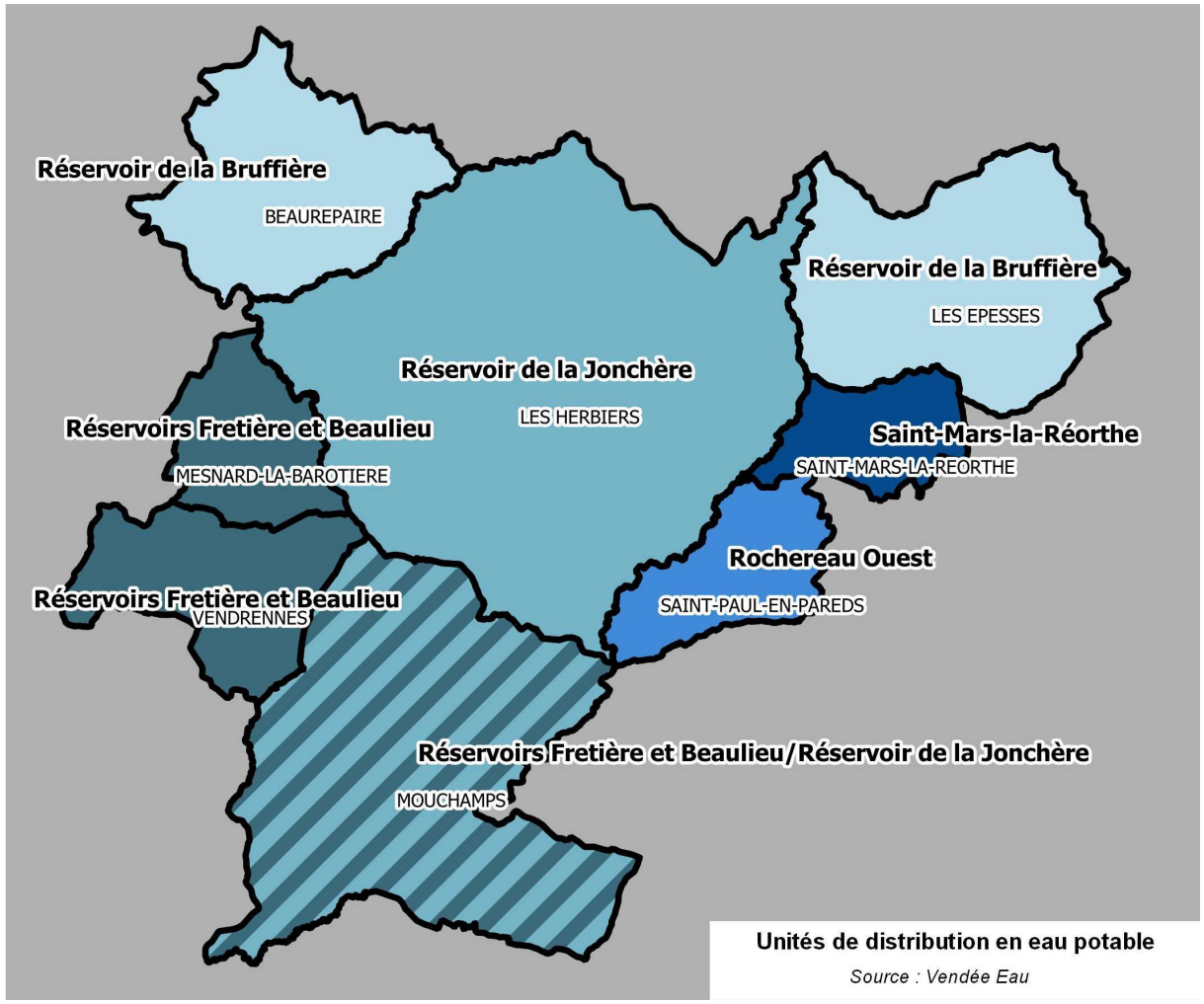
Néanmoins l'eau potable distribuée sur le territoire du Pays des Herbiers ne provient pas uniquement de ce captage. Les eaux captées sont acheminées vers des unités de potabilisation pour être rendues potables, c'est-à-dire conforme à la réglementation en vigueur. Les critères de potabilité prennent en compte des paramètres microbiologiques, chimiques, organoleptiques … La potabilisation vise à réduire la concentration ou à éliminer les substances dissoutes ou en suspension. L'eau rendue potable est acheminée sous pression dans des réservoirs ou des châteaux d'eau puis elle est stockée dans des lieux de stockage publics situés au pied des bâtiments desservis (réseau public de distribution d'eau potable). Enfin, elle est relayée par des tuyaux privés pour arriver jusqu'aux robinets.

Sur le territoire du Pays des Herbiers, la distribution de l'eau potable est organisée en 6 unités de distribution.

La qualité de l'eau est évaluée par rapport à des exigences de qualité fixées par le code de la santé publique pour une soixantaine de paramètres bactériologiques, physico-chimiques et radiologiques. On distingue :

- Les limites de qualité fixées pour les paramètres qui peuvent présenter des risques sanitaires à court terme (paramètres microbiologiques par exemple) ou à long terme (pesticides par exemple).
- Les références de qualité fixées pour des paramètres sans incidence directe sur la santé aux teneurs habituellement observées mais qui peuvent mettre en évidence un dysfonctionnement des installations de traitement ou être à l'origine d'inconfort ou de désagrément pour le consommateur.

A ce titre l'ARS Pays de la Loire transmet aux usagers un bilan annuel reprenant les éléments issus du contrôle de l'eau (microbiologie, nitrates, pesticides, etc.) et présente des recommandations d'ordre sanitaire, en particulier vis-à-vis du plomb, des nitrates et du fluor. Les résultats sont les suivants :



Unités de distribution en eau potable

Source : Vendée Eau

	Origine de l'eau	Bactériologie	Nitrates (Limite de 50 mg/l)	Pesticides	Fluor (Limite de 1,5 mg/l)	Trihalométhanes (Limite de 100 µg/l)
Réservoir de la Bruffière	Import depuis la Loire-Atlantique	Taux de conformité : 100 %	7 mg/l en moyenne 17,5 mg/l maximum	Taux de conformité : 100 %	0,3 mg/l maximum	20 µg/l en moyenne 43 µg/l maximum
Saint-Mars-la-Réorthe	Captage de Saint-Mars-la-Réorthe	Taux de conformité : 100 %	19,5 mg/l en moyenne 26 mg/l maximum	Taux de conformité : 100 %	0,3 mg/l maximum	3 µg/l en moyenne 4 µg/l maximum
Rochereau Ouest	Retenue de Rochereau	Taux de conformité : 100 %	11,6 mg/l en moyenne 40 mg/l maximum	Taux de conformité : 100 %	0,3 mg/l maximum	33 µg/l en moyenne 46 µg/l maximum
Réservoir de la Jonchère	Retenue de Rochereau	Taux de conformité : 100 %	11,6 mg/l en moyenne 40 mg/l maximum	Taux de conformité : 100 %	0,3 mg/l maximum	35 µg/l en moyenne 51 µg/l maximum
Beaurepaire et Bazoges	Import depuis la Loire-Atlantique	Taux de conformité : 100 %	7 mg/l en moyenne 17,5 mg/l maximum	Taux de conformité : 100 %	0,3 mg/l maximum	15 µg/l en moyenne 31 µg/l maximum
Réservoirs Fretière et Beaulieu	Retenue de la Bultière	Taux de conformité : 100 %	14,7 mg/l en moyenne 45 mg/l maximum	Taux de conformité : 100 %	0,3 mg/l maximum	38 µg/l en moyenne 53 µg/l maximum

L'eau potable distribuée sur le territoire est globalement de bonne qualité mais les teneurs en nitrates doivent faire l'objet d'une vigilance toute particulière.

b) De nombreuses actions mises en œuvre pour faire face à la pénurie

L'accroissement des besoins en eau est considérable, puisque le nombre d'abonnés augmente au rythme de 2 à 3 % par an. Les besoins supplémentaires sur les 10 prochaines années sont estimés à 10 millions de m^3 sur la moitié Ouest de la Vendée. En année de sécheresse, le problème de la sécurité globale de l'approvisionnement est donc posé.

Afin de répondre à cette situation de précarité, Vendée Eau a mis en place un plan de sécurisation pour assurer l'approvisionnement du département, notamment des zones côtières.

Ce programme comprend :

- Les économies d'eau
  - Mise en place d'actions pour inciter et sensibiliser à l'usage économe de l'eau et lutter contre le gaspillage
  - Programme économie d'eau

- La recherche en eaux souterraines
  - Augmentation de la production des captages existants
  - Exploitation de nouvelles ressources en eaux souterraines dans le département
  - Programme eaux souterraines

- Les transferts d'eau
  - Transferts des ressources disponibles dans les zones excédentaires vers les zones déficitaires en eau

- L'utilisation de carrières en fin d'exploitation pour le stockage d'eau brute
- La réutilisation des rejets d'eaux usées littorales traitées pour réalimenter les barrages en période estivale
- Lancement en 2019 de l'actualisation du bilan besoins-ressources à l'échelle de la Vendée pour la sécurisation de l'alimentation en eau potable à l'horizon 2050

c) Une zone de baignade d'excellente qualité

Source : baignades.sante.gouv.fr

L'eau n'est pas uniquement utilisée à des fins agricoles ou pour la consommation. Sur le territoire du Pays des Herbiers, elle est aussi utilisée pour les activités de loisirs. À ce titre, l'ARS réalise le contrôle sanitaire des eaux de baignades. Le contrôle sanitaire porte sur l'ensemble des zones accessibles au public où la baignade est habituellement pratiquée par un nombre important de baigneurs et qui n'ont pas fait l'objet d'un arrêté d'interdiction. Les eaux de baignade, qu'elles soient aménagées ou non, sont recensées annuellement par les communes. La qualité des eaux de baignade est déterminée sur la base de résultats d'analyses sur des échantillons prélevés en un point de surveillance défini par l'ARS et le gestionnaire. Ce ou ces points de prélèvement(s) toujours identique(s) est (sont) défini(s) dans la zone de fréquentation maximale des baigneurs.

L'appréciation de la qualité de l'eau est effectuée selon les dispositions du code de la santé publique reprenant les critères de directives européennes. La qualité des eaux de baignade est évaluée au moyen d'indicateurs microbiologiques (bactéries) analysés dans le cadre du contrôle sanitaire organisé par les ARS :

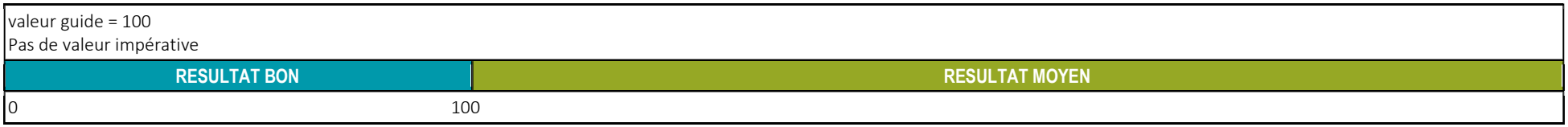
Les analyses microbiologiques effectuées concernent la mesure des germes (bactéries) témoins de contamination fécale (Escherichia coli, entérocoques intestinaux, …). Ces micro-organismes sont normalement présents dans la flore intestinale des mammifères, et de l'homme en particulier. Leur présence dans l'eau témoigne de la contamination fécale des zones de baignade. Ils constituent ainsi un indicateur du niveau de pollution par des eaux usées et traduisent la probabilité de présence de germes pathogènes. Plus ces germes sont présents en quantité importante, plus le risque sanitaire augmente.

Chaque résultat d'analyse est comparé aux seuils de qualité des critères microbiologiques figurant dans le tableau ci-après :

- L'eau est de bonne qualité lorsque les résultats sont inférieurs aux valeurs guides,
- L'eau est de qualité moyenne lorsque les résultats obtenus sont supérieurs aux valeurs guides mais restent inférieurs aux valeurs impératives,
- L'eau est de mauvaise qualité lorsque les résultats sont supérieurs aux valeurs impératives.

TABLEAU 3 : RESULTATS DES ANALYSES D'ESCHERICHIA COLI EN UFC/100ML

TABLEAU 4 : RESULTATS DES ANALYSES D'ENTEROCOQUES INTESTINAUX EN UFC/100ML



En cas de dépassement des valeurs impératives, la baignade peut être interdite par arrêté municipal ou préfectoral. Une enquête est dès lors menée pour rechercher les causes de pollution de la zone de baignade.

À l'issue de la saison, le classement se fait par une méthode statistique sur la base des analyses réalisées pendant 4 années consécutives conformément à la directive 2006/7/CE applicable depuis la fin de la saison 2013.

Sur le territoire, un seul site de baignade est recensé : La Tricherie à Mesnard-la-Barotière. D'après le site *baignades.sante.gouv.fr*, lors de la saison estivale 2018 et sur les cinq prélèvements réalisés, un seul présentait une concentration en Escherichia Coli supérieure à la valeur guide (127 UFC/100 ml). Les autres prélèvements étaient bons. **L'historique des classements montre que la qualité de l'eau de baignade est excellence depuis au moins 2015 même si l'ensemble des prélèvements montrent un résultat non satisfaisant pour le paramètre cyanobactérie.**

En application des dispositions de la directive 2006/7/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 février 2006 concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade (abrogeant la directive 76/160/CEE) et de ses textes de transposition (décret 2008-990 du 18 septembre 2008 et deux arrêtés du 22 et 23 septembre 2008 précisant la gestion de la qualité et les modalités de contrôles des eaux, et modifiant les articles D 1332-1 et suivants et D1332-42 et suivants du Code de la Santé Publique) le profil de chaque eau de baignade doit être établi. Ce site fait donc l'objet d'un profil de baignade réalisé en 2012 et mis à jour début 2018.

Le profil consiste à identifier les sources de pollution susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des eaux de baignade et d'affecter la santé des baigneurs et à définir, dans le cas où un risque de pollution est identifié, les mesures de gestion à mettre en œuvre pour assurer la protection sanitaire de la population et des actions visant à supprimer ces sources de pollution.

La diversité des eaux de baignade en termes de typologie et de vulnérabilité conduit à définir différents types de profils. Dans le cas où l'eau de baignade est de qualité « insuffisante » au sens de la directive 2006/7/CE (simulation à partir des résultats du contrôle sanitaire des quatre dernières saisons balnéaires) et que l'identification et l'évaluation des sources de pollution est simple ou les causes de contamination et leurs impacts sont connus, il s'agit du profil de type 2 pour lequel le risque de contamination est avéré et les causes sont connues. C'est le cas du site de baignade de Mesnard-la-Barotière.

L'élaboration de ce profil de baignade a mené aux conclusions suivantes :

- Le site est exclusivement alimenté par les eaux pluviales dont le niveau est régulé par les phénomènes climatiques et les manœuvres de vidange régulières inclues dans le plan de gestion de la faune piscicole
- Le site est sensible au développement de cyanobactéries non toxiques mais la cause de ces développements n'est pas connue.

Afin de réduire ces risques, les mesures suivantes sont prises :

- Actions de réduction des flux de pollution entraînés par les eaux pluviales mises en œuvre dans le cadre du SAGE Sèvre Nantaise
- Mise en place d'un système de télésurveillance
- Suivi de la conformité des installations d'assainissement individuel
- Relevé des vidanges/actions sur le plan d'eau
- Politique agricole
- Interdiction de nourrir les animaux sauvages et interdire les animaux domestiques sur le site.

3. DES POTENTIELS EN ENERGIE RENOUVELABLE A DEVELOPPER EN FONCTION DE LEUR TYPOLOGIE

Pour rappel, la région Pays de la Loire est dotée d'un Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2022. Il a mis en évidence une consommation énergétique importante, une progression des émissions de gaz à effet de serre et une certaine vulnérabilité au changement climatique. Il dresse des objectifs pour 2050 orientés vers le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

En 2020, les objectifs fixés par le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ont permis un état des lieux du potentiel en énergie renouvelable. Ceux-ci visaient à maîtriser la consommation énergétique (6750 ktep en 2020), stabiliser les émissions de gaz à effet de serre (7,2 teqCO_2/habitant en 2020) et progresser significativement en termes d'énergies renouvelables (1287 ktep en 2020).

a) Une ressource bois insuffisante pour combler les besoins

La déclinaison des objectifs du SRCAE à 2020 à l'échelle du territoire, indique un objectif de l'ordre de 40 GWh/an (3 400 tep/an).

Une analyse du potentiel bois énergie, réalisée en interne par la CCPH, évalue le potentiel de bois mobilisable sur le territoire à 3 300 tep/an. La ressource ne permet donc pas de combler totalement les objectifs fixés.

b) La méthanisation : des potentiels à mobiliser

La déclinaison des objectifs du SRCAE à l'échelle du territoire, indique un objectif de 4 unités centralisées agricoles et une vingtaine d'unités décentralisées à la ferme.

La CdC dispose à ce jour que d'une installation de ce type : Biogasyl qui produit 11,3 GWh/an. Le potentiel agricole mobilisable est évalué à 61 GWh/an (5 200 tep/an).

c) Le photovoltaïque : une ressource déjà bien exploitée mais pouvant encore progresser

La déclinaison des objectifs du SRCAE à 2020 à l'échelle du territoire, indique un objectif d'environ 5,8 GWh/an (500 tep/an).

Le potentiel de production solaire photovoltaïque sur bâtiment est estimé de l'ordre de 40 à 50 GWh/an (3 400 à 4 300 tep/an). Le potentiel de production solaire photovoltaïque au sol est estimé de l'ordre de 4,3 GWh/an (370 tep/an) sur le site de stockage des déchets sur la commune des Epesses. La production des installations existantes est déjà de 291 tep/an.

Une centrale photovoltaïque va être construite sur l'ancienne mine d'uranium de Beaurepaire.

d) Le solaire thermique : un potentiel élevé

La déclinaison des objectifs du SRCAE à 2020 à l'échelle du territoire, indique un objectif d'environ 2 GWh/an (170 tep/an).

Le potentiel de production solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire dans le résidentiel est estimé de l'ordre de 8 à 9 GWh/an (700 à 800 tep/an).

e) Eolien : un territoire très contraint

Rappel du SRCAE : Deux communes ont une partie de leur territoire localisée dans les zones identifiées comme favorables : Vendrennes et Mouchamps.

Il est à noter que l'article L553-1 du Code de l'Environnement précise que « la délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée à l'éloignement des installations d'une distance de 500 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation, aux immeubles habités et aux zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur à la date de publication de la même loi. L'autorisation d'exploiter tient compte des parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne définies par le schéma régional éolien ».

Lorsque l'on superpose ces deux contraintes, la surface disponible pour l'accueil d'éolienne s'élève à environ 318 ha.

Secteurs favorables aux éoliennes

Source : Eau-Méga, 2019

4. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

- Une problématique qualitative et quantitative de la ressource en eau potable → préserver les milieux humides et le bocage pour favoriser l'épuration des eaux avant rejet dans le milieu naturel ? accentuer la protection et/ou la restauration dans les aires d'alimentation de captage uniquement ? soutien éventuel aux actions de Vendée Eau ?

- Des ressources en énergies renouvelables à développer en fonction des potentiels → lesquelles favoriser ? y a-t-il des secteurs préférentiels ?

H. Un territoire soumis principalement aux risques inondation

1. UN ALEA INONDATION A PRENDRE EN COMPTE

Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) ou souterraines par les remontées de nappes.

a) Un risque inondation lié principalement au Lay

La situation du Pays des Herbiers vis-à-vis du Lay et de la Sèvre Nantaise rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau fort.

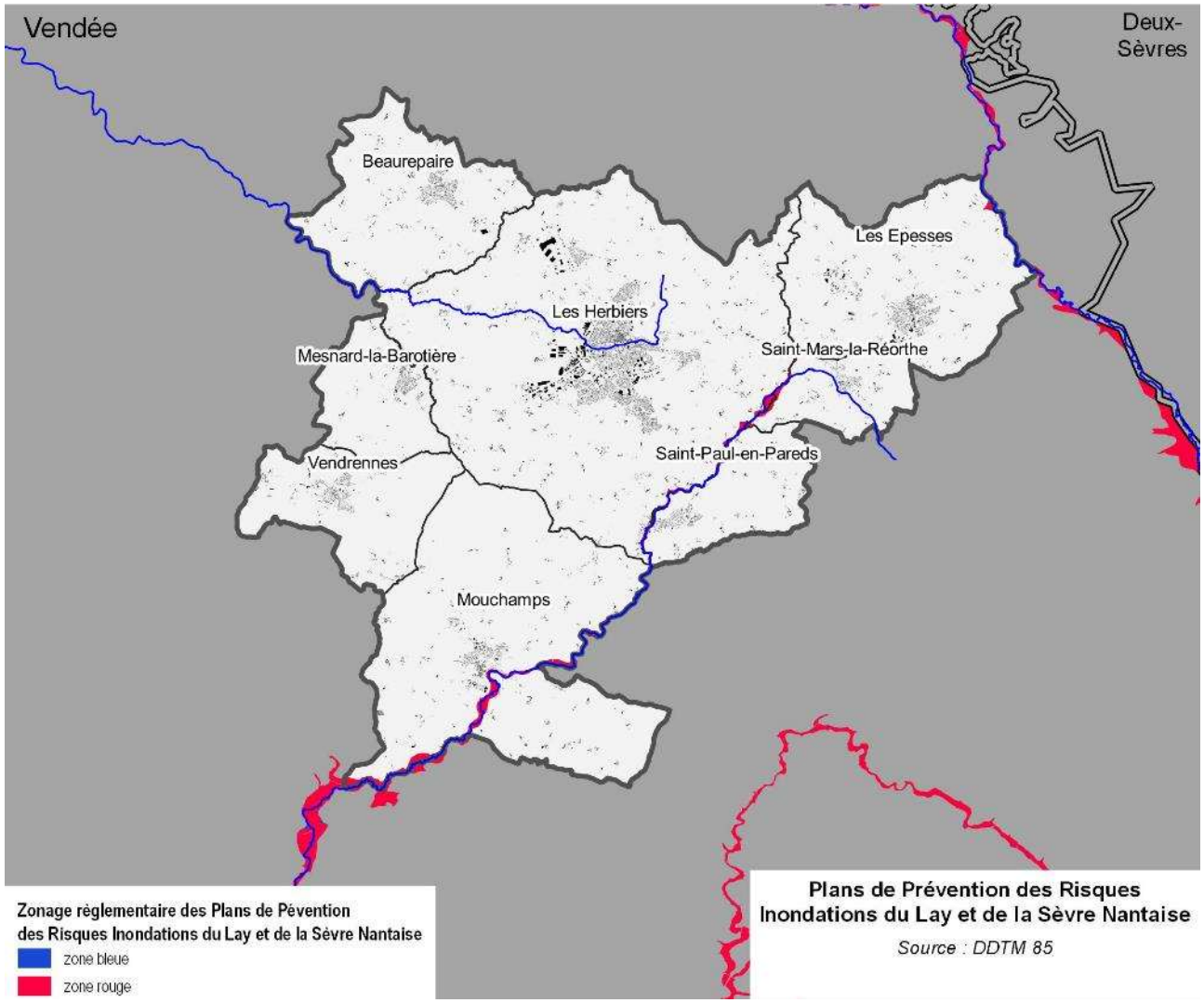
Ces cours d'eau ont fait l'objet d'une étude des aléas et d'un zonage règlementaire par le biais de 2 PPRi (cf. chapitre documents supra-communaux).

Le PLUi devra être compatible avec le règlement des PPRi et une politique de prise en compte du risque inondation dans les secteurs non concernés par les PPRi devra être envisagée.

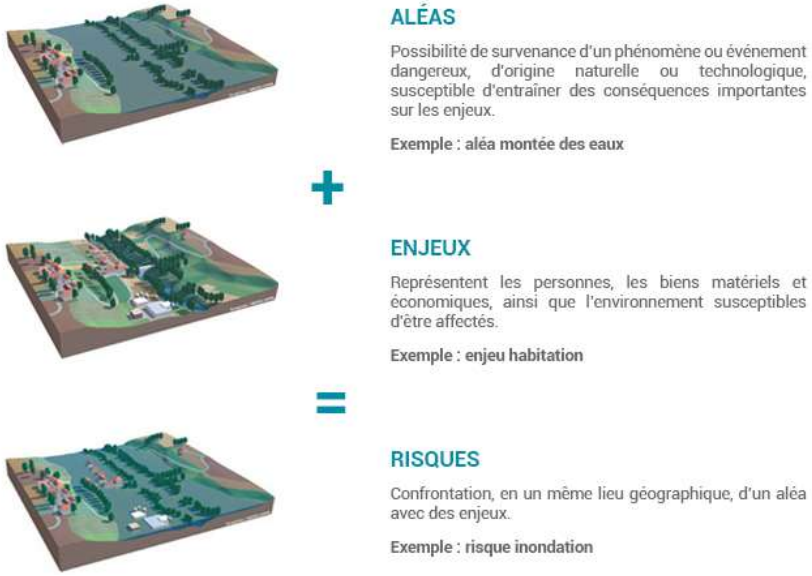
La carte suivante présente le zonage règlementaire des Plan de Prévention des Risques Inondations du Lay et de la Sèvre Nantaise.

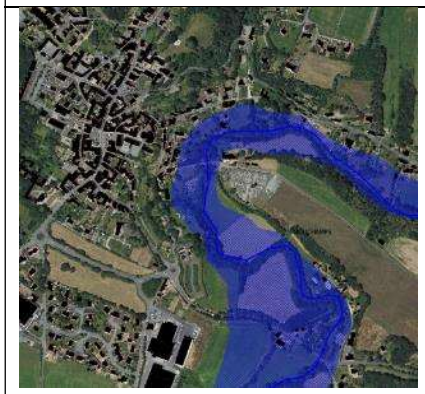
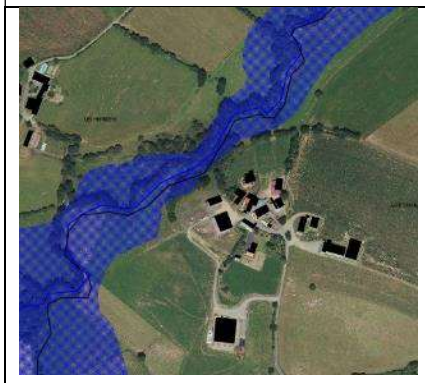
Par ailleurs, la ville des Herbiers a développé des éléments de connaissance en parallèle de l'AZI pour le cours de la Grande Maine :

- Etude HYDRATEC de décembre 2011 (Aménagement de la Place des Droits de l'Homme)
- Etude HYDRATEC d'août 2020 (étude sur la maîtrise des inondations dans l'agglomération)



L'enjeu, dans le cadre du PLUi, est de distinguer l'aléa du risque. Dans les zones d'aléa, l'objectif sera de préserver la zone de l'urbanisation de façon à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver les zones d'expansion des crues permettant de ne pas aggraver le risque en aval. Dans les zones à risques, le PLUi devra prendre des dispositions permettant l'évolution de l'existant sans pour autant augmenter le nombre d'habitants dans ces zones à risques. Afin d'illustrer ces propos :

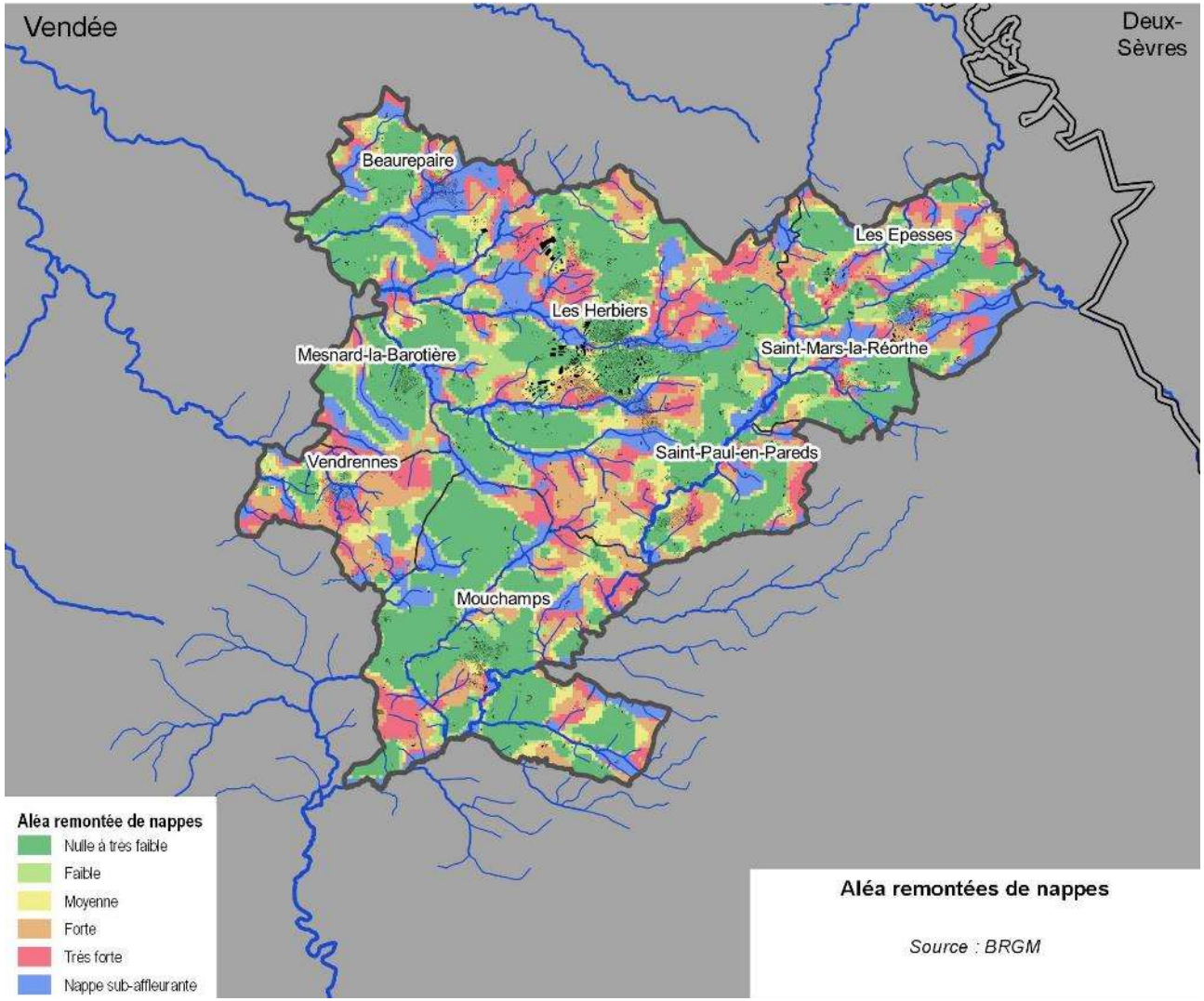


	Le bourg de Saint-Paul-en-Pareds est traversé par le Lay. Certaines habitations se trouvent en zone d'aléa ce qui constitue un risque. Il conviendra pour la commune d'être vigilant à l'implantation des futures constructions pour ne pas aggraver le risque. *Bourg de Saint-Paul-en-Pareds*
	À Mouchamps, la vallée du Lay est relativement préservée de l'urbanisation. Le risque inondation a été spontanément pris en compte du fait du relief. *Mouchamps*
	A La Burnière, en l'absence d'enjeux, la montée des eaux reste un aléa. La situation du village n'étant pas favorable à l'urbanisation, la zone n'est pas susceptible de constituer une zone à risque. *La Burnière, Saint-Paul-en-Pareds*

b) Une vigilance quant aux remontées de nappes dans certains bourgs à observer

Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut induire une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.

Le B.R.G.M. a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée et l'amplitude du battement de la nappe sont telles qu'elles peuvent engendrer 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 que ce sont principalement aux abords des cours d'eau que les aléas remontées de nappes sont les plus forts. Néanmoins, certains secteurs urbanisés sont concernés par le phénomène : Beaurepaire, Les Epesses, Saint-Mars-la-Réorthe et Vendrennes.

c) Des ruissellements d'eaux pluviales à surveiller

Bien que le terme inondation soit souvent associé au débordement d'un cours d'eau, le ruissellement pluvial est une source de risque d'inondation de plus en plus présente. En effet, l'imperméabilisation des sols, de plus en plus importante, limite l'infiltration des pluies et accentue le ruissellement occasionnant souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le caractère soudain et violent des inondations par ruissellement les rend en effet particulièrement destructrices, ce qui les érige au même niveau que les inondations par débordement de cours d'eau en matière d'indemnisation.

Ce type d'aléa sera traité dans le chapitre concernant la gestion des eaux pluviales.

2. UNE SISMICITE MODEREE

La politique française de gestion de ce risque est fondée sur la prévention : information du citoyen, normes de construction, aménagement du territoire, amélioration de la connaissance de l'aléa et du risque sismique, surveillance sismique, préparation des secours et prise en compte du retour d'expérience des crises.

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.

Le risque sismique est modéré (niveau 3) sur l'ensemble du territoire du Pays des Herbiers. 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.

3. UN RISQUE TEMPETE FAIBLE DANS LE HAUT BOCAGE VENDEEN MAIS NON NEGLIGEABLE

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.

4. UN FAIBLE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN LOCALISE AU DROIT DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

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).

a) Un aléa retrait/gonflement des argiles faible

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…

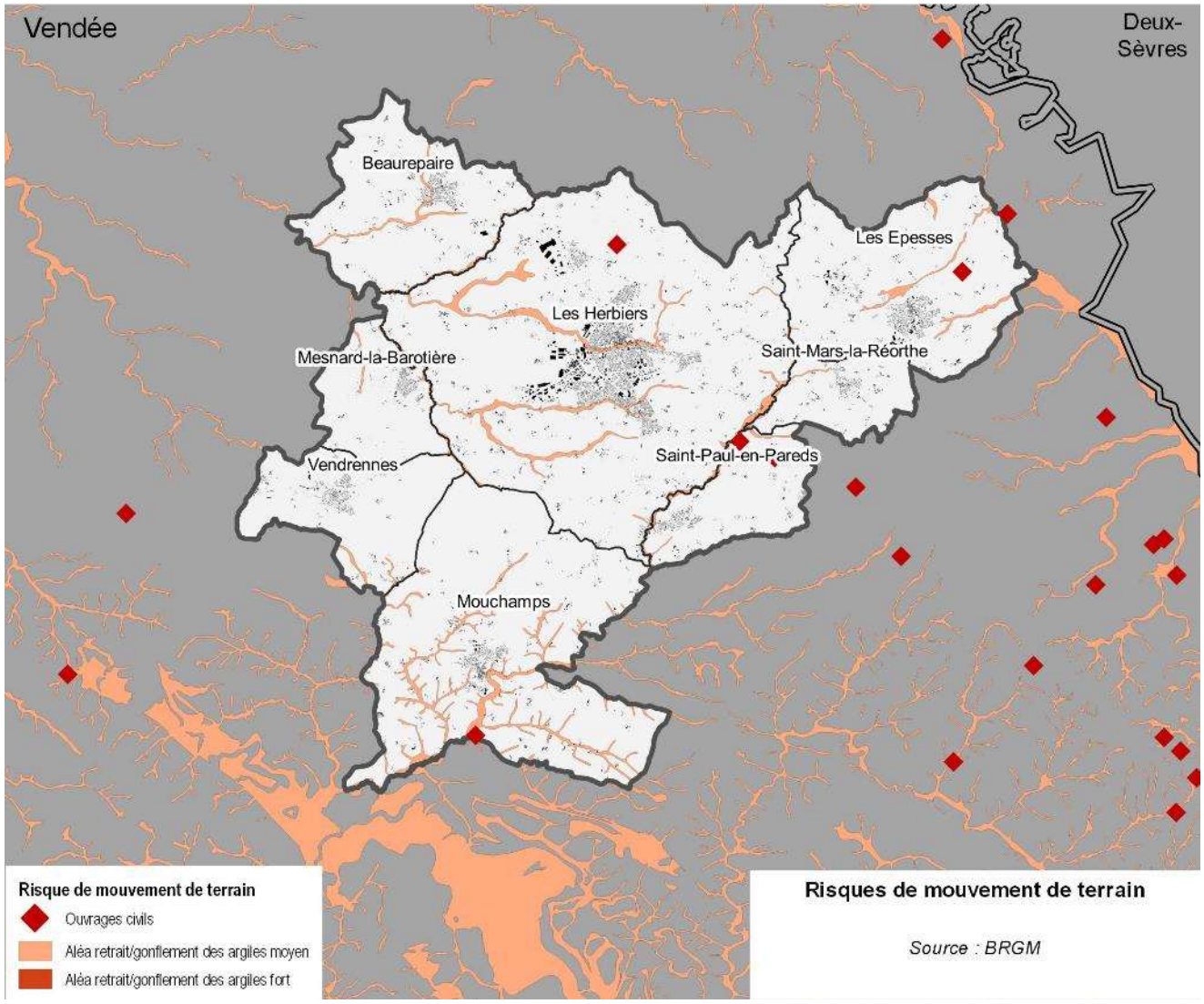
L'aléa retrait/gonflement des argiles est globalement faible sur le territoire du fait de l'absence de roches sédimentaires. Ce phénomène peut cependant être observé à proximité du réseau hydrographique (présence d'alluvions potentiellement argileuses).

b) Un territoire peu propice aux glissements de terrains

Les glissements de terrains se produisent généralement en situation de forte saturation des sols en eau. Ils peuvent mobiliser des volumes considérables de terrain, qui se déplacent le long d'une pente.

Les coulées boueuses sont caractérisées par un transport de matériaux sous forme plus ou moins fluide. Elles se produisent sur des pentes, par dégénérescence de certains glissements avec afflux d'eau. Les coulées torrentielles se produisent dans le lit de torrents au moment des crues. Les coulées boueuses peuvent être favorisées par de violents orages.

Le BRGM ne recense aucun mouvement de terrain sur le territoire du Pays des Herbiers.



c) Des effondrements de cavités souterraines peu fréquents sur le territoire

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.

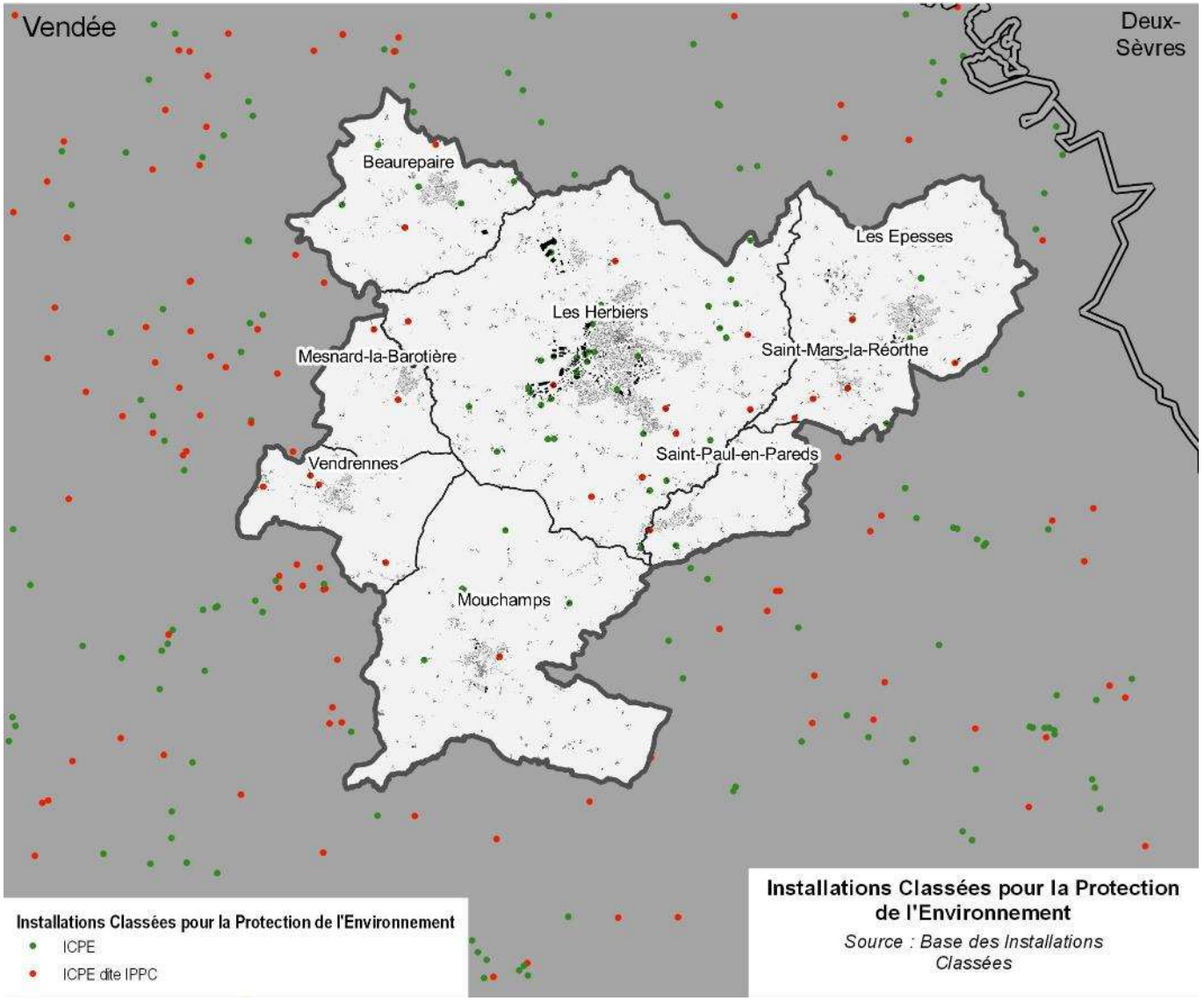
Ce phénomène correspond à des mouvements rapides et brutaux résultant de l'action de la pesanteur et affectant des matériaux rigides et fracturés (calcaire, grès…). Ces chutes se produisent par basculement, rupture de pied, glissement à partir de falaises, escarpements rocheux, blocs provisoirement immobilisés sur une pente.

Le BRGM recense 5 ouvrages civils souterrains sur le territoire.

5. UN RISQUE DE POLLUTION GENERE PAR L'ELEVAGE ET PLUS PARTICULIEREMENT PAR L'AVICULTURE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- ***Autorisation*** *: pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.*
- ***Enregistrement*** *: conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.*
- ***Déclaration*** *: pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Les activités soumises à déclaration ne sont pas recensées dans la base de données ICPE.*



Le territoire de la Communauté de Communes héberge 80 ICPE soumises à enregistrement ou à déclaration (cf. tableau page suivante).

La directive européenne 96/61/CE du Conseil du 24 septembre 1996 (codifiée par la directive 2008/01/CE du 29 janvier 2008) relative à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution, dite IPPC, vise à prévenir et réduire toutes les pollutions chroniques et risques de pollution chronique émises par 50 000 installations européennes estimées les plus polluantes. Ces entreprises polluantes et "à risque" doivent se faire délivrer par les autorités nationales un « permis de fonctionner », accordé si l'entreprise utilise les MTD (« meilleures technologies disponibles »). Sur le territoire, seuls les élevages de volailles sont concernés.

	Autorisation	Enregistrement	Inconnu	Total
BEAUREPAIRE	9	5	1	15
LES EPESSES	4	2		6
LES HERBIERS	27	10	2	39
MESNARD-LA-BAROTIERE	3	1		4
MOUCHAMPS	1	3		4
SAINT-MARS-LA-REORTHE	3	1		4
SAINT-PAUL-EN-PAREDS	2	1		3
VENDRENNES	4	1		5
			TOTAL	80

6. UN RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD) LOCALISE AU NORD-EST

Les matières dangereuses sont des matières ou des objets qui, par leurs caractéristiques physico-chimiques, toxicologiques ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de produire, peuvent présenter un risque pour la santé, la sécurité, les biens ou l'environnement. Le risque de TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises. Il ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin comme le carburant, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement. On peut observer quatre types qui peuvent être associés : explosion, incendie, dégagement du nuage toxique et pollution du sol et/ou des eaux.

Sur le territoire, ce risque est lié à l'A87, la RD 160 et aux canalisations de gaz.

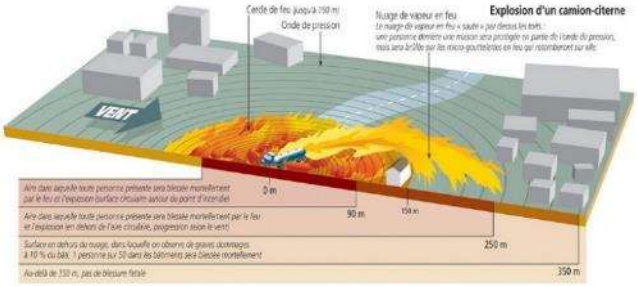


FIGURE 2 : EXPLOSION D'UN CAMION-CITERNE, SOURCE : GEORISQUE.GOUV.FR

I. Les nuisances et les sources de pollution

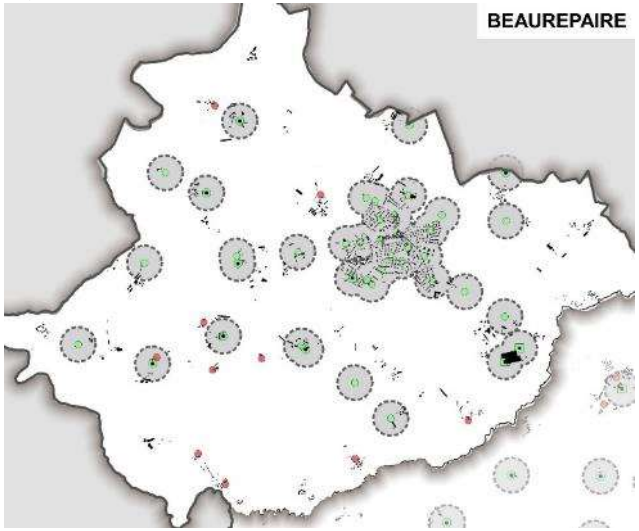
1. DEFENSE INCENDIE

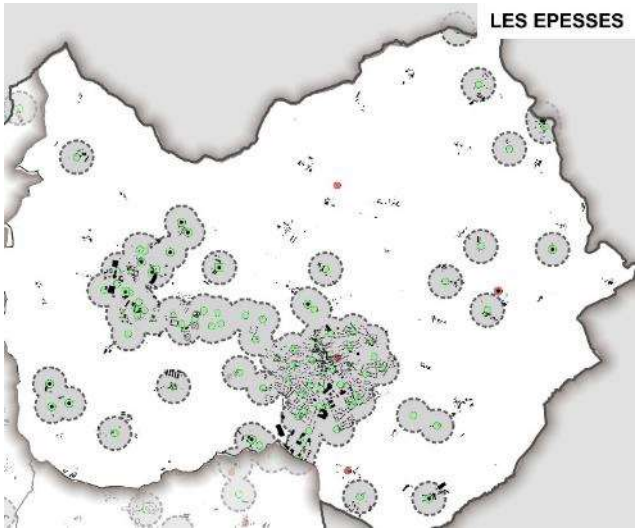
Le Département de la Vendée s'est doté d'un règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 29 août 2017. Son rôle est de préciser le rôle des différents acteurs, évaluer la couverture des risques, les caractéristiques des points d'eau d'incendie et leur contrôle, les modalités de réalisation des schémas communaux ou intercommunaux de la DECI.

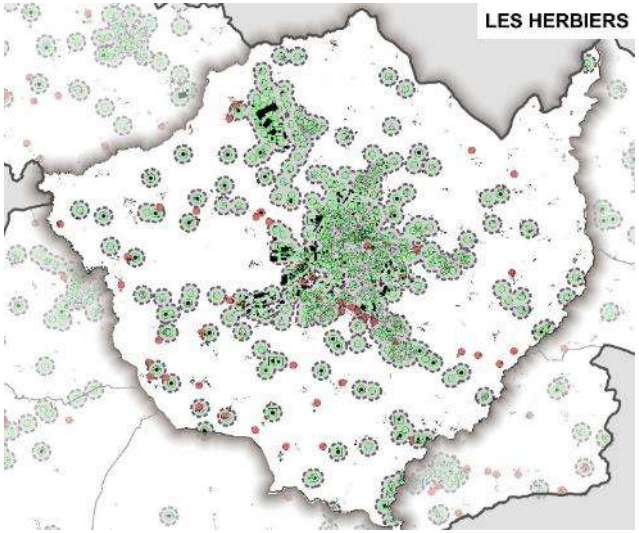
Afin d'optimiser la couverture incendie, le document prend en compte la notion de risques à défendre. Ainsi, il distingue le risque courant du risque particulier. Le risque courant correspond généralement aux incendies affectant les bâtiments d'habitation. Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est très faible, mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux peuvent être importants. Il peut concerner par exemple : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les bâtiments relevant du patrimoine culturel, les sites industriels hors installations classées pour la protection de l'environnement…

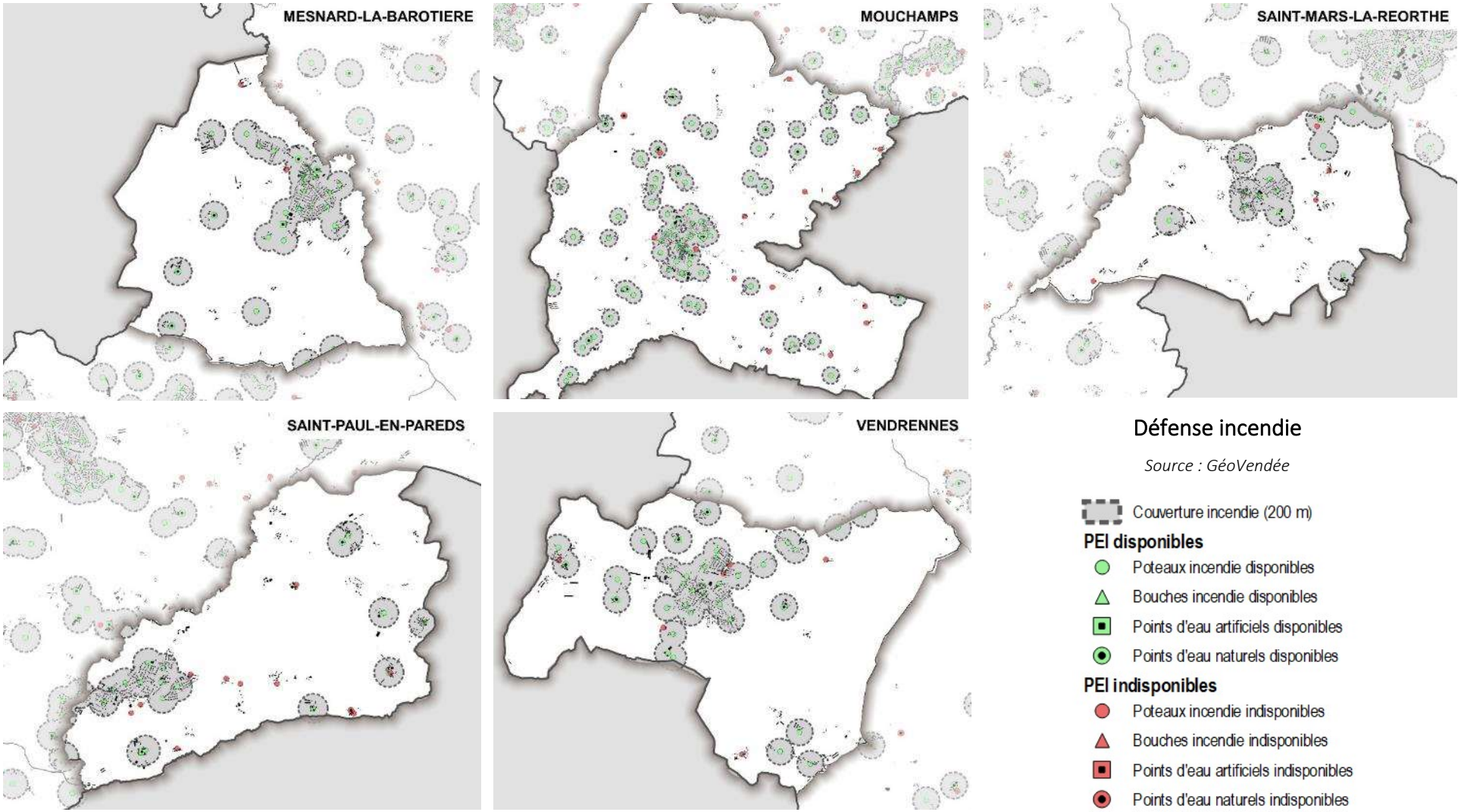
Deux grands types de points d'eau incendie (PEI) sont retenus dans la DECI pour la lutte contre les incendies : les hydrants (poteaux et bouches d'incendie) et les points d'eau (naturels ou artificiels). En fonction du niveau de risque, les installations doivent présenter une réserve en eau et un débit suffisants, et se trouver à une distance suffisamment proche des bâtiments.

Le risque courant, dont l'occurrence est la plus élevée, exige que les habitations se trouvent dans un périmètre inférieur à 200 m d'un PEI (sauf distance redéfinie au cas par cas). Concernant le risque particulier, chaque cas est dimensionné en se rapportant à des règles spécifiques. Aussi, les cartographies qui suivent localisent les différents types de PEI et délimitent une couverture incendie de 200 m autour du dispositif, à titre indicatif, permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.









Le tableau ci-après précise le nombre de PEI disponibles par type de PEI et par commune.

	Poteaux d'incendie			Bouches d'incendie			Points d'eau artificiels			Points d'eau naturels			Total général
	Disponibles	Indispo.	Total	Disponibles	Indispo.	Total	Disponibles	Indispo.	Total	Disponibles	Indispo.	Total	
BEAUREPAIRE	29	10	39	2		2	3		3	7		7	51
LES EPESSES	63	3	66	12		12	2		2	15	1	16	96
LES HERBIERS	285	44	329	5	1	6	23	1	24	38	1	39	398
MESNARD-LA-BAROTIERE	18	2	20	1		1	1		1	5		5	27
MOUCHAMPS	59	15	74	1		1				10	1	11	86
SAINT-MARS-LA-REORTHE	12	4	16							1		1	17
SAINT-PAUL-EN-PAREDS	14	10	24				1		1	2	1	3	28
VENDRENNES	31	6	37							5		5	42
Total général	511	94	605	21	1	22	30	1	31	83	4	87	745

Source : GéoVendée, 2022

Dans le cadre du PLUi, il conviendra de s'assurer que les secteurs à développer sont équipés d'hydrants ou de points d'eau pouvant assurer pleinement la sécurité de la zone. Dans le cas où aucun dispositif n'existe, il devra être prévu.

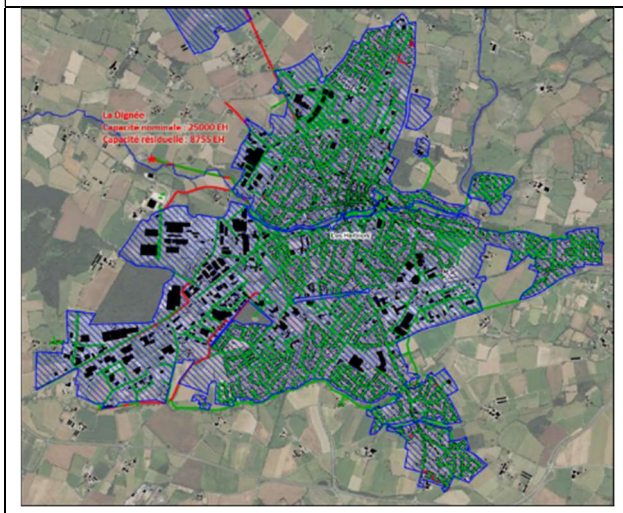
2. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Au 1er janvier 2019, l'assainissement est devenu une compétence intercommunale. Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des stations d'épuration du territoire. La totalité des communes dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Les cartes suivantes présentent ces zonages et localisent les stations d'épuration. Le tableau qui suit présente les données relatives à ces stations d'épuration dans la limite de leur disponibilité.

Commune de Beaurepaire

Commune des Epesses

Puy du Fou



Commune des Herbiers

Commune des Herbiers, La Pillaudière

Commune des Herbiers, La Salmondière

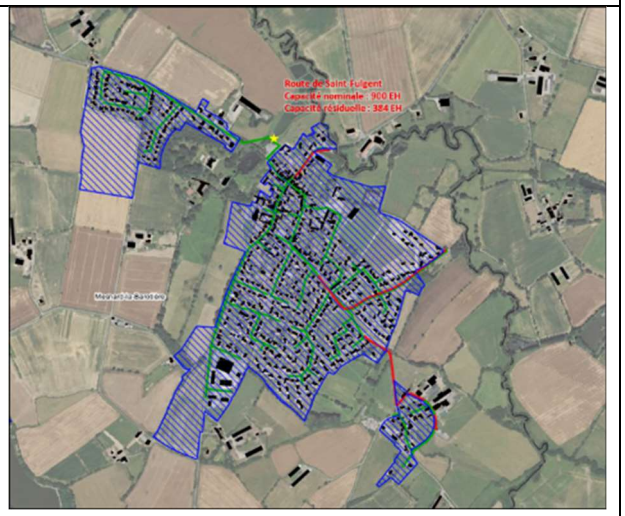
Commune des Herbiers, La Belletière

Commune des Herbiers, La Jonchère

Commune des Herbiers, Sérit

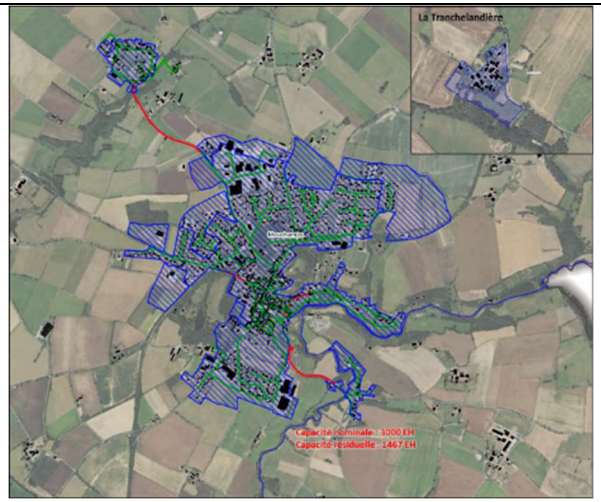
Commune des Herbiers, Bois Joly d'Ardelay

Commune des Herbiers, La Goupillère



Commune de Mesnard-la-Barotière

Commune de Mesnard-la-Barotière, La Tricherie

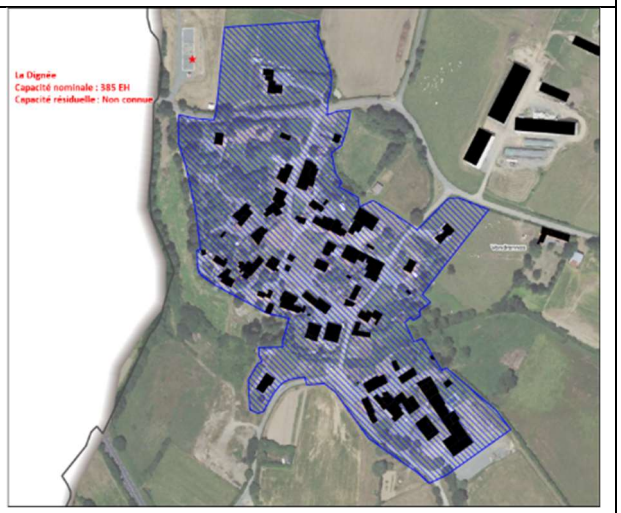


Commune de Mouchamps

Commune de Saint-Mars-la-Réorthe

Commune de Saint-Paul-en-Pareds

Commune de Vendrennes



Commune de Vendrennes, La Guierche

Commune	Nom	Type	Date	Exploitant	Capacité nominale en EH	Charge entrante maximale en EH	Capacité résiduelle en EH	Exutoire	Remarque
Beaurepaire		Boues activées	04/2008	SAUR	1800	959	841	Ruisseau de la Poisotière	
Les Epesses	Les Trois Chênes	Boues activées	07/1994	VEOLIA	2500	5175	Surcharge	Ruisseau de Moulevreau	Cette station connaît un ou deux pics dans l'été en raison de la présence de saisonniers. Même si elle ne connaît pas une surcharge chronique, cette station est toutefois limite. C'est pourquoi un projet d'extension est en cours (refonte intégrale de la station et du bassin tampon pas-Girou). La future STEP est dimensionnée pour 4600 EH. La fin des travaux est prévue pour juin 2023.
Les Epesses	Puy du Fou	Boues activées	05/1995	SAUR	7700	6267	1433	Ruisseau Le Blanc	Les capacités de l'ancienne station d'épuration du Puy du Fou étant devenues insuffisantes, des études ont été menées pour assurer le traitement des eaux usées, en tenant compte des charges supplémentaires induites par l'extension du parc. Depuis 2020, le Puy du Fou est équipé d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité nominale de 7700 EH qui permettra d'assurer le traitement des eaux usées des futurs aménagements.
Les Herbiers	La Dignée	Boues activées	09/1993	VEOLIA	25000	15722	9278	La Grande Maine	Des travaux sont en cours pour la mise à jour de l'autosurveillance du site et l'installation d'une vanne pilotée sur le canal trop-plein du poste entrée. La fin des travaux sont prévus pour début février 2023. Une réflexion de la collectivité est en cours pour doter le site d'un bassin tampon en entrée de station, afin d'éviter les déversements dans le milieu naturel.
Les Herbiers	Belletière	Filtre à Coco		VEOLIA	75	Non connue	Non connue		
Les Herbiers	Jonchère	Filtre à Coco		VEOLIA	120	Non connue	Non connue		
Les Herbiers	Sérit	Filtre à Coco		VEOLIA	80	Non connue	Non connue		
Les Herbiers	Bois Joly d'Ardelay	Filtre à Coco		VEOLIA	90	Non connue	Non connue		
Les Herbiers	La Pillaudière	Filtre Planté de Roseaux	09/2007	VEOLIA	300	Non connue	Non connue		
Les Herbiers	La Salmondière	Filtre à Coco		VEOLIA	90	Non connue	Non connue		
Les Herbiers	Goupillère	Filtre à Coco		VEOLIA	80	Non connue	Non connue		
Mesnard la Barotière	Route de Saint-Fulgent	Lagunage	06/1981	SUEZ	900	516	384	Ruisseau du Longuenais	
Mesnard la Barotière	La Tricherie	Filtre Planté de Roseaux	07/2009	SUEZ	150	27	123		
Mouchamps	Saint-Fiacre	Boues activées	07/2010	VEOLIA	3000	1925	1075	Le Petit Lay	
Saint Mars la Reorthe		Lagunage	09/1994	Régie/VEOLIA	1100	560	540	Le Petit Lay	
Saint Paul en Pareds		Filtre Planté de Roseaux	06/2007	VEOLIA	1100	924	176		
Vendrennes	Route de Saint Fulgent	Boues activées	10/2018	Régie/SUEZ	1750	927	823	Le Vendrenneau	
Vendrennes	Village de la Brossière	Filtre Planté de Roseaux	03/2016	Régie	385	Non connue	Non connue		

En 2022, les principales problématiques liées à l'assainissement concernent la station d'épuration des Trois Chênes (Les Epesses) et la station de La Dignée (Les Herbiers). Les travaux sont en cours pour la mise en conformité de ces stations.

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers travaille actuellement à lancer une étude diagnostic sur l'ensemble des communes. Concernant les documents en vigueur, la commune des Epesses dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées, réalisé par SCE, datant de 2014. La commune des Herbiers dispose également d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées mais celui-ci est jugé obsolète par les services.

a) Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées des Epesses

Un certain nombre d'objectifs a été défini afin de préciser les aménagements à envisager sur les réseaux d'eaux usées séparatifs. Il s'agit de :

> **Réduire les introductions d'eaux parasites d'infiltration**

Le diagnostic, par le biais des mesures de débit en continu et par la réalisation d'une visite nocturne a permis de mettre en évidence un volume d'apports d'eaux parasites de nappe de 80 m3/j, soit 30 % du débit moyen de temps sec. Ce volume est quasiment constant toute l'année. Une inspection caméra a été effectuée. Des travaux de réhabilitation des réseaux devront être envisagés.

> **Réduire les eaux parasites pluviales**

Les mesures réalisées dans le cadre de l'étude diagnostic ont permis de mettre en évidence une surface active de 35 m3/mm (hors surverses). Le linéaire résiduel de réseaux unitaires est faible. Des travaux de mises en séparatif devront être envisagés. Sur les secteurs strictement séparatifs, des contrôles de branchements permettront d'identifier la source de ces apports. Des travaux de mise en conformité devront ensuite être réalisés.

> **Prévoir le renforcement de la capacité de pompage des postes de relèvement**

On vérifiera que la capacité de pompage des postes de refoulement présents sur la commune est suffisante en situation future.

> **Envisager une extension de la station d'épuration**

Avec une capacité de 2500 EH, la station d'épuration est ponctuellement saturée organiquement. Une extension devra être envisagée afin de satisfaire les besoins futurs. D'un point de vue hydraulique, le bassin tampon situé au niveau du PR Principal est très souvent sollicité même pour de faibles pluies. Des surverses ont été enregistrées au niveau de ce bassin tampon lors de la seconde campagne de mesure, qui a été très pluvieuse. Des aménagements hydrauliques semblent donc nécessaires.

Pour parvenir à ces objectifs, les actions sont les suivantes :

- Ragréage complet de la bâche du poste de refoulement par la mise en œuvre d'un cuvelage en mortier
- Renouvellement des réseaux d'assainissement d'en moyenne 400 m de réseaux par an est nécessaire (16500 m sur 40 ans)
- Mise en séparatif du réseau
- Aménagement du poste de refoulement principal et de son bassin tampon
- Création d'une nouvelle station d'épuration

Dans le cadre du PLUi, il est nécessaire de connaître la capacité résiduelle des stations d'épuration de façon à évaluer la possibilité d'accueil de nouvelles populations. En cas de développement en zone d'assainissement collectif, le réseau existant devra être en capacité de traiter les charges supplémentaires. Dans le cas contraire, l'extension de la station d'épuration devra être engagée afin de justifier le développement de cette zone.

3. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La loi sur l'eau de 1992 a instauré le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). C'est une compétence obligatoire pour les communes, assurée par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers depuis 2006. La Communauté de Communes du Pays des Herbiers réalise les contrôles d'assainissement non collectif suivants : diagnostic, bon fonctionnement, conception, réalisation et vente.

Le tableau suivant présente le nombre d'installations pour chaque commune :

Communes	Nombre d'installations d'ANC existantes, neuves ou réhabilitées	Population desservie
Beaurepaire	266	718
Les Epesses	230	506
Les Herbiers	876	2015
Mesnard la Barotière	67	160
Mouchamps	529	1164
St Mars la Réorthe	105	231
Saint Paul en Pareds	143	343
Vendrennes	150	360
Total	2366	5497

Dans le cadre de son bilan annuel, le SPANC fait le bilan de l'évolution du taux de conformité du territoire. Le taux de conformité est défini par l'arrêté du 2 mai 2007 comme étant le rapport entre le nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité connue et validée par le service à la fin de l'année considérée ce, depuis la création du service et le nombre total d'installations contrôlées depuis la création du service.

		2013	2014	2015	2016	2017
Nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité connue et validée par le service à la fin de l'année	Installations diagnostiquées et classées en bon fonctionnement	982	1080	1174	1251	1261
	Installations neuves ou réhabilitées, conformes à la règlementation en vigueur	69	74	85	48	60
	TOTAL	1051	1154	1259	1299	1321
Nombre d'installations contrôlées depuis la mise en place du service		2224	2287	2321	2347	2366
Taux de conformité		**47,26%**	**50,46%**	**54,24%**	**55,35%**	**55,54%**

Parmi les installations non conformes, 155 présentent un danger pour la santé des personnes ou un risque environnemental avéré. Elles sont réparties sur le territoire de la manière suivante :

Communes	Nombre d'installation présentant un danger pour la santé des personnes ou un risque environnemental avéré
Beaurepaire	17
Les Epesses	23
Les Herbiers	35
Mesnard La Barotière	6
Mouchamps	20
St Mars La Réorthe	10
St Paul En Pareds	10
Vendrennes	34

Deux aides existent pour la réhabilitation des systèmes d'assainissement collectif :

Aide à la réhabilitation des assainissements non collectifs présentant un danger pour la santé des personnes ou un risque environnemental avéré

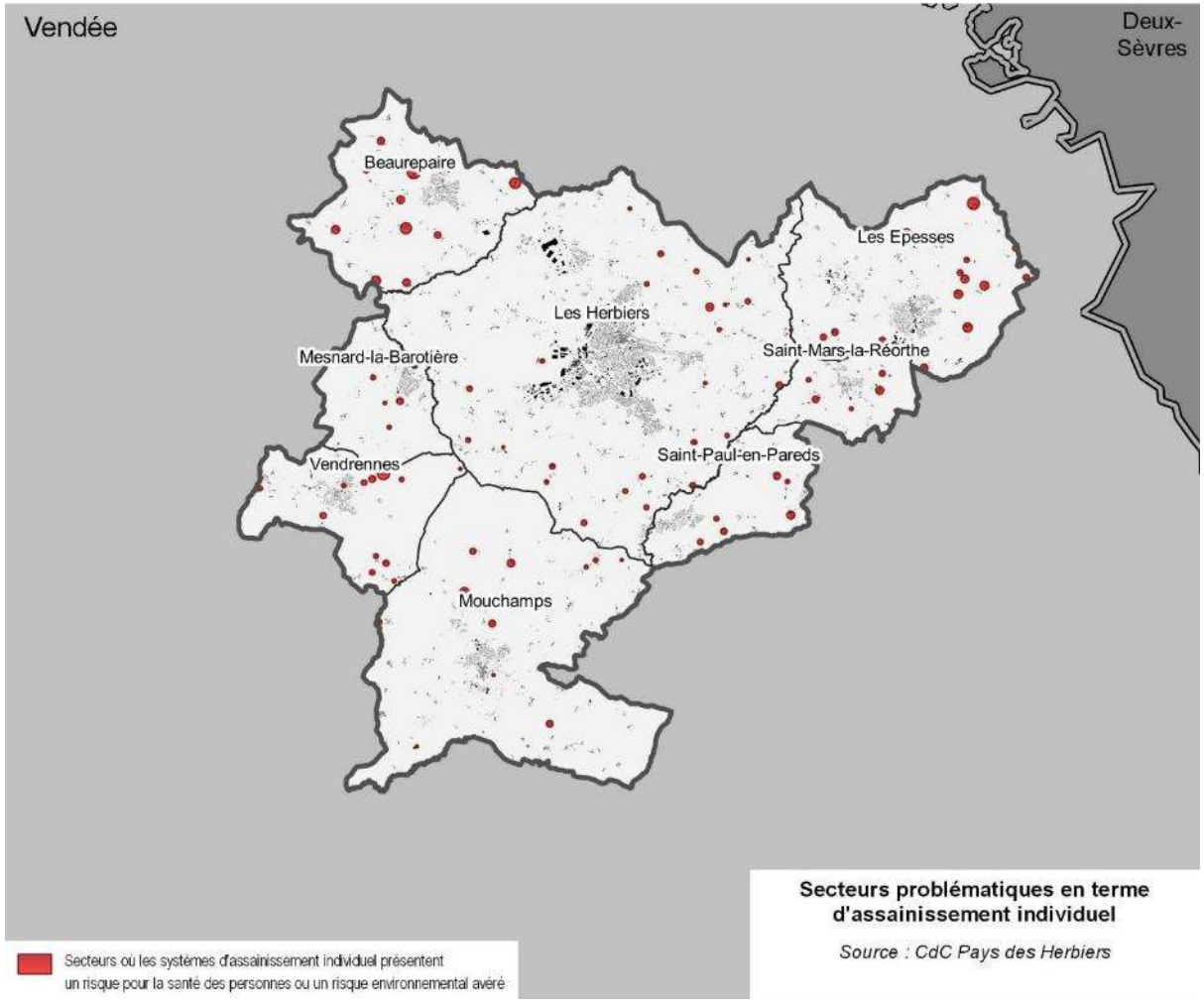
La Communauté de Communes du Pays des Herbiers, en partenariat avec l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, a mis en place un programme d'aide à la réhabilitation des assainissements non collectifs sous maitrise d'ouvrage privée. A partir de l'année 2016, cela permet aux usagers de solliciter une subvention de 60% du montant des travaux plafonné à 5100€ par assainissement non collectif réhabilité.

Le dispositif d'aides est mis en place jusqu'à la fin du 10ème programme de l'agence de l'eau Loire Bretagne.

Aide à la réhabilitation des assainissements non collectifs « Non Conforme »

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers propose, depuis le 1er janvier 2015, une aide pour la réhabilitation des ANC « Non Conforme ». Pour la réhabilitation d'un ANC pour une habitation principale, la subvention est de 50% du montant des travaux plafonné à 1000€. De plus, lorsque plusieurs habitations se regroupent pour réaliser un ANC groupé, le plafond est de 500€ par logement participant au projet.

Dans le cas d'une vente d'une habitation avec un ANC non conforme, les nouveaux propriétaires ont 12 mois, suite à la signature de l'acte de vente, pour réaliser les travaux de mise en conformité et ainsi bénéficier de cette aide.

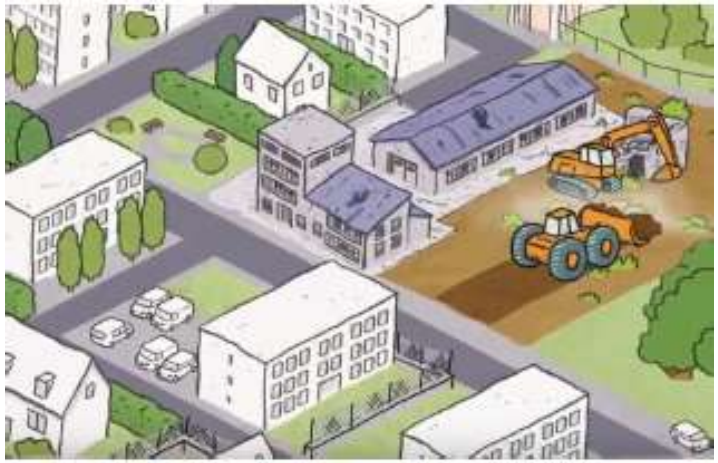


Secteurs problématiques en terme d'assainissement individuel

Source : CdC Pays des Herbiers

4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le changement climatique étant prévisible, la question de la gestion de l'eau en ville est primordiale et les décisions prises aujourd'hui pour le futur auront des impacts sur les aspects qualitatif et quantitatif de l'eau. En effet, le changement climatique va engendrer des phénomènes pluviaux de plus en plus extrêmes alternant les périodes de pluies intenses et des périodes de sécheresse de plus en plus longue. La conception des zones urbaines est au centre de cette problématique.



Dans une ville composée de larges surfaces imperméabilisées, la quantité d'eaux pluviales est d'autant plus importante. Lorsqu'il pleut, les eaux 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).

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 provoque 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.

Dans une ville où le végétal occupe une place prépondérante, les avantages sont multiples. Le coefficient de ruissellement va fortement diminuer, cela veut dire que lors d'un fort épisode pluvial, l'eau aura davantage de possibilité pour s'infiltrer dans les sols et le risque d'inondation est donc fortement diminué. Les eaux s'infiltreront dès qu'elles toucheront le sol et auront moins le temps de se charger en polluant.

En plus de réduire la pollution des eaux et de limiter le risque d'inondation, la végétalisation des villes sera le support d'une biodiversité dite ordinaire mais permettra d'intégrer une dimension sociale (jardins potagers, lieux agréables, …) et de lutter contre l'effet de chaleur en période de sécheresse.

Sur le territoire du Pays des Herbiers, la gestion des eaux pluviales est une compétence encore exercée par les communes. Aucune commune ne dispose d'un zonage ou d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux.

En règle générale, les villes et les villages sont dotés d'un système de collecte composé d'un réseau enterré et de bouches. Les eaux sont parfois dirigées vers des bassins d'infiltrations ou de rétention avant d'être rejetées au milieu naturel.

Rue des Jarries, Saint-Mars-la-Réorthe	Rue du Commandant Guilbaud, Mouchamps	Rejet d'eaux pluviales, bourg de Beaurepaire	Bassin de gestion des eaux pluviales, Les Herbiers

Hors zone urbaine, les eaux ruissellent suivant la topographie et sont parfois interceptées par des fossés avant d'être rejetées au milieu naturel.

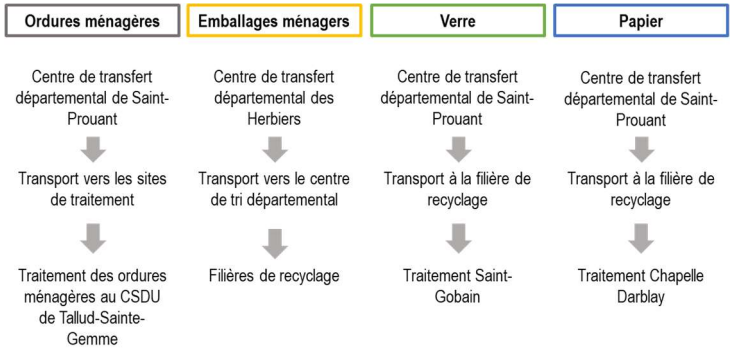
Rue de la Ville, Mouchamps	Les Roussières, Beaurepaire	La Basse Rhée, Les Herbiers	Rue du Petit Lay, Saint-Paul-en-Pareds

Pour rappel : L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) fait obligation aux communes ou à leurs établissements publics de coopération de délimiter :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

L'élaboration ou la révision du PLU(i) doit être l'occasion de mettre en œuvre ou d'actualiser ces délimitations.

5. UNE VOLONTE DE REDUIRE AU MAXIMUM LA PRODUCTION DE DECHETS



La Communauté de Communes du Pays des Herbiers dispose de la compétence collecte uniquement, la compétence traitement des déchets ayant été transférée au syndicat départemental TRIVALIS. Le Pays des Herbiers est fortement engagé dans le tri et la réduction des déchets, une de ses premières compétences. La Communauté de Communes du Pays des Herbiers a mis en place, dès 1999, la collecte sélective sur son territoire, optant pour l'apport volontaire à des conteneurs semi-enterrés (ordures ménagères ou emballages) ou à des colonnes à verre et à papier.
Sur le territoire, la collecte de l'ensemble des déchets s'effectue donc en apport volontaire (dérogation à l'article R.2224-24 du code général des collectivités territoriales en matière de collecte en porte à porte pour les zones agglomérées et en matière de fréquence de collecte). La collecte s'effectue tous les 8 ou 15 jours en fonction de la vitesse de remplissage.

En 2015, la collectivité négocie un tournant en adoptant la redevance incitative : un système plus juste pour encourager toujours plus le tri.

En 2017, TRIVALIS a construit un centre de tri nouvelle génération qui permet la séparation de toutes les résines de plastique. Désormais, ce sont donc tous les emballages qui se trient. Cette extension des consignes a eu pour conséquence directe une augmentation de 40 % des volumes d'emballage collectés.

Toujours dans le but de réduire les déchets, des actions de prévention sont mises en place comme l'installation de composteurs collectifs, l'arrêt des collectes cartons et fermentescibles en porte à porte, la lutte contre les dépôts sauvage, le compostage individuel, la collecte des coquilles d'huîtres

Le territoire dispose également de 5 déchetteries accessibles via un système de contrôle d'accès informatique et gérées par l'entreprise Brangeon Environnement.

6. UNE QUALITE DE L'AIR SOUS L'INFLUENCE DE L'AGRICULTURE ET DES TRANSPORTS

À l'échelle nationale, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Il se substitue aux schémas sectoriels, tels que le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II. Par ailleurs, la CdC est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), second Plan Climat élaboré sur le territoire du Pays des Herbiers, le premier Plan Climat Energie Territorial (PCET) ayant été réalisé en 2015. Ces documents sont présentés dans le chapitre relatif aux documents supra-communaux.

En région Pays de la Loire, Air Pays de la Loire assure deux missions :

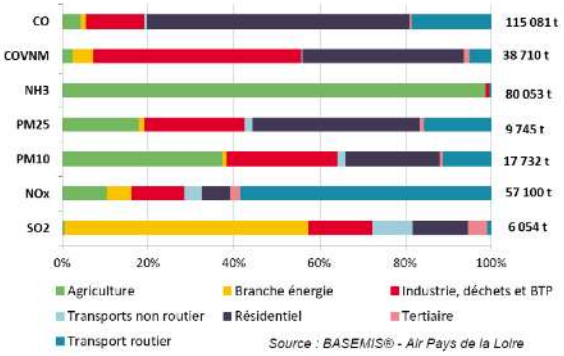
- La surveillance de la qualité de l'air par l'exploitation d'un réseau permanent de mesures fixes et indicatives, la réalisation de campagnes de mesure et l'usage de systèmes de modélisation numérique
- L'information du public et des autorités compétentes par la publication fréquente et réactive des résultats obtenus sous la forme de communiqués, bulletins, rapports et par son site Internet

Afin d'appuyer les services de l'État et les Collectivités Territoriales dans ces enjeux, Air Pays de la Loire a développé l'outil BASEMIS® dans le cadre de ses compétences. Il s'agit d'un inventaire détaillé des émissions et des données énergétiques de la région des Pays de la Loire. Cet inventaire des polluants atmosphériques, des émissions de GES et des consommations d'énergie porte actuellement sur les années 2008 à 2012, et est mis à jour annuellement.

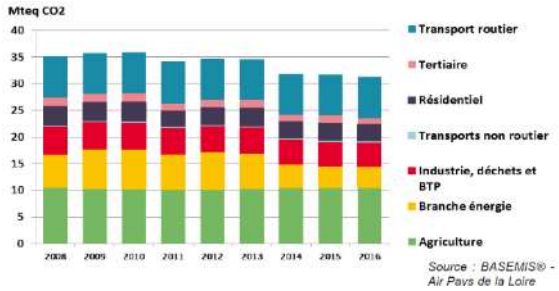
Les émissions de gaz à effet de serre de la région représentent 31 MteqCO2 en 2016. L'agriculture est le premier secteur émetteur (34 %), en raison des importantes émissions de méthane de l'élevage et de protoxyde d'azote des cultures. Le secteur des transports routiers contribue à hauteur de 25 % dans les émissions totales de GES de la région.

Malgré l'importance des émissions non-énergétiques de l'agriculture, la combustion reste bien la principale source d'émissions de gaz à effet de serre, le CO2 en premier lieu (67 % des émissions, presque exclusivement de source énergétique).

Méthane et protoxyde d'azote couvrent à eux deux plus de 35 % des émissions de GES. Les gaz fluorés représentent moins de 3 % du total des émissions de GES (exprimées en tonnes équivalent CO2).



Avec une stabilité des consommations d'énergie sur la période considérée, à l'échelle de la région, une décroissance des émissions de GES est observée passant de 35 en 2008 à 31 MteqCO2 en 2016. Les raisons principales sont la diminution des consommations d'énergie fortement carbonées comme le charbon de la centrale thermique de Cordemais, des véhicules de plus en plus performants et un mix énergétique utilisé sur la région qui est de moins en moins carboné (passage de combustibles fossiles à de l'électricité ou de produits pétroliers à du gaz naturel).



Source : BASEMIS® - Air Pays de la Loire

Les émissions indirectes liées à la production d'électricité et de chaleur (scope 2), sont estimées à 1,55 MteqCO2 en 2016. Les puits de carbone représentent quant à eux une absorption annuelle de 2,1 Mt de CO2, soit quasiment autant que les émissions liées à la combustion de biomasse.

Les particules de type PM10 proviennent de l'agriculture (émissions non énergétiques : labours, moissons…) et de la combustion. Elles sont restées stables entre 2008 et 2016. A noter que pour les particules de type PM2.5, c'est le secteur des transports routiers qui est le plus contributeur à l'échelle régionale.

L'ammoniac est très majoritairement émis par le secteur agricole. Les émissions de ce composé sont, elles-aussi, restées stables sur la période.

Les émissions de dioxyde de soufre ont diminué de plus de 20 % depuis 2008, en lien avec la moindre utilisation de combustibles soufrés et les moyens de dépollution mis en place dans le raffinage du pétrole.

Les émissions d'oxydes d'azote ont diminué de 7 % entre 2008 et 2016. Ce polluant est principalement issu de la combustion automobile.

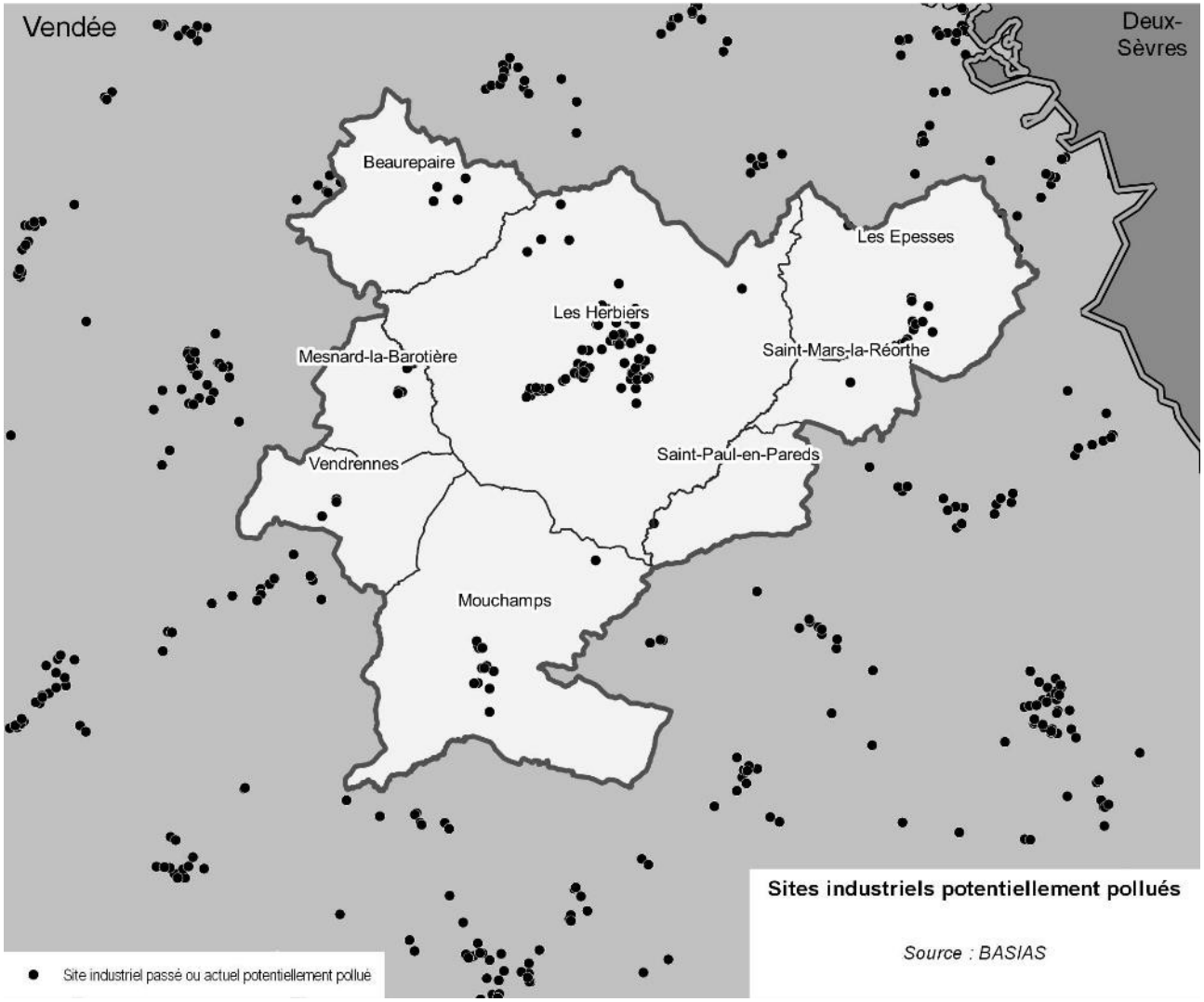
Enfin les émissions de composés organiques volatiles comme celles de monoxyde de carbone sont restées stables depuis 2008. Le premier est majoritairement issu de l'utilisation de solvants industriels et domestiques, le second est majoritairement issu du secteur résidentiel où les appareils de combustion notamment au bois sont les moins performants.

BASEMIS permet d'observer un territoire régional marqué par de forts contrastes entre zones urbaines et rurales, par des secteurs agricoles et du transport forts. Alors que les consommations d'énergie sont relativement stables autour de 90 TWh depuis 2008, les émissions de gaz à effet de serre sont en diminution sur la même période passant de 35 MteqCO2 en 2008 à 31 MteqCO2 en 2016. Le secteur de la branche énergie est le principal acteur de cette baisse. Hors branche énergie, des diminutions des émissions de GES sont constatées pour le tertiaire, l'industrie et le résidentiel. Les émissions de GES du secteur agricole sont quant à elles en légère hausse depuis 2008.

7. UNE POLLUTION DES SOLS CONCENTREE DANS LES GRANDES VILLES

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols polluées n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués.

La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée. Selon cette base de données, il existe 89 sites industriels potentiellement pollués n'ayant pas fait l'objet d'un réaménagement. Les sites industriels dont l'activité est terminée et non réaménagés (en gras) sont les plus à surveiller dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, il est nécessaire de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Aucun site pollué de manière avéré n'est recensé par la base de données BASOL.



Sites industriels potentiellement pollués

Source : BASIAS

TABLEAU 5 : SITES POTENTIELLEMENT POLLUES (SOURCE : BASIAS)

Id	Nom	Activité	Commune	Etat	Réaménagement
PAL8500872	CDC DU PAYS DES HERBIERS	DECHETTERIE	BEAUREPAIRE	En activité	
PAL8500873	BITEAU Jean-Michel	GARAGE AUTOMOBILE	BEAUREPAIRE	En activité	
PAL8500874	PELLETIER JacqueS	GARAGE AUTOMOBILE	BEAUREPAIRE	En activité	
PAL8502077	PECHEREAU Jean-Pierre	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	BEAUREPAIRE	En activité	
PAL8500105	FONTENEAU	FILATURE ET TEINTURERIE	LES EPESSES	Activité terminée	
PAL8500797	TOP OUEST	DEPOT D'OM EN DECHARGE CONTROLEE	LES EPESSES	En activité	
PAL8501320	ECOMARCHE	STATION SERVICE	LES EPESSES	En activité	
PAL8501321	BROSSET (SA)	DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES	LES EPESSES	En activité	
PAL8502288	BOURASSEAU Nicolas	MECANICIEN	LES EPESSES	En activité	
PAL8502289	CETEX (EX-CARDIN)	TISSAGE ET TEINTURERIE	LES EPESSES	En activité	
PAL8502993	BDM IMPRIMEURS (SARL)	IMPRIMERIE	LES EPESSES	Activité terminée	oui : entreprise de confection
PAL8503227	BOURASSEAU INDUSTRIE	TRAVAIL DES METAUX	LES EPESSES	En activité	
PAL8503228	MAIRIE	DECHETTERIE	LES EPESSES	En activité	
PAL8503229	AVI BOCAGE	STOCKAGE DE PCB	LES EPESSES	En activité	
PAL8503230	ADP 85	INJECTION DE MATIERES PLASTIQUES	LES EPESSES	En activité	
PAL8503231	BEROGUY (SARL)	FABRICATION D'EMPORTE PIECES	LES EPESSES	En activité	
PAL8503232	PIH	MANUFACTURE DE CHAUSSURES / APPLICATION DE CAOUTCHOUC	LES EPESSES	En activité	
PAL8503233	MARTINEAU ET YOU	GARAGE AUTOMOBILE	LES EPESSES	En activité	
PAL8503234	ROBIN Pierre	SERRURERIE ET REPARATION AGRICOLE	LES EPESSES	En activité	
PAL8503235	FRANCE MODE	FABRICATION DE CHAUSSSURES	LES EPESSES	En activité	
PAL8503236	SOFRAPI	MECANICIEN	LES EPESSES	En activité	
PAL8503237	MOREAU (SARL)	METALLERIE ET TOLERIE	LES EPESSES	En activité	oui : gîtes et chambres d'hôtes
PAL8500153	HARDYAU ET ROY	FABRIQUE D'ENGRAIS ANIMALISES	LES HERBIERS	Activité terminée	non
PAL8500154	COGEMA	EXTACTION D'URANIUM	LES HERBIERS	Activité terminée	non
PAL8500155	BOIDET	TEINTURERIE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8500156	GARAGE DU BOCAGE	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500461	GIRARD Claude	TANNERIE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8500653	ROCHAIS -BONNET	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500727	CHABOT Jacques	EBENISTERIE ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500728	OUEST ALU		LES HERBIERS	En activité	
PAL8500729	OUEST ALU	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500735	DURAND Maurice	TRAVAIL DU BOIS ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : parc d'exposition
PAL8500756	VENDEE MEUBLES (SARL)	FABRICATION DE MEUBLES ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500768	MAUSSERIET (ETS)	TRAVAIL DES MATIERES PLASTIQUES	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : confection d'habits
PAL8500769	INTERMARCHE	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : immeubles
PAL8500780	UNICO	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : espace culturel de la ville
PAL8500783	GARAGE RENAULT	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500806	SACHOT USINAGE (CNC)	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8500807	VINCENDEAU Jean-Noël	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : bureaux immobiliers
PAL8500808	VINCENDEAU René	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : agent immobilier
PAL8501165	JEANNEAU	CONSTRUCTION DE BATEAUX DE PLAISANCE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501453	OUVRARD FRERES	GARAGE AGRICOLE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501454	SOLARIA	FABRIQUE DE CHAUSSURES ET TRAVAIL DU PLASTIQUE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8501455	GARAGE DES ALOUETTES	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501456	FRANCE TELECOM	PCB	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501457	LOGEMENT FOYER	STOCKAGE DE PCB	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501458	VENDEE POLE	SERRURERIE ET FORGE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8501459	MODA Pierre (SARL)	EMAILLAGE ET PEINTURE DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501460	BOISLAND VERNIS	STOCKAGE DE PEINTURE ET DE VERNIS	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501461	SFM BERNARD ET ROBERT	SERRURERIE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501644	MAIRIE	DECHARGE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : zone remblayéée

PAL8502370	ACSM	MECANICIEN	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502371	ALLAIN Eugene	STATION SERVICE ET CAFE	LES HERBIERS	Activité terminée	non
PAL8502372	BIBARD Henri ET André	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : parking
PAL8502373	BOUDAUD Albert	DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : atelier artisanal
PAL8502374	LES CARS BLEUS	DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : hangar de stockage
PAL8502375	DIRECTION DEPARTEMENTALE DES POSTES	DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : parking
PAL8502376	FORTIN MarceL	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8502377	BAIZE Colette	STATION SERVICE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502378	MOBILIER ARTISANAL DES LOGES	FABRIQUE DE MEUBLES ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : parking
PAL8502379	MARTINEAU Michel	STATION SERVICE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502381	MILACHON René	FABRICATION D'OUTILS TRANCHANT	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : papier et fourniture de bureaux
PAL8502383	RAMBAUD Joseph	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	?
PAL8502384	RONDEAU Clement	TOLERIE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : podo-orthésyste
PAL8502385	RONDEAU FRERES	MECANICIEN	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502386	RONDEAU FRERES	TANNERIE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8502387	RONDEAU FRERES	TANNERIE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : parc des expositions
PAL8502388	ROY Jean-Marie	FORGE	LES HERBIERS	Activité terminée	non : hangar
PAL8502389	SAMEDIA	PRODUCTION D'OUTILS DIAMANTES	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502390	SEROC	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : entreprise
PAL8502391	SOULARD Philippe	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502392	TEXIER (SA)	ATELIER DE TRAITEMENT DE SURFACE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502393	VRIGNAUD Paul	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8502394	YOU Gabriel	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8502901	MAUSSERIET (ETS)	TRAVAIL DES MATIERES PLASTIQUES	LES HERBIERS	Activité terminée	?
PAL8502903	ROCHETEAU	MENUISERIE ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	Activité terminée	non
PAL8503471	ESPACE AUTOMOBILE	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : quincaillerie
PAL8503472	BARBE Paul	MONTAGE ET ATELIER DE CHARGE D'ACCUMULATEURS	LES HERBIERS	Activité terminée	non : habitations
PAL8503473	BAUDOUIN Daniel	GARAGE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503474	HERVOUET	TRANSPORT	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503475	AMPH MECANIQUE GENERALE (SA)	MECANICIEN	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503476	ATELIER FLEXIBLE HERBRETAIS (SARL)	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503478	CARROSSERIE DU DONJON	TOLERIE AUTOMOBILE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503479	MAXI SERVICE	REPARATION DE MACHINES AGRICOLES ET STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui
PAL8503480	MOULIST	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	Activité terminée	non
PAL8503483	BAUDON Jean-Yves	RECUPERATION DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503484	BAUDON Jean-Yves	RECUPERATION DE METAUX	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : logements/bureaux
PAL8503485	BAUDON Jean-Yves	DEPOT DE FERRAILLES	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503486	INTERMARCHE	STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : parking bricomarché
PAL8503487	COMMUNE DES HERBIERS	ATELIERS MUNICIPAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503488	PREAULT Michel	TRAVAIL DU BOIS ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503489	UNICO	PCB	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : espace culturel de la ville
PAL8503490	DL SYSTE	APPLICATION DE PEINTURE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503491	DION Bernard	STOCKAGE D'ENGRAIS	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503492	CHIRON Mylene	PRESSING	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503493	MEUBLES DU BOIS JOLY	FABRICATION DE MEUBLES ET VERNISSAGE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503494	HYPER U	STATION SERVICE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503495	PASQUIET EQUIPEMENT (SARL)	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503496	ROGER Guy	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	LES HERBIERS	Activité terminée	oui : menuiserie
PAL8503497	LECLERC	STATION SERVICE	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503498	OUVRARD ET FILS	TRAVAIL DES METAUX	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503500	VENDEE PLASTIQUE (SA)	TRAVAIL DES MATIERES PLASTIQUES	LES HERBIERS	En activité	
PAL8503501	NOVESTYLE	FABRIQUE DE MEUBLES	LES HERBIERS	Ne sait pas	n'a jamais existé
PAL8503866	VIT NET (SOCIETE)	PRESSING	LES HERBIERS	En activité	
PAL8501174	ALU SOM	SERRURERIE ET FERRONNERIE	MESNARD-LA-BAROTIERE	En activité	

PAL8501573	?	DECHARGE SAUVAGE	MESNARD-LA-BAROTIERE	Activité terminée	?
PAL8502976	RAUD Jean-Paul	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	MESNARD-LA-BAROTIERE	Activité terminée	non
PAL8502977	RENOU Joel (SARL)	FABRICATION DE CHARPENTES METALLIQUES	MESNARD-LA-BAROTIERE	En activité	
PAL8502978	SEROC	USINE DE CHAUSSURES	MESNARD-LA-BAROTIERE	Activité terminée	non : projet de logements et parking
PAL8500240	CHOPOT FRERES	MECANICIEN	MOUCHAMPS	Activité terminée	oui : habitat et garage
PAL8500241	GARAGE MODERNE	GARAGE AUTOMOBILE	MOUCHAMPS	Activité terminée	oui
PAL8500242	THOMAS Zenolie	TANNERIE	MOUCHAMPS	Activité terminée	oui : habitations
PAL8500541	VILLENEUVE Edmond	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8501421	MINOTERIE DU MOULIN AUX MOINES	TRANSFORMATEUR AU PCB	MOUCHAMPS	Activité terminée	non
PAL8501422	CHENU James	GARAGE AUTOMOBILE	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8501423	FORTIN Daniel	TUILERIE	MOUCHAMPS	Activité terminée	oui : dépendance d'habitations
PAL8501424	SIAUDEAU Bernard	GARAGE AUTOMOBILE	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8502498	SERALU	CONSTRUCTION DE CHASSIS	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8502499	SIONNEAU André	DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES	MOUCHAMPS	Activité terminée	oui
PAL8503591	BAUDET COMPOSITES (SA)	FABRICATION DE SALLES DE BAIN EN RESINES	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8503592	CDC DU PAYS DES HERBIERS	DECHETTERIE	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8503593	GOBIN Michel (ETS)	TRAVAIL DES METAUX ET APPLICATION DE PEINTURE	MOUCHAMPS	En activité	
PAL8503761	GARAGE GOUIN	GARAGE AUTOMOBILE ET STATION SERVICE	SAINT-MARS-LA-REORTHE	En activité	
PAL8502944	GARAGE DES BROSSES	GARAGE AUTOMOBILE	VENDRENNES	En activité	
PAL8502945	PASSION AUTOMOBILES	GARAGE AUTOMOBILE	VENDRENNES	En activité	
PAL8502946	?	STATION SERVICE	VENDRENNES	Activité terminée	?

8. UNE POLLUTION LUMINEUSE RELATIVEMENT IMPORTANTE AUTOUR DES HERBIERS

On parle de pollution lumineuse lorsque les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit.

Ainsi, à la tombée de la nuit, d'innombrables sources de lumières artificielles (éclairages urbains, enseignes publicitaires, vitrines de magasins, bureaux allumés en permanence...) prennent le relais du soleil dans les centres urbains jusqu'au plus petit village.

La pollution lumineuse est une forme de pollution assez peu évoquée car à priori peu néfaste pour la santé lorsqu'on la compare aux pollutions plus classiques, mais pourtant celle-ci n'est pas sans conséquences sur le vivant et peut être facilement réduite.

La pollution lumineuse est la conséquence de la diffusion de la lumière artificielle par les gouttes d'eau, les particules de poussières et les aérosols en suspension dans l'atmosphère.

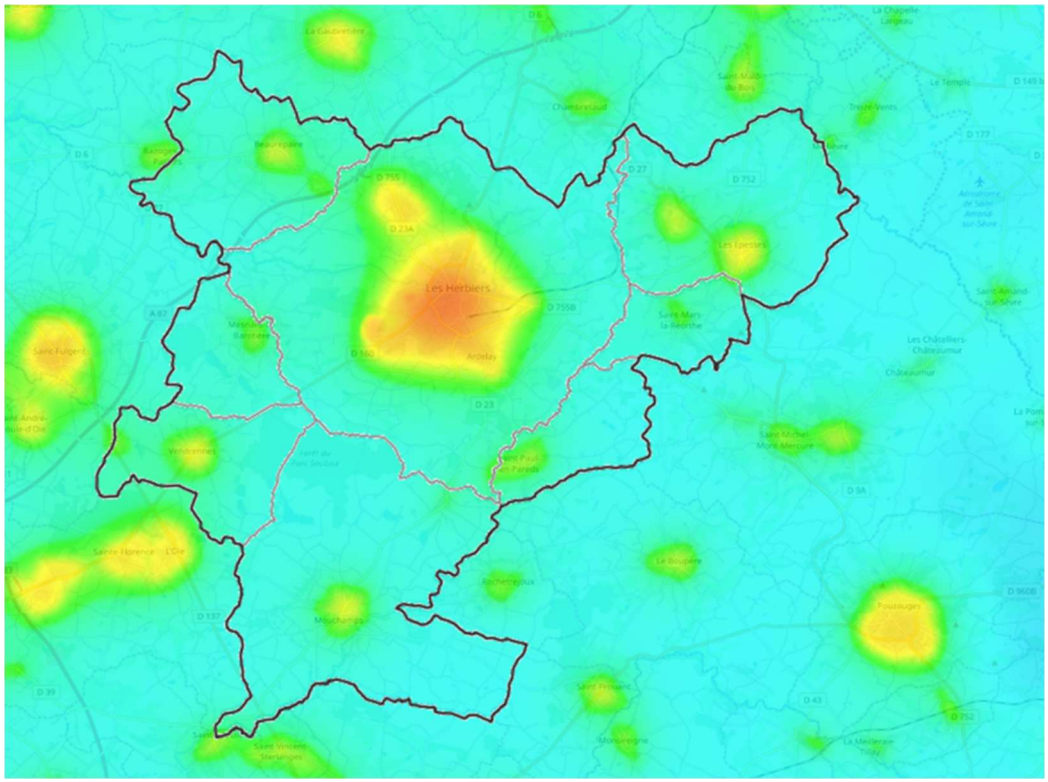


FIGURE 3 : POLLUTION LUMINEUSE SUR LE TERRITOIRE (SOURCE : AVEX)

Blanc : 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales.

Magenta : 50–100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.

Orange : 200–250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, la pollution est omniprésente, mais quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250–500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions. Certains Messier parmi les plus brillants peuvent être perçus à l'œil nu.

Vert : 500–1000 étoiles : grande banlieue tranquille, faubourgs des métropoles, Voie Lactée souvent perceptible, mais très sensible encore aux conditions atmosphériques, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel et montent à 40 -50° de hauteur.

Cyan : 1000–1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps (en fonction des conditions climatiques) mais sans éclat, elle se distingue sans plus.

Bleu : 1800–3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement, on commence à avoir la sensation d'un bon ciel, néanmoins, des sources éparses de pollution lumineuse sabotent encore le ciel ici et là en seconde réflexion, le ciel à la verticale de l'observateur est généralement bon à très bon.

Bleu nuit : 3000–5000 : bon ciel : Voie Lactée présente et assez puissante, les halos lumineux sont très lointains et dispersés, ils n'affectent pas notoirement la qualité du ciel.

L'importance de cette pollution est directement liée à plusieurs facteurs. La pollution atmosphérique est un facteur aggravant du phénomène ainsi que :

- L'utilisation de systèmes d'éclairage peu performants. De nombreux dispositifs ne concentrent pas la lumière sur la zone à éclairer, d'autres ne rabattent pas convenablement le rayonnement vers le sol. Il en résulte une perte directe d'énergie dont le rendement déplorable engendre également une mauvaise qualité d'éclairage en provoquant l'éblouissement des usagers.
- La surpuissance des installations, il peut s'agir soit d'un trop grand nombre de points lumineux sur un secteur donné, soit de la puissance exagérée installée sur le dispositif. Ces situations sont fréquentes et se produisent pour des raisons diverses : arguments commerciaux, sensation de sécurité, recherche d'un esthétisme ...
- Une durée de fonctionnement supérieure aux besoins réels. En fonction du lieu ou du site, la durée d'éclairage devrait être adaptée aux véritables besoins.

Bien que l'impact sur l'Homme soit limité, les impacts sur la biodiversité sont nombreux :

- Régression du domaine vital : les espèces dites « lucifuges » c'est-à-dire qui fuient la lumière abandonnent les habitats pollués par la lumière artificielle.

- Fragmentation de l'habitat : l'éclairage urbain peut constituer une véritable barrière infranchissable au même titre que des barrières « physiques ». Cette diminution de la connectivité des écosystèmes contribue à un isolement de populations souvent déjà soumises à une fragmentation importante des territoires par d'autres infrastructures.

- Perturbation des relations proies-habitats : l'éclairage artificiel renforce la vulnérabilité de certaines proies (insectes par exemple, les chiroptères) en les rendant plus accessibles pour leurs prédateurs. Ce phénomène peut avoir des conséquences multiples, la plus évidente étant l'impact sur les populations des espèces proies.

- Modification des voies de déplacement : les cas d'oiseaux détournés de leur trajet migratoire par des lumières parasites sont bien connus.

- Modification des rythmes biologiques : les végétaux sont également sensibles à la pollution lumineuse et la modification des rythmes circadiens joue un rôle très important pour leur biologie. On a ainsi constaté que des arbres constamment éclairés ne perdaient plus leur feuillage. L'attirance des batraciens par les sources lumineuses artificielles a également été démontrée avec des conséquences négatives. Les femelles de certaines espèces deviennent moins sélectives dans le choix des partenaires pour l'accouplement dans les secteurs éclairés et préfèrent s'accoupler rapidement pour éviter le risque de prédation.

- Modification de la communication : des études récentes sur les amphibiens ont démontré que des mâles de Grenouille verte exposés à des lumières artificielles étaient moins vocaux et se déplaçaient plus fréquemment que des individus en ambiance naturelle, ce qui pouvait conduire à limiter les accouplements et influencer la dynamique de population.

- Augmentation de la mortalité : les éclairages parasites génèrent une augmentation drastique de la mortalité de certaines espèces, comme les insectes ou les oiseaux. Plus récemment, des expérimentations ont montré qu'une modification des rythmes circadiens (alternance du jour et de la nuit) et notamment que l'augmentation artificielle de la durée de l'éclairage pouvait avoir des conséquences très importantes sur leur comportement : torpeurs prolongées, augmentation de l'agressivité entre individus, diminution du succès de la reproduction…

9. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Pollution des eaux → quelle politique de développement en fonction de l'état des systèmes d'assainissement ?

J. Les documents supra-communaux

1. DIRECTIVE RELATIVE A L'EVALUATION ET A LA GESTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante. L'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition (dimension physiologique), mais peut aussi perturber l'organisme en général, et notamment le sommeil, le comportement (dimension psychologique). Pour tenter de réduire cette nuisance, depuis la loi « Bruit » du 31 décembre 1992, l'État met en place une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens. Celle-ci a été renforcée depuis 2002 par l'application de la directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, qui a pour vocation de définir une approche commune afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé humaine dus à l'exposition au bruit ambiant dû aux transports terrestres, et aériens.

Tous les projets de construction (ou de modification significative) de bâtiments sensibles localisés à l'intérieur de la bande définie par la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure classée doivent respecter des niveaux d'isolement acoustique minimal (principe d'auto-protection). En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

a) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés sur les annexes informatives des Plans Locaux d'Urbanisme.

Sont concernées les infrastructures suivantes :

- Les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour
- Les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour
- Les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour
- Les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour
- Les infrastructures dont le projet a fait l'objet d'une décision (soumis à étude d'impact par exemple)

Le secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée dont la largeur maximum est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie :

- 300 m en catégorie 1,
- 250 m en catégorie 2,
- 100 m en catégorie 3,
- 30 m en catégorie 4,
- 10 m en catégorie 5.

Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée des constructions nouvelles sera nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie, en raison de la configuration des lieux.

Les dispositions de l'arrêté n°01 DDE 226, 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 dans le département de la Vendée aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres suivants (en gras, les axes pour lesquels le territoire est concerné) :

- Autoroutes : A83, A87
- Nationales : **RN 137**, RN 148, RN 149, **RN 160**

D'autres arrêtés concernent les agglomérations importantes notamment les Herbiers (arrêté n°01 DDE 226) et classent les voies suivantes : RD 755 bis, RD 755, RD 23, avenue des Sables, rue du Brandon, rue du Bignon, rue de Beaurepaire, Grande rue, rue de Saumur, Grande rue St Blaise et Place du Champ de Foire.

Sur le territoire de l'intercommunalité, les linéaires concernés sont les suivants :

Axe	Début	Fin	Classement	Largeur affectée par le bruit
A87	PR 63,3	-	2	250 m
RN 137	PR 26	PR 79,77	3	100 m
RN 160	PR 0	PR 81,95	3	100 m
RD 755 bis	Rond-point de l'Atlantique	RD 755	3	100 m
RD 755	Limite de commune	RD 755 bis	3	100 m
	RD 755 bis	Rue Tourniquet	5	10 m
	Rue Tourniquet	Rue de Clisson	4	30 m
	Rue du Brandon	Avenue de la Mairie	5	10 m
RD 23	Entrée agglomération	Rue Nationale	5	10 m
Avenue des Sables	Rond-point de l'Atlantique	Rue du Brandon	5	10 m
Rue du Brandon	Rue de Clisson	Avenue des Sables	5	10 m
Rue du Bignon	Totalité		5	10 m
Rue de Beaurepaire	Totalité		5	10 m
Grande rue	Rue de l'Eglise	Place du Champ de Foire	4	30 m
Rue de Saumur	Place du Champ de Foire	RN 160	5	10 m
Grande rue St Blaise	Totalité		4	30 m
Place du Champ de Foire	Totalité		5	10 m

b) Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement

Conformément aux articles L572-1 à L572-11 et R572-1 à R572-11 du code de l'environnement, des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement doivent être élaborés pour les grandes infrastructures de transports terrestres (+ de 3 millions de véhicules par an et + de 30 000 trains par an), les principaux aéroports ainsi que les agglomérations de plus de 100 000 habitants listées par arrêté ministériel du 14 avril 2017, en application de la directive européenne n°2002/49/CE.

Pour le département de la Vendée, sont concernées :

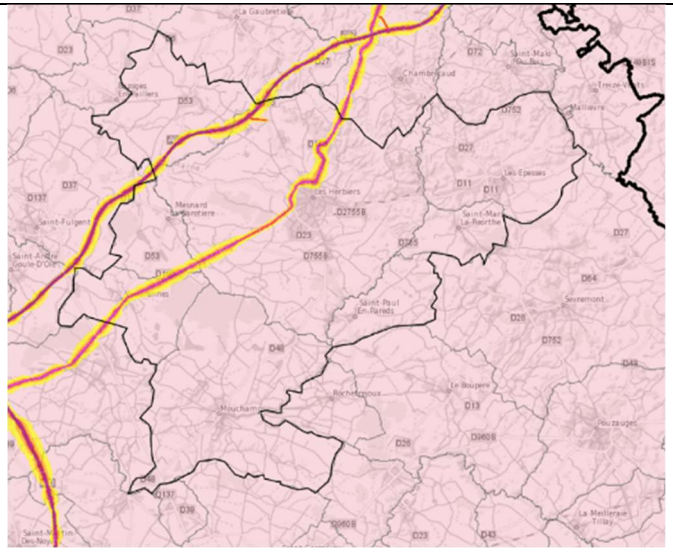
- Le réseau autoroutier : A 83 et A 87
- Le réseau routier départemental en partie : D 0006, D 0022, D32, D0032, D0038, D038B, D37, D80, D137, D0137, D148, D160, D0160, D0205, D 248, D746, D0746, D747, D753, D 760, D 760 A, D 938T, D 948, D 948B, D 0948, D 948T, D 949, D1753, D 755B, D2948, D916011
- Le réseau routier communal et communautaire

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) ont pour objectif d'évaluer le bruit émis dans l'environnement aux abords des principales infrastructures et de prévoir des actions tendant à le prévenir ou à le réduire (article L 572-1 du Code de l'Environnement).

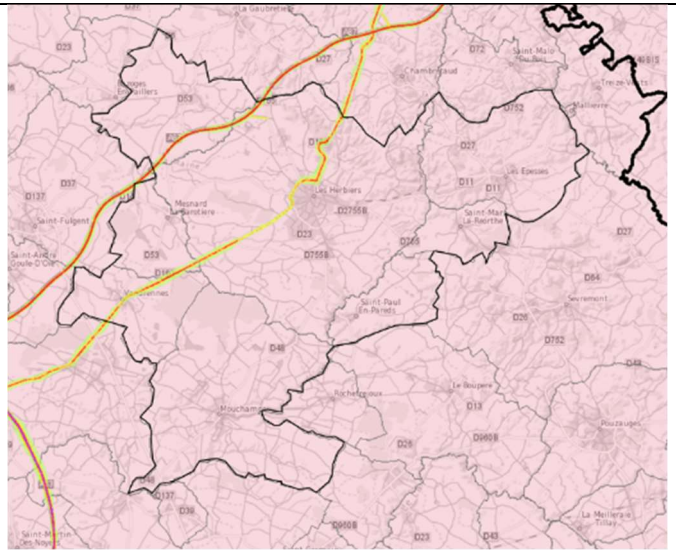
LA CARTOGRAPHIE STRATEGIQUE DU BRUIT

Deux cartographies successives ont été élaborées : l'une pour les voies ayant un trafic supérieur à 6 millions de véhicules par an, l'autre pour les voies ayant un trafic compris entre 3 et 6 millions de véhicules par an. En Vendée, elles ont fait l'objet des arrêtés préfectoraux du 3 août 2010 et du 9 avril 2013.

Le contenu et le format de ces cartes répondent aux exigences réglementaires issues de la Directive Européenne 2002/49/CE sur la gestion du bruit dans l'environnement s'appliquant aux aires urbaines.
Dans le cadre de l'élaboration du PPBE 3ème échéance, les cartes de bruit stratégique ont été réalisées.

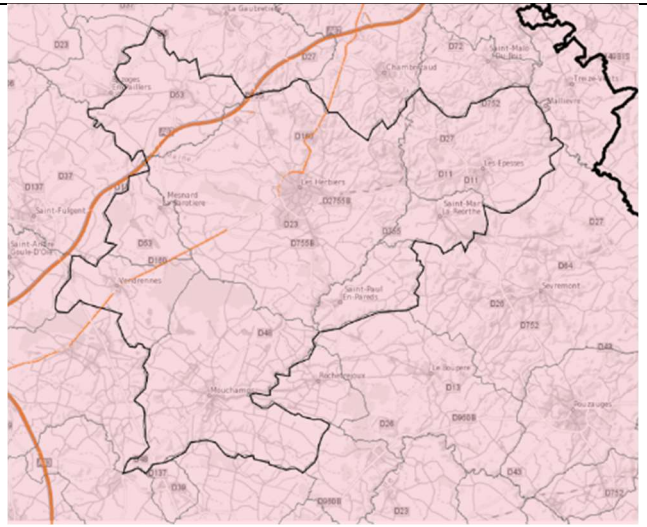


Carte de type « a » : Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Lden (période de 24h) par pallier de 5 en 5 dB(A) à partir de 55 dB(A) pour le Lden.



Carte de type « a » : Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Ln (période nocturne), par pallier de 5 en 5 dB(A) à partir de 50 dB(A).

Carte de type « b » : Cette carte présente les secteurs affectés par le bruit, arrêtés par le préfet en application de l'article R. 571-32 du code de l'environnement (issus du classement sonore des voies en vigueur). **Elle est en cours d'élaboration.**



Carte de type « c » : Carte des zones où les valeurs limites mentionnées à l'article L. 572-6 du code de l'environnement sont dépassées, selon l'indicateur Lden (période de 24h)

Carte de type « c » : Carte des zones où les valeurs limites sont dépassées selon l'indicateur Ln (période nocturne)

En tant qu'outil basé sur des calculs issus d'un modèle informatique, les cartes sont destinées à être exploitées pour établir un diagnostic global et rédiger le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

LES PLANS DE PRÉVENTIONS DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE)

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement 3ème échéance, c'est le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement 2ème échéance qui est en vigueur.

Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit et à réduire, si nécessaire, leurs niveaux de bruit. Ils sont à établir un an après les cartes de bruit stratégiques. Les Plans de prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) doivent être établis :

- Par le représentant de l'État pour le réseau routier national et pour les infrastructures ferroviaires ;
- Par le conseil départemental, pour le réseau routier départemental ;
- Par les communes ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de lutte contre les nuisances sonores pour les agglomérations.

Une consultation du public est en cours et jusqu'au 3 décembre 2018 pour le PPBE des grandes infrastructures de l'État pour la période 2018-2023. Dans le projet en cours de consultation, le programme d'action est le suivant :

Objectif	Implications pour le PLUi
L'investissement routier Sur les routes à plus de 3 millions de véhicules par an, plusieurs opérations sont programmées pendant la durée du PPBE : > La poursuite de la mise à 2x2 voies de la RD 948 section par section : • La section Challans / Les Montées (24 M€) est en travaux depuis 2014. • La section Aizenay / La Vie (15 M€) sera en travaux à partir de 2016. > L'aménagement à 2x2 voies de la RD 949B entre Bournezeau et Chantonnay est en travaux en vue d'une mise en service en 2018. Le montant de l'opération s'élève à 30 M€. Des mesures de protection acoustiques sont prévues pour ces projets.	Le PLUi peut prévoir, si nécessaire, des emplacements réservés pour la réalisation de voie ou des ouvrages de protection acoustique.
L'entretien du réseau routier existant Le programme d'intervention est établi sur 3 ans pour les routes à 1x2 voies et sur 6 ans pour les routes à 2x2 voies. Prévisionnel, il ne vaut pas engagement de réalisation, les disponibilités budgétaires et les besoins liés au vieillissement des chaussées pouvant évoluer à tout moment. Sur le réseau à 2x2 voies Les travaux de renouvellement nécessaires seront réalisés en enrobés drainants ou autre technique acoustiquement efficace. Sur les autres routes ayant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an : Les enrobés dits « phoniques » pourront être employés, hors agglomération, dans les zones où le nombre d'habitations concernées est significatif et la vitesse suffisante pour rendre la technique efficace comme pour les axes tels que les RD 160, RD 949, RD 137…	
Développer les modes de déplacements moins nuisibles Les modalités d'organisation avec la Région sont en cours de discussion dans le cadre du transfert de compétences. L'objectif est de poursuivre l'adaptation des missions de service public liées au transport collectif et de rendre le réseau plus attractif, sécurisé et moderne. L'amélioration de la ligne Nantes – Bordeaux (La Roche sur Yon – La Rochelle) est inscrite au Contrat de Plan Etat Région 2014 – 2021. Un montant d'opération de 80 M€ est prévu en Pays de la Loire, sur un montant total de 120 M€ sur la totalité du linéaire Nantes – Bordeaux. Le Département a pour objectif de maintenir en bon état le réseau cyclable existant. Son programme adopté en 2011 prévoit de constituer un réseau d'un peu plus de 1200 km. Afin d'amplifier la pratique du covoiturage initiée en 2007 par le lancement de la plate-forme internet, le Département continue à appliquer les principes d'actions suivants : > sécuriser, fédérer et amplifier les pratiques spontanées, > faciliter la pratique, notamment en zone rurale, > valoriser ce mode de déplacement aux yeux des utilisateurs potentiels.	Le PLUi peut prévoir, si nécessaire, des emplacements réservés pour la création d'aire de covoiturage, de pistes cyclables ou de route.
La gestion du domaine public routier et l'urbanisme Le Règlement de la voirie départementale et l'association du Département à l'élaboration des documents d'urbanisme des communes contribuent à développer un urbanisme prenant en compte l'existence préalable des RD pour mieux préserver les habitations futures des nuisances apportées par le trafic routier.	Prise en compte des axes bruyants pour éviter d'exposer de nouvelles populations à ce type de nuisance.
La préservation des zones de calme	
La gestion des plaintes	

2. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Le SRADDET est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité. **Il intègre et se substitue au SRCE et au SRCAE**, présentés ci-après.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2022. Sa stratégie s'articule autour de 3 grands axes :

- Répondre aux enjeux de la métropolisation et de la **transition démographique** d'une population plus nombreuse et plus âgée en maintenant et développant l'attractivité de tous les territoires.
- Relever le défi de la **transition environnementale** en faisant des Pays de la Loire une région zéro carbone à énergie positive, en ménageant le territoire, ses paysages et ses écosystèmes, en aménageant des villes et des villages résilients et plus durables, et en satisfaisant les besoins alimentaires tout en conservant une agriculture performante et responsable.
- Face à la **transition technologique**, la Région souhaite inscrire l'innovation au cœur du développement, afin d'adapter le progrès aux besoins des territoires, eux-mêmes support d'une économie plus économe en ressources et davantage ouverte aux enjeux de la proximité. Le SRADDET vise un système de formation mobilisé pour anticiper et accompagner ces évolutions.

En cohérence avec cette stratégie, le SRADDET fixe 30 objectifs, listés dans le tableau ci-après.

I. CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE
A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles
1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale
2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire
6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire
7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire
B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens
8. Développer les transports collectifs et leur usage
9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante

II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITIES TERRITORIALES LIGERIENNES

A. Faire de l'eau une grande cause régionale

16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau

B. Préserver une région riche de ses identités territoriales

18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

C. Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique

21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
25.Prévenir les risques naturels et technologiques
26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les Ligériens

D. Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte

27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
28. Devenir une région à énergie positive en 2050
29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

a) Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU).
Cf. chapitre sur la trame verte et bleue.

b) Schéma Régional Climat Air Energie comprenant le Schéma Régional Eolien

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est créé par l'article 68 de la loi Grenelle II de juillet 2010. Conformément à la loi, le SRCAE doit être co-élaboré par l'État et la Région, il doit faire un état des lieux régional à travers un bilan énergétique comprenant :

- Un inventaire des émissions de gaz à effet de serre
- Un inventaire des principales émissions de polluants atmosphériques
- Un inventaire des consommations énergétiques à travers les thématiques suivantes : bâtiments, industrie, agriculture, transports
- Une évaluation du potentiel énergétique, renouvelable et de récupération

Le SRCAE doit définir, à partir de l'état des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

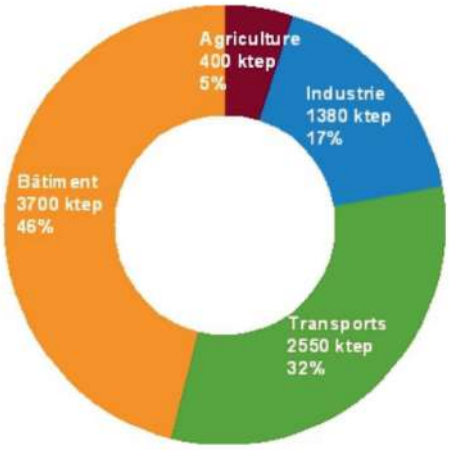
- De développement des énergies renouvelables
- De maîtrise des consommations énergétiques
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre
- De réduction des émissions de polluants atmosphériques
- Évaluation des potentiels d'économies d'énergie.

Conformément à la Loi Grenelle, le SRCAE a été adopté le 18 avril 2014 par arrêté préfectoral. La synthèse du diagnostic est la suivante :

➢ UNE CONSOMMATION ENERGETIQUE IMPORTANTE

Avec une consommation énergétique finale de 8030ktep en 2008, la région Pays de la Loire pèse pour près de 5% de la consommation énergétique finale de la France.

Consommation d'énergie finale des Pays de la Loire en 2008 par secteur [ktep]



Un parc de bâtiments anciens, axé sur l'individuel

Dans la région, la plupart des logements ont été construits avant 1975, et donc avant les premières réglementations thermiques. Leur consommation est relativement importante (ratio moyen de 338 kWh/m²².an). A forte dimension individuelles (72%), les logements utilisent majoritairement une énergie fossile (fioul, gaz) pour le chauffage et de l'électricité pour les autres usages. Le tertiaire se caractérise par une forte consommation d'électricité pour la bureautique.

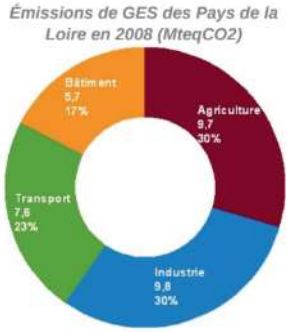
La part prépondérante du monde routier dans les transports

Le transport routier (personnes, marchandises) est le mode le plus utilisé dans les Pays de la Loire mais aussi le plus consommateur. L'usage des transports collectifs est légèrement supérieur à la moyenne nationale (6% des déplacements contre 5,7% au niveau national). Les modes doux (vélos, marches) restent peu développés en raison notamment d'un étalement urbain important.

L'industrie et l'agriculture : des secteurs stratégiques pour la région

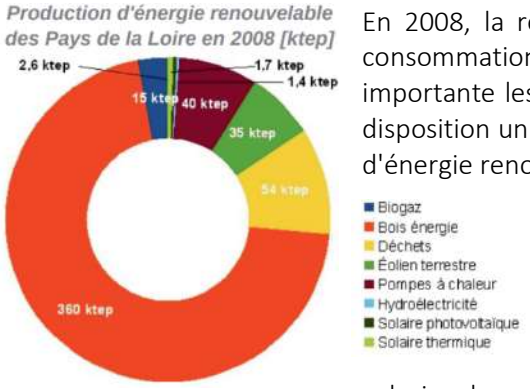
Représentant près de 25% des emplois régionaux, les secteurs de l'industrie et de l'agriculture consomment au total près de 1780 ktep. Le premier est caractérisé par une forte consommation (78% de la consommation du secteur) des entreprises de production et transformation de l'énergie. Le deuxième se caractérise par un recours massif (80% de la consommation du secteur) aux énergies fossiles.

➢ DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE EN PROGRESSION



Les émissions de GES s'élèvent à 32,8 MteqCO2 en 2008. Elles tendent à augmenter avec l'accroissement de la population. L'industrie et l'agriculture, qui représentent 22% des consommations régionales, sont responsables de près 60% des émissions. Près de 80% des émissions agricoles sont non énergétiques, liées aux processus de digestion des ruminants et à l'utilisation d'engrais minéraux azotés. Les émissions liées au transport sont principalement dues à un recours important au mode routier. Le secteur du bâtiment, bien que premier responsable du niveau de consommation énergétique, est le moins émissif. Cela s'explique par un recours plus important à l'électricité, énergie fortement décarbonée, que les autres secteurs.

➢ DES ENERGIES RENOUVELABLES A DAVANTAGE DEVELOPPER



En 2008, la région a produit 510 ktep d'énergies renouvelables ce qui porte à 6% la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale de la région. La région dispose de nombreux atouts lui permettant de développer de façon importante les énergies renouvelables. Deuxième région en termes d'activités de transformation du bois, les Pays de la Loire ont à disposition un certain potentiel de ressources mobilisables pour le bois énergie. Ce dernier représente près de 71% de la production d'énergie renouvelable régionale en 2008 (360 ktep), 400 000 foyers sont équipés d'un chauffage au bois.

Bénéficiant d'un positionnement sur la façade atlantique qui lui confère une bonne ressource en vent, les Pays de la Loire disposent d'un potentiel de développement important pour la filière éolienne. Cette filière constitue, à ce jour, la 4ème source d'énergie renouvelable de la région. Parmi les premières régions agricoles, les Pays de Loire disposent d'un gisement important de matières pouvant produire du biogaz par méthanisation : estimée à 15 ktep en 2008, la méthanisation offre une perspective intéressante de revenus financiers pour les agriculteurs qui peuvent ainsi valoriser leurs déchets.

➢ UNE QUALITE DE L'AIR GLOBALEMENT SATISFAISANT

Le suivi de la qualité de l'air réalisé par Air Pays de la Loire montre que les valeurs limites de qualité de l'air sont dans l'ensemble largement respectées. Cependant, en raison notamment d'un trafic routier important, certaines communes sont considérées comme sensibles au regard de la qualité de l'air. On constate par ailleurs que les orientations et les objectifs visés dans le SRCAE ont un impact globalement positif sur la qualité de l'air (diminution du trafic routier, limitation de l'usage des engrais minéraux, utilisation moindre des énergies fossiles, etc.).

➢ UNE REGION VULNERABLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Une étude sur l'adaptation climatique dans le Grand Ouest, publiée par le SGAR des Pays de la Loire en avril 2013, montre notamment qu'à l'horizon 2030, la région est susceptible de connaître :

- Une hausse des températures moyennes annuelles de l'ordre de 0,8 à 1,4°C avec des hausses marquées en Loire-Atlantique et Vendée ;
- Une diminution modérée mais généralisée des précipitations annuelles moyennes.

Ces changements auront un impact significatif sur le territoire régional se caractérisant notamment par une baisse de la ressource en eau (provocant, en outre, une tension sur l'élevage et l'agriculture régionale), une aggravation de l'érosion du trait de côte et une hausse du niveau de la mer, etc.

Le scénario proposé par le SRCAE des Pays de la Loire affiche des objectifs chiffrés ambitieux visant une valorisation maximale du potentiel régional dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social.

La réflexion nécessaire à l'élaboration du SRCAE a été essentiellement centrée sur l'horizon 2020. L'horizon 2050 a été évalué dans le cadre des ERE. A cette date, la consommation d'énergie régionale pourrait être ramenée à 5000 ktep et la production d'énergies renouvelables (2760 ktep) pourrait représenter plus de la moitié de cette consommation.

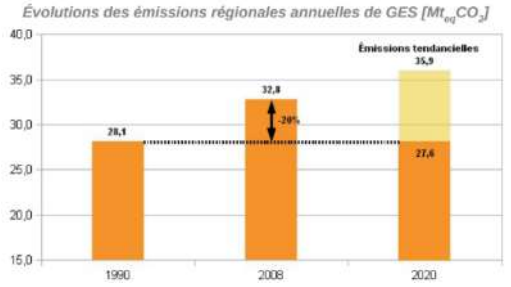
➢ UNE MAITRISE DE NOS CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Malgré un accroissement prévu de 9% de la population ligérienne d'ici à 2020, le scénario du SRCAE des Pays de la Loire prévoit un objectif total de réduction de la consommation annuelle de 17% par rapport au niveau de 2008 et de 23% par rapport au scénario tendanciel pour atteindre un niveau de 6750 ktep en 2020. L'effort de réduction est majoritairement porté par le secteur du bâtiment avec une ambition forte de rénovation énergétique des bâtiments existants (lutte contre la précarité énergétique) et par le transport avec un recours massif aux modes doux pour les courtes distances (< 5km) et aux transports collectifs pour les plus longues distances en alternative de la voiture.

Une contribution de chaque secteur (exemples d'actions)	
Bâtiment	1 logement (privé, occupé par son propriétaire) sur 2 rénové d'ici à 2020 avec un niveau de consommation de 75 kWh_{ef}/m^2.an pour le chauffage.
Transport	Utilisation du vélo ou de la marche dans 90% des cas (55% en 2006) pour les trajets de 0 à 2 km.
Agriculture	30% des exploitations agricoles à faible dépendance énergétique d'ici à 2020.
Industrie	Diminution des consommations énergétiques liées aux «utilités» (moteurs, éclairage, etc.).

➢ UNE STABILISATION DES EMISSIONS DE GES A LEUR NIVEAU DE 1990

Le SRCAE des Pays de la Loire vise, à l'horizon 2020, une stabilisation des émissions des GES à leur niveau de 1990, soit un volume d'émission de 27,6 MteqCO_2. Compte tenu de la progression de la démographie, cela représente une baisse de 20% par rapport à la situation actuelle et une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 (7,2 teqCO_2/habitant en 2020 contre 9,4 en 1990). L'atteinte de cet objectif s'effectuera, notamment, par la diminution progressive de la part du mode routier dans les modes de transport et par le changement des pratiques agricoles visant à diminuer fortement les émissions de GES non énergétiques.



➢ UNE AMBITION FORTE SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES

Le scénario prévoit notamment une multiplication par plus de 8 des productions d'énergies issues du biogaz, de l'éolien, des pompes à chaleur et du solaire pour atteindre une production de 1287 ktep à l'horizon 2020. Cette production régionale permettrait d'atteindre un ratio de 21% (incorporation faite de la consommation régionale d'agrocarburants) d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie et représenterait 4% de la production nationale d'énergie renouvelable.

Production annuelle régionale (ktep)	2008	2009
Biogaz (énergie primaire valorisée)	15,4	80
Bois-énergie (énergie primaire valorisée)	360	460
Déchets (énergie primaire valorisée)	54	50
Éolien terrestre (1750 MW en 2020)	35,1	330
Éolien marin (hors périmètre SRCAE)	-	150
Pompes à chaleur (géothermie/aérothermie)	40	145
Hydroélectricité	1,4	2
Solaire photovoltaïque	1,7	50
Solaire thermique	2,6	20
Total	510	1287

L'éolien offshore a un potentiel de développement très important au large des Pays de la Loire. Une première zone propice (au large de l'estuaire de la Loire) a été retenue dans le cadre du premier appel d'offres national lancé en 2011. Le parc aura une puissance de 480 MW répartie sur 80 éoliennes et sa mise en service progressive est prévue à l'horizon 2018-2020. Une deuxième zone (au large des îles d'Yeu et Noirmoutier), retenue dans le cadre du deuxième appel d'offres lancé en mars 2013, accueillera un parc d'une puissance de l'ordre de 500 MW. Sa mise en service est prévue à l'horizon 2021-2023.

TABLEAU DE SYNTHESE DES INDICATEURS CLIMAT-AIR-ENERGIE REGIONAUX ET SECTORIELS

Le tableau suivant, intégré au SRADDET Pays de la Loire, fait le bilan de la situation de la région par rapport à sa trajectoire vers les objectifs 2020 du SRCAE.

Bleu : secteur sur les rails, objectifs largement atteignables voire dépassables

Vert : objectifs atteignables, efforts à poursuivre

Orange : Trajectoire en deçà des objectifs, efforts à intensifier

Rouge : Trajectoire très en deçà des objectifs, efforts à très fortement intensifier

Contributions sectorielles		
	Consommations énergétiques	Émissions GES
GLOBAL	🔴	🟠
bâtiment	🟠	🟢
transports	🔴	🔴
agriculture	🟢	🔴
industrie	🔴	🔵
Énergies renouvelables		
GLOBAL	🟠	
photovoltaïque	🟢	
éolien	🔴	
pompe à chaleur (PAC)	🟢	
bois-énergie	🔵	
biogaz	🟠	
solaire thermique	🟠	

3. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE BRETAGNE

Le territoire du Pays des Herbiers se situe dans le périmètre du bassin versant Loire Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne a été adopté le 4 novembre 2015 et couvre la période 2016-2021. Le SDAGE Loire-Bretagne a été élaboré afin de répondre aux préconisations de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000.

L'ensemble des objectifs du SDAGE vise l'obtention du bon état des eaux. Pour les eaux de surface, le bon état est obtenu lorsque l'état écologique (ou le potentiel écologique) et l'état chimique sont simultanément bons. Pour les eaux souterraines, le bon état est obtenu lorsque l'état quantitatif et l'état chimique sont simultanément bons.

Au sein de l'Unité Hydrographique de Référence à laquelle appartient le territoire, les principaux enjeux sont la pollution par les nitrates et produits phytosanitaires, la gestion quantitative en période d'étiage, la gestion patrimoniale des eaux souterraines, la préservation des ressources en eau potable et la fonctionnalité des cours d'eau, des lacs et des zones humides.

Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant :

FIGURE 4 : LIMITES DES SDAGE, SOURCE : AGENCES DE L'EAU)

Objectif	Implications pour le PLUi
CHAPITRE 1 : REPENSER LES AMENAGEMENTS DE COURS D'EAU	
Prévenir toute nouvelle dégradation du milieu	-
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	Le document d'urbanisme doit tenir compte des zones d'expansion des crues afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations au risque ou d'augmenter le risque d'inondation.
Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	-
Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	-
Limiter et encadrer la création de plans d'eau	-
Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	-
Favoriser la prise de conscience	-
Améliorer la connaissance	-
Chapitre 2 : Réduire la pollution par les nitrates	
Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire	-
Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux	-
Développer l'incitation sur les territoires prioritaires	-
Améliorer la connaissance	-
Chapitre 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique	

Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore	-
Prévenir les apports de phosphore diffus	-
Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents	Le PLUi doit prendre en compte le fonctionnement du réseau des eaux usées afin de ne pas permettre le confortement de secteur où le réseau ou le milieu n'est pas en capacité d'absorber la charge polluante. Il est nécessaire de favoriser les zones d'assainissement collectif où les stations d'épuration sont en capacité de traiter les nouveaux effluents.
Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le PLUi doit intégrer dans le règlement des prescriptions relatives à l'imperméabilisation et aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes.
Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes	-
Chapitre 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	
Réduire l'utilisation des pesticides	-
Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses	-
Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques	-
Développer la formation des professionnels	-
Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	-
Améliorer la connaissance	-
Chapitre 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	
Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances	-
Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	-
Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	-
Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	Le PLUi peut, par le biais d'un zonage adapté, règlementer l'occupation des sols dans les périmètres de protection des captages en eau potable.
Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages	-
Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages	-
Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	-
Réserver certaines ressources à l'eau potable	-
Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	-
Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	-
Chapitre 7 : Maîtriser les prélèvements	

Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	-
Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage	-
Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	-
Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal	-
Gérer la crise	-
Chapitre 8 : préserver les zones humides	
Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	Le SDAGE indique que « Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. En l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document. »
Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	-
Préserver les grands marais littoraux	-
Favoriser la prise de conscience	-
Améliorer la connaissance	-
Chapitre 9 : Préserver la biodiversité aquatique	
Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	-
Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	-
Mettre en valeur le patrimoine halieutique	-
Contrôler les espèces envahissantes	-
Chapitre 10 : Préserver le littoral	
Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition	-
Limiter ou supprimer certains rejets en mer	-
Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade	-
Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle	-
Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir	-
Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	-
Améliorer la connaissance des milieux littoraux	-

Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux	-
Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins	-
Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant	
Restaurer et préserver les têtes de bassin versant	-
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	
Des Sage partout où c'est « nécessaire »	-
Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	-
Renforcer la cohérence des politiques publiques	-
Renforcer la cohérence des SAGE voisins	-
Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	-
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	
Mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau	-
Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau	-
Chapitre 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	
Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	-
Favoriser la prise de conscience	-
Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	-

4. SAGE LAY

Le territoire se situe dans le périmètre du SAGE Lay dont le projet a été adopté en mars 2011.

Objectif	Implications pour le PLUi
1. La qualité des eaux de surface	
Satisfaction des objectifs de qualité associés au point nodal Ly	-
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 PLUi doit tenir compte des problématiques d'inondations. Les PPRi, s'ils existent, doivent être annexés au PLUi et les projets d'aménagement devront
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	prendre en compte ce risque afin de ne pas augmenter l'exposition de la population. Le PLUi se doit également de donner un cadre en termes de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement.
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	Le développement envisagé dans le cadre du PLUi doit tenir compte de la ressource en eau et de la capacité des réseaux à accueillir de nouvelles populations.
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	-
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	-
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	-
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	-
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, s'ils existent, devront être pris en compte dans les projets d'aménagement afin de ne pas détruire ou dégrader des zones humides.
9. La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais	
Entretien et conservation du réseau tertiaire des canaux	-
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 territoire se situe dans le périmètre du SAGE Sèvre Nantaise dont le projet a été adopté en mars 2018.

Objectif	Implications pour le PLUi
Amélioration de la qualité des eaux	
Améliorer les connaissances et le suivi de la qualité de l'eau	Le développement envisagé dans le cadre du PLUi doit tenir compte de la capacité des réseaux à accueillir de nouvelles populations.
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	Le PLUi doit donner un cadre en termes de gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement et ne pas conforter les secteurs sensibles à ce risque sans prévoir les aménagements nécessaires.
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	Le PLUi doit tenir compte des problématiques d'inondations. Les PPRi, s'ils existent, doivent être annexés au PLUi et les projets d'aménagement devront prendre en compte ce risque afin de ne pas augmenter l'exposition de la population.
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	Le PLUi dispose d'outils permettant la préservation du maillage bocager et les zones humides.
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	Le PLUi devra tenir compte de la ressource en eau et éviter ou limiter l'impact de ces activités sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.
Organisation et mise en œuvre	
Partager et mettre en œuvre le SAGE	-

6. PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI) LOIRE BRETAGNE 2022-2027

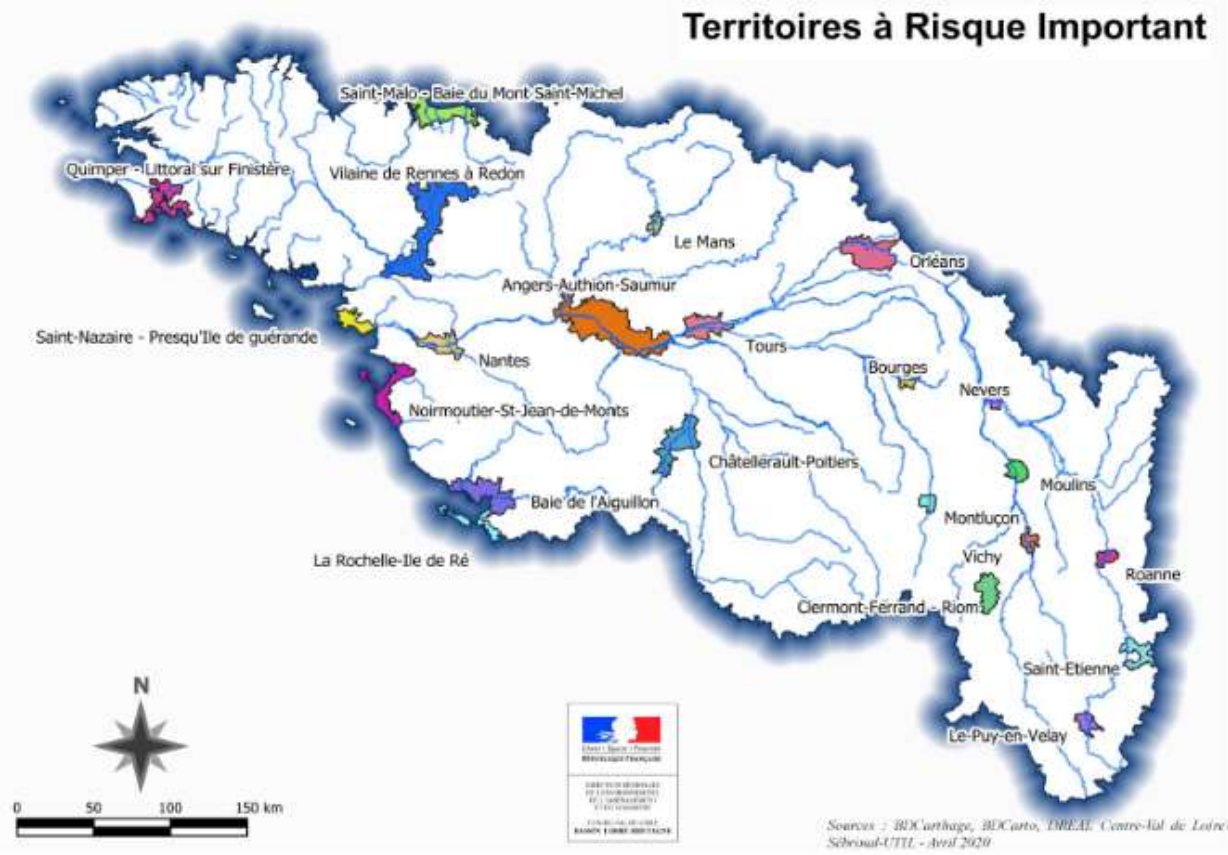
Dans un contexte où, du fait du changement climatique, de plus en plus de populations sont exposées au risque inondation, l'Union Européenne a adopté une directive dite inondation en 2007 pour réduire les conséquences négatives des inondations sur les territoires exposés en :

- Elaborant les évaluations préliminaires des risques inondations (EPRI) à l'échelle de chaque bassin,
- Identifiant, sur cette base, les territoires les plus exposés (TRI – territoires à risques importants d'inondation)
- Réalisant une cartographie des risques
- Elaborant sur chaque bassin et chaque TRI un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
- Evaluant les progrès accomplis tous les 6 ans.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé par arrêté de la préfète coordinatrice du bassin du 15 mars 2022.

L'identification des TRI repose sur la détermination de « poches d'enjeux », à partir de la concentration de population et d'emplois en zone potentiellement inondable. Le croisement et l'analyse des EAIP (Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles) et de l'importance des enjeux identifiés comme vulnérables au sein de ces enveloppes sur le bassin, a permis d'identifier dans un premier temps une soixantaine de « poches d'enjeux ». Une hiérarchisation de ces « poches d'enjeux » a été ensuite réalisée notamment au travers de la continuité logique entre deux poches, du fait qu'au moins 50 % de la population en zone inondable du bassin y était représentée, des périmètres opportuns eu égard à des maîtrises d'ouvrages potentielles. Ce sont finalement 22 territoires à risque important qui ont été retenus.

Ces 22 TRI ont été approuvés par le préfet coordonnateur de bassin par un arrêté en date du 26 novembre 2012. La modification de cette liste (ajout du TRI de Roanne) a été arrêté le 22 octobre 2018.

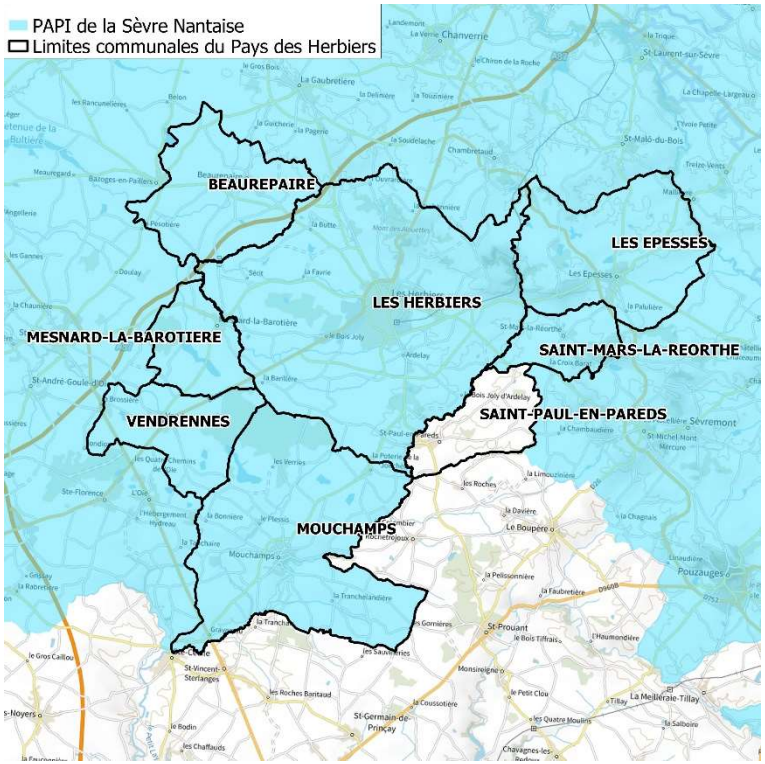


Bien que le Pays des Herbiers ne soit pas identifié comme étant un Territoire à Risque Important, le PRGI, déclinaison de la Directive européenne à l'échelle des bassins, a défini 6 objectifs stratégiques comprenant 41 dispositions.

Objectif	Implications pour le PLUi
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	Prise en compte du risque inondation dans les documents d'aménagement et de planification d'urbanisme, notamment en formalisant des principes d'aménagements permettant de réduire la vulnérabilité des territoires concernés. Dans une optique de long terme, prendre en compte de nouvelles données sur les aléas. Promouvoir le ralentissement dynamique naturel dans les bassins versants (zones humides, haies, talus, couverts végétaux hivernaux, espaces boisés…) à l'échelle d'entités hydrographiques cohérentes permettant de faciliter l'infiltration et la rétention des eaux dans les sols en s'assurant de la non-augmentation des risques en amont de ces aménagements.
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	-

7. PROGRAMME D'ACTIONS DE PREVENTION DES INONDATION (PAPI) DE LA SEVRE NANTAISE

Sur les 8 communes qui composent la Communauté de communes du Pays des Herbiers, 7 sont concernées par le PAPI du bassin versant de la Sèvre Nantaise.



Le bassin versant (2350 km²) est traversé par la Sèvre Nantaise sur un linéaire de 136km depuis sa source sur la commune du Beugnon (Deux-Sèvres) jusqu'à sa confluence avec la Loire à Nantes (Loire-Atlantique). Plusieurs affluents notables alimentent la Sèvre Nantaise : l'Ouin, la Moine, la Sanguèze et la Maine. Le réseau dense de cours d'eau, très réactifs aux précipitations, sur un territoire fortement anthropisé, représente des enjeux qui ont mené à la signature d'un PAPI le 14 mars 2013.

Le PAPI est mis en œuvre sur l'ensemble du bassin versant sur une période de six années (2013-2018). La stratégie adoptée découle d'une étude menée en 2006. Cette étude a montré que des aménagements lourds (retenues sèches, digues, barrages) n'étaient adaptés ni aux caractéristiques du bassin et de ses crues ni à la conservation des fonctions des écosystèmes aquatiques visée par le SAGE Sèvre Nantaise. Aussi, la stratégie développée est de permettre aux usagers soumis au risque d'inondation de mieux vivre avec les crues.

Pour répondre à cet objectif, 19 actions sont déclinées au travers des six axes du PAPI :

- La sensibilisation et l'information préventive : édition de plaquettes, installation de repères de crue et de panneaux d'information sur le territoire,
- L'anticipation de la gestion de crise : création d'un outil web collaboratif pour le suivi des niveaux d'eau en cas de crue, conseils et expertises pour la mise en place des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS),
- La prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire : élaboration et révision des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), diffusion d'atlas des zones inondables,
- La réduction de la vulnérabilité : réalisation de diagnostics individuels auprès des particuliers, des entreprises et des stations d'épuration,
- Le ralentissement dynamique des crues par des solutions douces : restauration des fonctionnalités des cours d'eau et de leur lit majeur, notamment en tête de bassin versant.

Le suivi du PAPI est réalisé grâce à un comité technique composé de collectivités et des services de l'Etat. Le comité de pilotage du PAPI se tient au moins une fois par an dans le cadre d'une séance de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Sèvre Nantaise.

8. PLANS DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS (PPRI)

Le PPRI a été institué par les articles 40-1 à 40-7 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile et à la prévention des risques majeurs. Le texte légal prévoyait alors la possibilité d'établir de tels PPRI par les communes ou les préfets.

Le territoire est concerné par deux bassins versant correspondant à la Sèvre Nantaise et au Petit Lay. Ces deux cours d'eau font l'objet de PPRi respectivement approuvés par arrêté préfectoral le 5 mai 2004 et le 18 février 2005. La révision du PPRi de la Sèvre Nantaise a été prescrite le 12 avril 2021.

Pour le PPRi du Lay amont, les limites de l'Atlas des Zones Inondables ont été retenues malgré quelques modifications. Les crues de référence retenues pour la Sèvre Nantaise sont les crues de novembre 1960 et d'avril 1983, considérées comme centennal.

Les zonages règlementaires sont consultables en annexe. Y sont identifiés deux types de zones :

- La zone rouge correspondant à des secteurs fortement exposés : ces zones sont inconstructibles
- La zone bleue correspondant à des secteurs directement exposés à l'aléa inondation mais où l'intensité du risque est plus faible et les conséquences des inondations moins lourdes que dans la zone rouge. La constructibilité dans ces zones doit être maintenue (sous conditions) pour préserver le développement de la commune.

Les règles édictées dans le PPRi sont de portée supérieure à celles du PLUi. Les cartes du zonage règlementaire sont disponibles en annexe.

9. PCAET

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV – Loi n° 2015-992 du 17 août 2015) dans son article 188, rend obligatoire, au 31 décembre 2018, la réalisation d'un Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunales à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants. En parallèle, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers élaborait, dans une démarche volontaire, un Plan Climat Énergie Territoire (PCET). Lors du conseil communautaire du 5 juillet 2017, les élus décident d'adopter le PCET et de lancer le PCAET.

Le PCAET, document-cadre de la politique énergétique et climatique des collectivités, constitue un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Il est un outil d'animation du territoire qui définit les objectifs stratégiques et opérationnels en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Tout comme le PCET, il permet d'estimer les émissions de gaz à effet de serre des services et du territoire, la consommation d'énergie, le potentiel d'économies d'énergie et de développement d'énergie renouvelable. Il permet également d'évaluer la vulnérabilité du territoire au changement climatique. Par ailleurs, il intègre pour la première fois les enjeux de qualité de l'air.

a) Air

SO_2	Les principales sources émettrices en termes de SO2 sur le territoire de la CC du Pays des Herbiers sont, d'une part, le secteur résidentiel avec 60% des émissions du territoire du fait de la combustion des différents combustibles et, d'autre part, le secteur tertiaire avec 30% des émissions du territoire du fait également de la combustion. **Le polluant SO2 n'est pas un enjeu sur le territoire puisque son niveau est relativement faible.**
NOx	Le transport routier est le premier secteur émetteur de NOx sur le territoire avec 59% des émissions du territoire. En seconde position se trouve le secteur de l'agriculture (15%) dont les émissions proviennent de la combustion des engins agricoles/sylvicoles. **Le polluant NOx est émis très majoritairement sur le territoire par le transport routier puis par le secteur agricole et industriel. Ceci est cohérent avec les caractéristiques du territoire de la CC du Pays des Herbiers, collectivité agricole, avec un trafic routier dense.**
COVNM	Le secteur de l'industrie hors branche de l'énergie est le premier secteur émetteur avec 69% des émissions du territoire, en particulier du fait de l'industrie de la construction de bateaux. Le secteur résidentiel est le second secteur émetteur de COVNM sur le territoire avec 22% des émissions du territoire. Ces émissions proviennent, d'une part, des émissions induites par l'utilisation de biomasse dans les équipements domestiques (chaudières, inserts, etc) et, d'autre part, des émissions issues de l'utilisation des produits solvantés (colle, peinture, solvant, etc). **Le polluant COVNM est principalement émis sur le territoire par le secteur industriel du fait de la présence sur le territoire d'industrie consommatrice de produits solvantés.**
NH_3	Les émissions de NH_3 proviennent presque exclusivement du secteur agricole (99,7% des émissions du territoire). Le niveau par habitant est de 38,9 kg/habitant alors qu'il est de 9,8 au niveau national. Ce niveau d'émission, 4 fois supérieur au niveau national, s'explique par le fait que le territoire de la CC du Pays des Herbiers est un territoire agricole.

	Les émissions du secteur agricole proviennent, d'une part, de l'élevage du fait de l'azote contenu dans les effluents d'élevage et, d'autre part, des cultures du fait de l'utilisation de fertilisants azotés (transformation des engrais azotés présents dans les sols par les bactéries). **Le niveau d'émission de NH_3 sur le territoire est important du fait de la présence importante du secteur agricole et d'élevage en particulier.**
PM_{10}	Les émissions de PM10 sont majoritairement induites par le secteur agricole (55% des émissions totales) : les émissions proviennent, d'une part, des travaux agricoles (labours), d'autre part, des animaux (plumes par exemple) et enfin, de la combustion des engins. Le secteur résidentiel, avec 18% des émissions totales, génère des émissions qui sont induites par la combustion de la biomasse et en particulier dans des équipements peu performants. Le secteur industriel (hors branche énergie) se positionne en troisième position avec 17% des émissions du territoire du fait principalement des sous-secteurs de la construction et des minéraux non métalliques et matériaux de construction. Les émissions du transport routier, avec 8% des émissions du territoire, proviennent, d'une part, de l'échappement et, d'autre part, de l'usure des routes et de certains organes des véhicules. **Les émissions de PM10 proviennent très majoritairement du secteur agricole et de la combustion de la biomasse dans le secteur résidentiel. Le niveau est légèrement plus important qu'au niveau régional et national.**
$PM_{2,5}$	Le secteur résidentiel est la première source d'émission de PM2,5 avec 41% des émissions du territoire. **La principale source d'émission est la combustion de la biomasse dans les équipements domestiques.** La seconde source d'émission avec 27% est le secteur agricole.

A partir du diagnostic relatif aux émissions de polluants atmosphériques et à l'exposition de la population à la pollution atmosphérique, il apparait, tout d'abord, que la qualité de l'air est bonne sur le territoire. Le territoire est un territoire plutôt agricole, avec une industrie bien spécifique implantée sur le territoire (construction de bateaux en autre qui génère des émissions de COVNM) et un secteur résidentiel également source d'une pollution de l'air (émissions de particules et de COVNM induites par l'utilisation de bois dans des équipements peu performants).

Les actions envisagées sont d'une part la réduction énergétique et la réduction des émissions de GES. Des actions supplémentaires sont envisagées sur les secteurs dont les émissions sont principalement non énergétiques (agriculture et utilisation de COVNM) :

- Augmentation du temps passé au pâturage
- Déploiement des couvertures des fosses à lisier haute technologie (porcins, ovins, canards)
- Incorporation post-épandage des lisiers et/ou fumiers immédiate
- Réduction des émissions de particules de l'élevage
- Utilisation de produits contenant moins de solvants
- Amélioration des performances des chaudières bois
- Renouvellement du parc des engins agricoles/sylvicoles
- Passage à des véhicules plus performants

En conclusion, les objectifs envisagées sont les suivants :

	2016	Potentiel maximal de réduction	Emissions en 2050 avec potentiel
SO2	14,8	5,9 t / - 40%	9 t
NOx	321	236 t / - 73%	85 t
COVNM	545	215 t / - 39%	330 t
NH3	1155	265 t / - 23%	890 t
PM10	175	143 t / - 81%	32 t
PM2,5	75	65 t / - 86%	10 t

b) Energie

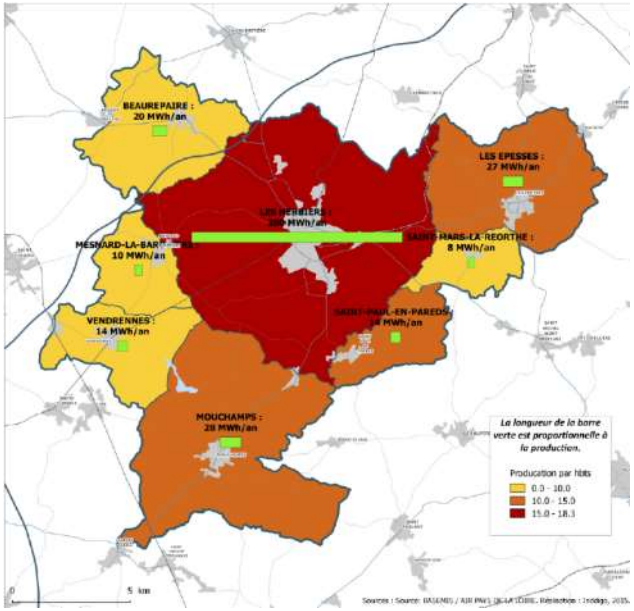
LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES SUR LE TERRITOIRE

> Le solaire thermique

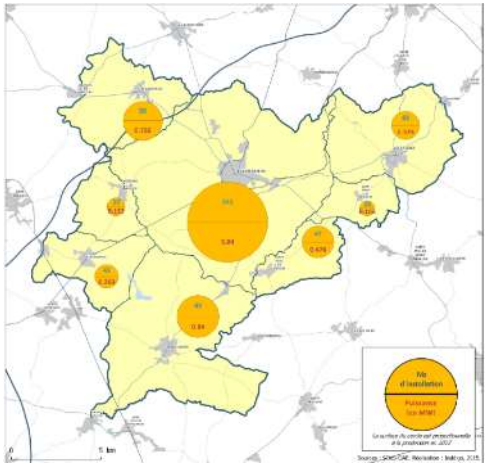
Production 2012 : 0,4 GWh
Production 2016 : 0,5 GWh
Surface totale de capteurs : environ 1 000 m²
Evolution 2008-2012 : +12 %
Evolution 2012-2016 : +15 %

Le potentiel de production solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire dans le résidentiel est estimé de l'ordre de 8 à 9 GWh/an (700 à 800 tep/an). L'objectif régional pour 2020 est de 20 ktep/an, soit environ 230 GWh/an. Cet objectif est réparti équitablement entre les départements, soit un objectif de 4 ktep/an (46 GWh/an) pour la Vendée.

La déclinaison des objectifs du SRCAE à 2020 à l'échelle du territoire, indique un objectif d'environ 2 GWh/an (170 tep/an). Le potentiel du territoire permettrait de répondre à cet objectif.



> Le solaire photovoltaïque

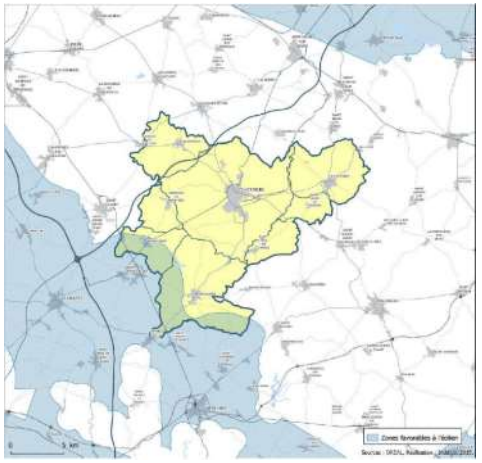


Production 2012 : 3,4 GWh
Production 2016 : 7 GWh
Nombre d'installations : 577
Puissance totale : 5979 kWc (7,3% de la production vendéenne, 2,2 % de la production régionale)
Evolution 2008-2012 : +6000 %
Evolution 2012-2016 : +14 %

Le potentiel de production solaire photovoltaïque sur bâtiment est estimé de l'ordre de 40 à 50 GWh/an (3 400 à 4 300 tep/an). Le potentiel de production solaire photovoltaïque au sol est estimé de l'ordre de 4,3 GWh/an (370 tep/an) sur le site de stockage des déchets sur la commune des Epesses.

La déclinaison des objectifs du SRCAE à 2020 à l'échelle du territoire, indique un objectif d'environ 5,8 GWh/an (500 tep/an). Le potentiel du territoire en termes de surfaces permettrait largement de répondre à cet objectif, (d'autant plus que la production des installations existantes est déjà de 291 tep/an). Ce ne sont donc pas les surfaces disponibles qui sont limitantes. Un permis de construire a également été accordé pour une centrale photovoltaïque sur une ancienne mine d'uranium.

> L'éolien



Production 2012 : 0 GWh
Production 2016 : 0 GWh
Nombre d'installations : 0

Le Schéma Régional Eolien (SRE) constitue le volet éolien du SRCAE des Pays de la Loire. Il a été arrêté en janvier 2013. Deux communes ont une partie de leur territoire localisée dans les zones identifiées comme favorables : Vendrennes et Mouchamps. Le SRE spécifie notamment que « Au sein du haut bocage, le spectacle du Puy du Fou, avec notamment sa cinéscenie, doit être préservé de toute inter-visibilité, en particulier nocturne, avec des éoliennes ».

> Le bois

Production 2012 : 27,4 GWh
Production 2016 : 42 GWh
Evolution 2008-2012 : + 1%
Evolution 2012-2016 : +17 %

Une analyse du potentiel bois énergie, réalisée en interne par la CCPH, évalue le potentiel de bois mobilisable sur le territoire à 3 300 tep/an :

- Bois bocager (haies) : 1 400 tep/an (17 GWh/an)
- Bois forestier : 1 700 tep/an (19 GWh/an)
- Bois de rebut: inférieur à 200 tep/an (2 GWh/an)

Sur ce potentiel, 75% serait déjà mobilisé (en prenant l'hypothèse que la consommation de bois bûche des particuliers provient exclusivement du territoire, ce qui n'est pas forcément le cas).

L'objectif régional du SRCAE concernant le bois énergie est d'atteindre, d'ici à 2020, une production de l'ordre de 460 ktep/an (5 350 GWh/an). L'objectif n'est pas décliné par département. La déclinaison des objectifs du SRCAE à 2020 à l'échelle du territoire, indique un objectif de l'ordre de 40 GWh/an (3 400 tep/an), ce que permettrait à peine la ressource locale en la valorisant totalement.

> La méthanisation

Production 2012 : 11,3 GWh
Production 2016 : 17,5 GWh
Nombre d'installation : 1 unité (Biogasyl)
Evolution 2012-2016 : +53 %

Le potentiel agricole mobilisable est évalué à 61 GWh/an (5 200 tep/an). L'objectif régional du SRCAE concernant la méthanisation est d'atteindre, d'ici à 2020, une production de l'ordre de 80 ktep/an, (930 GWh/an). Le potentiel agricole mobilisable du territoire pourrait permettre 4 unités centralisées agricoles et une vingtaine d'unités décentralisées à la ferme.

> Synthèse

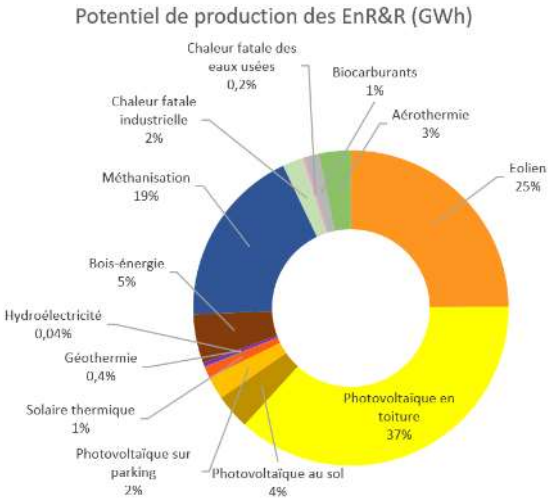
La répartition du potentiel par filière est très différente de l'état des lieux. Le potentiel met en avant les ressources du territoire :

- Biomasse d'origine animale et végétale (méthanisation,)
- Soleil : surtout solaire photovoltaïque (mais le solaire thermique ne doit pas être négligé)
- Bois bocager : mais une ressource déjà bien mobilisée et à économiser (améliorer l'efficacité énergétique des usages bois – notamment chez les particuliers)

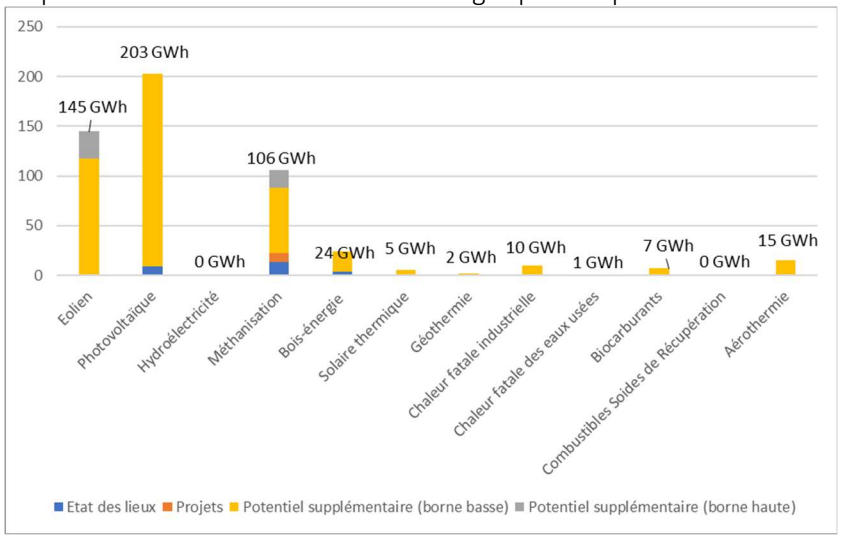
LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le potentiel de développement des énergies renouvelables s'élève à 473 GWh sur l'ensemble de la CC du Pays des Herbiers (sur la base de la méthodologie disponible en 2017). Ce potentiel est calculé en cumulé : il intègre l'état des lieux et les projets déjà identifiés.

Au global, le territoire présente donc une production annuelle actuelle estimée à 26 GWh (hors bois énergie individuel) qui pourrait s'élever à 35 GWh en tenant compte des projets en cours, et un potentiel borne basse de 473 GWh.



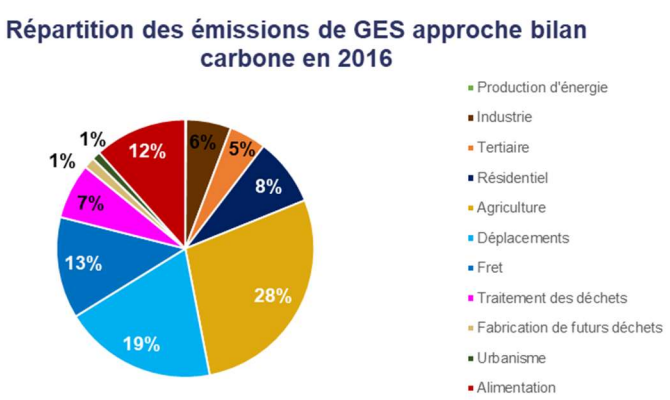
Le territoire présente un potentiel maximum de 473 GWh (borne basse). Le premier gisement correspond au solaire photovoltaïque avec plus de 188 GWh de potentiel. Vient ensuite l'éolien avec plus de 118 GWh, puis la méthanisation, et le bois énergie. L'ensemble de ces énergies renouvelables permettrait de produire principalement de l'électricité. Pour la chaleur, la méthanisation et le bois énergie présentent le plus grand gisement avec respectivement 88 GWh et 24 GWh. Le gaz produit par la méthanisation pourrait aussi être utilisé pour la mobilité.



Le potentiel déterminé dans le cadre du PCAET est environ 2 fois supérieur au potentiel issu du diagnostic du PCET. Ceci est lié à plusieurs paramètres dont le fait que plusieurs filières n'ont pas été évaluées lors du diagnostic PCET mais également à des différences méthodologiques qui entraînent des variations plus ou moins importantes selon les filières.

c) Climat

LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

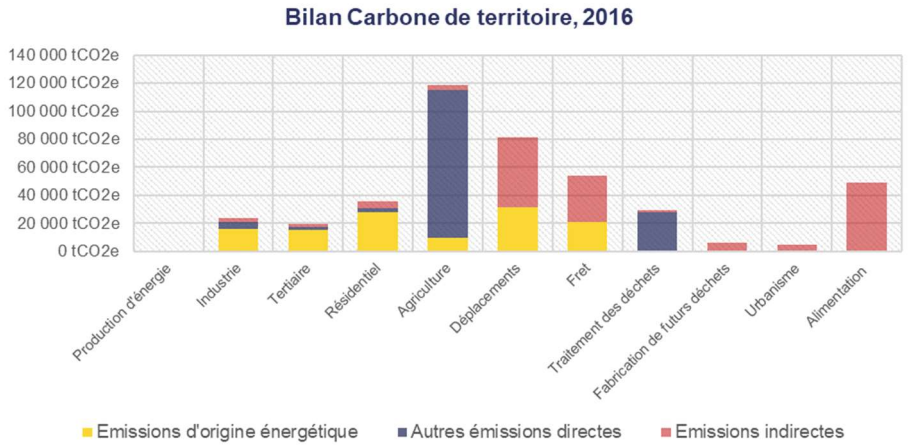


Le diagnostic de gaz à effet de serre (GES) porte sur l'estimation des émissions de GES et les consommations énergétiques de l'ensemble des activités du territoire. Il permet :

- de situer la responsabilité du territoire vis-à-vis des enjeux énergie-climat ;
- de révéler ses leviers d'actions pour l'atténuation et la maîtrise de l'énergie ;
- de comprendre les déterminants de ses émissions et de hiérarchiser les enjeux selon les différents secteurs ou postes d'émissions.

L'année de référence du diagnostic est l'année 2016. Il est réalisé en parallèle du bilan des consommations et des productions d'énergie renouvelable. Les données d'entrée et les hypothèses sont identiques.

Les émissions de Gaz à Effet de Serre du territoire sont réparties de la manière suivante par secteur d'activité en 2016 :



Sur ce graphique, trois « types » d'émissions ont été identifiés :

- En jaune, les émissions associées aux **consommations d'énergie du territoire** (présentées dans le paragraphe III.1)
- En bleu foncé, les autres émissions de gaz à effet de serre **directes, non liées aux consommations d'énergie**

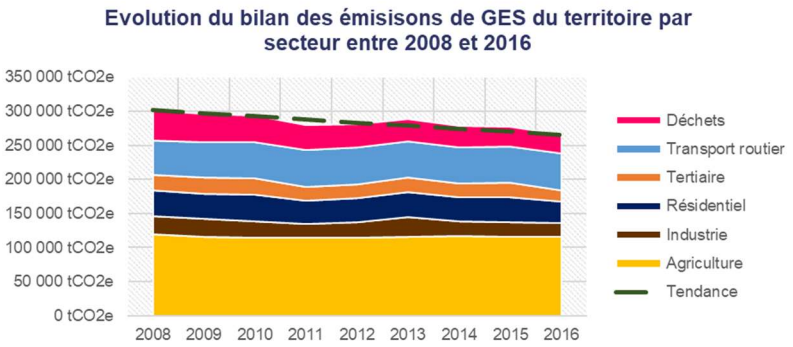
Ces deux postes constituent la partie réglementaire de l'étude. Ils représentent 62% du Bilan Carbone global

- En rouge, les **émissions indirectes**. Cela représente les émissions réalisées en dehors du territoire pour lui permettre de fonctionner. On retrouve entre autres l'extraction, la transformation et le transport des combustibles utilisés sur le territoire, la fabrication de biens et de produits alimentaires en dehors du territoire, le traitement en dehors du territoire des déchets produits localement, les déplacements des visiteurs du territoire, etc.

Le territoire est à l'origine de **424 ktCO_2e** annuelles, soit 14 tCO_2e par habitant.

La CC du Pays des Herbiers a approuvé en 2017 un PCET (Plan Climat Energie Territorial) dont le diagnostic est basé sur les données de l'année 2012. Le réseau Air Pays de la Loire a mis à jour sa méthodologie d'inventaire récemment, et a recalculé pour le territoire de la CC du Pays des Herbiers, le bilan réglementaire territorial annuel de 2008 à 2016 :

On observe entre 2012 et 2016 une diminution de 6% des émissions de GES malgré une augmentation de 3,5% de la population et le développement économique. Les évolutions les plus significatives portent sur les secteurs du traitement des déchets : -19% des émissions territoriales de GES, le secteur tertiaire : -17 % et le secteur résidentiel : -14%.



Secteur	2012	2016	Evolutions
Agriculture	114 273 tCO2e	115 222 tCO2e	1%
Industrie	22 425 tCO2e	21 031 tCO2e	-6%
Résidentiel	35 741 tCO2e	30 756 tCO2e	-14%
Tertiaire	20 769 tCO2e	17 304 tCO2e	-17%
Transport routier	53 517 tCO2e	53 382 tCO2e	0%
Déchets	34 544 tCO2e	27 932 tCO2e	-19%
Total	301 191 tCO2e	265 627 tCO2e	- 6%

Les évolutions par rapport à la source de l'émission montrent une baisse de 8% des émissions d'origine énergétique, ce qui rejoint les constats établis dans le chapitre portant sur les consommations d'énergie : les consommations d'énergie fossiles diminuent au profil de sources moins carbonées, telles que l'électricité ou les bois énergie.

Secteur	2012	2016	Evolutions
Emissions d'origine énergétique	132 402 tCO2e	121 577 tCO2e	-8%
Emissions d'origine non énergétique	149 308 tCO2e	144 392 tCO2e	-3%

Ce bilan des émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes du territoire (approche Bilan Carbone) ont permis de mettre en évidence plusieurs enjeux pour le territoire :

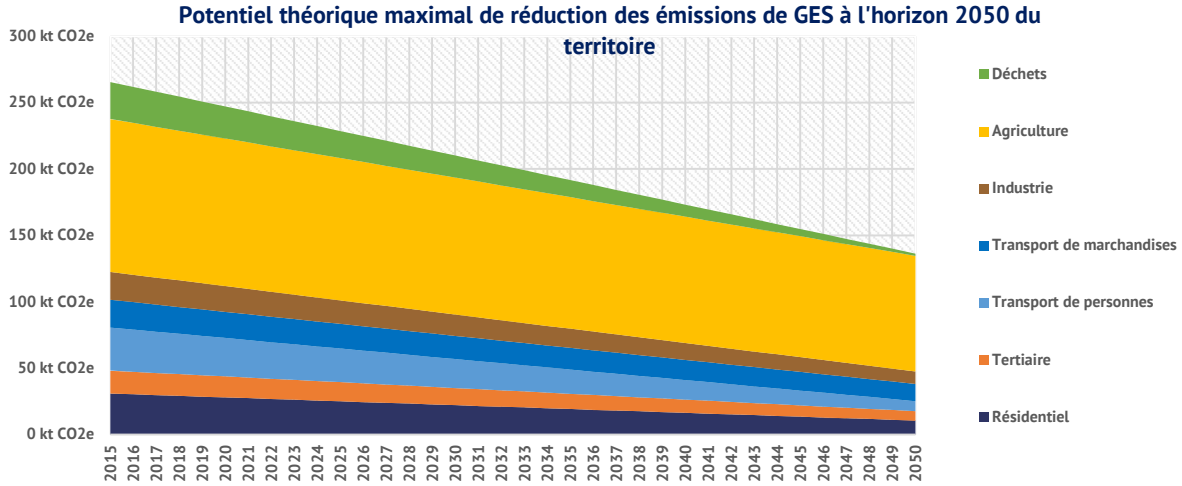
- Un secteur agricole à l'origine de près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre du territoire. Ces émissions sont très difficiles à réduire sans limiter l'activité et le secteur ne pourra compenser que via le développement du stockage de carbone et les modifications des pratiques agricoles (modification des rations des animaux…) ;
- Un enjeu important sur la limitation des émissions de gaz à effet de serres par les transports en général, qui rejoint les enjeux de diminution des consommations d'énergie et des émissions de polluants atmosphériques.

- Les émissions indirectes sont importantes, notamment le secteur « Alimentation » qui représente environ autant que le transport de marchandises sur le territoire. Il y a un enjeu sur le territoire sur la responsabilisation des résidents autour des bonnes pratiques (limitation du gaspillage alimentaire, …).
- Plus largement la limitation des émissions indirectes passera également par la promotion de pratiques favorisant l'économie circulaire (soutien aux projets de réparation des biens, d'achat d'occasion, etc.)

Pour l'ensemble des secteurs d'activité du territoire, les potentiels de réduction des émissions de GES ont été définis. Ils constituent les opportunités dont dispose le territoire pour réduire ses émissions de GES. Ils sont basés sur le diagnostic initial, les données du territoire et un certain nombre d'hypothèses explicitées ci-après.

Ainsi, il est possible, en théorie, si le territoire développe l'intégralité de son potentiel, de réduire de 51% ses émissions de GES à horizon 2050.

Toutes les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir de facteurs standards. Ainsi, les actions menées localement pour développer les circuits courts par exemple, ne sont pas prises en compte dans ce bilan. Ces données ne sont donc utiles que pour identifier les secteurs les plus contributeurs.



Tout d'abord, les choix faits par la collectivité dans le cadre de sa stratégie énergétique auront une répercussion sur les émissions de GES. En effet, la réduction des consommations et le développement d'énergies renouvelables en remplacement du fioul ou du gaz naturel permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le gain associé aux actions énergétiques choisies par la communauté de communes du Pays des Herbiers dans sa stratégie est de 77 kt CO2e.

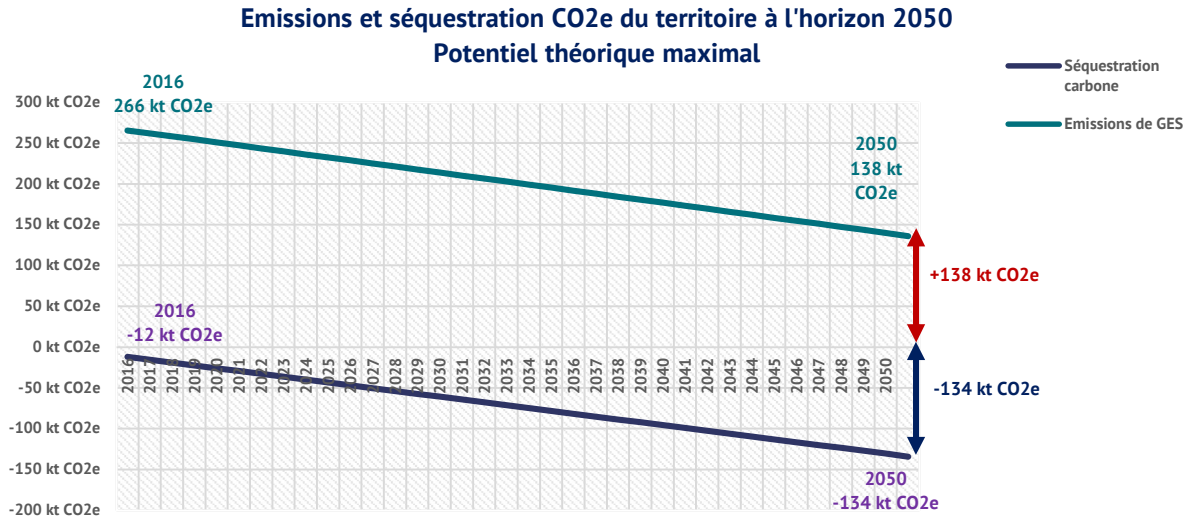
A cela s'ajoutent des actions supplémentaires sur les secteurs dont les émissions sont principalement non énergétiques, à savoir l'agriculture. Le choix qui a été fait est de calculer un potentiel théorique maximal de réduction des émissions de GES sur le territoire, sans réduction de l'activité agricole, que ce soit la culture ou l'élevage. Pour ce faire, les données de l'INRA contenues dans le rapport « Quelle contribution de l'agriculture française à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ? – potentiel d'atténuation et coût de dix actions techniques », paru en 2013, et de l'outil ALDO développé par l'ADEME ont été utilisés.

> Réduction des émissions de NO2 associés aux apports de fertilisants minéraux azotés
> Réduction des émissions de méthane associées à la digestion des bovins et des porcs
> Réduction des émissions de méthane du secteur des déchets

BILAN DE LA SEQUESTRATION CARBONE

Secteur	Stockage annuel	Potentiel théorique complémentaire maximal 2050	Objectifs opérationnels du territoire
Agriculture/ Forêts Flux de carbone annuel stocké	-12 kt CO2e	-122 ktCO2e	• Labour occasionnel • Agroforesterie • Meilleure gestion des prairies • Culture intermédiaire en période d'inter cultures • Plantation de haies

TABLEAU 6 : POTENTIEL THEORIQUE MAXIMAL DE STOCKAGE CARBONE SUR LE TERRITOIRE, SOURCE : : E6 - OUTIL&CALCUL STRATEGIE CCPH-CHOIXBUREAUCOM.XLSX



Le déploiement de la totalité du potentiel théorique maximal de réduction des émissions de GES et de stockage carbone permettrait au territoire du Pays des Herbiers d'être quasiment « neutre en carbone » en 2050.

d) Vulnérabilité face au changement climatique

Il n'existe pas d'étude météorologique centrée sur le territoire de la CCPH, ni même de la Vendée. En revanche, l'étude du SGAR Pays de la Loire / DATAR sur la stratégie d'adaptation au changement climatique dans le Grand Ouest (avril 2013) analyse les évolutions possibles du climat à l'échelle des régions Bretagne, Pays de la Loire et Centre.

Selon cette étude, les évolutions tendancielles du climat sont :

> Hausse des températures moyennes

- En moyenne annuelle : +2 à +3,2°C à horizon 2080 en fonction des scénarios, avec un risque de +3°C dès 2050 dans la Vallée de la Loire et au sud de celle-ci
- Plus limitée en hiver : +1,4 à +3°C à horizon 2080
- Mais plus marquée en été : +1.8°C dès 2030 en Vendée et en Loire-Atlantique et jusqu'à +5,5°C à 2080

> Diminution modérée mais généralisée des précipitations annuelles moyennes

- Avec une baisse plus marquée en été, particulièrement significative pour la Vendée (avec le sud de la région Centre et le littoral breton)
- Mais avec des épisodes de pluies violentes et soudaines plus réguliers, et une saison hivernale plus arrosée

> Augmentation des épisodes de sécheresse

- Le territoire du Grand Ouest pourrait passer 10 à 30% du temps en état de sécheresse à horizon 2030, 40% (scénario optimiste) et potentiellement 60 à 80% à horizon 2080

> Hausse significative du nombre de jours de canicule

- Les décennies à venir seront plus fréquemment à l'image de la canicule de 2003 impactant plus particulièrement la zone d'influence de la vallée de la Loire et les territoires situés au sud d'une ligne Morbihan – Eure-et-Loir.

A noter que l'augmentation des températures et la diminution des précipitations n'empêcheront pas la survenue de phénomènes exceptionnels tels que les vagues de froid, tempêtes ou inondations, ce qui implique des défis importants en termes d'adaptation. L'évolution de ces phénomènes, en termes de fréquence et d'intensité, est difficilement prévisible du fait de leur caractère exceptionnel.

e) Les objectifs opérationnels associés

Le PCAET comptent 5 axes stratégiques qui se déclinent en objectifs opérationnels faisant ensuite l'objet d'un plan d'actions.

AXE 1 : UN TERRITOIRE SOBRE ET EFFICACE EN ENERGIE
- > Soutenir la rénovation énergétique des logements et la construction de logements performants
- > Développer les énergies renouvelables pour rendre le territoire plus autonome
- > Mobiliser les entreprises et le secteur agricole sur l'énergie et l'économie verte
- > Adopter au quotidien une démarche de sobriété énergétique

AXE 2 : UN TERRITOIRE AUX MOBILITES DURABLES
- > Planifier et aménager pour proposer des alternatives à la voiture individuelle
- > Créer des nouveaux services, communiquer et accompagner aux changements de comportements
- > Accompagner le monde économique vers de nouvelles pratiques de mobilité durable en lien avec la mission EIT

AXE 3 : UN TERRITOIRE TOURNE VERS L'ECONOMIE LOCALE ET CIRCULAIRE
- > Réduire les déchets à la source
- > Développer le tri et les filières de valorisation
- > Mobiliser sur les filières courtes et de proximité pour les habitants

AXE 4 : UN TERRITOIRE ADAPTE AUX ENJEUX AIR/CLIMAT DE DEMAIN
- > Prendre en compte les enjeux du changement climatique dans les documents d'urbanisme et d'aménagement
- > Anticiper les tensions à venir sur la ressource en eau
- > Accompagner le secteur agricole et sylvicole vers des pratiques plus vertueuses et améliorer le stockage carbone du territoire
- > Sensibiliser et accompagner sur les thématiques air et climat

AXE 5 : UNE COLLECTIVITE ET DES COMMUNES EXEMPLAIRES
- > Piloter et faire vivre le PCAET
- > Être exemplaire dans la gestion énergétique du patrimoine bâti public
- > Être exemplaire dans les pratiques internes à la CCPH

10. TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE

Via les conventions TEPCV, l'Etat contractualise avec des territoires dits « exemplaires », afin de soutenir leurs projets en matière de croissance verte. En juin 2015, une première convention TEPCV, a été cosigné avec l'Etat permettant d'obtenir 500 000 € destinés à soutenir les investissement « verts » du territoire. Cette première convention a permis de financer 3 projets :

- Une nouvelle pompe à chaleur ultra économe pour le traitement de l'air du Centre aquatique Cap Vert
- Des panneaux photovoltaïques couvrant 20 % des besoins du siège de la Communauté de Communes
- Des ateliers relais innovants : panneaux photovoltaïques, stockage d'énergie, automaticité et télégestion à l'Eco-pépinière GreenTech

En 2016, une seconde convention est signée permettant de bénéficier de nouveau de 500 000 €. Les projets bénéficiant de ce financement sont les suivants :

- A Vendrennes : système de gestion des consommations des bâtiments communaux, éclairage LED et pompe à chaleur du restaurant scolaire et éclairage LED de la bibliothèque
- Aux Epesses : remplacement de la chaudière fuel par une pompe à chaleur et toiture solaire à la MARPA et installation de panneaux photovoltaïques à la piscine municipale
- A Mouchamps : éclairage LED et remplacement de la chaudière fuel par une pompe à chaleur à l'Atelier et à la Maison des Associations
- Aux Herbiers : raccordement au réseau de chaleur de la chaufferie bois de l'école Dolto, installation d'une terrasse solaire à la mairie annexe et éclairage par LED du lavoir et de l'espace Herbauges

11. PLAN REGIONAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS

Depuis la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), les Régions sont désormais compétentes pour établir des plans régionaux de prévention et de gestion des déchets (PRPGD). Ces plans régionaux concernent tous les flux de déchets produits et gérés dans la région, quel que soient leur nature ou leur producteur. Cette nouvelle compétence confère à la Région un rôle d'animation des acteurs du territoire pour identifier les actions qui permettront d'atteindre les objectifs de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV).

Le PRPGD est un document élaboré en concertation avec les acteurs de la gestion des déchets du territoire (institutionnels, collectivités, représentants des professionnels, associations...). Il a pour vocation d'orienter et coordonner l'ensemble des actions menées tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés. Ce Plan déchets constitue un volet du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le PRPGD des Pays-de-la-Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le Conseil Régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Le Plan, soumis à enquête publique, fixe des objectifs du territoire aux horizons 2025 et 2031.

Le décret du 17 juin 2016 précise que tous les déchets sont concernés par le PRPGD, quelle que soit leur nature et leur producteur : les excédents inertes des chantiers du BTP, les déchets non dangereux non inertes (DND NI), les déchets dangereux (DD). Dans ce cadre, le PRPGD fixe des objectifs et des mesures de prévention visant des thématiques telles que le recyclage et la valorisation des déchets non dangereux non inertes, le traitement des DND NI résiduels, ou encore la réduction des excédents inertes de chantiers. Le Plan n'a fixé aucun objectif par territoire, chaque bassin de vie ayant ses spécificités, mais il est demandé que chaque structure à compétence déchets ou acteur du domaine des déchets puisse participer, à son niveau, à la réalisation des objectifs généraux du Plan.

12. PLAN D'ACTIONS REGIONAL POUR L'ECONOMIE CIRCULAIRE

Le plan régional d'actions en faveur de l'économie circulaire (PRAEC) est élaboré en parallèle du PRPGD. Le croisement entre les démarches d'élaboration du PRPGD, axé sur la prévention et la valorisation des déchets, et du PRAEC, axé sur la gestion des ressources par les différents secteurs économiques, permet d'identifier au fur et à mesure les points de convergence forts entre les deux approches.

Depuis le 18 août 2015, le concept d'économie circulaire a été inscrit dans loi française. La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte a en effet reconnu la transition vers une économie circulaire (code de l'environnement, article L.110-1-1) comme un objectif national faisant partie des piliers du développement durable.

La Région Pays de la Loire a signé le 8 novembre 2016, un contrat d'objectifs pour une dynamique régionale en faveur des déchets et de l'économie circulaire (CODREC) avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

Le plan d'actions porte sur les 7 piliers de l'économie circulaire et concerne 3 enjeux :

- Préserver nos ressources par une utilisation efficiente
- Créer de la valeur ajoutée et générer de l'emploi
- Développer de nouvelles filières innovantes

Pour répondre à ces 3 enjeux, le PRAEC s'articule autour de 4 axes stratégiques déclinés en 26 actions :

1. L'axe « Réussir la transition vers l'économie circulaire » regroupe les actions transverses qui vont créer les conditions nécessaires au développement de l'économie circulaire ; ces actions vont du développement des réseaux d'animation à la sensibilisation du grand public, en passant par la formation ou encore l'observation des flux de ressources.
2. L'axe « Accompagner les acteurs des territoires » vise à soutenir les acteurs déjà engagés, à créer les conditions pour que de nouvelles initiatives puissent voir le jour et faire exemples, en apportant les outils techniques et financiers nécessaires.
3. L'axe « Développer l'économie circulaire dans les filières à fort potentiel » regroupe les actions relatives aux filières à fort enjeu de flux (BTP, agri/agroalimentaire) ou qui présentent de fortes opportunités (filière maritime, filière déchet en tant que ressource).
4. L'axe « La Région s'engage » regroupe les actions du ressort de la Région concernant son activité propre, en tant que collectivité leader d'exemple.

13. SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) a été créé par l'article 129 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). « Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites. » Extrait de l'article L. 515-3 du Code de l'environnement.

Le Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 6 janvier 2021. Il se substitue aux Schémas Départementaux des Carrières (SDC).

K. Bilan des synthèses et questionnements

- Une dynamique d'ouverture des paysages de bocage, malgré quelques campagnes de replantation → quel niveau de protection des éléments du bocage (haies, zones humides, mares, têtes de bassin versant, …) ? ne pas réglementer, protéger l'existant / certains éléments, développer la trame ?

- Un important développement de l'urbanisation (lotissements, zones d'activités, infrastructures…) entraînant une multiplication des franges bâties et de la consommation de terres agricoles → travailler sur l'insertion paysagère des bâtiments en prenant en compte différents éléments : végétation, relief, voies de communication, couleur et matériaux emprise au sol… ? quel choix d'implantation des nouveaux bâtiments ? quelle prise en compte de l'existant dans ces nouvelles constructions ?

- Un patrimoine naturel à fort potentiel pour la nature ordinaire mais aussi pour les espèces rares et/ou menacées → comment penser un développement urbain et économique en cohérence avec cette richesse ? uniquement travailler sur la modération de la consommation des espaces ? prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement ? protection stricte des milieux naturels ?

- Une ressource en eau fragile et un potentiel en énergies renouvelables à mobiliser → prévoir un développement démographique en accord avec ce que peuvent fournir les ressources ?

TITRE II : DIAGNOSTIC AGRICOLE

A. Une agriculture dynamique

Le diagnostic agricole réalisé a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et les enjeux spatiaux de l'économie agricole sur le territoire du Pays des Herbiers.

Il associe :

- Une analyse macro-économique et territoriale de l'agriculture afin d'éclairer l'ensemble de ses spécificités et les interfaces qui la relient avec les autres enjeux du territoire.
- Une représentation cartographique des composantes des activités du territoire pour apprécier l'organisation territoriale de l'agriculture
- Une identification et synthèse des enjeux agricoles en périphérie des zones urbaines pour sensibiliser les élus aux enjeux agricoles et pour éclairer les décisions liées aux projets de développement.

Ce travail a été élaboré à partir de plusieurs données et s'appuie sur la Charte de Gestion Econome de l'Espace de 2013 :

- Un questionnaire a été envoyé aux entreprises agricoles connues sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers avec un taux de réponse moyenne de 45%.
- Suite au retour du questionnaire, les données ont été complétées avec un groupe agricole par commune composé de plusieurs agriculteurs.
- Des données complémentaires issues du Recensement Général de l'Agriculture (RGA), de la Mutualité Sociale et Agricole (MSA) et des déclarations liées à la Politique Agricole Commune (PAC) ont été également valorisées.
- Des réunions de travail ont eu lieu dans chaque commune (2 réunions par commune et 3 pour les communes des Herbiers et de Mouchamps) en présence d'élus et du groupe agricole.

Une fois les projets de développement définis et actés, une analyse des incidences économiques des choix d'urbanisation sur l'agriculture et la proposition d'actions pour le maintien du potentiel économique ont été réalisées.

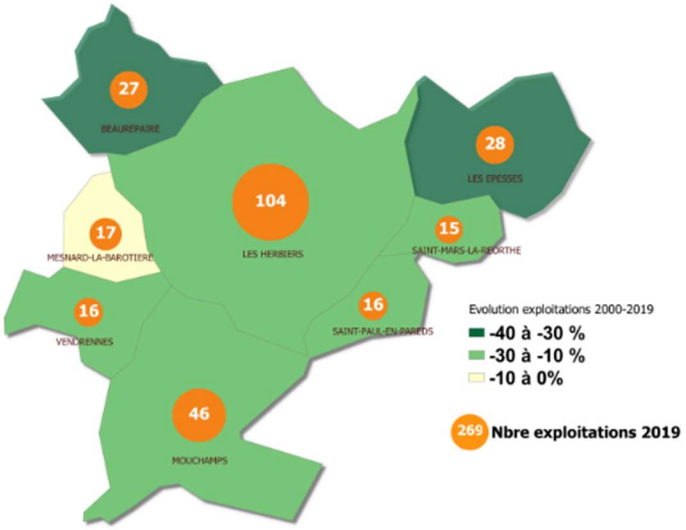
1. UNE RESSOURCE ECONOMIQUE AU CŒUR DU TERRITOIRE

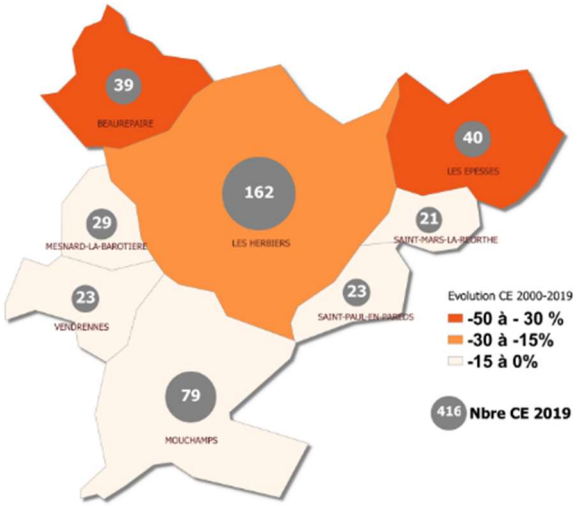
a) Les entreprises agricoles, source d'emplois directs et indirects

En 2019, le territoire du Pays des Herbiers compte **269 entreprises agricoles professionnelles** (5.6% des entreprises agricoles vendéennes) dont le siège d'exploitation se situe sur l'ensemble de son territoire, gérées par **416 exploitants agricoles** (5.5 % des chefs d'exploitation vendéens). A ces entreprises agricoles, il faut rajouter celles qui ont des bâtiments agricoles sur le territoire étudié mais dont le siège social se localise à l'extérieur du Pays des Herbiers. Elles sont au nombre de 25.

A cette main d'œuvre non salariée, il convient d'associer **120 emplois salariés** (en nombre d'ETP) soit environ 4% des emplois salariés sur le Département de la Vendée.

Depuis les années 2000, on observe une **diminution de 27% des entreprises agricoles** contre 48% à l'échelle du département et de **22% des exploitants agricoles** contre 38% à l'échelle de la Vendée.





L'évolution est variable suivant les communes du Pays des Herbiers avec une diminution plus importante en nombre d'entreprises agricoles et d'exploitants agricoles pour les communes de Beaurepaire (-34% et -32%) et Les Epesses (-42% et -47%). La commune de Mesnard la Barotière est celle qui perd le moins d'entreprises agricoles (-6%) et qui voit son nombre de chef d'exploitation se maintenir.

L'agriculture est également un maillon indispensable d'une chaîne économique et génère ainsi des emplois sur et hors du territoire étudié en amont (agro-fourniture, équipement, services) et en aval (agro-alimentaire) avec environ **850 emplois soit 6% des emplois dans l'Industrie Agro-Alimentaire IAA du département**. A titre de repère, on considère en Pays de la Loire qu'un emploi agricole dans les entreprises agricoles induit 2 emplois hors exploitation agricole.

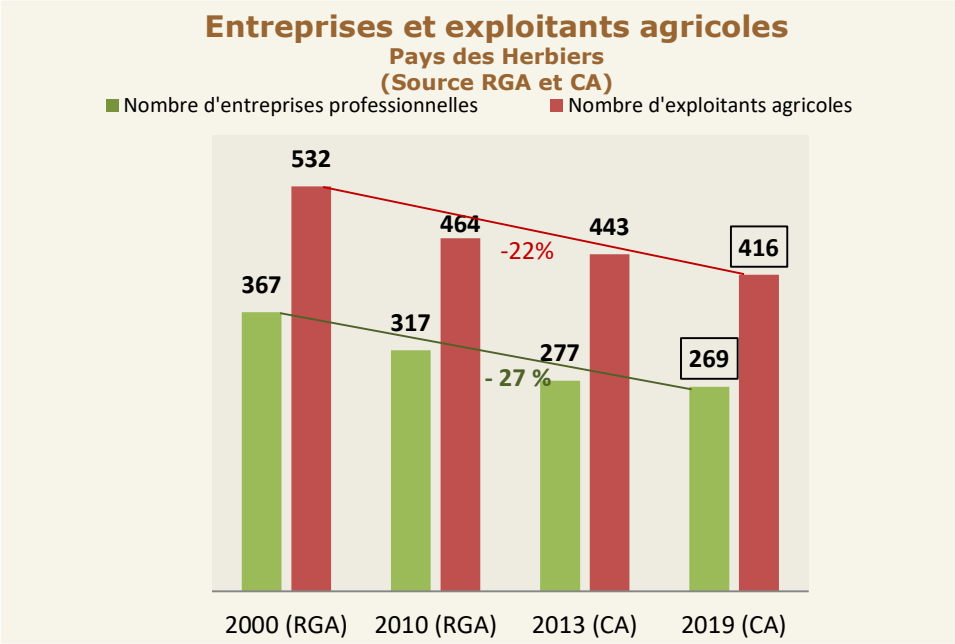
b) Une stabilisation du nombre d'entreprises et d'exploitants agricoles

Le territoire enregistre une baisse continue de son nombre d'entreprises agricoles et d'exploitants agricoles depuis plus de 20 ans. Le phénomène est en effet enclenché depuis très longtemps et s'est accéléré dans les années 1960 avec la mise en place de la politique agricole de modernisation de l'agriculture induisant une professionnalisation sur des unités de productions viables.

Depuis les années 2000, **1 entreprise agricole sur 4 a disparu (-27%)** en passant de 367 à 269 contre une diminution de l'ordre de 48% à l'échelle du département de la Vendée. Sur la même période, **le nombre d'exploitant agricole a diminué de -22%** en passant de 532 à 416 contre 38% à l'échelle du département.

On observe une **diminution continue depuis ces 20 dernières années qui tend à se stabiliser puisque sur les dix dernières années** une baisse de 10 à 15% du nombre d'entreprises agricoles et d'exploitants agricoles est constatée.

La diminution du nombre d'exploitants agricoles est plus faible que celle du nombre d'entreprises agricoles. Ce constat s'explique du fait que le regroupement de deux entreprises agricoles individuelles pour constituer une structure sociétaire telle qu'un GAEC par exemple, le nombre d'exploitants agricoles reste le même, tandis que le nombre d'entreprises agricoles est divisé par deux. Ce qui est confirmé par le nombre moyen d'exploitants agricoles par entreprise agricole qui est de 1.5 en 2019 contre 1.4 en 2000, ce qui montre une **tendance vers l'agrandissement en nombres d'exploitants agricoles des structures agricoles**.

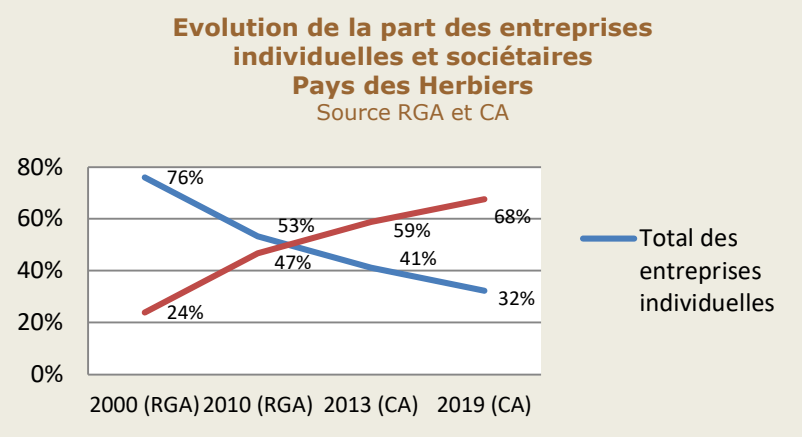


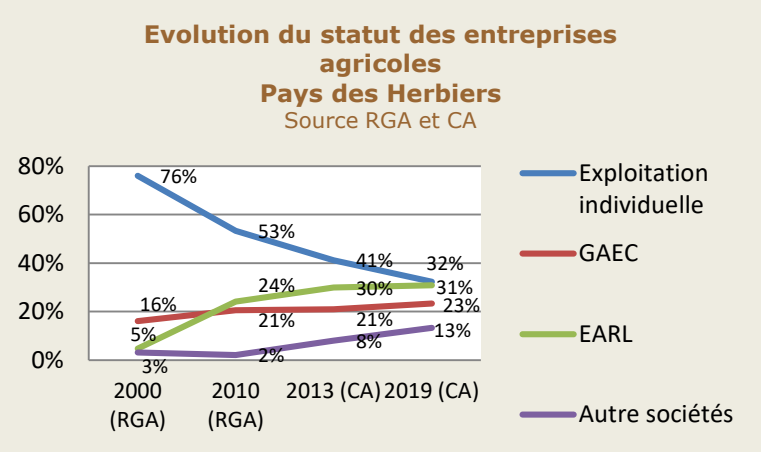
2. UNE CONCENTRATION DES MOYENS DE PRODUCTION

a) Le développement du modèle sociétaire

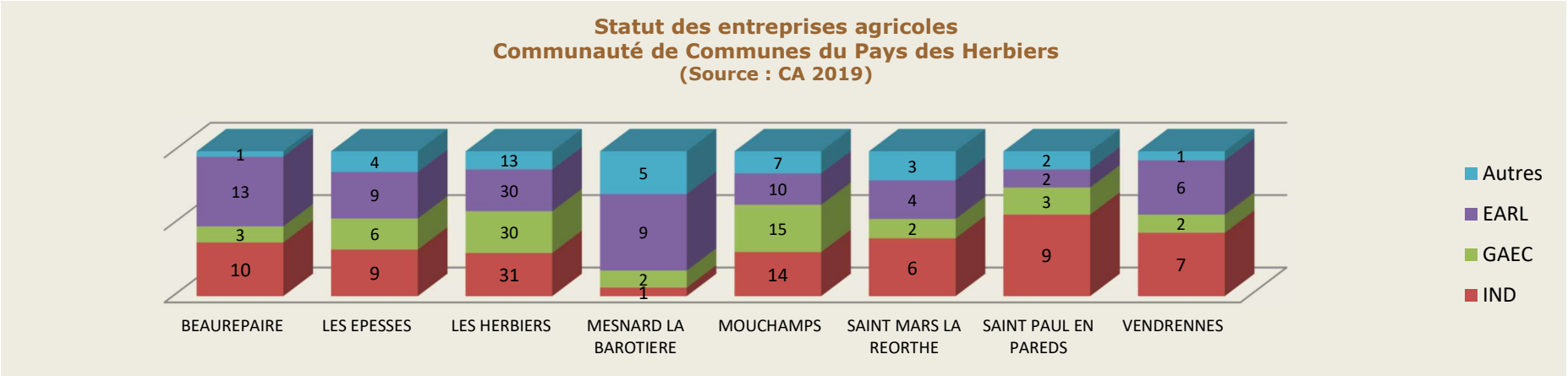
Au-delà de l'évolution du nombre d'entreprises agricoles, il convient de porter une attention particulière sur les différentes formes juridiques. En 2019, on observe une quasi-inversion de la proportion des exploitations agricoles individuelles au profit des **formes sociétaires qui représentent 68% de l'ensemble des entreprises agricoles contre 32% pour les exploitations agricoles individuelles**. Cette répartition est comparable à celle du département de la Vendée.

Les formes sociétaires représentent 23% en GAEC, 31% en EARL et 13% autres sociétés. Elles résistent mieux à l'érosion du nombre de sièges d'exploitation. Néanmoins, il faut rester prudent sur la capacité de résistance des entreprises agricoles en EARL qui peuvent être unipersonnelle.



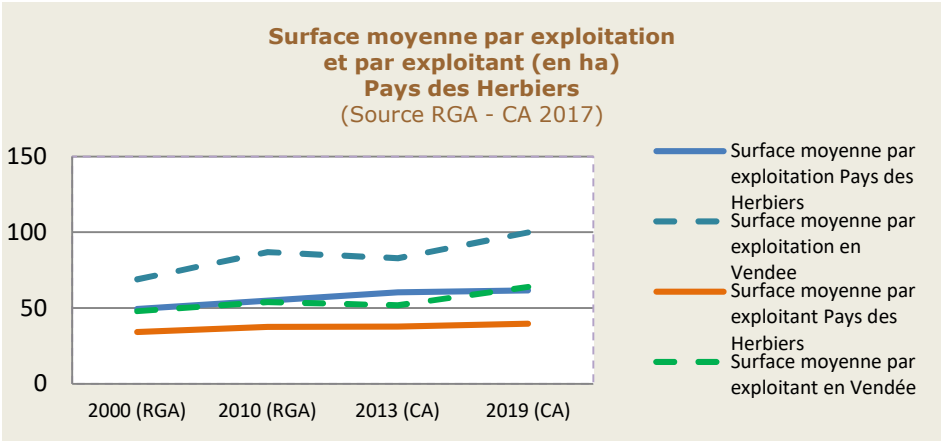


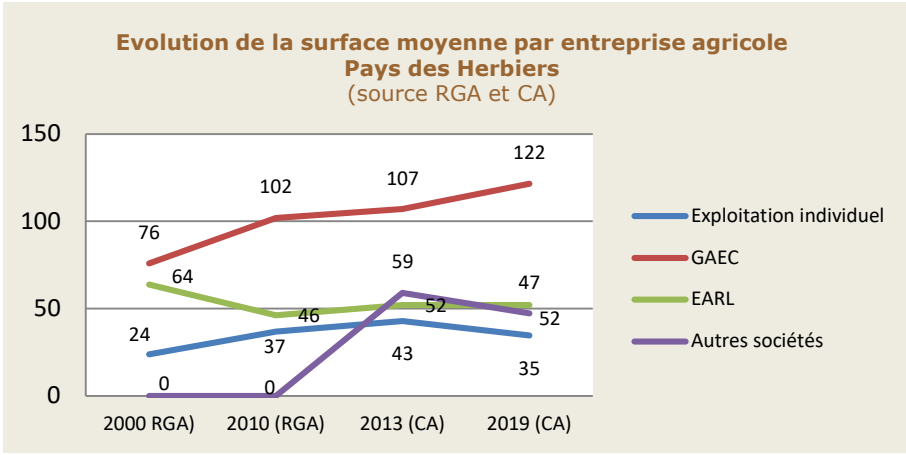
La typologie des entreprises agricoles est variable d'une commune à l'autre et est directement liée au type de production.



b) Des exploitations avec une tendance à l'augmentation des surfaces exploitées

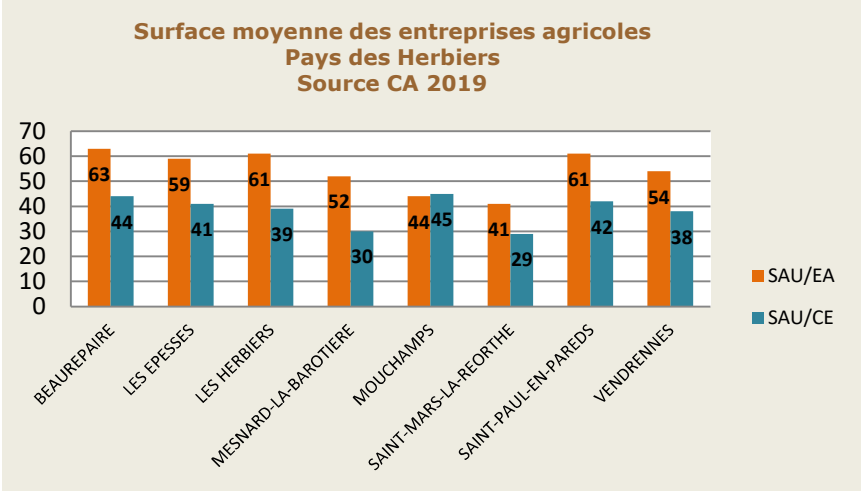
Les évolutions traduisent une tendance à l'agrandissement semblable à celle rencontrée à l'échelle départementale. Tout système confondu, **la surface moyenne des entreprises agricoles est de l'ordre de 62 ha et de 40 ha si elle est rapportée à l'exploitant agricole**. Cette surface moyenne à l'échelle départementale est de 88 ha et plus d'un tiers des entreprises agricoles exploitent plus de 100 ha. On observe donc une surface moyenne nettement moins importante à l'échelle du Pays des Herbiers que sur le département. Ceci s'explique par la diversité des productions présentes sur le territoire et par les différentes formes juridiques.





Le graphique ci-contre indique une surface moyenne par entreprise agricole supérieure à 60 ha pour les communes de Beaurepaire, Les Epesses, Les Herbiers et Saint Paul en Pareds en lien avec les orientations de production suivantes poly-culture-polyélevage, bovins mixtes, bovins lait et bovins viande.

Les exploitations de moins de 10 ha sont généralement des entreprises de cultures spécialisées (maraîchage, pépinière…) ou d'élevages spécialisés (volailles, lapins..).



3. DES ENJEUX SENSIBLES DE RENOUVELLEMENT

a) Des mutations à venir, enjeu majeur pour l'économie et l'emploi

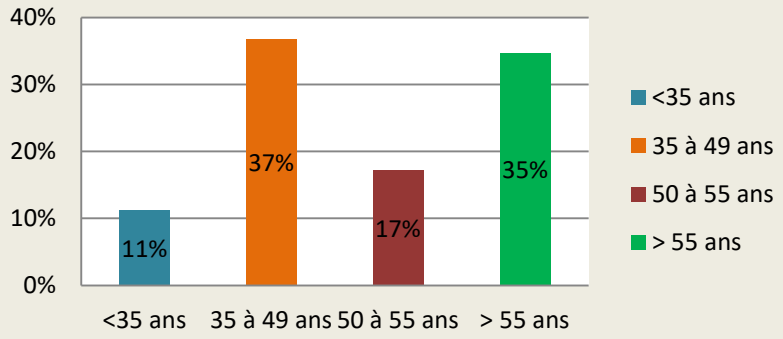
L'âge moyen des 416 chefs d'exploitation est de 47 ans, il est proche de celui de la Vendée (48 ans)

En 2019, **les exploitants âgés de plus de 55 ans représentent 35% des chefs d'exploitation et ceux de moins de 35 ans 17%.**

Un fort renouvellement est à prévoir dans les cinq prochaines années puisque **144 exploitants agricoles ont plus de 55 ans et plus dont :**

- **43% pour lesquels la continuité est assurée en raison de la présence d'autres associés**
- **57% pour lesquels la question de transmission se posera à terme puisqu'il s'agit d'entreprises agricoles dont le plus jeune des associés à au moins 55 ans soit 18% de l'ensemble des exploitants agricoles du territoire. Ce qui représente 73 chefs d'exploitation.**

Répartition par classe d'âge des entreprises agricoles
Pays des Herbiers
Source CA 2019

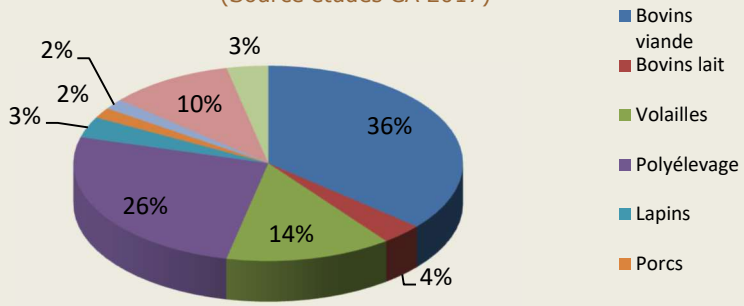


Sur ces 73 chefs d'exploitation dont le chef d'exploitation le plus jeune à 55 ans et plus, **30% sont en individuel et 70% sous une forme sociétaire** avec un départ potentiel d'ici 5 ans.

Ces 73 chefs d'exploitations correspondent à 58 entreprises agricoles soit 22% des entreprises du territoire étudié que l'on retrouve pour 40% sur Les Herbiers. Sur ces 58 exploitations agricoles :

- 30% sont en individuels, 41% en EARL, 15% en GAEC et 14% autres sociétés.
- 36% en bovins viande, 4% en bovins lait, 14% en volailles, 26% en polyélevage, 10% en culture, 3% lapins, 2% ovins, 2% porcs et 3% autres (apiculteur et pépinière)

Orientation économique des exploitations dont le plus jeune exploitant à plus de 55 ans
Communauté de commmunes du Pays des Herbiers
(Source études CA 2017)



Plus de 2 200 ha soit 18% des surfaces agricoles exploitées du territoire sont appelées à muter soit vers l'installation de jeunes soit vers la confortation d'exploitations existantes sur le territoire ou hors du territoire.

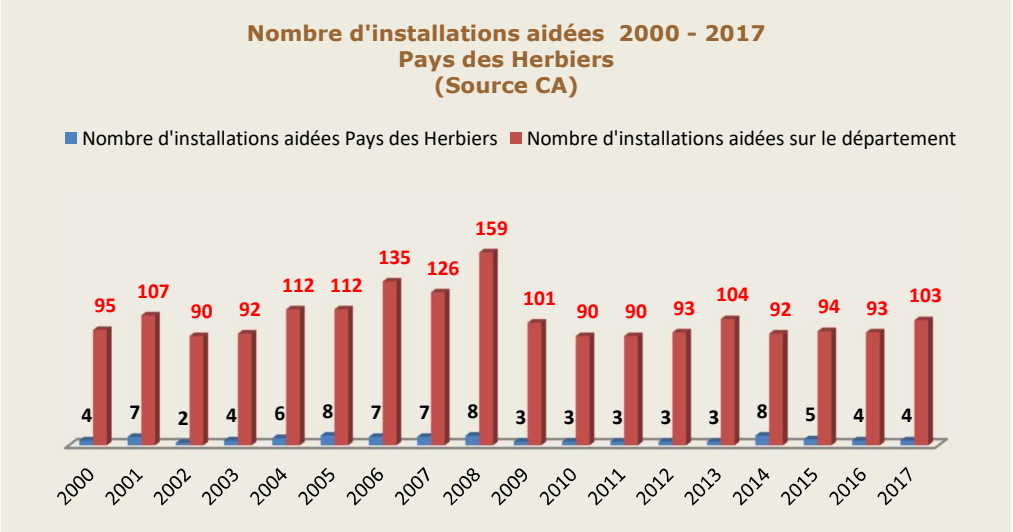
La difficulté de reprendre des capitaux de plus en plus importants, le manque de candidats et la nécessité de conforter des exploitations pour assurer leur pérennité face aux défis de l'autonomie alimentaire, de la pression environnementale et de l'évolution de la PAC sont autant de facteurs expliquant cette situation. Cet enjeu de renouvellement renvoie également à celui de l'aménagement du territoire, car l'élevage, principalement concerné, joue un rôle essentiel pour l'entretien de l'espace, en particulier des coteaux, le maintien des prairies et la préservation des paysages bocagers.

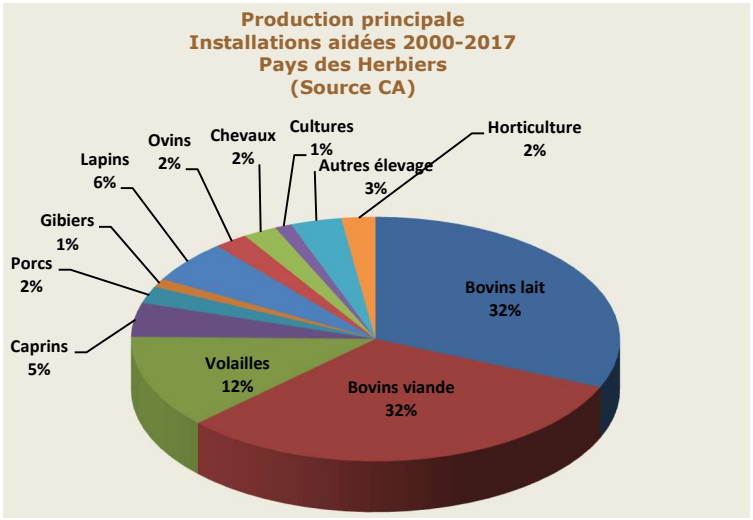
b) Une dynamique d'installation dans le domaine de l'élevage

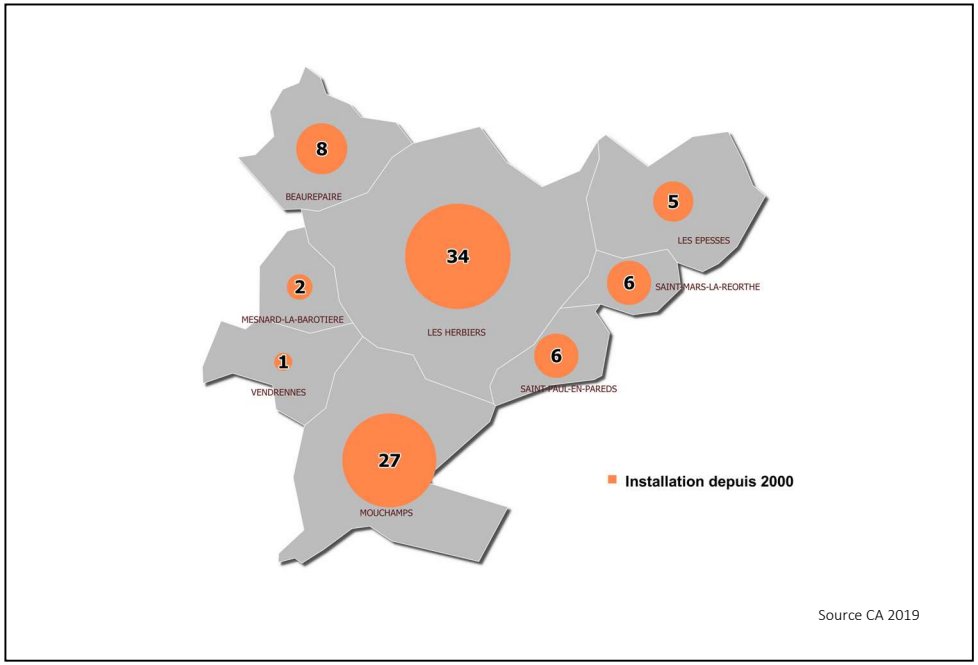
Le renouvellement des chefs d'exploitation est un enjeu crucial pour l'agriculture. Entre 2000 et 2017, 89 jeunes agriculteurs (- 40 ans) se sont installés avec les aides (DJA) sur le territoire du Pays des Herbiers soit 5% des installations aidées sur le département.

Sur ces 89 installations :

- 12% des installés sont des femmes
- 26% des candidats sont issus du milieu non agricole
- Age moyen des installés 28 ans
- 26% des installations se sont réalisées au sein d'une entreprise individuelle contre 74% en société (21%EARL, 51% GAEC et 2% SCEA)
- 97% des installations en élevage (bovins viande, lait et volailles en priorité) et 3% en productions végétales
- 68% des installations sur les communes de Mouchamps et des Herbiers.







4. UNE TERRE D'ELEVAGE

a) Une diversité des productions agricoles

En 2019, le territoire du Pays des Herbiers s'inscrit dans une vaste région d'élevage avec la présence de 350 ateliers de production pour 269 entreprises agricoles

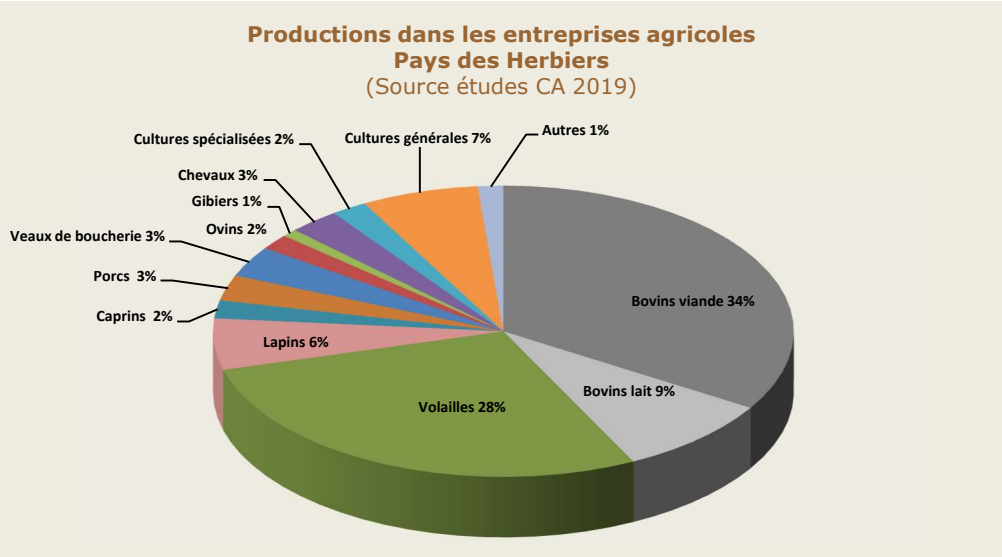
- 91% des ateliers en production animale dont
  - 34% en viande bovine,
  - 28% en volailles,
  - 9 en bovins lait,
  - 6% en lapins
  - …
- 7% en grandes cultures,
- 2% en maraîchage, pépinières, horticulture

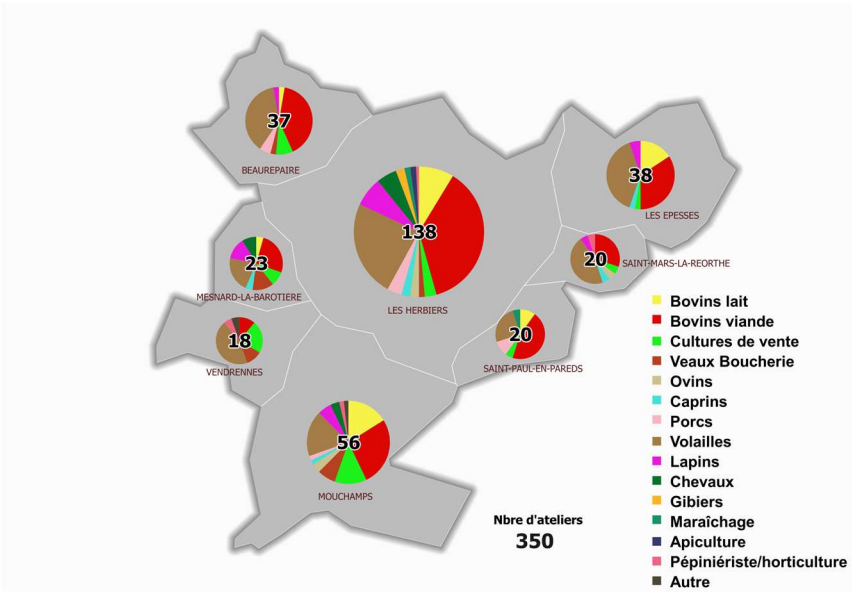
Les ¾ des entreprises agricoles sont spécialisées et 1/4 en poly-élevage avec au moins deux productions.

La majorité des entreprises agricoles en élevage produisent des cultures de vente.

Sur le territoire, on observe **selon les communes la part des productions végétales qui tend à augmenter au détriment de l'élevage** qui entraîne une modification des paysages. Ce phénomène est observé principalement sur les communes de Vendrennes, Saint Mars la Reorthe, Les Epesses et Beaurepaire.

Une trentaine d'entreprises agricole ont développé une activité de diversification soit 12% des entreprises du Pays des Herbiers. Cette diversification peut correspondre à une activité de vente directe, touristique ou de méthanisation.





Source CA 2019

b) Les signes de qualité et l'agriculture biologique

Le territoire du Pays des Herbiers est inclus dans sa globalité dans :

- **L'aire géographique de l'AOP** « Beurre Charentes-Poitou »
- **L'aire de production des IGP** « Agneau de Poitou-Charentes », « Bœuf de Vendée », « Bœuf du Maine », « Jambon de Vendée », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans, « Volailles de Vendée », « Mogettes de Vendée », « Brioche Vendéenne », Gâche vendéenne » et « Vin du Val de Loire »

Une centaine d'entreprise agricole ont déclaré avoir au moins une production sous signe de qualité hors production biologique : AOC, AOP, IGP ou Label Rouge soit 37% des entreprises agricoles du territoire.

Les entreprises agricoles valorisent 136 productions sous signe officiel de qualité soit 39% des ateliers de productions du territoire.

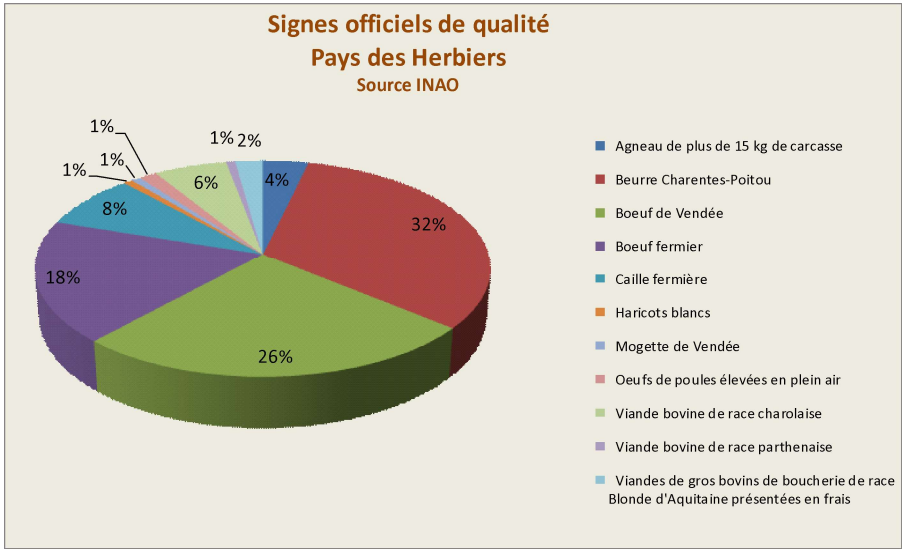
Différentes catégories de produits sont concernées :

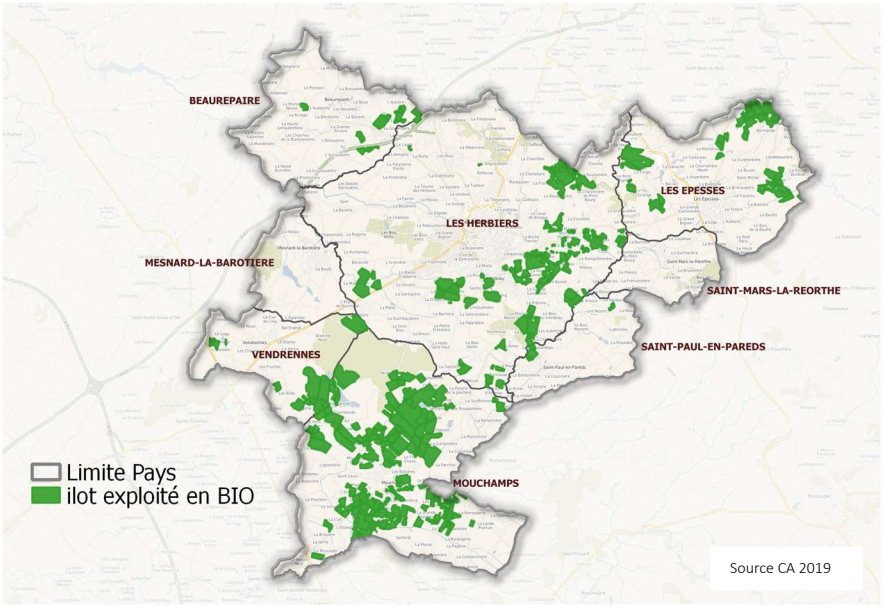
- 53% en viande bovine,
- 32% en bovins lait,
- 15% pour les volailles de chair, les poules pondeuses, la viande ovine, et la mogette…

L'agriculture biologique est présente dans **32 entreprises agricoles sur le Pays des Herbiers et 3 entreprises hors Pays des Herbiers** (Saint Malo du Bois et Saint Paul Mont Penit) **soit 12% de l'ensemble des entreprises présentes sur le territoire étudié soit 6% des entreprises agricoles du département.**

Les surfaces exploitées en agriculture biologique sont de l'ordre de **2 400 ha soit environ 13% des surfaces exploitées sur le Pays des Herbiers** en particulier sur Mouchamps, Vendrennes, Beaurepaire, Les Herbiers et Les Epesses. Ces surfaces représentent **7% des surfaces en bio sur le département**.

Le développement de l'agriculture biologique s'observe dans 42 ateliers dont 26% en volailles de chair, 24% en viande bovine, 21% en cultures, 10% en porcs, 7% en bovins lait, 5% en ovins, 5% en maraîchage et 2% en poules pondeuses.





5. L'AGRICULTURE : FACTEUR D'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

a) Entreprises agricoles et CUMA, piliers de l'organisation territoriale

Les 269 entreprises agricoles se répartissent sur l'ensemble du territoire du Pays des Herbiers.

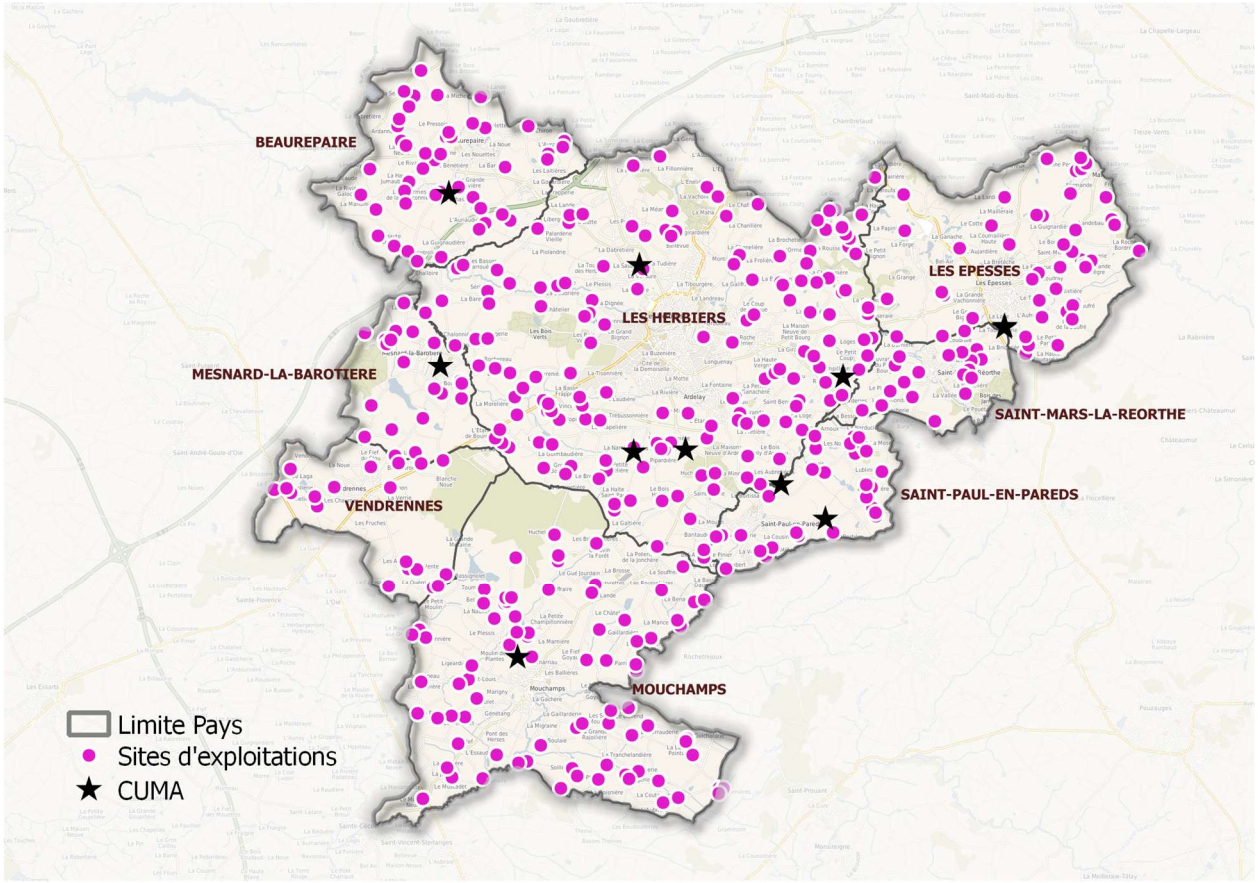
Certaines travaillent au sein de plusieurs sites de production (environ une vingtaine). On retrouve également des sites de production qui appartiennent à des entreprises agricoles extérieures au territoire du Pays des Herbiers.

Au total, ce sont 429 sites d'exploitation dont une trentaine de sites qui ont leur siège social d'exploitation à l'extérieur du Pays des Herbiers.

Ces différents sites d'exploitation ont une vocation d'élevage, de productions végétales ou les deux et seront soumis périmètres de réciprocité vis-à-vis des tiers et des futures zones d'urbanisation.

On retrouve également 10 CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) structures de groupe au service des agriculteurs et porteuse de projets collectifs qui contribuent au développement et à l'aménagement du territoire. Elles proposent des techniques et du matériel performant et sont des lieux d'échange et d'innovation vecteurs de dynamisme et de compétitivité. Une particularité sur le territoire du Pays des Herbiers est que le matériel agricole peut-être stocké également au sein de plusieurs entreprises agricoles. Cette activité suscite de nombreux liens et des déplacements au sein du territoire ainsi qu'avec les territoires voisins.

Ce travail en réseau peut être fragilisé par la disparition des entreprises agricoles.



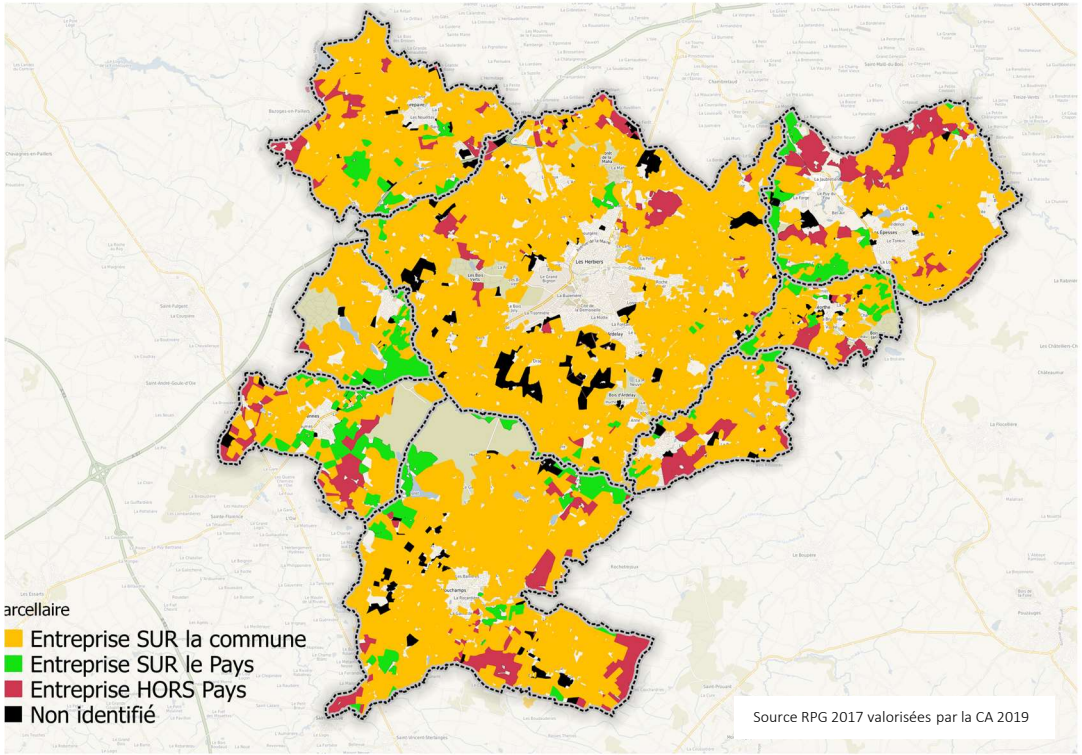
Source CA 2019

b) Des surfaces dédiées principalement aux ruminants et aux cultures

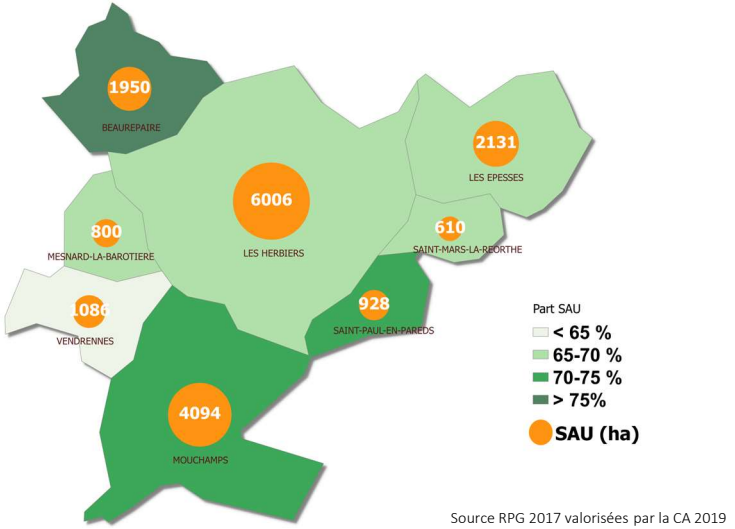
Ce sont environ **17 600 ha de SAU** (Surface Agricole Utile) déclarée à la PAC 2017 (Politique Agricole Commune) qui sont valorisés par l'agriculteur ce qui correspond à **¾ de la surface totale du territoire du Pays des Herbiers.**

Ces surfaces sont indicatives puisque d'autres surfaces sont exploitées mais ne sont pas déclarées à la PAC.

Ces surfaces valorisées par l'agriculture représentent **4% de la surface totale du département.**



Source RPG 2017 valorisées par la CA 2019



Source RPG 2017 valorisées par la CA 2019

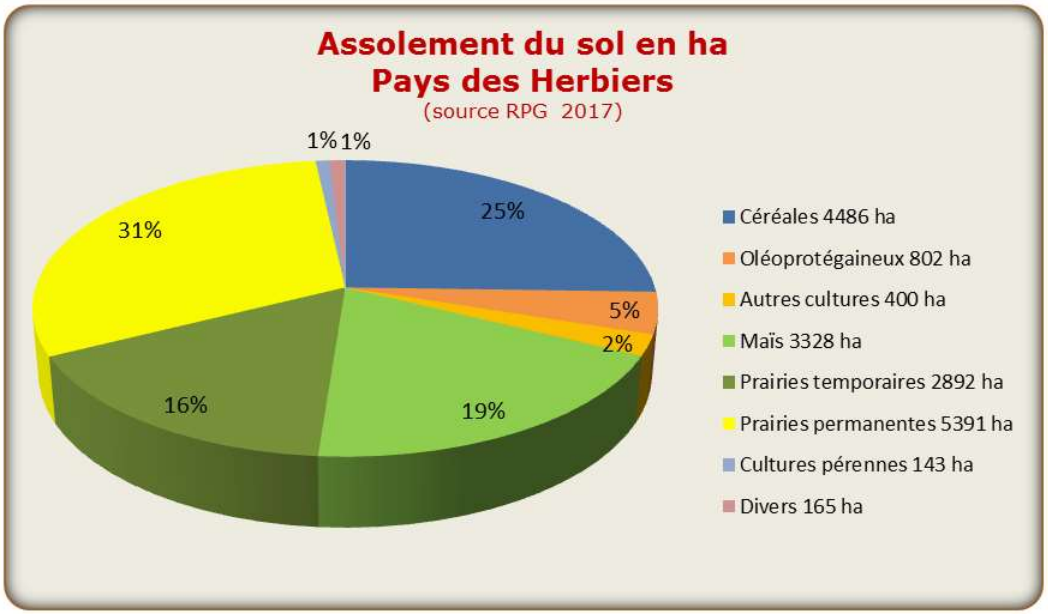
Ce sont environ **12% de la SAU exploitée (2 200 ha) par des entreprises agricoles dont le siège social de l'exploitation agricole est à l'extérieur du territoire du Pays des Herbiers.**

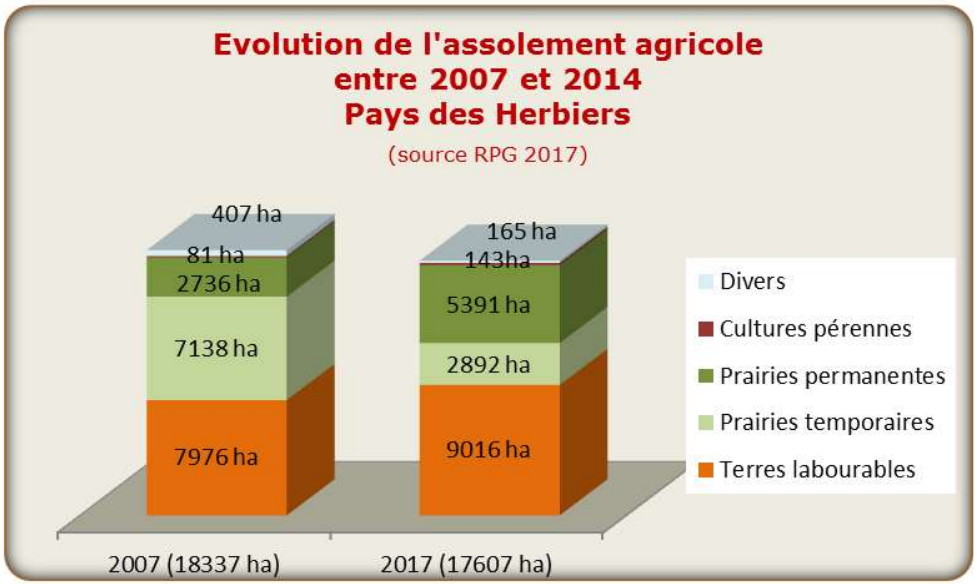
On remarque également que les entreprises agricoles peuvent exploitées des surfaces sur la commune de leur siège social ainsi que sur les communes limitrophes du Pays des Herbiers mais également hors Pays.

Selon les données PAC 2017, l'assolement du sol sur le Pays des Herbiers est réparti en 4 catégories :

- **Les terres labourables 11 900 ha soit 67%** dont :
  - 1 % en cultures dont 25% en céréales, 19% en maïs, 5% en oléo-protéagineux, 2% en autres cultures
  - 6% en prairies temporaires
- **Les prairies permanentes 5 400 ha soit 31%**
- **Les cultures pérennes 143 ha soit 1%** (vigne 1 ha, maraîchage et horticulture 125 ha et autres 17 ha…)
- **Divers et gel 165 ha soit 1%**

Compte-tenu de la vocation d'élevage du Pays des Herbiers, les surfaces fourragères représentent une part importante de la SAU (66%) contre 54% à l'échelle du département.





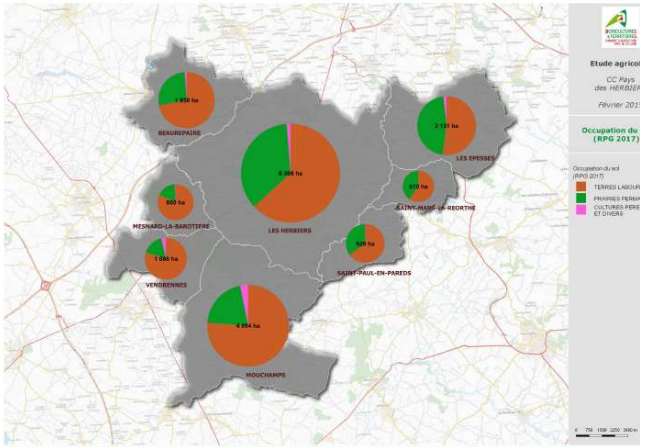
Entre 2007 et 2017, les surfaces déclarées à la PAC ont chuté de 4% soit environ 730 ha liés pour partie à l'urbanisation, au loisir…

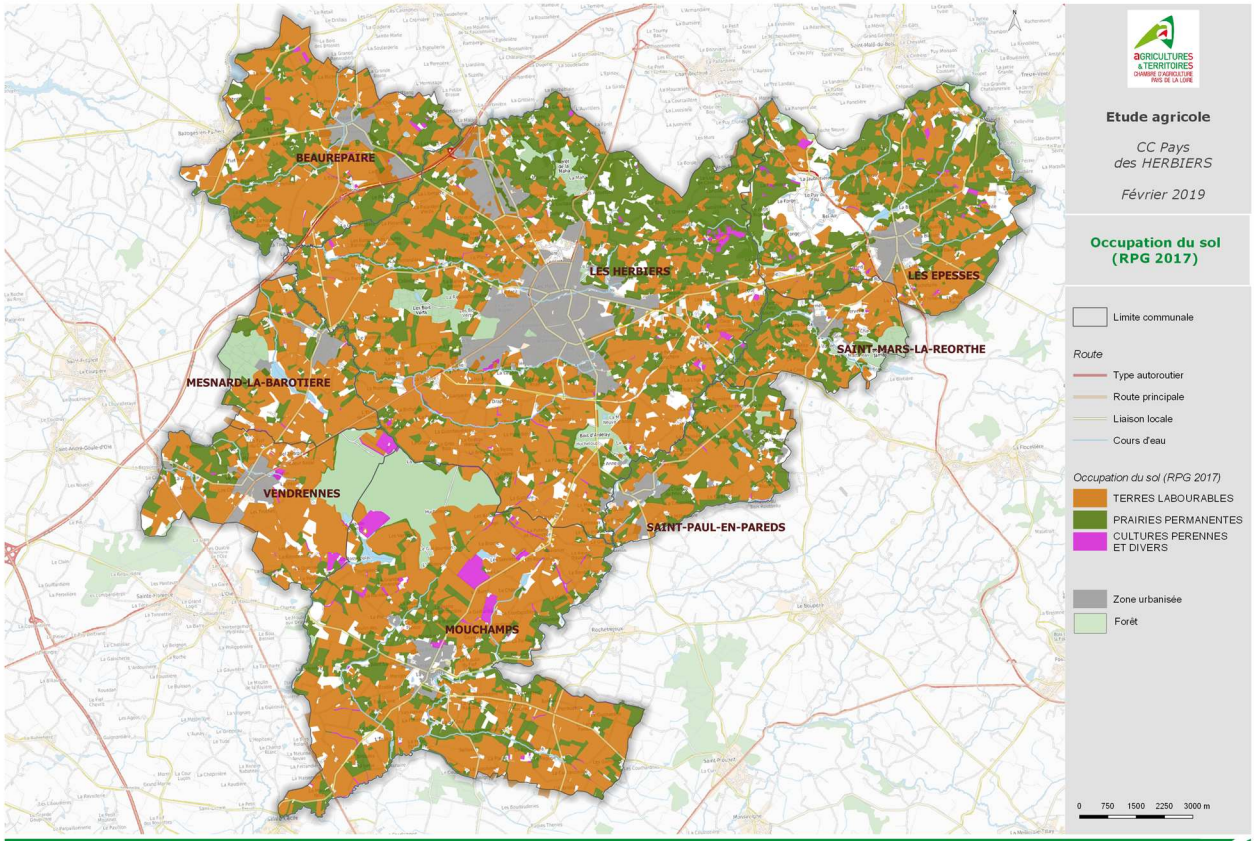
L'évolution de l'assolement en 10 ans montre :

- +12% en culture
- +44% en prairies permanentes
- +44% en cultures pérennes
- -59% en prairies temporaires
- -59% en divers

La part de terres labourables est variable suivant les communes mais on peut observer une part moins impo
Saint Paul en Pareds.

Les prairies permanentes sont situées dans les fonds de vallées ou les zones de coteaux où la mise en p
Cependant, elles ont un intérêt particulier pour le pâturage des animaux.



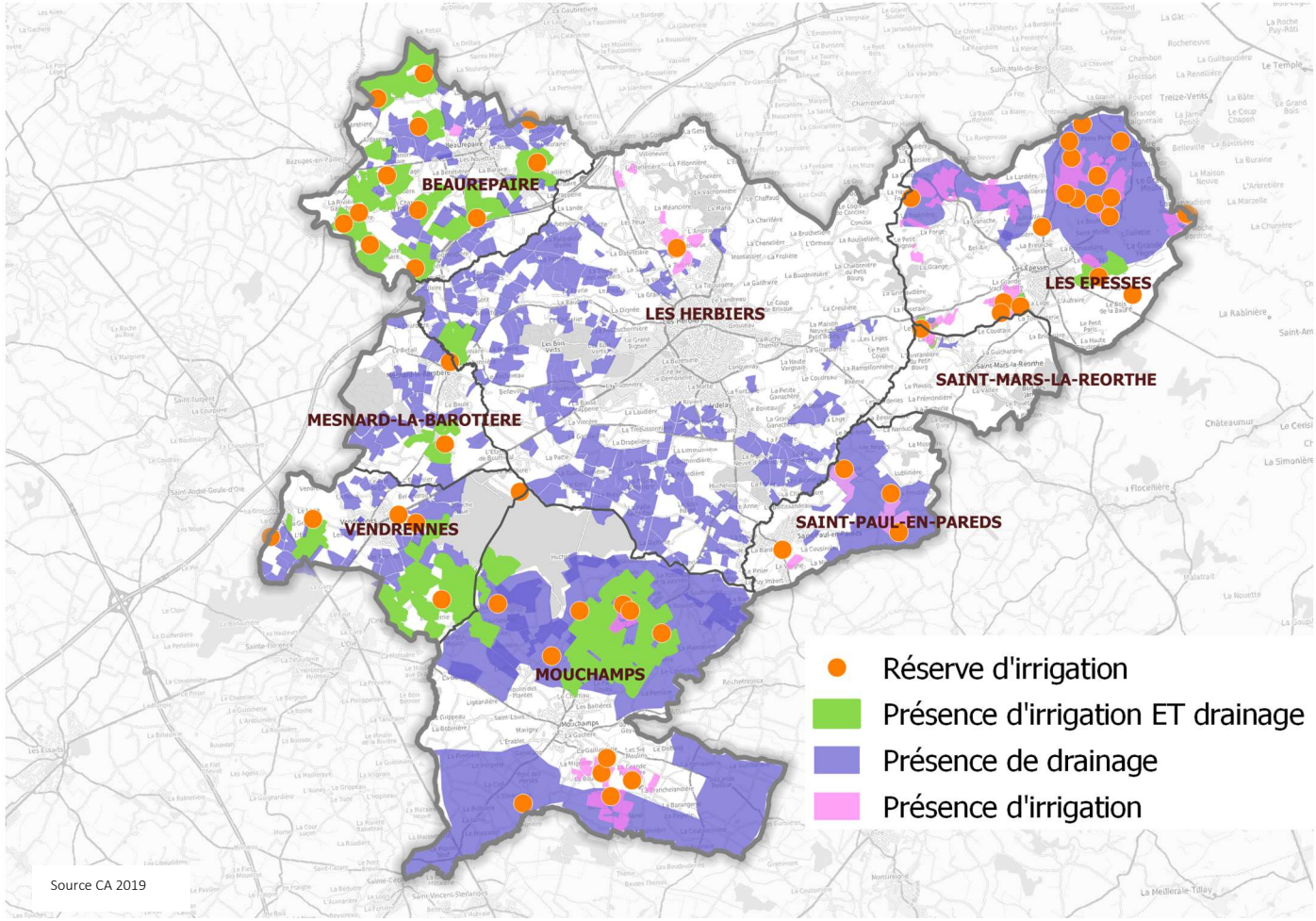


c) Les équipements agricoles, sécurisation des entreprises agricoles

Certaines surfaces agricoles sont équipées ou potentiellement peuvent l'être soit par de l'irrigation soit par du drainage pour permettre **d'augmenter le potentiel de production à l'échelle de la parcelle et de sécuriser les entreprises agricoles**, enjeux importants pour de nombreuses productions végétales et animales.

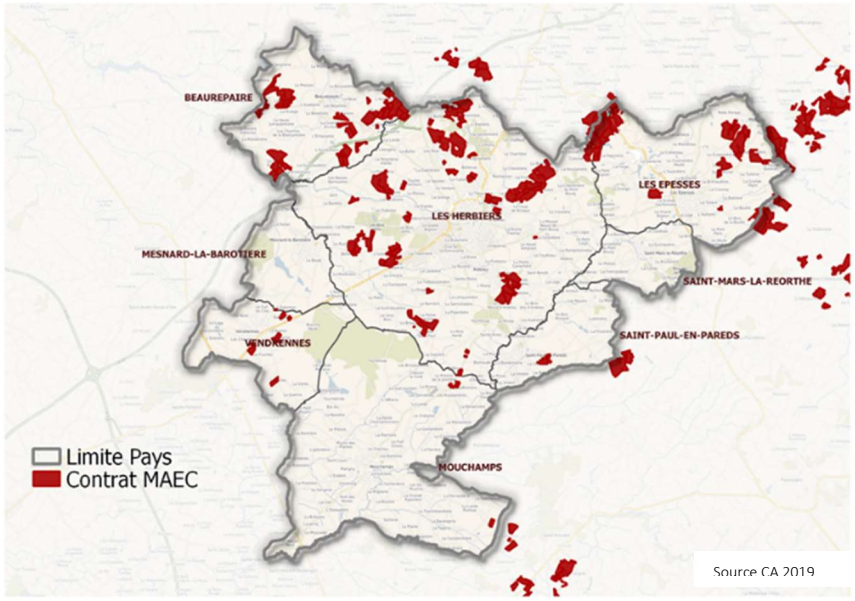
Sur le Pays des Herbiers, environ la moitié des surfaces agricoles présentent des équipements de drainage (2/3) ou d'irrigation (1/3).

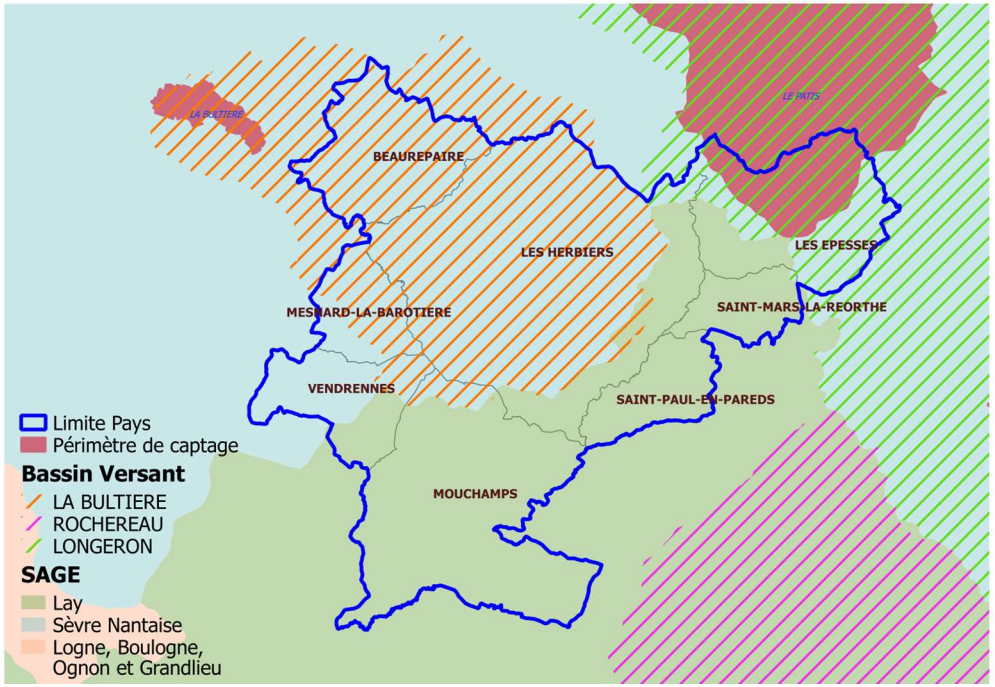
Les surfaces irrigables c'est-à-dire irriguées ou ayant le potentiel de l'être sont associées à la **présence de réserves d'irrigation qui sont d'environ une soixantaine**. On les retrouve principalement sur les communes de Beaurepaire, Les Epesses et Mouchamps.



d) Agriculture et MAEC

Le territoire du Pays des Herbiers est couvert par les SAGE du Lay et de la Sèvre Nantaise. Il relève des Bassins Versants d'alimentation en eau potable de La Bultière et du Longeron. Ces retenues d'eau sont entourées de périmètres de protection dans lesquels un certain nombre de règles doivent être respectées par les entreprises agricoles. Depuis plusieurs années, des programmes d'accompagnement des agriculteurs ont été mis en place pour maintenir la productivité des exploitations en veillant à l'amélioration de la qualité de l'eau. La stratégie des Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC), financées par le Conseil Régional des Pays de la Loire, est d'accompagner les agriculteurs et d'assurer un avenir à l'agriculture vendéenne et particulièrement à l'élevage. Ceci dans un contexte réglementaire de plus en plus contraint (programme Directive nitrates, DCE, Ecophyto…) et aussi un contexte économique difficile pour les exploitations agricoles. Des contrats sur 5 ans sont proposés aux exploitations volontaires pour mettre en œuvre des pratiques plus économes en engrais minéral et en produits phytosanitaires en contrepartie de financements.





Les problématiques essentielles à l'heure actuelle sont celles des nitrates, phosphore et des phytosanitaires.

L'enjeu sur le territoire est de permettre le maintien de l'élevage tout en accompagnant le changement des pratiques des agriculteurs, de manière à maintenir des exploitations économiquement et écologiquement performantes, qui maintiendront emploi et dynamisme sur le secteur.

Ce sont 17 entreprises agricoles du Pays des Herbiers sous contrat MAEC et 7 entreprises dont le siège social est à l'extérieur du Pays mais qui exploitent des terres sur le territoire étudié.

Ce sont environ **1 200 ha de surfaces sous MAEC soit 7% du territoire du Pays des Herbiers**. Elles se retrouvent principalement sur les communes de Beaurepaire, Les Herbiers et Les Epesses.

e) Des flux de circulation agricoles à intégrer

Si les flux de circulations agricoles sont modestes comparativement au trafic des autres véhicules, ils sont, pour autant, vitaux pour l'économie agricole. L'accès aux parcelles, aux CUMA, aux lieux de collecte et/ou d'approvisionnement ainsi que les déplacements fréquents des Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) génèrent des parcours qu'il est important de pérenniser.

La fragmentation de l'espace agricole par l'urbanisation, la création d'infrastructures routières, et l'aménagement des centres bourgs peuvent être de nature à perturber, plus ou moins fortement, le passage des matériels agricoles, caractérisés par leur gabarit important et leur vitesse réduite.

Les centres bourgs sont aménagés afin d'améliorer la sécurité des usagers et le confort des riverains en limitant la vitesse. Si la perméabilité des circulations agricoles face à ces nouveaux aménagements demeure, certains passages restent délicats. En dehors des bourgs, certains carrefours ou voies ont été identifiés comme difficiles compte tenu de leur configuration, du manque de visibilité ou de la mixité des usages.

f) L'agriculture, gestionnaire des paysages

Dans le prolongement de son acte de production, l'agriculture exerce un rôle majeur dans les dynamiques de création et de transformation des paysages de la Communauté de Communes. De plus, l'agriculture est en interaction constante avec son environnement. **Elle joue un rôle essentiel sur les équilibres naturels et la biodiversité.**

Un des enjeux du territoire en matière de paysage et de biodiversité concerne les coteaux, les bords de rivières et le maillage bocager souvent dédiés aux prairies. Le maintien de l'élevage apparait indispensable pour assurer l'entretien, l'ouverture et la richesse biologique. Or, ces parcelles moins rentables, plus difficiles d'accès, risquent d'être délaissées. Certains secteurs ont tendance déjà à se fermer faute d'une valorisation par l'élevage.
Les mesures de protection et de gestion du paysage et de l'environnement (bocage, TVB pour exemple) doivent intégrer la dimension agricole de l'espace et les enjeux et les besoins de l'économie agricole.

g) La multifonctionnalité de l'espace agricole

La forte présence d'élevage implique un besoin de foncier important pour la production de fourrage et d'épandage. D'une manière générale, le foncier reste le principal outil de travail de l'agriculture. **C'est un bien non renouvelable, non dé localisable dont la gestion économe est aujourd'hui reconnue d'intérêt général**.

La terre est support :

- De productions (fourrages et cultures)
- De droits à produire
- De surface d'épandage
- De ressources énergétiques : biomasse, méthanisation
- De paysages, de cadre de vie
- De ressources naturelles et de biodiversité

Mais aussi :

- De projets urbains
- De zones d'activités économiques
- D'infrastructures routières
- De carrières

Le foncier agricole est un espace très convoité aux carrefours de nombreux usages.

Chiffres clés 2019 de l'agriculture du Pays des Herbiers :

- 269 entreprises agricoles
- 416 chefs d'exploitation
- 120 emplois salariés
- 32% des entreprises agricoles en individuelle et 68% sous forme sociétaire
- SAU moyenne de 62 ha par exploitation agricole et 40 ha en moyenne par exploitant agricole
- Age moyen des chefs d'exploitation 47 ans
- 17% des chefs d'exploitation de moins de 35 ans et 35% de plus de 55 ans
- 73 chefs d'exploitation, présents dans 58 entreprises agricoles, concernés par la transmission d'ici 5 ans sur une surface de 2 200 ha
- 89 jeunes agriculteurs installés (- 40 ans) depuis 2000 principalement en élevage
- ¾ des entreprises agricoles en productions spécialisées et ¼ en poly-élevage
- 350 ateliers de production dont :
  - 91% en production animale principalement en viande bovine, volailles, bovins lait, lapins…
  - 7% en grandes cultures
  - 2% en maraîchage, pépinières, horticulture…
- 12% des entreprises agricoles avec une activité de diversification (vente directe, tourisme, méthanisation…)
- 37% des entreprises agricoles avec une production sous signe de qualité (viande bovine, bovins lait, volailles de chair, poules pondeuses)
- 12% des entreprises agricoles en agriculture biologique sur une surface moyenne de 2 400 ha (environ 13% du territoire du Pays des Herbiers)
- 429 sites d'exploitation dont une trentaine de sites avec le siège social à l'extérieur du Pays des Herbiers
- 10 CUMA sur le territoire
- Valorisation agricole de 17 600 ha déclarés à la PAC soit ¾ de la surface du territoire dont :
  - 67% en terres labourables
  - 31% en prairies permanentes
  - 1% cultures pérennes
  - 1% divers et gel
- Diminution de 4% de la surface exploitée déclarée à la PAC entre 2007 et 2017 soit environ 730 ha
- Environ la moitié des surfaces agricoles avec des équipements (drainage et/ou irrigation)
- 17 entreprises sous contrat MAEC.

6. LES ENJEUX AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE

a) Une gestion économe du foncier indispensable

- Emplois directs et indirects
- Productions de fourrages et de cultures
- Parcelles à bon potentiel agronomique
- Morcellement des exploitations agricoles
- Droits à produire
- Surfaces d'épandage (réglementaire)
- La contractualisation de MAEC et la conversion en Bio (pression foncière, surfaces en précaires…)
- Difficulté de circulation du matériel et des animaux
- Surcoût dans les CUMA et groupes de travail (terres reprises plus éloignées…) avec une perturbation de l'organisation du travail agricole
- Ressources énergétiques : biomasse, méthanisation
- Ressources naturelles et de biodiversité
- …

b) Une nécessité de conforter l'activité agricole et d'anticiper les installations

- Maintenir et développer les exploitations agricoles
- Faciliter la transmission des entreprises
- Faciliter la contractualisation de MAEC et la conversion en Bio
- Permettre la diversification
- …

c) Une tendance à la disparition de l'élevage

- Une incidence sur les filières amont et aval,
- Une augmentation des friches,
- Une diminution du travail en réseau
- …

d) Des flux de circulations agricoles à intégrer

- Entrée et traversée de bourgs
- Compatibilité avec les autres usagers

- Cheminements agricoles à conforter (matériel et animaux) …

e) Concilier les différents usages agricoles, riverains, touristiques…

- Périmètre de réciprocité à respecter vis-à-vis des entreprises agricoles avec une distance de 100 mètres à privilégier
- Changements de destination avec prise en compte des critères suivants : sans usage agricole, distance de 100 mètres à respecter entre le projet et les entreprises agricoles, bâti de caractère, plan d'épandage, conflits existants…
- Dents creuses avec respect des distances de réciprocité, plan d'épandage, conflits existants…
- Chemins de randonnées partage du milieu pour limiter les conflits…

f) Concilier les enjeux agricoles et environnementaux

- Classement en zone agricole des surfaces à usage agricole (bâtiments agricoles, étangs d'irrigation…) et classement en zone naturelle des bords de cours d'eau, boisements…
- Valorisation des haies bocagères
- Maintien de l'élevage tout en maintenant la qualité de l'eau…

7. IDENTIFICATION ET SYNTHESE DES ENJEUX AGRICOLES DES SECTEURS SOUS PRESSION URBAINE

L'importance du foncier agricole pour le territoire et sa spécificité nécessitent de limiter les impacts en termes de prélèvements tant sur le plan quantitatif que qualitatif. **Il s'agit donc d'économiser la terre agricole et, dans la mesure du possible, de préserver les secteurs agricoles où les enjeux agricoles sont les plus forts dans l'objectif de sensibiliser les élus aux principaux enjeux agricoles autour des zones urbaines pour éclairer les décisions liées aux projets d'urbanisation.**

Pour mieux prendre en compte les activités et les espaces agricoles, il convient dans un premier temps de les identifier et de les caractériser. Un ensemble de cartes thématiques, associé à une base de données, a été réalisé à cet effet. Il permet de recenser à l'échelle communale les différentes composantes de l'espace agricole (site d'exploitation, cultures pérennes, surfaces irrigables, surfaces drainées, principales circulations et passages difficiles). En outre, au niveau de chaque bourg, un jeu de cartes permet plus précisément d'identifier le parcellaire agricole et l'occupation du sol. Enfin, une carte de synthèse des enjeux agricoles complète ce dernier jeu de cartes. Cette carte vise à illustrer les secteurs à enjeux forts et les secteurs agricoles plus fragilisés. Il s'agit bien de la lecture agricole du territoire qui peut intégrer, le cas échéant, des zones à urbaniser non aménagées inscrites dans les documents d'urbanisme communaux.

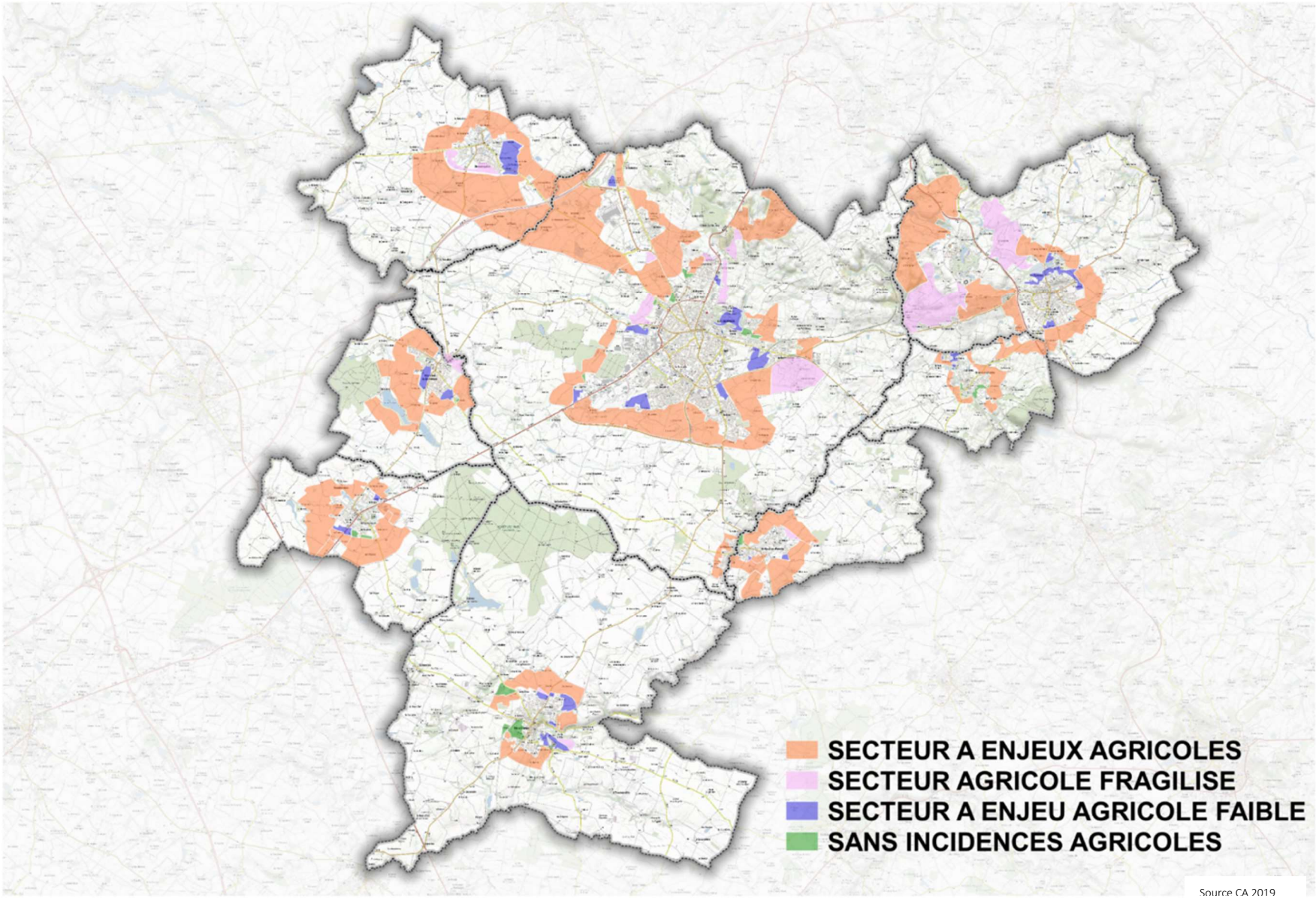
L'analyse spatiale et la caractérisation des enjeux agricoles des secteurs sous pression urbaine en périphérie des zones de développement permettent d'obtenir quatre catégories :

- Espaces sans incidences agricoles
- Espaces agricoles à enjeu faible
- Espaces agricoles fragilisés
- Espaces agricoles à préserver

Les secteurs à enjeux associent un certain nombre d'atouts assurant la fonctionnalité et la pérennité de l'agriculture. Ils articulent le plus souvent la présence de :

- Proximité et présence de bâtiments agricoles, sites avec présence de jeunes agriculteurs, sites sans reprise assurée, sites sous contraintes
- Surfaces exploitées avec la présence de jeunes agriculteurs,
- Surfaces sous contrat MAEC, surfaces en Bio
- Potentiel agronomique des terres, équipements de la parcelle, surfaces servant au pâturage du cheptel laitier par exemple,
- Structuration du parcellaire agricole (bien regroupé, relié ou non à un site d'exploitation, terres volante, difficulté de desserte, enclavement),
- Accessibilité du secteur (chemin…)
- Surface d'épandage des effluents agricoles (interdiction d'épandage de tout immeuble habituellement occupé par des tiers selon des distances réglementaires),
- Terres à forte valeur agro-économique (cultures spécialisées…).

Les enjeux sont appréciés à partir du croisement des différents indicateurs cartographiés et de leurs effets cumulés (pas de modélisation mathématique possible ; selon les filières agricoles présentes, l'organisation agricole du territoire, les indicateurs n'ont pas le même poids). Les indicateurs agricoles sont à croiser avec les composantes du territoire qui pondèrent la « valeur » agricole de l'espace (plus l'espace induit des contraintes pour l'agriculture moins il offre des perspectives intéressantes) : mitage de l'espace, fragmentation (agriculture interstitielle), enclavement, difficultés d'accès...


SECTEUR A ENJEUX AGRICOLES
SECTEUR AGRICOLE FRAGILISE
SECTEUR A ENJEU AGRICOLE FAIBLE
SANS INCIDENCES AGRICOLES
Source CA 2019

TITRE III : ANALYSE URBAINE

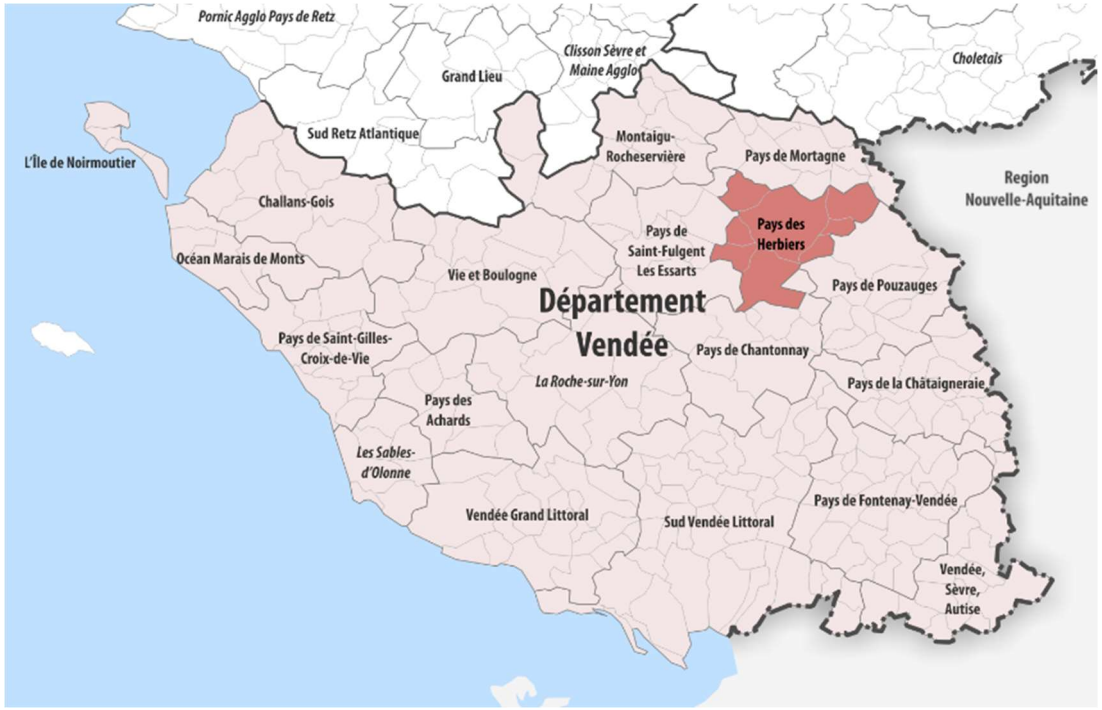
A. Présentation du territoire

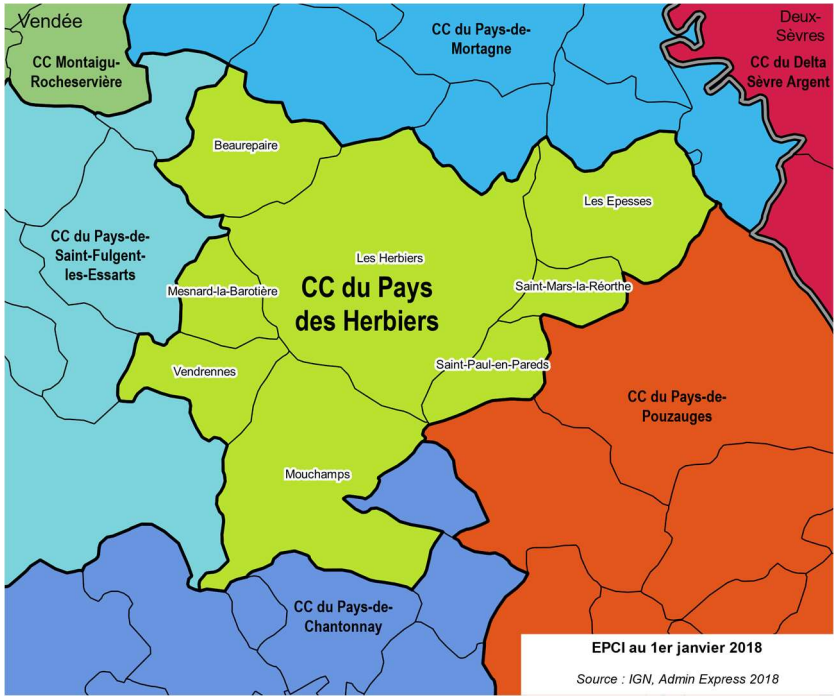
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Situé en région Pays de la Loire, le Pays des Herbiers prend place au Nord-Est de la Vendée. Il se situe à 30 mn de La Roche-sur-Yon et de Cholet, et à 45 mn de Nantes et du littoral vendéen.

Selon les données du dernier recensement général de la population (INSEE 2016), la Communauté de communes du Pays des Herbiers compte 29 466 habitants, et regroupe 8 communes.

Avec une superficie de 250 km², le territoire présente une densité de population identique à celle de la France métropolitaine, soit 117 habitants /km².





Le Pays des Herbiers est entouré par 5 communautés de communes (Pays-de-Saint-Fulgent-les-Essarts, Montaigu-Rocheservière, Pays-de-Mortagne, Pays-de-Pouzauges, Pays-de-Chantonnay), avec lesquelles il constitue le Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen, organisme porteur du SCoT du même nom.

2. L'ARMATURE URBAINE DEFINIE PAR LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (SOURCE : SCOT)

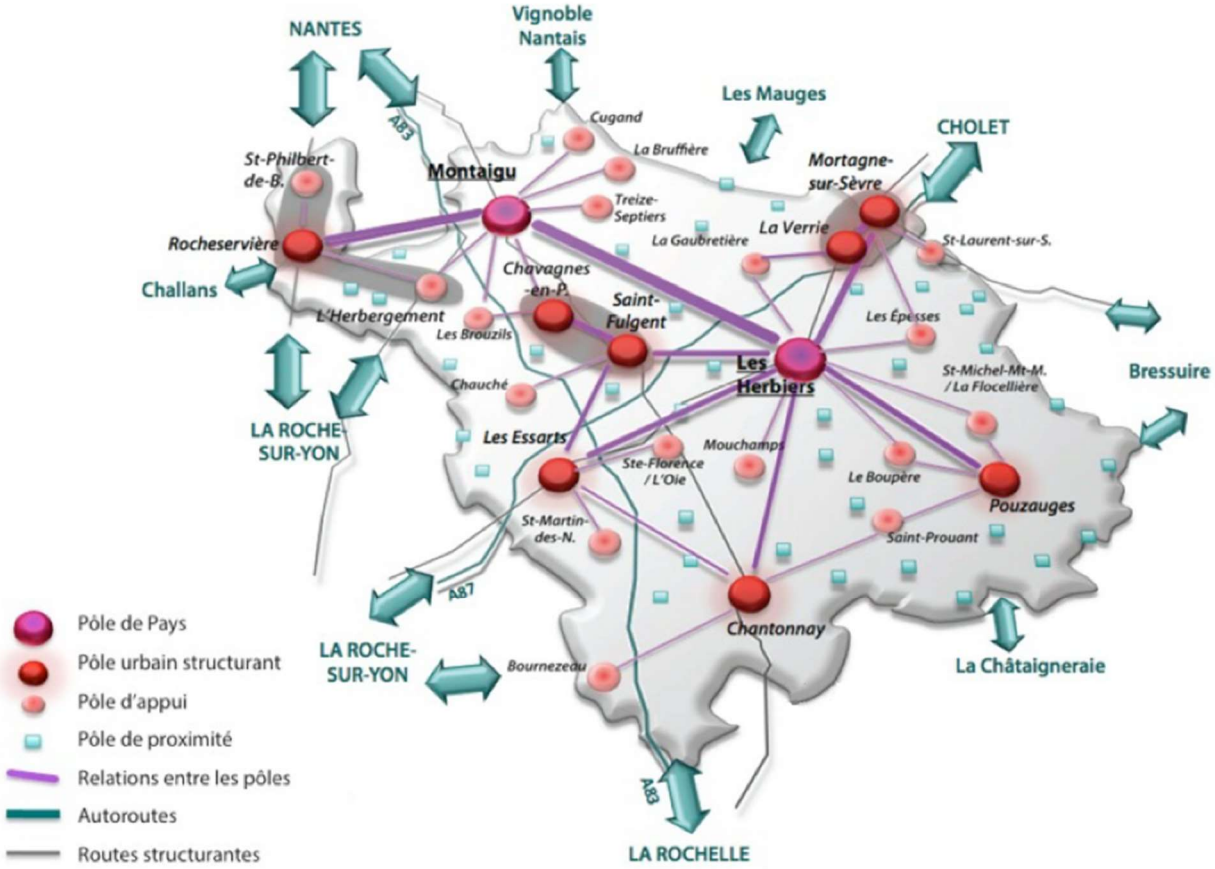
Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen regroupe 6 Communautés de Communes, pour un total de 64 Communes et plus de 170 000 habitants, sur un territoire de 1818 km².

Adopté en mars 2017, le SCoT a défini plusieurs types de polarités au sein de son armature territoriale. Par ordre d'importance décroissante, on recense les pôles de Pays, les pôles urbains structurants, les pôles d'appui et les pôles de proximité.

a) Des polarités hiérarchisées

Les pôles de Pays

Les pôles de Pays se distinguent par un rôle structurant plus affirmé encore, qui, du fait de leur poids démographique et économique, ainsi que de la très forte concentration qu'ils présentent d'équipements et services de la gamme supérieure, ont une vocation à rayonner à une échelle plus large que celle du Pays, et à en assurer la visibilité dans le contexte de la métropole nantaise.



Au sein du Pays des Herbiers, le « pôle de Pays » regroupe les communes de Beaurepaire et des Herbiers.

Positionné le long de l'axe Angers – La Roche-sur-Yon, le pôle des Herbiers s'affirme par la haute visibilité que lui confère son excellence industrielle, agricole et touristique, et par la contribution majeure qu'il apporte ainsi à l'insertion du SCoT dans les flux mondialisés. Pour le maillage des bourgs ruraux du territoire, il constitue une interface urbaine majeure avec les flux métropolitains, en renouvelant les réponses à apporter aux besoins en équipements et services des habitants et des entreprises.

Les pôles urbains structurants

Le Pays des Herbiers ne comprend pas de pôle urbain structurant.

Les pôles d'appui

Les pôles d'appui sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant les différentes fonctions urbaines au sein de leur bassin de vie, tout en leur conférant une certaine autonomie pour les besoins du quotidien de la population et des acteurs économiques.

Dans ces communes, les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement définiront les conditions pour renforcer leur poids démographique et conforter la qualité des équipements et services répondant aux besoins de la population et des entreprises.

Ces pôles ont vocation à jouer un rôle dans l'attractivité économique du territoire, tant du point de vue de la tertiarisation des activités et des services aux entreprises que pour le développement des activités présentielles, par le confortement et l'accueil des activités industrielles et des activités artisanales.

Les documents d'urbanisme locaux créeront les conditions du renouvellement et de la (re)qualification de l'offre en veillant à élever le niveau de qualité globale des parcs d'activités.

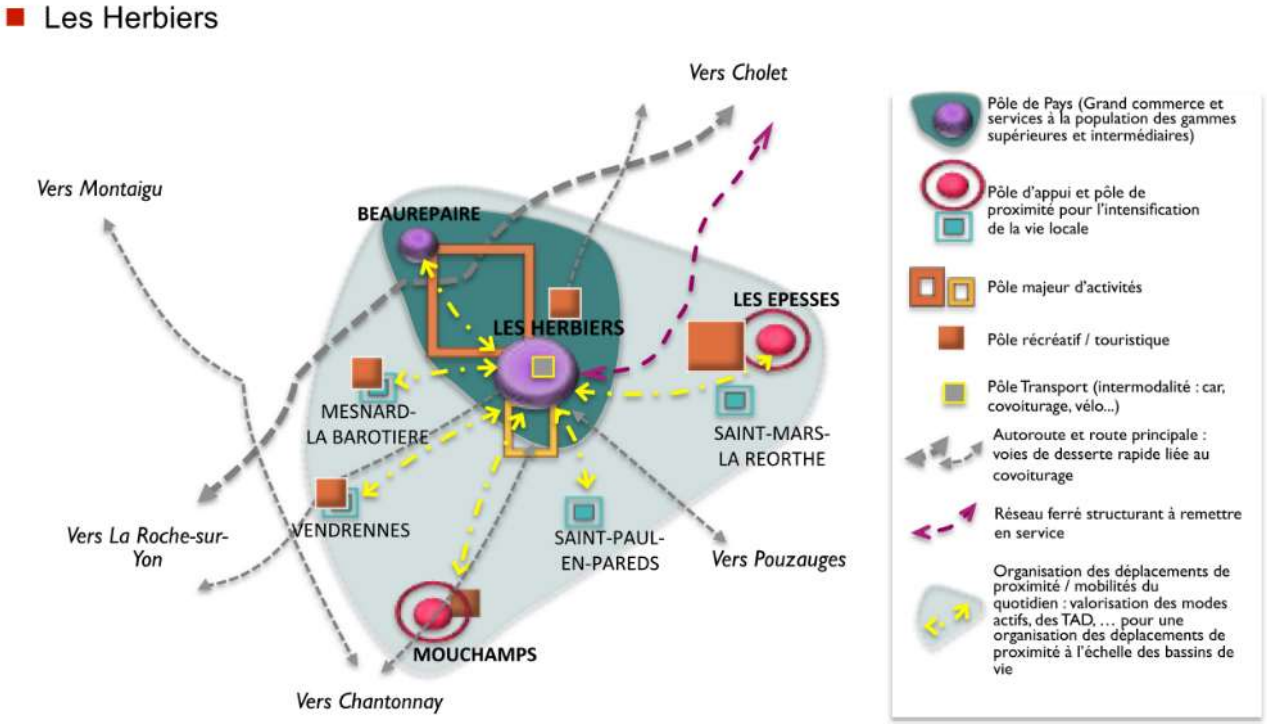
Au sein du Pays des Herbiers, les pôles d'appui sont les communes de **Mouchamps et des Epesses.**

Les pôles de proximité

Les centres-villes des pôles de proximité devront faire l'objet d'une attention particulière afin de pérenniser le commerce et les services de proximité.

Au sein du Pays des Herbiers, les pôles de proximité sont les communes de Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds, Vendrennes

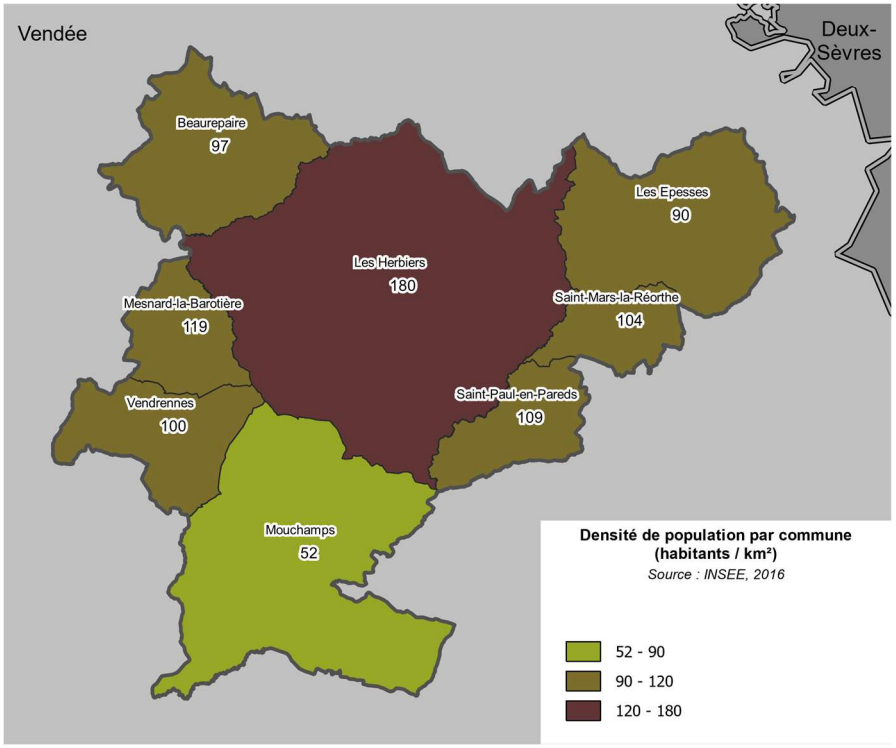
b) Le système territorial du Pays des Herbiers tel que défini par le SCoT

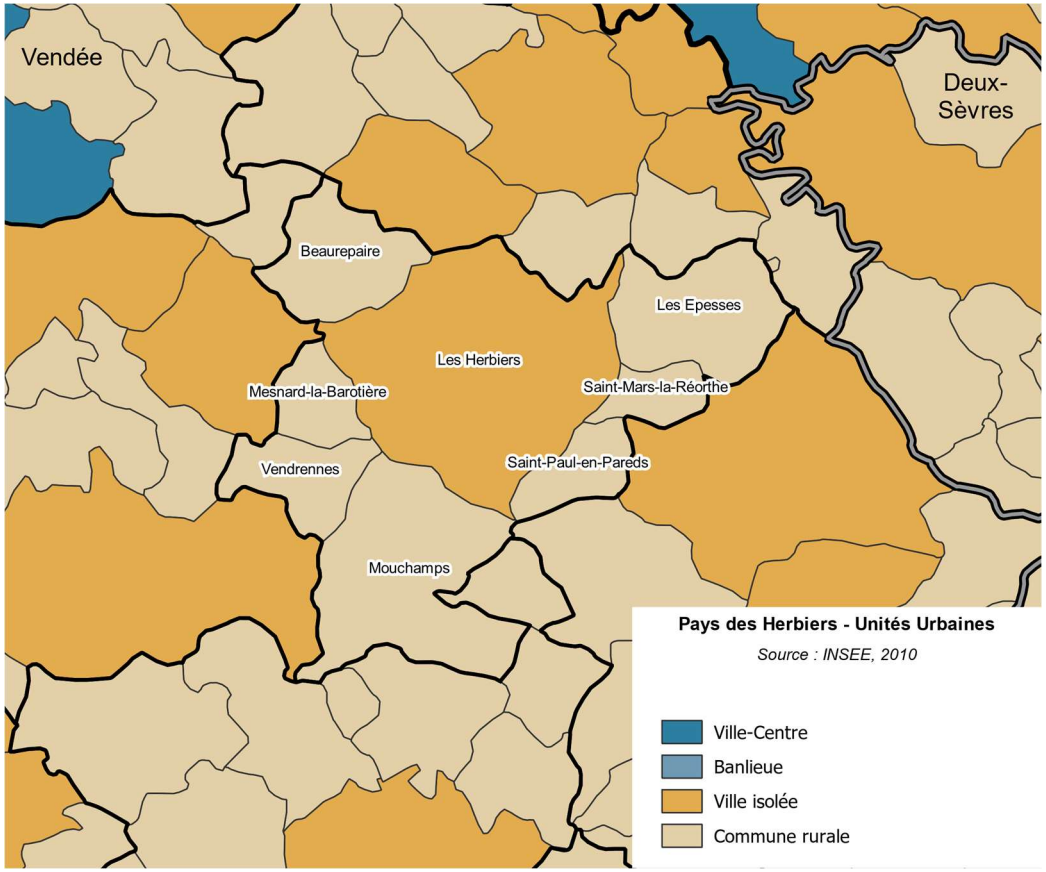


3. UN TERRITOIRE CONSTITUE QUASI EXCLUSIVEMENT DE COMMUNES RURALES

Telles que définies par l'INSEE, les unités urbaines présentent une zone bâtie continue (sans coupure de plus de 200 m) comptant au moins 2 000 habitants. Les communes considérées comme rurales sont celles ne rentrant pas dans cette dénomination ou dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

Au sein du Pays des Herbiers, la quasi-totalité des communes sont considérées comme rurales (7 communes sur 8) ; la commune des Herbiers est quant à elle considérée comme une « ville isolée » au sens de l'INSEE. Du point de vue de la continuité du bâti, le territoire ne connaît donc qu'une seule polarité suffisamment dense pour constituer une « unité urbaine » : la ville des Herbiers.





Du point de vue de la densité de population, le territoire est globalement assez homogène, avec des écarts de densité relativement mesurés. Si la ville-centre, Les Herbiers, atteint 180 habitants au km², la quasi-totalité des communes présente une densité comprise entre 90 et 120 habitants/km², soit un taux très proche de la moyenne du Pays des Herbiers, et de la moyenne nationale (117 hab./km²). Seule la commune de Mouchamps, au Sud, avec 52 habitants au km², apparaît plus rurale avec une densité deux fois inférieure à la moyenne.

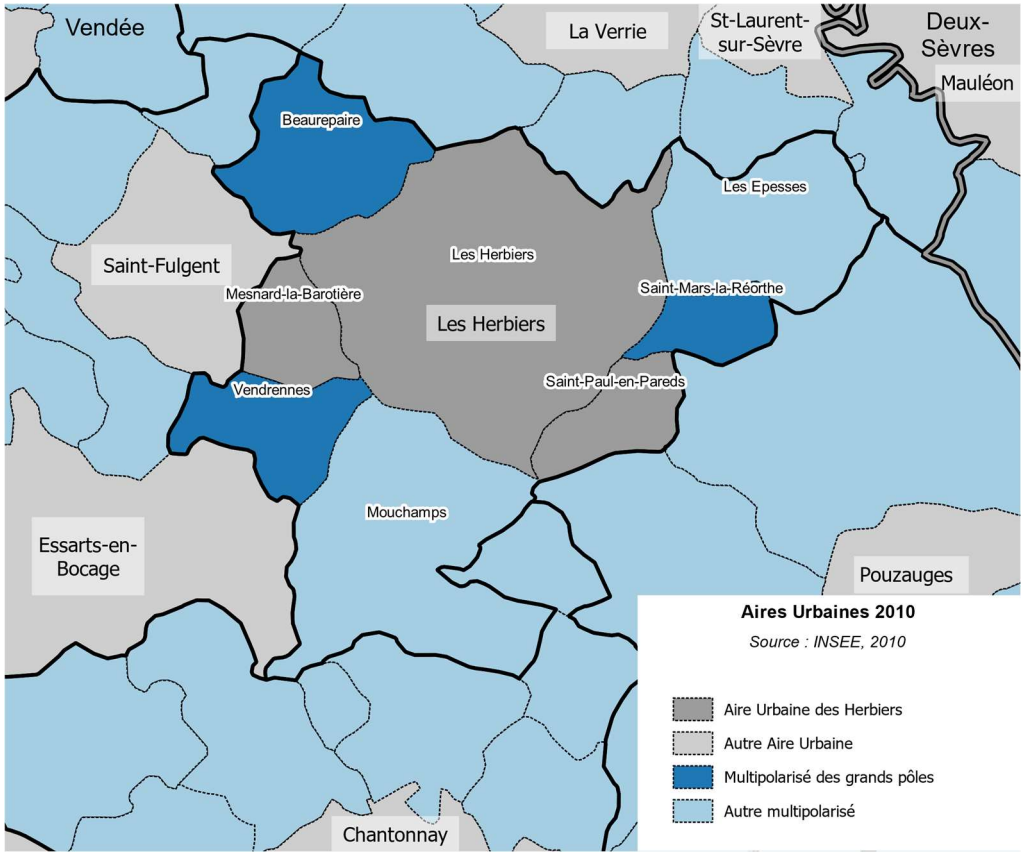
4. UN TERRITOIRE POLARISE PAR L'AIRE URBAINE DES HERBIERS

Au sens de l'INSEE, une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes périurbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Les aires urbaines reflètent les déplacements quotidiens des habitants, et particulièrement les trajets domicile-travail.

Le Pays des Herbiers ne comporte qu'une seule aire urbaine, celle de la commune des Herbiers. Regroupant 3 communes, cette aire couvre la partie centrale du territoire.

Les 5 autres communes sont considérées comme multipolarisées, c'est-à-dire qu'une partie de leur population est tournée vers l'aire urbaine des Herbiers, et une partie vers un ou plusieurs pôles extérieurs proches (tels Essarts-en-Bocage ou Saint-Fulgent) ou lointains (La Roche-sur-Yon et Cholet), sans qu'une majorité nette ne se dégage.

Le territoire est donc essentiellement sous l'influence d'un pôle interne au territoire, Les Herbiers. Une partie importante de ses habitants s'y rend quotidiennement pour le travail, les achats, les études ou les loisirs. Cette situation centrale et équilibrée est relativement propice à l'organisation de la mobilité, notamment celle des transports en commun.



5. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

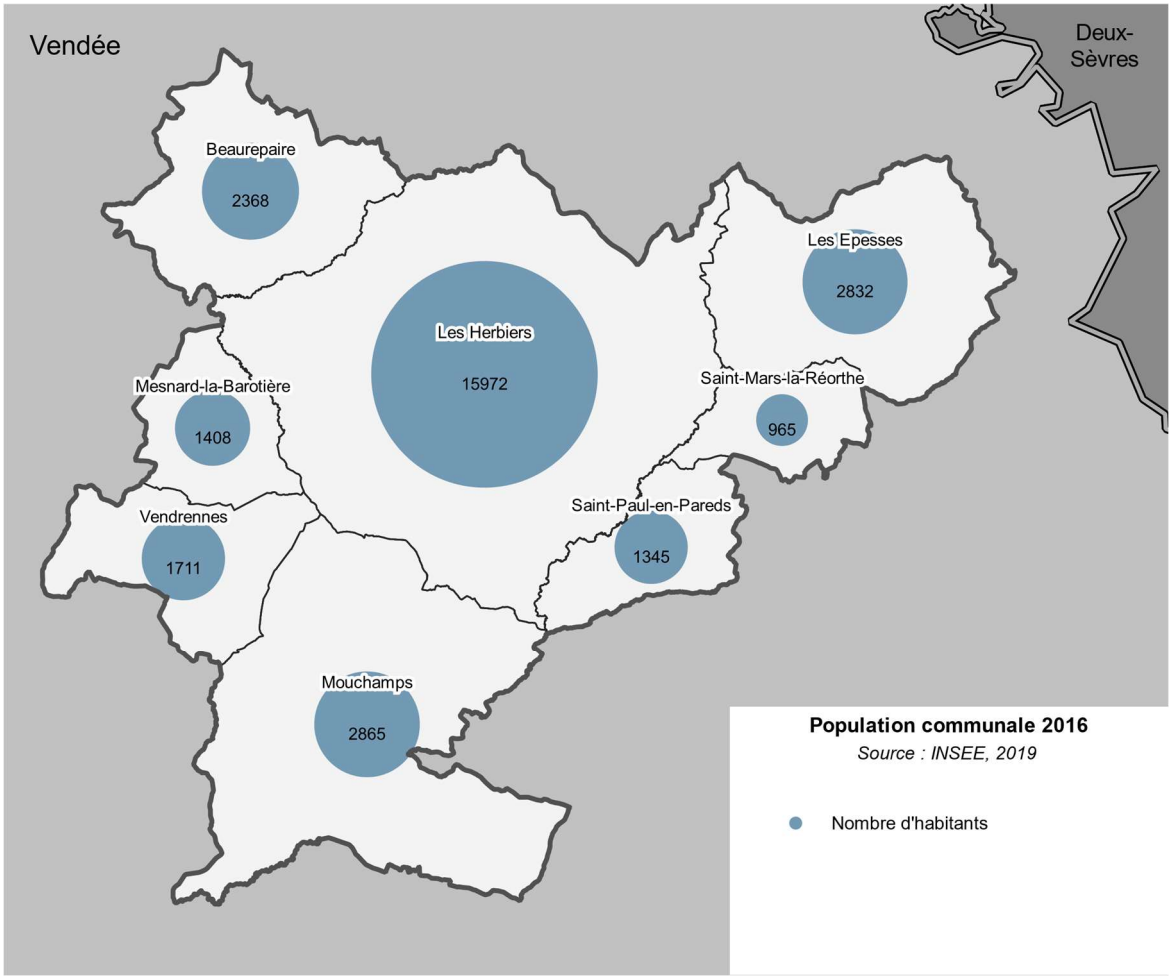
- Une intercommunalité à échelle humaine et connectée
- Quel positionnement sur le territoire élargi dans les dix années à venir ?
- Quelle déclinaison des différentes polarités du SCoT ?

B. Population

1. PLUS DE LA MOITIE DES HABITANTS HABITE DANS LA VILLE-CENTRE

Le Pays des Herbiers compte 29 466 habitants au 1er janvier 2016, dont plus de la moitié (54%) habite dans la commune centre, Les Herbiers (15 972 habitants).

Seules trois autres communes comptent plus de 2 000 habitants : Mouchamps (2 865 habitants), Les Epesses (2 832) et Beaurepaire (2 368). Les 4 communes restantes comptent entre 965 et 1711 habitants.



2. UNE POPULATION EN FORTE AUGMENTATION DEPUIS 50 ANS

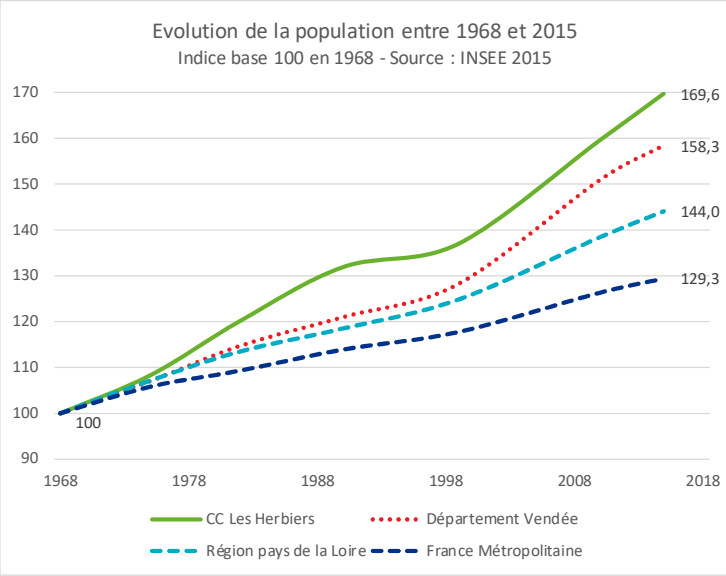
Le Pays des Herbiers est marqué par une forte augmentation de sa population sur les 50 dernières années, passant de 17 296 à 29 466 habitants entre 1968 et 2016.

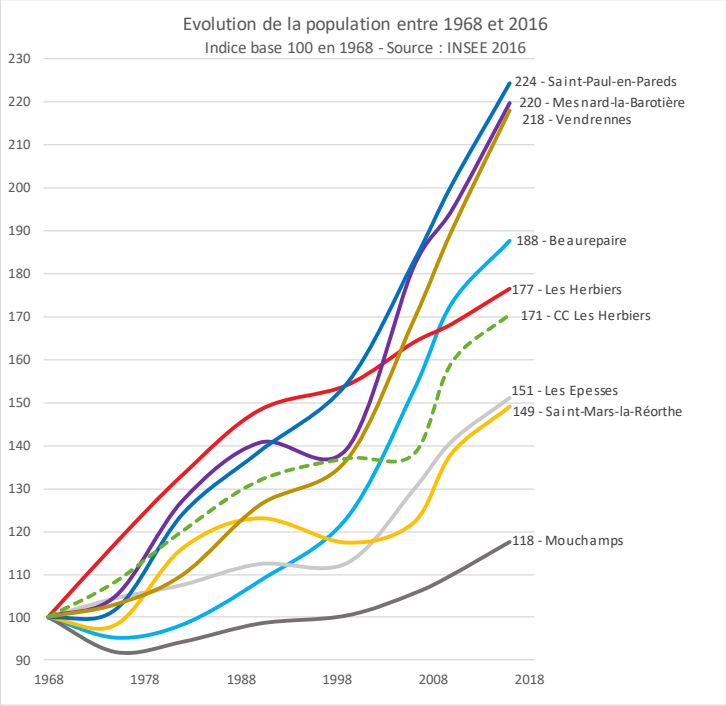
Si cette évolution démographique s'inscrit dans une dynamique assez proche de celle du département de la Vendée, marquée par une croissance démographique soutenue, elle est très supérieure à la progression nationale sur la même période : +70% sur le Pays des Herbiers contre +29% pour la France Métropolitaine.

Ainsi, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population au sein du Pays des Herbiers est resté élevé depuis 50 ans : 1,1% entre 1968 et 2016. En période plus récente, ce taux ne faiblit pas puisqu'il était de 1,3% sur les 15 dernières années connues (1999- 2016), et de 1,1% sur les 5 dernières années (2010-2016).

Les différentes communes du Pays des Herbiers suivent toutefois des trajectoires démographiques distinctes : si certaines ont connu une croissance très forte depuis 1968, au point de multiplier par plus de deux leur population en moins de 50 ans (Vendrennes, Mesnard-la-Barotière, Saint-Paul-en-Pareds), d'autres ont connu une croissance plus modeste, telle Mouchamps (+18% sur la même période).

Les autres communes du Pays ont connu une croissance proche de la moyenne du Pays des Herbiers, entre + 49 et +88% : Saint -Mars-la-Barotière, les Epesses, les Herbiers, Beaurepaire.

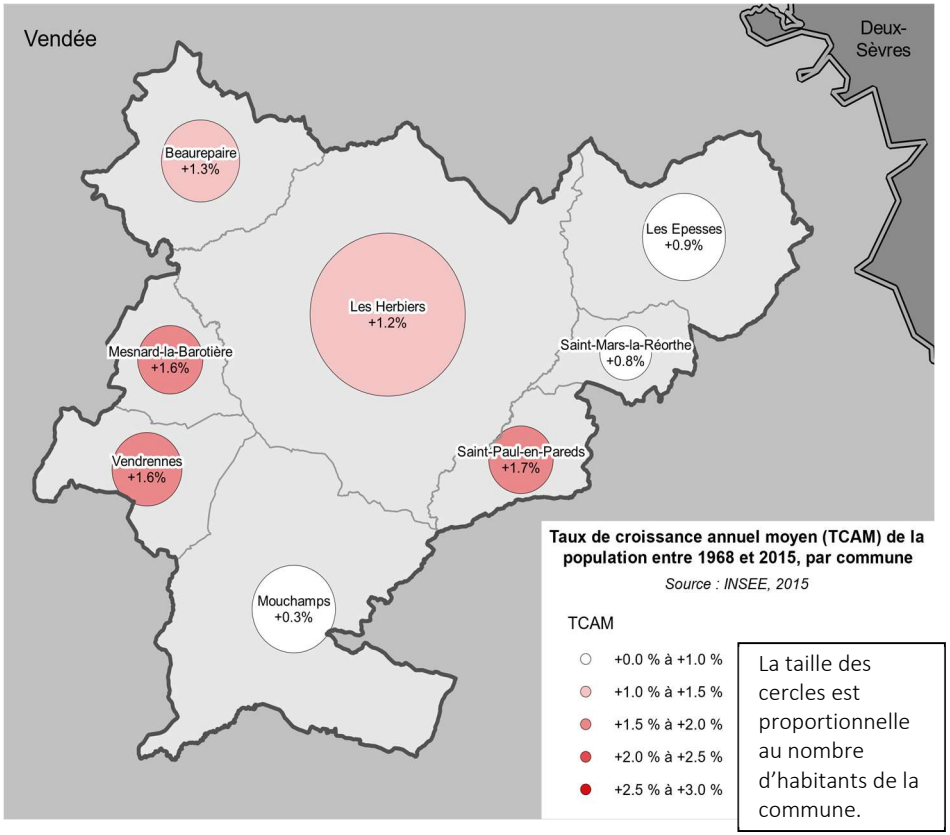


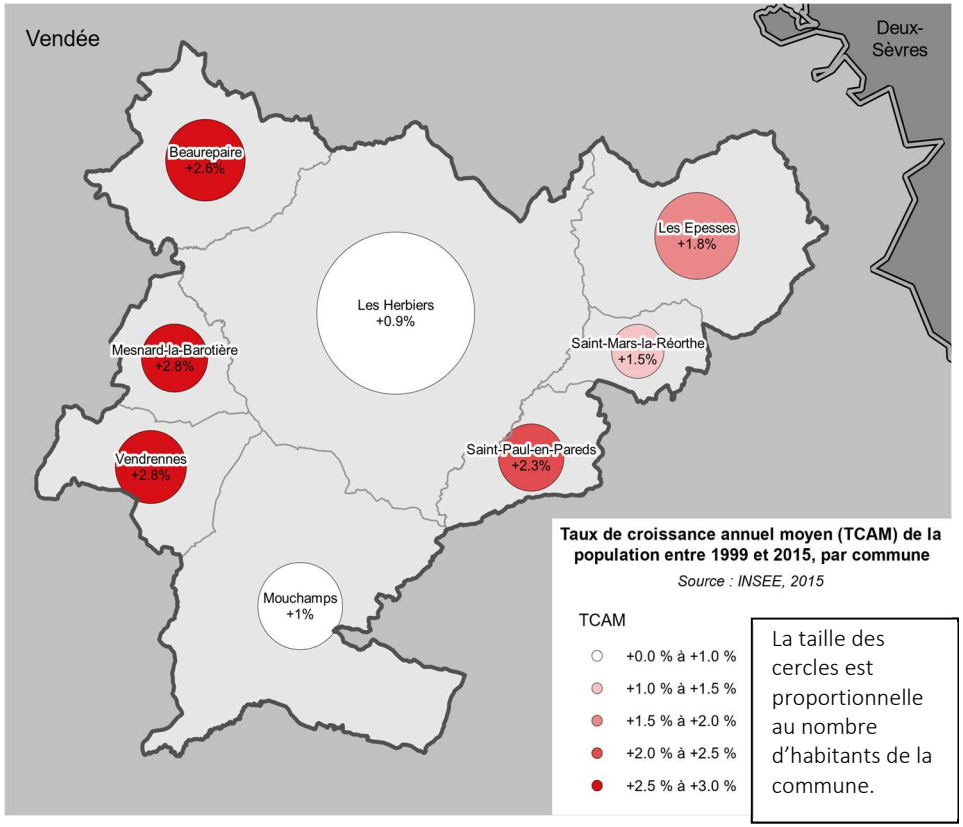


Population municipale	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2010	2016	TCAM 1968-2016	TCAM 1990-2016	TCAM 1999-2016	TCAM 2010-2016
Beaurepaire	1 262	1 201	1 240	1 368	1 551	1 927	2 185	2 368	1,3%	2,1%	2,5%	1,3%
Les Epesses	1 876	1 957	2 016	2 107	2 110	2 431	2 644	2 832	0,9%	1,1%	1,7%	1,2%
Les Herbiers	9 050	10 599	12 049	13 413	13 932	14 833	15 229	15 972	1,2%	0,7%	0,8%	0,8%
Mesnard-la-Barotière	641	672	815	901	891	1 163	1 248	1 408	1,7%	1,7%	2,7%	2,0%
Mouchamps	2 434	2 235	2 293	2 398	2 443	2 569	2 676	2 865	0,3%	0,7%	0,9%	1,1%
Saint-Mars-la-Réorthe	648	636	752	797	760	790	895	965	0,8%	0,7%	1,4%	1,3%
Saint-Paul-en-Pareds	600	612	745	832	926	1 096	1 204	1 345	1,7%	1,9%	2,2%	1,9%
Vendrennes	785	808	862	989	1 071	1 327	1 492	1 711	1,6%	2,1%	2,8%	2,3%
TOTAL Pays des Herbiers	**17 296**	**18 720**	**20 772**	**22 805**	**23 684**	**26 136**	**27 573**	**29 466**	**1,1%**	**1,0%**	**1,3%**	**1,1%**

3. UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE QUI SE RENFORCE EN PERIODE RECENTE, COUPLE A UN PHENOMENE DE PERIURBANISATION

Sur longue période (1968-2015), toutes les communes ont connu un taux de croissance annuel moyen (TCAM) positif, mais on observe une croissance plus forte dans certaines communes périphériques de la ville centre des Herbiers, notamment celles situées à l'ouest : Beaurepaire, Mesnard-la-Barotière, Vendrennes.





En période récente, (1999-2015), la totalité des communes continuent d'enregistrer un taux de croissance annuel moyen (TCAM) positif, mais on observe quelques renversements : la croissance ralentit légèrement dans la ville-centre, alors qu'elle augmente dans toutes les communes périphériques. Ainsi, les communes situées à l'ouest voient leur taux de croissance, déjà élevé, augmenter encore depuis 1999.

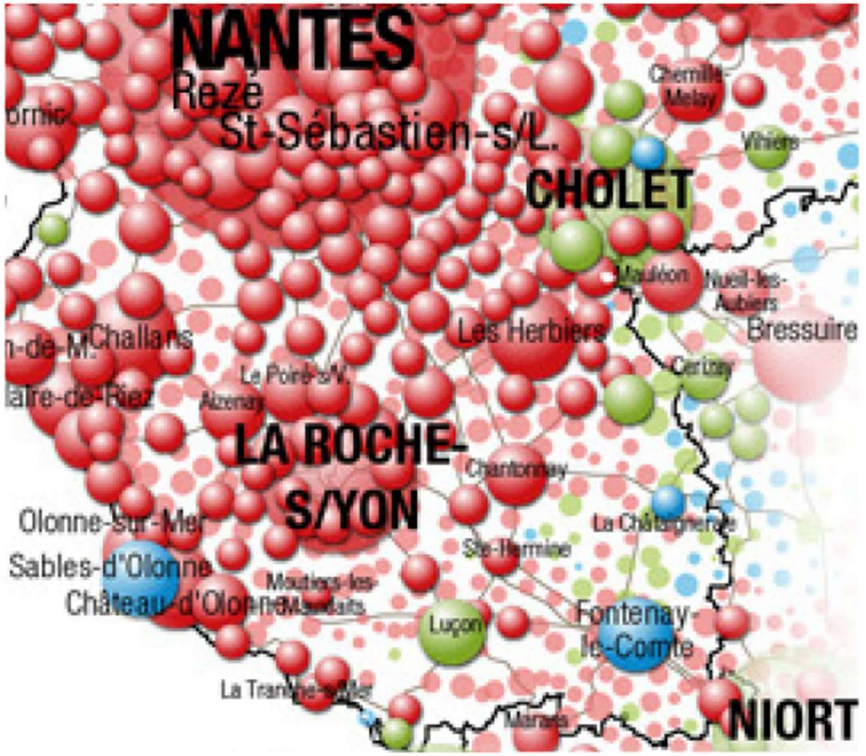
4. UN CONTEXTE ELARGI FAVORABLE

Les évolutions démographiques positives observées au sein du Pays des Herbiers s'inscrivent dans un contexte géographique plus large lui aussi amplement dominé depuis 1990 par une croissance démographique importante :

D'un côté, l'agglomération nantaise connaît une dynamique très positive qui irradie sur le Nord-Vendée.

De l'autre, le littoral vendéen, ainsi que l'agglomération de la Roche-sur-Yon, impulsent une croissance démographique sur une large part de la Vendée hormis le quart Sud-Est.

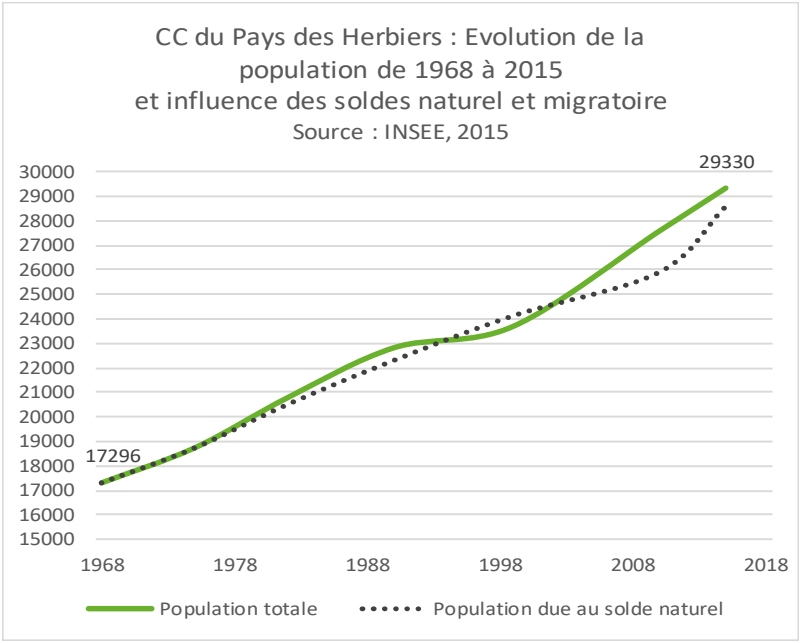
Le Pays des Herbiers, situé à équidistance de ces deux dynamiques, profite ainsi d'une croissance démographique largement supérieure à la tendance nationale.



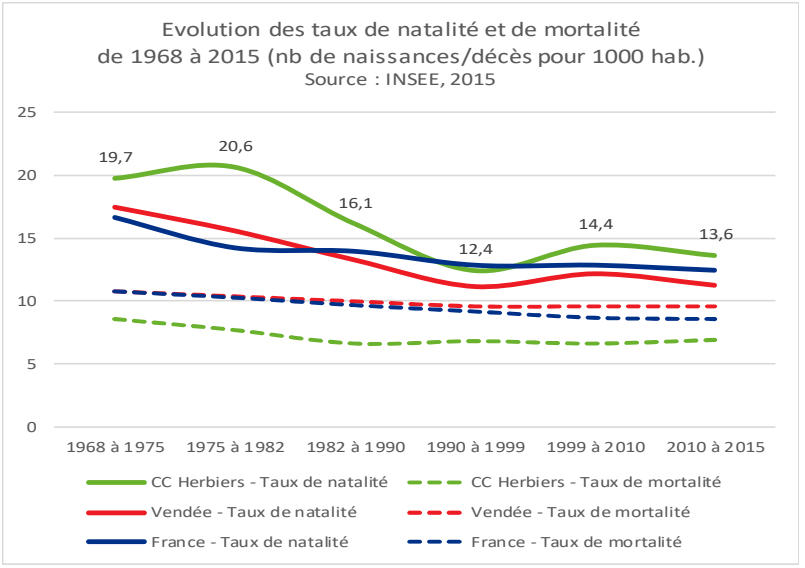
5. UN SOLDE NATUREL POSITIF, AUQUEL S'AJOUTE UN SOLDE MIGRATOIRE IMPORTANT DEPUIS LES ANNEES 2000

Cette croissance forte de la population sur période longue s'explique notamment par la vigueur du solde naturel.

Le solde migratoire, faiblement positif jusqu'au milieu des années 90, est devenu négatif jusqu'au début des années 2000, puis largement positif depuis. Il constitue un facteur important de l'augmentation de la population depuis une quinzaine d'années, et vient s'ajouter au solde naturel, lui aussi positif.



Le solde naturel positif au sein du Pays des Herbiers s'explique par un taux de natalité supérieur au taux national, ainsi qu'un taux de mortalité inférieur au niveau national.



« Nous assistons à une baisse de la natalité »

Parole d'élus

6. DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES POSITIVES POUR LES ANNEES A VENIR

a) Un scénario INSEE 2050 qui prévoit un ralentissement de la croissance démographique

Sur les 50 dernières années (1968-2016), le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population au sein du Pays des Herbiers s'est établi à +1,1%. En période très récente (2010-2016), ce taux était identique : +1,1% également.

Les projections de l'INSEE pour le Pays des Herbiers à l'horizon 2050 (Omphale 2017) prévoient un infléchissement des tendances récentes : le scénario envisage une croissance annuelle plus faible que sur les dernières années, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,54% entre 2013 et 2050.

Une telle évolution pourrait apporter 3175 habitants supplémentaires sur le Pays des Herbiers à l'horizon 2035.

Omphale 2017	2016	2030	2032	2035	2040	2050
population	29 466	31 774	32 118	32 641	33 532	35 387
gain		2 308	2 652	3 175	4 066	5 921

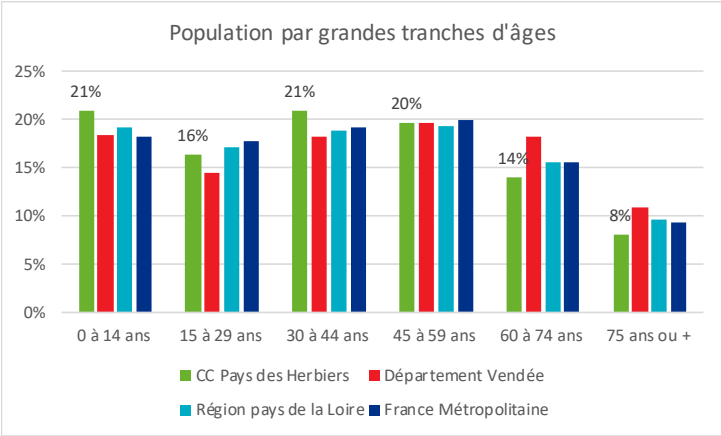
Source : Insee, Omphale 2017 – scénario central.

b) Un scénario SCoT 2030 qui table au contraire sur une accélération de la croissance démographique

Le SCoT du Pays du Bocage vendéen, adopté en mars 2017, prévoit quant à lui un scénario nettement plus ambitieux pour le Pays des Herbiers que le scénario Omphale établi par l'INSEE.
Le SCoT table sur une croissance annuelle moyenne (TCAM) de 1,39% par an sur 15 ans, soit une accélération de la croissance constatée depuis 2010 (1,1% / an entre 2010 et 2016).
Une telle évolution est censée apporter 6794 habitants supplémentaires sur le Pays des Herbiers à l'horizon 2030.

SCENARIO SCOT (Mars 2017)	Population 2015	Augmentation prévue à 15 ans	Population prévue à 15 ans	Taux de croissance annuelle moyen (TCAM)
Les Herbiers - Beaurepaire	18 402	+ 4749	23 151	1,54%
Les Epesses - Mouchamps	5 758	+ 1151	6 909	1,22%
Autres communes	5 255	+ 894	6 149	1,05%
TOTAL CC Pays Herbiers	**29 415**	**+ 6794**	**36 209**	**1,39%**

7. UNE POPULATION PLUS JEUNE QU'AU NIVEAU NATIONAL



Au sein du Pays des Herbiers, l'indice de vieillissement, basé sur le rapport entre le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans et le nombre de personnes de moins de 20 ans, est plus faible qu'au niveau national : 0,6 contre 0,93. Si historiquement cet indice a tendance à augmenter au sein du Pays des Herbiers, comme à tous les échelons territoriaux, il reste encore très inférieur aux taux départemental et national.

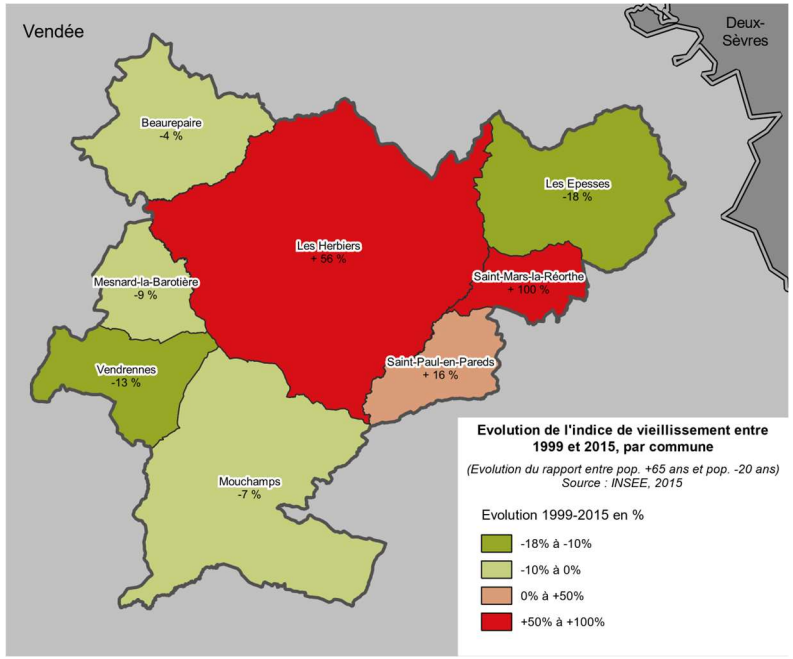
Cet indice est le fruit de deux facteurs : une proportion élevée de personnes de moins de 45 ans, et une part relativement faible de personnes âgées de plus de 60 ans.

Les moins de 14 ans sont ainsi très nombreux, tout comme les 30-44 ans, ce qui traduit le profil très familial de la population herbretaise. Seuls les 15-29 ans sont sous-représentés, signe que le territoire se révèle relativement peu attractif pour les jeunes adultes, en raison très certainement d'un déficit d'offre en matière de formation et d'enseignement supérieur notamment.

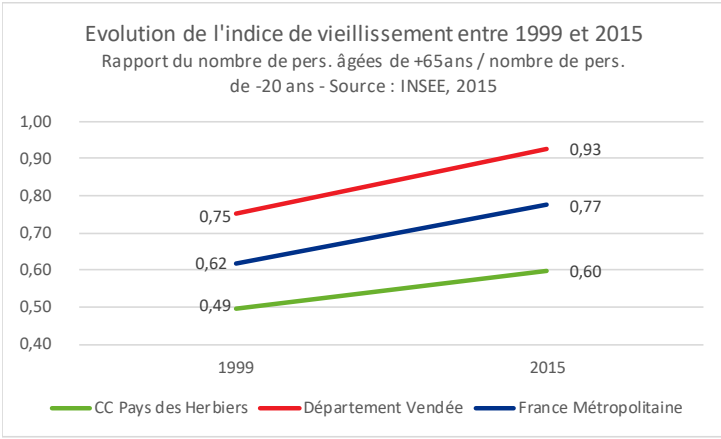
La part des personnes âgées de plus de 60 ans est quant à elle nettement inférieure à la moyenne nationale (22% contre 25% pour la France métropolitaine).

L'indice de vieillissement est égal au rapport de la population âgée de 65 ans et plus sur celle âgée de moins de 20

On observe toutefois de fortes différences entre les communes concernant l'évolution du vieillissement.



Les communes concernées par une augmentation forte de leur population (à l'Ouest du territoire notamment) ont vu leur indice de vieillissement diminuer depuis 1999, allant ainsi à l'encontre d'une tendance générale historique. A l'inverse, deux communes (Les Herbiers et Saint-Mars-la-Réorthe) ont vu leur indice de vieillissement fortement augmenter. Le phénomène de périurbanisation autour de la ville-centre des Herbiers se double ainsi d'un phénomène de rajeunissement de la population en périphérie, et de vieillissement au sein de la ville-centre. *Il est à noter que les chiffres statistiques, commune par commune, peuvent être légèrement faussés par la présence, au sein de certaines communes, d'établissements dédiés aux personnes âgées tels que des maisons de retraite ou des EHPAD.*

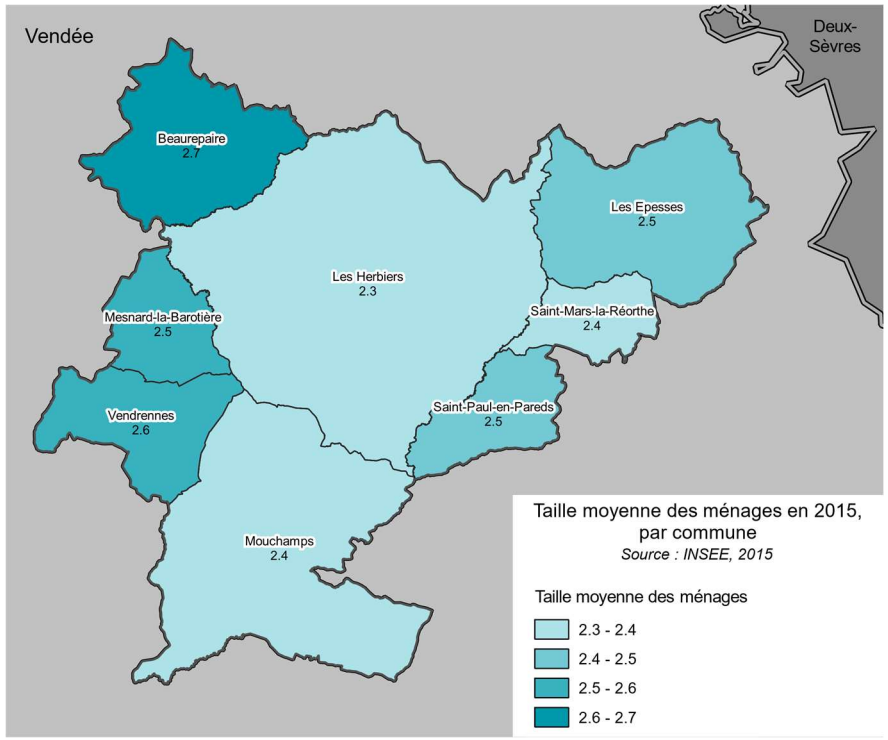


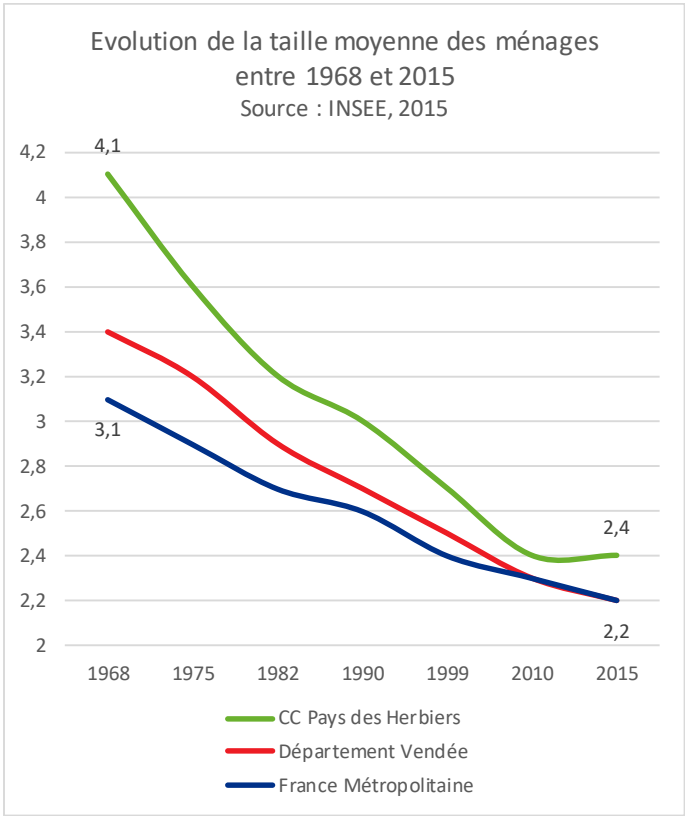
8. UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES QUI RESTE ELEVEE

Le territoire est globalement concerné par une forte diminution de la taille des ménages qui est passée de 4,1 en 1968 à 2,4 occupants par ménage en 2015.

Ce desserrement des ménages est un phénomène national, constaté également à l'échelon départemental. En 50 ans, la taille moyenne des ménages a largement baissé, et ce à tous les échelons territoriaux. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population (augmentation du nombre de personnes seules et de couples sans enfants), mais également à l'augmentation des séparations conjugales (décohabitation).

Alors que, en 1968, la taille moyenne des ménages était nettement plus élevée au sein du Pays des Herbiers qu'au niveau national (4,1 contre 3,1), en 2015, la différence s'est largement estompée, mais reste en faveur du Pays des Herbiers : avec une taille moyenne des ménages de 2,4, le territoire a un profil qui reste globalement plus familial qu'au niveau national ou départemental.



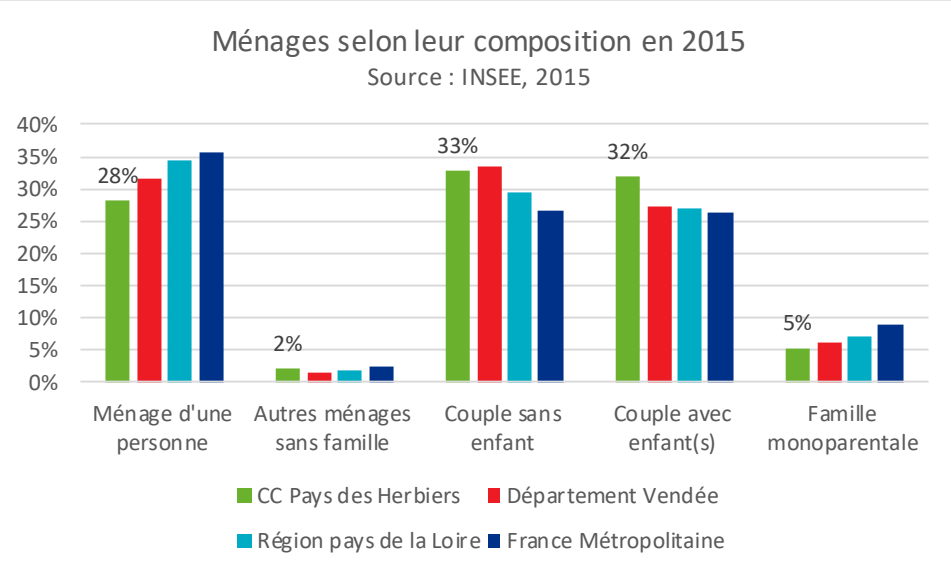


L'analyse de la taille moyenne des ménages, commune par commune, fait ressortir des profils résidentiels contrastés : la ville des Herbiers connaît la taille moyenne de ménages la plus faible, ce qui est corrélé avec son indice de vieillissement important.

Les communes périphériques présentent en revanche une taille moyenne des ménages plus élevée, notamment les 3 communes situées à l'Ouest du territoire (Beaurepaire, Mesnard-la-Barotière, Vendrennes), ce qui est corrélé avec leur indice de jeunesse plus élevé, et le plus profil plus familial de l'habitat.

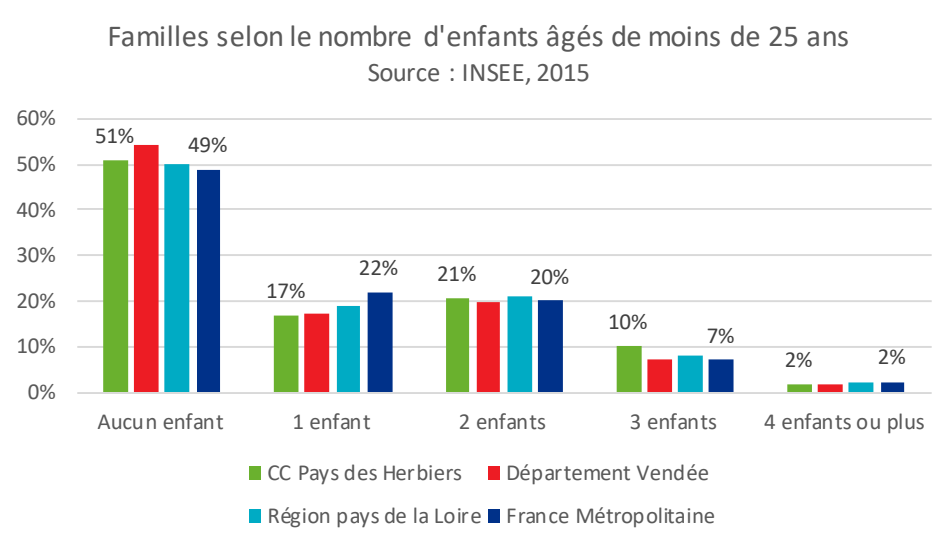
9. UNE POPULATION AU PROFIL FAMILIAL AFFIRME

Ainsi, les couples sans enfants et les couples avec enfants sont largement surreprésentés au sein du territoire, par rapport aux autres échelons. A l'inverse, les ménages constitués d'une seule personne ainsi que les familles monoparentales sont nettement sous-représentés au sein du Pays des Herbiers.



Le profil familial du territoire est également confirmé par le nombre d'enfants par famille : le pourcentage de familles ayant 2 enfants ou plus est plus élevé (33%) qu'aux autres échelons, notamment l'échelon national (29%).

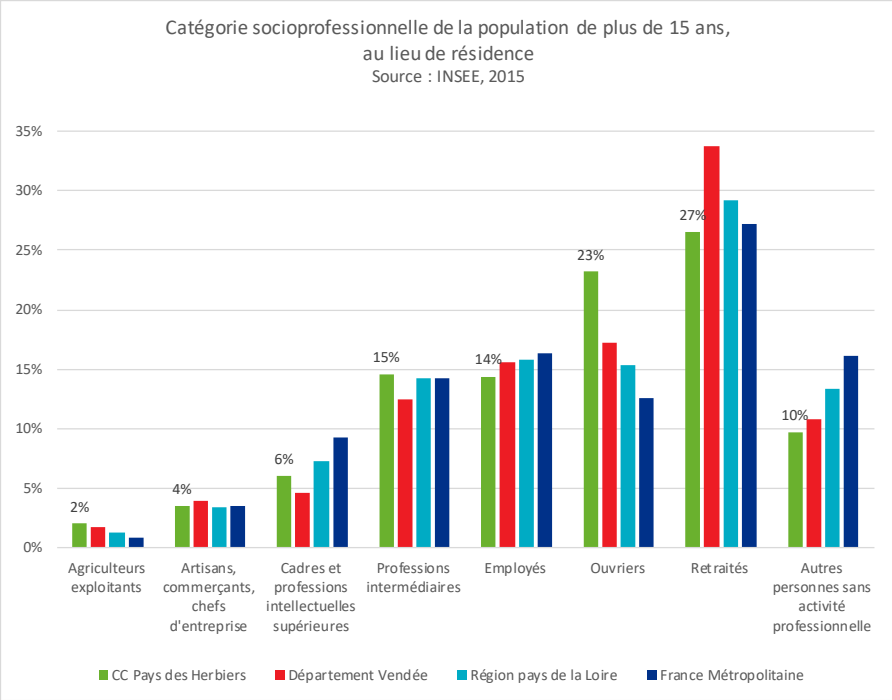
Néanmoins, on constate que 51% des familles n'ont aucun enfant, ce qui indique un besoin croissant en logements de petite taille et peut être le révélateur du vieillissement de la population.



10. UNE FORTE SURREPRESENTATION DES OUVRIERS

Sur le territoire, certaines catégories socio-professionnelles sont nettement sur-représentées : les agriculteurs (2% contre moins de 1% au niveau national) et les ouvriers (23%, contre 13% au niveau national). En revanche, les cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que les personnes sans activité professionnelle sont moins nombreuses qu'aux autres échelons territoriaux.

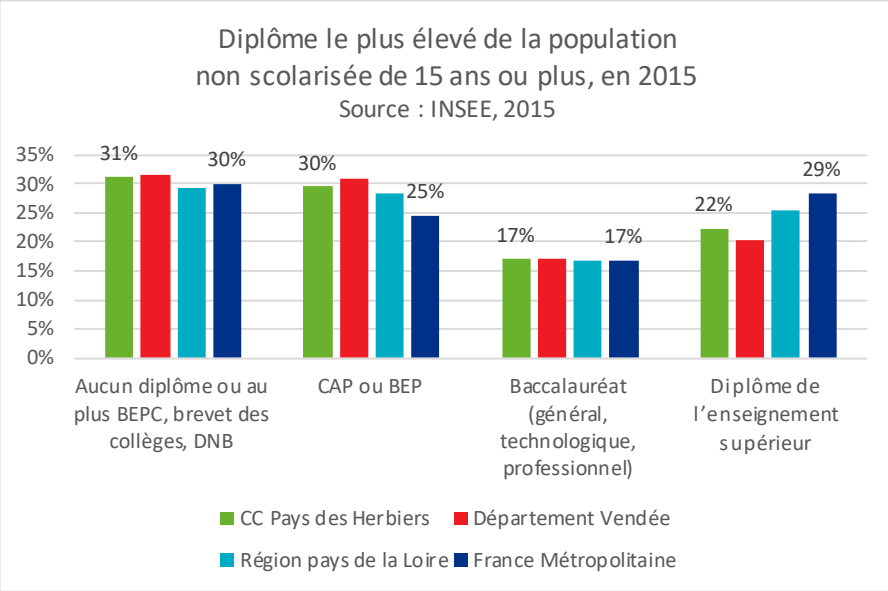
La grande proportion d'ouvriers découle assez logiquement du tissu économique du territoire, fortement industriel.



11. PLUS DE DIPLOMES DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE QUE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

Par rapport aux autres échelons territoriaux, on constate sur le territoire une sur-représentation notable des titulaires d'un CAP/BEP (30%, contre 25 à 27% aux échelons national et régional) mais à l'inverse une forte sous-représentation des diplômés de l'enseignement supérieur (22% contre 25 à 29% aux niveaux régional et national).

En matière de niveaux de formation, la répartition est assez semblable à celle du département, et fait apparaître un niveau éducatif globalement plus axé sur les formations courtes que sur l'enseignement supérieur, ce qui semble, dans un premier temps, plutôt bien adapté aux besoins de l'économie, axée sur l'industrie, mais qui pourrait empêcher, à terme, les entreprises de recruter des personnes à la qualification technique plus avancée.

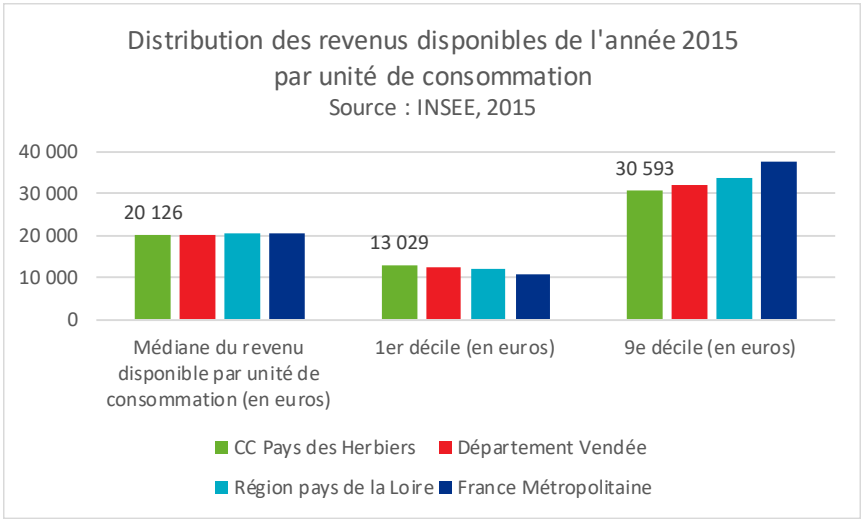


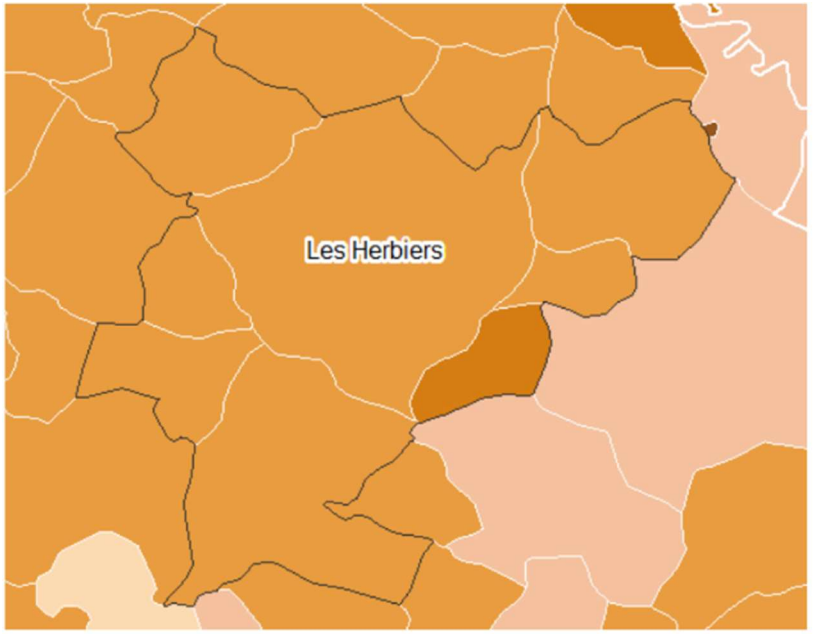
12. UNE DISTRIBUTION DES REVENUS ASSEZ EGALITAIRE

En 2015, le revenu médian disponible par unité de consommation était de 20.126 € au sein du Pays des Herbiers, un montant légèrement inférieur à la médiane nationale (20.566 €), et très proche de la médiane départementale (20.073€).

La distribution des revenus au sein du Pays des Herbiers fait apparaître une dynamique assez égalitaire, puisque le rapport entre le 1er décile et le 9ème décile est de seulement 2,3 alors qu'il se monte à 3,5 au niveau national. La fourchette des revenus distribués est en effet beaucoup plus resserrée qu'aux autres échelons territoriaux : les revenus du premier décile sont plus élevés qu'ailleurs, signe que la précarité est relativement faible sur le territoire et que le niveau d'emploi est élevé ; les revenus du dernier décile sont plus faibles, ce qui est corrélé avec la sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Au sein du Pays des Herbiers lui-même, on ne constate pas d'écarts de revenus significatifs entre les différentes communes du territoire. En 2015, toutes les communes avaient un revenu médian compris entre 19.600 et 20.500, hormis St-Paul-en-Pareds, situé légèrement au-dessus.





« Le travail est présent mais les salaires sont peu élevés. »

Parole d'élus

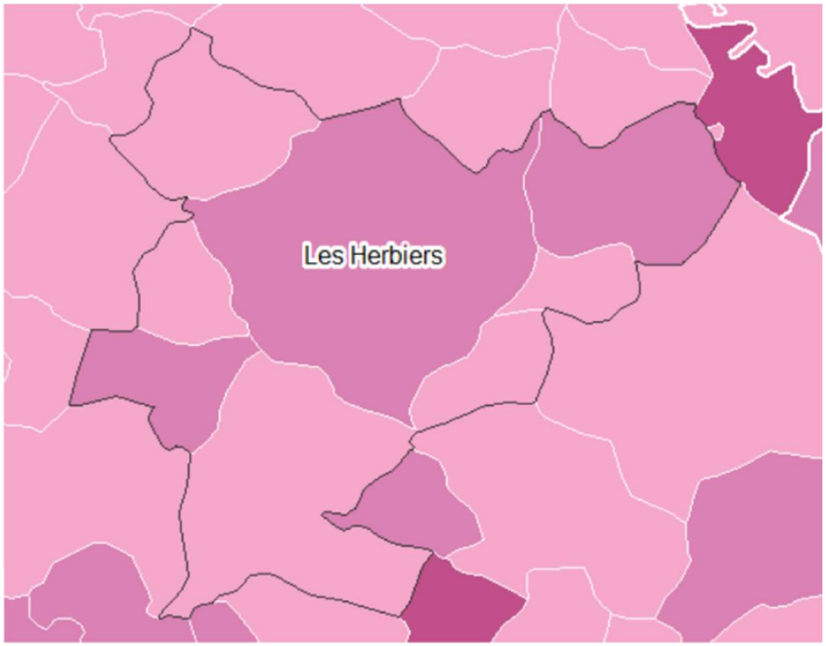
13. UNE PRECARITE RELATIVEMENT FAIBLE

Conséquence de la distribution égalitaire des revenus, le taux de pauvreté au sein du Pays des Herbiers est nettement plus faible qu'au niveau national : 8% contre 15%.

De la même manière, le nombre d'allocataires du RSA est nettement plus faible qu'aux autres échelons territoriaux. En 2017, 1,6 foyers au RSA étaient enregistrés pour 100 ménages présents sur le territoire, contre 5,8 au niveau national.

La dynamique égalitaire des revenus et la faible proportion de personnes à bas revenus se constate également via l'accès à la Couverture Maladie Universelle (CMU). En 2017, la part des bénéficiaires de la CMU complémentaire parmi les assurés du Régime général de la Sécurité sociale était de 3%, contre 7,5% au niveau national. Sachant que nombre d'assurés sans médecin traitant est également bas, cela traduit une précarité économique relativement faible sur le territoire.

Enfin, la part de « jeunes non insérés », c'est à dire ni en emploi, ni en études, ni en formation, se situe plutôt dans la moyenne basse si on la compare à la moyenne nationale. En effet, ce taux est inférieur à 15% dans 5 communes du territoire, et compris entre 15 et 20% sur les 3 communes restantes, alors que le taux national était de 17,4% en 2015.

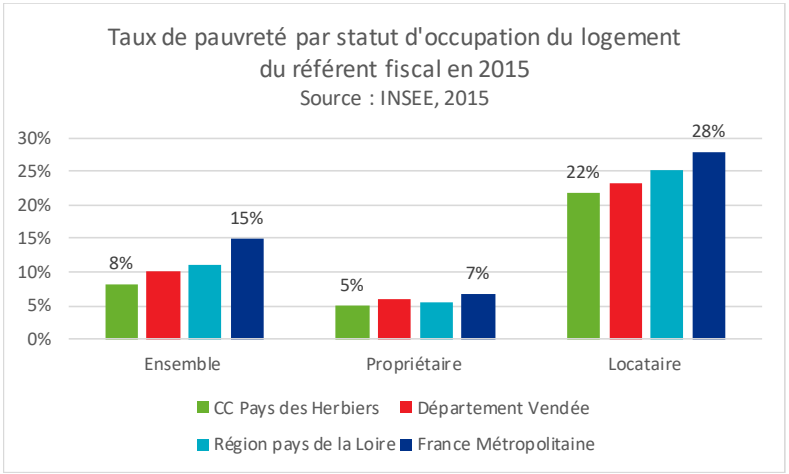


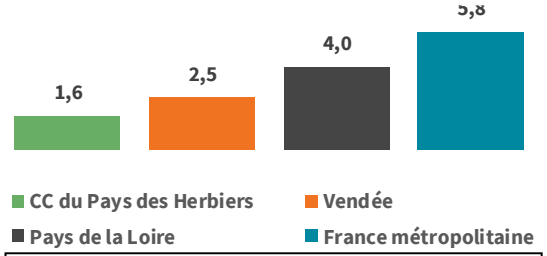
Part des 15-24 ans ni en emploi, ni en études, ni en formation en 2015
En % • Valeur France : 17,4%

min 15 20 25

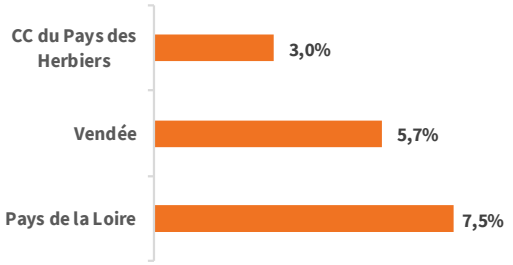
Quelle est la part des jeunes non insérés ?

On désigne sous le terme de jeunes non insérés les 15-24 ans qui ne sont pas inscrits dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur et n'ont pas d'emploi, fût-il occasionnel. La part de ces jeunes en dehors de tout parcours scolaire ou professionnel permet d'apprécier les difficultés d'insertion de la jeunesse dans la société et l'émergence de situations de précarité.





Foyers allocataires CAF au RSA pour 100 ménages en 2017
Source : Caf.data, 2017



Bénéficiaires de la CMU-C en 2017

14. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Un territoire attractif pour les familles

Subir ou maîtriser l'essor démographique important du Pays des Herbiers ?

- Profiter ou non de la dynamique des espaces proches : littoral vendéen et agglomération nantaise
- Tenter d'attirer les actifs qui travaillent sur le territoire mais n'y résident pas, c'est à dire augmenter le solde migratoire positif (taux concentration de l'emploi de 1,22)

La maîtrise de la périurbanisation autour de la ville des Herbiers : population en général, jeunesse, familles… développer des polarisations ou renforcer la centralité territoriale ?

Comment répondre aux besoins spécifiques des familles ?

C. Économie

Le Pays des Herbiers, positionné le long de l'axe Angers – La Roche-sur-Yon s'affirme par son tissu d'entreprises, dans lequel on trouve un certain nombre de leaders mondiaux dans l'industrie agroalimentaire, la métallurgie, le nautisme et le tourisme.

Historiquement, la mutation économique débute dans les années 1950, suite à la régression du mode agricole. Des entreprises familiales se créent dans l'habillement, la chaussure, le mobilier. Dans un second temps, de nouveaux secteurs apparaissent, dans la construction, le nautisme.

Lors de la transmission de ces entreprises, le choix a été fait de ne pas vendre à des fonds privés ou de transformer ces entreprises en Société. La volonté est de garder ce caractère familial. La reprise se fait au sein des familles ou au sein du personnel.

La mutation qui s'amorce aujourd'hui est celle de la robotisation. Ce phénomène s'accompagne par une évolution des besoins bâtimentaires. La création de chaine de production nécessite la construction de bâtiments de plus en plus longs, donc la mobilisation de surfaces importantes.

Aujourd'hui, l'économie du Pays des Herbiers se caractérise par :

- une **économie multisectorielle** : des secteurs d'activités qui s'équilibrent et ont permis de mieux résister à la crise comme le bâtiment, agroalimentaire, nautisme, mécanique, habillement, …

- un **tissu de PME** : 85% des établissements emploient moins de 20 salariés

- une **concentration des entreprises et des commerces aux Herbiers** (plus de trois quarts des emplois)

- un **taux de chômage exceptionnellement bas** sur la zone d'emploi des Herbiers : 4,5 % (septembre 2018)

1. UNE FORTE SPECIALISATION ECONOMIQUE SUR L'INDUSTRIE… ET LES ACTIVITES SPORTIVES, RECREATIVES ET DE LOISIRS

L'analyse de la spécialisation des emplois du territoire selon une nomenclature INSEE précise (NA88) fait apparaître de fortes disparités selon les secteurs d'activité.

L'industrie est largement surreprésentée dans l'emploi, puisque les secteurs les plus importants sont tous liés à l'industrie :

- **l'habillement**, où le pourcentage d'emplois est plus de 22 fois supérieur au taux national, avec notamment CWF, premier bureau de style pour l'habillement pour enfant haut de gamme et de luxe en Europe

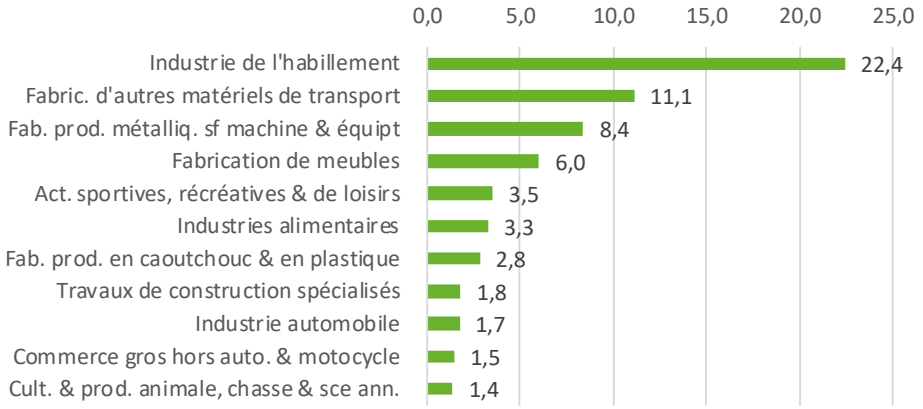
- le **matériel de transport** (taux 11 fois supérieur au taux national), secteur qui inclut notamment la construction de bateaux et de navires, avec notamment les Chantiers Jeanneau, membre du groupe Bénéteau, leader mondial du nautisme de loisirs, sur la ville des Herbiers

- les **produits métalliques** (x 8) avec notamment le Groupe Briand, un des leaders français dans la construction métallique (charpente, façades...)

- les **meubles** (x 6), avec notamment le Groupe Liébot, premier fabricant de menuiseries alu en France (portes et fenêtres)

- les **industries alimentaires** (x3,3) avec notamment La Boulangère, leader européen sur le marché de la viennoiserie, et Euralis gastronomie, acteur mondial dans la production de foie gras.

Taux de spécialisation de l'emploi au sein du Pays des Herbiers par rapport à la France Métropolitaine
Source : INSEE - CLAP, 2015



Le **taux de spécialisation** est le rapport entre la part d'une activité dans l'emploi du territoire de l'EPCI sur la part de cette activité dans l'emploi total national. Au-dessus de 1, une activité est qualifiée de spécialité économique ; un taux très inférieur à 1 indique que le territoire connaît un fort déficit d'emploi dans le secteur considéré.

L'agriculture est également surreprésentée (x1,4).

Enfin, les **activités sportives, récréatives et de loisirs** génèrent nettement plus d'emplois qu'au niveau national (x 3,5), ce qui témoigne de l'importance du tourisme, et notamment de la locomotive « Puy du Fou », dans la spécialisation économique du territoire.

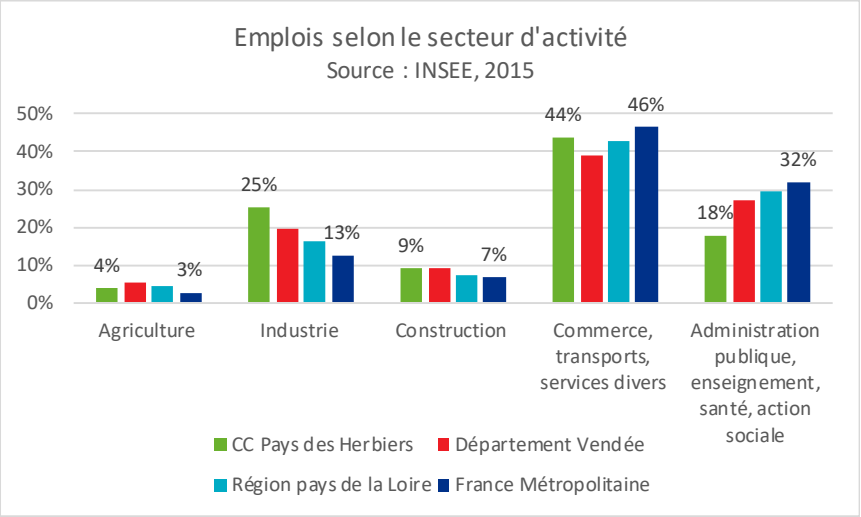
2. UNE TRES FORTE PROPORTION D'EMPLOIS INDUSTRIELS

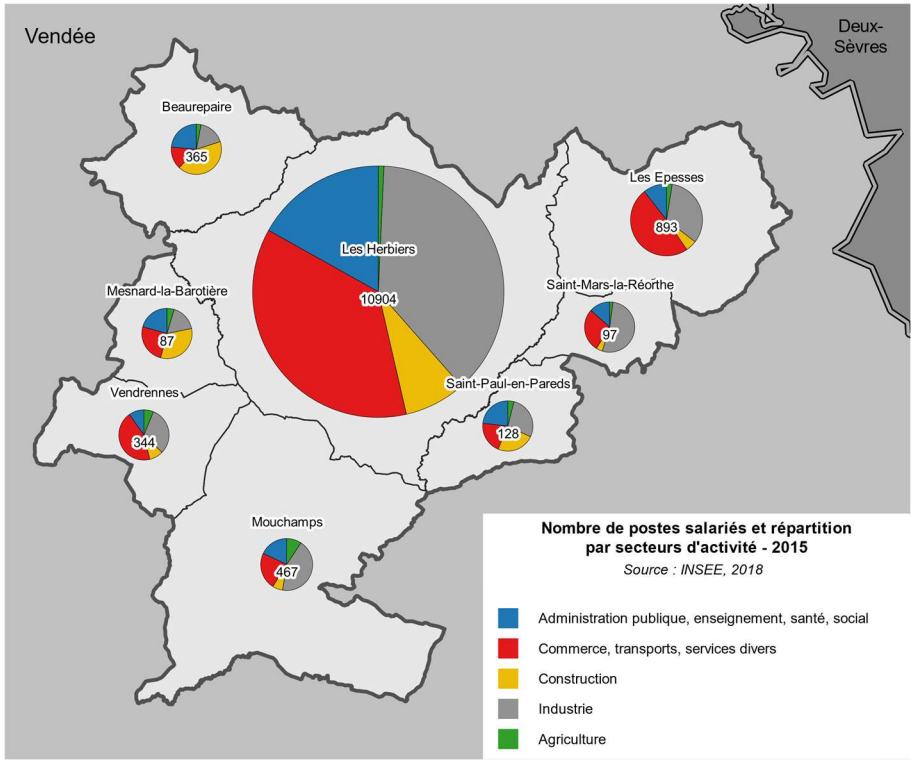
Le territoire est globalement très industriel, puisque l'emploi industriel y représente 25% de l'emploi total, contre environ 13% au niveau national. Ce chiffre varie relativement peu en fonction des communes du territoire, et reste globalement bien plus élevé qu'au niveau national, quelle que soit la commune.

La ville des Herbiers, avec plus de 4000 emplois industriels, figure comme le principal pourvoyeur d'emplois industriels du territoire. Des fleurons de l'industrie, comme Jeanneau (bateaux de plaisance), K-Line (fenêtres en aluminium), La Boulangère (viennoiserie), et des dizaines de PME florissantes sont installés sur son territoire. Un dynamisme à contre-courant de la plupart des villes moyennes. Aujourd'hui, les besoins en main d'œuvre, notamment d'emplois qualifiés, ne sont pas satisfaits dans ces entreprises. Le manque de logements pour les salariés représente également un problème empêchant le recrutement.

Le Pays des Herbiers se distingue également des autres territoires par une sous-représentation importante des emplois liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, et par une légère surreprésentation des emplois dans le secteur de l'agriculture et de la construction.

Ces éléments semblent liés à une économie qui donne la part belle aux activités industrielles et à une agriculture encore dynamique, comme l'élevage qui nécessite une main d'œuvre plus importante.

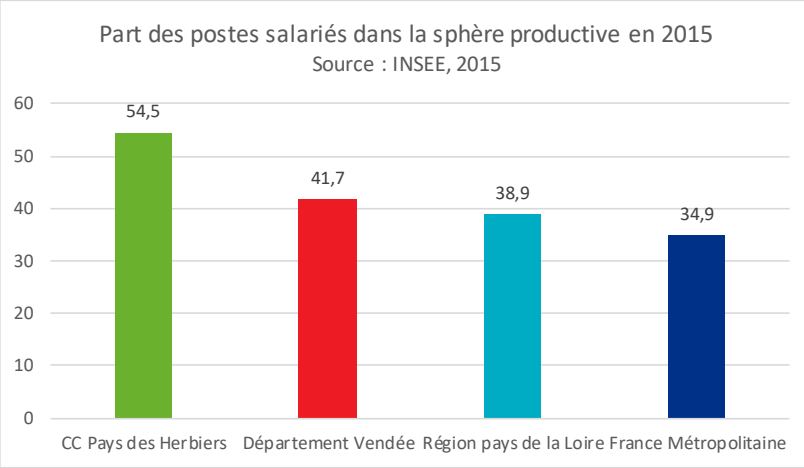




3. UNE SURREPRESENTATION DE L'EMPLOI DANS LA SPHERE PRODUCTIVE

Le territoire présente par ailleurs une très forte surreprésentation des emplois productifs (54% au sein du Pays des Herbiers, contre 42% au niveau départemental et 35% au niveau national) qui s'explique par la forte spécialisation industrielle du territoire.

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.



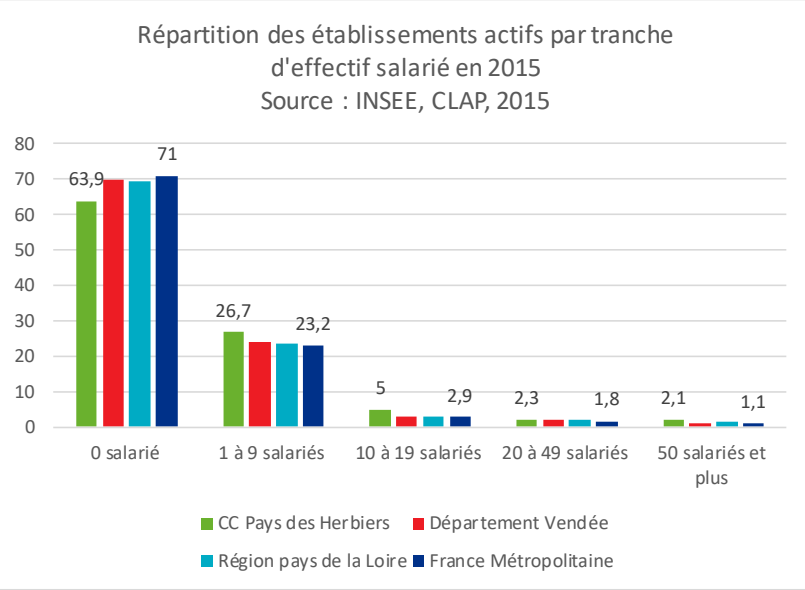
4. DES ETABLISSEMENTS DE GRANDE TAILLE

Le territoire du Pays des Herbiers connaît une sous-représentation importante des établissements de petite taille, c'est à dire ne comportant pas de salariés (profession libérale, artisan, auto-entrepreneur, exploitant agricole…)

A l'inverse, les établissements de très grande taille (50 salariés et plus) sont deux fois plus nombreux qu'au niveau national.

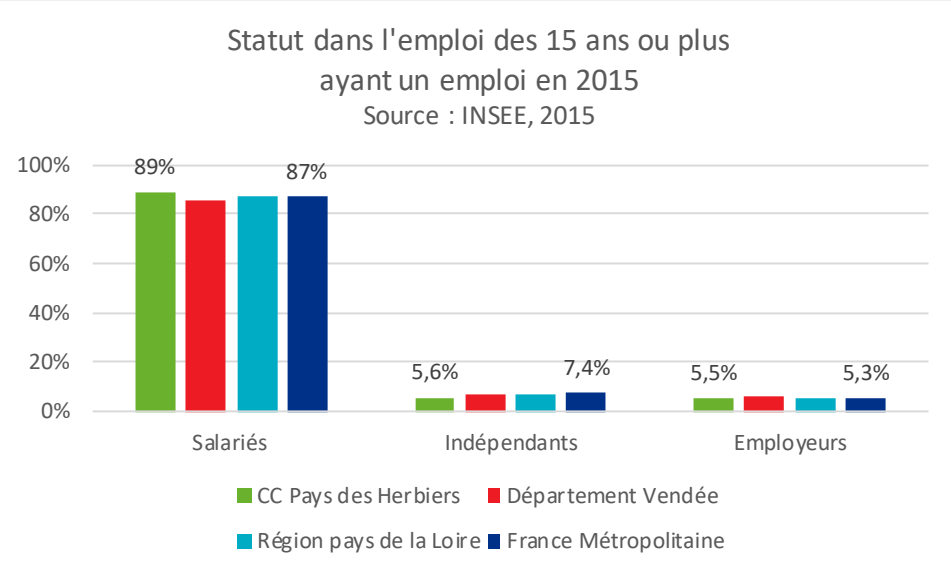
Entre les deux, les établissements de taille intermédiaire sont également plus nombreux qu'aux autres échelons territoriaux.

Cette répartition des établissements confirme le fait que le tissu économique est fortement industriel.

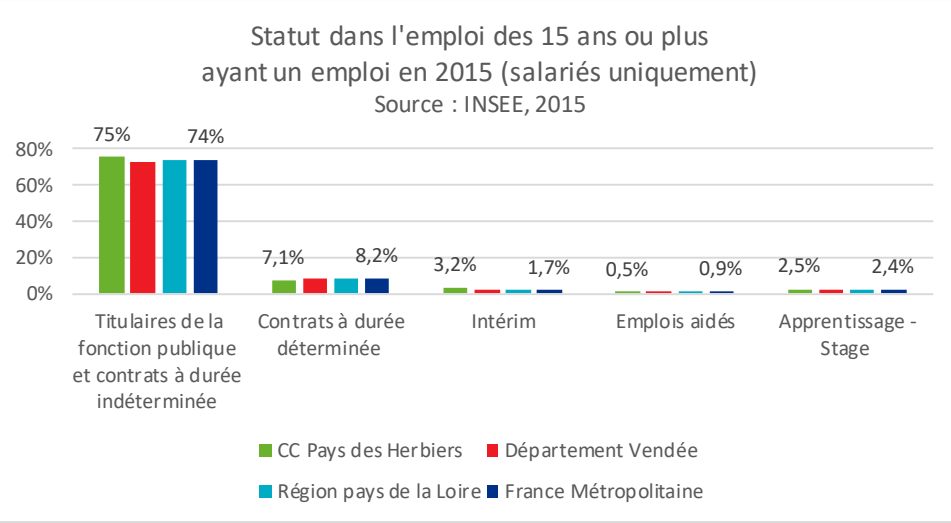


5. UNE SURREPRESENTATION DE L'EMPLOI SALARIE, UNE SOUS-REPRESENTATION DES INDEPENDANTS

Corollaire de la présence de nombreux établissements de grande taille, l'emploi salarié sur le territoire est un peu plus présent qu'ailleurs : 89% de l'emploi, contre 87% au niveau national. Symétriquement, la part des indépendants est plus réduite qu'ailleurs (5.6% contre 7,4% au niveau national).



Au sein du salariat, la part d'employés intérimaires est toutefois nettement plus forte qu'au niveau national (3,2% contre 1,7%), un taux probablement corrélé, lui aussi, avec la forte spécialisation industrielle du territoire.



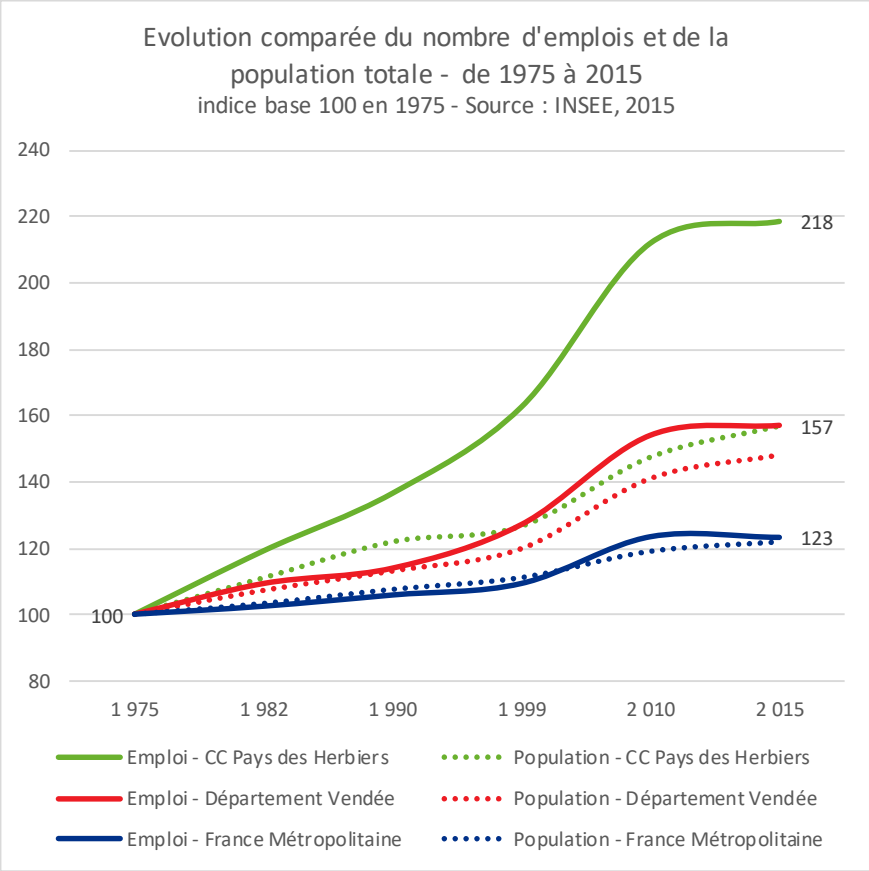
6. UNE DYNAMIQUE DE L'EMPLOI TRES FAVORABLE

Le territoire présente une trajectoire de l'emploi en très forte hausse (+118% entre 1975 et 2015) pour une population totale qui a également fortement augmenté sur la même période, quoique de manière plus mesurée (+57%). Comparé aux autres échelons (départemental et national), le Pays des Herbiers est le seul territoire à avoir une croissance de l'emploi significativement plus rapide que celle de sa population, signe d'un dynamisme reconnu sur le plan économique.

a) Plus d'emplois que d'actifs occupés

A la différence des territoires de niveau supérieur (département, région, France métropolitaine) où le taux de concentration est proche de 100%, on constate une attractivité économique affirmée sur le territoire du Pays des Herbiers. En 2015, le taux de concentration d'emploi y est en effet de 122%, attestant le fait que le territoire propose plus d'emplois (16 535) qu'il ne comporte d'actifs occupés (13 597).

Ce fort taux de concentration est néanmoins très inégal sur le territoire : avec un taux proche de 182%, seule la commune des Herbiers propose un nombre d'emplois supérieur à celui des actifs occupés. La présence sur son territoire de grandes zones d'activités permet à cette commune de polariser les espaces autour d'elles en matière d'emploi. La tendance à la hausse du taux de concentration est imputable à la hausse plus forte du nombre d'emplois que celle du nombre d'actifs occupés, ce qui indique que le territoire, pris dans son ensemble, est de plus en plus productif et de moins en moins résidentiel. Le bassin d'emploi que représente la ville des Herbiers rayonne d'ailleurs bien au-delà de l'intercommunalité.

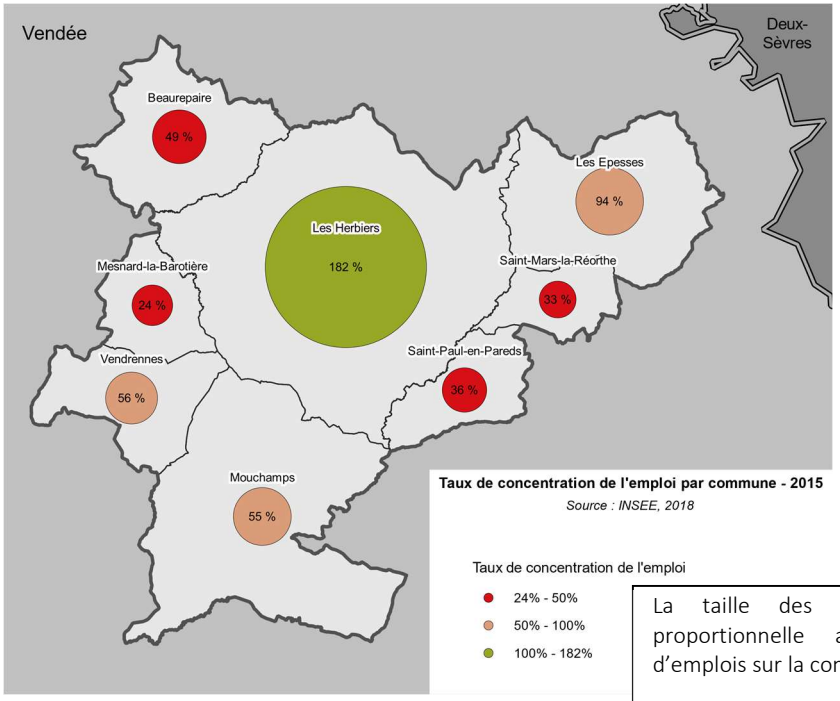


Ce phénomène souligne la capacité du territoire à être dynamique et à conserver ses entreprises, mais aussi celle à jouer un rôle non négligeable dans la géographie économique régionale, entre Cholet et La Roche sur Yon. Par ailleurs, ce fort taux de concentration de l'emploi pose la question de la possibilité de fixer sur le territoire les salariés venant travailler de l'extérieur.

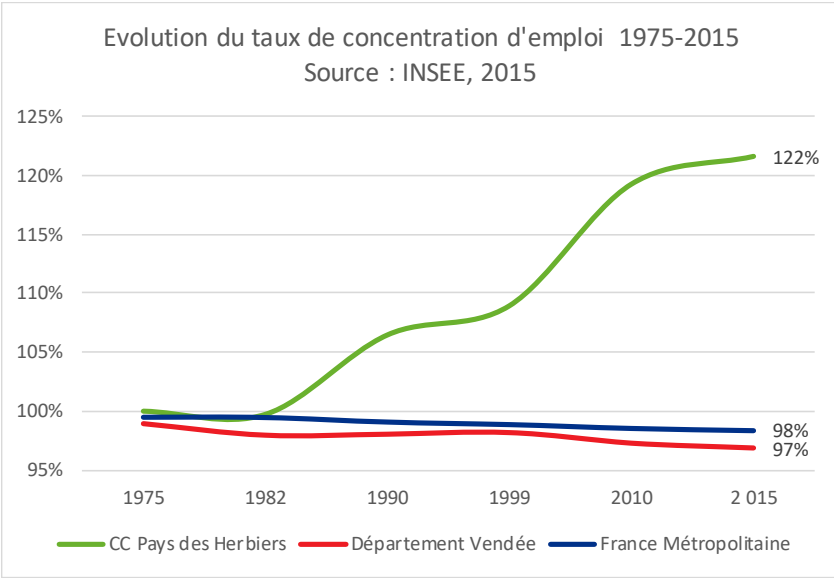
b) Une population active abondante

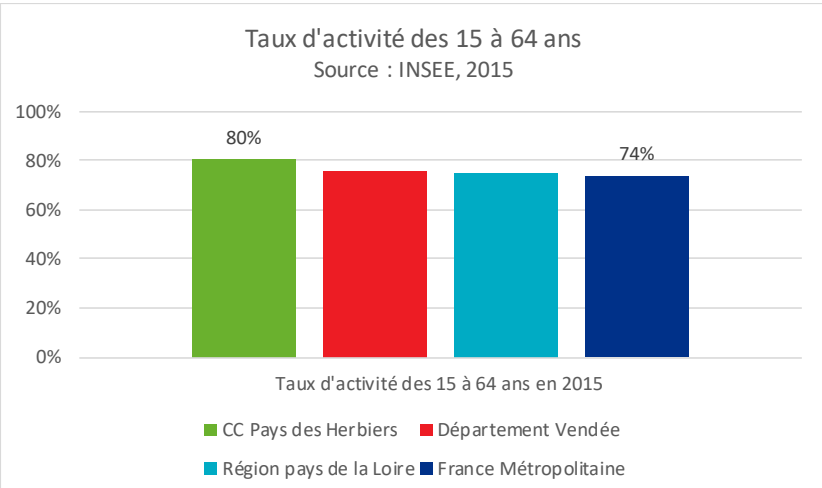
Le territoire présente une main d'œuvre locale nombreuse : en 2015, le taux d'activité des 15-64 ans sur le territoire est de 80%, soit entre 4 et 6 points de plus que les taux départementaux, régional ou national.

Cette population active constitue une main d'œuvre potentielle importante pour les établissements économiques du territoire.



La taille des cercles est proportionnelle au nombre d'emplois sur la commune.



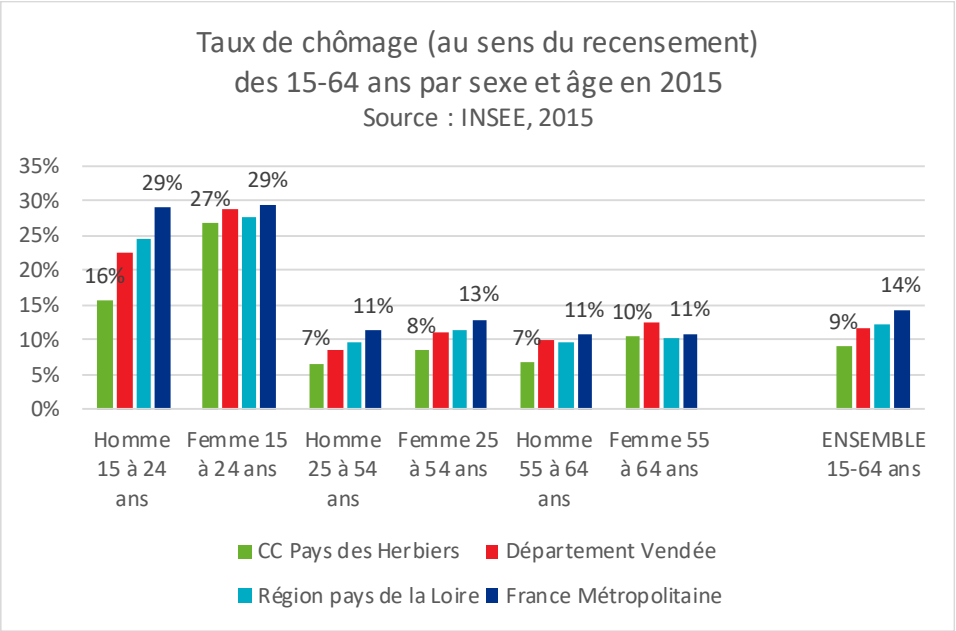


Taux d'activité : c'est le rapport entre les actifs (actifs occupés et chômeurs) sur la population totale d'une classe d'âge donnée

c) Un taux de chômage particulièrement bas

Le taux de chômage au sein du Pays des Herbiers se situe à un niveau particulièrement bas, si on le compare aux autres échelons territoriaux : il se situe, en 2015, à 9% contre respectivement 11,7, 12,1 et 14,2% pour les échelons départementaux, régional et national.

Ce taux varie fortement en fonction de l'âge et du sexe des personnes concernées. Si ce taux est, quelle que soit la catégorie, plus bas au sein du Pays des Herbiers qu'aux échelons supérieurs, il est significativement plus bas pour les hommes âgés de 15 à 24 ans (16% contre 29% au niveau national). A l'inverse, il est proche du taux national pour les femmes âgées de 15 à 24 ans, et âgées de 55 à 64 ans.



La ville des Herbiers détient le record du taux de chômage le plus bas. En septembre 2018 (dernier relevé de l'INSEE), il s'élevait à 4,5 %, contre 9 % au niveau national.

La commune des Herbiers regroupe 17 enseignes d'intérim, sans aucun doute un record national dans une ville de cette taille.

Rançon du succès, les entreprises peinent à trouver des candidats à certains postes. Il y a un souci de compétences pour certaines offres comme plombiers, électriciens etc.

Taux de chômage : c'est le rapport des actifs n'occupant pas de travail sur l'ensemble des actifs pour une classe d'âge spécifique

Si le taux de chômage est au plus bas sur le territoire, les salaires apparaissent en revanche plutôt moins élevés qu'ailleurs. Une des raisons semble tenir au fait que les ouvriers sont deux fois plus nombreux qu'au niveau national, ce qui tire à la baisse la moyenne des salaires.

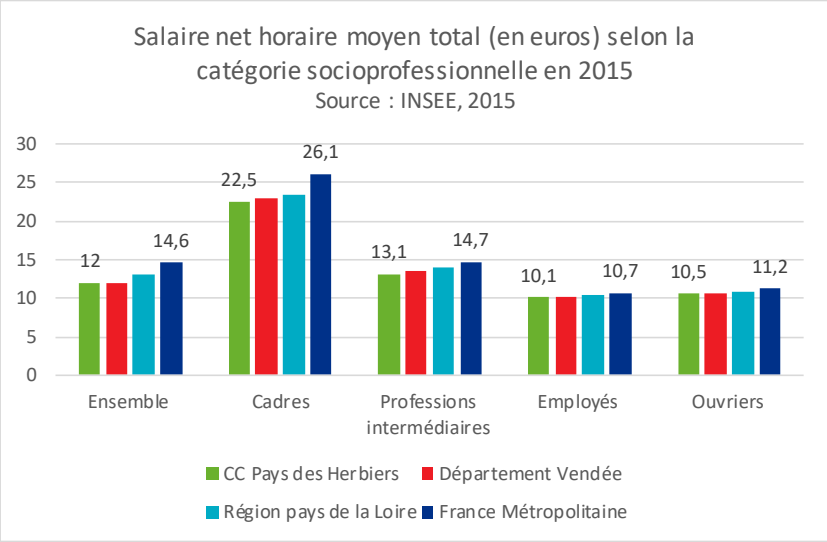
Les Herbiers, pays du plein-emploi

Alternatives Economiques, 01/10/2018

Avec le taux de chômage le plus bas de l'Hexagone, Les Herbiers affiche un dynamisme économique insolent. Enquête sur ce petit miracle vendéen.

Une petite ville de 16 000 habitants, pas de gare ferroviaire, pas d'hôpital, et autour une heure de campagne anonyme à traverser pour rejoindre Angers, Nantes, La Roche-sur-Yon et Les Sables-d'Olonne.

Dans ce décor qui fleure bon le territoire en difficulté, des chiffres à rendre jaloux un Allemand et un Suisse réunis : record national pour son taux de chômage de 4,6 %, 13 000 emplois privés, dont 41 % dans l'industrie (contre 13,9 % en moyenne dans l'Hexagone). Les Herbiers abritent quelques locomotives : Jeanneau, qui fabrique des bateaux de plaisance de luxe (1 100 salariés), K-Line et ses fenêtres en aluminium (1 200 salariés) et, à quelques kilomètres, d'autres gros voisins comme Fleury Michon (plus de 3 000 personnes dans la région). Plus impressionnant encore, la ville et les quelques villages alentours accueillent une myriade de PME à forte croissance. L'association Les Herbiers entreprises, qui regroupe celles qui comptent plus de dix salariés sur la communauté de communes, rassemble à elle seule plus de 130 membres. Son président, Eric Grignon, directeur du site local du groupe Le Roy logistique (70 salariés aux Herbiers), tente une explication : "Je viens de l'extérieur, et en arrivant, j'ai été frappé par la valeur travail qui règne ici : les salariés sont de gros bosseurs, et sont très constructifs. Nous, on est à l'écoute et on leur montre un vrai attachement. Les relations sociales sont très apaisées."



« Il y a un manque de main d'œuvre, de logements locatifs »

Parole d'élus

« Le territoire est dynamique sur le plan économique avec beaucoup d'emplois et beaucoup de formations (écoles, centre de formation), mais il y a un décalage entre l'offre et la demande avec des problématiques de logements et de déplacements.

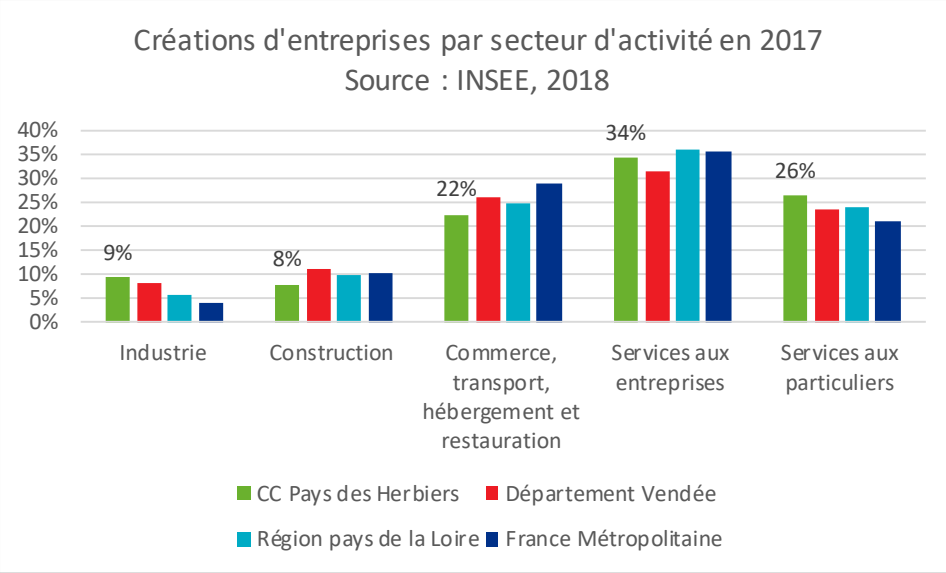
Difficulté de recrutements pour les employeurs et des freins liés à l'apprentissage et aux stages »

Parole d'élus

7. DES CREATIONS D'ENTREPRISES UN PEU MOINS NOMBREUSES QU'AILLEURS

Les créations d'entreprises en 2017 au sein du Pays des Herbiers ont reflété globalement la structuration du tissu économique existant sur le territoire : ainsi, il s'est créé plus d'entreprises industrielles et moins d'entreprises de services aux particuliers qu'au niveau national.

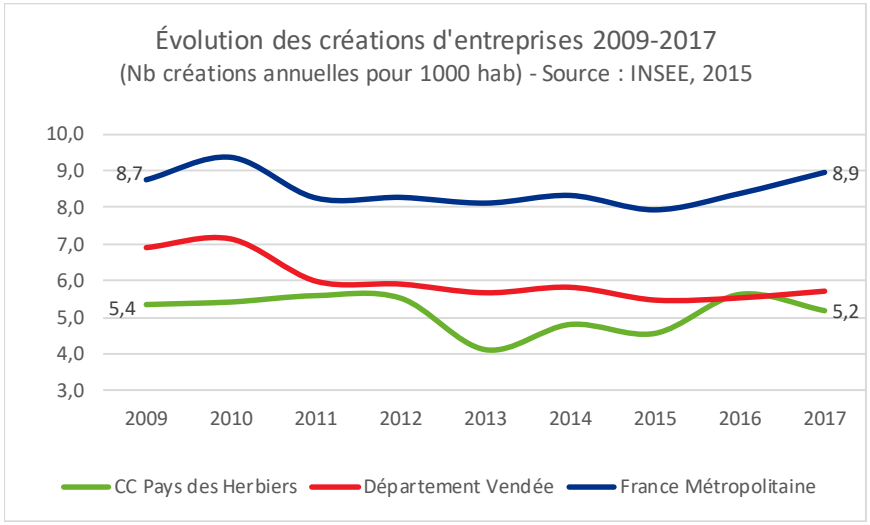
Bon nombre de sociétés passent « de père en fils », et « 95 % des sièges sociaux sont en Vendée »

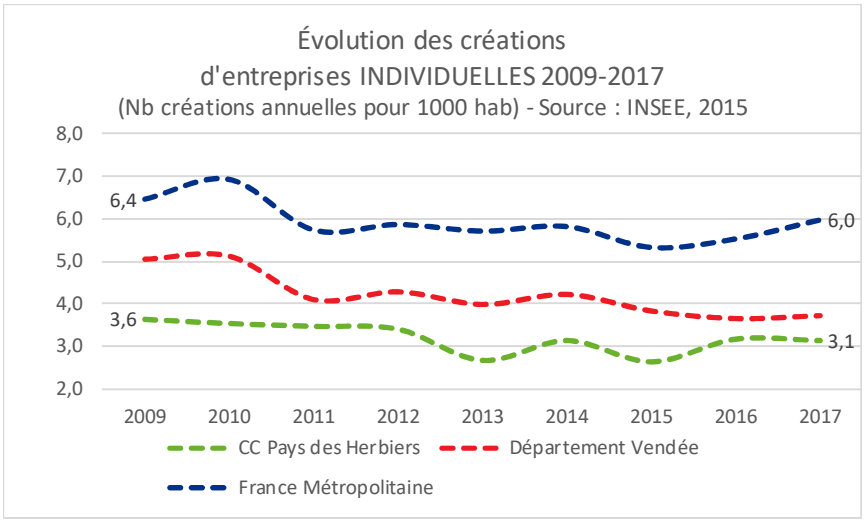


Sur la période 2009-2017, la création d'entreprises a été moins dynamique au sein du Pays des Herbiers qu'aux échelons supérieurs, avec un taux proche de 5 créations pour 1000 habitants, alors que le taux national est proche de 9. Le phénomène est identique pour la création d'entreprises individuelles, elles aussi moins nombreuses qu'aux autres échelons.

Par ailleurs, les créations d'entreprises ont eu tendance à stagner sur la période, phénomène qui s'observe également aux échelons supérieurs.

Ce relatif manque de dynamisme dans la création d'entreprises témoigne sans doute du fait qu'une bonne part de l'activité est liée à l'industrie, secteur dans lequel les entreprises sont plus pérennes et se renouvellent moins.





8. UNE OFFRE DE FORMATIONS ASSEZ DIVERSIFIEE

Le territoire est dynamique sur le plan économique. Il y a beaucoup d'emplois et de formations (écoles, centre de formation), mais il existe un décalage entre l'offre de formation et la demande en emploi. Se juxtaposent à cela, des problématiques de logements et de déplacements pour les personnes en formation.

Formations supérieures

- La ville des Herbiers accueille les 6 formations supérieures du territoire :
- BTS Design de Produits (Lycée Jean Monnet, Les Herbiers)
- Cours du soir du CNAM (cours dispensés dans le bâtiment de la CCPH, Les Herbiers)
- École de prothésiste dentaire (Ecole EDGO, Les Herbiers)
- Institut Supérieur d'Agriculture / Les Etablières, Les Herbiers
- Maison Familiale Rurale (MFR) « IREO », Les Herbiers (Formations supérieures agricoles : BTS et Certification de Spécialisation)
- Institut Supérieur de Commerce et de Vente (Lycée Jean XXIII, Les Herbiers)

« Un taux de chômage faible mais des difficultés à recruter et peu de formation »

« Nous avons besoin de formations spécifiques (apprentissage ou métiers) ou de formations supérieures.

Parole d'élus

Formations professionnelles et / ou continues

- AFTRAL Formation, Les Herbiers (Transport et Logistique)
- Partenaire Formation, Les Herbiers (Management, Ressources Humaines, Droit Social)
- Antenna, Les Herbiers (bureautique, Langues, Tertiaire/Secrétariat/Comptabilité)
- Greta de Vendée - Pôle Vendée Est, Les Herbiers (BTP, Industrie, Langues, bureautique)
- Maison Familiale La Louisière, Les Herbiers (CAP/Brevet professionnel Fleuriste, CAP Vente, Bac Pro Commerce)
- Institut Médico Educatif (IME) "Les Papillons Blancs", Les Herbiers (Formation pour personnes en état de handicap intellectuel, initiation professionnelle pour les adolescents)
- Ecole de Conduite du Bocage Baron Loiseau (tous les différents permis de conduire, transport de marchandises, transport de matières dangereuses…)
- Etablissement Welcome, Les Herbiers (Cours de Langues)
- Europeden, Les Herbiers (Cours de Langues)

En conclusion, il y a des besoins de formations spécifiques (apprentissage ou métiers) et de développer les formations supérieures.

Il faudrait également identifier des solutions ou des facilités pour le logement et le déplacement, notamment pour développer l'apprentissage et les stages.

9. UN COMMERCE CONCENTRE DANS LE POLE DES HERBIERS

Plus de 80% des commerces du territoire se concentrent dans la ville des Herbiers, et 100% du commerce de gamme supérieure.

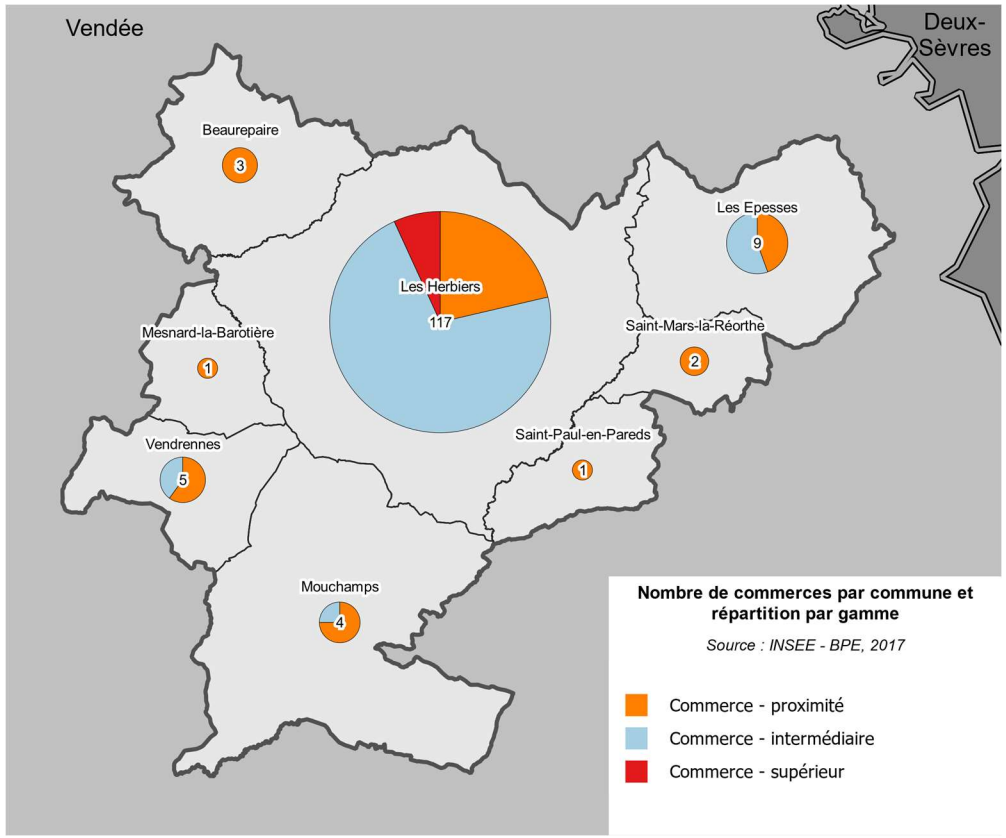
A l'inverse, 4 communes, parmi les plus petites, n'ont qu'entre 1 et 3 commerces, et seulement des commerces de proximité.

Ce déséquilibre pose la question de l'autonomie des plus petites communes pour les courses du quotidien. Le relatif manque de commerces de proximité dans ces communes implique des déplacements journaliers importants en direction du pôle des Herbiers, ce qui, compte tenu de la forte dépendance du territoire à la voiture individuelle, génère des flux automobiles partiellement évitables.

En 2017, le nombre de boulangeries et de magasins alimentaires, toutes communes confondues, était légèrement inférieur à la moyenne nationale.

Les ZAE à vocation commerciale sont aujourd'hui suffisantes. Le territoire propose deux grandes surfaces (hypermarchés avec galerie marchande) ainsi qu'un Lidl. Par ailleurs, il existe un commerce alimentaire de proximité dans toutes les communes sauf à St Paul en Pareds.

Il faudrait surtout privilégier l'attractivité commerciale des centres- villes et des centres- bourgs plutôt que de créer de nouvelles ZAE commerciales. Pour cela, des actions menées par les communes sont envisageables pour maintenir ce commerce de bourg, qui est aujourd'hui dynamique, en investissant dans les murs ou en rachetant les fonds de commerce.



Autre problème, l'activité commerciale ralentit pendant la période estivale. Beaucoup de commerces ferment l'été alors qu'avec l'activité du Puy du Fou, il y a de gros besoins notamment en ce qui concerne les commerces alimentaires. Il y a un report sur l'Intermarché des Epesses qui est saturé l'été. Cela n'est pas une très bonne vitrine pour le territoire.

Le PLUi devra s'emparer de cette thématique. Divers outils existent comme par exemple les secteurs de diversité commerciale. Il sera également l'occasion d'étudier la possibilité de limiter l'implantation de petites cellules commerciales dans les galeries marchandes car leur place se situe en centre bourg.

	Boulangerie	Magasins alimentaires	Banques, caisses d'épargne
CC du Pays des Herbiers	0,58	0,41	0,61
Vendée	0,79	0,53	0,67
Pays de la Loire	0,67	0,48	0,60
France métropolitaine	0,72	0,68	0,51

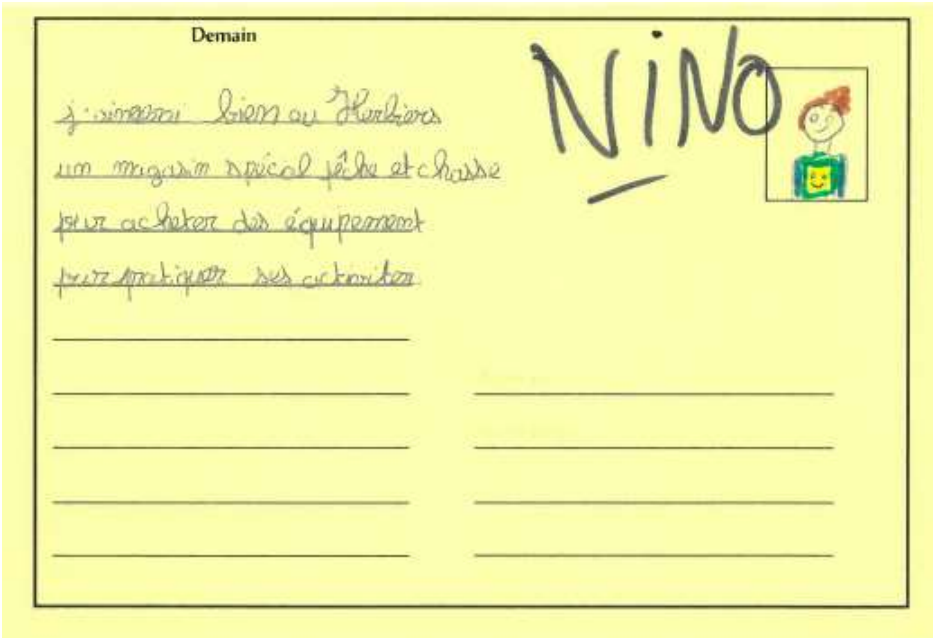
Taux d'équipement de certains services du quotidien

(pour 1 000 habitants)

Source : INSEE, BPE 2017

« Il faut accompagner les acteurs du commerce local car le commerce de proximité rencontre des difficultés.

Faut-il stopper le développement des zones commerciales en périphérie ? »



« Il faut concilier le développement économique périphérique tout en préservant les centres bourgs »

Parole d'habitants

10. DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES RASSEMBLEES AUTOUR DE LA VILLE-CENTRE

La Communauté de Communes dispose d'une offre foncière, située à proximité immédiate des grands axes de circulation et raccordée à la fibre optique dès 2018. Pour nombre d'entreprises, le désenclavement routier et l'arrivée de la fibre optique sont en effet considérés comme vital. En effet, les ZAE situées au bord de l'autoroute attirent beaucoup.

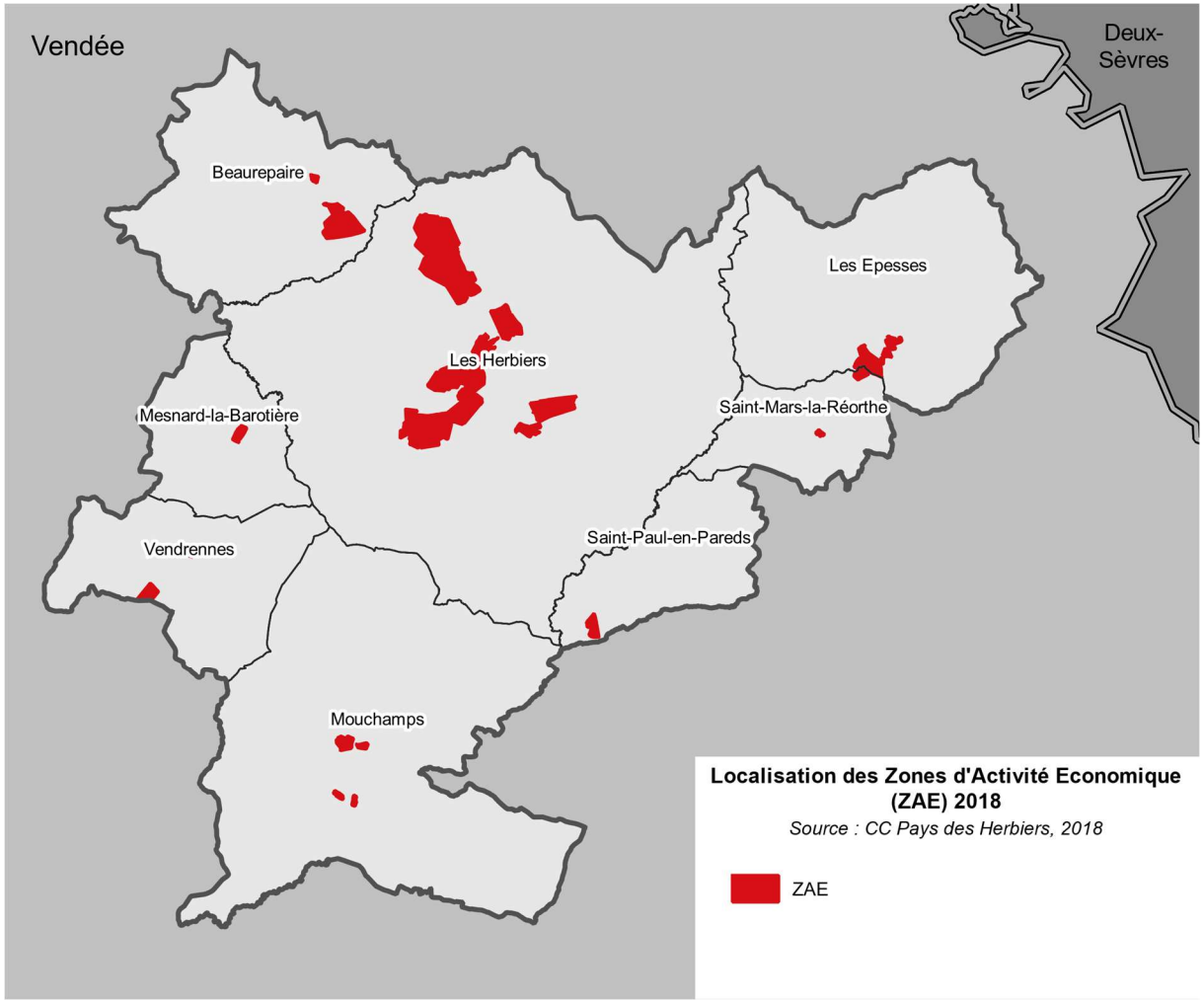
L'arrivée de l'A87 a structuré économiquement le territoire. Cela a permis le développement économique par la création de nouvelles entreprises mais aussi le déplacement d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

En 2018, le territoire compte 34 zones d'activités économiques communautaires (ZAE) pour un total de 535 ha, ainsi que 3 en cours de création (53 ha supplémentaires)

On observe la concentration des plus grandes ZAE au sein de la commune des Herbiers.

Sur le reste du territoire, les autres ZAE sont moins nombreuses et de taille plus modeste. Elles sont situées à l'écart des grands pôles et des grands axes de circulation, et ont tendance à héberger des activités plus artisanales et moins industrielles.

Aujourd'hui, il serait intéressant de développer l'implantation de ZAE à vocation industrielle à proximité de l'autoroute. Pour cela, il est capital de relier la RD160 à l'autoroute à l'ouest des Herbiers.



Un secteur tertiaire d'accompagnement à l'industrie pourrait également se développer.

Sur l'existant, la migration d'entreprises locales dans d'autres ZAE nécessite de s'interroger sur la requalification des ZAE délaissées.

Enfin, il s'agira également d'avoir une réflexion approfondie sur le gaspillage de foncier dans l'économie (retrait loi Barnier, surdimensionnement des voiries) et de l'insertion paysagère de ces secteurs.

Outre la mise à disposition de foncier pour les entreprises, le territoire déploie une politique très active d'accueil d'entreprises, en proposant de nombreux services d'accompagnement : aides financières (prêts sur l'honneur, aides pour les travaux de vitrine, d'enseigne et d'accessibilité, programme d'aides à l'investissement des entreprises), solutions d'hébergement (pépinières d'entreprises innovantes, espaces de coworking, ateliers relais, hôtels d'entreprises), de nombreuses structures de rencontre entre acteurs économiques locaux, comme par exemple Green Teck.

La volonté serait de développer ce service en proposant des Fablab – cluster mais aussi des tiers lieux, des ateliers partagés pour artisans et pour les métiers d'arts.

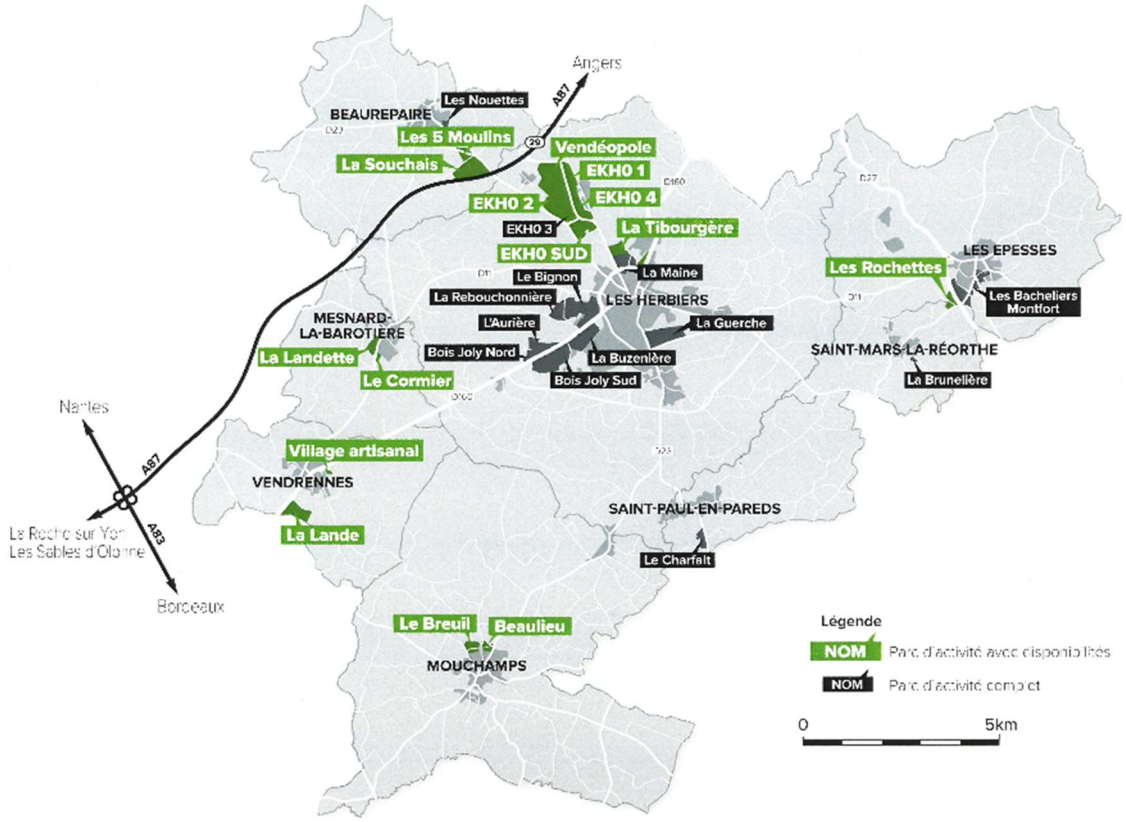
« Il y a trop de disparition de surfaces agricoles au profit de zones industrielles alors que les zones ne sont pas pleinement occupées. »

Parole d'habitants

Le SCoT autorise la création de projets pouvant intégrer une vocation commerciale pour des équipements soumis à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sur le **pôle des Herbiers pour une surface de 15ha pour la période 2015-2030**.

Le SCoT préconise de projeter la capacité industrielle, en organisant le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité. Il prévoit une consommation, pour la période 2015-2030, répartie de la façon suivante :

Parcs « grands flux » des Herbiers – 70 ha
Parc « vitrines » des Herbiers - 18 ha
Maillage mixte aux Herbiers – 15 ha
Maillage artisanal – 17 ha



Carte des Zones d'Activités Economiques (ZAE) communautaires - source : CC Pays des Herbiers, octobre 2017

Afin d'avoir une politique économique complète et dynamique. Il faudra aussi agir sur les loyers qui sont aujourd'hui parfois trop élevés. Il faut donc que la Communauté de Communes soit partie prenante, en étant propriétaire. Cela permettrait la mise en place de loyers progressifs.

Nom de la ZAE	Commune	Surface en Ha
LES 5 MOULINS SUD	Beaurepaire	8,3
LES NOUETTES	Beaurepaire	2,2
LA SOUCHAIS	Beaurepaire	14,9
LES 5 MOULINS NORD	Beaurepaire	3,4
MONTFORT	Les Epesses	9,9
LES BACHELIERS	Les Epesses	21,2
LES ROCHETTES	Les Epesses	10,0
LA GUERCHE	Les Herbiers	37,8
EKHO 3	Les Herbiers	17,7
HYPER U	Les Herbiers	20,4
AURIERE	Les Herbiers	17,4
EKHO 2	Les Herbiers	34,7
LE BIGNON	Les Herbiers	34,9
BOIS JOLY SUD	Les Herbiers	50,7
EMINEO	Les Herbiers	7,7
LA MAINE	Les Herbiers	1,6
BOIS JOLY NORD	Les Herbiers	10,9
LA REBOUCHONNIERE	Les Herbiers	30,2
LA BUZENIERE	Les Herbiers	33,0
LA VALLEE	Les Herbiers	5,1
EKHO 1	Les Herbiers	20,4
EKHO 4	Les Herbiers	22,0
VENDEOPOLE	Les Herbiers	52,6
LA TIBOURGERE	Les Herbiers	13,7
ARDELAY	Les Herbiers	9,5
LA LANDETTE	Mesnard-la-Barotière	3,7
LE CORMIER	Mesnard-la-Barotière	2,8
BAUDET	Mouchamps	4,0
LE BREUIL	Mouchamps	10,1
LA BRUNELIERE	Saint-Mars-la-Réorthe	1,7
LE CHARFAIT	Saint-Paul-en-Pareds	10,0
LA LANDE	Vendrennes	11,5
VILLAGE ARTISANAL	Vendrennes	1,1
		535,2

11. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Une dynamique économique exigeante

- Faut-il prévoir une spécialisation des ZAE du Pays des Herbiers, ou au contraire sa diversification ?

- La place de l'agriculture au sein des activités économiques du territoire : quelle cohabitation et comment combiner les enjeux notamment sur la question du foncier ?

- L'attractivité du territoire pour les jeunes et les nouveaux actifs, en matière de logement, déplacement, formation notamment, sachant que le taux de chômage est bas et qu'il existe des difficultés de recrutement

- Quelle répartition des commerces sur le territoire ?
    - -entre la ville-centre et les communes périurbaines
    - -entre centre-ville et périphérie (ZAE)
    - -la question du commerce de bouche durant la période estivale qui a tendance à fermer.

- Comment appréhender la répartition, le dimensionnement et la spécialisation des ZAE existantes et à venir ?

D. Tourisme

1. LE PAYS DES HERBIERS, DEUXIEME POLE TOURISTIQUE EN VENDEE APRES LE LITTORAL

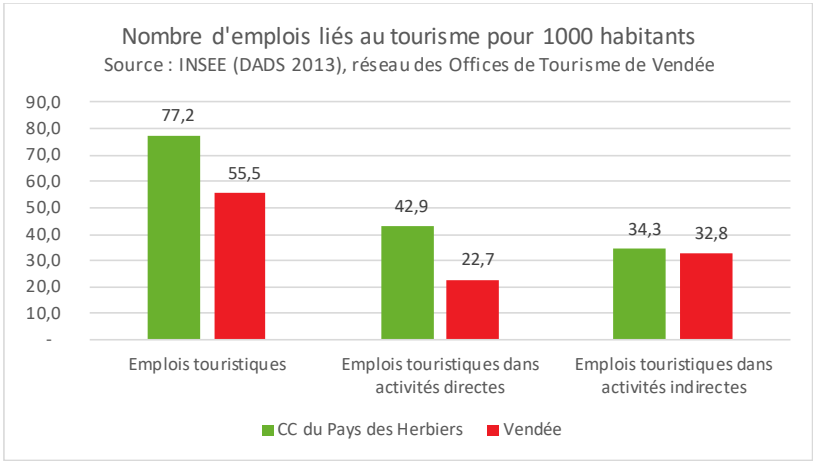
La Vendée est le 6ème département le plus touristique de France en termes de fréquentation, avec chaque année plus de 8 millions de nuitées.

C'est également le premier département français en hôtellerie de plein-air avec 329 établissements et 55 118 emplacements.

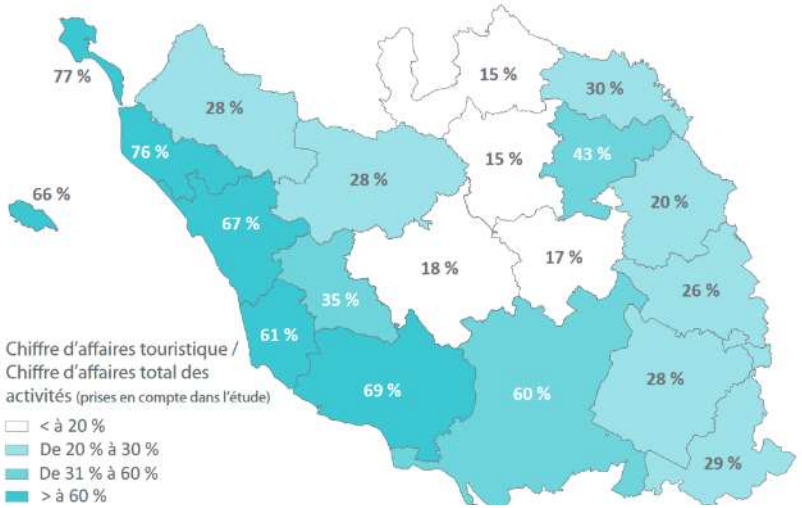
L'activité touristique occupe une place économique très importante dans les communes du littoral (60 à 77% du chiffre d'affaires total), et nettement moindre dans les communes plus éloignées de la côte (15 à 30% du chiffres d'affaires). Le Pays des Herbiers est une exception notable, puisque 43% de l'activité économique y dépend du tourisme.

On observe un phénomène identique dans le domaine de l'emploi, où le Pays des Herbiers présente un taux d'emploi touristique nettement plus élevé que dans les communes hors littoral.

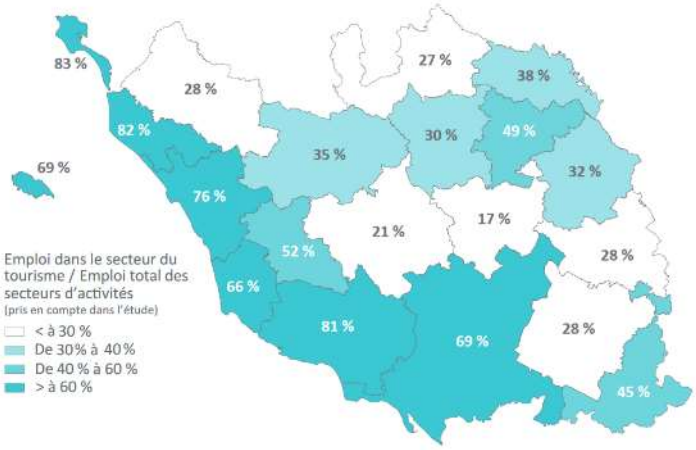
La présence du parc d'attractions du Puy du Fou en son sein fait du Pays des Herbiers le deuxième pôle touristique de Vendée, après le littoral.



65,9 % de l'activité économique touristique est réalisée sur les intercommunalités du littoral.



66,5 % des emplois touristiques vendéens sont comptabilisés dans les intercommunalités du littoral.



Source : Vendée Expansion, 2018

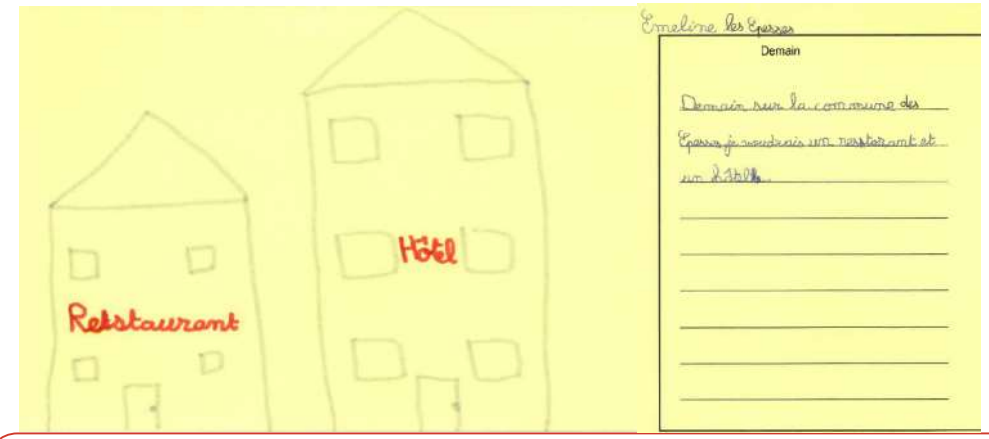
2. UNE CAPACITE D'HEBERGEMENT IMPORTANTE POUR UN TERRITOIRE NON LITTORAL

a) Des campings moins nombreux que sur le littoral, mais une forte capacité hôtelière

Si l'essentiel de l'hébergement touristique vendéen est situé sur le littoral, la capacité d'hébergement du Pays des Herbiers est néanmoins supérieure à la moyenne des territoires non littoraux.

La capacité d'hébergement hôtelière du pays des Herbiers est supérieure à la moyenne nationale, puisque l'on y compte plus de 25 chambres d'hôtel pour 1000 habitants, contre 10 au niveau national.

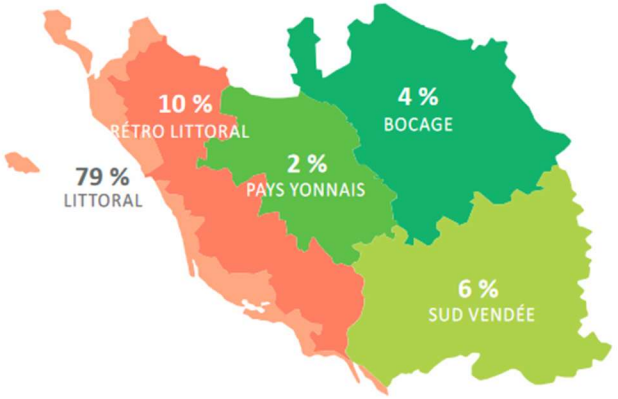
Le constat est plus nuancé s'agissant des campings, puisque, si le nombre d'emplacements pour 1000 habitants est très proche du niveau national, il est nettement plus faible que le taux départemental. Situé à l'est de la Vendée, le Pays des Herbiers ne bénéficie pas de la présence du littoral, ce qui explique que les campings soient moins présents. Néanmoins, presque chaque commune possède un camping et un projet de camping de gamme supérieure est à l'étude aux Herbiers et un développement de celui de Mouchamps.

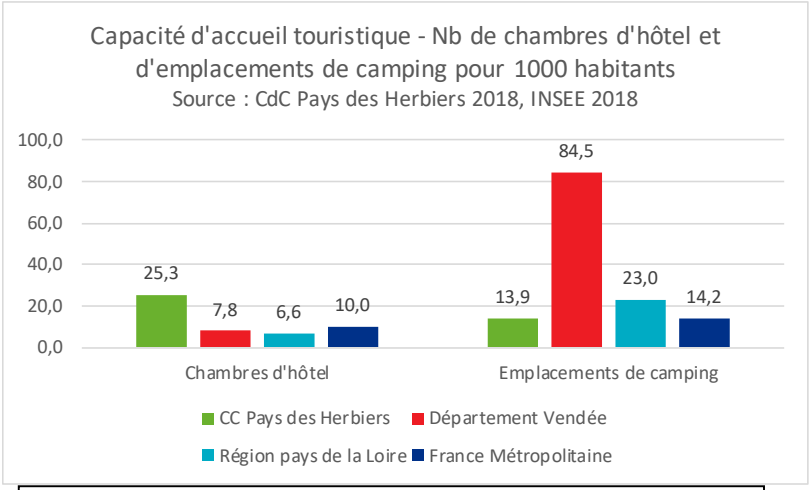


« Il faudrait allonger la durée de l'activité touristique sur le territoire, pour un remplissage des structures hôtelières plus important, sur l'année, idem pour la restauration. »

Parole d'élus

> Hébergements touristiques (marchands et non marchands)





Hébergements marchands : campings, hôtels, locations, gîtes ou meublés, chambres d'hôtes.

Hébergements non marchands : résidences secondaires.

Source : Vendée Expansion, 2018

La forte capacité d'accueil hôtelière du Pays des Herbiers s'explique en grande partie par la présence du parc d'attractions du Puy du Fou sur la commune des Epesses : une part importante des visiteurs choisit de passer au moins une nuit sur place, avec pour modes d'hébergement privilégiés l'hôtel et les chambres d'hôtes.

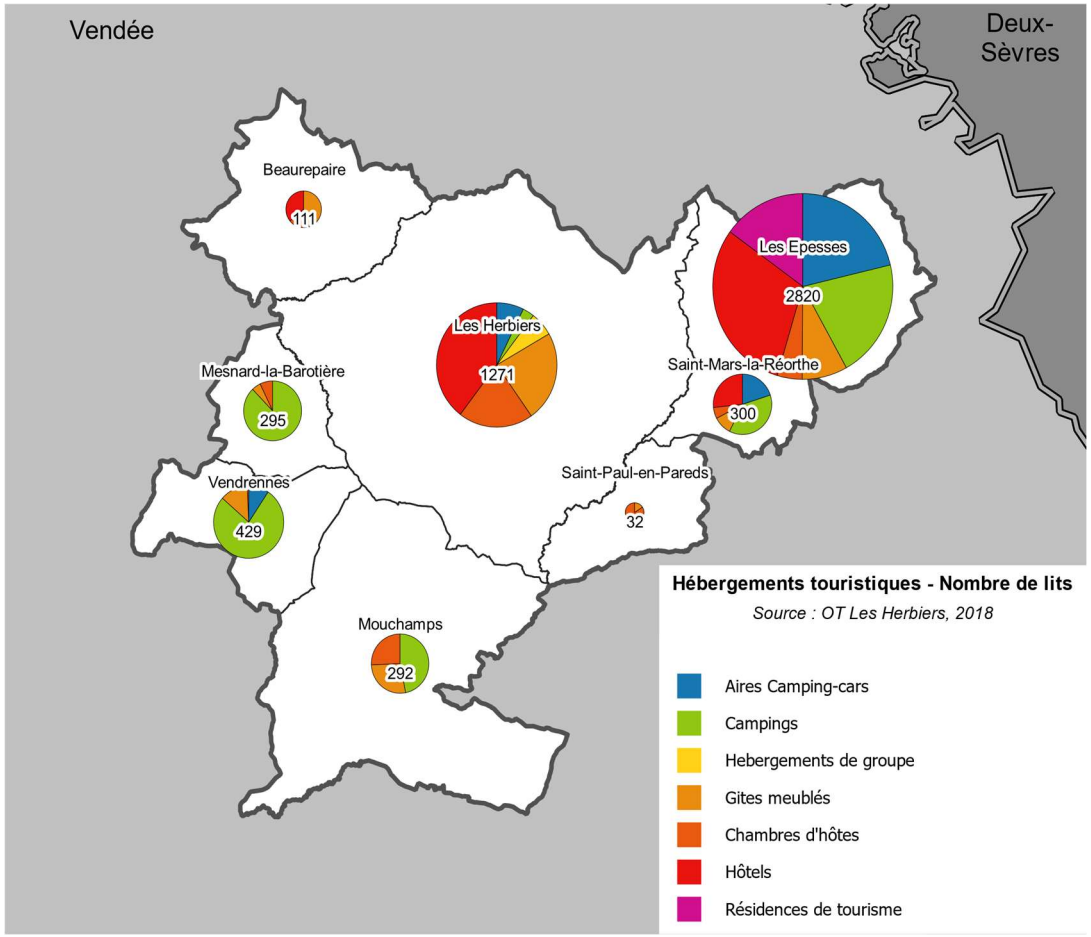
Ainsi, les communes des Epesses et des Herbiers sont particulièrement bien dotées en hôtels, gîtes meublés et chambres d'hôtes, afin d'accueillir les importants flux de visiteurs drainés par le parc d'attraction du Puy du Fou.

Aux dires des acteurs du tourisme sur le territoire, le bocage vendéen comptabilise 16000 lits. Il en faudrait 17000 à moins de 35 min du Puy du Fou. En effet, 1/3 loge à l'extérieur du territoire de la communauté de communes.

Il faut également évoquer le phénomène « airbnb » qui influe sur le dynamique du logement : les propriétaires privés rénovent des bâtisses anciennes pour les mettre en location saisonnière. Du coup, on assiste à un effet de dumping sur les prix des locations et certains bourgs comme Les Epesses qui perdent en population pour gagner en fréquentation touristique car ces bâtisses sont fermées hors période d'ouverture du Parc.

Enfin, quelques aires de camping-cars sont implantées sur le territoire (1 à la tricherie, 2 aux Herbiers, 1 privée à Beaurepaire)

« 2/3 de l'offre d'hébergements touristique est sur le Puy du Fou, Il faudrait qu'elle soit plus variée sur le territoire. »



Le nombre de lits touristiques est calculé de la manière suivante :

-Aire de camping-cars : nombre d'emplacements x4

-Campings : nombre d'emplacements x4

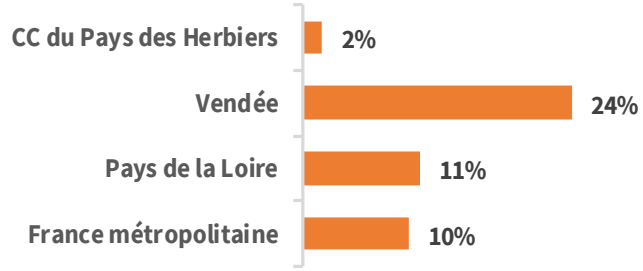
-Gîtes meublés : nombre de logements x5

-Chambre d'hôtes : nombre de logements x3

-Hôtels : nombre de chambres x2

b) Un faible taux de résidences secondaires

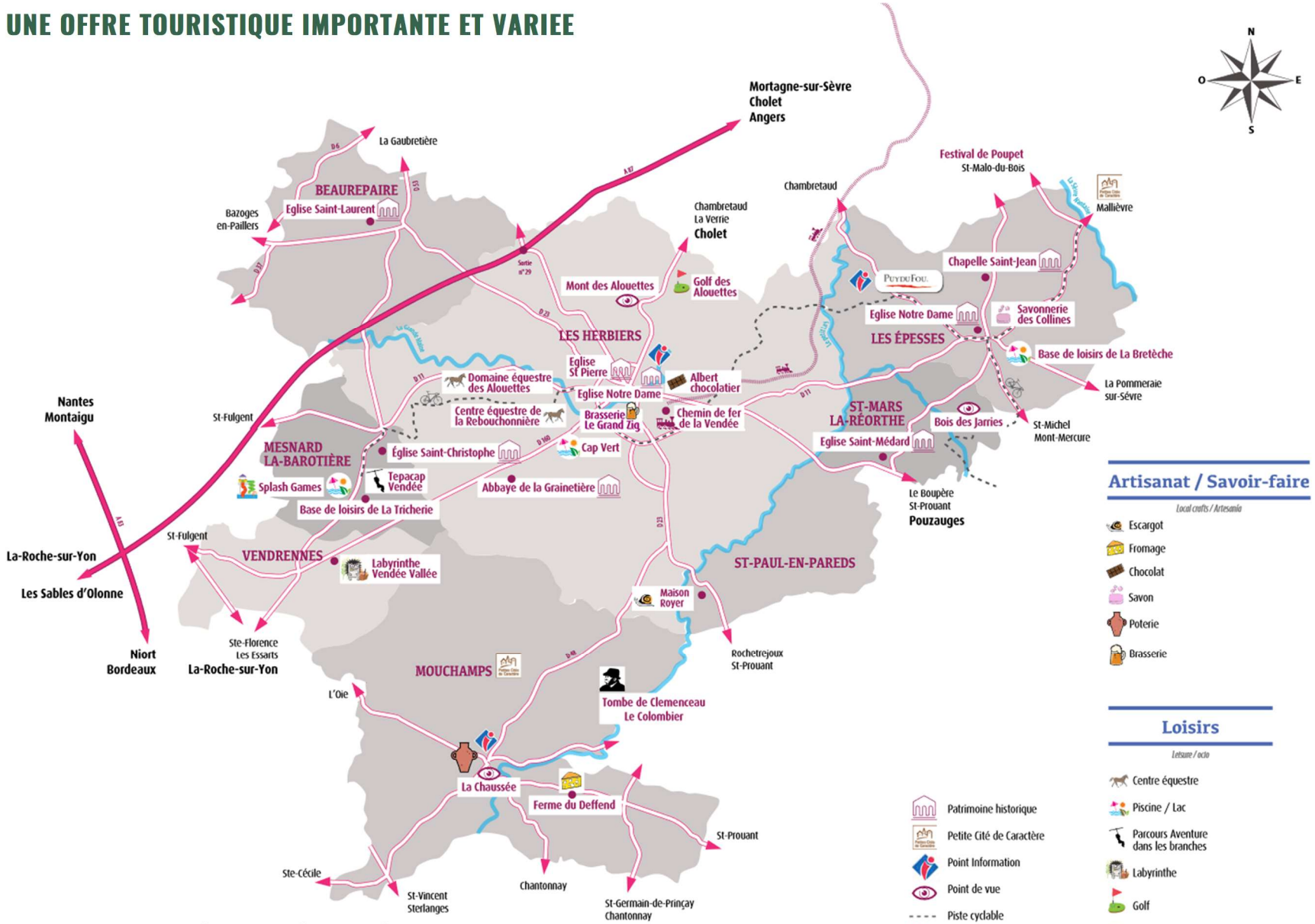
En 2015, 2% des logements de l'EPCI étaient des résidences secondaires sur le territoire (soit un total de 238 logements secondaires), contre 10 % pour la France métropolitaine.



Part des résidences secondaires dans l'ensemble des logements

Source : INSEE, 2015

3. UNE OFFRE TOURISTIQUE IMPORTANTE ET VARIEE



Carte touristique du Pays des Herbiers

Source : Office du Tourisme Les Herbiers 2018

a) Le Puy du Fou, un pôle d'attractivité de renommée mondiale

Une histoire débutée il y a plus de 40 ans :

En 1978, l'association Loi 1901 du Puy du Fou organisait un premier spectacle nocturne, intitulé « La Cinéscénie », au lieu-dit « Le Puy du Fou », aux Epesses. Le succès de ce spectacle a encouragé l'association du Puy du Fou à poursuivre l'aventure entreprise. En 1988, l'association créait la SAS « Grand Parc du Puy du Fou » destinée à organiser des spectacles de jour sur le site même du Puy du Fou, en complément du spectacle de la Cinéscénie, et à employer les artistes, techniciens et équipes logistiques nécessaires au bon fonctionnement du Grand Parc du Puy du Fou.

Le succès progressif et continu de la Cinéscénie et du Grand Parc a permis au Puy du Fou de créer ses propres hôtels pour devenir une destination de court séjour, c'est-à-dire un véritable objectif de vacances pour les touristes français et étrangers en recherche de loisir familial. Les visiteurs étrangers représentent 15% des visiteurs.

En 2018, le Puy du Fou confirme sa position de 2ème parc le plus visité de France avec 2 300 000 visiteurs malgré une conjoncture touristique difficile, et sa créativité a été récompensée cinq fois au niveau mondial. Le Puy du Fou est aujourd'hui devenu un succès populaire.

Avec Puy du Fou International, le parc déploie son savoir-faire à travers le monde en créant actuellement un parc en Espagne, sur le modèle du Puy du Fou, et en concevant des spectacles sur d'autres continents.

Depuis 41 ans, le Puy du Fou déploie une stratégie de création permanente, reconnue par les professionnels du secteur et plébiscitée par le grand public. Le Puy du Fou est maintenant reconnu internationalement et continue à évoluer et se développer.

Un pôle d'attractivité qui irrigue le territoire

Le Puy du Fou est ouvert 30 semaines dans l'année. Il possède 20 lieux de visite sur les 55 ha du parc.
Les projections de fréquentation pour 2025 sont de 2 900 000 visiteurs au Puy du Fou, contre 2 300 000 en 2018.

Le Parc constitue l'élément déclencheur de séjours en Vendée et dans les départements limitrophes, et attirant plus de clientèles extrarégionales. 8 visiteurs sur 10 ne se seraient pas rendus sur le territoire sans la présence du Puy du Fou.

« Il manque des hébergements en général mais aussi en particulier pour les salariés »

73% des visiteurs du Puy du Fou passent au moins une nuit en-dehors de leur domicile, sur le Parc ou non. Le parc comptabilise 5 hébergements (404 chambres). Parmi ces touristes qui passent au moins une nuit, les trois quarts choisissent de s'héberger spécialement dans un hébergement à proximité du Parc, dans l'optique de leur visite. Ils choisissent majoritairement un hôtel ou une chambre d'hôtes. Les visiteurs restent 2 jours de visite en moyenne. En outre, il y a 65% de revisite tous les 3 ans. Les touristes reviennent mais ne passent pas forcément lors de leurs secondes visites les 2 jours sur le Puy du Fou. Ils en profitent pour visiter d'autres sites du territoire, d'où l'importance de mettre en valeur les autres sites touristiques.

Le Parc génère plus de 2200 nuitées chaque soir pendant sa période d'ouverture (hors touristes hébergés dans le Parc ou les hôtels et campings partenaires). Le Parc génère ainsi, hors nuitées réalisées sur le site en lui-même et dans les hôtels partenaires, un besoin de 400.000 nuitées qui correspond à 37 hôtels de 30 chambres à l'année.

En outre, le parc comptabilise 22 restaurants (20 000 bouches/jour). Néanmoins, beaucoup de touristes vont se restaurer à l'extérieur, ce qui profite aux commerces locaux. Hélas, beaucoup d'entre eux ferment l'été, ce qui nuit au développement du territoire.

Des retombées importantes en matière économique et d'emploi

2/3 des visiteurs réalisent des dépenses à l'extérieur du Parc. La dépense moyenne est de 40€ par personne et par jour. Le Puy du Fou génère au global près de 277 millions d'€ de retombées économiques annuelles, soit 2,5 fois plus que son chiffre d'affaires annuel. Chaque € dépensé par le Puy du Fou induit 3,5€ de retombées économiques pour les territoires environnants. De leur côté, les visiteurs dépensent 3,2€ sur le territoire environnant pour 1€ dépensé dans le Parc.

Depuis 1977, le Puy du Fou a investi plus de 500 millions d'euros pour son développement, et fait travailler à 80% des entreprises régionales. En 2018, le Puy du Fou a dépensé 25 millions d'euros en investissement. Les retombées directes, générées par les dépenses du Parc représentent 43,1 millions en 2016. Le parc travaille avec 1000 fournisseurs et entreprises partenaires qui pour, la plupart sont des entreprises locales.

Il compte 4000 bénévoles (qui organisent la Cinéscénie) et plus de 2200 employés permanents et saisonniers au sein du Grand Parc (63 spectacles de jour et de nuit, 4 villages d'époque, 22 restaurants et 5 hôtels à thèmes). Le parc génère en tout environ 4700 emplois directs et indirects (en 2016, le Puy du Fou à lui seul a employé 1 700 personnes, représentant 787 ETP). Ces emplois directs et indirects équivalent à 18% de l'emploi touristique vendéen.

Ces salariés qui font les saisons chaque année (8 mois) trouvent pour certains des hébergements dans l'existant et s'installent sur le secteur bien qu'ils n'y travaillent qu'une partie de l'année.

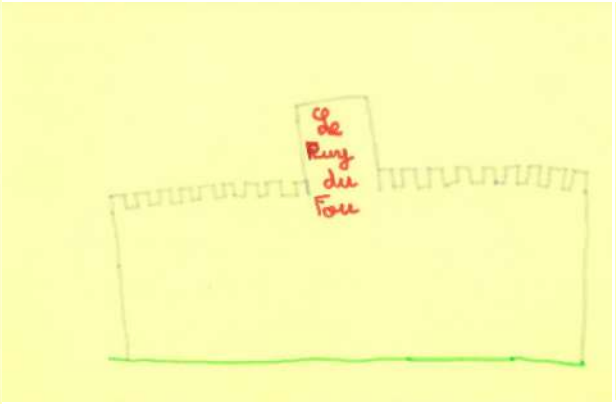
Malgré plusieurs initiatives locales, le nombre d'hébergements pour les salariés reste en général insuffisant.

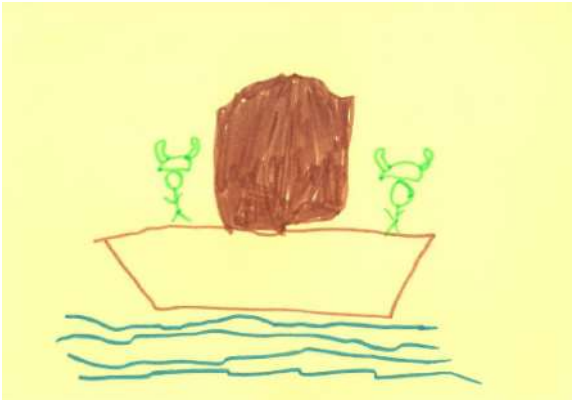
Enfin, le Parc développe une stratégie environnementale qui lui a permis d'obtenir le Label environnemental Green Globe.

Il est prévu 3 millions de visiteurs d'ici 2030. L'ensemble du territoire devra donc développer ses qualités pour recevoir cette fréquentation supplémentaire. Pour cela, la réouverture de la ligne ferroviaire entre Cholet et Les Herbiers permettrait d'ouvrir une gare sur le site du Puy du Fou ce qui faciliterait les déplacements moins carbonés et les besoins en stationnement.

Il est à noter également la diversification des activités du Parc avec le « Puy du Fou académie » qui accueille 160 élèves.

Le SCoT accompagne le développement du Puy du Fou en consacrant une enveloppe de consommation d'espace de 6 ha par an, à mobiliser en fonction de l'évolution du site et de ses besoins.





« Grâce à la locomotive Puy du Fou, le Pays des Herbiers est devenu une destination touristique reconnue et au-delà du Puy du Fou »

Parole d'élus

b) Le pôle de loisirs de Mesnard-la-Barotière, lieu de loisirs de plein air

Le site du Lac de la Tricherie offre un panel d'activités de loisirs :

-un camping 3 étoiles et bar restaurant (gestion privée) comprenant 57 emplacements, 23 chalets et un pavillon d'accueil (65 places) réservé aux campeurs en juillet et août.

-des locations de pédalos et kayaks

-des jeux nautiques à base de structures gonflables « Splash Games »

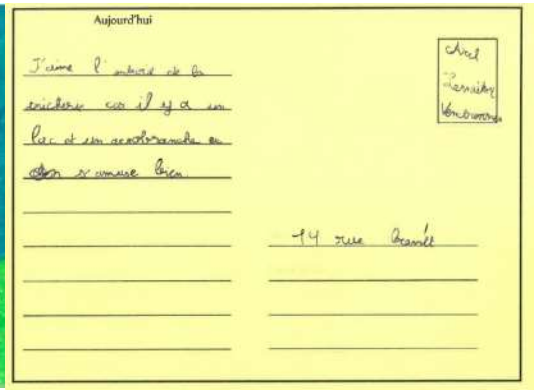
-un mini-golf

-le parc d'aventures TEPACAP regroupant un parcours d'accrobranche, paint-ball, tir à l'arc, parcours d'orientation…

-la possibilité de pêcher dans le lac de la Tricherie, d'une superficie de 17 ha.

Le site du Lac de la Tricherie (ouvert de juin à septembre depuis les années 80), draine environ 100 000 personnes/an.
Les visiteurs sont issus pour beaucoup du clissonnais et du choletais. En effet, moins loin que le littoral, gratuit, ce site attire une clientèle très familiale. Il propose une baignade surveillée en juillet/aout, une aire de piquenique de 100 tables dans le bois, un étang géré par une association de pêche.

Aux moments d'affluence les plus importants, il est observé que les zones de stationnement sont saturées. Une réflexion sur les modes de déplacement vers ce site pourrait être menée afin de faciliter les déplacements doux.



« Il faut développer le tourisme de nature »

Parole d'élus

c) Mouchamps, « petite cité de caractère »

Le bourg de Mouchamps, classé « Petite cité de caractère », est juché sur un escarpement rocheux et dominant la rivière du Petit Lay.

L'église, ancienne chapelle du château-fort, atteste de l'ancien site médiéval où s'élevait une forteresse. Le temple indique l'existence d'une communauté protestante, dès le XVIe siècle. Les seigneurs du Parc Soubise font de Mouchamps un haut lieu de la Réforme dans le Bas-Poitou.

Plusieurs maisons conservent des éléments Renaissance et côtoient les maisons bourgeoises du XIXe siècle, la Chaussée, simple barrage de détournement du Petit Lay, raconte les blanchisseuses et la vie du village.

Au Colombier, George Clémenceau repose depuis 1929 auprès de son père.

Parmi les points d'attraction de Mouchamps, on peut ainsi citer : l'église Saint-Pierre (inscrite Monument Historique en 2013), les tombes de Georges Clemenceau et de son père (bois du Colombier, inscrites Monument Historique en 1998), la Chaussée (XIXe siècle), le château du parc Soubise (classé Monument Historique en 1987), le logis du Colombier (XVIe siècle), le Temple protestant, le Cimetière protestant du « Moulin aux Draps », le Château Masson, le monument au commandant Guilbaud (Inscrit Monument Historique en 2013)…

Le monument des Frères Martel, élevé en 1930, est l'hommage au Commandant René Guilbaud disparu au large de la Norvège en 1928 lors d'une expédition de recherche avec l'explorateur Roald Amundsen.

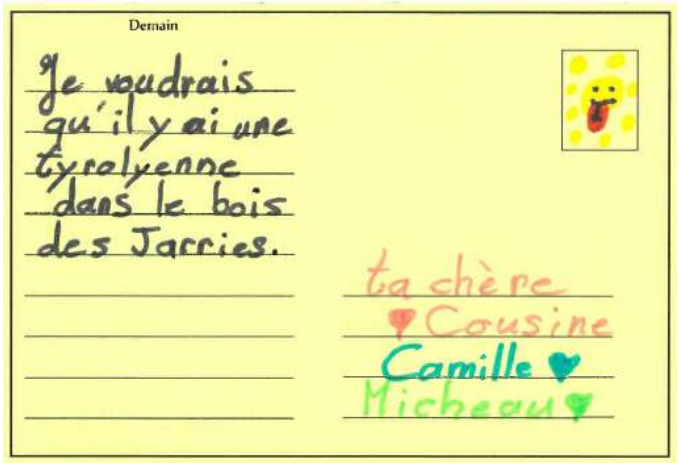
« Le territoire dispose d'un patrimoine riche et diversifié mais insuffisamment mis en valeur »

Parole d'élus

d) De nombreux autres points d'intérêt répartis sur l'ensemble du territoire

Le Bois des Jarries à Saint-Mars-la-Réorthe

Du haut du belvédère aménagé au centre du Bois des Jarries (altitude 250 m), propriété du département, le site est remarquable et offre une vue exceptionnelle sur le paysage bocager. Il est lieu de passage privilégié pour de nombreux itinéraires de randonnée.



Le Mont des Alouettes, aux Herbiers

Site classé depuis 1933 et site touristique très fréquenté, le Mont des Alouettes (altitude 232m) offre un panorama unique sur le bocage vendéen. En haut du Mont se trouvent 3 moulins dont l'origine remonte au XVIème siècle, ainsi qu'une chapelle néo-gothique.

Le Château d'Ardelay, aux Herbiers

Aujourd'hui salle d'exposition, le château d'Ardelay, construit au XVème siècle, est un exemple d'architecture médiévale et militaire de la région. Pendant 11 siècles, l'édifice connut un destin tumultueux entre duels, démolition et restauration.

« Il conviendra de développer et poursuivre la mise en valeur des différents sites et accompagner la mise en réseau (église et ses trésors, château, partenariat privé ?), le petit patrimoine, les jardins »

Parole d'élus

L'Eglise Saint Christophe à Mesnard-la-Barotière

Avec ses peintures murales du 13ème siècle, l'ancienne église, dont la construction remonte au 11ème siècle, offre aujourd'hui un véritable trésor de l'art médiéval. Ses peintures murales constituent actuellement l'un des plus beaux exemples de la décoration religieuse gothique dans l'ouest de la France.

L'Abbaye de la Grainetière, aux Herbiers

Monument historique classé, l'Abbaye fut fondée en 1130, et fut attaquée à plusieurs reprises. Depuis 1978, une congrégation bénédictine s'y est installée pour faire revivre le monastère.

Et bien d'autres…

-le Labyrinthe en Vendée Vallée, à Vendrennes

-le site d'escalade de Mouchamps

-la base de loisirs de la Bretêche, aux Epesses

-le Golf et le domaine équestre des Alouettes aux Herbiers

-…

Cette offre existante en patrimoine, histoire, culture sur le territoire serait à mettre en réseau afin de lui donner plus de visibilité et permettre une activité touristique qui s'étale sur l'année.

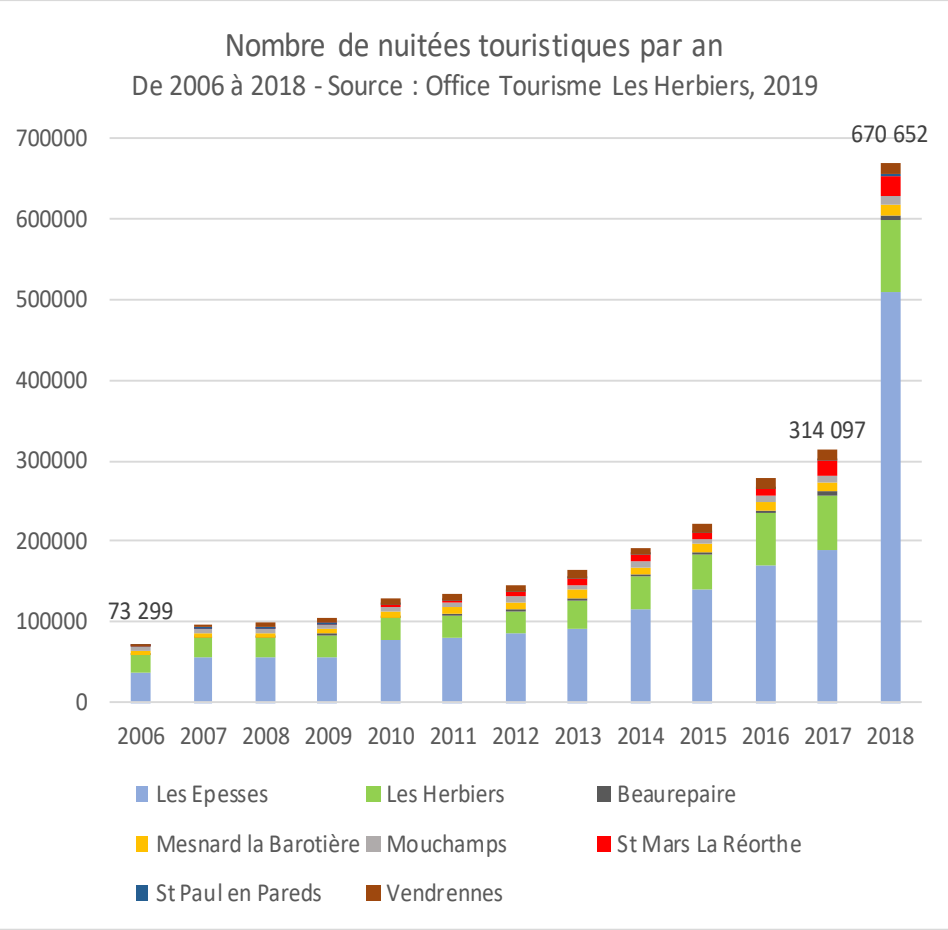
« Le territoire ne fixe pas les touristes au-delà du Puy du Fou. Il faudrait retentir ce flux. »

Parole d'élus

4. UN NOMBRE DE NUITEES TOURISTIQUES EN TRES FORTE HAUSSE

Depuis une dizaine d'années, et notamment depuis 2017, on constate sur le territoire une augmentation spectaculaire du nombre de nuitées touristiques, due en très large part au succès croissant du Puy du Fou.

Cela correspond à deux changements majeurs intervenus ces dernières années : le fait que le Puy du Fou se positionne désormais comme un séjour de moyenne durée (2, voire 3 jours) et non plus comme une attraction à la journée, ce qui augmente fortement les besoins en hébergement ; la construction de nouveaux hôtels sur le site même du Puy du Fou en 2017, ayant augmenté très largement l'offre d'hébergement.



Les chiffres ci-dessus sont établis à partir des sommes collectées au titre de la taxe de séjour. Ils ne tiennent donc compte que des personnes taxées (personnes de 13 ans et plus jusqu'en 2014, personnes majeures à partir de 2015).

5. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Un territoire particulièrement marqué par une offre touristique atypique

- La capacité d'accueil du territoire (offre d'hébergement -hôtels, campings- mais aussi équipements et infrastructures) en lien avec le fort développement du tourisme, tiré en grande partie par le Puy du Fou : comment continuer à recevoir les visiteurs sans impacter l'offre en logement pour les populations résidentes à l'année ?

- La maîtrise du foncier en lien avec le développement touristique lié au Puy du Fou (parc lui-même, équipements et infrastructures liées), quels objectifs pour demain ?

- La mise en valeur et en réseau des autres sites touristiques, récréatifs ou patrimoniaux du territoire est-elle nécessaire ?

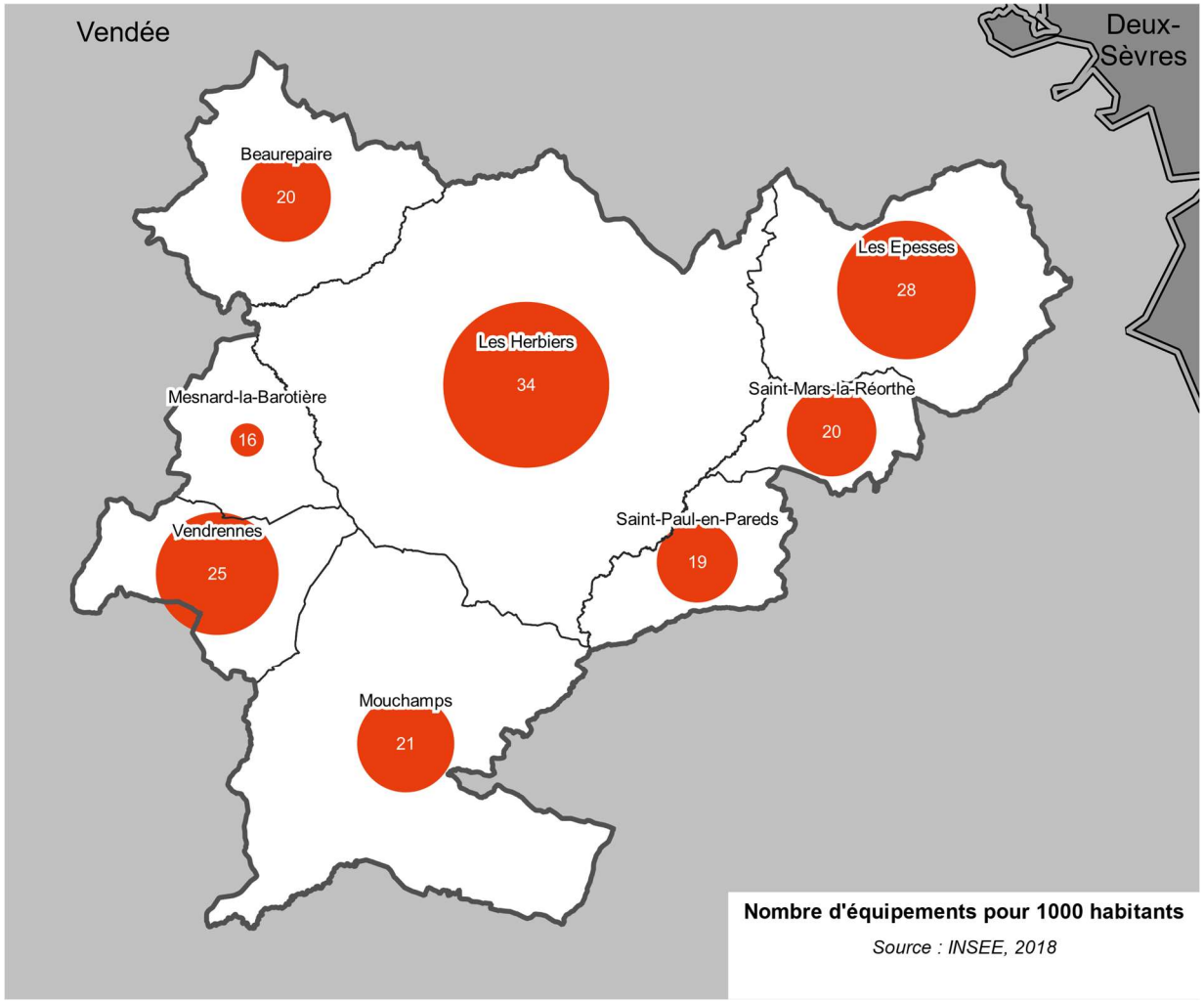
- Étaler l'activité touristique toute l'année mais surtout l'avant saison et l'après saison pour faire vivre les structures hôtelières trop dépendantes du Puy du Fou (par exemple en développant les manifestations ou grands événements)

E. Équipements et vie locale

1. UNE REPARTITION DIFFERENCIEE DES EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Tous types confondus (commerces, administration, services, éducation, etc), le nombre d'équipements pour 1000 habitants est relativement semblable d'une commune à l'autre. Sans surprise, il est plus élevé dans le principal pôle du territoire (Les Herbiers, 16.000 habitants) où il se situe à 34 équipements pour 1000 habitants, que dans les plus petites communes rurales, où ce chiffre peut descendre en dessous de 20 (Mesnard-la-Barotière, 1.400 habitants).

La ville des Epesses, malgré sa population relativement faible (2.800 habitants), parvient, grâce à la présence du Puy du Fou, à atteindre un nombre d'équipements pour 1000 habitants intéressant, avec 28 équipements.



L'enjeu pourrait être ici d'allonger la durée touristique sur tout le territoire afin de permettre une optimisation plus importante des infrastructures tout au long de l'année.

« Il faudrait mutualiser les salles et terrains pour éviter la sous-utilisation dans certaines communes et la sur-utilisation aux Herbiers »

Parole d'élus

2. DES EQUIPEMENTS DE GAMME INTERMEDIAIRE ET SUPERIEURE CONCENTRES DANS LE POLE DE PAYS

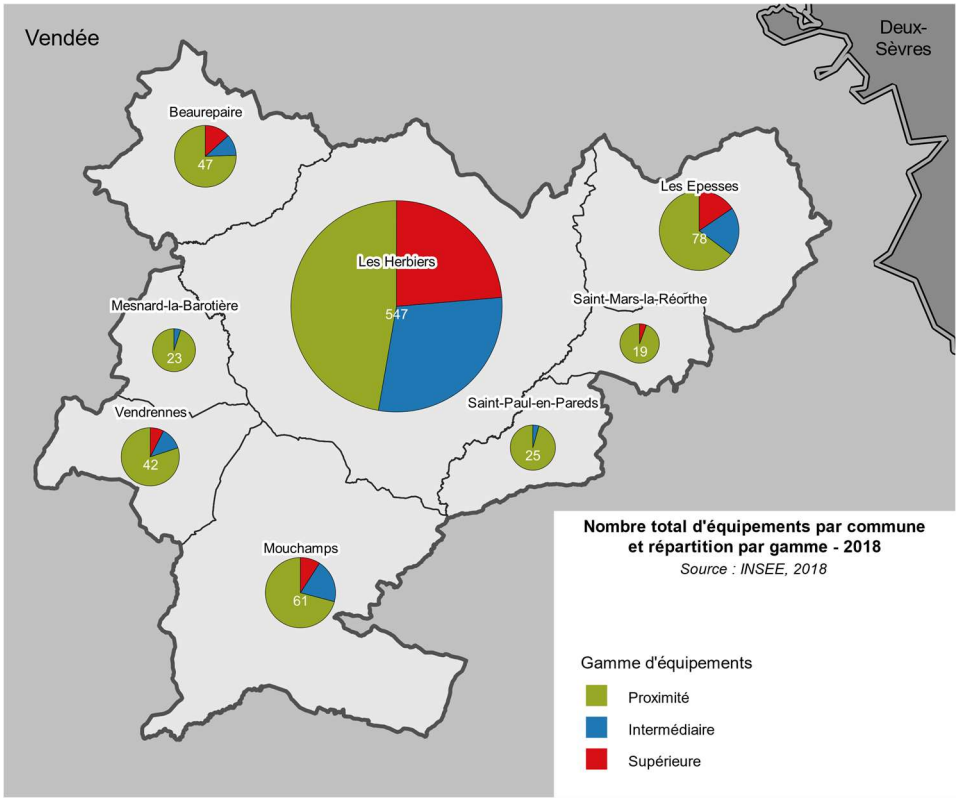
Le territoire s'organise autour de plusieurs polarités qui concentrent les équipements et les services :

– Le pôle de Pays constitué par les Herbiers et Beaurepaire concentre plus de 70% de l'ensemble des équipements du territoire, dont une grande partie de ceux de la gamme supérieure, c'est-à-dire, les plus rares (hypermarchés, lycées, spécialistes de santé…) qui rayonnent au-delà du territoire du Pays.

– Les pôles d'appui de Mouchamps et Les Epesses sont également marqués par une présence importante d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (collèges, écoles, boulangeries…).

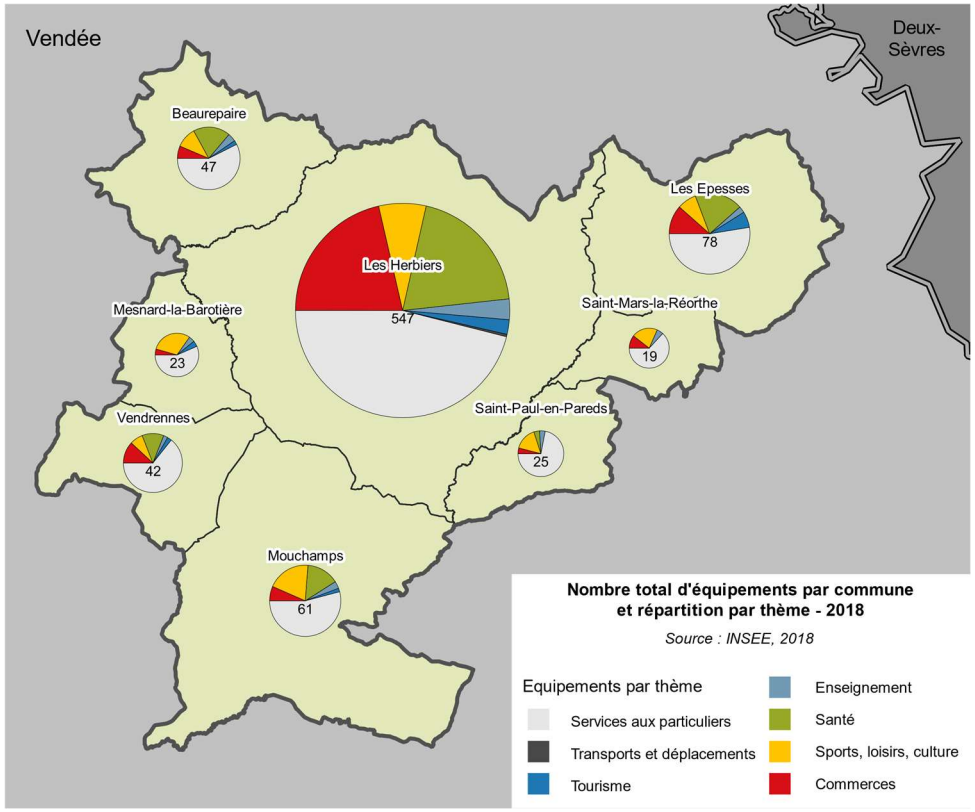
– Les autres communes du territoire regroupent un certain nombre d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (écoles, boulangeries, …) qui permet une irrigation des territoires ruraux.

Les habitants des communes rurales ont non seulement accès à un nombre plus restreint d'équipements, mais les équipements accessibles localement sont essentiellement des équipements de proximité : elles doivent donc se déplacer pour accéder à tous les autres services (santé, éducation autre que primaire, administration, biens d'équipement, culture, loisirs…)



3. DES EQUIPEMENTS DE SANTE, DE COMMERCE, DE CULTURE ET DE LOISIRS PEU PRESENTS DANS LES COMMUNES PERIPHERIQUES

L'observation de la répartition des équipements par thème, et non plus par niveau, fait ressortir un portrait identique : les équipements liés à la santé, au commerce, à la culture et aux loisirs ont tendance à se regrouper dans le pôle de Pays, et nécessitent donc pour les habitants des communes rurales voisines de se déplacer, le plus souvent en voiture.



Le **Théâtre Pierre Barouh**, installé au sein de l'Espace Herbauges, aux Herbiers, a une capacité d'accueil de 460 places. La scène, mesurant 13X10m, permet de multiples configurations et communique avec la grande salle d'Herbauges.

Située sur la ville des Herbiers, la **Tour des arts** est un pôle d'enseignement artistique, de diffusion et de création. Elle abrite, sur plus de 2500 m² et dans plus d'une vingtaine de salles, les écoles de musique et de danse, sans compter les nombreuses associations culturelles herbretaises. Le bâtiment dispose également d'un auditorium de 150 places pour les concerts, conférences et autres représentations.

4. UN ENSEIGNEMENT SECONDAIRE ET SUPERIEUR REGROUPE DANS LA VILLE DES HERBIERS, MAIS DES ECOLES ELEMENTAIRES PRESENTES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La ville des herbiers concentre les deux collèges et les deux lycées du Pays des Herbiers. Elle accueille également les 5 formations supérieures du territoire.

La majorité des jeunes habitants du Pays des Herbiers scolarisés dépend donc des équipements scolaires des Herbiers, et s'y rend pour suivre sa scolarité.

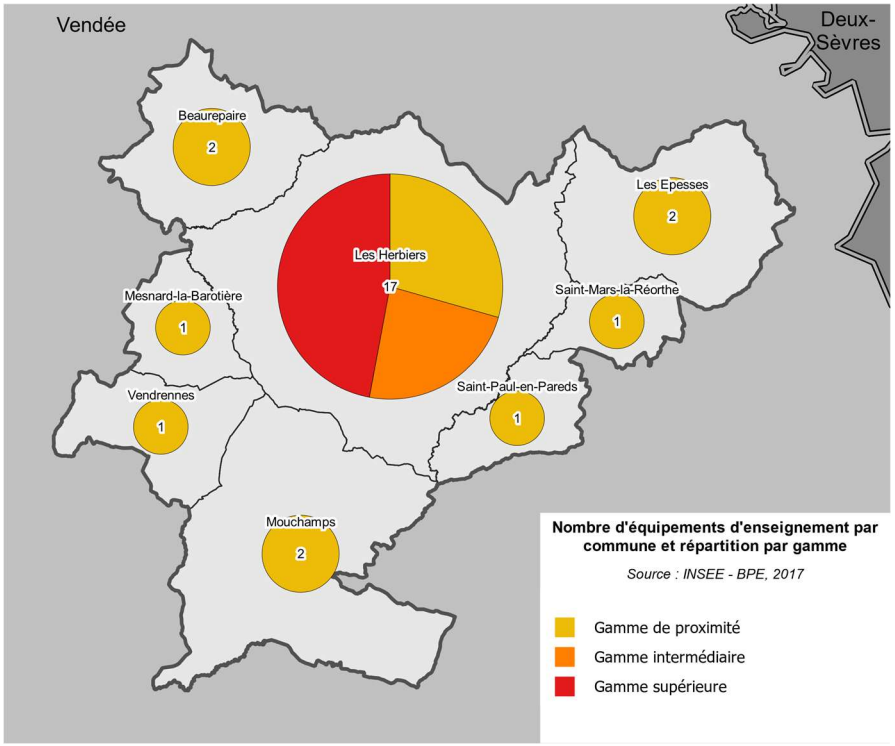
Toutes les communes disposent d'écoles primaires et/ ou maternelles. Il y a environ une vingtaine d'écoles élémentaires sur le territoire.

« Au niveau intercommunal, une médiathèque en réseau est à positionner sur le territoire »

Parole d'élus

« Il y a une demande d'écoles publiques dans les petites communes »

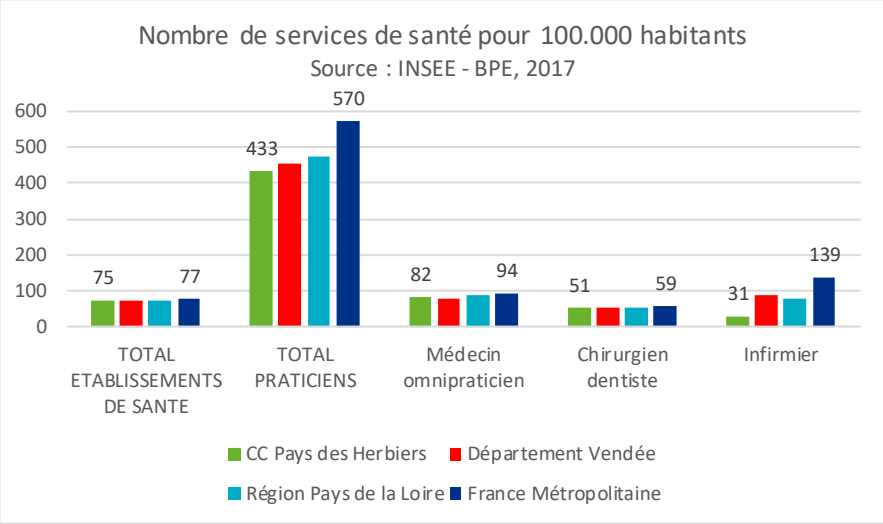
Parole d'élus



5. UN LEGER DEFICIT EN SERVICES DE SANTE

a) Des services moins nombreux qu'au niveau national

Le territoire compte 75 établissements de santé (maternités, maisons de santé, pharmacies…) pour 100.000 habitants, ce qui est comparable au taux départemental, régional ou national (77). Concernant les praticiens, le Pays des Herbiers compte 433 praticiens pour 100.000 habitants, ce qui est largement inférieur au taux national (570). Ainsi, le nombre de médecins généralistes pour 100.000 habitants est de 82, contre 94 au niveau national.



« L'offre existante est importante en matière de santé, même s'il y a des manques : il faudrait plus de médecins généralistes et peut-être même des médecins ambulants, un hôpital local et de jour ainsi qu'une structure pour les troubles cognitifs et les personnes désorientées »

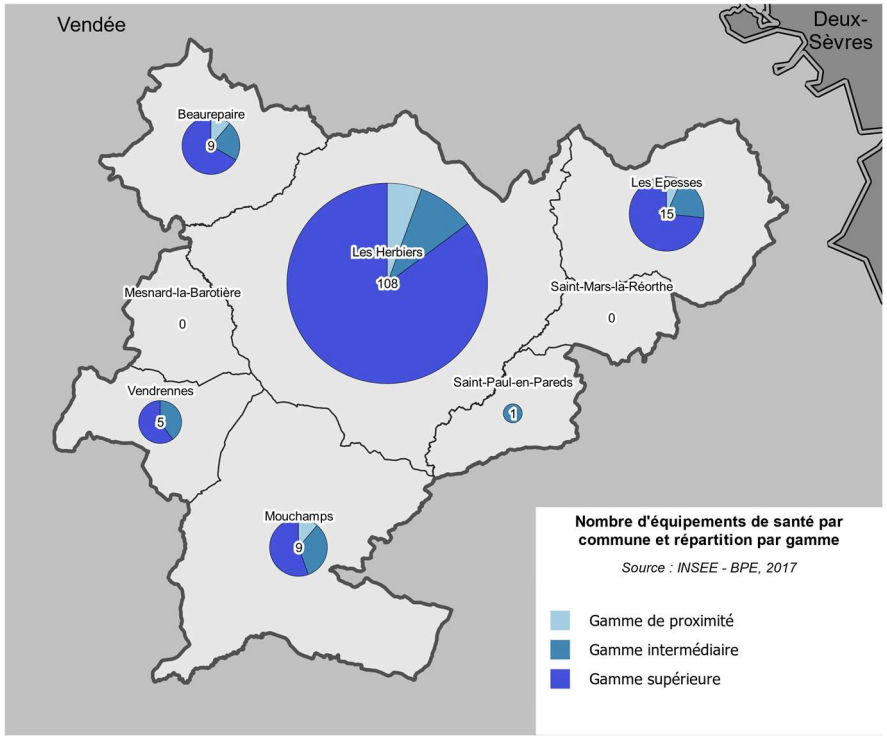
Parole d'élus

b) Hors du pôle des Herbiers, un quasi désert médical

La plupart des acteurs rencontrés (élus et population) parlent de « désertification médicale » pour décrire le territoire, notamment dans les espaces ruraux, ce que confirme la carte ci-contre, qui recense le nombre d'équipements de santé par commune en 2017.

Plusieurs leviers semblent cependant exister pour améliorer l'offre de santé sur le territoire. Ainsi, le tutorat semble être un des moyens de favoriser l'installation de jeunes diplômés.

Une autre piste de solution, déjà tentée dans un certain nombre de communes du territoire, résiderait dans le développement de maisons médicales, même si leur efficacité pour attirer ou retenir des professionnels de santé fait débat.



Établissements de santé :

Il n'y a pas d'hôpital ou de service d'urgences sur le territoire.

Il existe en revanche :

- 3 centres de santé : 2 aux Herbiers, 1 aux Epesses

- 1 centre médico-scolaire, aux Herbiers

- 1 Centre médico psychologique, antenne du Centre Hospitalier Georges Mazurelle (Etablissement Public de Santé Mentale de Vendée), situé aux Herbiers.

- 9 Pharmacies : 6 aux Herbiers, 1 aux Epesses, 1 à Mouchamps, 1 à Beaurepaire

- 5 Services d'Ambulances : 2 aux Herbiers, 1 aux Epesses, 1 à Mouchamps, 1 à Vendrennes

- 2 Foyers d'Accueil Médicalisés pour Adultes Handicapés (F.A.M.), aux Herbiers

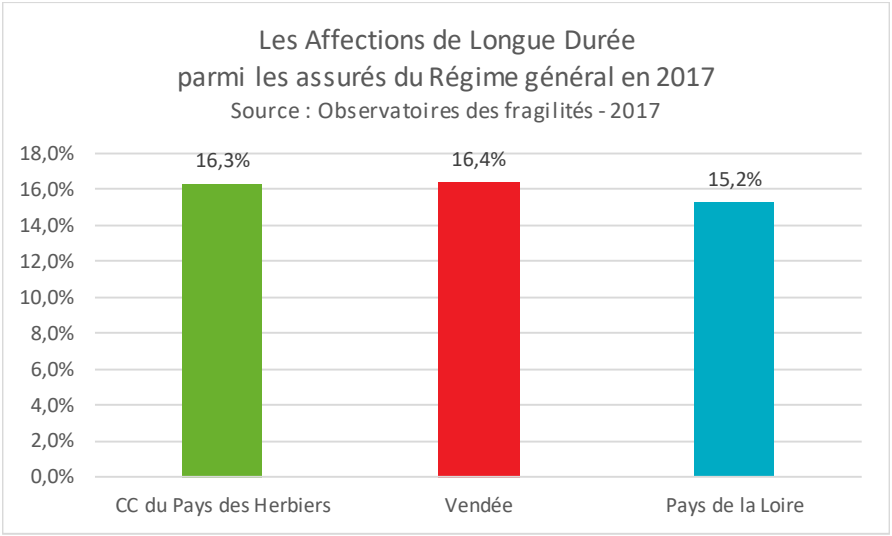
- 1 Institut Médico Educatif, aux Herbiers

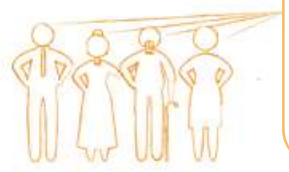
- 2 laboratoires de biologie médicale, aux Herbiers

- 1 Service de Soins Infirmiers A Domicile (S.S.I.A.D), aux Herbiers

Une surreprésentation des Affections de Longue Durée :

En 2017, 16,3% des assurés du Régime général de la Sécurité sociale étaient en affection de longue durée, contre 15,2 % au niveau régional. Les raisons tiennent peut-être moins à l'offre médicale qu'aux spécificités locales, notamment la surreprésentation de l'emploi industriel sur le territoire, plus propice aux affections de longue durée.





« Que peut faire le PLUiH pour maitriser la désertification médicale ? »

Parole d'habitants

6. ETABLISSEMENTS D'ACCUEIL DE PERSONNES AGEES

Le nombre des ménages âgés s'accroit sur le territoire, surtout des personnes vivant seules et cette tendance continuera à s'affirmer dans les années à venir (vieillissement de la population).

Pour les personnes âgées ne souhaitant ou ne pouvant plus rester chez eux, il existe un certain nombre de structures spécialisées :

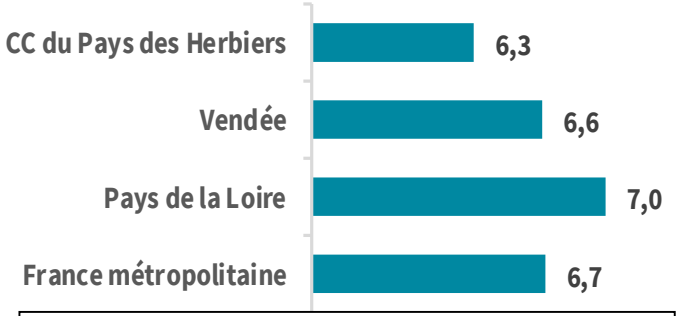
- EHPAD Les Hirondelles, Beaurepaire
- Résidence pour Personnes Agées MARPA Les Myosotis, Les Epesses
- EHPA Maison d'Accueil Familiale Marie-Claude Mignet – Le Bois Tissandeau, Les Herbiers
- EHPAD Maison de Retraite du Clergé, Les Herbiers
- EHPAD Résidence des Chênes, Les Herbiers
- EHPAD Résidence de la Fontaine du Jeu, Les Herbiers
- EHPAD Résidence Les Genêts en Fleurs, Les Herbiers
- Résidence autonomie Square Les Chênes, Les Herbiers
- Résidence pour Personnes Agées MARPA Les Charmilles, Mouchamps
- Résidence pour Personnes Agées MARPA Les Lavandières, Saint-Paul-en-Pareds
- Résidence pour Personnes Agées MARPA Clair De Lune, Vendrennes

7. VIE LOCALE : UN NOMBRE D'ASSOCIATIONS LEGEREMENT PLUS FAIBLE QU'AU NIVEAU NATIONAL, MAIS PLUS DE LICENCIES SPORTIFS

Au 1er février 2019, on comptait 6,3 associations pour 100 habitants, contre 6,7 en France métropolitaine.

En revanche, en 2015, le nombre de licenciés sportifs pour 100 habitants était de 31,8 contre 24,2 au niveau national.

Le tissu de bénévoles est développé et très actif.



Nombre d'associations pour 100 habitants

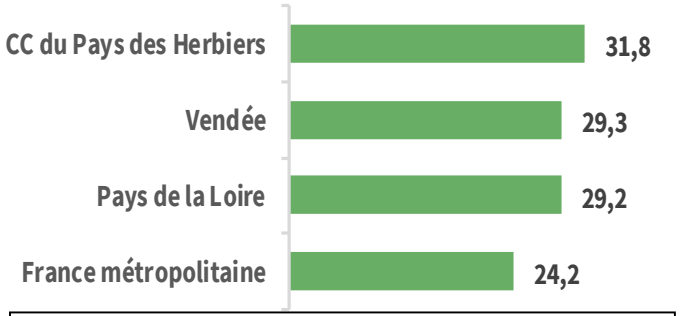
Source : Répertoire National des Associations, 2019

Il est noté une demande de développement de manifestations, d'activités/évènements sportifs (de type Ekiden), d'animations nature.

Il est également regretté que les structures soient sous dimensionnées pour les grands évènements : Ekiden, triathlon (1 voie d'accès, pas de grand parking), la course du père Noël serait à développer…

Des animations, visites guidées et promenades contées, diurnes et nocturnes, cinéma de plein air, les marchés locaux de producteurs, de marché touristique pourraient être organisés en créant des synergies entre les communes et en arrivant à toucher les adolescents et les jeunes adultes.

Sur ce sujet également il est souhaité que l'avant et l'après saison soient animés, en créant des événements hors de la période de fonctionnement du Puy du Fou, ce qui permettrait d'avoir une fréquentation des hôtels et restaurants toute l'année.



Nombre de licenciés sportifs pour 100 habitants

Source : INJEP, 2015

« Territoire associatif dynamique, diversifié et dense. Il y a une forte valeur associative.

La convivialité et l'entraide sont développées.»

Parole d'élus

8. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Une offre d'équipement et de services satisfaisante mais mal répartie

- Quelle répartition géographique des équipements sur le territoire, notamment entre Les Herbiers et les autres communes ?
- Quelle mutualisation des équipements ?
- Comment maintenir et conforter les services de santé sur le territoire ?
- La diversification de la taille des logements et des propriétés évitera à certaines personnes âgées de se déplacer dans des structures d'accueil spécialisées.

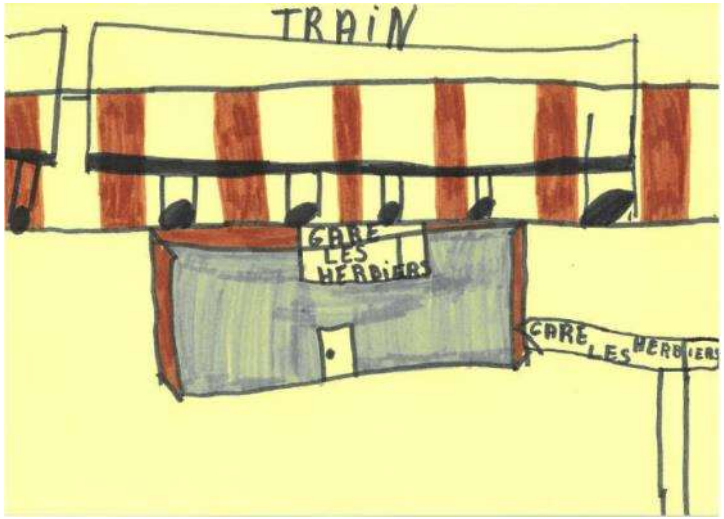
F. Mobilités

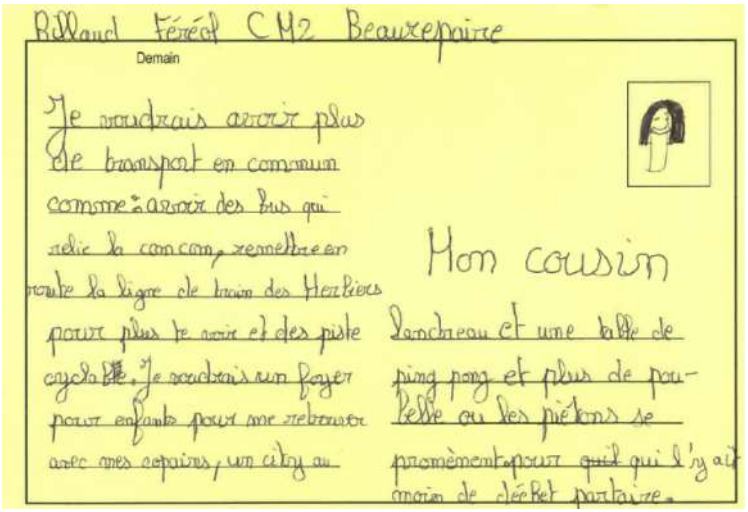
1. DES INFRASTRUCTURES QUI FONT LA PART BELLE AUX DEPLACEMENTS ROUTIERS

a) Un territoire non desservi par le réseau ferré

Le territoire n'est actuellement desservi par aucune gare SNCF. Les gares les plus proches (distances des Herbiers) sont Cholet (à 28 km), Montaigu (38 km), La Roche/Yon (48 km) et Nantes (74 km).

La commune des Herbiers possède une gare SNCF désaffectée. Les deux points opposés de la ligne ferroviaire originelle étaient les communes de Vouvant et de Saint Christophe du Bois. Cette ligne a été fermée au 20 ème siècle. La réouverture de cette ligne TER permettrait de relier par transport en commun Les Herbiers à Cholet. L'ensemble des acteurs du territoire indiquent que cette réouverture de gare est indispensable au développement du territoire dans son ensemble mais aussi en particulier, pour l'attractivité du Puy du Fou qui porte également sur son site un accès à cette ligne ferroviaire.





« Le développement des transports en commun et la réouverture de la ligne ferroviaire Cholet/Les Herbiers sont des enjeux de demain »

Parole d'élus

b) Une bonne desserte routière pouvant conforter l'usage de l'automobile.

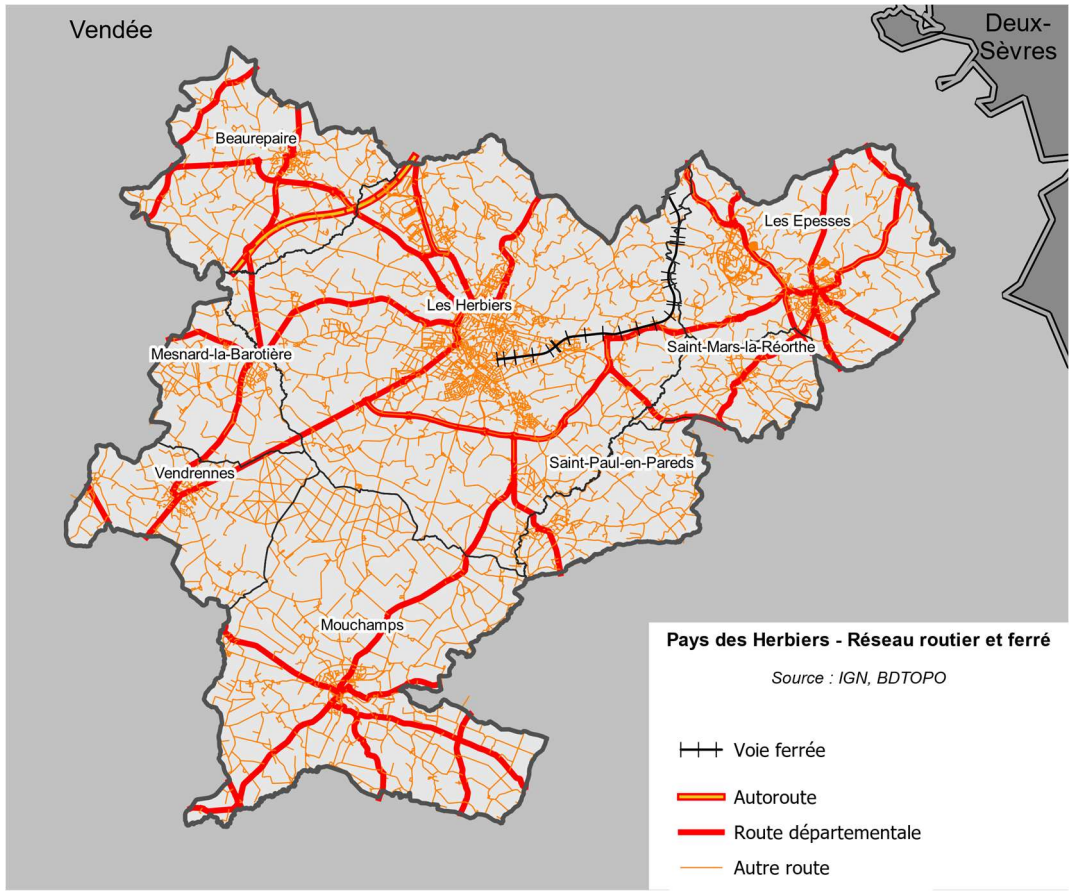
Le Pays des Herbiers est proche des autoroutes A87 au Nord (La Roche-sur-Yon / Angers) et l'A83 à l'Ouest (Nantes / Niort). Ainsi, le territoire se situe à 30 mn de La Roche-sur-Yon et de Cholet, et à 45 mn de Nantes et des plages vendéennes.

Le réseau routier de desserte local s'organise autour de **plusieurs RD**. Les RD 160, RD 27 et RD 11 sont au cœur du dispositif départemental.

Ce réseau est complété par un maillage de **voies communales.** Toutefois, force est de constater que nombre de ces voies passent par Les Herbiers. Il est donc important de maintenir ou développer des voies permettant la desserte de communes sans passer forcément par la commune centre.

Ces dernières années, ce réseau local de voirie a été complété par la mise en place de plusieurs contournements de bourg, qui restent à compléter. Par exemple, le contournement nord-ouest des Herbiers est essentiel car l'entrée nord est saturée. Il est donc important de finaliser tous les contournements. A Mouchamps, il permettra de limiter la pénétration des camions en ville.

En outre, il est important de faciliter l'accès aux ZAE du territoire et au Puy du Fou. À ce titre, routes, bretelles, rond points….vont être créés permettant de faciliter la desserte de cet acteur majeur du territoire. L'objectif est que tout ce dispositif profite à tout le territoire.



Concernant tout particulièrement, le Puy du Fou, il est vrai qu'un flux important se concentre sur la période estivale. Même si la situation s'améliore au fur et à mesure des aménagements routiers, le centre des Epesses est soumis à une grosse pression. Des bouchons réguliers perturbent le fonctionnement du bourg et la cohabitation avec le monde agricole.

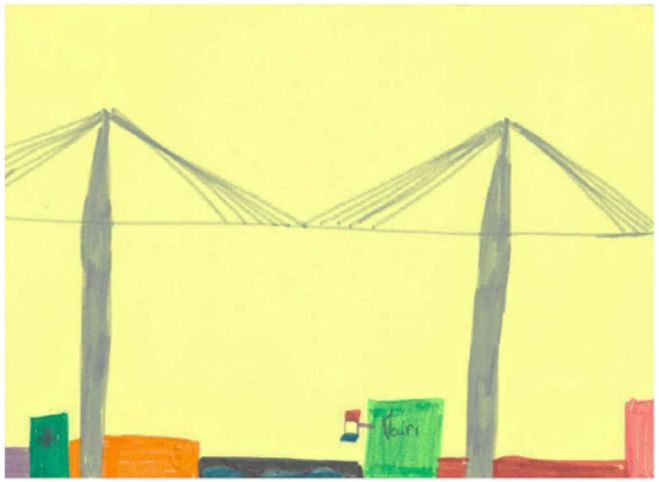
« Il faut développer des voies correctes entre communes sans passer par Les Herbiers.

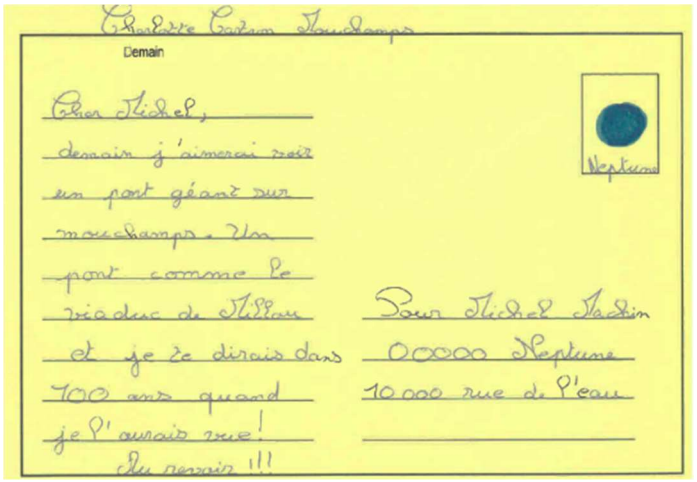
Il faut également faire aboutir les différents contournements »

Parole d'élus

« Les deux sorties de l'autoroute Les Herbiers, la Verrie sont un bon attrait. Il y a une bonne desserte routière entre chaque commune »

Parole d'élus





c) Un maillage en aires de covoiturage à conforter

Le Pays des Herbiers compte 8 aires de covoiturage (2 à Beaurepaire, 3 aux Herbiers, 1 à Mesnard-la-Barotière, 1 à Mouchamps, 1 à Vendrennes) pour un total de 210 places. Ces aires de covoiturage fonctionnent bien, notamment celle située route de la Verrie aux Epesses.

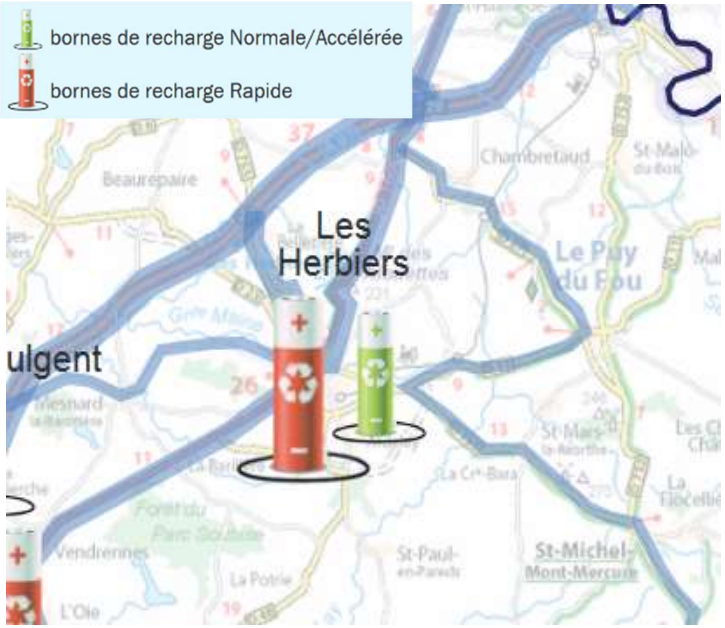
« Il y a un nombre important d'aires de covoiturage, un schéma des mobilités à actualiser, des pôles économiques concentrés qui favorisent le covoiturage mais il manque des outils pour organiser la mobilité »

Parole d'élus

d) Des bornes de recharge publiques pour véhicule électrique concentrées sur la ville des Herbiers

Au 1er janvier 2019, le SyDEV (Syndicat Départemental d'Energie et d'équipement de la Vendée) a installé 98 bornes de recharge dans le département, dont quatre au sein du Pays des Herbiers, toutes situées dans la ville des Herbiers.

Il serait également intéressant de développer une politique d'aide pour l'acquisition de trottinettes, scooters, vélos électriques.

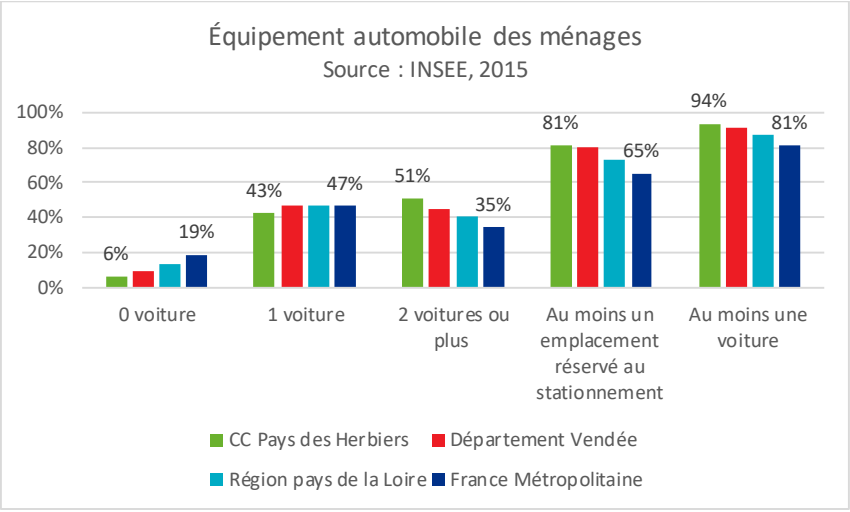


e) Un taux très élevé d'équipement automobile des ménages

Sur l'ensemble du territoire, seuls 6% des ménages ne disposent d'aucun véhicule automobile, contre 19% au niveau national. Le territoire est donc fortement équipé en véhicule particulier, puisque 51% des ménages possèdent 2 voitures ou plus, contre 35% au niveau national.

D'après une enquête menée en 2010, les ménages du Pays des Herbiers possèdent en moyenne 1,94 voiture.

Le fait que le taux d'équipement des ménages soit très élevé au sein du Pays des Herbiers indique donc que la voiture individuelle est aujourd'hui quasiment indispensable, au vu de la structuration du territoire, et notamment de la répartition de l'habitat, de l'emploi, des services et des équipements.



f) Des aménagements cyclistes encore timides

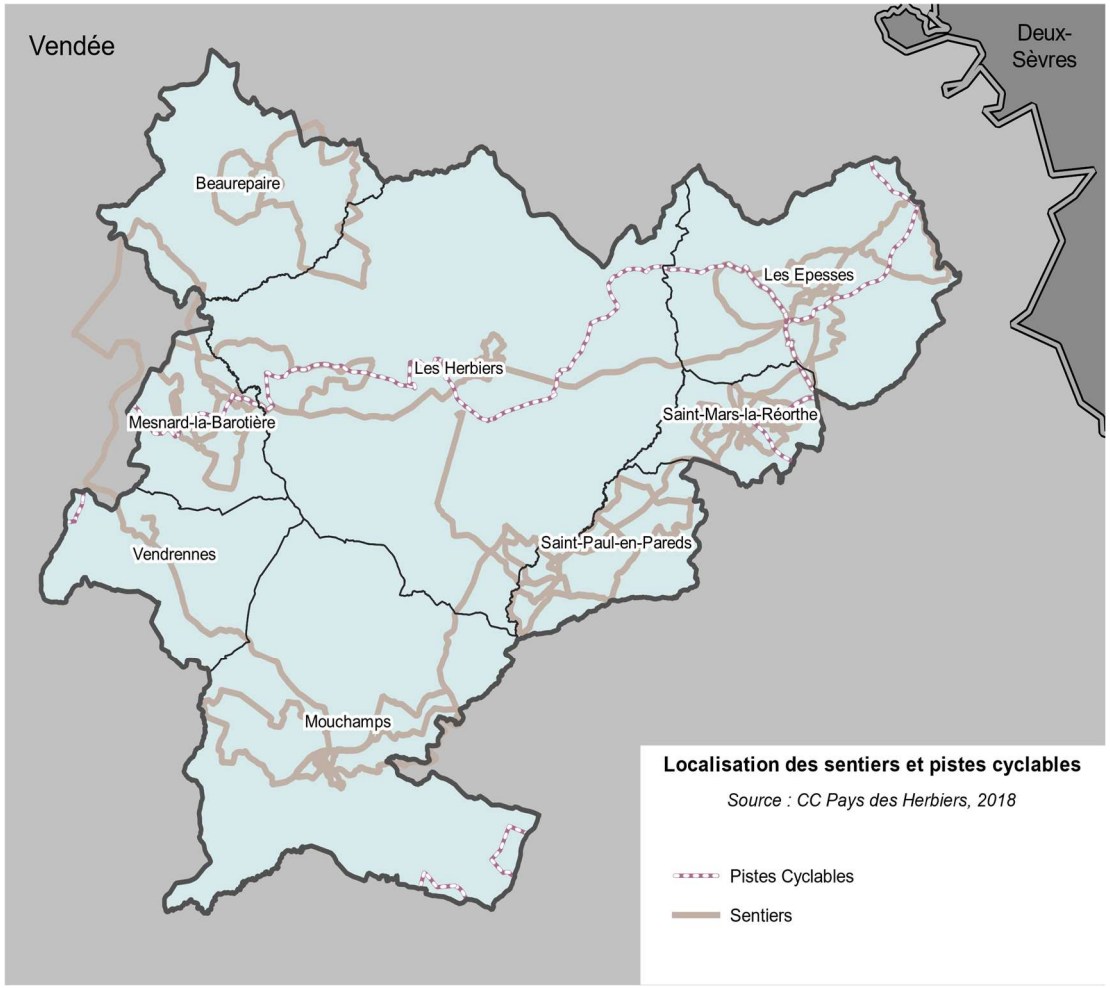
Alors que le territoire compte 2,2 vélos par ménage d'après une enquête de 2010, il offre aux cyclistes 90 km de pistes cyclables et 600 places de stationnement. Toutes les chaussées y sont à double sens pour les cyclistes.

Le territoire est traversé par deux itinéraires cycles principaux :

- Sentiers cyclables de la Vendée, des Epesses à Réaumur
- Sentiers cyclables de la Vendée, de Saint Georges de Montaigu aux Epesses en passant par les Herbiers

Le territoire a un gros potentiel en termes d'équipements de loisirs, aussi il serait intéressant de développer les voies douces de loisirs.

L'offre pourrait également être complétée par un réseau de voies douces utiles et sécurisées pour développer les déplacements doux au quotidien. Il serait intéressant de développer les liaisons douces entre les communes (sans forcément passer par Les Herbiers) et au sein des communes.



« Il faut développer les transports doux sécurisés, les infrastructures »

Parole d'habitants

« Il existe un réseau de pistes discontinu et peu cohérent utilisé pour le loisir mais pas au quotidien »

Parole d'élus

« Il faut développer les pistes cyclables et piétonnes accessibles à tous sur les liaisons communale et intercommunale.

Parole d'élus

g) Un réseau de transports en commun essentiellement axé sur le public scolaire

L'offre de transports en commun (cars départementaux) répond essentiellement aux besoins des scolaires, très faiblement utilisée par les actifs du territoire.

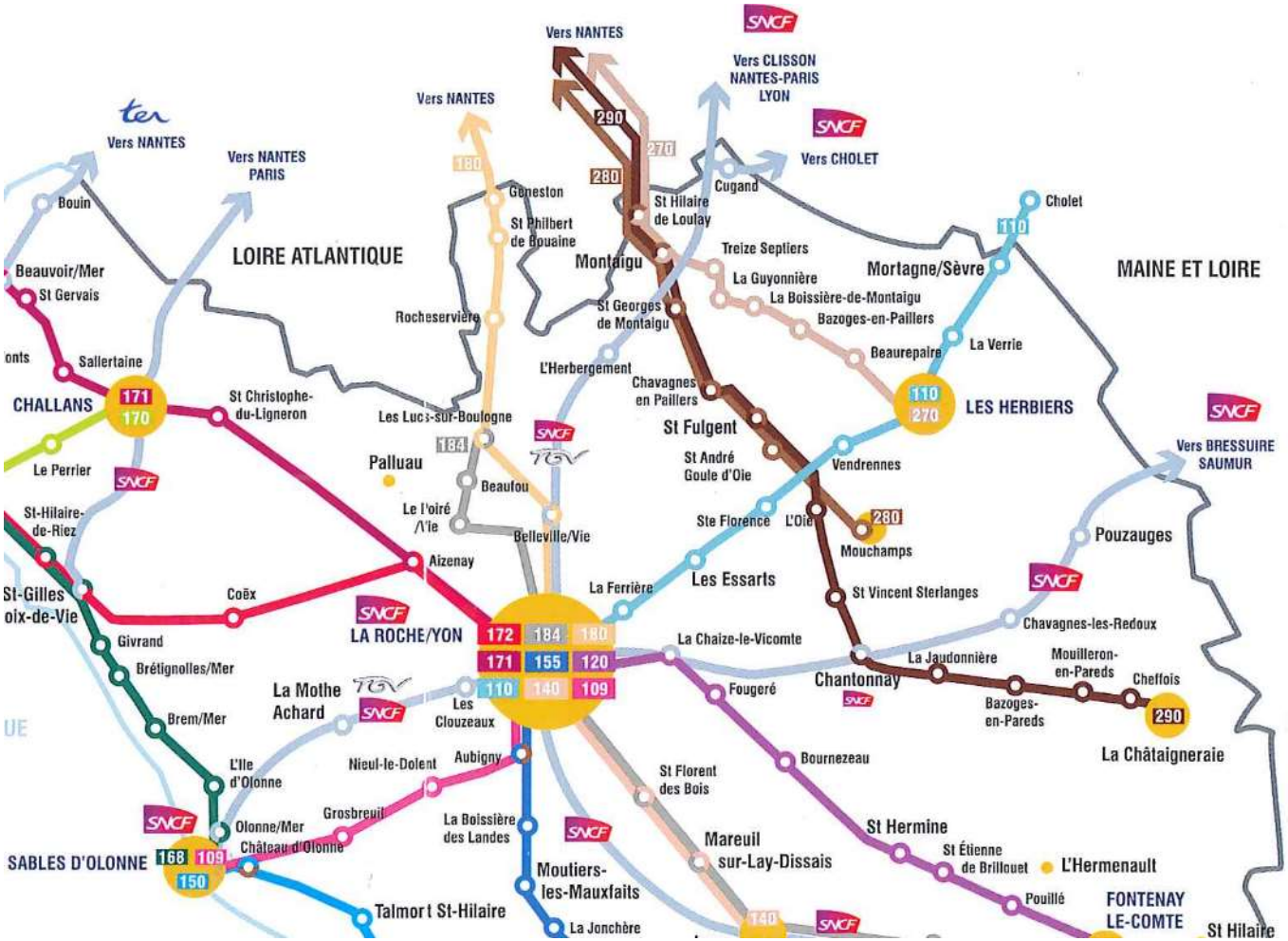
Le car (Réseau Cap Vendée ou Lila) propose une ligne pour aller à La Roche/Yon ou Cholet (Cholet / Les Herbiers / Vendrennes / La Roche-sur-Yon), et 2 autres lignes pour aller à Cholet, 2 lignes pour aller à Montaigu ou Nantes.

Certains horaires de ces lignes assurent la correspondance avec les trains SNCF vers Paris, en gare de Cholet et Nantes.

Il faudrait, pour rendre les transports en commun attractifs, avoir des horaires plus rapprochés, desservant des pôles stratégiques.

Indépendamment du réseau de bus départemental, il n'existe aucun réseau intercommunal de transport en commun.

Des moyens pourraient être développés comme le transport à la demande, des lignes de mini bus…Néanmoins, ils doivent être confrontés également à la faisabilité économique de leur mise en œuvre.



Il est dommage également de constater que le privé s'est peu à peu retiré de la mise d'un service de ramassage à destination des salariés. Les grosses entreprises du territoire proposaient ce genre de transport à leurs salariés. Hélas, cela n'existe plus aujourd'hui. Cela serait à encourager à nouveau pour limiter les besoins en parkings.

h) Des initiatives pour les publics spécifiques

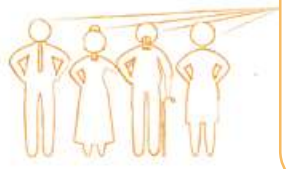
Le « Transport solidaire » pour les personnes âgées :

Pour aider les personnes âgées du territoire à se déplacer, le Pays des Herbiers organise un système de transport basé sur la solidarité et le volontariat.

Des chauffeurs bénévoles se proposent ainsi, en fonction de leurs disponibilités, de répondre à des besoins ponctuels de déplacement de personnes âgées de 60 ans et plus, en utilisant leur véhicule personnel.

Ce service s'adresse à toute personne de plus de 60 ans, domiciliée sur l'une des 8 communes du Pays des Herbiers, dépourvue de moyen de locomotion et ne pouvant faire appel aux systèmes de transport existants, pour des déplacements occasionnels sur le territoire du Pays des Herbiers. La personne transportée indemnise directement le chauffeur bénévole de ses frais kilométriques.

Il serait intéressant de développer ces actions solidaires envers d'autres publics, comme par exemple, les personnes handicapées.



« Il faut penser la mobilité en intégrant la composante du lien social et de l'accessibilité pour tous »

Parole d'habitants

2. DES PRATIQUES LARGEMENT AXEES SUR LA VOITURE INDIVIDUELLE

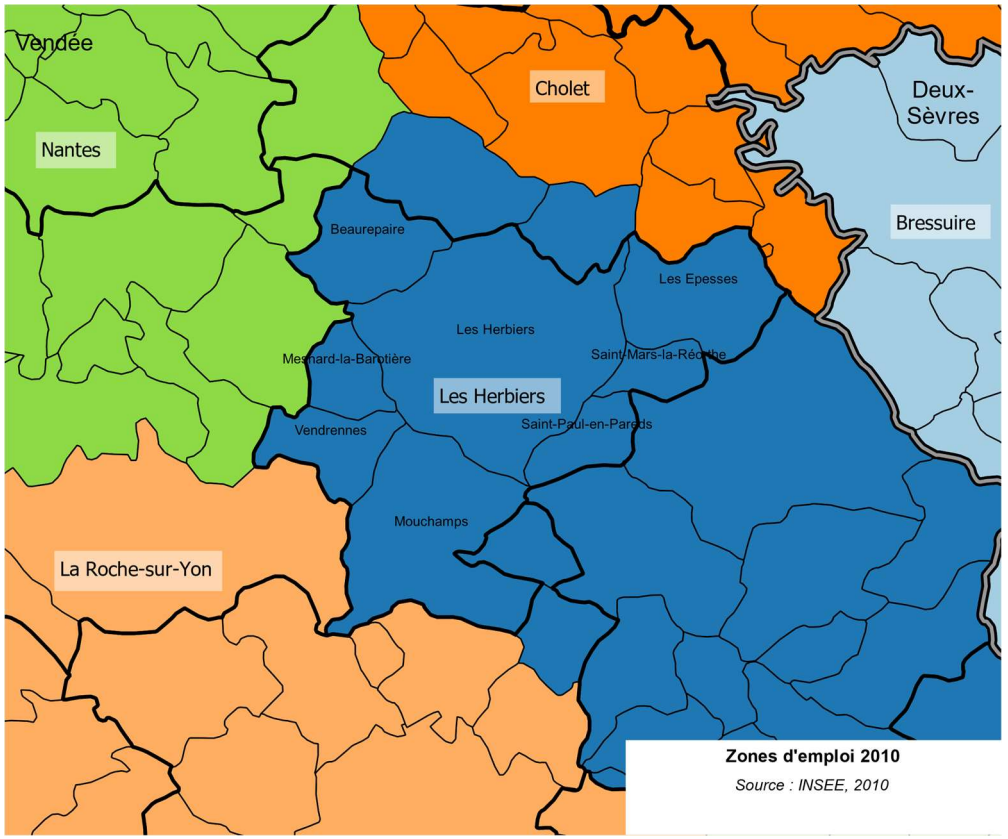
D'après une enquête mobilité réalisée en 2010 auprès d'un panel de 500 ménages du territoire, les usages des habitants du territoire font ressortir une pratique limitée ou délicate de la marche ou du vélo, mais un fort potentiel de développement. Par ailleurs, seuls 6 % des habitants utilisent les transports en commun existants (lignes de cars du conseil général), et 29 % des automobilistes disent rencontrer des difficultés liées aux embouteillages alors que très peu de difficultés sont indiquées sur les autres modes.

a) Une seule zone d'emploi irrigant tout le territoire

Toujours selon l'INSEE, une zone d'emploi est un espace géographique où la plupart de la population habite et travaille.

On voit que le territoire ne comporte qu'une seule zone d'emploi, centrée sur la ville des Herbiers. Celle-ci déborde d'ailleurs largement au Sud du territoire, et englobe l'essentiel du Pays de Pouzauges, ce qui témoigne du dynamisme et de l'attractivité du Pays des Herbiers en matière d'emploi.

La taille importante de la zone d'emploi des Herbiers, via notamment son extension notable au Sud-Est du territoire, est de nature à générer des flux de circulation en direction de la commune-centre de la zone d'emploi, la ville des Herbiers. Concernant le Pays des Herbiers lui-même, cette disposition est de nature à générer des flux importants mais de courte distance, en étoile, partant des communes périphériques et dirigés vers la ville-centre, ce qui pourrait s'avérer favorable à la mise en place de lignes de transports en commun.



Zones d'emploi 2010

Source : INSEE, 2010

« Avant, les entreprises avaient des services de ramassage de leur personnel : à encourager pour limiter les besoins de parkings »

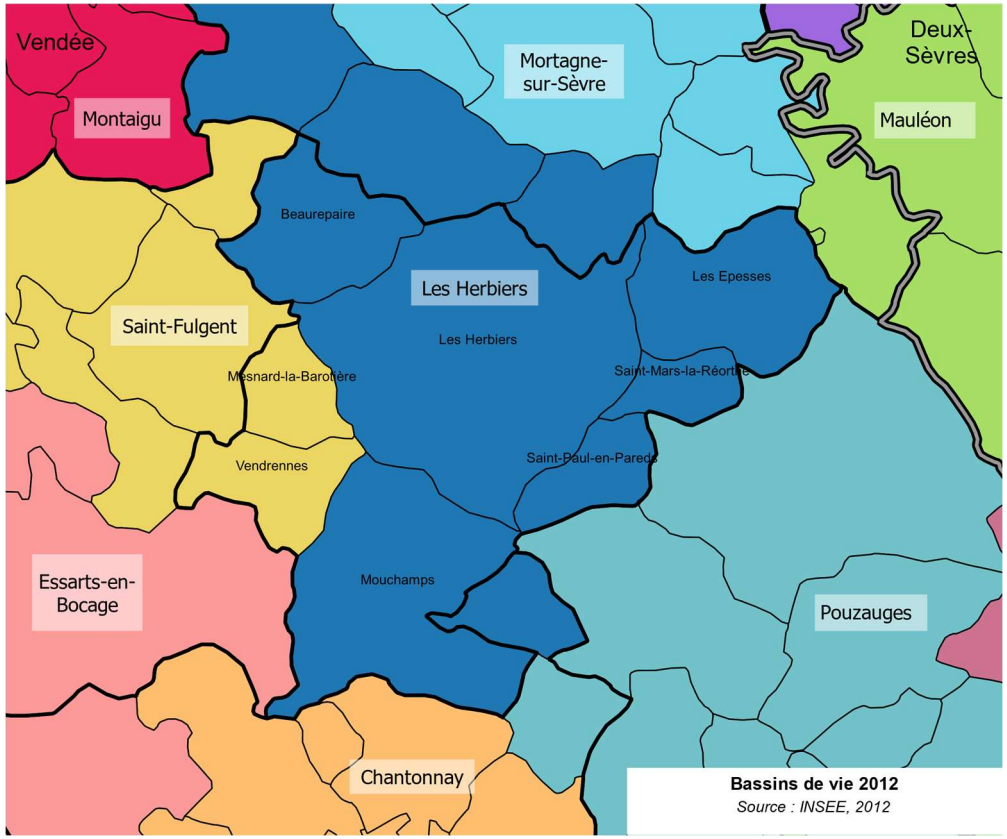
Parole d'élus

b) Un bassin de vie homogène et centré sur la ville des Herbiers

Selon l'INSEE, un bassin de vie correspond au « plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants ».

Le Pays des Herbiers comprend 2 bassins de vie distincts : le principal est situé à l'intérieur du territoire, il s'agit sans surprise du bassin centré sur la commune des Herbiers. Le second bassin de vie est centré sur la commune de Saint-Fulgent, et concerne les communes de Vendrennes et Mesnard-la-Barotière.

Pour l'accès à l'emploi, mais également pour les déplacements liés à la vie courante (courses, services, accès aux équipements scolaires, culturels, de loisirs…), le territoire est donc fortement polarisé autour d'un bassin de vie principal, ce qui pourrait permettre d'optimiser les déplacements quotidiens pour une large part de la population.

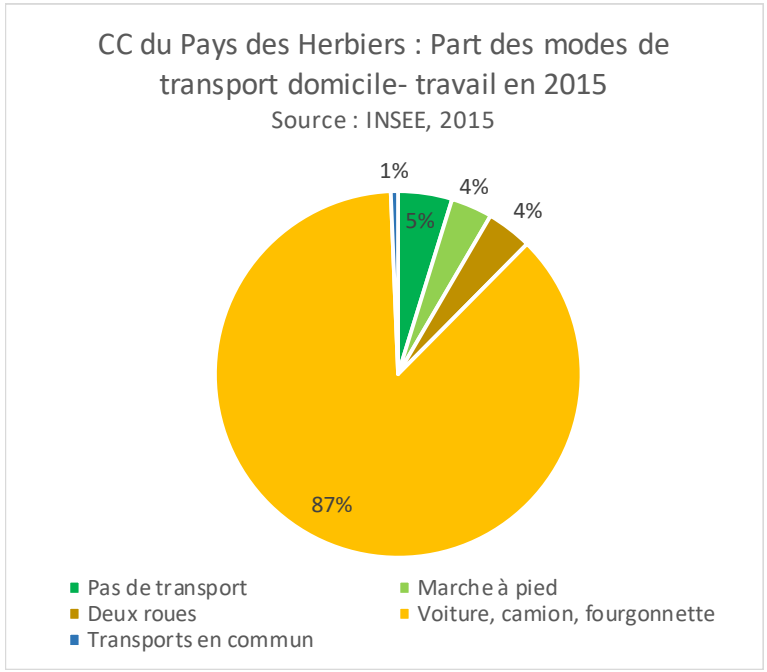


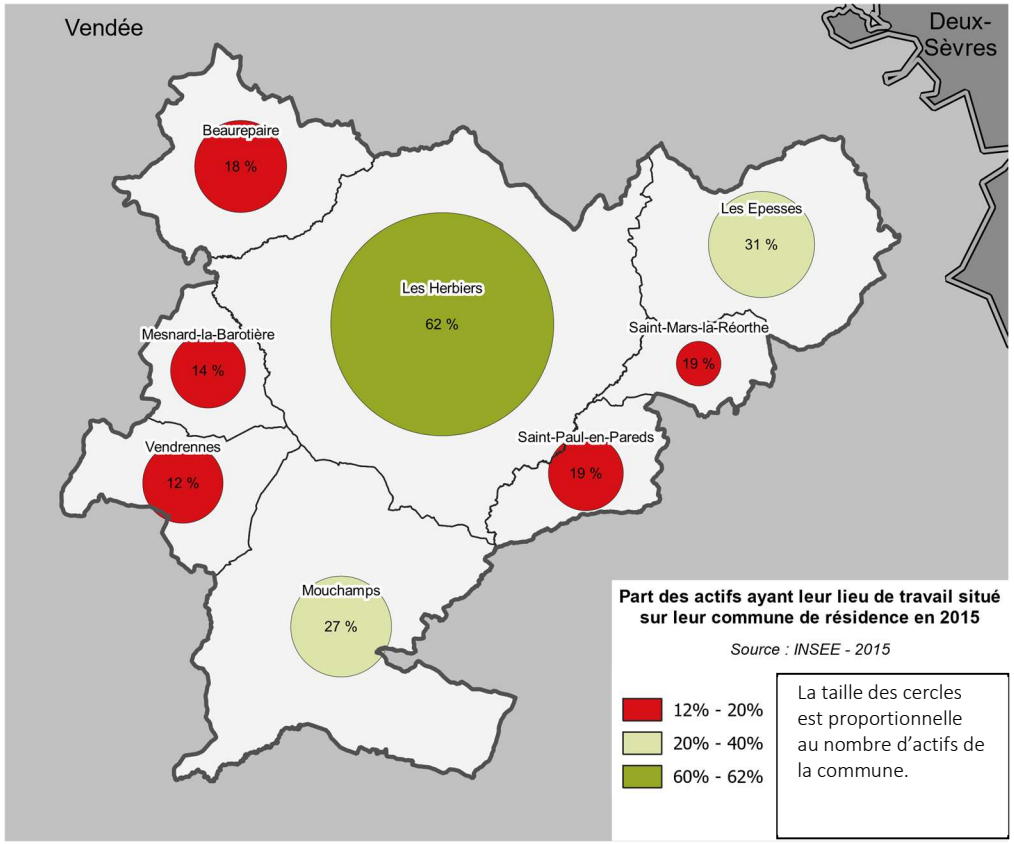
Bassins de vie 2012
Source : INSEE, 2012

c) Des déplacements domicile-travail reposant essentiellement sur la voiture individuelle

Les actifs travaillant et résidant dans la commune des Herbiers sont ceux pour lesquels les transports en commun pourraient être une solution de mobilité pendulaire. Ils représentent en effet une part très importante des actifs résidant sur le territoire, et sont 62% à travailler au sein de la ville des Herbiers elle-même. A l'inverse, les actifs habitant dans les autres communes du territoire ne sont qu'entre 12 et 31% à travailler dans leur commune de résidence : l'immense majorité d'entre eux a un emploi situé dans une autre commune.

Concernant les déplacements domicile-travail, 87% des actifs utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu d'emploi. 4% y vont à pied et 4% utilisent un deux roues, motorisé ou non.





« Il y a beaucoup de véhicules sur les routes liés à l'économie et au tourisme engendrant des problèmes de sécurité.

Il y a des flux importants en saison estivale autour du Puy du Fou, provoquant des bouchons dans le centre des Epesses et sur la RD de Chambretaud, même si la situation s'est améliorée.

Il faut poursuivre les aménagements autour du site.

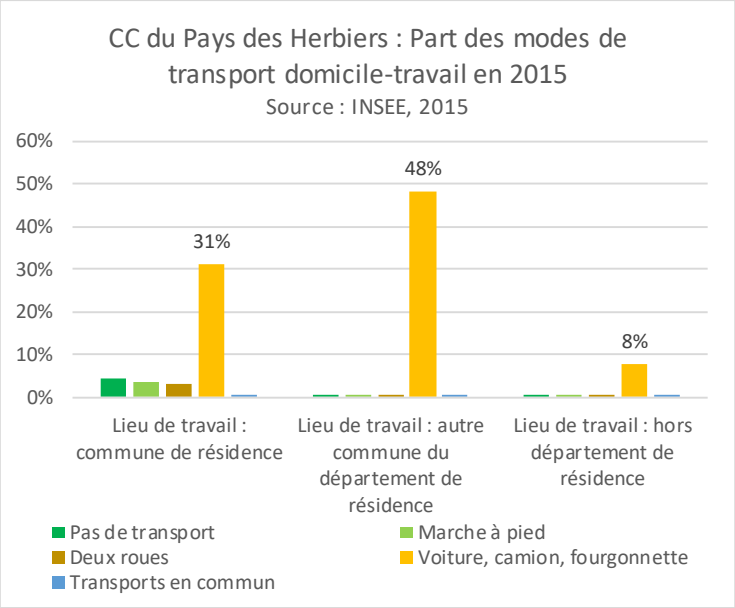
Il y a peu ou pas de transport en commun, pour le tourisme, l'économie »

Parole d'élus

Le type de transport utilisé pour se rendre au travail est très corrélé avec la distance entre domicile et travail. Ainsi, l'usage de la voiture est maximal lorsque le lieu de travail est situé dans une autre commune que celle de résidence, elle-même située dans le même département. L'absence de transport ou la marche à pied est lui maximal lorsque l'emploi est situé dans la commune de résidence.

De façon générale, il convient de noter la très faible part de transport en commun pour les déplacements domicile-travail, puisqu'il s'établit à moins de 1% dans tous les cas de figure.

L'analyse des flux domicile-travail les plus importants (plus de 100 déplacements par jour) en provenance ou à destination des communes du Pays des Herbiers fait ressortir l'importance de la ville des Herbiers : l'essentiel des flux sont en provenance ou à destination de cette ville.



CC Pays des Herbiers : Flux de déplacements domicile-travail supérieurs à 100 déplacements/jour, en provenance ou à destination de communes de l'intercommunalité

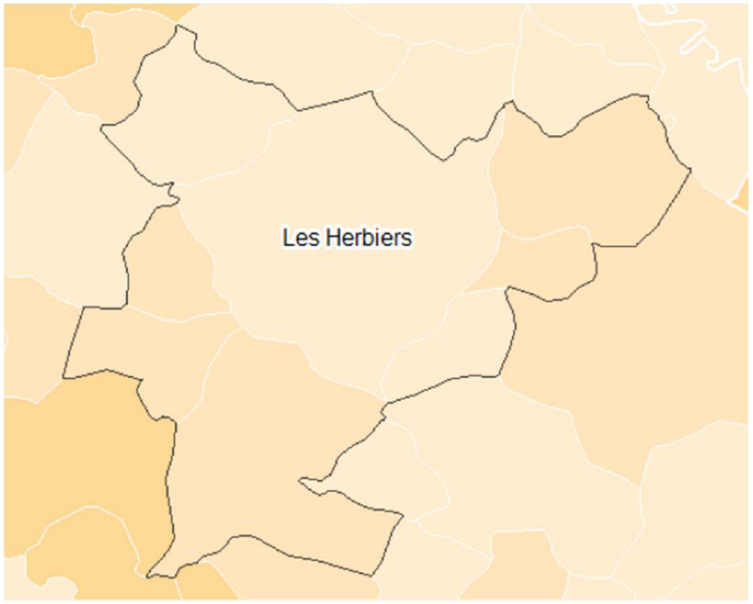
Source: INSEE, 2015

		Destination								
		Cholet	Essarts en Bocage	La Roche-sur-Yon	La Verrie	Les Epesses	Les Herbiers	Mortagne-sur-Sèvre	Pouzauges	Saint-Fulgent
Provenance	Bazoges-en-Paillers						140			
	Beaurepaire						345			
	Chambretaud						145			
	Chantonnay						140			
	Cholet						297			
	Essarts en Bocage						350			
	La Gaubretière						343			
	La Verrie						229			
	Le Boupère						293			
	Les Epesses						324			
	Les Herbiers	284	196	237	106	101		103	228	122
	Les Landes-Genusson						178			
	Mesnard-la-Barotière						283			
	Mortagne-sur-Sèvre						160			
	Mouchamps						364			
	Pouzauges						170			
	Rochetrejoux						123			
	Saint-Fulgent						176			
	Saint-Mars-la-Réorthe						160			
	Saint-Paul-en-Pareds						260			
	Sèvremoine						122			
	Sèvremont					150	493			
	Vendrennes		103				269			

Sur les 8 communes du Pays, les flux vont de 160 (St Mars la Réorthe) à 364 déplacements par jour (Mouchamps). Sur le territoire, la ville des Epesses est la seule autre ville à être concernée par des flux entrants supérieurs à 100 déplacements par jour.

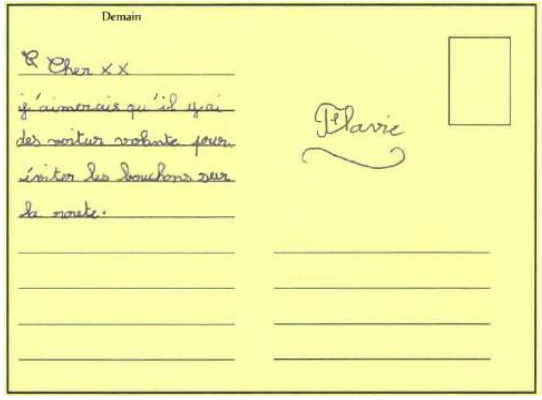
A l'inverse, les habitants de la ville des Herbiers se déplacent aussi beaucoup à l'extérieur du Pays des Herbiers pour l'emploi, et notamment à destination de la Roche-sur-Yon et Cholet, deux pôles pourvoyeurs d'emploi relativement proches.

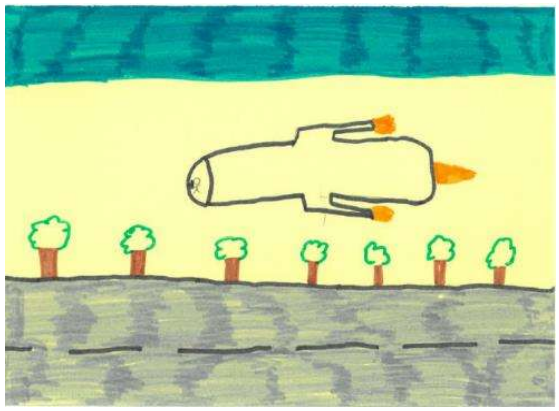
Signe que le territoire est fortement pourvoyeur d'emploi, mais également que les circulations sont relativement fluides, la durée des déplacements domicile-travail est globalement plus faible qu'au niveau national : alors que 26% des Français passent plus de 30 minutes pour rejoindre leur lieu de travail, moins de 20% des habitants du Pays des Herbiers sont concernés par une telle durée. Les habitants de Beaurepaire, les Herbiers et Saint-Paul-en-Pareds sont même en dessous de la barre des 15%.



Part des actifs occupés travaillant à plus de 30 minutes de leur lieu de résidence en 2014
En % • Valeur France : 26,3%

min 15 20 25





d) Des stationnements en nombre sur le territoire

Abstraction faite des stationnements sauvages sur la voie publique, le stationnement est organisé de différentes façons sur le territoire :

Le parking public, Place du Commerce, Les Epesses

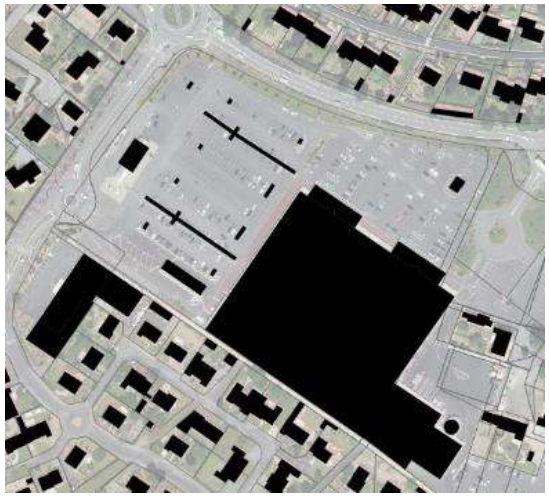
Le **stationnement longitudinal** le long des voies (rue de Saumur, Les Herbiers)

« Problème de flux devant les écoles, incivilités : stationnements gênants »

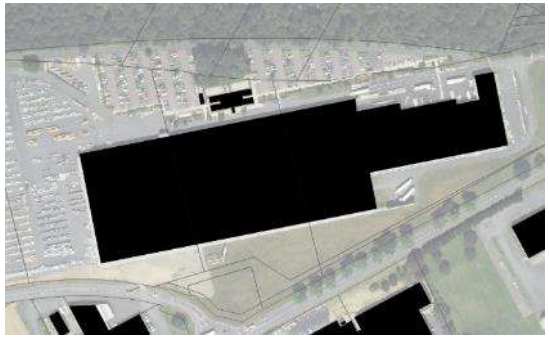
Parole d'élus

Il existe également sur le domaine privé un certain nombre de stationnement. Hormis, le garage privé ou la place de stationnement sur la parcelle de chaque habitation qui sont réservées à un usage strictement privé, d'autres stationnements ont une vocation collective.

Le **parking de supermarché** (Leclerc Les Herbiers)



Le **parking d'entreprises** à destination des employés (Groupe Liébot)



Indépendamment du PLUi, se pose souvent la question de la concurrence dans l'espace public entre le stationnement et des espaces de convivialité. Certaines places publiques sont réservées aux stationnements alors qu'elles pourraient offrir des espaces de vie agréables aux habitants.

De plus, le stationnement est une thématique importante de la partie réglementaire du PLUi. Globalement, plus les densités seront élevées, plus il sera intéressant de prévoir du parking public ou des poches de stationnement privées mais collectives. Plus la densité est basse, plus le stationnement peut être prévu au sein des parcelles privées. La mutualisation pourra également être encouragée dans le document réglementaire.

Au total, le territoire compte plusieurs milliers de places de parkings. Il n'y a pas de problème majeur sur cette question hormis, comme évoqué plus haut, des engorgements de stationnement lors de certaines manifestations au Lac de la Tricherie.

3. LES ACTIONS ENGAGEES PAR LA CCPH

Les actions engagées par le Pays des Herbiers en faveur de la mobilité durable :

L'Agenda 21 a adopté trois actions clés en matière de déplacements :

-la réalisation d'un schéma directeur intercommunal de déplacements

-la mise en œuvre et sécurisation de liaisons douces

-la promotion du covoiturage

4. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Des déplacements routiers très développés, à structurer et à organiser

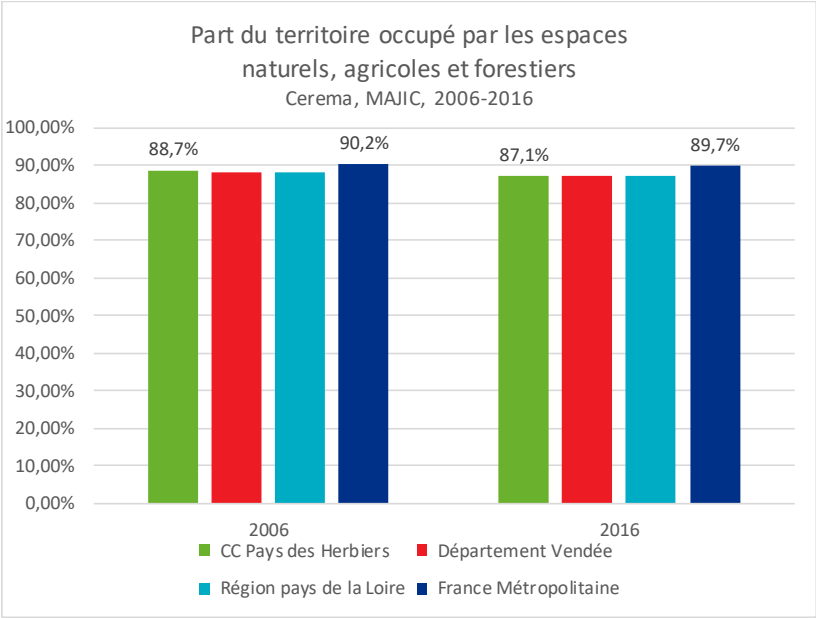
- La réouverture de la ligne ferroviaire Cholet/les Herbiers en question, la restructuration du quartier de la gare aux Herbiers.
- Comment remédier à la congestion du trafic aux Epesses lors des périodes estivales ?
- Le développement des aires de covoiturage et les bornes de recharge électriques publiques est-il souhaité ?
- Comment l'accès à la mobilité pour les publics fragiles et/ou excentrés peut-il être facilité ?
- Les alternatives à la voiture individuelle (développement du maillage de pistes cyclables, des transports en commun…) : quelles ambitions pour la CdC ?

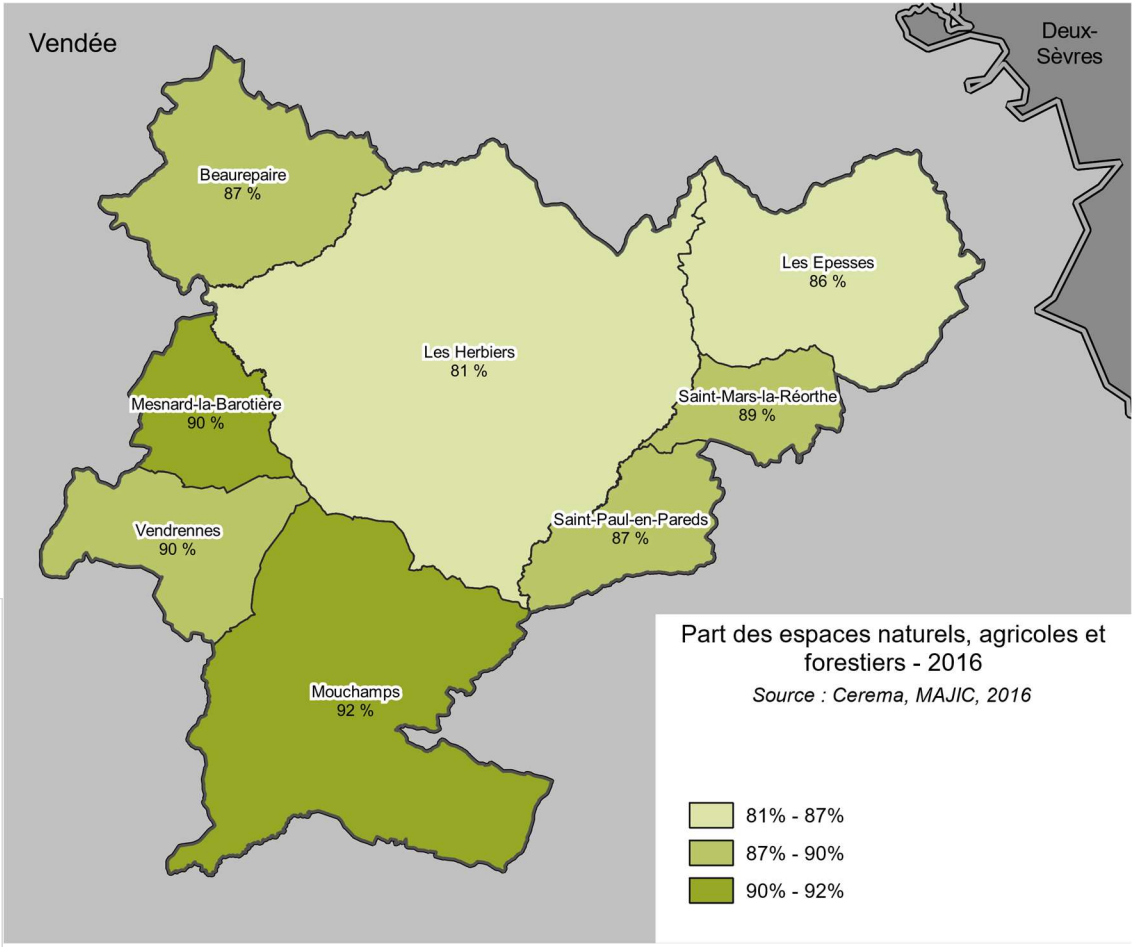
G. Analyse foncière

1. UNE PART DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PLUS FAIBLE QU'AILLEURS

Le pays des Herbiers s'étend sur un peu plus de 25 000 hectares. En 2016, les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) occupent environ 87% de cette surface, d'après les calculs du Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement).

Si le taux d'espaces NAF au sein du Pays des Herbiers est proche des taux départemental et régional, il est en revanche largement inférieur au taux national, puisque celui-ci se situe à 89,7%.





Les espaces NAF se répartissent de manière différente selon les communes : ils sont moins présents au sein de la ville-centre, la commune des Herbiers (81% d'espaces NAF), mais oscillent entre 86 et 92% dans les autres communes.

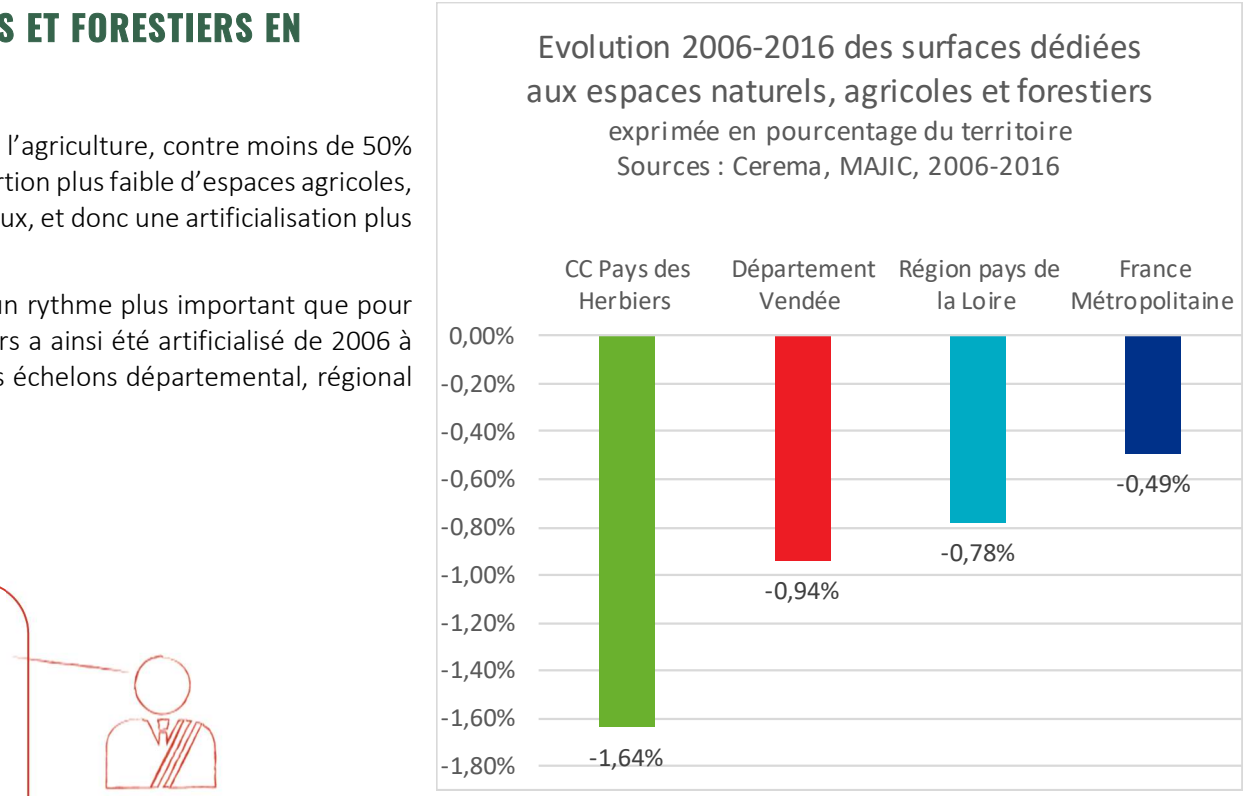
2. UNE PART D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS EN BAISSE RAPIDE

Bien que fortement agricole (70% de sa surface est dédiée à l'agriculture, contre moins de 50% au niveau national), le Pays des Herbiers présente une proportion plus faible d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) que les autres échelons territoriaux, et donc une artificialisation plus prononcée.

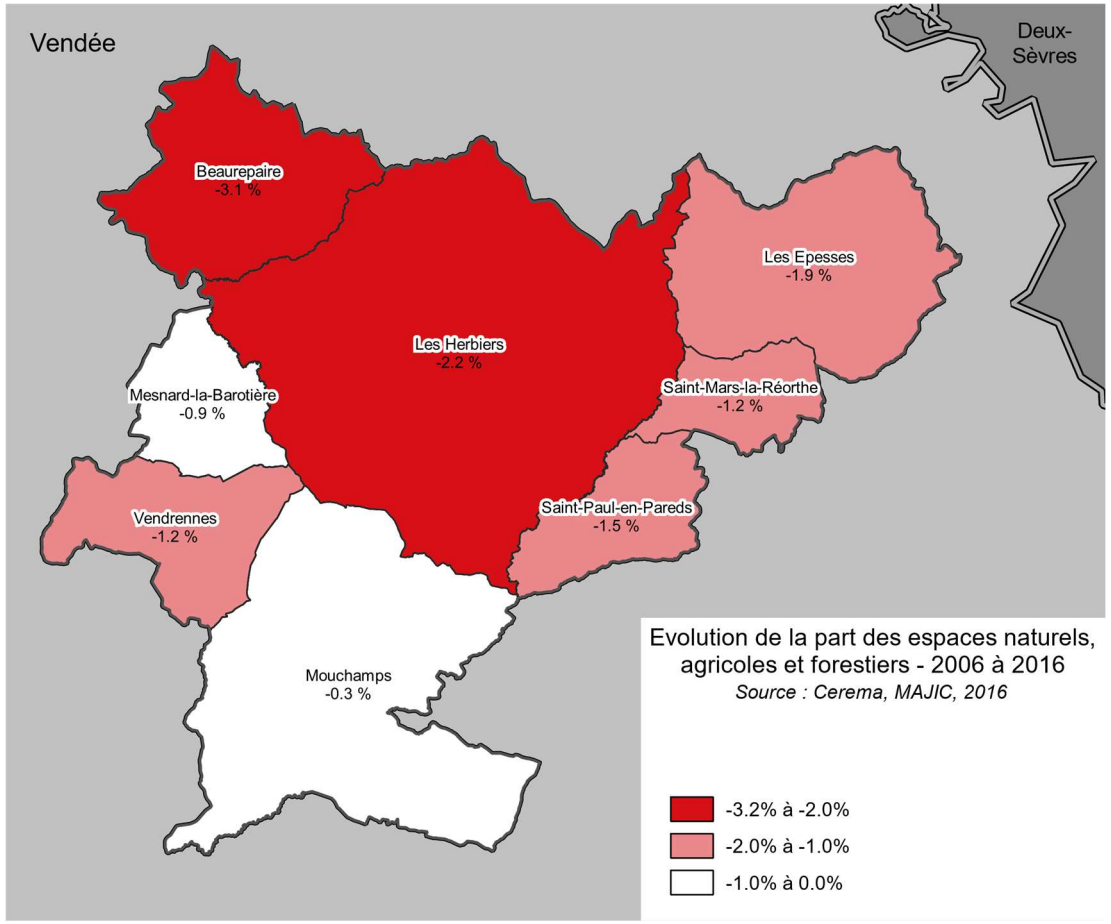
De plus, cette proportion est en baisse depuis 10 ans et a un rythme plus important que pour les autres échelons : 410 ha, soit 1,64% du pays des Herbiers a ainsi été artificialisé de 2006 à 2016, alors que ce taux varie entre 0,49% et 0,94% pour les échelons départemental, régional et national.

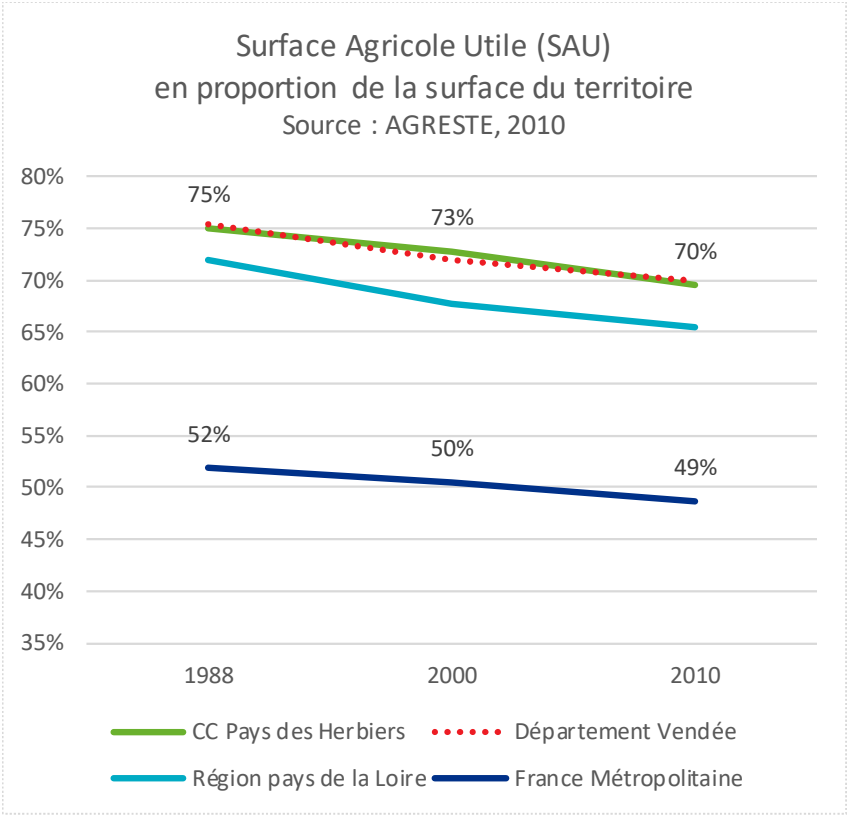
« Un territoire au caractère rural à préserver. Il faut conserver un équilibre entre le monde agricole, le développement économique et un habitat répondant aux attentes des populations. »

Parole d'élus



Le rythme de cette artificialisation, plus rapide qu'ailleurs sur les dix dernières années, laisse à penser que la périurbanisation et l'étalement urbain, ainsi que le développement économique récent du Pays des Herbiers entraînent une baisse anormalement rapide des surfaces des espaces naturels.





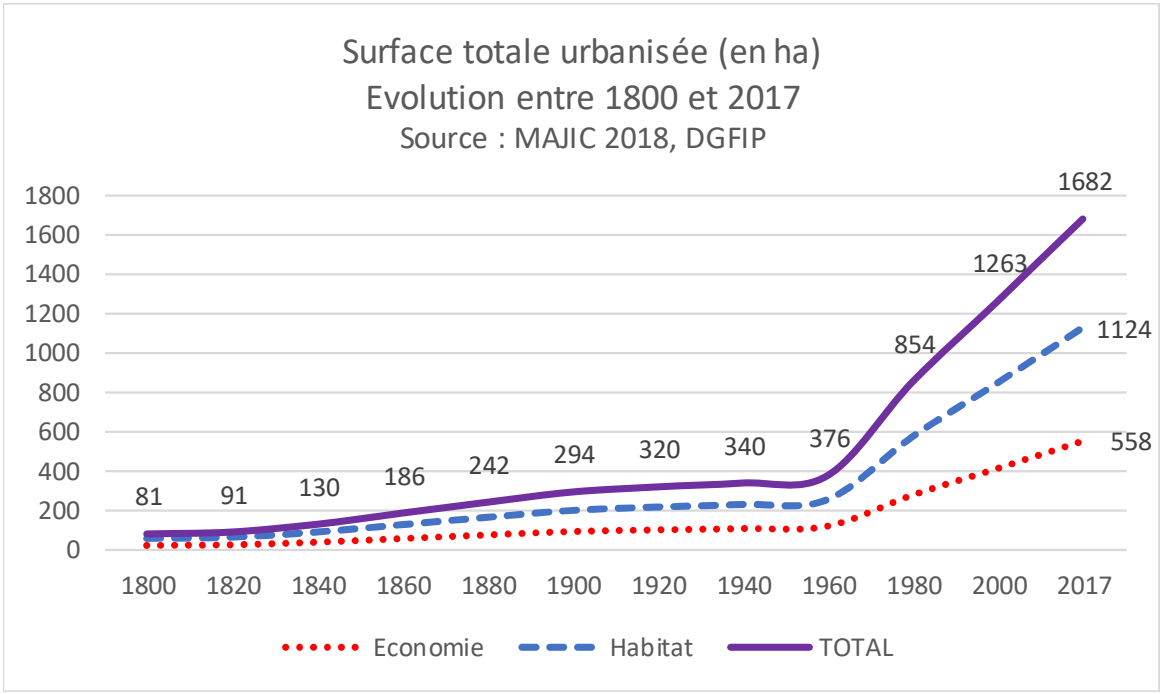
3. UNE SURFACE URBANISEE AYANT PROGRESSE TRES VITE DEPUIS LES ANNEES 1960

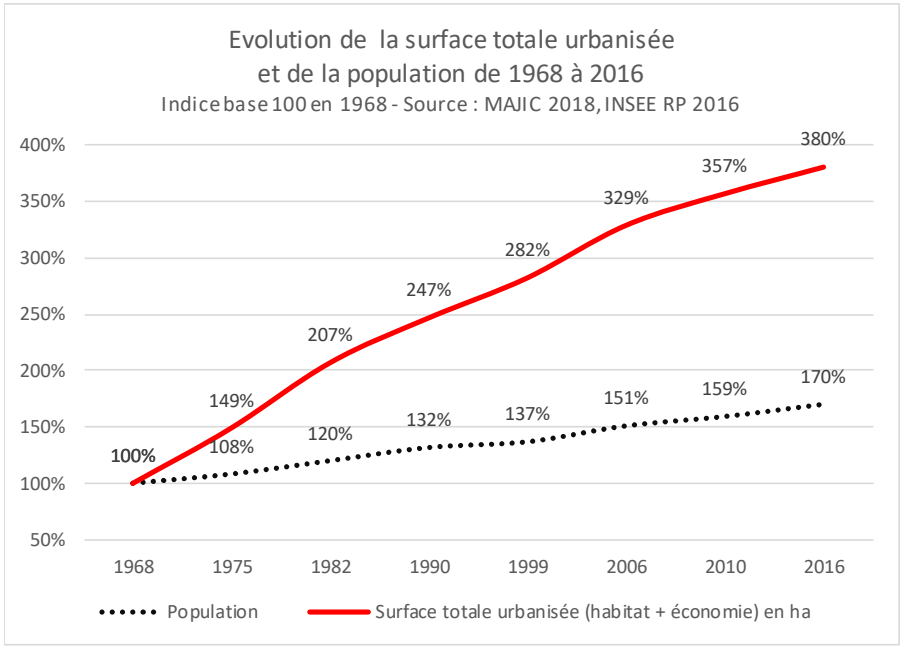
Les chiffres tirés de l'exploitation statistique de l'affectation fiscale des parcelles (données MAJIC gérées par la DGFIP) permettent de reconstituer de manière approximative l'affectation de l'espace depuis 200 ans.

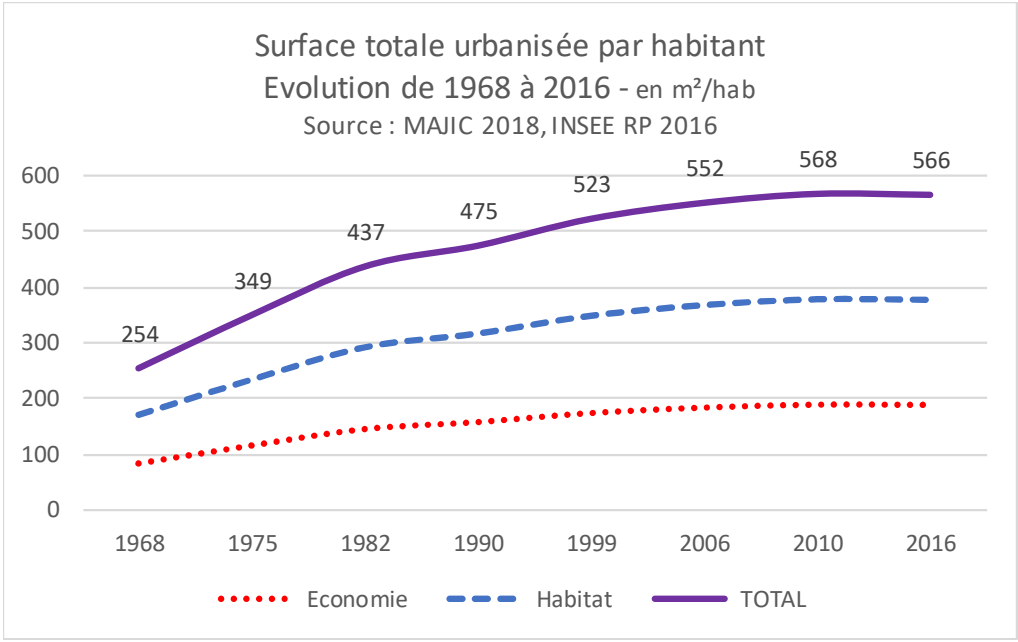
Si l'on additionne la surface de toutes les parcelles « urbanisées » au sens des données fiscales (c'est à dire les parcelles dédiées à l'habitat, au commerce et à l'industrie, mais n'incluant pas les équipements publics ni les voiries), on observe que l'évolution de ces surfaces est relativement modérée jusqu'à la Seconde guerre mondiale. À partir des années 1960, on assiste en revanche à une augmentation très importante des surfaces urbanisées, notamment sous l'effet du développement économique et de la création de zones d'activités économiques hors des centre-bourgs, et plus généralement sous l'effet des phénomènes de périurbanisation et d'étalement urbain qui se sont généralisés pendant les 30 glorieuses.

Globalement, sur la période 1968-2016, la population a augmenté d'un facteur 1,7, passant d'environ 17.300 à 29.466 habitants. Sur la même période, la surface dédiée à l'habitat et l'économie a quant à elle connu une évolution beaucoup plus rapide : la surface urbanisée a augmenté d'un facteur 3,8, passant d'environ 440 à 1670 hectares.

En conséquence, le nombre de m² de parcelles urbanisées pour l'habitat et l'économie, rapporté au nombre d'habitants, a connu une forte augmentation sur la même période : **de 254 m² de parcelles urbanisées par personne en 1968, le chiffre atteint désormais 566 m² par personne.**




Evolution de la surface totale urbanisée
et de la population de 1968 à 2016
Indice base 100 en 1968 - Source : MAJIC 2018, INSEE RP 2016
400%
350%
300%
250%
200%
150%
100%
50%
100%
149%
207%
247%
282%
329%
357%
380%
108%
120%
132%
137%
151%
159%
170%
1968
1975
1982
1990
1999
2006
2010
2016
Population
Surface totale urbanisée (habitat + économie) en ha


Surface totale urbanisée par habitant
Evolution de 1968 à 2016 - en m²/hab
Source : MAJIC 2018, INSEE RP 2016
600
500
400
300
200
100
0
254
349
437
475
523
552
568
566
1968
1975
1982
1990
1999
2006
2010
2016
Economie
Habitat
TOTAL

4. Une consommation foncière de 372,6 ha sur les dix dernières années

Avant d'évoquer le choix de la méthode d'évaluation de la consommation foncière, il convient de rappeler quelques définitions :

La notion d'artificialisation est définie, dans la loi « Climat et résilience », comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924. Cette définition a depuis été complétée par un décret ciblant quels types de sols sont ou non artificialisés https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045727061.

En ce qui concerne la consommation foncière, chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, quatre grands types d'usages se distinguent, à savoir les sols urbanisés d'une part et naturels, agricoles et forestiers (aussi appelé NAF) d'autre part. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aussi appelée urbanisation, se définit donc comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Une autre manière de présenter le sujet est de considérer que la consommation d'espaces est la conversion d'un espace « NAF » vers un espace « nonNAF ».

La notion de « consommation d'espaces » ne doit pas être confondue avec la notion d'artificialisation.

Différentes méthodes d'évaluation de la consommation foncière

Le calcul issu de l'observatoire de l'artificialisation des sols

Les Fichiers fonciers sont une base de données retraitée par le Cerema à partir des données « MAJIC ». Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces NAF. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, ces évolutions se retrouvent dans la base.

Les Fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage.

En particulier, les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. En particulier, ne sont pas cadastrés : les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux. Les chiffres produits reprennent ainsi la consommation des espaces NAF qui a lieu sur l'espace cadastré : la consommation de l'espace non-cadastré (cependant minime) n'est pas observée.

Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités…) sont exonérés de taxe foncière. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.

Certaines parcelles ont leur somme des surfaces différentes de la surface totale de la parcelle. En d'autres termes, la somme des parties est différente de l'enveloppe. Il est donc nécessaire de traiter ces cas particuliers, notamment en leur assignant la surface la plus proche de la surface géométrique.

Enfin, les bâtiments agricoles ne sont pas pris en compte car non soumis à la taxe foncière.

Artificialisation des sols selon le portail national de l'artificialisation des sols 2009-2021														
Communes/Années	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total 2010-2019	Total 2012-2021
Beaurepaire	21,8	21,8	12,6	2,6	2,9	1,7	1,3	1,0	0,2	0,4	3,5	0,6	66,4	26,9
Les Epesses	4,1	4,1	2,0	6,5	1,6	12,5	3,2	4,1	13,6	0,4	3,1	1,0	52,2	48,1
Les Herbiers	19,2	19,2	18,9	9,8	3,6	9,2	9,2	14,2	9,4	5,1	5,8	3,1	117,7	88,2
Mesnard-la-Barotière	1,8	1,8	0,8	1,6	1,7	0,5	0,2	1,5	0,0	5,6	0,0	0,6	15,4	12,4
Mouchamps	4,0	4,0	2,6	2,3	2,6	3,4	0,3	2,3	1,1	2,0	0,2	3,4	24,7	20,3
Saint-Mars-la-Réorthe	0,9	0,9	0,8	0,6	0,4	2,0	0,1	6,8	1,1	0,1	0,0	0,0	13,6	11,8
Saint-Paul-en-Pareds	3,3	3,3	0,5	0,2	0,5	0,3	0,1	0,9	0,0	2,9	0,7	0,2	12,0	6,4
Vendrennes	2,4	2,4	0,9	2,4	1,9	3,6	1,1	2,3	0,1	0,9	0,1	1,4	17,9	14,5
Total	**57,5**	**57,5**	**39,0**	**26,0**	**15,2**	**33,1**	**15,5**	**33,2**	**25,6**	**17,4**	**13,4**	**10,3**	320,0	228,6

Les chiffres du portail national de l'artificialisation donnent une tendance mais porte sur l'artificialisation et non sur la consommation foncière. Cette donnée ne peut donc pas être retenue.

Le calcul de la consommation foncière issu de l'analyse des autorisations du droit des sols

Le Code de l'urbanisme impose la délivrance de permis ou de déclarations préalables à la réalisation des constructions, installations et aménagements. Aussi, l'analyse des registres des autorisations du droit des sols (ADS) permet d'avoir une vision assez fine des surfaces consommées.

La méthodologie utilisée a été la suivante :

1. Analyse et relevé des **lotissements** (Permis d'Aménager (PA) ou Déclarations Préalables (DP)) **accordés** (et non retirés) **de 2010 à 2019** inclus **hors tâche** et **dans la tâche urbaine**

    a) Soustraction des Permis de Construire (PC) situés en lotissement (pour ne pas les compter deux fois) ;

b) La consommation des PA est décomptée l'année où les premiers PC liés au PA sont déposés.

2. Analyse et relevé des **permis de construire accordés** (et non retirés) **de 2010 à 2019** inclus **hors lotissement**, hors tâche et dans tâche urbaine

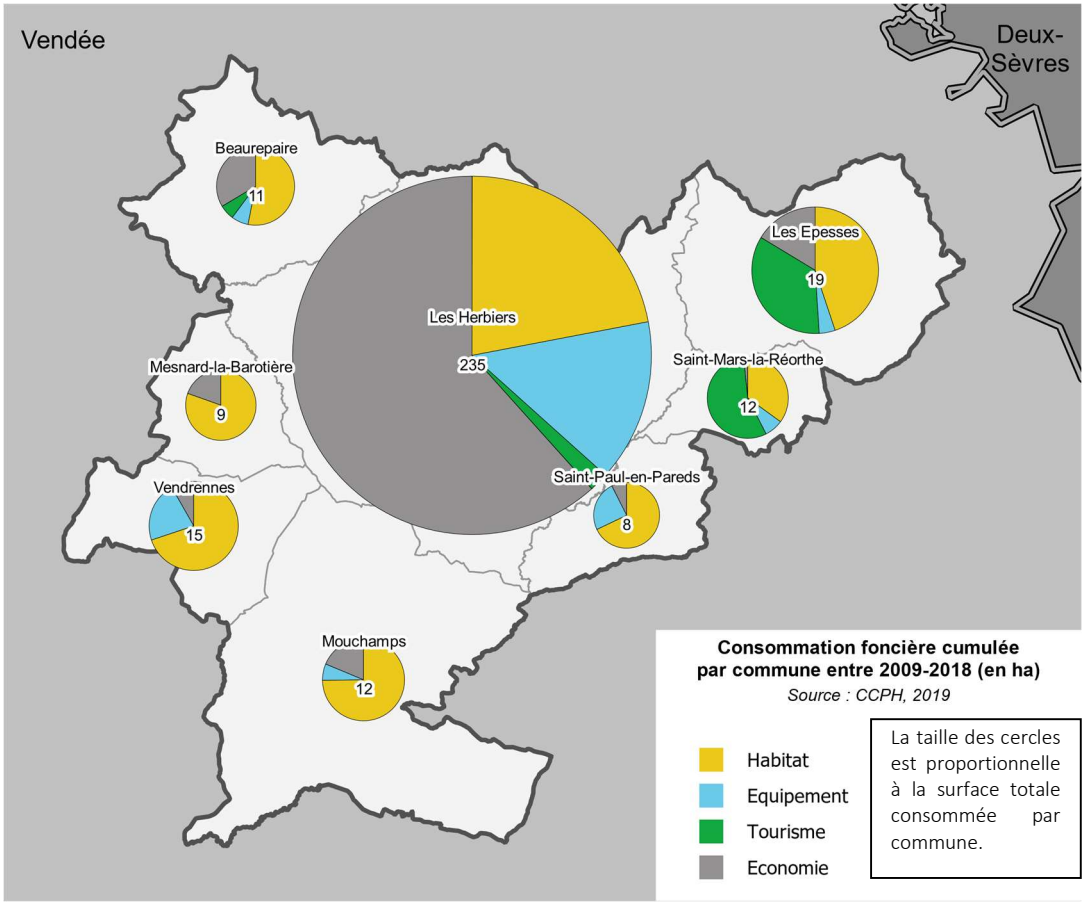
a) Construction nouvelle (hors extension et annexe) soumises à permis de construire (accordés)

Evaluation initiale (lors de la phase de diagnostic) avec données 2009-2018 (hors Puy du Fou) :

Selon les premières données collectées par la Communauté de communes du Pays des Herbiers à partir des autorisations d'urbanisme, la consommation foncière dédiée à **l'habitat a été de 107 hectares** entre 2009 et 2018, tandis que **l'économie et le tourisme ont consommé 181 hectares**, et les **équipements 43 ha** sur la même période. Au total, 331 hectares ont donc été urbanisés sur ces dix années.

Ce chiffre est important, notamment lorsqu'on le met en regard avec la consommation moyenne par décennie depuis 1800 : environ 75 ha tous les 10 ans, d'après les données MAJIC. Sachant que ce dernier chiffre est probablement minoré par rapport à la réalité de l'urbanisation puisqu'il ne tient compte ni des équipements publics, ni des voiries.

Concernant la répartition de cette consommation foncière importante, on observe une polarisation : si l'essentiel de la consommation de la ville des Herbiers a été dédiée à l'économie et aux équipements (moins d'un quart des surfaces pour l'habitat), les autres communes se spécialisent en revanche dans l'habitat (entre la moitié et les trois-quarts des surfaces consommées).



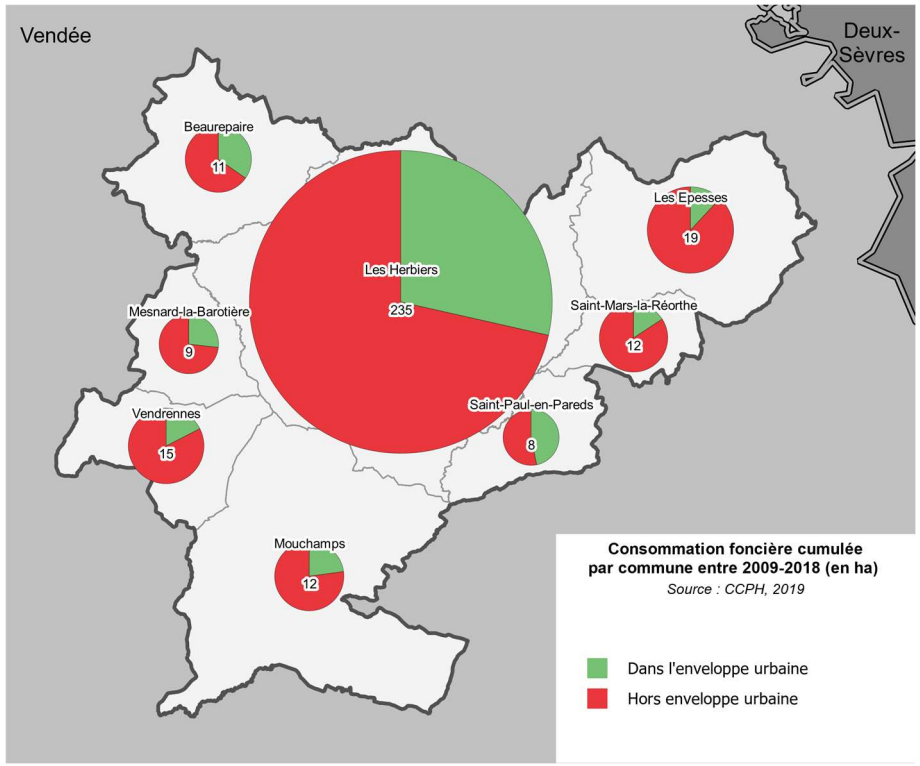
Par ailleurs, la consommation du Puy du Fou, Parc à thème et infrastructure rayonnant à une échelle supra territoriale, n'intervient pas dans ce décompte qui se concentre sur la consommation liée à l'échelle territoriale.

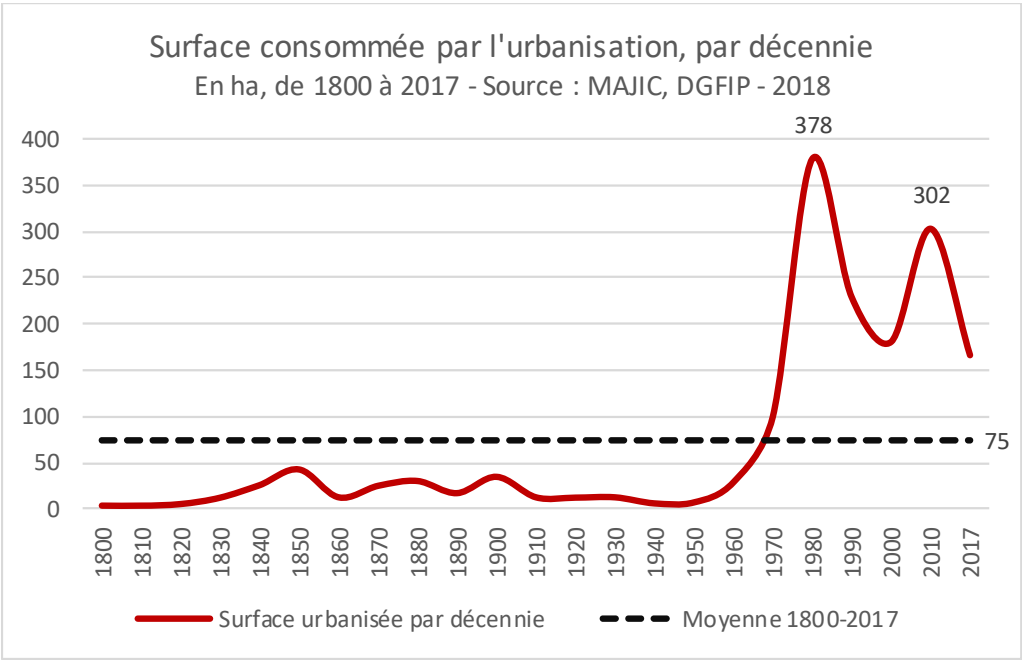
Depuis l'entrée en vigueur du SCoT en juillet 2017, la consommation foncière du Puy du Fou est la suivante : **un total de 15.7 ha consommés en moins de 3 ans**, ce qui donne un rythme de 5.23 ha par an.

BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES 2009-2018, en Ha - données EPCI (EU = Enveloppe Urbaine)

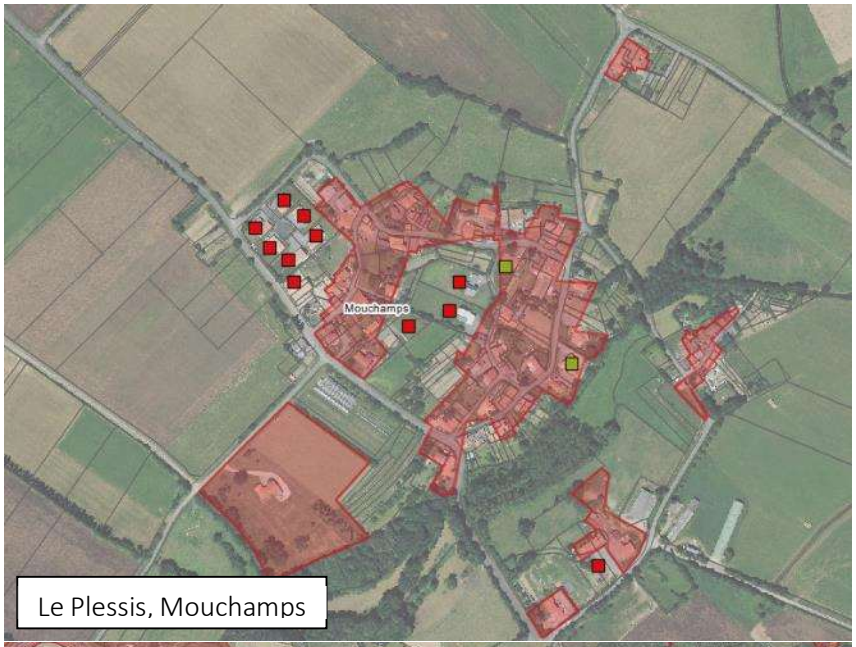
	HABITAT			ÉCONOMIE			TOURISME			ÉQUIPEMENT			TOTAL		
NOM COMMUNE	*hors_EU*	*Dans_EU*	***TOTAL***	*hors_EU*	*Dans_EU*	***TOTAL***	*hors_EU*	*Dans_EU*	***TOTAL***	*hors_EU*	*Dans_EU*	***TOTAL***	*hors_EU*	*Dans_EU*	*TOTAL*
Beaurepaire	3,5	2,5	**6,0**	3,7	0,0	**3,8**	-	0,7	**0,7**	0,1	0,7	**0,8**	**7,3**	**3,9**	**11,2**
Les Epesses	11,3	1,9	**13,2**	4,4	0,4	**4,8**	7,7	2,5	**10,2**	1,2	0,0	**1,2**	**24,6**	**4,8**	**29,4**
Les Herbiers	33,9	17,8	**51,6**	103,6	41,0	**144,6**	3,0	1,1	**4,0**	27,3	7,1	**34,4**	**167,7**	**66,9**	**234,6**
Mesnard-la-Barotière	5,7	1,6	**7,4**	1,0	0,8	**1,8**			**-**			**-**	**6,7**	**2,5**	**9,1**
Mouchamps	6,4	2,7	**9,2**	2,3	0,1	**2,3**	-	-	**-**	0,8	-	**0,8**	**9,5**	**2,8**	**12,3**
Saint-Mars-la-Réorthe	3,2	1,0	**4,2**	0,2	-	**0,2**	6,7	0,0	**6,7**	-	0,9	**0,9**	**10,1**	**1,9**	**12,0**
Saint-Paul-en-Pareds	3,7	1,8	**5,5**	0,6	-	**0,6**	-	-	**-**	-	2,0	**2,0**	**4,3**	**3,8**	**8,0**
Vendrennes	7,8	2,4	**10,2**	1,2	0,0	**1,2**	-	-	**-**	3,1	0,1	**3,2**	**12,1**	**2,6**	**14,6**
TOTAL	75,5	31,7	107,2	116,9	42,4	159,4	17,3	4,3	21,6	2,6	10,7	43,3	242,3	89,1	331,4
Moyenne par an													24,23	8,91	33,14
Pourcentage													73,0	27,0	100

Enfin, s'agissant de la localisation de ces parcelles nouvellement urbanisées par rapport aux enveloppes bâties existantes, il apparaît que 73% des surfaces urbanisées l'ont été en extension, c'est à dire hors enveloppes. Ce taux est d'ailleurs relativement constant sur le territoire : sur toutes les communes, seulement un quart des parcelles nouvellement urbanisées se situent à l'intérieur des tissus déjà urbanisés.

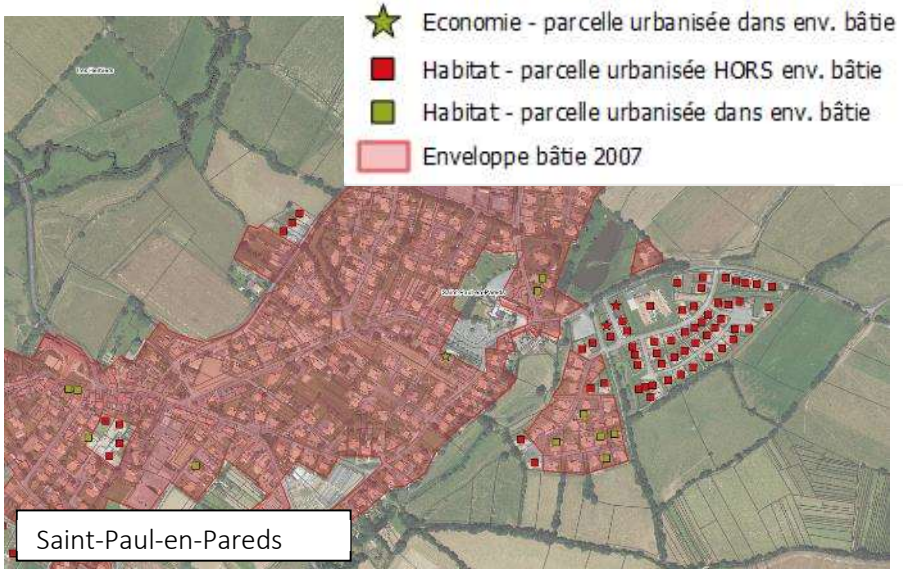




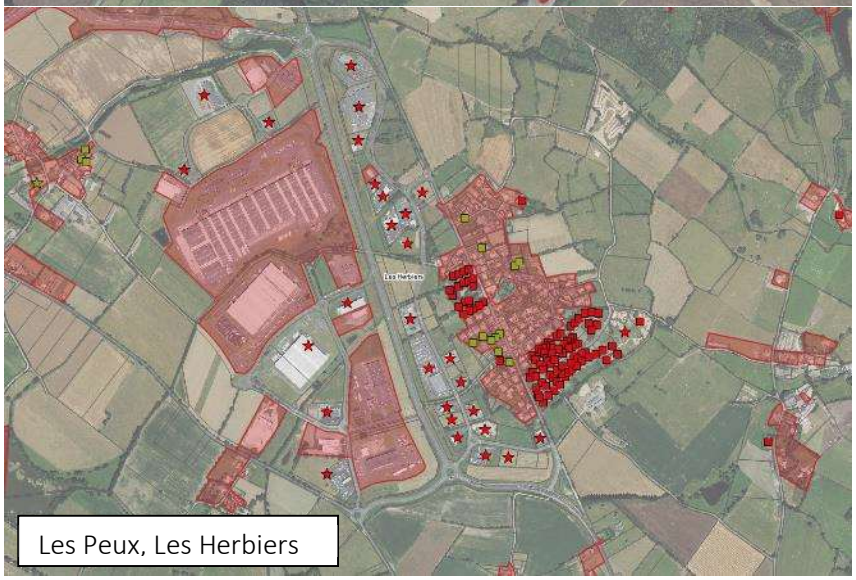
Quelques exemples d'urbanisation effectuée durant la décennie 2008-2017 (Données MAJIC 2018) :



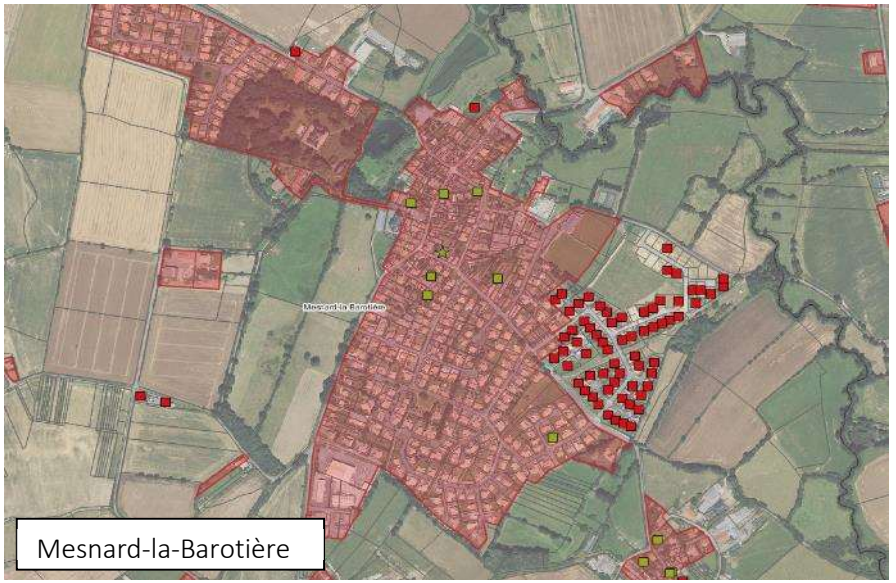
Le Plessis, Mouchamps



Saint-Paul-en-Pareds



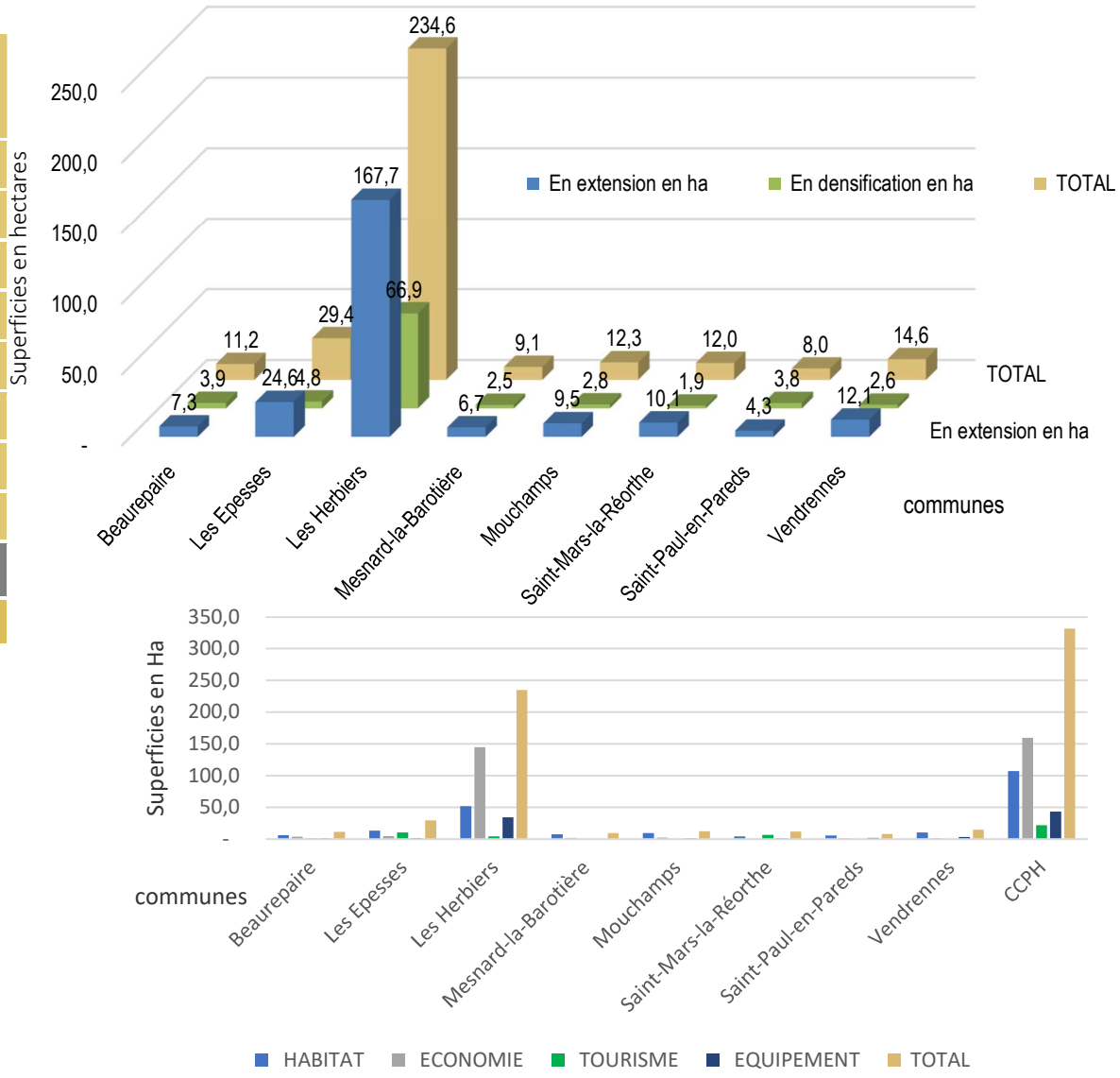
Les Peux, Les Herbiers



Mesnard-la-Barotière

	TOTAL- hors EU (extension)	TOTAL- dans EU (densification)	TOTAL
Beaurepaire	7,3	3,9	11,2
Les Epesses	24,6	4,8	29,4
Les Herbiers	167,7	66,9	234,6
Mesnard-la-Barotière	6,7	2,5	9,1
Mouchamps	9,5	2,8	12,3
Saint-Mars-la-Réorthe	10,1	1,9	12,0
Saint-Paul-en-Pareds	4,3	3,8	8,0
Vendrennes	12,1	2,6	14,6
CCPH	242,3	89,1	331,4
part :	73%	27%	

Répartition de la consommation par commune et par type



Le calcul de la consommation foncière issu de l'analyse des autorisations du droit des sols mis à jour entre 2010 et 2019 (hors Puy du Fou) :

Selon la méthodologie utilisée lors de la phase diagnostic le gabarit du PLUiH s'est construit en tenant compte de la mise à jour des données de la consommation foncière entre 2010 et 2019.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	**Total 2010-2019**
Beaurepaire	2,1	0,3	0,3	3,9	0,1	1,1	1,0	0,1	1,5	7,1	**17,5**
Les Epesses	6,1	1,2	9,1	0,2	1,0	4,9	2,1	4,0	4,2	1,1	**34,0**
Les Herbiers	37,4	15,0	21,3	10,3	34,9	26,3	11,0	52,5	9,8	34,9	**251,5**
Mesnard-la-Barotière	0,1	0,8	2,2	1,5	0,0	0,6	2,0	0,7	5,3	0,3	**13,4**
Mouchamps	1,1	3,3	3,3	0,9	0,2	0,4	0,1	3,6	3,0	0,5	**16,5**
Saint-Mars-la-Réorthe	0,6	1,2	0,4	0,2	0,3	0,1	7,2	1,3	0,0	4,5	**15,7**
Saint-Paul-en-Pareds	5,6	1,5	0,1	0,0	2,0	0,2	0,0	0,1	1,9	0,5	**11,9**
Vendrennes	1,6	0,7	3,4	0,9	1,0	0,4	1,9	2,8	0,8	2,0	**15,4**
CCPH	54,5	24,0	40,1	17,8	39,5	33,9	25,4	65,2	26,5	50,9	**376,0**

TOTAL 2010-2019 par destination			
	TOTAL HORS TACHE URBAINE (ha)	TOTAL DANS LA TACHE URBAINE (ha)	TOTAL CONSOMMATION (ha)
HABITAT	104,4	31,4	**135,9**
ECONOMIE	114,9	67,3	**182,2**
TOURISME	8,4	5,5	**13,9**
ÉQUIPEMENT	33,3	10,7	**44,1**
TOTAL	261,0	114,9	**376,0**

Le calcul de la consommation foncière issu de l'analyse géomatique à partir des photos aériennes

Par cette technique d'analyse géomatique, trois méthodes ont été testées :

- NDBI : L'indice d'urbanisation par différence normalisée (NDBI) utilise la réponse spectrale unique des zones bâties et des autres couvertures terrestres.
  - Problème : confusion entre les surfaces urbaines avec le sol nu et les couvertures terrestres stériles, en zone rurale cela est problématique. Cette méthode n'a pas été retenue.

- Température superficielle : Il y a une élévation de température localisée en milieu urbain par rapport aux zones rurales voisines et les bandes d'une image satellite peuvent être utilisées pour calculer cette température.
  - Problème : Les images aériennes disponibles pour le pas de temps recherché ne sont pas d'assez bonnes qualités pour être utilisées.

- Classification supervisée des images satellites : Lors de l'utilisation d'une méthode de classification supervisée, l'analyste identifie des échantillons assez homogènes de l'image qui sont représentatifs de différents types de surfaces (classes d'information). Ces échantillons forment un ensemble de données-tests. L'ordinateur utilise un algorithme afin de déterminer la "signature" numérique de chacune des classes. Plusieurs algorithmes différents sont possibles. Une fois que l'ordinateur a établi la signature spectrale de chaque classe à la classe avec laquelle il a le plus d'affinités.

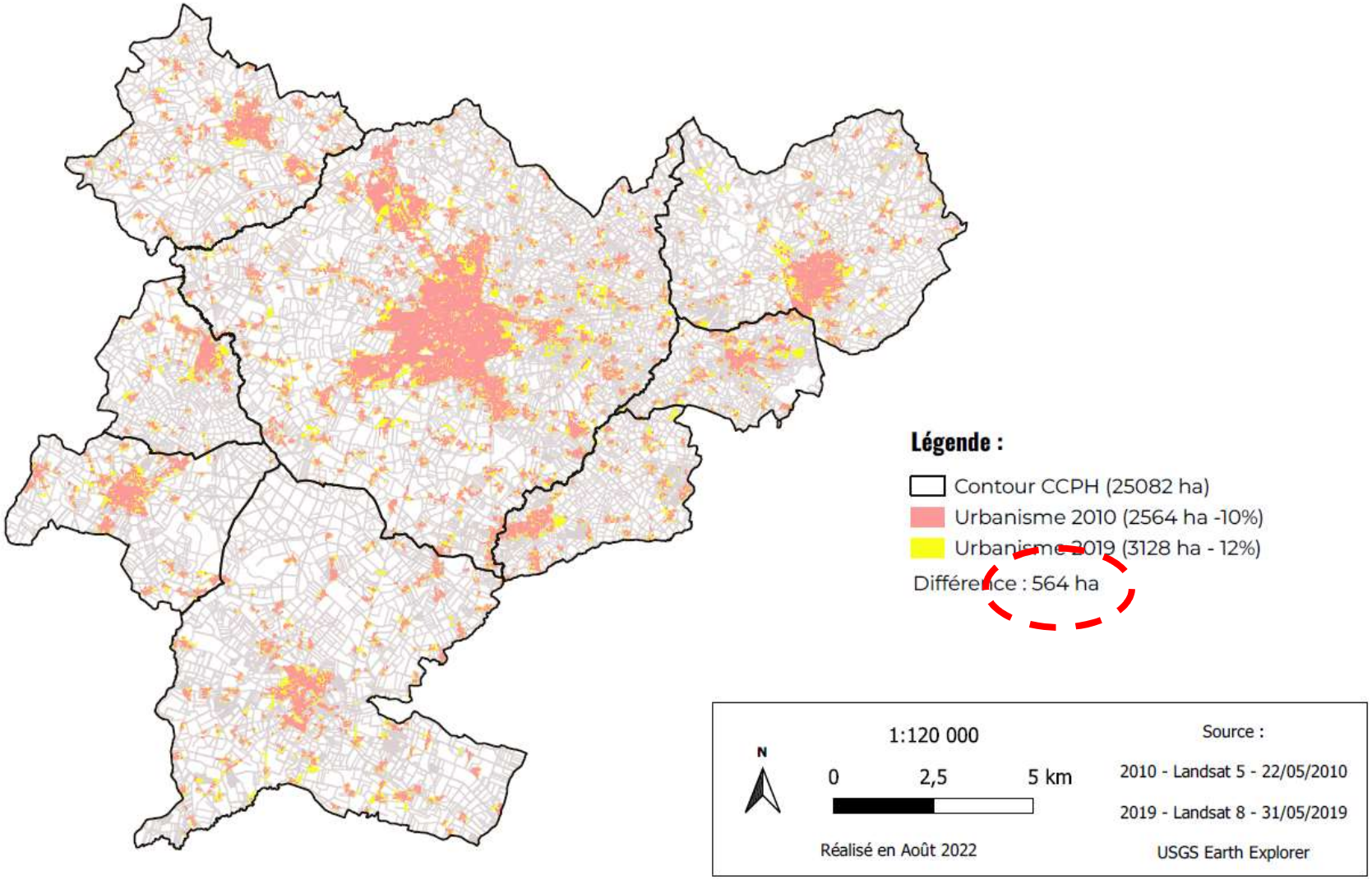
5 catégories ont été utilisées :

1. Bâtiments : toutes les zones construites/aménagées (bâtiments, parking…) ;
2. Végétation : des pelouses, gazon, massifs ;
3. Sol nu : sols autres que les arbres, la pelouse, sans végétation ;
4. Eau : lac, étangs, piscines, rivières ;
5. Bois : tous les bois.

Après le calcul par l'ordinateur, le résultat est affiné en reclassant les polygones non identifiés

Cette dernière méthode a été utilisée pour comparer les photos aériennes disponibles (celles de 2010 et2019). L'analyse permet de voir une différence de 564 hectares entre 2010 et 2019.Soit une perte d'espace NAF ou une consommation foncière de 564 hectares.

Comparaison urbanisme 2010 - 2019

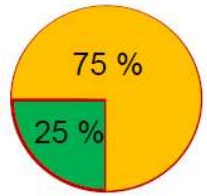


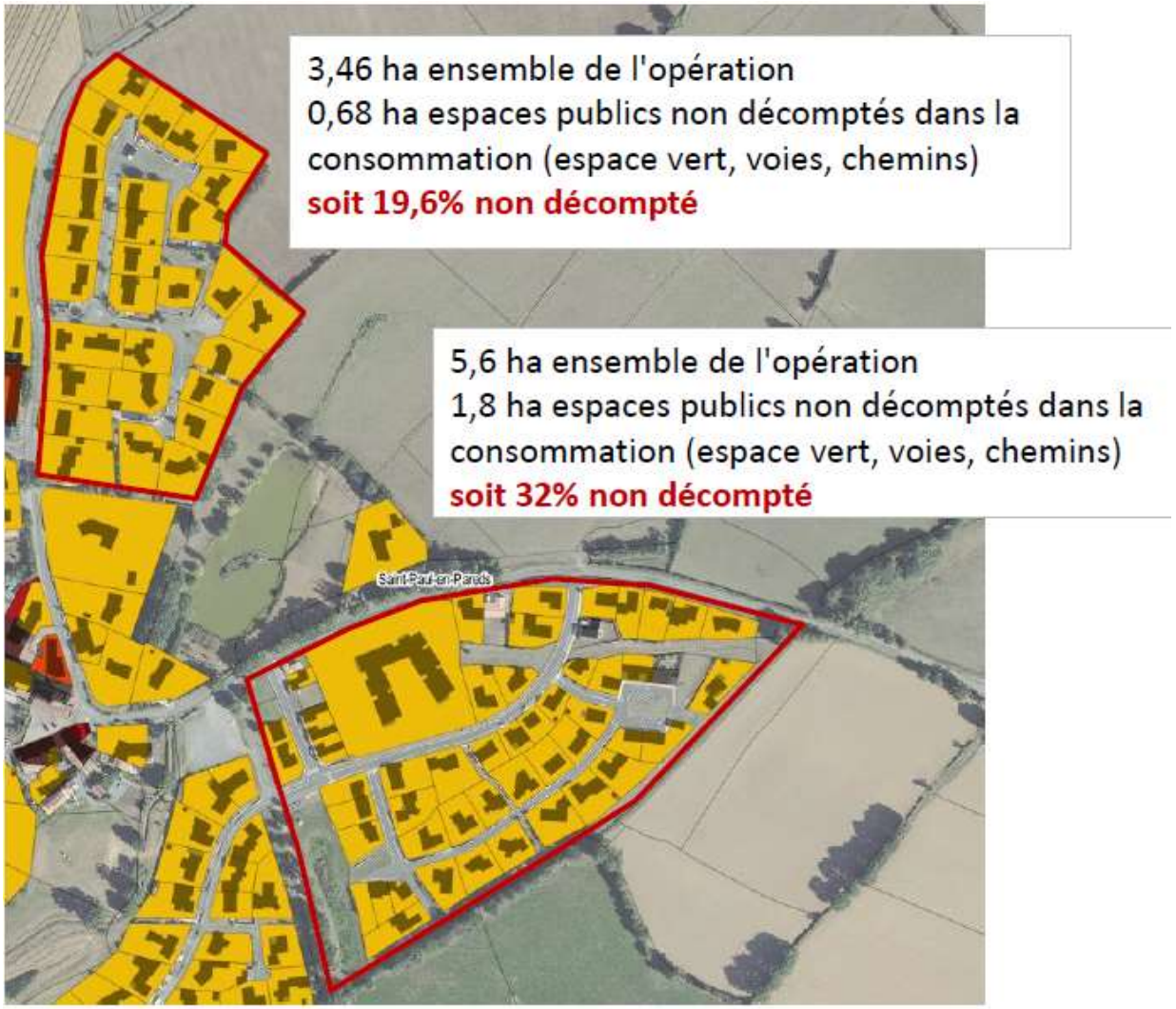
Le calcul de la consommation foncière issu de l'analyse des MAJIC et CEREMA

A partir des fichiers fonciers MAJIC et CEREMA basés sur les parcelles cadastrées, l'objectif est de corriger ces données en intégrant les voiries et les espaces communs aux constructions.

L'analyse de terrain fait ressortir une moyenne de 25 % des espaces voiries et espaces verts non compris dans le décompte des surfaces MAJIC. Ce manque évalué à 25% des espaces totaux des opérations en extension, implique d'ajouter 33% de la superficie à la surface initiale MAJIC :

Les 25 % de la surface de l'opération non décomptés en consommation et donc à ajouter, correspondent en fait à 1/3, soit 33%, de la surface jaune, qu'il conviendra d'ajouter :





L'analyse des fichiers fonciers MAJIC et CEREMA corrigés permet de dégager les surfaces suivantes :

MAJIC 2022 (2010-2019 inclus)		
		ha
2010		30
2011		27
2012		23
2013		17
2014		29
2015		22
2016		16
2017		13
2018		33
2019		14
Total		**224**
Rajout des espaces publics sur les extensions	extensions = 70% des 224 espaces publics = 25% des lotissements	**52**
Total global		**276**

CEREMA 2022 (2010-2019 inclus)		
		ha
2010		58
2011		39
2012		26
2013		15
2014		33
2015		15
2016		33
2017		26
2018		17
2019		13
Total		**275**
Rajout des espaces publics sur les extensions	extensions = 70% des 275 espaces publics = 25% des lotissements	**64**
Total global		**339**

La comparaison des méthodes de calcul de la consommation foncière

Les six méthodes utilisées donnent des chiffres avec des écarts importants allant de 224 hectares à 564 hectares entre les années 2010 et 2019.

Méthodes	Surfaces en hectares	Moyenne des 6 méthodes	Moyenne des 4 méthodes
MAJIC initial	224	342	389
MAJIC ajusté	276		
CEREMA initial	275		
CEREMA ajusté	339		
ADS (PLUiH)	376		
GEOMATIQUE	564		

La méthode basée sur les autorisations du droit des sols (ADS) a été retenue pour définir le gabarit du PLUiH et projeter les surfaces en extension urbaine pour la décade 2022-2032.

Cependant, cette méthode ADS basée sur les données 2010-2019 doit être corrigée pour être au plus proche de l'arrêt de projet du PLUiH (avril 2022). Ainsi, pour obtenir une surface sur la décade 2012-2021 à partir des données 2010-2019, le gabarit du PLUiH se base sur une estimation de la consommation pour les années 2020 et 2021. Cette méthode est similaire à l'estimation des gisements fonciers.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	**Total 2010-2019**	Rythme annuel moyen constaté entre 2010 et 2019	2020-2021 soit 2 ans de consommation estimée	**Total 2012-2021**
Beaurepaire	2,1	0,3	0,3	3,9	0,1	1,1	1,0	0,1	1,5	7,1	**17,5**	1,7	3,5	**18,6**
Les Epesses	6,1	1,2	9,1	0,2	1,0	4,9	2,1	4,0	4,2	1,1	**34,0**	3,4	6,8	**33,5**
Les Herbiers	37,4	15,0	21,3	10,3	34,9	26,3	11,0	52,5	9,8	34,9	**251,5**	25,2	50,3	**249,4**
Mesnard-la-Barotière	0,1	0,8	2,2	1,5	0,0	0,6	2,0	0,7	5,3	0,3	**13,4**	1,3	2,7	**15,1**
Mouchamps	1,1	3,3	3,3	0,9	0,2	0,4	0,1	3,6	3,0	0,5	**16,5**	1,7	3,3	**15,4**
Saint-Mars-la-Réorthe	0,6	1,2	0,4	0,2	0,3	0,1	7,2	1,3	0,0	4,5	**15,7**	1,6	3,1	**17,1**
Saint-Paul-en-Pareds	5,6	1,5	0,1	0,0	2,0	0,2	0,0	0,1	1,9	0,5	**11,9**	1,2	2,4	**7,2**
Vendrennes	1,6	0,7	3,4	0,9	1,0	0,4	1,9	2,8	0,8	2,0	**15,4**	1,5	3,1	**16,3**
CCPH	54,5	24,0	40,1	17,8	39,5	33,9	25,4	65,2	26,5	50,9	**376,0**	37,6	75,2	**372,6**

La consommation foncière de la décade précédente (2012-2021) est donc estimée à 372,6 hectares.

5. Perspective d'évolution de l'urbanisation

a) Les besoins quantitatifs en matière de logements : le SCoT et l'identification des gisements fonciers et immobiliers

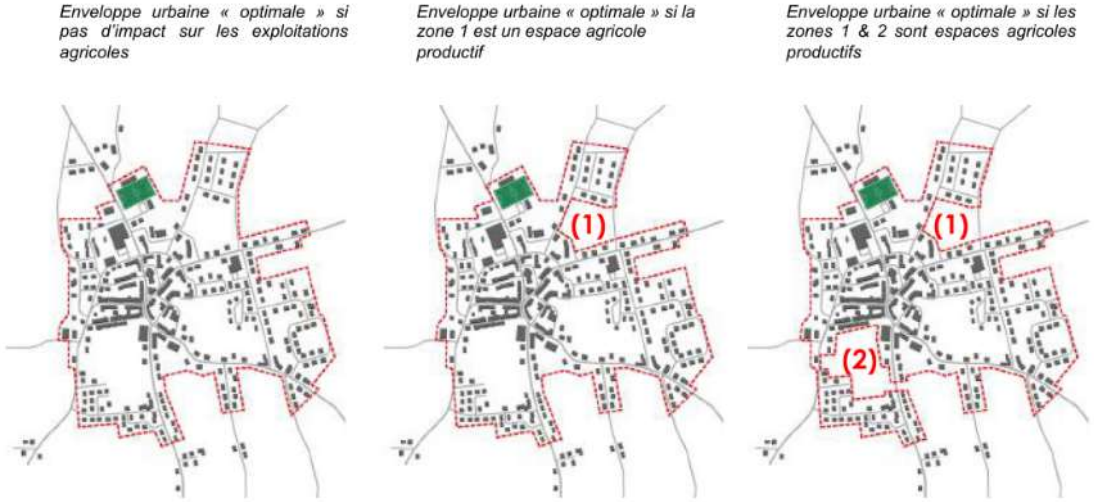
Source : SCOT du Pays du Bocage Vendéen – Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

« Objectif 1.3.1 : Privilégier l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres bourgs ainsi qu'exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une deuxième centralité au sein d'une même commune, qui seuls ont vocation à se développer. Les collectivités délimitent cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine maraichère notamment.

Identification des enveloppes urbaines

Nota : un espace agricole productif correspond à un espace exploité ou intégré au cycle de l'exploitation d'un agriculteur.



Prescriptions

Identifier l'enveloppe urbaine pour un développement prioritaire :

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :

- à la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti ;

- à la densification spontanée (division parcellaire) ;

- aux dents creuses (terrain libre entre 2 constructions) ;

- aux îlots et cœur d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain) ;

- au renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

- Les documents d'urbanisme déterminent les possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long termes, de ces capacités résultant :

- de la dureté foncière et du comportement des propriétaires privés ;

- de l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement : emplacements réservés, acquisitions, opération d'aménagement public ;

- du marché ;

- du temps de mise en œuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites ;

- des besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, perspective paysagère, gestion de l'eau pluviale et des ruissellements, gestion des risques, …

L'utilisation prioritaire des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine existante n'est pas un préalable à l'extension urbaine, mais elle s'envisage concomitamment, au regard des objectifs de logements globaux. »

Objectif 1.3.2 : Limiter la consommation d'espace en extension

Prescriptions

« Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes poursuivent l'objectif d'optimisation de l'espace utilisé.

Pour le développement résidentiel, les collectivités s'appuient sur des objectifs minimaux de densité brute fixés dans le tableau ci-après. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces publics ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé.

Typologie des pôles	Poids Population dans SCOT 2011	Objectif Population à 15 ans		Objectifs de logements à construire à 15 ans	*dans l'enveloppe urbaine*		Evolution/an du nombre de logements		Densité en logement (densité brute globale)	Consommation en extension (y compris les surfaces pour la création d'équipements et/ou la gestion des lisières)
		Poids dans SCOT	Population		*part*	*nombre*	1999-2011	à 15 ans	logt/ha	en ha
Pôles de Pays	***21,6%***	***22,9%***	***48 808***	***5 793***	***32%***	***1 846***	***2,17%***	***2,08%***	***21***	***192***
Les Herbiers (comprenant Beaurepaire)	*10,3%*	*10,8%*	23 151	2 980	*33%*	988	1,94%	2,23%	21	95
Pôles d'appui	***29,0%***	***28,7%***	***61 210***	***6 377***	***30%***	***1 903***	***2,36%***	***1,81%***	***17***	***257***
Les Epesses Mouchamps	*3,2%*	*3,2%*	6 909	775	*30%*	232	2,09%	1,90%	17	32
Pôles de proximité des intercommunalités	***26,6%***	***25,6%***	***54 674***	***5 186***	***29%***	***1 512***	***2,44%***	***1,61%***	***15***	***248***
CC Pays des Herbiers	*2,9%*	*2,9%*	6 149	585	*30%*	173	3,58%	1,57%	15	28

Ces densités s'appliquent, en moyenne, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Elles sont mutualisables principalement au travers des PLUi qui prennent en compte des configurations urbaines spécifiques le cas échéant.

Ces densités se composent à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement (qui peuvent être de petite taille) pour lesquelles des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) fixent des objectifs de créations de logements.

Ces densités n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les règlements, pour les dents creuses ou îlots ne nécessitant pas d'aménagement viaire, notamment dans les petites communes.

En revanche, elles constituent un indicateur d'objectif global à l'échelle de la commune ou du pôle. »

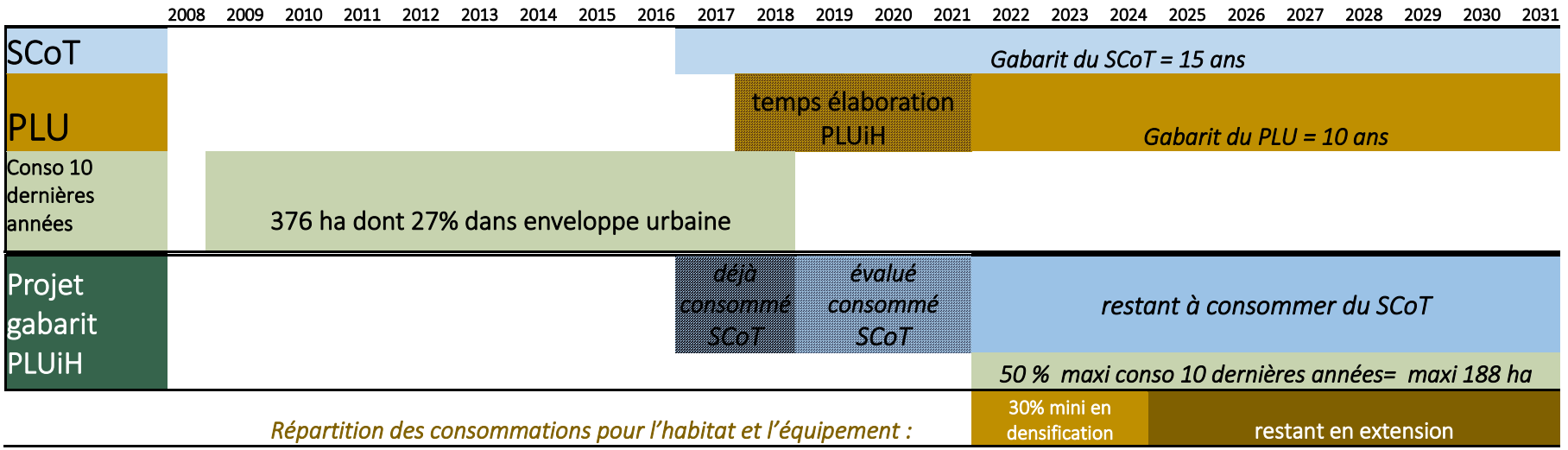
« Architecture : il faut privilégier les petits terrains pour maitriser le prix du m² habitable. »

Parole d'habitants

Le Gabarit du PLUiH en matière de consommation d'espace :

Le PLUiH devra être conçu en compatibilité avec le Code de l'Urbanisme et les orientations du SCoT ; afin de bien définir les temporalités de chacune des exigences à respecter, le calendrier suivant a été élaboré

Calendrier des temporalités :



b) Les gisements immobiliers

Les gisements immobiliers repérés se situent soit au sein de l'enveloppe urbaine soit à l'extérieur de l'enveloppe urbaine car il s'agit de prendre en compte l'existant. Il s'agit :

- Des logements vacants
- Des friches économiques
- D'anciens bâtiments agricoles pouvant être transformés en habitat

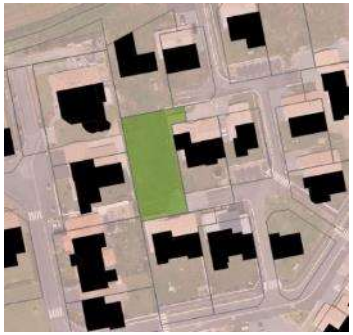
c) Les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine

Dents creuses : « parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions (un terrain vague en ville) est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice. » (Source : fédération nationale des CAUE)

Une analyse précise de ces gisements ou « dents creuses » est nécessaire lors de l'élaboration d'un PLUiH, en effet celle-ci permettra de bien identifier les potentiels présents dans la tache urbaine pouvant être mobilisés pour de l'urbanisation, afin de limiter le développement de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles.

Cependant, peuvent être exclus de ce repérage un certain nombre de terrains ou parcelles qui par leur accès, superficie, configuration… ne peuvent pas faire aujourd'hui l'objet d'une densification significative mais qui pourront certainement faire l'objet d'une densification résiduelle par le biais de leur intégration dans les zones urbanisées du PLU.

Les gisements fonciers repérés au sein de l'enveloppe urbaine sur le territoire sont de plusieurs typologies :



Des lots de lotissements invendus : terrains viabilisés au sein d'une opération d'ensemble, en attente d'acquéreur. Le potentiel logement décompté sur ces lots respecte le règlement de lotissement si celui-ci impose certaines contraintes et s'il est toujours en vigueur.

Des fonds de parcelle : terrains situés à la frontière de l'enveloppe urbaine, ils peuvent faire l'objet d'une division parcellaire pour séparer la construction initiale de son fond de parcelle afin que ce dernier reçoive une ou plusieurs constructions.

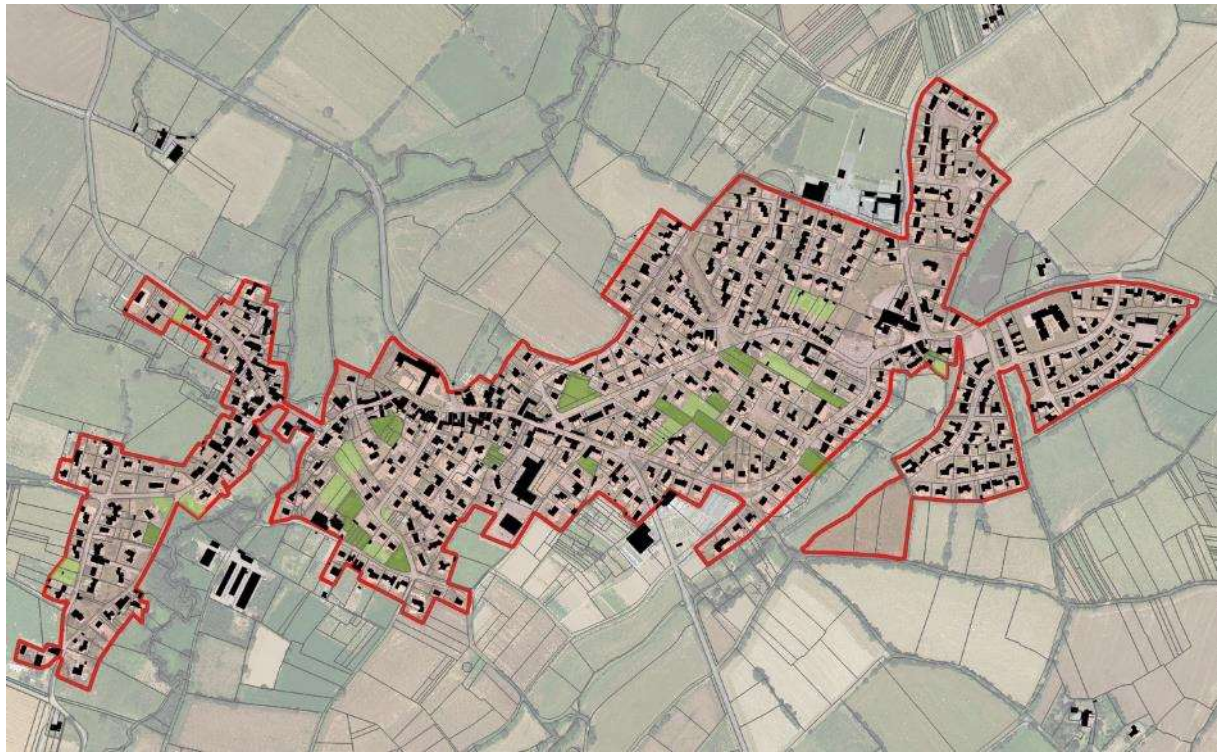
Des parcelles en comblement de front urbain : terrain viabilisé en bordure de voirie qui constitue une faible rupture dans le bâti et qui pourrait être bâti pour assurer une continuité urbaine.

Des cœurs d'ilots ou espaces verts sous utilisés : assemblages de fonds de parcelles ou d'espace vert sur dimensionné non utilisé pouvant être mobilisés pour une opération d'ensemble,

Précisons que les **gisements fonciers n'ont pas tous vocation à être urbanisés**, par exemple certains peuvent être des espaces de richesses paysagères ou écologiques à préserver, des zones humides, des boisements, des vergers, des espaces verts ou des jardins potagers à préserver, des zones à risque, etc…

Ce repérage des gisements constitue une base de travail à partir de laquelle les élus ont déterminé :

- **Ceux qui seront mobilisables à court et long termes** pour accueillir des constructions (pas nécessairement à vocation d'habitation, mais compatibles avec leur proximité : bureaux, services, équipements…). Ces gisements devront être densifiés car le SCOT oblige à « la densification de l'enveloppe urbaine ».
- **Ceux à préserver de toute urbanisation** lorsque cela est justifié (préservation d'un espace vert, de jardins patrimoniaux, présence d'une zone humide…).



Exemple de cartographie des gisements fonciers

« La vie du centre bourg est à préserver et à organiser : le stationnement, préserver les commerces, combler les dents creuses mais en préservant des espaces de respiration (poumon vert)»

Parole d'élus

d) Les besoins en extension

Le « potentiel logements » : méthodologie de détermination des surfaces en extension

1. Commencer par définir les éléments suivants :

Espaces bâtis

Enveloppe urbaine des espaces bâtis

Bâtiments en friche : capacité logements = A

Bâtiments vacants : capacité logements = B

Changements de destination = C

Lots disponibles dans lotissements/ZAC = D

Gisements fonciers : capacité logements = E

2. Mise à jour des potentiels :

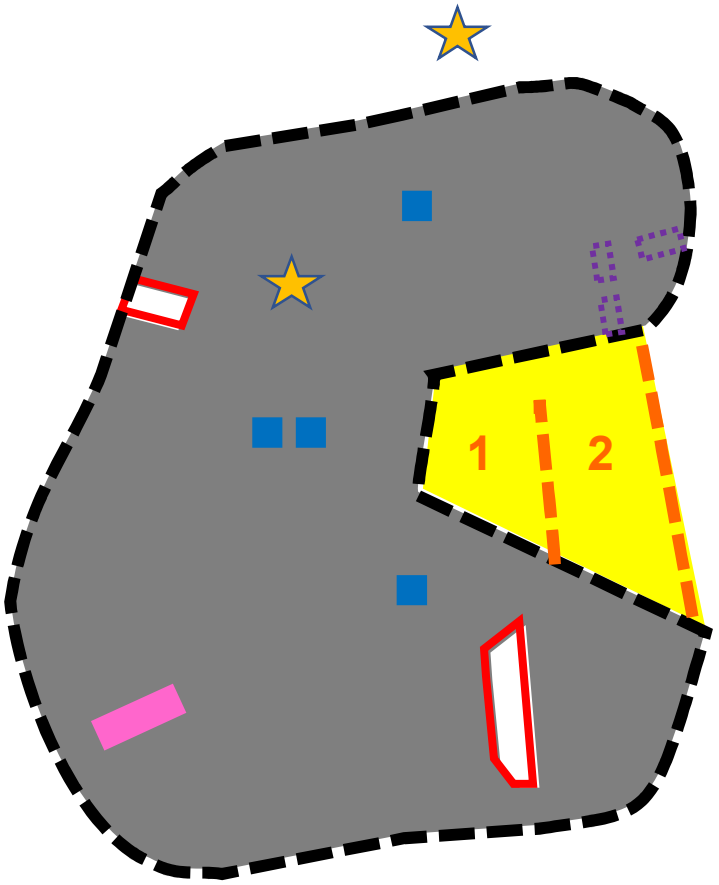
Évaluation des potentiels mobilisés durant le temps d'élaboration du PLUiH

3. Si, et seulement si :

(A+B+C+D+E) < [objectif de production logement]

Alors, on définit :

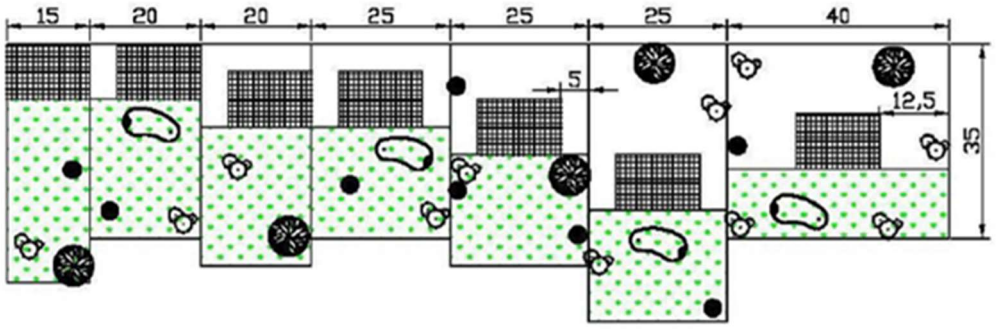
Surface(s) à mobiliser en extension (sur les terres agricoles)



L'aménagement des zones d'extension devra faire preuve d'une densité compatible avec les exigences du SCoT et une nécessaire intimité pour les futurs habitants.

La question de la forme urbaine est donc primordiale :

Remarquons que, pour une habitation de 150m² de surface au sol, et de 500 m² d'espace libre réellement utilisé, les surfaces des terrains nécessaires varient selon les implantations retenues, conformément au schéma ci-dessous :



Dans une optique de limitation de la consommation d'espace, la parcelle en lanière (exemples numéro 1, é et 3) est donc la plus vertueuse et serait à privilégier dans les futures formes urbaines.

« Il y a un besoin en foncier pour de nouveaux équipements : un complexe intercommunal et un terrain de sport mécanique »

Parole d'élus

6. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Une urbanisation consommatrice d'espace agricoles et naturels mais cependant déjà vertueuse en matière de densification

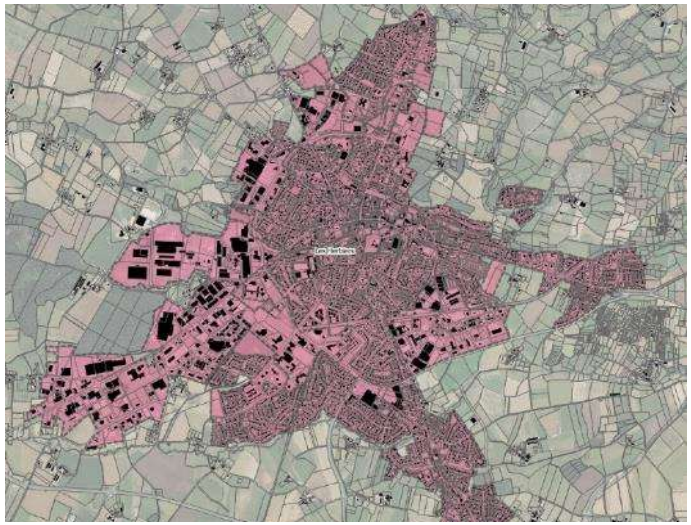
- Comment prolonger cette dynamique et permettre/encourager la densification tout en préservant la qualité de vie ?
- Quelle maitrise foncière de la collectivité pour demain ?
- Comment concilier l'activité agricole, l'environnement et le paysage avec l'artificialisation des sols ?

H. Développement urbain

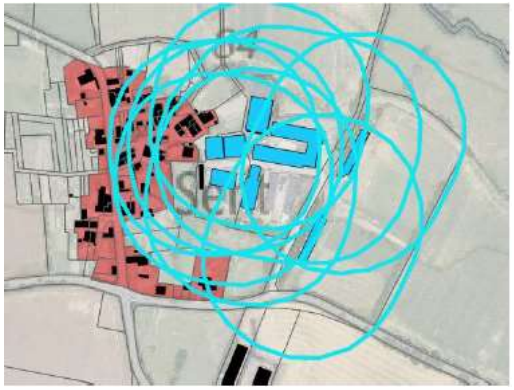
1. LA STRUCTURE DES ESPACES BATIS

Le territoire est constitué de différentes entités urbanisées qu'il convient de caractériser :

- Les bourgs
- Les villages
- Les hameaux et lieux dits



BOURG DES HERBIERS



LE PLESSIS A MOUCHAMPS

La définition du bourg

Le bourg est constitué d'un ensemble bâti structuré ou de plusieurs ensembles bâtis constituant un ensemble urbain cohérent fonctionnant ensemble.

Les critères de définition du village

- La taille : plus de 20 logements existants ou potentiels (hors bâti agricole)
- La structure urbaine : présence d'un noyau ancien
- Exclusion des entités urbaines fortement impactées par des périmètres d'inconstructibilité agricole (en bleu sur l'exemple ci-dessus)

2. L'ORGANISATION ACTUELLE DES COMMUNES (ANALYSE DES FORMES URBAINES, LIEN AVEC LES DENSITES)

Des formes urbaines variées, des densités différentes, pourtant un schéma qui domine : la maison individuelle. Les objectifs de densification obligent à développer des produits plus denses pour endiguer l'étalement urbain et se mettre en conformité avec les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace demandés par le code de l'urbanisme.

a) Le centre ancien

Le bourg ancien de Mouchamps

b) Le hameau ancien

Ce périmètre s'organise par rapport au domaine public : soit en fonction des voies principales ou secondaires, soit en fonction des espaces publics cours communes, places. Les routes s'organisent elles-mêmes par rapport à la topographie créant un bourg concentrique.

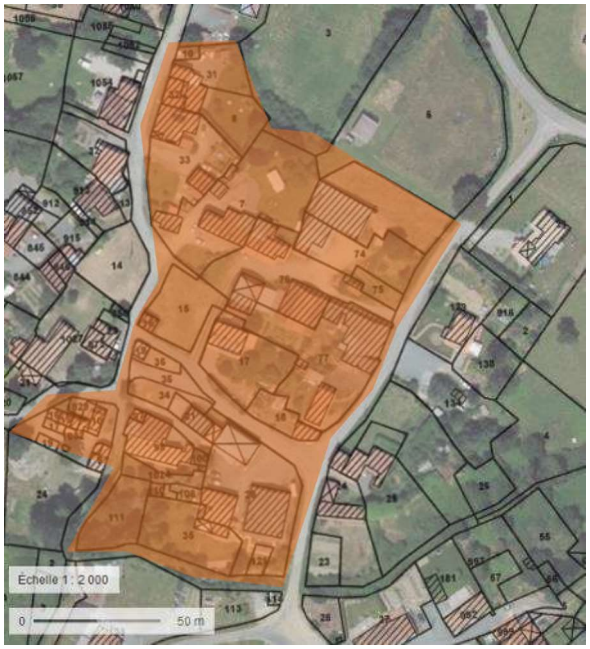
Le bâti est compact, implanté à l'alignement du domaine public ou avec un léger retrait, mitoyen et de superficie au sol modeste.

Ce bourg possède donc des caractères urbains. Le tissu urbain se caractérise soit par l'absence de jardin des habitations (qui sont situés en périphérie du bourg) ou par de petits jardins en cœur d'îlot ou pour des habitations plus nobles (jardins d'agrément).

On observe une gradation du dimensionnement des voiries en fonction de leurs usages (rue, ruelle, venelles).

Dans cette forme, la diversité est l'apanage. Aucune impression de monotonie ne saisit le regard.

- Vendrennes- La Guierche



Ce périmètre s'organise également par rapport au domaine public. Le bâti est implanté au moins partiellement *à* l'alignement des voies. Dans cet espace moins compact, presque tous les logements sont dotés de jardins du fait d'une implantation du bâti soit en limite de voies, soit en limite de propriété.

Cette organisation est liée à l'histoire agricole du hameau.

Le bâti est moins compact mais n'est pas éloigné non plus**. Son implantation permet de préserver l'intimité des habitations. Il est également de superficie au sol modeste.** Les anciens bâtiments agricoles sont eux plus importants.

1 à 5 log/ha
6 à 10 log/ha
11 à 20 log/ha
21 à 40 log/ha

c) Les maisons mitoyennes

Rue des Tulipes, Les Epesses et avenue Henri Louis Jules Rondeau, Les Herbiers

Ces deux périmètres offrent des formes urbaines similaires bien qu'elles aient quelques différences.

La **densité importante** n'est pas une entrave à la **réalisation d'espaces verts et de jardins privatifs**. Cette forme urbaine, alignement des habitations, mitoyenneté permet de préserver un jardin à chaque habitation les préservant de certaines nuisances (vues, bruit).

Le secteur situé sur les Herbiers offre une qualité supplémentaire qui réside dans une **voirie mutualisée** avec le reste de la ville.

Cela n'est pas le cas aux Epesses ou la voie crée est surdimensionnée pour une voie de desserte et minore la densité de l'opération.

1 à 5 log/ha
6 à 10 log/ha
11 à 20 log/ha
21 à 40 log/ha

d) Le lotissement dense

Beaurepaire, la rue des Prunelles

Ici la forme urbaine est celle correspondant à ce que nous appellerions du lotissement dense.

Cette opération a été conçue avec **des maisons mitoyennes et non mitoyennes.** Chaque parcelle offre un jardin, toutefois l'implantation du bâti au centre de la parcelle ne permet de libérer un jardin exploitable. Cela donne un **effet de couloir autour de l'habitation**.

Néanmoins, cette densité, point positif de l'opération, est à nuancer tant la **voirie, surdimensionnée pour une simple voie de desserte**.

e) Le lotissement classique

Mesnard la Barotière, rue des Mimosas

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Dans cette typologie, on note des voiries surdimensionnées pour des voies de desserte en impasse, des aires de retournement démesurées.

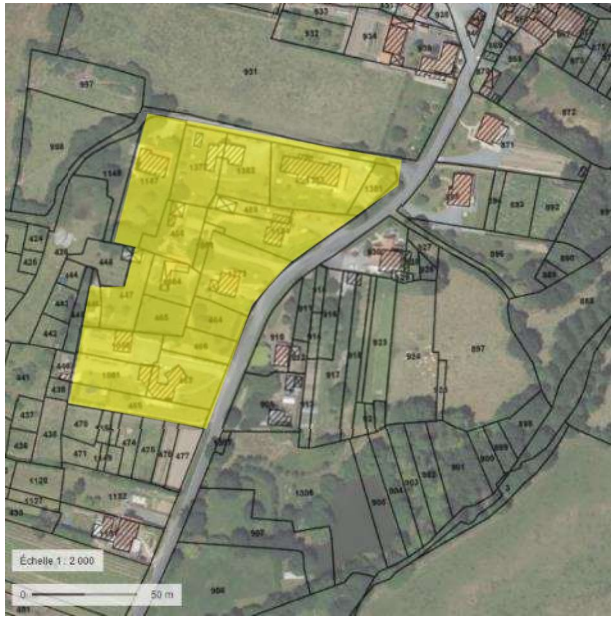
L'espace vert n'a ici que peu de fonction au regard de l'espace privatif de chaque parcelle.

Enfin, la superficie importante des parcelles a engendré des maisons implantées avec des retraits importants par rapport à la voie et aux limites séparatives, créant parfois un sentiment de proximité avec le voisinage.

La sensation ici est l'absence de lien, l'effet d'isolement. Le nord et le sud de l'opération sont en grande partie hermétiques l'un à l'autre.</td>
<td>
 </td>
</tr>
</table>

f) L'urbanisation linéaire le long des voies

La Proutière, Saint Paul en Pareds,

 	Dans cette typologie, le bâti s'est implanté le long des voies, **sans cohérence d'ensemble**. Cette forme d'urbanisation s'est développée au fur et à mesure de la disponibilité des réseaux et donc des parcelles qui avaient tendance à être de **superficie très importante**. Parfois, c'est le phénomène inverse qui s'est produit : les réseaux ont été amenés au coup par coup pour desservir des terrains faisant l'objet d'une autorisation de bâtir. Cette forme urbaine peut **bloquer l'urbanisation en profondeur** rendant l'accès aux terrains derrières difficile : accès aux terrains agricoles mais aussi en cas d'urbanisation en seconde ligne, multiplication des voies privées et des parcelles drapeaux. Enfin, elle est **consommatrice d'espace**. Cette forme urbaine composée de bâtiments dispersés souvent en entrée de bourg tend à diluer le tissu urbain, et à banaliser le paysage. Son caractère routier et les accès directs sur la voie principale peuvent poser des problèmes de sécurité. De même, **elle représente un coût important pour la collectivité** en termes de VRD si l'on rapporte le coût de l'extension de réseau au mètre linéaire ou à l'habitation desservie.	

g) Le collectif récent en dent creuse

Rue de Newton, Les Herbiers

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Dans cette forme urbaine, deux collectifs en R+2 et R+3 sont venus s'insérer dans le tissu urbain ancien.

Cette forme compacte, très dense s'insère parfaitement dans la forme urbaine que ce soit en termes de faible retrait par rapport à la voie (ou à l'alignement) et de hauteur (hauteur en harmonie avec les bâtis voisins).

Cette opération ne crée pas de voie supplémentaire, les rues de la commune permettant de la desservir.</td>
<td>
 </td>
</tr>
</table>

h) Le collectif en opérations d'ensemble

Cité des Alouettes, **Les Herbiers**

	Ici, plusieurs plots en R+3 sont implantés au centre d'une parcelle de grande superficie. Le **point positif** de cette forme urbaine, outre la **densité**, est d'offrir aux habitants des **espaces paysagers collectifs** en cœur d'îlot tout en permettant une intimité. Les **points négatifs**, outre une facture architecturale peu novatrice, **tiennent à l'isolement de l'opération et à la taille de l'opération**. En effet, elle semble déconnectée du reste de la ville (forme urbaine, fonctionnement en autarcie, voirie en impasse). Idem, la taille et le volume des « barres » donne un effet de cloisonnement de chacune d'elle. Peut-être serait-il possible de conserver les qualités de cette forme urbaine tout en gommant ses défauts pour des opérations ultérieures.	

i) Les anciennes divisions hors lotissement, dites « partages successoraux »

Saint Mars la Réorthe- rue Bara

Les « partages successoraux » permettaient de diviser une unité foncière tout en s'exonérant de déposer un permis de lotir. Pour cela, il ne fallait pas porter le nombre de terrains à bâtir à plus de 4 dans une période de 10 ans. Ce type de division n'existe plus depuis environ 10 ans.

Néanmoins, elle a laissé des traces dans le paysage par son absence de schéma d'ensemble, des voiries et réseaux souvent sous et mal dimensionnés et non aménagés. En outre, les parcelles issues de l'unité foncière originelle n'ont pas pu s'exonérer de sa configuration d'origine, la superficie du terrain d'assiette ne le permettant pas. Aussi, les constructions par voie de conséquence sont implantées en suivant cette découpe, source bien souvent de conflit de voisinage lorsque les propriétés sont vendues et sortent du giron familial.

Les « partages successoraux » ont donc produit **une forme urbaine désordonnée et peu dense.**

« Il faut optimiser les surfaces et aller vers plus de verticalité, il faut créer moins de parking mais avec plus d'usages. Il faut aller vers la sobriété des besoins »

Parole d'habitants

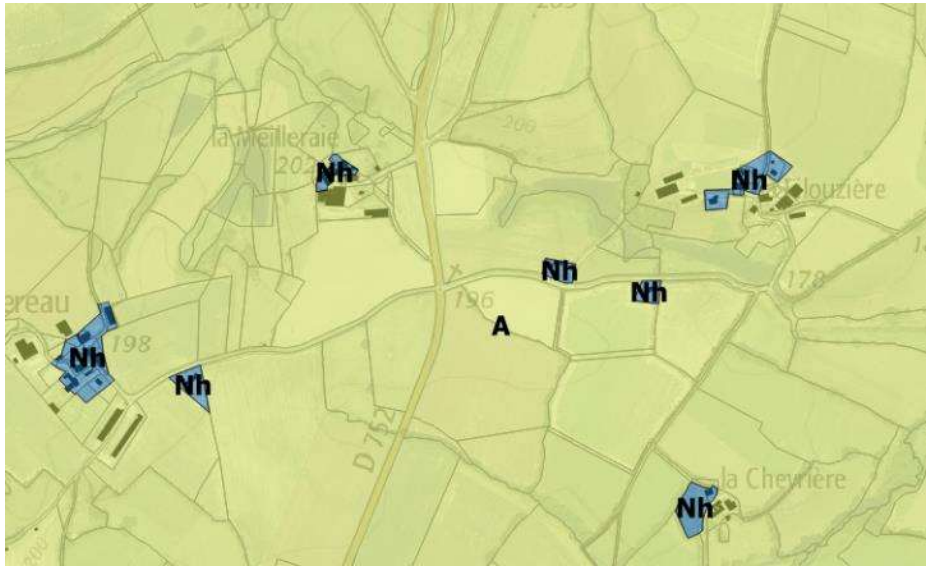
3. L'ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

L'intercommunalité est bien dotée en matière de documents d'urbanisme, toutes les communes sont pourvues d'un PLU, qui, excepté pour la commune de Mouchamps, est relativement récent.

Commune	Date d'approbation des PLU
Saint Mars la Réorthe	31 janvier 2012
Mesnard la Barotière	09 janvier 2012
Les Herbiers	15 décembre 2014
Les Epesses	17 décembre 2015
Mouchamps	29 novembre 2005
Saint Paul en Pareds	29 mars 2016
Beaurepaire	26 juillet 2012
Vendrennes	5 juillet 2016

Le zonage :

Les Epesses

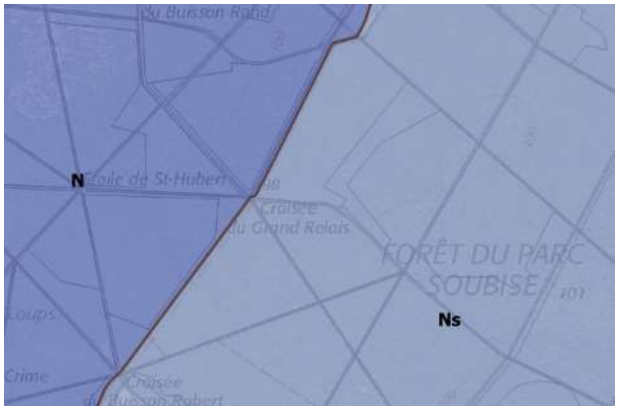


Les Herbiers

On observe dans certains documents l'application d'un zonage qui aujourd'hui n'a plus lieu d'être : le « pastillage » ou zonage sous forme de pastille, présent en A et en N qui a été jugé contraire au Code de l'Urbanisme et n'est plus en vigueur dans les nouveaux documents.

Dans le futur document, les zones Nh et Ah disparaitront donc. Les annexes et extensions à l'habitat seront désormais autorisées en zone A et N sauf exceptions liées à des fragilités paysagères ou environnementales.

L'harmonisation des zonages avec la création d'une structuration réglementaire commune grâce au PLU intercommunal permettra d'éviter des traitements réglementaires disparates pour les mêmes entités géographiques.



Exemple de zonage différent entre deux communes sur un même massif forestier :

Forêt du parc de Soubise entre Vendrennes et Mouchamps

Exemple de structuration réglementaire simplifiée

Les 8 communes obéiront à une structuration réglementaire commune.

Par exemple :

Destinations	Zone urbaine	Zone à urbaniser	
Mixte	U	1AU	2AU
Équipement	UE	1AUE	
Économie	UX	1AUX	

Toute zone créée ou tout secteur créé doit avoir une réelle utilité réglementaire. La multiplication des secteurs ayant un corpus réglementaire pratiquement identique n'est plus encouragée.

Aujourd'hui, les PLU actuels multiplient les zones U (UA, UB, UC….) de mixité fonctionnelle. Bien souvent, seuls les hauteurs ou les prospects diffèrent légèrement. Il s'agit de supprimer ces différences pour permettre la densification des zones U.

La structuration réglementaire devra s'inscrire dans une hiérarchisation réglementaire des enjeux du territoire :

Ancien PLU (13 articles)		Nouveau PLU (9 articles)	
		I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Occupations et utilisations du sol interdites.			Destinations et sous destinations autorisées
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.			Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.			Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conditions de desserte des terrains par les réseaux			Mixité fonctionnelle et sociale
		II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Superficie minimale des terrains constructibles			Volumétrie et implantation des constructions
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.			Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.			Stationnement
		III. Équipement et réseaux	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.			Desserte par les voies publiques ou privées
Emprise au sol des constructions.			Desserte par les réseaux
Hauteur maximale des constructions.			
Aspect extérieur des constructions			
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.			
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.			

La recodification du code de l'urbanisme :

L'article R151-28 redéfinit les destinations et sous destinations à prendre en compte :

Destinations	Habitation	Commerce et activités de service	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Exploitation agricole et forestière
Sous destinations	logement	artisanat et commerce de détail	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	industrie	exploitation agricole

	hébergement	restauration	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	entrepôt	exploitation forestière
		commerce de gros	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	bureau	
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	salles d'art et de spectacles	centre de congrès et d'exposition	
		hébergement hôtelier et touristique	équipements sportifs		
		cinéma	autres équipements recevant du public		

Exemple de règles ayant vocation à disparaitre car ne répondant plus aux corpus réglementaires en vigueur :

En UBs, seules sont autorisées les constructions liées aux services et professions de santé.

En UL, seules sont autorisées les constructions liées aux équipements de tourisme.

Exemple de règles qui ont vocation à disparaitre au profit de règles plus simples d'application :

Règles de prospect :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L=H/2) dans être inférieure à 3 mètres.

Hauteurs :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article 6 de la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits, soit deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Le comble pouvant être aménagé sur un niveau supplémentaire (R+1+c).♣Au-delà de la bande des 20 mètres définie comme ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout des toits lorsque celles-ci sont implantées en limites séparatives, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout des toits dans les autres cas

Exemple de règles qui ont vocation à disparaitre car n'ayant aucune base légale :

Les dépôts sauvages de ferrailles, déchets…..sont interdits. Les règles ne relevant pas de la réglementation du code de l'urbanisme seront exclues du règlement.

Exemple de règle ayant vocation à disparaitre car éloignée des objectifs réglementaires actuels (densification) :

En zone UA, une distance de 6 mètres minimum est imposée entre deux constructions principales non accolées et édifiées sur la même unité foncière.

Chaque règle devra répondre à la question : cette règle est-elle utile ?

Enfin, on peut noter que globalement, ces documents d'urbanisme qui assez récents sont de qualité : on observe peu de zones AU surdimensionnées et un développement plutôt maitrisé du territoire.

4. SYNTHESE ET QUESTIONNEMENTS

Une urbanisation consommatrice d'espace agricoles et naturels mais cependant déjà vertueuse en matière de densification

- Comment prolonger cette dynamique et permettre/encourager la densification tout en préservant la qualité de vie ?
- Quelle maitrise foncière de la collectivité pour demain ?
- Comment concilier l'activité agricole, l'environnement et le paysage avec l'artificialisation des sols ?

TITRE IV : DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

A. Résumé historique

1. LE PAYS DES HERBIERS

a) Les origines

La Préhistoire

Il y a 50 millions d'années, le fleuve Yprasis traversait la Vendée en passant par le territoire des Herbiers et Mouchamps. Il a disparu 10 millions d'années plus tard lors de la formation des Pyrénées, entraînant le soulèvement géologique des Collines du Bocage. Ses eaux se sont alors dispersées vers la Sèvre et la Loire, et vers le Lay et la Maine.

Le territoire est habité depuis la préhistoire, comme en témoignent les amas de débitage mésolithiques et néolithiques signalés au Mont des Alouettes et aux sites de Bel-Air et de la Davière, situés au nord de la commune des Herbiers, ainsi que d'autres éléments plus avant sur chaque commune.

L'Antiquité

Peu de travaux archéologiques viennent documenter cette période sur le territoire. On sait le territoire traversé par une voie romaine qui relie Nantes à La Rochelle en évitant la forêt de Vendrennes, passant vraisemblablement par Les Herbiers.

Les premiers villages s'installent ensuite sur les points stratégiques : en hauteur (Mouchamps, les Epesses), à proximité des voies de circulation ou des cours d'eau.

b) Le Moyen Âge

Vers le Xe siècle, la région se fractionne en territoires (châtellenies) organisés autour de châteaux édifiés par le comte de Poitou ou ses grands vassaux (vicomtes et ducs de Thouars et de Parthenay). Les seigneuries, baronnies et prieurés donnent ainsi naissance à un grand nombre de bourgs et villages.

Situé aux marches de la Bretagne et de l'Anjou, le territoire connaît de nombreux conflits. Les ouvrages défensifs, encore visibles aujourd'hui, témoignent de ce passé tumultueux. Durant la guerre de Cent Ans, le territoire est occupé par les Anglais ; ils seront chassés de la région par Du Guesclin.

c) Des guerres de religions aux guerres de Vendées

Les guerres de religion causent également d'innombrables ruines.

Un foyer protestant réside alors au château du parc Soubise dominé par la personnalité de Catherine de Parthenay, fille de Jean Larchevêque de Parthenay, convertie au protestantisme et épouse de René II de Rohan, l'un des chefs de l'armée des huguenots. Le Parc Soubise, avec la paroisse de Mouchamps, sont des hauts lieux de la réforme et de la propagation du protestantisme dans l'Ouest de la France. Les guerres de religion causent d'innombrables ruines : l'abbaye de la Grainetière est incendiée et les églises Saint-Pierre des Herbiers et Saint-Sauveur d'Ardelay sont saccagées.

Le territoire des Herbiers est au cœur du soulèvement contre-révolutionnaire. Beaucoup de communes du bocage ont souffert, des guerres Vendéennes. Particulièrement entre 1793/1794 avec le déferlement des colonnes infernales de Turreau.

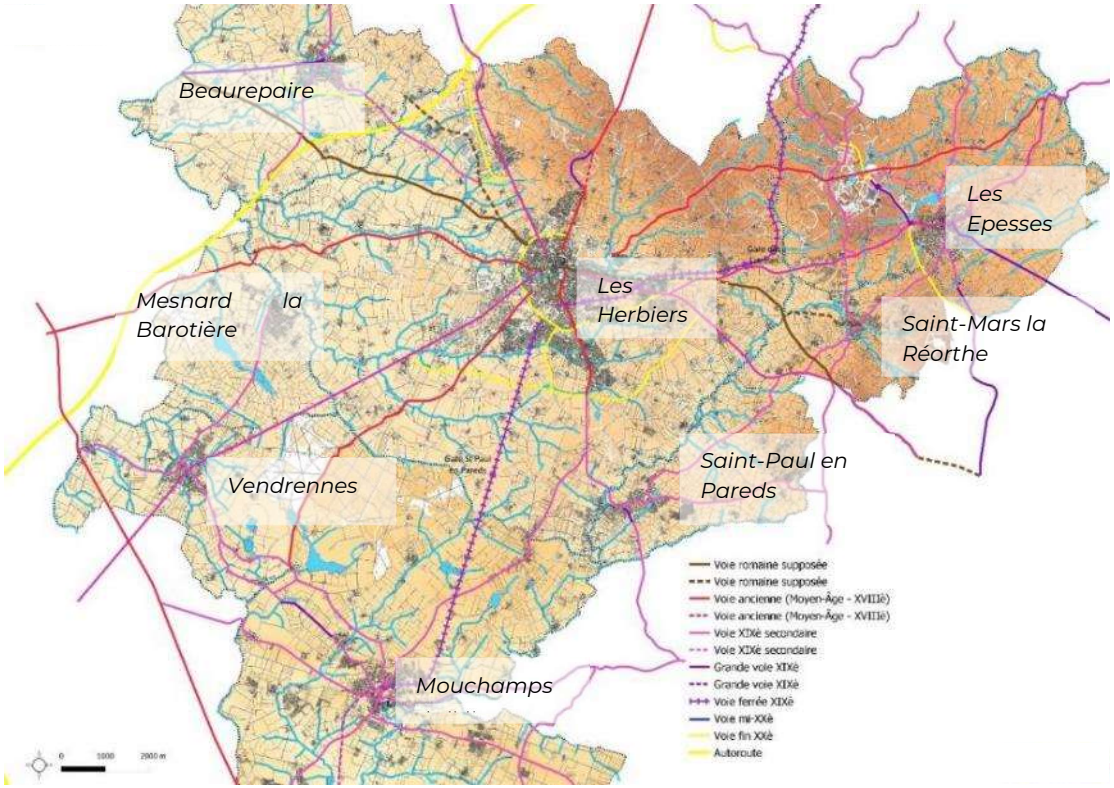
d) Le XIXe et le début du XXe siècle, le développement économique et industriel

A partir du début du XIXe siècle, le territoire, et en particulier les Herbiers, rentre dans une phase de reconstruction et d'expansion.

Au début du siècle, les bourgs vivent au rythme des foires et des marchés, hebdomadaires ou mensuels.

La ligne des Herbiers - La Roche-sur-Yon est ouverte vers 1900. C'est un chemin de fer départemental, à voie étroite, appelé Tramway qui circule sur le bord de la route. La voie ferrée, à voie normale, est ouverte au public le 18 juillet 1914. Elle assure la liaison entre Cholet et les Herbiers avec prolongement sur Mouchamps et Chantonnay. Elle est fermée au trafic des voyageurs en 1939 et ne permet ensuite que le trafic des marchandises.

Avec l'arrivée du chemin de fer, le territoire bénéficie d'un développement constant. Des usines s'implantent aux Herbiers, mais également sur les autres communes. L'artisanat se développe. Il est à l'origine de la création de certaines usines au XXe : Poteries (tuileries), Forges (outils agricoles, construction métallique, plomberie), Tissages (textile), Chaussures (1960-70), Meubles...



e) Le XXe et le début XXIe siècles

Les communes des Herbiers, du Petit Bourg et d'Ardelay se réunissent en 1964. Le gros bourg agricole et rural devient une petite ville grâce à l'exceptionnel développement du commerce et de l'industrie.

2. LES HERBIERS (RESUME)

Voir développement dans le diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

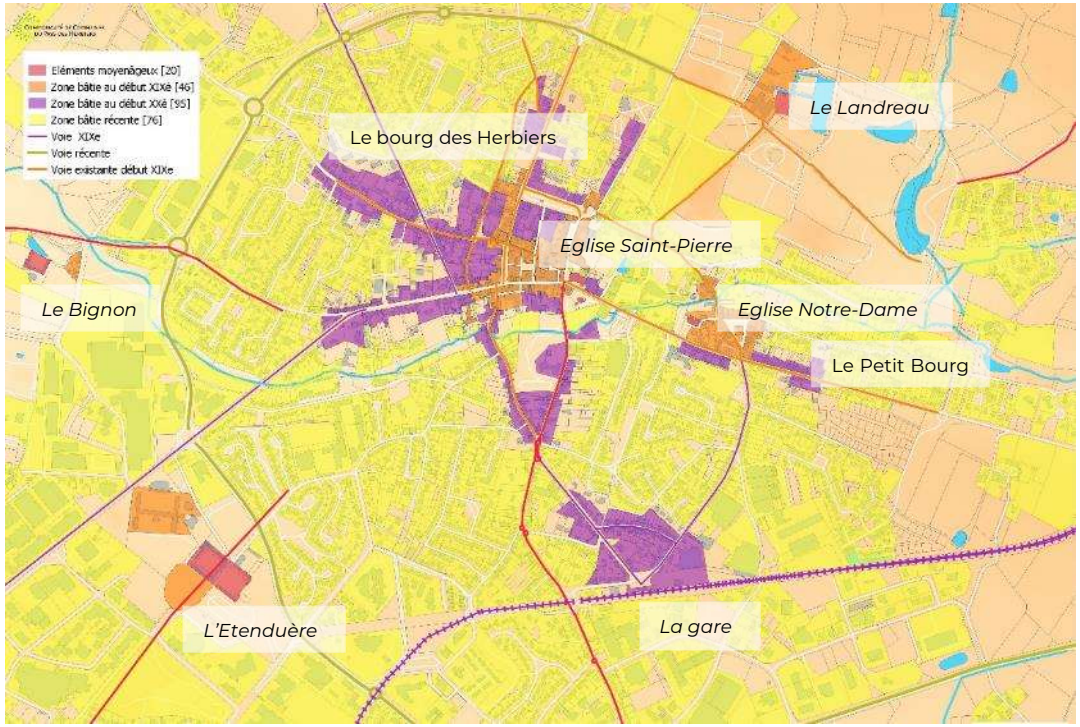
L'agglomération des Herbiers et celle du Petit- Bourg se développent probablement à partir de deux ou plusieurs grands domaines agricoles fondés à l'époque gallo-romaine. La rivière de la Grande Maine sépare les deux cités.

Des moines de Saint Michel en l'Herm fondent, au début du Moyen Age, les paroisses Notre Dame et Saint-Pierre, dans ces amorces de villages. Tout près du centre historique des Herbiers, un autre village se développe autour du château médiéval d'Ardelay.

Les guerres de religion causent d'innombrables ruines : l'abbaye de la Grainetière est incendiée et les églises Saint-Pierre des Herbiers et Saint- Sauveur d'Ardelay sont saccagées.

Lors de la révolution, les moulins à vent du Mont des Alouettes servent à produire des signaux pour prévenir l'arrivée des troupes républicaines en fonction de la position de leurs ailes et le château des Herbiers sert de lieu de réunion pour les généraux vendéens fin 1793.

Si le château d'Ardelay échappe à la destruction pendant les guerres de Vendée, il n'en fut pas de même pour les Herbiers et le Petit Bourg. Eglises, châteaux, maisons, granges, récoltes furent incendiés, dès le 15 octobre 1793, puis notamment le 2 février 1794, lorsque le Général Amey quitta la ville avec ses troupes républicaines.



Evolution historique du bourg des Herbiers

A partir du début du XIXe siècle, les Herbiers rentre dans une phase de reconstruction et d'expansion. Le bourg vit au rythme des foires et des marchés, hebdomadaires ou mensuels. La ville ressurgit de ses cendres en réparant et en rebâtissant un nouveau centre. De grandes maisons bourgeoises, témoignages d'une richesse retrouvée, s'érigent à différents endroits de l'agglomération. Avec l'arrivée du chemin de fer à voie étroite entre 1880 et 1900, la ville bénéficie d'un développement constant.

Les communes des Herbiers, du Petit Bourg et d'Ardelay se réunissent en 1964. Le gros bourg agricole et rural devient une petite ville grâce à l'exceptionnel développement du commerce et de l'industrie.

Eglise Saint-Pierre

Le marché aux Herbiers

La gare des Herbiers

Bibliographie : voir diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

3. MOUCHAMPS (RESUME)

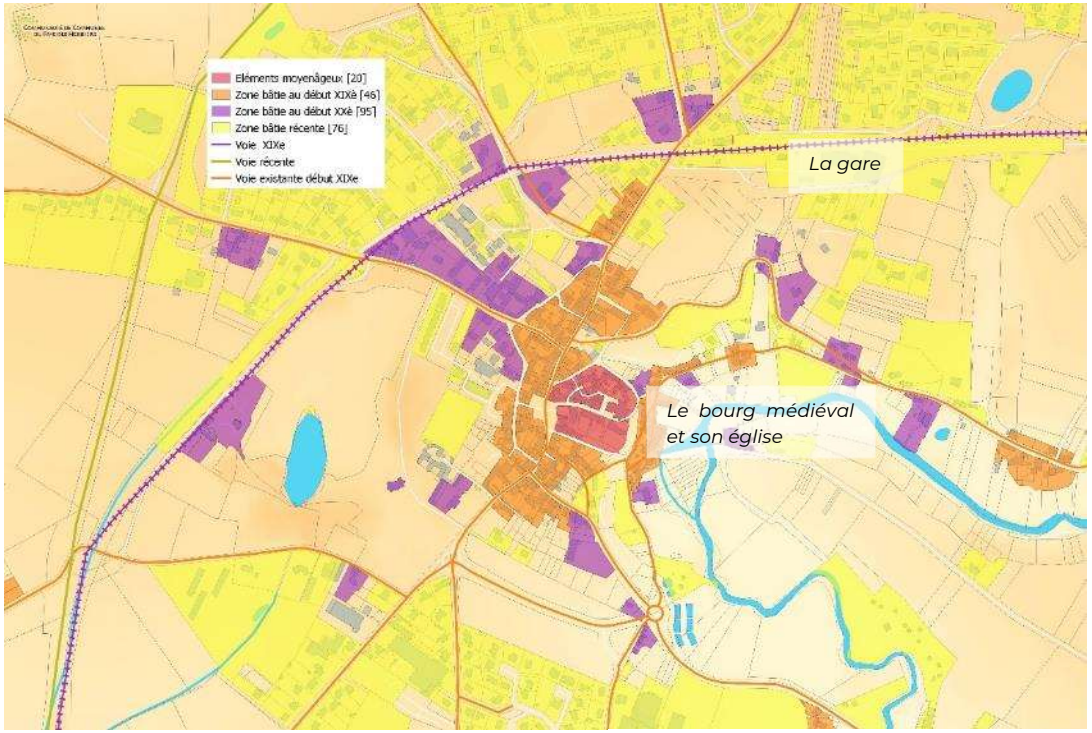
Voir développement dans le diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

Le bourg de Mouchamps se constitue, à l'emplacement de l'oppidum gaulois, présent sur le promontoire rocheux qui surplombe la vallée du Lay. La paroisse de Mollis Campo (Champ mou, Terre molle) apparaît dès 1135.

Plusieurs châteaux médiévaux occupent le territoire : Le château de Mouchamps, dont il ne reste que les embases des fortifications, Le château du Parc Soubise, baronnie de Mouchamps, qui relève de l'immense vicomté de Thouars.

Durant la période des guerres de religions, un foyer protestant réside au château du parc Soubise dominé par la personnalité de Catherine de Parthenay, fille de Jean Larchevêque de Parthenay, convertie au protestantisme et épouse de René II de Rohan, l'un des chefs de l'armée des huguenots. Le Parc Soubise, avec la paroisse de Mouchamps, sont des hauts lieux de la réforme et de la propagation du protestantisme dans l'Ouest de la France.

Pendant les guerres de Vendées, le bourg de Mouchamps est relativement épargné, ses responsables étant républicains (Sieurs de la Douespe, Clémenceau et Morisson), mais 200 prisonniers sont massacrés au château du Parc Soubise. Le château est confisqué par la Rpublique ; les vingt métairies du Parc sont vendues aux enchères. La famille CHabot parvient à racheter la propriété du Parc.



Evolution historique du bourg de Mouchamps

Avec l'arrivée du chemin de fer, le bourg bénéficie d'un développement artisanal et industriel, avec les ateliers Deverteuil minoterie, usine électrique et scierie, située au Beignon. L'usine permet à Mouchamps de bénéficier de l'électrification dès 1912.

Bibliographie : voir diagnostic du Site Patrimonial Remarquable

Le château du Parc Soubise, incendié par les colonnes infernales

La ville médiévale sur son promontoire

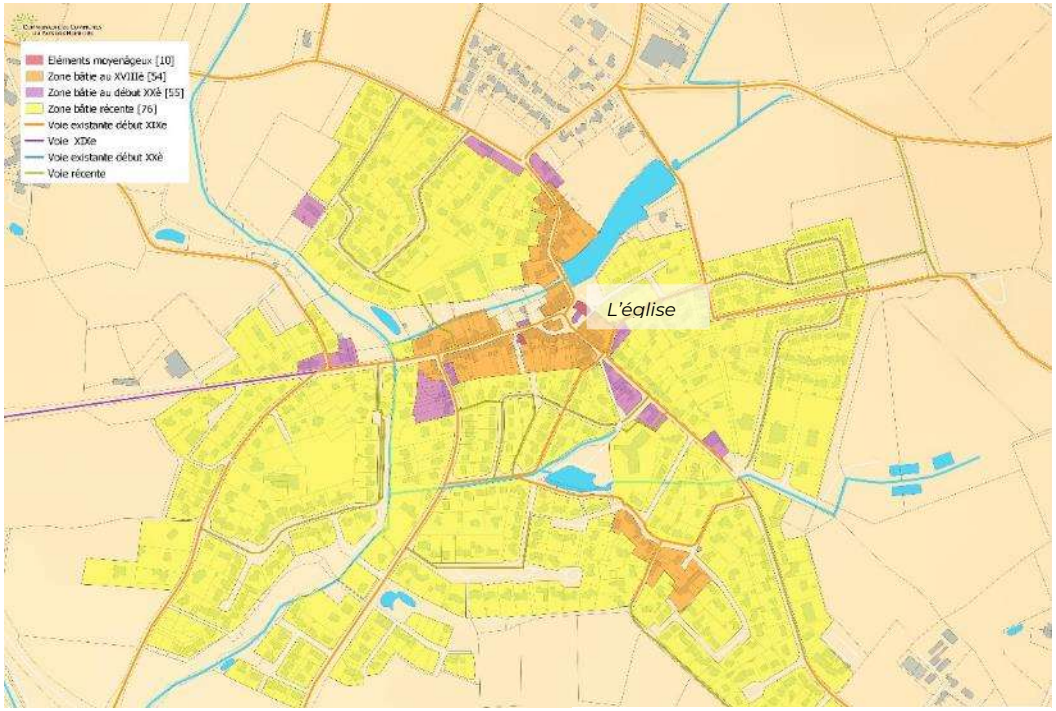
La gare de Mouchamps

4. BEAUREPAIRE

Le territoire de Beaurepaire est habité depuis la préhistoire, comme en témoignent les différents vestiges archéologiques.
Les premiers lieux habités sont le Chiron, les Ardillers, et Paillers. C'est là que furent trouvées les haches polies qui étaient les outils primitifs des premiers occupants.

Paillers est, dès l'époque Gauloise, une bourgade importante où se croisent des pistes préhistoriques, qui devinrent chemins Gaulois, puis des routes romaines.
Les Romains tracent des routes : celle de Brest à Aigues Mortes qui passait au Chiron, l'Auraire, Bertre. Sur le bord de cette voie Romaine, près de l'Auraire, se dressait une Villa Gallo-Romaine, dont les restes ont été retrouvés. Une autre venant de la côte et allant vers Lyon, passait par Bazoges, la Jumaubretière, la Blanconniere, l'auriaudiere, le plessis. Une troisième remontait de cette dernière voie en passant par l'Echasserie, Belle fontaine, la Simbrandiere, vers la Loire.

Le bourg de Beaurepaire, situé au flanc des dernières collines de Gâtines, a pour point de départ une maison de chasse, construite au XIIe siècle par les Vicomtes de Thouars, au bord de deux immenses étangs.
Le village se développe autour de cette maison de chasse, au niveau du croisement de deux axes principaux, et à proximité immédiate de l'église.



Evolution historique du bourg de Beaurepaire

L'église primitive de Beaurepaire occupe l'emplacement du transept actuel. Elle est construite vers 1450 par Jean de Vendôme et Catherine de Thouars en réparation des crimes du premier mari de cette dernière, Gilles de Rais. On y entre par un portail de style gothique flamboyant, aujourd'hui muré, sur lequel une plaque commémore les Guerres de Vendée.

Vue du transept ancienne église

Après la Guerre de Cent Ans, étant donné la proximité des frontières du Poitou, de la Bretagne et de l'Anjou, des domaines sont distribués aux Chevaliers pour les fixer sur place. Ils y édifient de petites maisons fortes, telles : la Boisselette, la Guignaudiere, la Jumaubretiere, le Plessis, la Souchais, la Godardiere, le Bois Porcher, la Richerie qui appartenait aux Amiraux Barrin de la Galissonniere, la Pintrolier. Un certain nombre de ces Manoirs conservent encore quelques vestiges anciens.

Au XVIe siècle, les Girard, nouveaux seigneurs de Beaurepaire, construisent leur château à l'emplacement de la maison de chasse.

Le château de Beaurepaire

Au moment de la Révolution, le château de Beaurepaire appartient à Charles-Gabriel Girard de Beaurepaire qui est un des chefs de l'armée Vendéenne du Centre et meurt des suites de ses blessures au-delà de la Loire, à Fougères.
Le château de Beaurepaire sert de quartier général à l'armée du Centre, commandée par Sapinaud de la Rairie, après l'incendie de la Gaubretiere en février 1794.

Au XIXe siècle, le bourg continue son développement le long des axes de circulation principaux. Il s'échelonne de part et d'autre de la rue du 8 Mai en direction de Bazoges et de Mesnard-La-Barotière, de la rue de la Promenade vers les Herbiers et de la rue des Mauges vers la Gaubretière.

Vers 1850, l'église prend sa forme actuelle. On ajoute alors un chœur, une nef et un clocher.

De nombreux quartiers pavillonnaires sont créés à partir de la seconde partie du XXe siècle. Les caractéristiques urbanistiques et architecturales sont alors en « rupture » avec le centre ancien : de petits pavillons établis en retrait, avec une prédominance de constructions de plain-pied.

En 2013 est créée un contournement de Beaurepaire, par le détournement de la D23, pour accéder à directement à l'autoroute A 87 sans passer par le centre du bourg.

L'église, la transformation du clocher

Bibliographie :

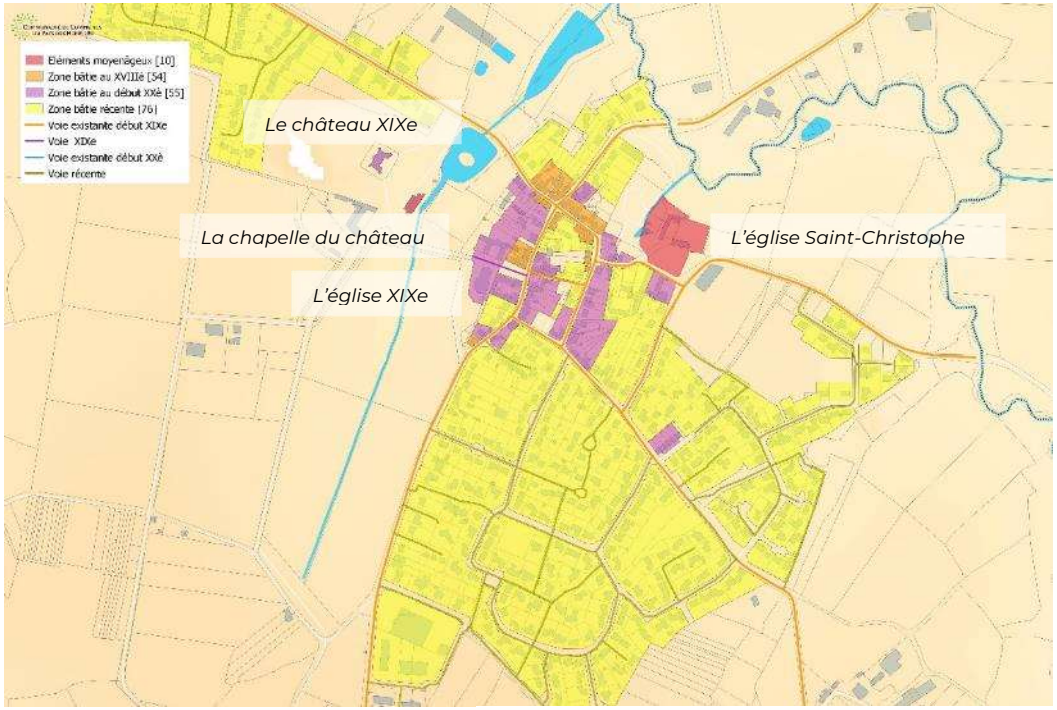
- *PLU de Beaurepaire, SARL C. Kessler, 2012*

5. MESNARD LA BAROTIERE

Des objets découverts sur la commune de Mesnard-la-Barotière laissent présager d'une occupation humaine sur la commune, notamment à la période néolithique.

Aucuns travaux archéologiques ne viennent documenter la période gallo-romaine, cependant il y a fort à penser qu'une voie romaine passait à la Barotière, venant de Poitiers, Mallièvre, Saint-Michel-Mont-Mercure, et se dirigeait sur Nantes par Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Philibert-de-Grand Lieu.
Un castel romain aurait été bâti au bord de cette voie, à l'emplacement du château actuel.

Aux XIe et XIIe siècles, la région est sous l'influence de grands seigneurs. Ils sont, notamment, à l'origine de l'abbaye de Notre Dame de la Grainetière, fondée au XIIe siècle. Ces derniers édifient au XIe siècle, l'ancienne église de Mesnard la Barotière, l'église Saint-Christophe.
Les moines de la Grainetière, quant à eux, auraient aménagé les étangs de la Tricherie pour y faire de la pisciculture.



Evolution historique du bourg de Mesnard la Barotière

Le bourg de la Barotière, connu dès le XIIe siècle, a pris son origine autour du château des seigneurs du lieu, Les Barroteau. Les petites propriétés qui existent à la Barotière et qui sont très enserrées entre celles du château, ont pu se former par concessions de terres faites par le seigneur.

Durant l'Ancien Régime, La Barotière devient Mesnard-la-Barotière. En 1640, la Barotière devient propriété des Mesnard, suite à l'acquisition de la seigneurie par Christophe de Mesnard, nouveau seigneur des lieux.
En 1768, une assemblée des habitants accepte de modifier le nom de leur paroisse, jusqu'ici châtellenie de la Barotière, désormais érigée par Louis XV en Comté de Mesnard.

Le château seigneurial est incendié pendant les Guerres de Vendée et sa chapelle, édifiée au XVIe siècle, est dévastée pendant la Révolution.
Aujourd'hui, subsistent seulement du château un bâtiment de communs attenant à la chapelle et une vieille tour en briques que l'on peut voir à partir de l'étang du château, route de Saint-Fulgent, à l'entrée du Lavoir.

Eglise Saint Christophe

La chapelle a été restaurée au XIXe siècle ; ses murs sont entièrement recouverts de peintures murales représentant des coquilles et des fleurs de lys.
L'église Saint-Christophe, a survécu à la tourmente révolutionnaire.

Durant la première moitié du XIXe siècle, la population de la commune est plus faible qu'aujourd'hui. On ne compte guère que 500 habitants (378 en 1791 et 657 en 1886). Mesnard-la-Barotière est alors constitué de vieilles maisons alignées le long d'un chemin.

En 1827, la Comtesse de Mesnard, fonde l'école des religieuses, située près du cimetière. En 1856, cette maison est remplacée par la maison des Frères, actuel foyer des jeunes.

Vers 1840, le comte de Mesnard, édifie le château actuel. Ce dernier vient remplacer l'humble maison bourgeoise construite après l'incendie de l'ancien château.

Chapelle du Château

Ce n'est qu'après 1850 que les premières transformations sous l'égide de la famille de Mesnard commencent, avec la construction de la nouvelle église et de l'école des filles.
L'église est construite sur les plans d'un architecte Nantais, Monsieur Boismen. Le terrain choisi est situé du côté opposé à celui de l'ancienne église. La première pierre est posée en 1864 et l'église est consacrée en 1884. Le bâtiment de l'école des filles est construit en 1884 par les Comtesses de Mesnard.
C'est également durant cette période que les chemins qui sillonnent le bourg sont remplacés par des routes empierrées et que de nombreuses maisons sont démolies pour être remplacées par de nouvelles.

De nombreux quartiers pavillonnaires sont créés à partir de la seconde partie du XXe siècle. Les caractéristiques urbanistiques et architecturales sont alors en « rupture » avec le centre ancien : pavillons établis en retrait, avec une prédominance de constructions de plain-pied, le plus souvent en discontinuité.

Bibliographie :

- *ZPPAUP de Mesnard la Barotière, M.T. Dazelle architecte, J. Le Bris paysagiste, 1999*
- *Monographie de la paroisse de Mesnard la Barotière, G. Guibert, 1909*
- *Divers documents non datés et référencés, prêtés par la mairie*

La nouvelle église et l'école des filles

Château du XIXe siècle

6. VENDRENNES

La plus ancienne dénomination connue est « Vendrina ». Elle date d'environ 1135 et désigne une immense forêt qui s'étendait à l'époque sur 1500 hectares.

Peu de travaux archéologiques viennent documenter les périodes préhistorique et antique sur le territoire de la commune de Vendrennes. On ne signale pas de voie romaine passant dans le voisinage.

Les informations concernant l'époque médiévale nous sont connus grâces aux archives de la baronnie du Parc Soubise et par quelques chartes du prieuré de Bois-Goyer. Ce dernier, édifié au XIIe siècle, était un prieuré dépendant de l'abbaye de Fontevrault.

Vers le Xe siècle, la région se fractionne en territoires appelés châtellenies et organisés autour de châteaux édifiés par le comte de Poitou ou ses grands vassaux. Le vieux château de Vendrennes est le siège de la châtellenie de Vendrennes. Celle-ci est annexée à la baronnie voisine de Mouchamps, qui relevait elle-même de l'immense vicomté de Thouars. Cette châtellenie de Vendrennes couvrait pratiquement toute la paroisse.

Evolution historique du bourg de Vendrennes

Le château est construit au XIIe siècle. Il est fortement remanié aux XIVe, XVe et XVIIe siècles.

La population se fixe autour de la seigneurie de Vendrennes et du prieuré de Bois-Goyer, mais également autour des cours d'eau sur les bords desquels fonctionnent des moulins à eaux.
Cette multiplication de villages provient du déboisement et de l'essartage progressif de la forêt de « Vendrina ».
Le bourg de Vendrennes se développe à proximité immédiate du château et de l'église dédié à Notre-Dame.

Jusqu'à la fin de l'Ancien Régime, Vendrennes est le siège de « foires » importantes.
La création de la grande route Les Sables-Cholet est une zone d'attraction au XVIIIe siècle. Cet axe constitue une voie traversante autour de laquelle se développe la centralité urbaine de Vendrennes. Le réseau viaire du centre-bourg se diffuse à partir de cet axe.

Le château de Vendrennes

De par sa position au carrefour des deux axes majeurs du département (Nantes - Bordeaux et Les Sables-d'Olonne - Angers), Vendrennes est vulnérable à toute incursion ennemie. Elle souffre particulièrement des guerres Vendéennes ; de nombreux massacres sont commis par les armées républicaines. Tandis que la population, en 1790, est estimée à environ 800 âmes, le recensement de 1800 ne comptabilise que 336 Vendrennais. Il faudra attendre le milieu du XIXe siècle pour que la commune retrouve son niveau démographique d'avant 1793.
On dénombre environ 82 maisons brûlées en 1794. En 1809, seuls 40 bâtiments étaient reconstruits. Le château est incendié en 1794.

Vendrennes au XIXe siècle ressemble à Vendrennes avant la Révolution. Elle relève péniblement ses ruines. En 1853 une nouvelle église est construite, celle construite en 1629 étant devenue trop petite. La première pierre est bénie le 15 octobre 1854 et l'église est entièrement terminée en septembre 1874 et consacrée en 1876.
En 1896, le Conseil donne un avis très favorable à la construction de deux tramways à vapeur destinés à la ligne La Roche-sur-Yon – Les Herbiers. Le tramway fonctionne de 1900 à 1933.

Le bourg de Vendrennes est de taille modeste au début du XXe siècle. De 1945 aux années 1990, le développement urbain est particulièrement important. Il s'agit essentiellement de maisons de type pavillonnaire. Ces constructions sont réalisées ponctuellement sans organisation d'ensemble, puis par le biais de lotisseurs.

Depuis les années 2000, le développement a pris la forme d'opérations d'ensemble offrant toujours de l'habitat de type pavillonnaire.

Bibliographie :

- *Au pays des guerres de Vendée, Vendrennes, P. Gaury, P. Rabjeau éditeur, 1986*

La nouvelle église construite en 1874 et la gare de la ligne de tramway

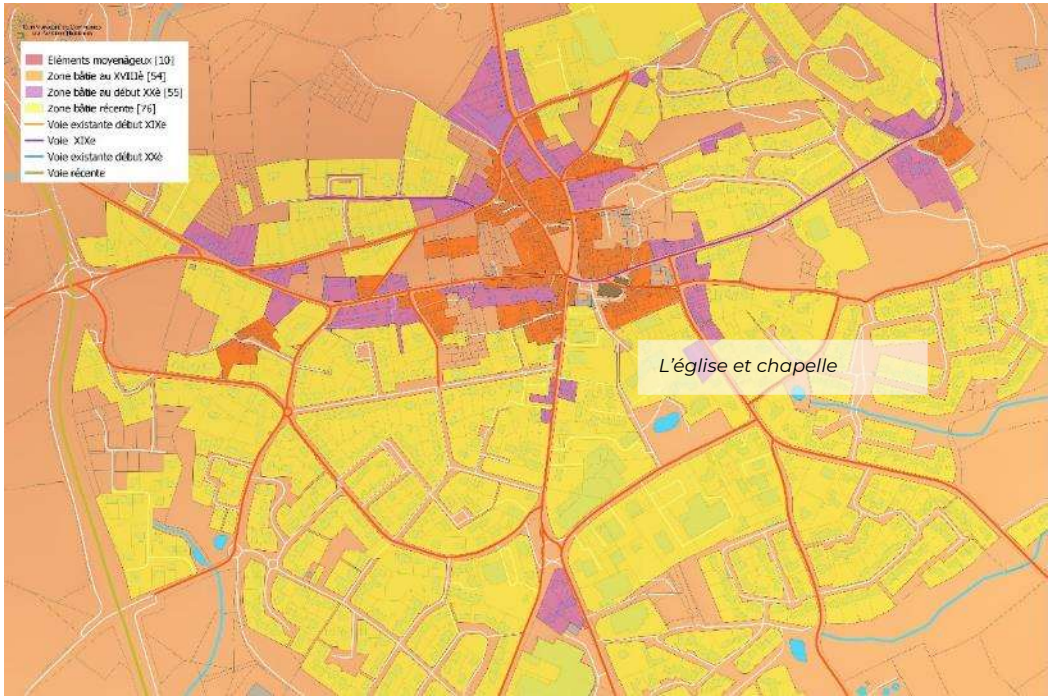
7. LES EPESSES

La toponymie des Epesses puise son origine de spisis mot latin signifiant « Epines » (fourrés) d'où par analogie le nom de LES EPESSES, et de ses habitants les Spicéens.

Peu de travaux archéologiques viennent documenter les périodes préhistorique et antique sur le territoire de la commune des Epesses.

Au Moyen Age, le bourg des Epesses se forme autour de deux pôles : la seigneurie du Puy du Fou et son château situé sur la commune à quelques kilomètres du bourg, et l'église paroissiale et la chapelle situées dans le bourg.

Les vestiges d'un premier château fort médiéval de la seigneurie du Puy du Fou sont toujours visibles, à quelques centaines de mètres de l'actuel château Renaissance. Celui-ci, construit au Xe et XIe siècle, a certainement pris la place d'une ancienne motte castrale.
Il se forme aux XIIe et XIIIe siècles, à proximité de ce château, une agglomération appelée Bourg-Bérard, composée de laboureurs, d'artisans, ainsi que de serviteurs et soldats du château.
Mais, vers l'an 1400, les Seigneurs du Puy du Fou veulent éloigner cette population et font construire, à l'emplacement de l'actuel bourg des Epesses, près de la chapelle Saint Jean et de l'église paroissiale en partie existante, un grand nombre d'habitations, pour y loger les habitants de Bourg-Berard. Le château médiéval est détruit par les troupes anglaises pendant la Guerre de Cent Ans (vers 1430). Au début du XVIIe siècle, un château Renaissance est construit.



Evolution historique du bourg des Epesses

Eglise Notre-Dame

Vers 884, une église dédiée à Notre Dame est fondée aux Epesses.
En 1050, un prieuré dépendant de l'abbaye bénédictine de Vezelay, est fondé au lieu-dit BELLEVUE – chemin du Priouté, dans le haut bourg des Epesses. Cette première église est construite à l'emplacement de la nef centrale de l'église actuelle. Elle était probablement la chapelle de ce prieuré.
En 1103, le Pape Pascal II reconnait comme propriété de cette même abbaye, l'église Sainte-Marie des Epesses.
Fin XVe siècle, ou début de XVIe, les seigneurs du Puy du Fou agrandissent l'église des Epesses.

La commune des Epesses souffre, comme beaucoup de commune du bocage, des guerres Vendéennes. Particulièrement entre 1793/1794 avec le déferlement des colonnes infernales de Turreau. Le 26 janvier 1793 une colonne vint spécialement de Cholet pour « révolutionner » la commune des Epesses.
Le château du Puy du Fou est incendié cette année-là, et seule l'aile gauche est épargnée par le feu. L'église des Epesses ayant été déclarée Bien National (elle servait d'entrepôt) reste intacte.
Un des derniers combats des Guerres de Vendée a lieu dans les bois entre Les Epesses et le Puy du Fou, et tourne à l'avantage des vendéens ; c'était en novembre 1799.

Au cours du XIXe siècle, le bourg des Epesses se relève des séquelles de la Révolution.
Le cimetière est déplacé, une école est reconstruite en 1812, le bâtiment servant d'école ayant été incendié comme beaucoup de maisons lors des Gguerres de Vendée.
De nouvelles routes sont construites, les anciennes étant dans un état déplorable. Jusqu'au XVIIIe siècle, il n'y a qu'une seule grande route qui traverse les Epesses. Celle-ci part des Herbiers à l'ouest

Château du Puy du Fou (XVIIe), incendié pendant les Guerres de Vendée

Rue ancienne du bourg des Epesses

et va vers Châtillon (aujourd'hui Mauléon) à l'est, elle porte le nom de chemin du courrier.

À partir de 1840, de grands travaux sont entrepris pour la création et l'amélioration des routes. C'est à partir de cette date que le tracé des routes actuelles est établi.
Le 8 décembre 1854, le pape Pie IX déclare le dogme de l'Immaculée Conception : les paroissiens décident alors d'ériger une chapelle. Elle est inaugurée le 15 août 1855. L'édifice est construit à proximité immédiate d'un autel, surmonté d'une croix, édifié en souvenir du Concordat signé par Pie VII et Napoléon Bonaparte, en 1801, qui rendait la liberté de culte.

La fin du XIXe siècle voit apparaitre un développement de l'activité économique et commerciale, surtout vers Cholet. Se développe en particulier une intense activité du tissage, qui se pratique dans la plupart des maisons et surtout dans les caves de la rue du Pavé et du Haut Bourg. On y tisse de la toile pour mouchoirs, chemises et draps (lin et coton) ; le lin étant même cultivé et filé dans les campagnes. L'activité industrielle est aussi prépondérante à cette époque sur la Sèvre, grâce à l'énergie hydraulique. L'activité agricole se développe avec l'accès aux foires importantes comme Cholet.

Les Epesses se dote également des équipements modernes comme la création d'un bureau de poste en 1865 et d'une ligne de chemin de fer avec sa gare en 1914.

Malgré les guerres successives, en particulier la 1ere Guerre Mondiale si cruelle pour Les Epesses, les activités industrielles, agricoles et artisanales se développent.

Usine de tissage à Mallièvre (près les Epesses)

De nombreux quartiers pavillonnaires sont créés à partir de la seconde partie du XXe siècle, présentant une urbanisation diffuse, qui s'est opérée le long des voies principales, tantôt rognant, tantôt obturant le paysage bocager alentour. De nouvelles voies, plus larges, car adaptées à la contrainte automobile, apparaissent et leurs rives font aussitôt l'objet d'une annexion par le bâti.
La commune des Epesses entre dans une nouvelle étape de son histoire avec le spectacle de la Cinéscénie du Puy du Fou et le Grand Parc. Une forte activité touristique se développe autour de ces derniers.

Bibliographie :

- *Les Epesses, L. Rondeau*
- *PLU des Epesses, SARL C. Kessler, 2008*
- *Divers documents non datés et référencés, prêtés par la mairie*
- *Château du Puy du Fou, aperçu historique et archéologique, J. Vincent, 1997*

Le parc du Puy du Fou

8. SAINT-MARS-LA-REORTHE

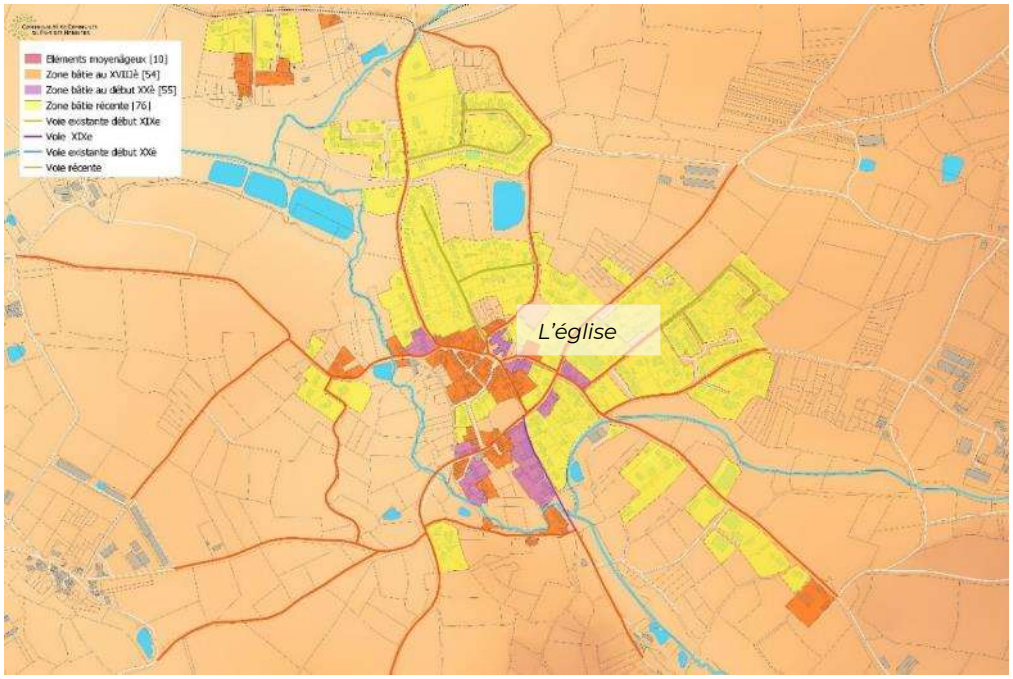
La commune de Saint Mars la Réorthe est habitée depuis la préhistoire comme en témoignent les traces d'habitat de la période mésolithique et chalcolithique, découvertes sur les collines du Haut-Boccage, au lieu-dit le Bois des Jarries, au Sud-est de la commune. Entre 2004 et 2006, de nouvelles fouilles, réalisées par Olivier Gandriau, ont permis de reconnaître sur ce site deux périodes d'occupation durant la préhistoire, celle du Mésolithique (outils en silex) et, après un abandon d'environ 4000 ans, celle du Chalcolithique (l'âge du cuivre).

Pendant la période des invasions romaines, les habitants de la région creusent des souterrains pour se mettre en lieu sûr. Le principal de ces souterrains est celui de Puy Martineau, situé dans un champ sur le versant dominant le bourg.

Durant le bas Moyen Age, le prieuré de la Lardière est établi, celui-ci n'abrite que quelques moines. Aujourd'hui les bâtiments ont quasiment disparu.

Durant le haut Moyen Age, Saint-Mars la Réorthe est un carrefour important de chemins anciens. Un chemin venant de Saint-Paul en Pareds rencontre à la Bessonière-au-Lay un autre chemin venant de la région d'Ardelay. Le chemin de Saint-Paul permet la communication avec la région de Chantonay. Le chemin venant de la région d'Ardelay relie la région de Montaigu par Bazoges, la Boissière, Saint Georges de Montaigu, centre très important.

A la Renaissance, le château de la Traverserie est édifié, vraisemblablement à l'emplacement d'un château médiéval. Ce château est localisé à quelques kilomètres du village de Saint-Mars



Evolution historique du bourg de Saint-Mars la Réorthe

Château de la Traverserie au début XXe siècle

la Réorthe, au sud-ouest de la commune. Durant les troubles liés aux Guerres de Vendée, le château de la Traverserie est incendié.

Dès le XVIIe siècle, les artisans sont presque aussi nombreux que les paysans. Aujourd'hui encore, rue des Tisserands, on peut voir quelques maisons basses utilisées par ces ouvriers.

L'ancienne église de Saint-Mars la Réorthe a traversé les troubles de la révolution. Elle est démolie à la fin du XIXe siècle pour être remplacée. La construction de la nouvelle église débute en 1887 et elle s'achève en 1889. L'église possède des vitraux uniques illustrant les épisodes douloureux des Guerres de Vendée vécus par les habitants de la commune.

En 1851, on construit la route actuelle qui traverse le bourg dans son axe Nord-Sud. Cet axe permet de relier les Epesses au Boupère en passant par Saint-Mars la Réorthe.

En 1855, au lieu-dit la Boutarlière, une vierge est placée tout en haut d'une colonne de huit mètres, pour protéger la commune de la foudre.

Les extensions récentes se situent aujourd'hui plus au Nord de la commune, en direction des Epesses, Rue de la Fontaine et RD 79. En partie Sud de son territoire, la commune est tangentée par la RD 755, axe reliant Les Herbiers à Saint-Michel-Mont Mercure en direction de Pouzauges. Cet axe fait partie de l'itinéraire appelé communément "Rocade du Bocage" dont l'aménagement a été réalisé par le Conseil Général.

Bibliographie :

- *Saint-Mars la Réorthe, plusieurs siècles d'histoire, Abbé G. Gouin, Ed. Morgane, 1994*
- *Les bois des Jarries à Saint-Mars la Réorthe, O. Gandriau, Groupe vendéen d'Etudes Préhistoriques, 2008*

L'église XIXe

Le bourg au début du XXe siècle

Le château du Pouët

9. SAINT PAUL EN PAREDS

Peu de travaux archéologiques viennent documenter la période préhistorique sur le territoire de la commune de Saint-Paul en Pareds.

Au Moyen Age, le bourg se développe autour de deux pôles : le château et, éloignée de près de 1 km, l'église paroissiale. Le premier document mentionnant le nom de Saint-Paul-en-Pareds date de 1179 ; Il concerne l'église.

Le château remonte au début de l'époque féodale. Mais il commence à décliner au milieu du XIIIe siècle, quand Pernelle de Saint-Paul, unique héritière du domaine, épouse Philippe de la Flocellière. Par privilège du Roi Charles VII, l'esplanade devant le château reçoit un marché tous les jeudis et une foire le 23 janvier et le 29 août.

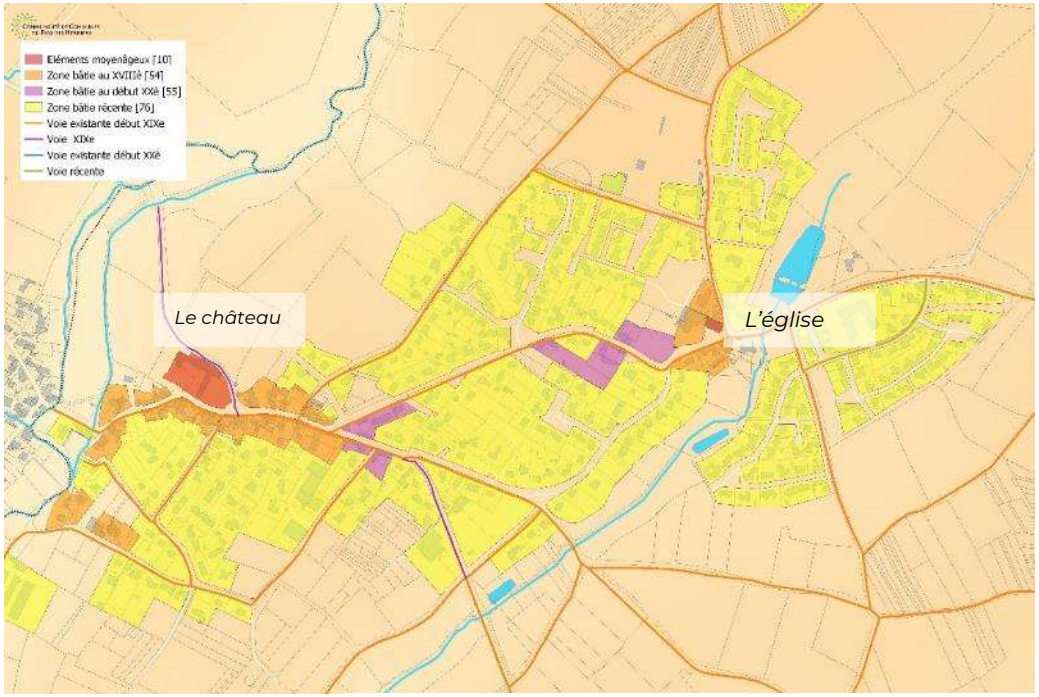
La première église, bâtie par les moines, qui n'était sans doute qu'une modeste chapelle, a disparu.

Au XIVe siècle, les religieux de Saint-Jouin de Marnes aidés, probablement par le seigneur de Saint-Paul, messire de Surgères, construisent un édifice: c'est le chœur de l'église actuelle.
Vers la fin du XVe siècle, le bâtiment se révélant trop insuffisant, est agrandi.

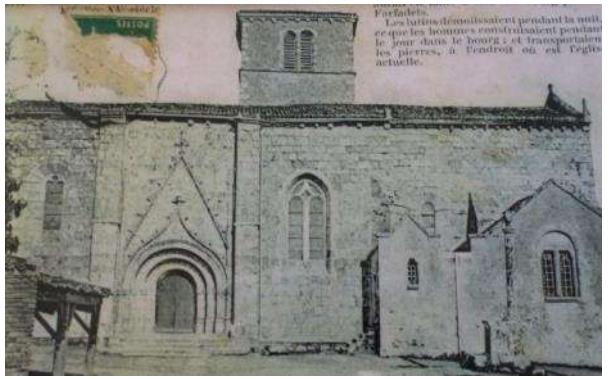
Les Guerres de Religion épargnèrent relativement la commune.

Pendant la Révolution française et les guerres de Vendée, la population de Saint-Paul en Pareds se range unanimement du côté des insurgés. Elle en subit les conséquences sous la forme d'un massacre de 72 personnes dans la cour du château le 31 janvier 1794.

Au XIXe siècle, le cimetière jouxtant l'église est transféré plus loin, ainsi que la croix qui se dressait au milieu.



Evolution historique du bourg de Saint-Paul-en-Pareds

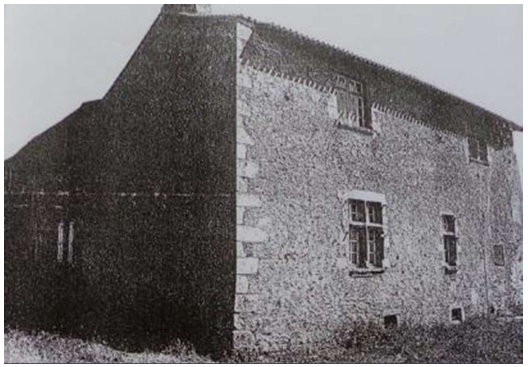


Eglise de Saint-Paul

Après la seconde Guerre Mondiale, le bourg connaît un développement important qui prend la forme d'une extension en accompagnement des voies de circulation, permettant de relier les deux centres anciens. Les constructions sont implantées sur de vastes parcelles, en retrait de la voie avec des jardins de tout côté.
L'urbanisation est aujourd'hui tournée vers le secteur est, notamment en raison de la position excentrée par rapport à la RD 23 qui traverse la partie sud.

Bibliographie :

- *Divers documents non datés et référencés, prêtés par l'association Patrimoine Saint-Paulais*



Le château de Saint-Paul

B. Identification et préservation du patrimoine

1. APPROCHE REGLEMENTAIRE

Dans le cadre du PLUiH et en complément du document règlementaire du Site Patrimonial Remarquable des Herbiers et de Mouchamps, il paraît important de mettre en place des outils de préservation du patrimoine sur le territoire.
Ainsi, un certain nombre d'éléments bâtis et paysagers ont fait l'objet d'un repérage et seront régis par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Article L.151-19
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration... »

2. IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

L'inventaire du patrimoine a identifié plusieurs types d'éléments bâtis et paysagers :

- Patrimoine bâti : habitat, grange, grandes propriétés…

- Patrimoine lié aux petits édifices : puits, calvaire, lavoirs…

- **Patrimoine lié aux formes urbaines** : espaces publics, bourg, hameau

- **Patrimoine lié aux tracés historiques** : voie romaine, voie ferrée…

- **Patrimoine végétal** : arbres remarquables, alignements…

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

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

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

Livret 2 : Diagnostic habitat

atelierurbanova urbanisme & architecture — ASTYM Économie urbaine · Territoires · Villes · Quartiers — Eric ENON Paysagiste concepteur — Eau-Méga Conseil en Environnement — CABINET COUDRAY Conseil & Contentieux — Géo Vendée Maison des Communes

SOMMAIRE

A. LA METHODOLOGIE 5

1. LA SYNTHESE DES RENCONTRES AVEC LES ELUS ET LES PARTENAIRES 6

B. LA SECTORISATION RETENUE DANS LE VOLET HABITAT 7

C. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 8

1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS 8

a) Les dynamiques et la composition du parc de logements 8

b) Les résidences principales 12

c) Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter 15

A. Les éléments de confort 15

B. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) 17

C. Les copropriétés dégradés 17

D. Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH 18

E. L'état des façades 19

d) Une large majorité de propriétaires occupants 19

e) Les résidences secondaires 21

f) Les logements vacants 23

2. LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES 28

a) Le logement et l'hébergement des personnes âgées 28

A. L'accueil collectif 31

B. Le maintien à domicile 32

C. L'accueil familial 33

D. Les politiques en faveur des personnes âgées 34

b) Le logement et l'hébergement des jeunes et des apprentis 35

A. La situation actuelle 37

B. Les politiques en faveur du logement des jeunes 39

c) Le logement des saisonniers 41

d) Le logement et l'hébergement des personnes en situation d'handicap 42
A. L'offre en hébergement 42
B. Le maintien à domicile 43
C. Les politiques en faveur du logement des personnes en situation d'handicap 43
e) Le logement et l'hébergement des personnes en difficulté 44
A. La situation actuelle 44
B. Les politiques en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées 46
f) Les circuits d'accompagnement 48
A. Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation 48
B. Droit au Logement Opposable (DALO) 48
g) Les Gens du Voyage 50
A. L'état des lieux de la fréquentation du territoire par les Gens du Voyage 50
L'accueil des passages de courte durée 50
Les grands passages 51
Les cas de sédentarisation 52
Les stationnements illicites 52
B. Les recommandations et prescriptions 53
3. LA SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT 54
a) Les émissions de Gaz à Effet de Serre liées au secteur résidentiel 54
b) Le classement énergétique du parc de logements 56
c) La vulnérabilité du parc privé 57
d) La situation du parc public locatif social 58
e) Les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements 60
4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT 61
a) Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) sollicité pour l'énergie 61
b) Les aides de la CAF 61
5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE C 63

D. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT 65

1. LA CONSTRUCTION NEUVE 65
a) Les tendances récentes 65
b) Mesure de l'attractivité du territoire 68
c) Une construction largement orientée vers le logement individuel 69

d) Un marché de la construction neuve marqué par une occupation personnelle ... 70
e) Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant ... 71
f) Les projets identifiés pour les prochaines années ... 72
g) Le potentiel foncier à vocation habitat identifié ... 74
2. LE PARC LOCATIF SOCIAL ... 75
a) L'offre locative actuelle ... 75
A. Les rappels ... 75
B. Les ménages éligibles aux logements sociaux ... 77
C. La situation actuelle de l'offre ... 78
D. Le type et la taille des logements locatifs sociaux ... 79
E. L'âge des logements sociaux ... 81
F. La vacance et le taux de rotation du parc social ... 82
b) La ville des Herbiers soumise à la loi SRU ... 84
c) Les caractéristiques de la demande ... 85
d) Les attributions et les délais d'attente ... 89
A. Les commissions d'attribution ... 89
B. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) ... 90
C. Le taux de pression ... 91
D. Les délais d'attente ... 92
e) Les financements et projets ... 93
A. Les projets neufs financés entre 2011 et 2018 ... 93
B. Les ventes de logements locatifs sociaux ... 94
C. Les projets prévus pour les prochaines années ... 94
f) Le rôle de l'EPCI et des communes ... 95
A. L'implication des communes ... 95
B. L'implication de la Communauté de communes du Pays des Herbiers ... 95
C. Les logements communaux ... 95
3. L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE ... 96
a) Le Prêt Social Location-Accession ... 96
b) Le Prêt à Taux Zéro ... 97
c) L'ECO-PASS ... 100
4. LA SITUATION DU PARC PRIVE ... 101
a) Le marché locatif ... 101

A. L'offre 101
B. Les caractéristiques de l'offre 102
C. Les loyers 103
b) Les actions de réhabilitation du parc privé 104
A. Evolution du contexte juridique de l'ANAH 104
B. Bilan des réhabilitations accompagnées par l'Etat et les communes 105
C. Bilan de l'OPAH 107
D. L'information aux ménages 110
c) Le marché immobilier 111
A. Le marché immobilier 111
La base de données des Demandes en Valeur Foncière (DVF) 112
B. Le marché du foncier 117
C. L'origine des acquéreurs 121
La mobilité des habitants 121
L'origine des pétitionnaires de permis construire pour des maisons individuelles 122
5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE D 124

E. LES ATTENDUS 127

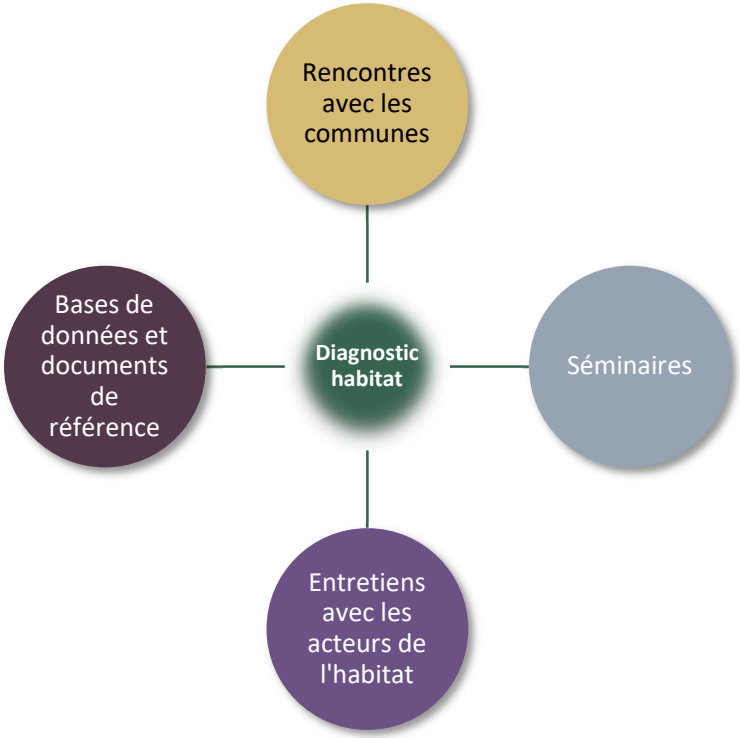
a) Les attentes exprimées par les élus 127
b) Les attentes de l'Etat 128

F. LES PERSONNES INTERROGEES 132

1. LES COMMUNES 132
2. LES PARTENAIRES ET ACTEURS DE L'HABITAT 132
3. LES ENTREPRISES INTERROGEES 132
4. LES PERSONNES PRESENTES LORS DU SEMINAIRE DIAGNOSTIC 132
a) Les partenaires institutionnels et autres collectivités 132
b) Les professionnels de l'habitat 133
c) Les associations et gestionnaire d'établissement 133

G. LA TABLE DES SIGLES 134

A. LA METHODOLOGIE



Le volet habitat du PLUi-H a été élaboré en étroite association avec les acteurs de l'habitat et différentes sources d'informations ont pu être mobilisées :

- Des rencontres avec les communes ont eu lieu, au cours desquelles les élus ont dressé le portrait de leur commune en apportant des informations concrètes, notamment sur les opérations récentes ou en cours pour l'habitat, l'identification des besoins en termes de rénovation et d'adaptation des logements, la vérification de la vacance des logements sur leurs communes, la perception des besoins selon le type de public (primo-accédants, public modeste, personnes âgées, jeunes, saisonniers, gens du voyage…) et la mise en avant de leurs attentes pour la politique de l'habitat à mener.
- Deux séminaires ont été organisés, le premier avec les élus, le second avec les élus et les partenaires. Ces séminaires ont permis d'affiner les connaissances avec les acteurs locaux et de dégager des enjeux pour le volet habitat.
- Des entretiens avec les acteurs de l'habitat ont été réalisés pour connaître d'une part leur intervention sur la Communauté de communes et pour d'autre part identifier et comprendre les problématiques et enjeux pour le territoire (la liste des personnes interrogées est jointe à la fin du rapport).

Les bases de données statistiques et documentaires (INSEE, Sitadel, RPLS, Filocom,…) en lien avec le logement mais également avec la démographie ou l'économie ont pu être étudiées et croisées.

Source : ASTYM - URBANOVA

1. LA SYNTHESE DES RENCONTRES AVEC LES ELUS ET LES PARTENAIRES

Des thématiques convergentes

- L'importance de la primo-accession dans les dynamiques de construction de logements.
- Une reprise récente des dynamiques de construction de logements.
- La crainte par rapport à la disparition du PTZ dans le neuf et du dispositif PINEL aux Herbiers.
- La maîtrise des terrains à bâtir et la limitation de la hausse du prix du foncier.
- L'insuffisance de petits logements sociaux de type T1 et T2 et de grands logements T5.
- Une augmentation des demandeurs de logements sociaux.
- Une forte demande en logements et en hébergements de la part des jeunes.
- Des besoins croissants pour l'adaptation et le maintien à domicile des personnes âgées vieillissantes.
- Deux aires d'accueil qui répondent bien aux enjeux d'accueil temporaire des gens du voyage.

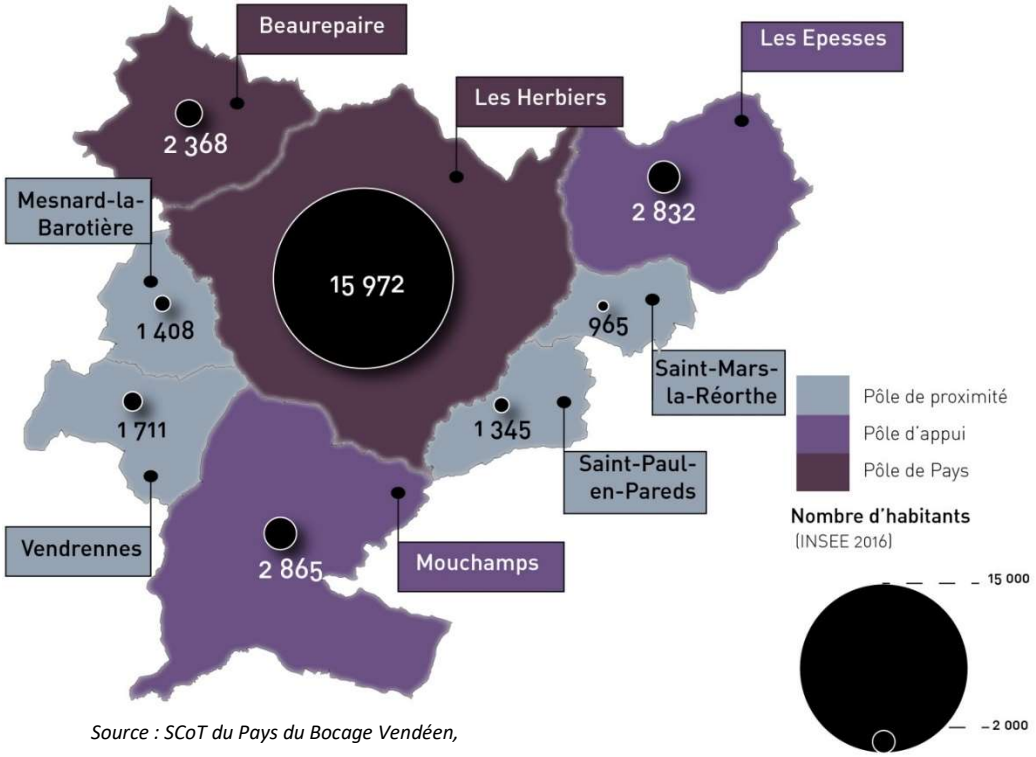
Des thématiques particulières

- Un marché locatif privé tendu.
- Des rénovations du parc privé peu qualitatives.
- Des enjeux de rénovation et d'adaptation du parc locatif social.
- Des jeunes, en particulier les plus précaires éprouvent des difficultés à se loger.
- Des difficultés pour le logement des saisonniers du Puy du Fou.
- Des cas de sédentarisation des gens du voyage problématiques.

Des thématiques divergentes

- Le PSLA, des expériences contrastées.
- Des rénovations onéreuses et parfois partielles réalisées par les ménages.
- Le suivi de l'information pour les demandeurs de logements sociaux.
- Des partenariats existants avec les bailleurs sociaux, à renforcer.
- Des réponses pour les gens en situation d'handicap qui doivent être davantage développées.
- Les solutions de logements d'urgence et/ou temporaire.
- Des difficultés pour la réalisation de logements durables, notamment ceux qui utilisent des énergies renouvelables.

La sectorisation retenue dans le volet habitat



Source : SCoT du Pays du Bocage Vendéen,

B. La sectorisation retenue dans le volet habitat

La Communauté de communes du Pays des Herbiers regroupe en 2016 près de 29 466 habitants dont 54 % concentrés sur la commune des Herbiers alors que la plus petite commune, Saint-Mars-la-Réorthe cumule 965 âmes. Au regard de ce différentiel démographique et en termes de maillage d'équipements et de services, les réalités territoriales ne sont pas similaires entre les différentes communes.

Afin d'apporter une analyse au plus proche des réalités territoriales, la sectorisation élaborée dans le cadre du SCoT a été retenue avec :

- Le Pôle de Pays : regroupant Les Herbiers et Beaurepaire, « ils accueillent les équipements et les services structurants (grand commerce, services rares nécessitant des coûts d'investissement et de fonctionnement importants, offre culturelle, …à des niveaux de gamme élevés et de domaines étendus) » ;
- Les pôles d'appui : Les Epesses et Mouchamps « à consolider, car ils répondent aux besoins quotidiens des populations tant en termes de commerces de proximité, de services médicaux, que d'équipement sportifs » ;
- Les pôles de proximité : Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes « car le centre-ville de toutes les autres communes fera l'objet d'une attention particulière afin de pérenniser le commerce et les services de proximité ».

De plus, afin de comparer les données statistiques des territoires de comparaison ont été choisis :

- Des territoires proches de comparaison : le Département, la Communauté de communes de Saint-Fulgent les Essarts (CCCSFLE) et la Communauté de communes du Pays de Mortagne (CCPM) ;
- Des intercommunalités similaires en nombre d'habitants : Communauté de communes Aunis Atlantique (CCAA) et la Communauté de communes de l'Aire Cantilienne (CCAC) qui accueille le Parc Astérix.

C. Les caractéristiques du parc de logements

1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

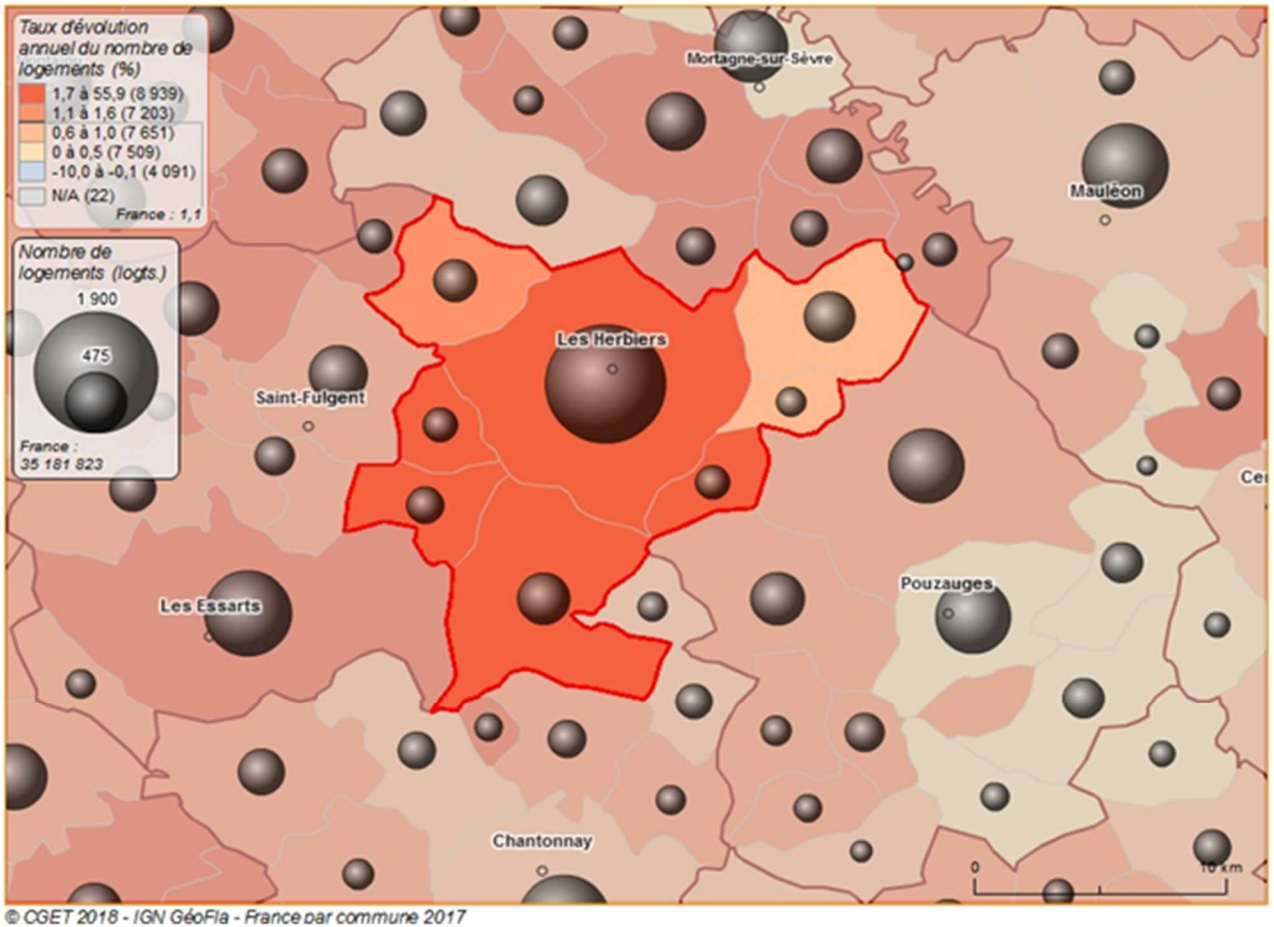
a) Les dynamiques et la composition du parc de logements

En 2015, le parc de logements de la Communauté de communes du Pays des Herbiers (CCPH) compte 12 910 logements. Depuis 2015, les chiffres transmis par la base de données nationale « Sitadel » font l'état de 451 logements commencés jusqu'en novembre 2018. On évalue le nombre de logements de la CCPH à environ 13 361 logements en fin d'année 2018.

Sur l'ensemble de la période 1968-2015, la variation annuelle de logements affiche une croissance importante de 2,3 %/an qui est légèrement supérieure à celle enregistrée à l'échelle départementale et globalement similaire au taux de la Communauté de communes du Pays de Saint Fulgent/Les Essarts.

Taux de variation annuel du parc de logements entre 2010 et 2015

1 - Nombre de logements, 2015 - *source : Insee, RP*
2 - Taux d'évolution annuel du nombre de logements, 2010-2015 - *source : Insee, RP*

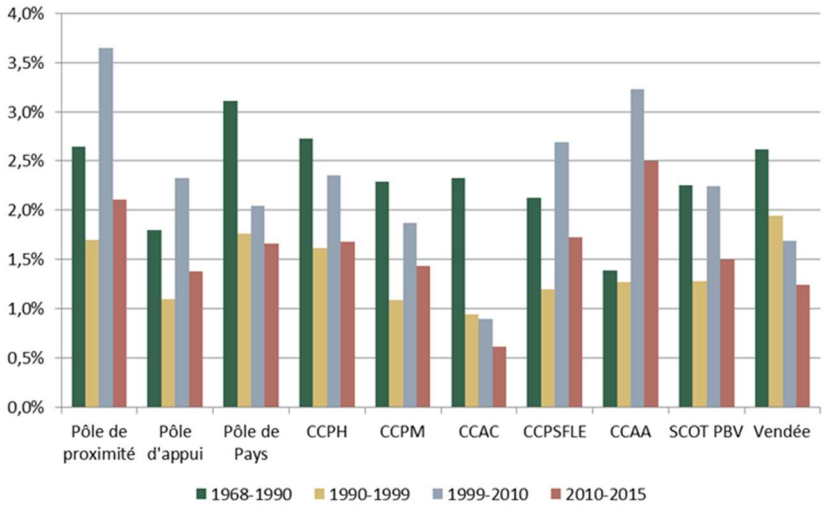


© CGET 2018 - IGN GéoFla - France par commune 2017

Source : Observatoire des territoires

L'évolution du nombre de logements entre 1968 et 2015

	1968	1990	1999	2010	2015	Variations annuelles 1968-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	1968-2015
Beaurepaire	317	464	551	832	897	1,7%	1,9%	3,8%	1,5%	2,2%
Les Epesses	469	757	833	1 215	1 271	2,2%	1,1%	3,5%	0,9%	2,1%
Les Herbiers	2 267	4 602	5 377	6 573	7 145	3,3%	1,7%	1,8%	1,7%	2,5%
Mesnard-la-Barotière	174	310	347	522	585	2,7%	1,3%	3,8%	2,3%	2,6%
Mouchamps	691	959	1 061	1 224	1 342	1,5%	1,1%	1,3%	1,9%	1,4%
Saint-Mars-la-Réorthe	147	240	275	406	427	2,3%	1,5%	3,6%	1,0%	2,3%
Saint-Paul-en-Pareds	133	277	355	500	568	3,4%	2,8%	3,2%	2,6%	3,1%
Vendrennes	209	350	393	603	675	2,4%	1,3%	4,0%	2,3%	2,5%
Pôle de proximité	*663*	*1 177*	*1 370*	*2 031*	*2 255*	*2,6%*	*1,7%*	*3,6%*	*2,1%*	*2,6%*
Pôle d'appui	*1 160*	*1 716*	*1 894*	*2 439*	*2 612*	*1,8%*	*1,1%*	*2,3%*	*1,4%*	*1,7%*
Pôle de Pays	*2 584*	*5 066*	*5 928*	*7 405*	*8 042*	*3,1%*	*1,8%*	*2,0%*	*1,7%*	*2,4%*
CCPH	**4 407**	**7 959**	**9 192**	**11 875**	**12 910**	**2,7%**	**1,6%**	**2,4%**	**1,7%**	**2,3%**
CCPM	4 960	8 161	8 995	11 026	11 842	2,3%	1,1%	1,9%	1,4%	1,9%
CCAC	10 614	17 613	19 163	21 148	21 808	2,3%	0,9%	0,9%	0,6%	1,5%
CCPSFLE	4 487	7 127	7932	10 620	11 569	2,1%	1,2%	2,7%	1,7%	2,0%
CCAA	5 606	7 596	8514	12 075	13 659	1,4%	1,3%	3,2%	2,5%	1,9%
SCOT PBV	30 859	50 412	56551	72 178	77 757	2,3%	1,3%	2,2%	1,5%	2,0%
Vendée	153 593	271 450	322 734	387 906	412 580	2,6%	1,9%	1,7%	1,2%	2,1%



Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1990-1999-2010-2015

Le tableau et le graphique montrent que la croissance des taux de variation annuels varie suivant les différentes périodes :

- 1968-1990 : le taux de variation annuel de logements est estimé à 2,7 %/an pour la CCPH. Ce chiffre est le plus important parmi les territoires de comparaison. Cette croissance du nombre de logements est portée par le Pôle de Pays qui affiche un taux de 3,1 %/an sur cette période.
- 1990-1999 : le taux de variation annuel de logements est en légère baisse par rapport à la période précédente. Il est estimé pour la CCPH à 1,6 %/an, chiffre supérieur par rapport aux territoires de comparaison, à l'exception du département. Ce ralentissement des rythmes de construction de logements se retrouve dans la plupart des communes. La baisse est d'autant plus flagrante pour la commune des Herbiers dont le taux est passé de 3,3 %/an à 1,7 %/an.
- 1999-2010 : le taux de variation annuel de logements repart à la hausse pour atteindre 2,4 %/an, chiffre qui est supérieur aux territoires de comparaison à l'exception de la CCPSFLE et la CCAA. Cette augmentation de la croissance de logements est portée par les Pôles de proximité (3,6 %/an) et par les Pôles d'appui (2,3 %/an).
- 2010-2015 : le taux de variation annuel de logements enregistre un léger repli pour atteindre 1,7 %/an. Même si ce chiffre reste supérieur à la plupart des territoires de comparaison dont le département, la CCAA enregistre un taux de variation annuel de logements de 2,5 %/an. Durant cette période, le taux de variation annuel est porté par les Pôles de proximité (2,1 %/an) et le Pôle de Pays (1,7 %/an).

La répartition du parc de logements

	Nombre de logements	Dont résidences principales		Dont résidences secondaires		Dont logements vacants	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	897	843	93,9%	13	1,5%	41	4,6%
Les Epesses	1 271	1 127	88,7%	17	1,4%	126	9,9%
Les Herbiers	7 145	6744	94,4%	103	1,4%	297	4,2%
Mesnard-la-Barotière	585	544	92,9%	8	1,4%	33	5,7%
Mouchamps	1 342	1 182	88,1%	61	4,5%	99	7,4%
Saint-Mars-la-Réorthe	427	398	93,2%	11	2,6%	18	4,2%
Saint-Paul-en-Pareds	568	535	94,2%	14	2,5%	19	3,3%
Vendrennes	675	641	95,0%	11	1,6%	23	3,4%
Pôle de proximité	*2 255*	*2 118*	*93,9%*	*44*	*1,9%*	*93*	*4,1%*
Pôle d'appui	*2 612*	*2 309*	*88,4%*	*78*	*3,0%*	*225*	*8,6%*
Pôle de Pays	*8 042*	*7 587*	*94,3%*	*117*	*1,5%*	*339*	*4,2%*
CCPH	**12 910**	**12 014**	**93,1%**	**239**	**1,8%**	**657**	**5,1%**
CCPM	11 842	10 880	91,9%	286	2,4%	675	5,7%
CCAC	21 808	19 461	89,2%	870	4,0%	1 478	6,8%
CCPSFLE	11 569	10 661	92,1%	217	1,9%	692	6,0%
CCAA	13 659	11 652	85,3%	828	6,1%	1 179	8,6%
SCOT PBV	77 757	71 160	91,5%	1 976	2,5%	4 621	5,9%
Vendée	412 580	290140	70,3%	100 501	24,4%	21 939	5,3%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Avec 12 014 résidences principales en 2015 (selon l'INSEE et 12 200 selon Filocom), la Communauté de communes du Pays des Herbiers est caractérisée par l'omniprésence de ces-dernières qui représentent plus de 93% du parc de logements.

Les résidences secondaires restent peu présentes (1,8 % du parc de logements). Cette proportion est la plus faible parmi les territoires de comparaison. A noter que la commune de Mouchamps se distingue des autres communes du territoire avec une représentation plus marquée des résidences secondaires qui représentent 4,5 % du volume total des logements.

La proportion de logements vacants s'élève à 5,1 % du parc de logements pour la CCPH. Un taux qui est le plus faible parmi les territoires de comparaison. Toutefois, la commune des Epesses dispose d'une proportion de logements vacants deux fois plus importante que la plupart des communes de l'intercommunalité.

La répartition des maisons et des appartements

	Maisons		Appartement	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	878	98,5%	14	1,5%
Les Epesses	1 138	95,5%	53	4,5%
Les Herbiers	5 950	84,5%	1 094	15,5%
Mesnard-la-Barotière	544	93,3%	39	6,7%
Mouchamps	1 266	95,7%	56	4,3%
Saint-Mars-la-Réorthe	417	97,9%	9	2,1%
Saint-Paul-en-Pareds	517	91,3%	49	8,7%
Vendrennes	641	98,7%	9	1,3%
Pôle de proximité	*2 119*	*95,2%*	*106*	*4,8%*
Pôle d'appui	*2 404*	*95,6%*	*110*	*4,4%*
Pôle de Pays	*6 828*	*86,0%*	*1 108*	*14,0%*
CCPH	**11 351**	**89,6%**	**1 323**	**10,4%**
CCPM	10 906	92,7%	865	7,3%
CCAC	12 363	57,0%	9 309	43,0%
CCPSFLE	10 937	95,1%	563	4,9%
CCAA	12 448	92,2%	1 047	7,8%
SCOT PBV	71 145	92,3%	5 965	7,7%
Vendée	345 187	84,2%	64 621	15,8%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Le tableau ci-contre montre que la grande majorité des logements correspondent à des maisons (89,6 %). Toutefois, la proportion d'appartements est tirée vers le haut grâce à la commune des Herbiers qui concentre à elle seule 83 % des appartements de l'intercommunalité et où cette catégorie représente 15,5 % des logements de la commune.

La maison individuelle tient une place prépondérante dans le développement résidentiel vendéen. Les bourgs ont vu leur taille exploser notamment avec la construction de logements individuels souvent de plain-pied non mitoyens avec jardin. Cette spécificité architecturale est omniprésente dans les logements où rares sont les maisons nouvelles avec un ou deux étages. Les professionnels de l'habitat estiment qu'il est plus difficile de vendre une maison avec un étage qu'une sans étage. Les ménages préfèrent avoir des terrains plus petits tout en conservant une maison de plain-pied.

« Les maisons à étage se vendent difficilement surtout pour les ménages locaux »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

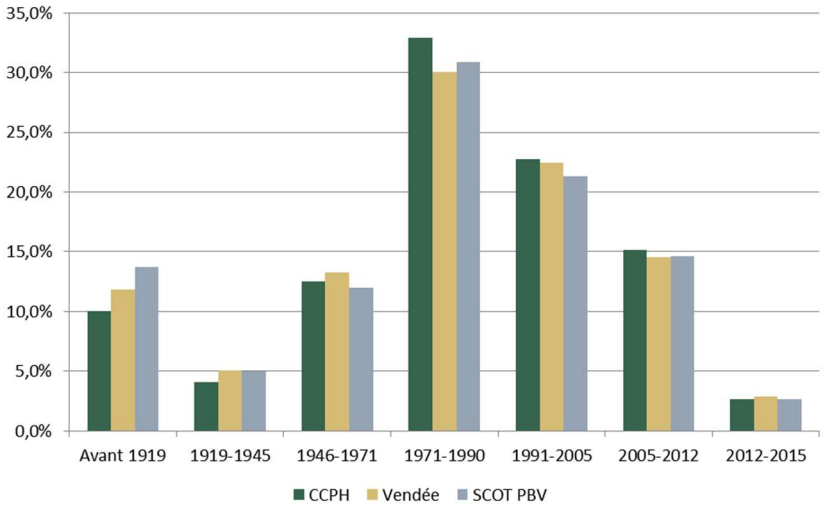
La vue aérienne du développement résidentiel sous forme de maisons individuelles (à gauche : Les Epesses, au milieu : Les Herbiers et à droite : Mesnard-la-Barotière)

Source : Google maps

b) Les résidences principales

Les périodes de construction des résidences principales avant 2012

	Avant 1946		1946-1970		1971-1990		1991-2012	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Beaurepaire	131	16%	74	9%	224	28%	375	47%
Les Epesses	197	17%	137	12%	314	28%	479	43%
Les Herbiers	767	12%	990	15%	2 478	37%	2 384	36%
Mesnard-la-Barotière	66	12%	63	12%	156	29%	257	47%
Mouchamps	345	31%	121	11%	331	29%	328	29%
Saint-Mars-la-Réorthe	54	14%	39	10%	123	32%	174	45%
Saint-Paul-en-Pareds	51	10%	34	7%	155	32%	247	51%
Vendrennes	85	14%	43	7%	173	29%	304	50%
Pôle de proximité	*256*	*13%*	*179*	*9%*	*607*	*30%*	*982*	*49%*
Pôle d'appui	*542*	*24%*	*259*	*11%*	*645*	*29%*	*807*	*36%*
Pôle de Pays	*898*	*12%*	*1 064*	*14%*	*2 702*	*36%*	*2 758*	*37%*
CCPH	**1 696**	**14%**	**1 501**	**13%**	**3 954**	**34%**	**4 547**	**39%**
CCPM	2 218	21%	1 365	13%	3 514	33%	3 490	33%
CCAC	3 879	20%	4 412	23%	7 508	39%	3 485	18%
CCPSFLE	1 988	19%	1 201	12%	3 109	30%	4 108	39%
CCAA	3 171	29%	923	8%	2 229	20%	4 794	43%
SCOT PBV	13 293	19%	8 525	12%	21 946	32%	25 535	37%
Vendée	49 024	17%	38 579	14%	87 118	31%	107 187	38%

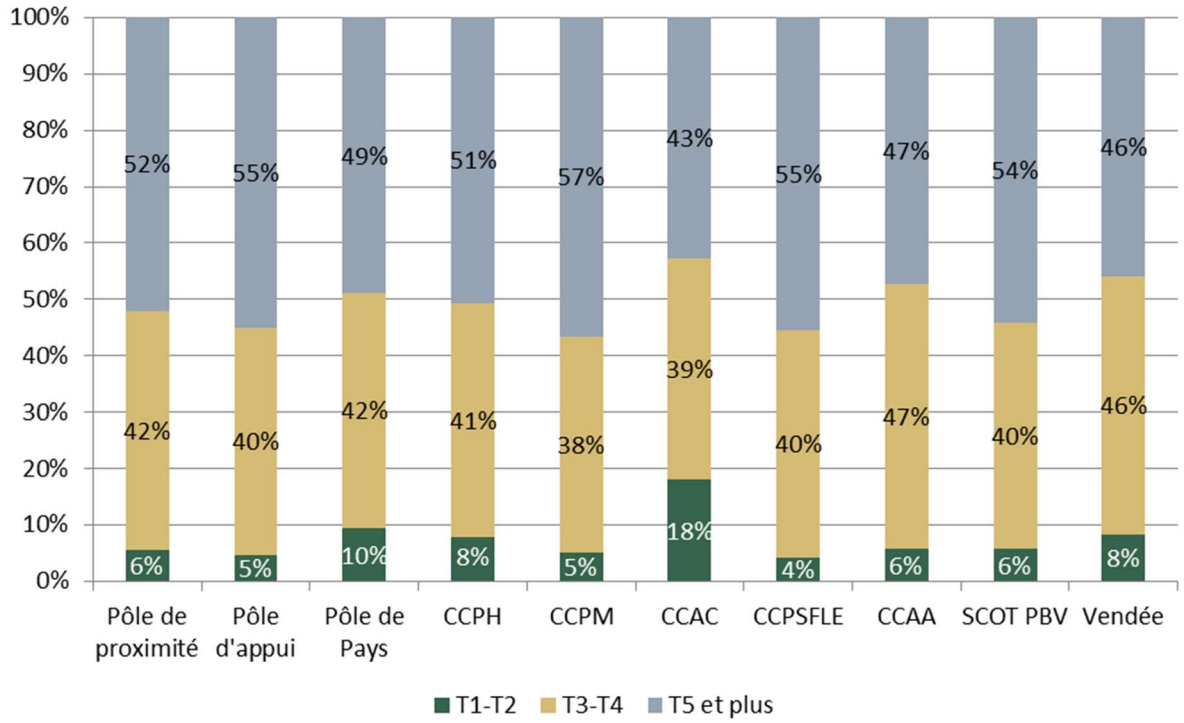


Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Les résidences principales de la Communauté de communes du Pays des Herbiers sont plutôt récentes puisque **73 % d'entre-elles ont été construites après 1970**. Un chiffre qui est relativement plus important qu'au niveau départemental et qu'au niveau du SCoT du Pays du Bocage Vendéen avec 70% des résidences principales qui datent d'après 1970. Le graphique montre également que la proportion de résidences principales qui datent d'avant 1946 est moins importante dans la CCPH avec 14 % alors que ce même chiffre s'élève à 17 % pour le département et 19% pour le SCoT PBV.

En outre (voir ci-dessous), les résidences principales construites entre 1971 et 1990 sont majoritaires (32,9 %) sur la CCPH. Ceci n'est pas négligeable puisqu'à cette période les normes de réglementations thermiques étaient peu contraignantes et engendrent aujourd'hui des besoins en rénovation énergétique.

La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

En 2015, les résidences sont plutôt de grande taille (51 % ont 5 pièces ou plus). Ce chiffre est plus élevé qu'au niveau départemental (46 %) mais il est moins important que la Communauté de communes du Pays de Mortagne (57 %) et de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent les Essarts (55 %).

Les tendances récentes montrent une forte progression des logements de petite taille (T1) avec une variation de plus +160% entre 2007 et 2015 (voir ci-dessous page 13). Au niveau de l'armature territoriale, ce sont les pôles de proximité qui se dégagent par un taux de variation plus important sur le segment de résidences principales de type T1 (+642 %). Les résidences principales de grande taille ont le plus progressé avec respectivement +522 T4 et +565 T5 alors que le nombre de T1 ont augmenté de +226 sur cette même période.

La répartition du parc de logements

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15
Pôle de proximité	*59*	*642%*	*60*	*7%*	*317*	*32%*	*578*	*38%*	*1 104*	*12%*
Pôle d'appui	*34*	*142%*	*76*	*-8%*	*325*	*2%*	*606*	*15%*	*1 268*	*16%*
Pôle de Pays	*274*	*130%*	*448*	*13%*	*1 136*	*15%*	*2 016*	*16%*	*3 714*	*8%*
CCPH	**367**	**160%**	**584**	**9%**	**1 778**	**15%**	**3 199**	**20%**	**6 086**	**10%**
CCPM	145	14%	428	3%	1 333	10%	2 809	14%	6 164	11%
CCAC	894	-8%	2 615	19%	3 827	2%	3 830	2%	8 295	3%
CCPSFLE	70	-24%	396	10%	1 458	23%	2 831	31%	5 905	36%
CCAA	151	-4%	523	33%	1 555	19%	3 914	37%	5 509	18%
SCOT PBV	1 168	27%	3 035	7%	9 698	18%	18 701	20%	38 558	20%
Vendée	6 299	9%	17 834	13%	50 201	14%	82 495	18%	133 312	17%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Le nombre de logements de grande taille (T4, T5) est majoritaire sur la CCPH. L'analyse croisée entre la répartition des personnes par ménages et la répartition des résidences principales par pièce permet de mettre en évidence une offre en résidences principales orientée vers des grands logements qui est en décalage avec le profil des ménages composé majoritairement d'une ou deux personnes. Au-delà de l'adéquation entre la taille des ménages et celles des logements, le tableau montre que les évolutions sociologiques liées aux recompositions des ménages (décohabitation, recomposition…) sont plus rapides que l'adaptation du parc du logement.

La comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers et +
Ménages	65 %	13 %	14 %	8 %
Résidences principales	8 %	15 %	27 %	51 %

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Il n'y a bien évidemment rien de normatif dans cette comparaison, chacun étant libre de choisir la taille de logement qui lui convient. Par exemple, en cas de divorce d'un ménage avec deux enfants, les parents cherchent à avoir un logement 3 ou 4 pièces qui permet l'accueil des enfants. D'un autre côté, les ménages souhaitant se loger dans un petit logement peuvent rencontrer des difficultés à le trouver et devront occuper un logement plus grand, faute de ne pas trouver ce qui leur correspond. Concrètement, cela sous-entend pour eux un loyer et/ou des charges plus élevés.

c) Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter

A. Les éléments de confort

En 2015, **227 résidences principales sont sans salle de bains, baignoire ou douche ce qui représente 1,9% des résidences principales**. Cette proportion est similaire à celle observée à l'échelon départemental. Entre les différentes communes, le pourcentage de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche varie assez peu, de 1,1 % pour Saint-Paul-en-Pareds à 2,1 % pour Beaurepaire.

La répartition du parc de logements

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche	Pourcentage de ces logements
Beaurepaire	843	17	2,1%
Les Epesses	1 127	18	1,6%
Les Herbiers	6 744	132	2,0%
Mesnard-la-Barotière	544	11	2,1%
Mouchamps	1 182	22	1,8%
Saint-Mars-la-Réorthe	398	7	1,8%
Saint-Paul-en-Pareds	535	6	1,1%
Vendrennes	641	13	2,0%
Pôle de proximité	*2 118*	*37*	*1,8%*
Pôle d'appui	*2 309*	*40*	*1,7%*
Pôle de Pays	*7 587*	*150*	*2,0%*
CCPH	**12 014**	**227**	**1,9%**
CCPM	10 880	185	1,7%
CCAC	19 461	463	2,4%
CCPSFLE	10 661	175	1,6%
CCAA	11 652	294	2,5%
SCOT PBV	71 160	1 334	1,9%
Vendée	290 140	5 481	1,9%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La classification réalisée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) permet de mesurer l'état de confort des résidences principales sur une échelle de 1 (grand luxe) à 8 (qualité très médiocre).

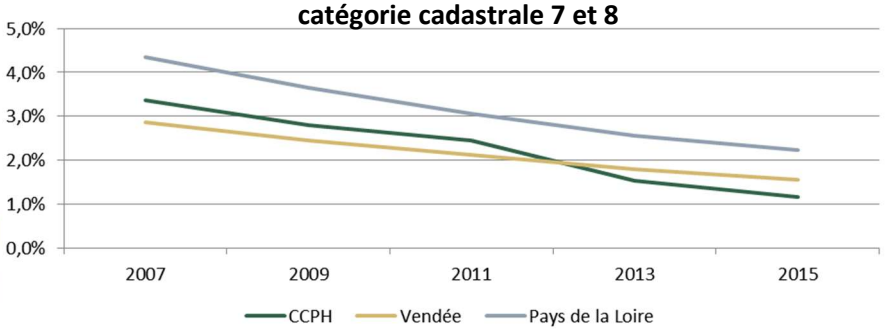
En 2015, 1,2 % des résidences principales sont considérées en très mauvais état (7 et 8). L'évolution montre une baisse de cette proportion depuis 2007. La diminution est plus rapide au sein de la CCPH qu'à l'échelle du Département et de la Région.

La proportion des résidences principales classées en catégorie cadastrale 7 et 8 en 2015

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales en mauvais état (7 et 8)	Pourcentage en mauvais état (7 et 8)
CCPH	**12 200**	**143**	**1,2%**
Vendée	299 128	4 628	1,5%
Pays de la Loire	1 647 383	36 863	2,2%

Source : Filocom 2015

L'évolution de la proportion des résidences principales classées en catégorie cadastrale 7 et 8



« La qualité des logements anciens est satisfaisante »

Parole d'élus

Le travail de terrain et le retour des élus montrent que peu de logements sont dégradés ou vétustes. Quelques logements ont été signalés par les communes, notamment dans la cité des Alouettes aux Herbiers ou le Foyer des Lilas à Mouchamps. Ces deux opérations font l'objet de réflexion quant à leur rénovation ou leur démolition. De nombreux logements anciens ont fait ou font l'objet de travaux notamment grâce aux aides mises à disposition pour leur rénovation.

Des exemples de logements pour lesquels ont été identifiés des enjeux de rénovation (à gauche, la résidence des Alouettes aux Herbiers, à droite, le Foyer des Lilas à Mouchamps)

Source : ASYTM- Urbanova

B. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

En 2013, 321 logements sont classés en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) soit 3 % du parc de résidences principales. Cette classification est issue du croisement entre le classement cadastral du logement et le niveau de revenu des occupants. Les PPPI regroupent :

- Les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % au seuil de pauvreté ;
- Les résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % au seuil de pauvreté.

La répartition du parc de logements

Territoires	Nombre de PPPI en 2005	Nombre de PPPI en 2009	Nombre de PPPI en 2013
Beaurepaire	31	22	18
Les Epesses	53	42	40
Les Herbiers	224	237	177
Mesnard-la-Barotière	[11:20[	]0:11[	[11:20[
Mouchamps	83	66	46
Saint-Mars-la-Réorthe	]0:11[	[11:20[	[11:20[
Saint-Paul-en-Pareds	[11:20[	14	]0:11[
Vendrennes	27	16	]0:11[
CCPH	**453**	**420**	**321**
Vendée	13 330	12 366	10 976

Source : CD Rom Par Privé Potentiellement Indigne –données 2013

Entre 2005 et 2013, le nombre de logements classés en PPPI a diminué, passant de 453 en 2005 à 321 en 2013.
En 2013, les PPPI recensés sur la CCPH se caractérisent par :

- Une majorité de logements construits avant 1949 (61 %), une valeur proche de celle du département (60 %) ;
- Une proportion importante de construction individuelle (77 %) qui est cependant moins importante que celle de la Vendée (83 %) ;
- Des logements dont la taille est majoritairement comprise entre 35 et 74 m² (57 %) ;
- Ces logements sont davantage occupés par des locataires (52%) tandis que les propriétaires représentent 42% des occupants. Le phénomène inverse est observé à l'échelon département avec une plus forte représentation des propriétaires (51%) que des locataires du parc privé (44 %) ;
- 35 PPPI (soit 11%) sont occupés par des jeunes ménages (moins de 25 ans), une proportion plus forte que celle du département (6 %) ;
- 124 PPPI (soit 39%) sont occupés par des ménages âgés (de plus de 60 ans), une proportion plus faible que celle du département (45 %) ;
- 39 PPPI (soit 12%) sont exposés au risque de saturnisme (croisement entre les logements construits avant 1949 et des ménages ayant plus de six enfants), ce qui peut poser des problèmes de santé pour les enfants.

C. Les copropriétés dégradés

En 2013, l'ANAH recense 18 copropriétés dégradées concentrés essentiellement aux Herbiers. Une attention particulière sur ces copropriétés sera portée dans le cadre du du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) habitat du PLUiH.

D. Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH

> *« Parfois, les façades sont peu qualitatives après des travaux de rénovation. »*
>
> Parole d'élus

Le plafond de ressources pour les aides de l'ANAH (hors Ile de France) en 2019

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+4 385	+5 617

Source : ANAH, 2019

La proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH est estimée à 36% sur la CCPH. La commune de Mouchamps se détache des autres communes du territoire par une proportion plus importante de ménages éligibles aux aides de l'ANAH (43,8%).

La proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

	Ménages	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de ménages éligibles aux aides de l'ANAH	Part des propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH
Beaurepaire	851	641	214	33,4%
Les Epesses	1 188	928	328	35,3%
Les Herbiers	6 597	4 518	1 603	35,5%
Mesnard-la-Barotière	549	416	133	32,0%
Mouchamps	1 201	931	408	43,8%
Saint-Mars-la-Réorthe	407	328	129	39,3%
Saint-Paul-en-Pareds	532	416	135	32,5%
Vendrennes	668	532	185	34,8%
Pôle de proximité	*2 156*	*1 692*	*582*	*34,4%*
Pôle d'appui	*2 389*	*1 859*	*736*	*39,6%*
Pôle de Pays	*7 448*	*5 159*	*1 817*	*35,2%*
CCPH	**11 993**	**8 710**	**3 135**	**36,0%**

Source : Filocom 2015

E. L'état des façades

Très peu de besoins en rénovation de façade ont été recensés sur le territoire. Ceci peut s'expliquer en partie par :

- Un parc de logements relativement jeune (cf p.11) ;
- Les opérations successives de rénovation du parc de logements à travers les dispositifs d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) (cf p.104).

Par ailleurs, la CCPH apporte une aide aux travaux de rénovation de façade. Cette aide a pu bénéficier à 369 logements pour 398 475 € investis par la CCPH depuis 2013. Toutefois, les élus soulignent un manque de qualité de certaines façades après des travaux de rénovation.

Des linéaires résidentiels en bon état (à gauche, Les Herbiers, à droite, Les Epesses)

Source : ASTYM- Urbanova

d) Une large majorité de propriétaires occupants

La répartition du statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaires		Locataires du parc privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	640	76%	149	18%	51	6%	4	0%
Les Epesses	898	80%	164	15%	58	5%	6	1%
Les Herbiers	4 582	68%	1 610	24%	496	7%	56	1%
Mesnard-la-Barotière	410	75%	109	20%	24	4%	1	0%
Mouchamps	909	77%	202	17%	58	5%	13	1%
Saint-Mars-la-Réorthe	322	81%	56	14%	17	4%	3	1%
Saint-Paul-en-Pareds	420	79%	96	18%	18	3%	1	0%
Vendrennes	512	80%	71	11%	55	9%	3	0%
Pôle de proximité	*1 664*	*79%*	*333*	*16%*	*113*	*5%*	*8*	*0%*
Pôle d'appui	*1 808*	*78%*	*366*	*16%*	*117*	*5%*	*19*	*1%*
Pôle de Pays	*5 222*	*69%*	*1 759*	*23%*	*546*	*7%*	*60*	*1%*
CCPH	**8 694**	**72%**	**2 457**	**20%**	**776**	**6%**	**86**	**1%**
CCPM	8 459	78%	1 557	14%	788	7%	77	1%
CCAC	12 226	63%	4 194	22%	2 487	13%	554	3%
CCPSFLE	8 245	77%	1 737	16%	587	6%	91	1%
CCAA	8 893	76%	2282	20%	293	3%	184	2%
SCOT PBV	53 789	76%	12 475	18%	4 362	6%	534	1%
Vendée	209 666	72%	56 667	20%	20 263	7%	3 544	1%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La Communauté de communes du Pays des Herbiers compte 12 014 propriétaires, en 2015, soit 72 % des ménages du territoire. Cette proportion est similaire à celle observée au niveau départemental et est légèrement inférieur à d'autres territoires de comparaison comme la CCPM, le SCoT PBV, la CCAA et la CCPSFLE. Sur la commune des Herbiers la proportion de propriétaires s'élève à 68% des résidences principales contre 76 à 81 % pour les autres communes du territoire.

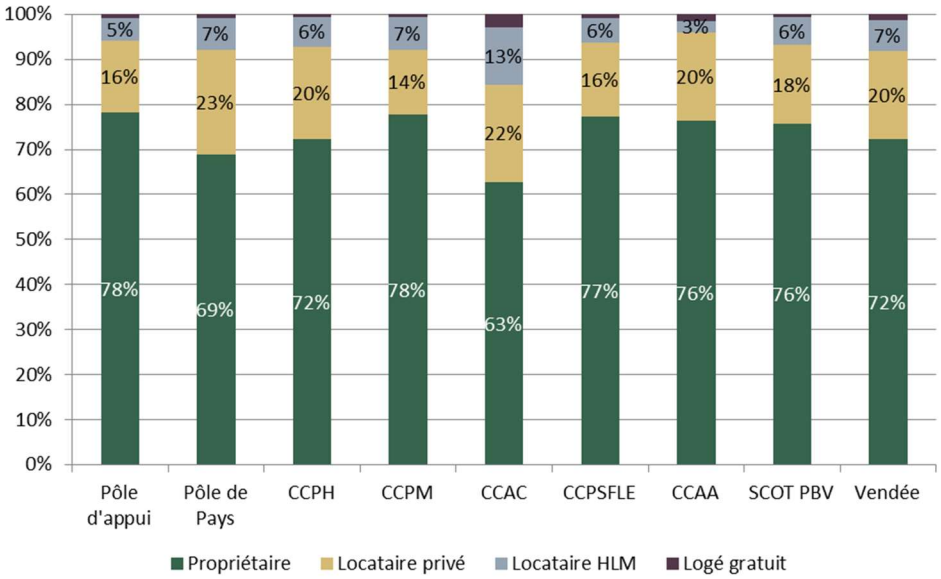
La variation du nombre de ménages selon les statuts d'occupation 2007-2015

	Propriétaires		Locataires du parc privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
Beaurepaire	640	27%	149	-1%	51	74%	4	-22%
Les Epesses	898	19%	164	-5%	58	3%	6	3%
Les Herbiers	4 582	11%	1 610	20%	496	15%	56	-34%
Mesnard-la-Barotière	410	15%	109	15%	24	-21%	1	-49%
Mouchamps	909	16%	202	-7%	58	94%	13	-20%
Saint-Mars-la-Réorthe	322	31%	56	17%	17	13%	3	0%
Saint-Paul-en-Pareds	420	29%	96	50%	18	50%	1	-86%
Vendrennes	512	25%	71	5%	55	103%	3	193%
Pôle de proximité	*1 664*	*25%*	*333*	*21%*	*113*	*35%*	*8*	*-39%*
Pôle d'appui	*1 808*	*17%*	*366*	*-6%*	*117*	*34%*	*19*	*-14%*
Pôle de Pays	*5 222*	*13%*	*1 759*	*17%*	*546*	*18%*	*60*	*-33%*
CCPH	**8 694**	**16%**	**2 457**	**14%**	**776**	**23%**	**86**	**-30%**
CCPM	8 459	14%	1 557	2%	788	6%	77	-4%
CCAC	12 226	3%	4 194	6%	2 487	12%	554	-14%
CCPSFLE	8 245	35%	1 737	24%	587	17%	91	-18%
CCAA	8 893	24%	2282	31%	293	10%	184	-4%
SCOT PBV	53 789	22%	12 475	12%	4 362	14%	534	-19%
Vendée	209 666	17%	56 667	14%	20 263	18%	3 544	-11%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Entre 2007 et 2015, le nombre de locataires HLM a progressé (+23 %) plus rapidement que les propriétaires occupants (+16 %) et que les locataires du parc privé (+14 %). Certaines communes (Beaurepaire, Mouchamps, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes) ont connu des croissances importantes des locataires du parc HLM. A noter, que sont observées des dynamiques différentes entre les communes du territoire. Certaines ont vu une stagnation des locataires du privé (Beaurepaire, Les Epesses, Mouchamps, Vendrennes), à l'inverse d'autres ont enregistré une progression (Les Herbiers, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds).

La répartition du statut d'occupation des résidences principales



Source: INSEE 2019 – RGP 2015

e) Les résidences secondaires

Le nombre et la part des résidences secondaires

	1968		1982		1999		2010		2015	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	9	2,8%	6	1,6%	17	3,1%	14	1,7%	13	1,5%
Les Epesses	8	1,7%	19	2,8%	19	2,3%	90	7,4%	17	1,4%
Les Herbiers	33	1,5%	55	1,4%	94	1,7%	88	1,3%	103	1,4%
Mesnard-la-Barotière	2	1,1%	10	3,7%	4	1,2%	10	2,0%	8	1,4%
Mouchamps	26	3,8%	84	9,4%	92	8,7%	51	4,1%	61	4,5%
Saint-Mars-la-Réorthe	1	0,7%	9	3,9%	7	2,5%	9	2,2%	11	2,6%
Saint-Paul-en-Pareds	7	5,3%	20	8,3%	20	5,6%	20	4,0%	14	2,5%
Vendrennes	7	3,3%	22	7,4%	21	5,3%	15	2,4%	11	1,6%
Pôle de proximité	*17*	*2,6%*	*61*	*5,9%*	*52*	*3,8%*	*54*	*2,7%*	*44*	*1,9%*
Pôle d'appui	*34*	*2,9%*	*103*	*6,5%*	*111*	*5,9%*	*140*	*5,7%*	*78*	*3,0%*
Pôle de Pays	*42*	*1,6%*	*61*	*1,4%*	*111*	*1,9%*	*103*	*1,4%*	*117*	*1,5%*
CCPH	**93**	**2,1%**	**225**	**3,3%**	**274**	**3,0%**	**297**	**2,5%**	**239**	**1,8%**
CCPM	269	5,4%	404	5,7%	358	4,0%	260	2,4%	286	2,4%
CCAC	1 263	11,9%	1 248	8,1%	982	5,1%	874	4,1%	870	4,0%
CCPSFLE	135	3,0%	272	4,3%	253	3,2%	234	2,2%	217	1,9%
CCAA	343	6,1%	717	10,4%	876	10,3%	809	6,7%	828	6,1%
SCOT PBV	1 371	4,4%	2 399	5,3%	2 226	3,9%	1 923	2,7%	1 976	2,5%
Vendée	24 322	15,8%	59 185	25,2%	95 119	29,5%	99 109	25,5%	100 501	24,4%

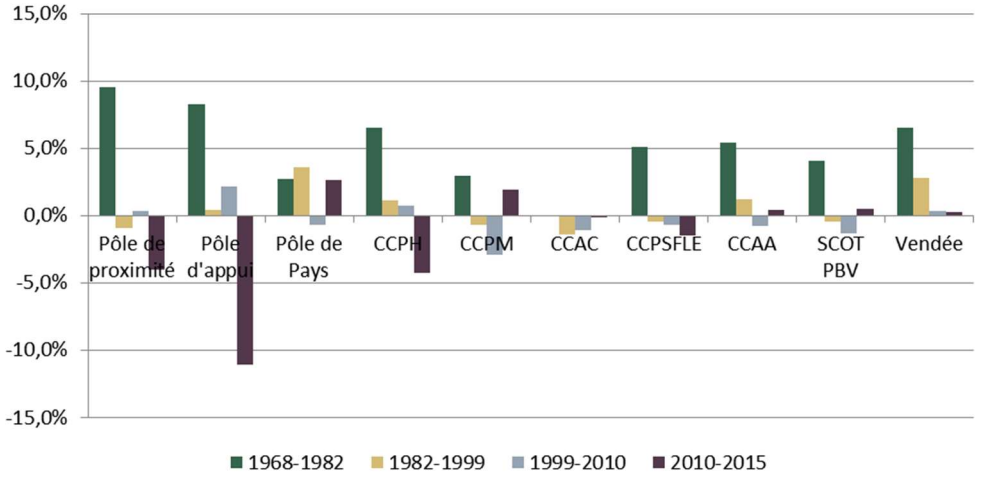
Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

En 2015, il est dénombré 239 résidences secondaires sur la CCPH soit 1,8 % des logements. Cette proportion est inférieure à l'ensemble des territoires de comparaison, dont les intercommunalités de la Communauté de communes du Pays de Mortagne (2,4 %) et la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent les Essarts (1,9%).

Le graphique montre que sur la CCPH les résidences secondaires ont tendance à diminuer. Le nombre de résidences secondaires est passé de 297 en 2010 à 239 en 2015, une baisse d'autant plus marquée qu'elle contraste avec la progression globale des logements que nous avons vue en début de la partie. Cette dynamique se traduit tout naturellement par une baisse de la part des logements secondaires dans le parc de logements qui est passée de 2,3 % à 1,8 %.

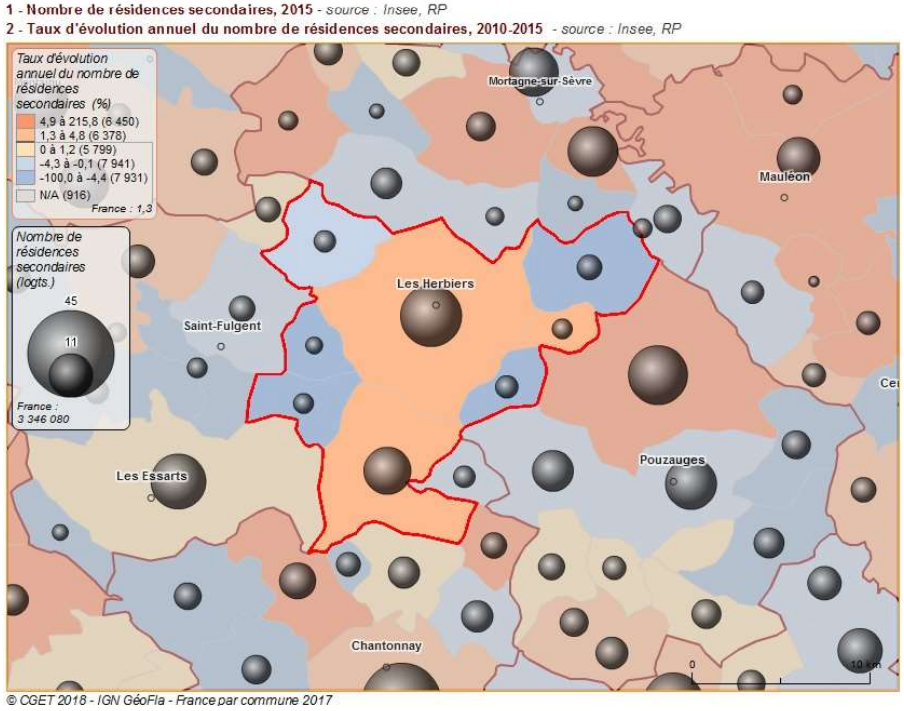
A l'échelle des territoires de comparaison, nous remarquons que la tendance est à une évolution annuelle moins forte au fil des années, à l'image du département. La Communauté de communes de Saint Fulgent/Les Essarts et la Communauté de communes du Pays de Mortagne enregistrent une baisse du nombre des résidences secondaires à partir de 1982.

L'évolution des taux de croissance annuels des résidences secondaires du parc de logements 1968-2015



Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

Taux de variation annuel des résidences secondaires entre 2010 et 2015

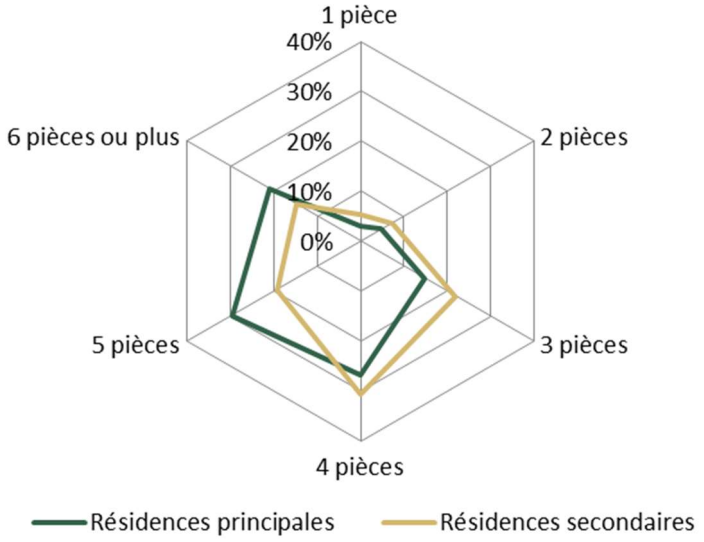


Source : Observatoire des Territoires

Les résidences secondaires se distinguent des résidences principales par une plus faible représentation des logements de grande taille (5 pièces et plus). Au sein des résidences secondaires, les logements de type T3 sont davantage représentés (22 % contre 15 % pour les résidences principales).

La commune des Epesses a connu une spécificité avec un pic du nombre de résidences secondaires en 2010, estimées à 90 alors qu'en 1999 ces mêmes logements étaient au nombre de 19. Cet élan de résidences secondaires coïncide avec l'enracinement du Puy du Fou, fondé en 1989. Toutefois, au regard des dernières données du recensement, le nombre de résidences secondaires a chuté pour atteindre le nombre de 17 en 2015. A noter que la commune de Mouchamps a connu une situation diamétralement opposée puisqu'entre 1999 et 2010 le nombre de résidences secondaires est passé de 92 à 51. La tendance s'est inversée récemment avec une légère augmentation des résidences secondaires entre 2010 et 2015 (+10). Pour une majorité des communes de la CCPH, la tendance récente reste à la légère baisse ou la stagnation, hormis pour les communes des Herbiers et de Mouchamps qui ont connu une légère augmentation du nombre de résidences secondaires (avec respectivement +15 et +10).

La comparaison entre la taille des résidences principales et secondaires au sein de la CCPH



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

f) Les logements vacants

Le nombre et la part des logements vacants

	1968		1982		1999		2010		2015	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	9	2,8%	15	3,9%	10	1,8%	35	4,2%	41	4,6%
Les Epesses	12	2,6%	47	6,9%	23	2,8%	48	3,9%	126	9,9%
Les Herbiers	64	2,8%	190	4,9%	177	3,3%	276	4,2%	297	4,2%
Mesnard-la-Barotière	13	7,5%	10	3,7%	11	3,2%	11	2,2%	33	5,7%
Mouchamps	30	4,3%	52	5,8%	50	4,7%	83	6,7%	99	7,4%
Saint-Mars-la-Réorthe	2	1,4%	10	4,3%	15	5,5%	21	5,2%	18	4,2%
Saint-Paul-en-Pareds	5	3,8%	9	3,7%	14	3,9%	25	5,0%	19	3,3%
Vendrennes	17	8,1%	18	6,0%	9	2,3%	19	3,2%	23	3,4%
Pôle de proximité	*37*	*5,6%*	*47*	*4,5%*	*49*	*3,6%*	*77*	*3,8%*	*93*	*4,1%*
Pôle d'appui	*42*	*3,6%*	*99*	*6,3%*	*73*	*3,9%*	*131*	*5,4%*	*225*	*8,6%*
Pôle de Pays	*73*	*2,8%*	*205*	*4,8%*	*187*	*3,2%*	*311*	*4,2%*	*339*	*4,2%*
CCPH	**152**	**3,4%**	**351**	**5,1%**	**309**	**3,4%**	**518**	**4,4%**	**657**	**5,1%**
CCPM	240	4,8%	345	4,8%	292	3,2%	527	4,8%	675	5,7%
CCAC	553	5,2%	989	6,4%	1 232	6,4%	1 263	6,0%	1 478	6,8%
CCPSFLE	194	4,3%	363	5,8%	337	4,2%	481	4,5%	692	6,0%
CCAA	447	8,0%	520	7,5%	500	5,9%	936	7,8%	1 179	8,6%
SCOT PBV	1 384	4,5%	2 557	5,7%	2 292	4,1%	3 865	5,4%	4 621	5,9%
Vendée	9 211	6,0%	13 119	5,6%	12 797	4,0%	17 937	4,6%	21 939	5,3%

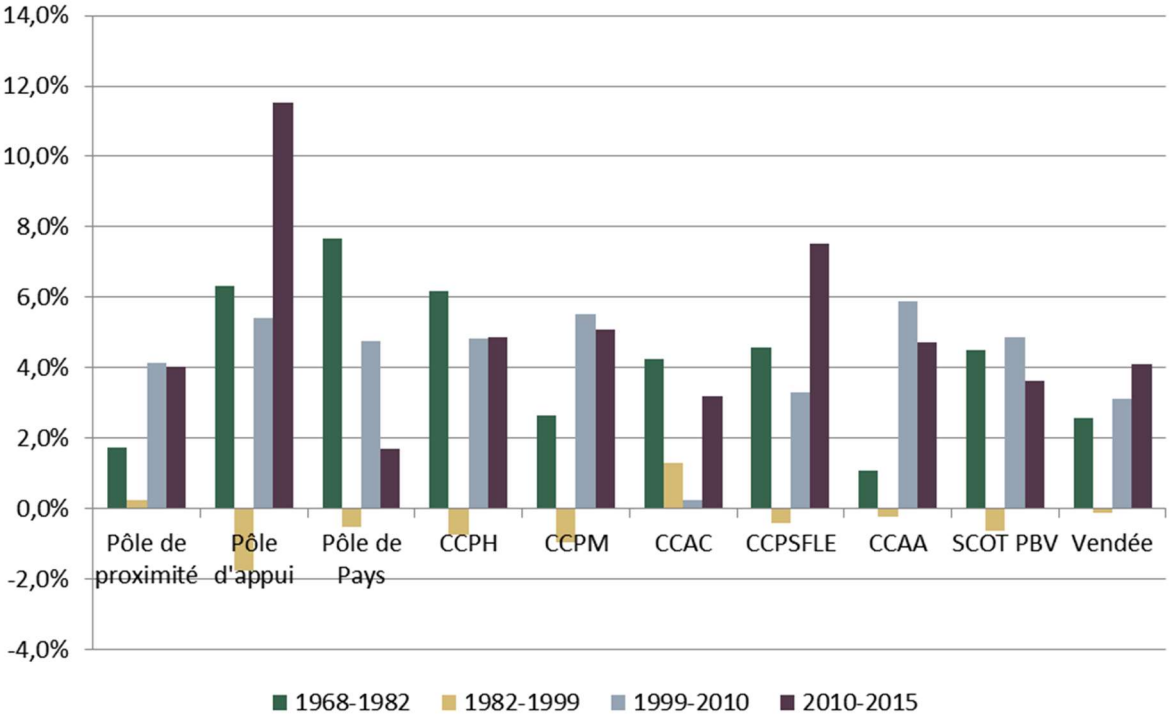
Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

En 2015, l'INSEE recense 657 logements vacants sur la Communauté de communes du Pays des Herbiers, soit 5,1 % des logements, chiffre légèrement inférieur au département (5,3 %). Leur nombre est supérieur à celui des résidences secondaires.

L'évolution des logements vacants identifie trois grandes périodes :

- 1968-1982 : le nombre de logements vacants sur la CCPH a doublé avec une part qui est passée de 3,4% à 5,1%. Cette augmentation a été particulièrement forte dans la commune des Herbiers (+126 logements vacants). La tendance est la même au sein de la CCPSFLE dont la part de logements vacants passe de 4,3% à 5,8 %. Au niveau départemental, la situation est différente avec un léger ralentissement de la part de logements vacants (6,0 % en 1968 à 5,6 % en 1982).
- 1982-1999 : le nombre de logements vacants sur l'intercommunalité diminue en nombre et la part de logements diminue jusqu'à atteindre 3,3% en 1990. Ce même phénomène est observé dans l'ensemble des territoires de comparaison, excepté la Communauté de communes de l'Aire Cantilienne qui a connu une hausse des logements vacants durant cette période.
- 1999-2015 : le nombre de logements vacants sur le territoire a progressé de 348 unités. Cette progression est associée à une augmentation du taux de logements vacants qui est passé de 3,4 % en 1999 à 5,1 % en 2015. Ce sont les communes des Epesses et des Herbiers qui ont connu une plus forte augmentation des logements vacants avec respectivement +103 et +120 sur cette période. L'ensemble des territoires de comparaison ont connu cette même tendance avec une progression du nombre et de la part de logements vacants dans le parc total.

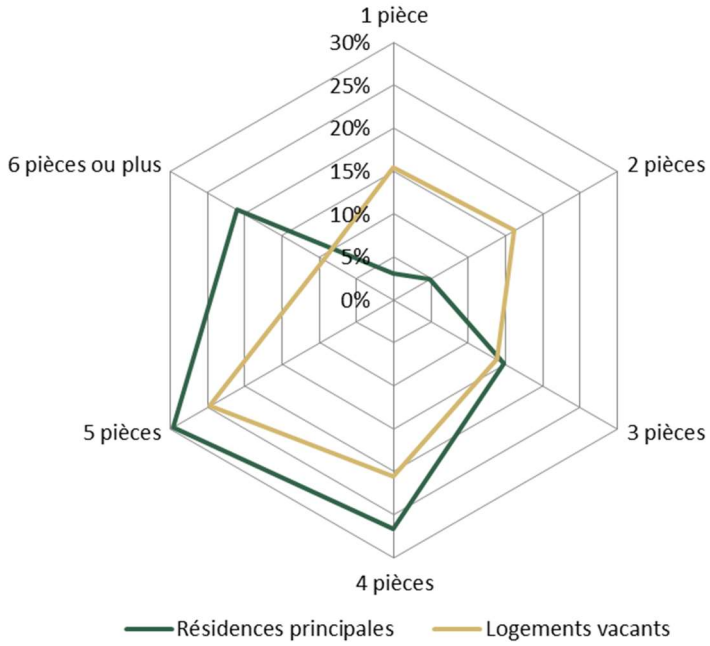
L'évolution des taux de croissance annuels des logements vacants du parc de logements 1968-2015



Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

A la différence des résidences principales, la proportion de logements vacants est plus importante sur les logements de 1 à 2 pièces (31 % des logements vacants contre 8 % des résidences principales). A l'inverse, les logements vacants de grande taille (4 pièces et plus) sont en proportion moins importants que la part de résidences principales.

La comparaison entre la taille des résidences principales et les logements vacants au sein de la CCPH



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Afin d'avoir un avis objectif et réaliste, il est apparu nécessaire de confronter les différentes bases de données qui recensent le nombre de logements vacants, outre la base de données de l'INSEE, celles de Filocom et de la DGFiP permettent de mesurer le nombre de logements vacants.

Avant de comparer ces différentes bases de données, il est nécessaire de préciser ici que ces dernières ont une méthodologie de recensement et de définition des logements vacants différentes :

- L'INSEE, un logement est considéré comme vacant si ce dernier est inoccupé et se trouve dans l'un des cas suivants :
  - Proposé à la vente, à la location ;
  - Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
  - En attente de règlement de succession ;
  - Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés.
- Les bases de données DGFiP et Filocom sont issues des déclarations fiscales des propriétaires. La base DGFiP comporte, en outre, un relevé de la date de début de la vacance et permet la localisation (à l'adresse et à la parcelle) du logement considéré.

Après vérification des élus, une grande partie des logements identifiés dans la base DGFiP ne sont pas vacants. Seulement 109 logements vacants depuis plus de deux ans ont été confirmés.

Les logements vacants, durablement vacants, (supérieur à deux ans) représentent 109 logements soit 0,8 % du parc de logements en 2015.

Le nombre de logements vacants

	Selon l'INSEE	Selon Filocom (dont la part de logements vacants de plus de 3 ans)	Selon DGFiP (dont la part de logements vacants de plus de 2 ans)	Selon les communes le nombre de logements de plus de 2 ans (base DGFiP)
Beaurepaire	41	85 (72%)	89 (70%)	11
Les Epesses	126	83 (29%)	143 (63%)	5
Les Herbiers	297	400 (17%)	481 (41%)	49
Mesnard-la-Barotière	33	20 (ns)	29 (38%)	2
Mouchamps	99	89 (32,6%)	125 (51%)	33
Saint-Mars-la-Réorthe	18	ns (ns)	20 (45%)	0
Saint-Paul-en-Pareds	19	24 (ns)	37 (43%)	6
Vendrennes	23	17 (ns)	28 (14%)	3
Pôle de proximité	*93*	*61 (ns)*	*114 (35%)*	*11*
Pôle d'appui	*225*	*172 (31%)*	*268 (57%)*	*38*
Pôle de Pays	*339*	*485 (26%)*	*570 (46%)*	*60*
CCPH	**657**	**718 (25%)**	**952 (48%)**	**109**

Source : INSEE 2019 – RGP 2015 – Recensement communal

Sur la base des logements vacants de plus de deux ans avérés, les élus ont travaillé sur les causes de la vacance de ces logements. Il ressort tout d'abord une méconnaissance de la cause de la vacance puisque pour 56 % des logements, les causes ne sont pas connues. Les deux causes principales qui ressortent sont l'abandon du logement par le propriétaire (11%) et le logement en très mauvais état (13 %).

En ce qui concerne l'état des 109 logements durablement vacants recensés, 30 sont en mauvais état et 19 en bon état. Pour 60 d'entre eux, l'état n'est renseigné ou connu.

Sur les usages possibles du logement vacant, très peu de démolitions (seulement 6) et de changement de destination (4) sont envisagés, l'usage résidentiel est plébiscité pour 40 logements et 59 logements n'ont pas été renseigné sur l'usage que pourrait avoir le logement vacant.

A gauche, un exemple de logements vacants identifiés à Beaurepaire, à droite, un logement sorti de la vacance aux Herbiers

Source : ASTYM – Urbanova

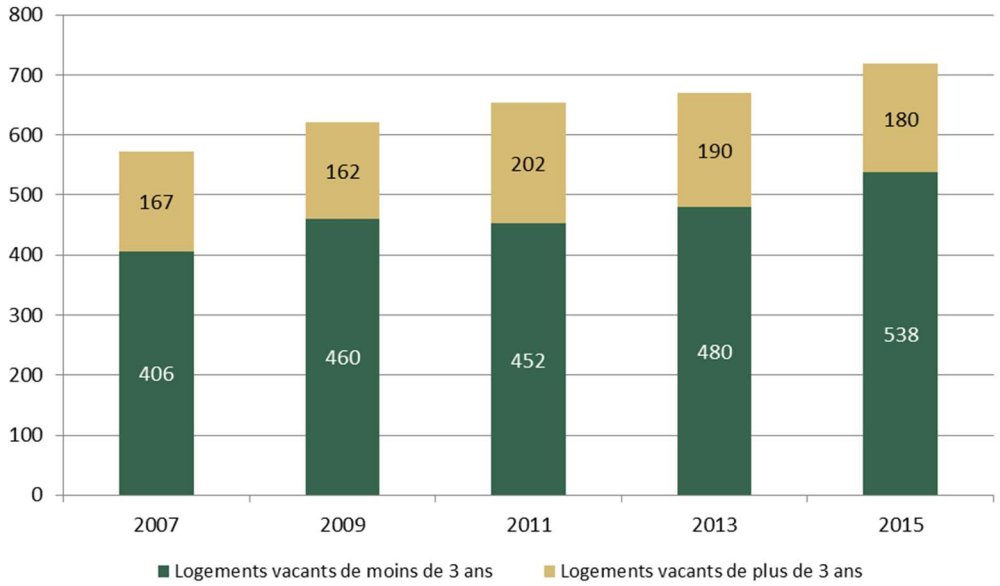
« Il y a peu de logements vacants sur la commune ce qui laisse peu de possibilités pour des ménages souhaitant y habiter. »

Parole d'élus

D'autre part, lors des entretiens réalisés avec les élus, la grande majorité d'entre eux ont indiqué que la vacance était relativement peu présente. Seules les communes de Mouchamps et de Saint-Paul-en-Pareds ont signalé que la réduction de la vacance représentait un enjeu pour le PLH. Les élus témoignent également d'une rotation importante des logements anciens qui ne restent pas à vendre longtemps.

Toutefois le faible nombre de logements vacants crée une tension du marché immobilier, faute de logements disponibles, les prix des biens qui ont tendance à augmenter. Les élus sont conscients de cette réalité et pointent l'absence de logements vacants ce qui limite la rotation des biens immobiliers.

L'évolution du nombre de logements vacants de moins et de plus de 3 ans sur la CCPH

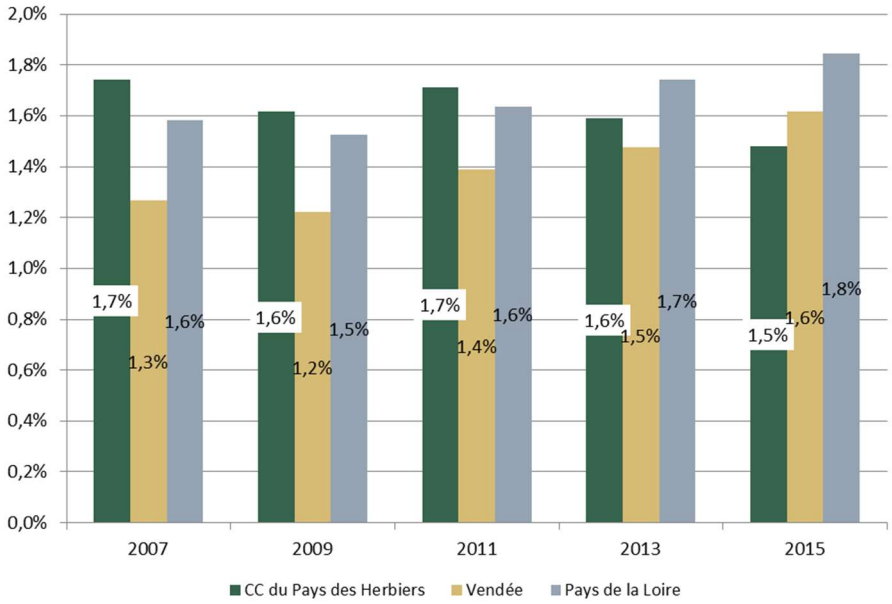


Source : Filocom 2015

Seule la commune de Saint-Paul-en-Pareds a mis en œuvre la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

Les données Filocom fournissent également des informations sur les logements vacants de plus de trois ans. Les évolutions récentes entre 2007 et 2015 montrent un pic de logements vacants de plus de trois ans en 2011 qui tend à se réduire sur les dernières années. La part des logements vacants de plus de trois ans diminue également entre 2011 et 2015 pour passer de 1,7 % à 1,5 %. Cette tendance est inverse au niveau départemental et régional, la part des logements de plus de trois a progressé : le département a vu sa part de logements vacants de plus trois ans passer de 1,4 % à 1,6 % entre 2011 et 2015.

L'évolution récente de la part de logements vacants de plus de 3 ans dans le parc de logements



2. LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES

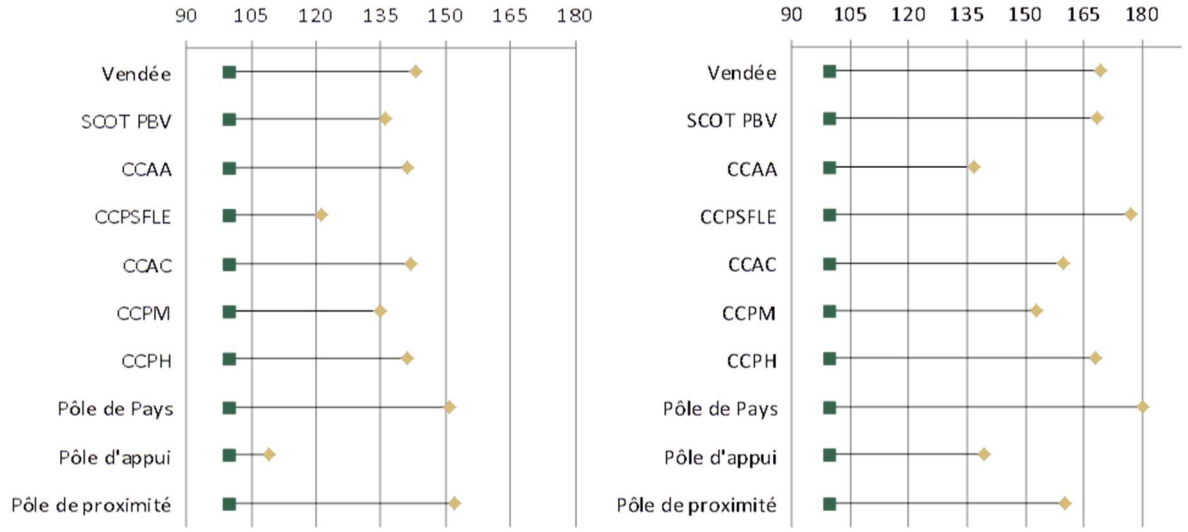
a) Le logement et l'hébergement des personnes âgées

En 2015, sur la CCPH, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans est estimé à 6 495 personnes soit 22 % de la population, une proportion légèrement inférieure à celle du département (29 %). Ainsi en 1999, la population âgée de plus de 65 ans représente 18 % de la population contre 22 % en 2015. Cette progression se traduit notamment à travers les graphiques ci-dessous sur lesquels nous constatons une progression des personnes âgées de plus de 65 ans sur l'ensemble des territoires de comparaison. A noter que la progression des personnes âgées est plus forte au sein de la population âgée de plus de 75 ans. Ce constat soulève des enjeux vis-à-vis d'une population moins autonome dont les besoins en logements peuvent être différents de la génération âgée de 65 et 74 ans.

Sur la CCPH, à noter la plus forte progression des personnes âgées au sein du Pôle de Pays et de proximité qu'au niveau des pôles d'appui. D'après le graphique ci-contre, l'ensemble de la CCPH progresse dans des proportions similaires à celle de la Vendée, de la CCAA et de la CCAC, avec un indice autour de 140 en 2015 par rapport à 1990 (base 100), tandis que le Pôle de Pays et de proximité dépassent la valeur de 150.

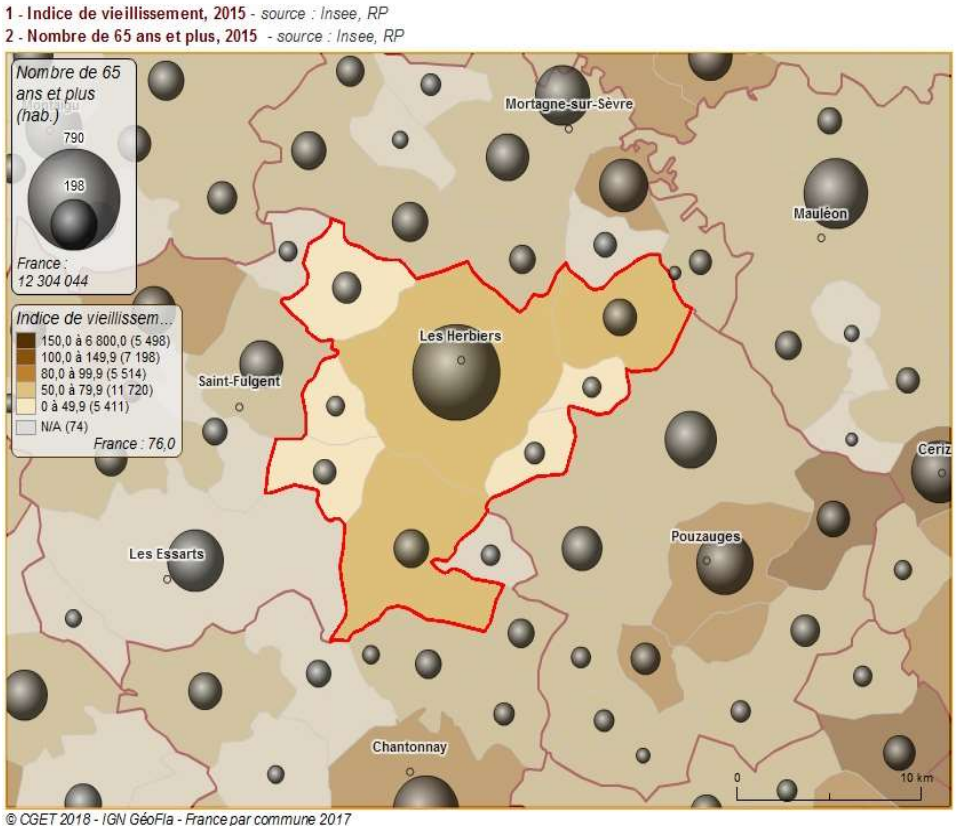
Il faut également remarquer que la progression des personnes de plus de 75 ans est beaucoup plus significative par rapport à celle des 65-74 ans. Le Pôle de Pays marque la progression la plus importante, tandis que les pôles d'appui et de proximité affichent un indice inférieur à celle du département.

L'évolution de la population âgée entre 65-74 ans (à gauche) et de la population de plus de 75 ans (à droite) entre 1999 et 2015 (Base 100)



Source : INSEE, RGP 1999 et 2015

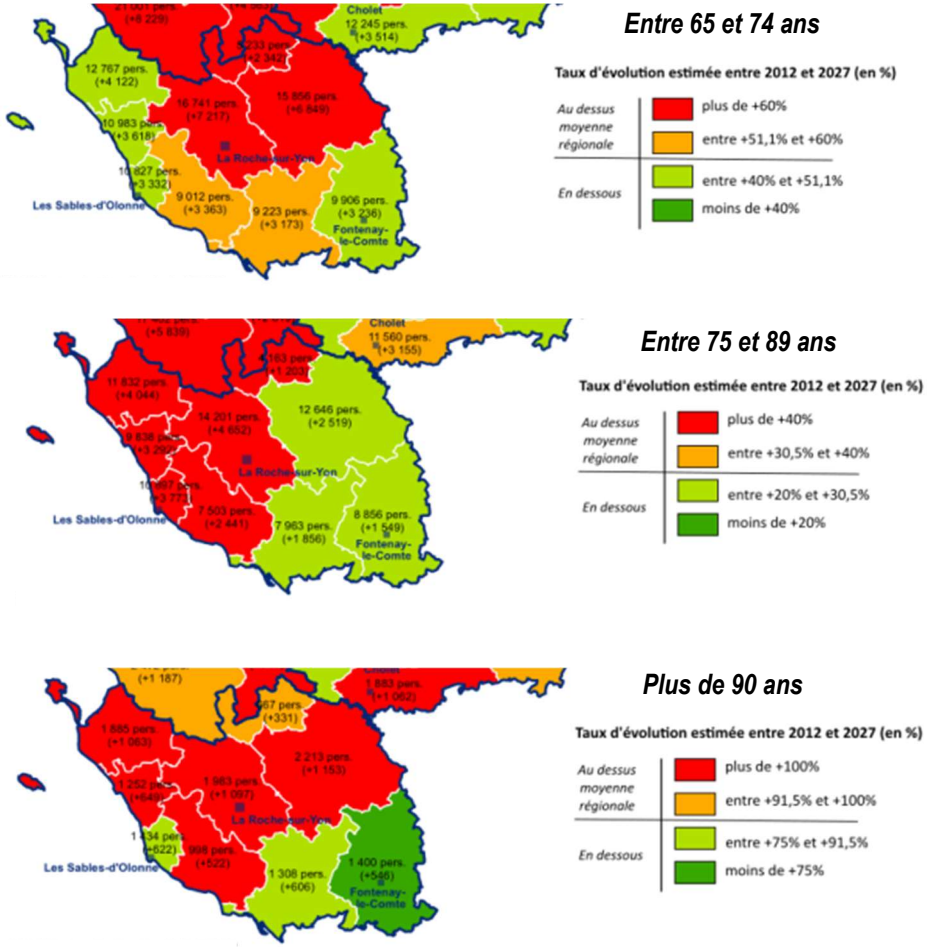
L'indice de vieillissement de la population en 2015



Source : Observatoire des Territoires

L'indice de vieillissement (rapport entre le nombre d'habitants de plus de 65 ans sur le nombre d'habitants de moins de 20 ans) est estimé à 60. Cela signifie que les jeunes de moins de 20 ans sont davantage représentés que les personnes âgées de plus de 65 ans. L'écart est le plus marqué au sein des pôles de proximité, notamment à Mesnard-la-Barotière où l'on compte 769 personnes de moins de 20 ans contre 460 personnes de plus de 65 ans.

La projection de la population entre 2012 et 2027



Les nombres au centre des territoires correspondent à la population estimée en 2027 et entre parenthèse au nombre d'habitants supplémentaires entre 2012 et 2027.

Source : INSEE, RP 2012 et projection OMPHALE à 2027 – Projet Régional de Santé Pays de la Loire 2018-2022

D'autre part, le Projet Régional de Santé Pays de la Loire 2018-2022 montre que le vieillissement démographique est à l'œuvre avec +130 000 personnes âgées de plus de 75 ans soit 130 000 personnes supplémentaires et un taux de croissance annuel moyen de 2,6 %/an en Vendée contre 2,3 %/an en Loire-Atlantique.

A l'échelle du territoire du SCoT du Pays du Bocage Vendéen (sans la CC Terres de Montaigu et Rocheservière), ce sont les habitants entre 65 et 74 ans qui progressent le plus (+ 6 849) : les projections des personnes âgées entre 75 et 89 ans sont de +2 519 (+1 153 pour les plus de 90 ans) d'ici 2027.

Ce document met également en avant, selon les projections Omphale, un vieillissement de la population de plus 65 ans pour les années à venir et en particulier les « jeunes retraités » de 65 à 74 ans et les personnes âgées de plus de 90 ans.

A. L'accueil collectif

La Communauté de communes du Pays des Herbiers bénéficie sur son territoire de 3 établissements publics d'accueil pour les personnes âgées dépendantes :

- L'EHPAD Le Landreau aux Herbiers a une capacité d'accueil de 70 places à usage permanent ;
- L'EHPAD La Fontaine du Jeu aux Herbiers a une capacité de 272 places dont 233 places sont à usage permanent, 15 places pour un hébergement temporaire, 10 places pour l'accueil de jour et 14 places réservés pour les personnes désorientées, en particulier celles atteintes de la maladie d'Alzheimer. A ces 272 places, il faut ajouter 5 EPHA occupés par des personnes âgées non dépendantes ;
- L'EHPAD Les Hirondelles à Beaurepaire qui a une capacité d'accueil de 55 résidants permanents.

A côté de cela, le territoire accueille 4 MARPA (Maison d'Accueil Pour l'Autonomie) :

- Les Charmilles à Mouchamps qui a une capacité de 24 places dont 22 permanentes et 2 places temporaires.
- Les Myosotis aux Epesses avec 24 places dont 22 permanentes et 2 places temporaires.
- Les Lavandières à Saint-Paul-en-Pareds qui regroupe 24 places.
- Clair de Lune à Vendrennes qui dispose de de 24 places dont 23 permanentes et 1 place temporaire.

La localisation des EHPAD et des MARPA

L'EHPAD Les Hirondelles à Beaurepaire

Crédit photo : ASTYM – Urbanova

Source : MARPA et Conseil départemental 85, réalisation ASTYM

La MARPA Les Myosotis aux Epesses

Source : Les-epesses.com

B. Le maintien à domicile

« Pour rester chez soi, la question de l'adaptation du logement devient de plus en plus nécessaire. Habiter à l'étage est particulièrement difficile pour les personnes âgées. Cela veut dire que les solutions doivent être apportées à tous les types de situation : adaptation, solutions d'hébergement pour résidents autonomes, MARPA… »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

«Certains bâtiments anciens, en centre-bourg, sont difficiles à rendre accessibles. »

Parole d'élus

Lors des rencontres organisées avec les élus, ces derniers expliquent que pour la grande majorité d'entre eux l'adaptation des logements pour les personnes âgées représente un enjeu important pour la politique de l'habitat communautaire. Les partenaires partagent cet avis et estiment que le maintien à domicile peut se traduire par des formes d'habiter variées (cohabitation, colocation…), ou des structures de résidences adaptées (MARPA, résidence seniors…). Néanmoins, certains élus pointent le cas de logements anciens, en centre-bourg, dont les travaux d'accessibilité peuvent être complexes et onéreux.

La Communauté de communes aide certaines personnes âgées à réaliser des travaux en vue de l'adaptation de leur logement à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, mise en place en 2015 et pour des projets d'adaptation des logements des personnes dès l'âge de 60 ans pour anticiper le vieillissement des ménages à leur domicile.

Les élus et les partenaires sont unanimes sur le fait que le maintien à domicile est garanti par les aides et les associations assurant des services du quotidien. Même si les besoins sont croissants et parfois difficiles à satisfaire du fait de situations complexes, le réseau de structures d'aide à domicile intervenant sur le territoire est bien étoffé avec 4 associations :

- L'ADMR qui dispose d'antennes aux Epesses, aux Herbiers, à Mesnard-la-Barotière et à Mouchamps.
- L'ADT (Aide à domicile pour tous) 85 ;
- L'ADVF Vendée ;
- « Soutien et présence » qui est une association gérée par l'ADMR aux Herbiers.

A côté de cela d'autres services sont proposés comme :

- Le portage de repas, assuré par l'association Main Tendue basée aux Herbiers, l'EHPAD Les Hirondelles à Beaurepaire propose également ce service.
- Le transport : Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) met en place un transport solidaire. L'association Main Tendue propose également le service transport pour la livraison de courses notamment sur la commune des Herbiers.
- Des aides-soignants et infirmiers maillent l'ensemble des communes du territoire et permettent de dispenser des soins à domicile.

A noter que depuis le 1er juin 2018, le Conseil Départemental de la Vendée a fait le choix de ré-internaliser la mission d'accompagnement et de conseil aux personnes âgées et à leurs familles, ce qui a conduit à la suppression du Centre local d'information et de coordination (CLIC).

Les bailleurs sociaux agissent également en vue de favoriser des logements accessibles aux personnes âgées :

La résidence de l'Affiage (Mouchamps)

Source : ASTYM -Urbanova

- Podeliha a créé un label avec Habitat Senior Services (HSS+) qui reprend le label national pour les logements sociaux adaptés au vieillissement et prévoit l'aménagement du logement, des parties communes et des abords de l'immeuble. Ces logements sont situés en milieu urbain à proximité des commerces et sont à destination des personnes âgées de plus de 65 ans autonomes (GIR 5 & 6) ;
- Vendée Habitat a créé les logements « maintien à domicile » (MAD). Ces logements « sont spécialement conçus pour leur permettre de prolonger leur indépendance. Les programmes de construction sont constitués par des ensembles de 4 à 10 logements (souvent en T3), uniquement en rez-de-chaussée, en centre-bourg, à proximité des commerces et des services ou de foyers pour personnes âgées » (source Vendée Habitat). 10 logements ont été créés sur le territoire depuis 2009 dont 5 sur la commune des Herbiers (résidence Eleos) et 5 sur Mouchamps (résidence de l'Affiage). Un projet de 6 logements MAD est également prévu sur la commune de Mesnard-la-Barotière ;

A noter que Vendée Habitat propose également des logements qualifiés de « logements pour tous ». Ces logements privilégient une mixité sociale et générationnelle (jeunes, personnes seules, couples avec ou sans enfant, famille monoparentale, retraités…).

C. L'accueil familial

L'accueil familial est un dispositif permettant à une personne âgée et/ou handicapée, moyennant rémunération, d'être accueillie au domicile d'un accueillant familial. La personne hébergée signe avec l'accueillant familial un contrat d'accueil fixant les conditions matérielles, humaines et financières de l'accueil. La personne accueillie peut bénéficier d'aides sociales et fiscales.

Sur le territoire de la CCPH, d'après les informations collectées auprès du Département, aucun accueillant familial n'est recensé (octobre 2018).

D. Les politiques en faveur des personnes âgées

- **Le Schéma Régional de Santé 2018-2022 :**

A travers l'orientation stratégique 3 « Promouvoir collectivement l'autonomie dans une société inclusive », le schéma émet les objectifs suivants :

  - Développer des réponses de santé et d'accompagnement en soutien à la vie en milieu ordinaire ;
  - Soutenir les aidants ;
  - Anticiper et prévenir la perte d'autonomie chez les personnes de plus de 65 ans ;
  - Promouvoir l'accès à la scolarisation et à l'emploi des personnes en situation d'handicap ;
  - Développer les services et réponses « allant vers » les populations en fragilité sociale ;
  - Améliorer le parcours de santé des personnes vivant avec un handicap psychique ou avec un trouble psychique.

- Le Plan Bien Vieillir 2010-2014 (à noter que ce plan, piloté par le Département, est en cours de révision pour une approbation prévue en 2020) fixe 4 priorités :
  - Favoriser un parcours de vie respectant le projet de la personne âgée et le rôle de la famille : ce premier axe vise l'amélioration de l'accompagnement des personnes âgées par un renforcement de la coordination entre les acteurs, l'accompagnement à toutes les étapes du vieillissement.
  - Encourager le soutien à domicile des personnes âgées : ce plan ambitionne l'amélioration du maintien à domicile par l'amélioration et une adaptation des logements existants tout en garantissant un maintien des services de base (portage de repas, taxi…). Des solutions complémentaires sont également mentionnées notamment avec des aides à domicile (aide à domicile de nuit, garde à domicile) ou des alternatives au domicile (familles d'accueil, hébergement temporaire…) et valoriser le rôle des aidants.
  - Diversifier les solutions d'accueil pour répondre aux besoins de chaque personne âgée notamment en développant une offre en hébergement de qualité.
  - Innover pour apporter des réponses communes au grand âge et au handicap : cette priorité vise à proposer un accueil spécifique et adapté aux personnes handicapées vieillissantes notamment par un accompagnement, par des solutions en établissement et une information ciblée.

Un nouveau plan est en cours d'élaboration. Il devrait être approuvé début 2020.

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Vendée (2016-2020) :**

L'orientation 1 « Permettre au public du plan de trouver une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et à ses ressources » vise à poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux pour répondre notamment « au vieillissement de la population et à la précarité financière grandissante des personnes âgées ».

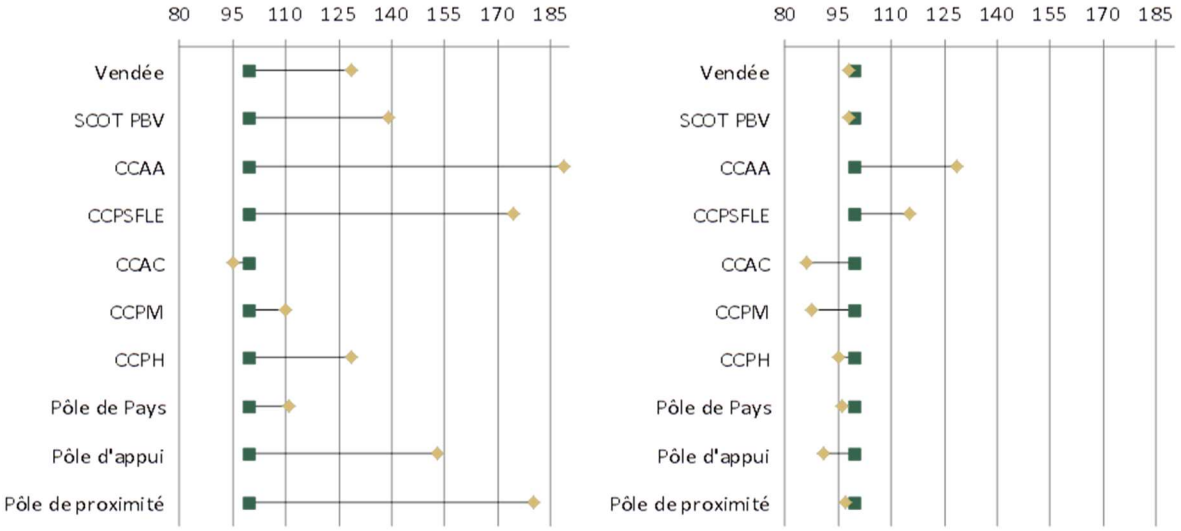
Cette orientation est traduite par l'action 1.3 « Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie ». Elle encourage notamment à la création supplémentaire de logements adaptés publics ou privés, à l'adaptation des logements existants par l'incitation aux EPCI à participer au financement partenarial des travaux notamment dans les opérations programmées de rénovation de l'habitat.

b) Le logement et l'hébergement des jeunes et des apprentis

En 2015, sur la CCPH, le nombre de personnes âgées de moins de 25 ans est estimé à 9 165 personnes soit 31 % de la population, une proportion légèrement supérieure à celle du département (28 %).

Ainsi en 1999, la population âgée de moins de 30 ans représente 41 % de la population contre 37 % en 2015. Cette diminution se traduit notamment à travers les graphiques ci-dessous où l'on voit une progression des moins de 14 ans sur la CCPH surtout dans les pôles de proximité. Cela traduit la croissance du nombre de familles avec des enfants. Néanmoins, sur la tranche d'âge 15-29 ans, la population jeune qui commence son parcours résidentiel, leur nombre a légèrement diminué entre 1999 et 2015 principalement dans les pôles d'appui. Cela témoigne en partie d'un départ de cette classe d'âge vers des bassins de formation et d'emploi plus importants.

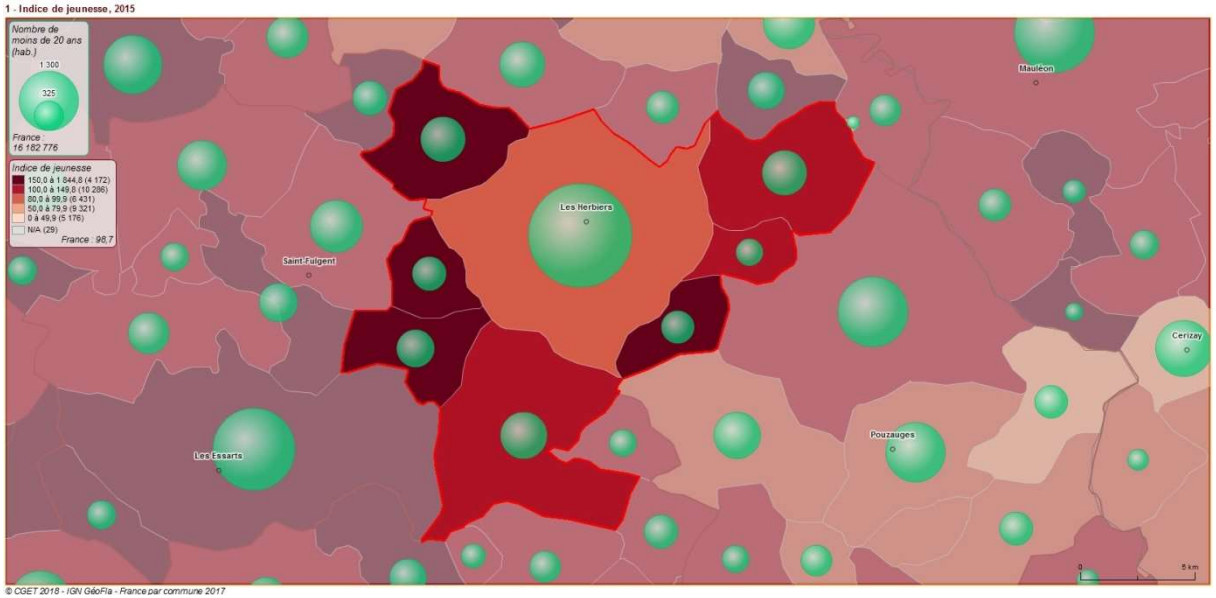
L'évolution de la population des jeunes de moins de 14 ans (à gauche) et de la population entre 15 et 29 ans (à droite) entre 1999 et 2015 (Base 100)



Source : INSEE, RGP 1999 et 2015

D'autre part, l'étude menée par Actiloj montre que « bien que majoritairement rurale, la Communauté de communes du Pays des Herbiers attire les jeunes de l'ensemble du département en raison des opportunités d'emplois qui s'y trouvent ».

L'indice de jeunesse de la population en 2015



L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans) est estimé à 120. Si l'indice dépasse les 100, cela signifie que les jeunes de moins de 20 ans sont davantage représentés que les personnes âgées de plus de 65 ans. Les communes de Beaurepaire, de Mesnard-la-Barotière, de Saint-Paul-en-Pareds et de Vendrennes se caractérisent par un indice de jeunesse fort évalué entre 170 et 206. A l'inverse il est moins élevé sur la commune des Herbiers, estimé à 99,5 (la population de plus 60 ans est plus nombreuse que la population de moins de 20 ans).

Source : Observatoire des Territoires

A. La situation actuelle

En 2015, la CCPH compte 672 jeunes en contrat de courte durée soit 54 % de la population active entre 15 et 24 ans et 22 % de l'ensemble de la population de 15-24 ans de la CCPH. Les jeunes, entre 15 et 19 ans, s'orientent majoritairement vers des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, tandis que les contrats de travail sans limite de durée emploient majoritairement les 20-24 ans.

Le nombre d'emplois de courte durée chez les 15-24 ans

	15 à 19 ans	20 à 24 ans	Total
Ensemble de jeunes en contrat de courte durée	**294 (84%)**	**378 (42%)**	**672 (54%)**
Dont en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation	200 (57%)	97 (11%)	297 (24%)
Dont placés par une agence d'intérim	27 (8%)	86 (10%)	113 (10%)
Dont en emplois jeunes, CES (contrats emploi solidarité), contrats de qualification ou autres emplois aidés	5 (1%)	19 (2%)	24 (2%)
Dont stagiaires rémunérés en entreprise	6 (2%)	13 (1%)	19(2%)
Dont autres emplois à durée limitée, CDD (contrats à durée déterminée), contrats courts, saisonniers, vacataires...	56 (16%)	163 (18%)	219 (18%)
Ensemble de jeunes en contrat sans limite de durée CDI (contrats à durée indéterminée), titulaires de la fonction publique	**57 (16%)**	**480 (54%)**	**537 (43%)**
Ensemble de jeunes autres contrats (non-salariés indépendants, employeurs, aides familiaux)	**0**	**36 (4%)**	**36 (3%)**
Ensemble	**350**	**895**	**1 245**

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La mission locale du Haut Bocage est une association qui accompagne les jeunes de 16-25 ans dans les démarches du quotidien, notamment pour l'insertion professionnelle et la recherche de formation mais aussi dans la recherche d'un logement, l'accès à un hébergement d'urgence ou à une chambre dans un foyer. En 2018, sur la CCPH, la majorité des conseils aux jeunes ont porté sur l'accès ou le maintien à un logement, soit 52 jeunes.
Le territoire est maillé par :

Source : https://www.etablieres.fr/

- Un Foyer Jeunes Travailleurs : La Pellinière, créé en 2010, aux Herbiers qui propose 45 logements du T1 au T3. Cet hébergement permet d'accueillir des jeunes en contrat de courte durée de 16 à 25 ans, voire 30 ans dans un délai maximum de 24 mois.

En 2018, selon le bilan présenté par le gestionnaire : Group Etablières, 97 personnes ont été accueillies dont 65 % ont moins de 21 ans et 30% entre 21 et 24 ans. Avant de s'installer dans le foyer, la majorité des résidents en 2018 (58 %) viennent d'au-delà du département et seulement 7,3 % du canton des Herbiers. 60 % de ces derniers habitaient auparavant chez leurs parents. La grande majorité des résidents accueillis sont en situation d'emploi : CDD, apprentissage (80 %), seulement 6 % sont étudiants et 2 % des demandeurs d'emploi.

Le taux d'occupation moyen est important au sein de cette structure, il ne cesse de progresser depuis trois ans passant de 77,24% en 2016 à 86,30 % en 2018.

Source : https://www.etablieres.fr/

- La Résidence Salariés : le Mail, créée en 2011, compte 28 studios T1 et 24 logements T2, destinée aux jeunes actifs en début de vie professionnelle (CDD, période d'essai CDI, formation/stage) dans la limite d'un délai de 24 mois maximum.

En 2018, selon le bilan présenté par le gestionnaire : Group Etablières, 113 personnes ont été accueillies dont 30 % ont moins de 21 ans et 25% entre 21 et 24 ans. Avant de s'installer dans la résidence, la majorité des résidents en 2018 (60 %) viennent d'au-delà du département et seulement 13,5 % du canton des Herbiers. 41 % de ces derniers habitaient auparavant chez leurs parents. La structure accueille en majorité des personnes en situation de fragilité notamment au regard de leur situation professionnelle (52 % des résidents en 2018 sont en CDD, intérim, contrats aidés) et qui ne peuvent pas accéder à un logement dans le marché classique.

A noter, une proportion de jeunes résidents qui sont dans une situation de plus grande précarité encore notamment au regard de leur logement antérieur : 12 % des résidents proviennent de logements précaires, d'accueil d'urgence ou de la rue. Mais également au regard de leur situation professionnelle ; 6 % des résidents sont sans activité ou demandeurs d'emploi. Les partenaires interrogés pointent les difficultés des jeunes en situation de précarité d'accès au logement d'urgence et indiquent l'insuffisance de l'offre actuellement.

Le taux d'occupation moyen est important au sein de cette structure, il ne cesse de progresser depuis trois ans passant de 77,24 % en 2016 à 84 % en 2018.

Les partenaires pointent les difficultés des jeunes actifs qui ont dépassé le délai des 24 mois maximum au sein des résidences et qui ne sont pas réellement orientés ou accompagnés à la sortie de la structure. Des jeunes sont parfois contraints de quitter leur emploi puisqu'ils ne trouvent pas de solution de logement ou d'hébergement sur le territoire. Ce constat est accru par la faiblesse du maillage en transport collectif sur le territoire qui rend captif les jeunes qui ne sont pas véhiculés dans leur recherche de logement et surtout d'un emploi.

« Même si le territoire est attractif en termes d'emplois et d'opportunités pour les jeunes, ils sont confrontés à un problème en arrivant ici : la mobilité. C'est la raison pour laquelle la majorité des stagiaires, apprentis ou étudiants vont choisir les villes »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

Plus globalement, les élus et les partenaires, nous ont fait part des difficultés que cette tranche d'âge rencontre dans l'offre en logement qui est jugée insuffisante notamment sur les petites surfaces et les meublés. A cela s'ajoute des difficultés dans le prix des loyers qui peut s'avérer être trop élevé pour les jeunes ou dans des conditions de garantie d'accès trop restrictives.

A côté des logements locatifs et des deux hébergements, les autres solutions de logements sont assez peu développées et notamment le logement chez l'habitant. Il existe le dispositif d'intermédiation locative qui se matérialise de deux manières :

- Un mandat de gestion est confié à une agence immobilière à vocation sociale. L'agence gère le bien tout en accompagnement des publics dans leur parcours résidentiel et en garantissant le loyer et l'état du logement des propriétaires. Ce dispositif est développé notamment par Habitat et Humanisme.
- La mise en place d'un bail au nom d'une structure (une association) qui sous-loue le bien pour les jeunes notamment.

Par ailleurs, la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018, a permis de créer le bail mobilité. Il est proposé à des personnes dans le cadre de : formations professionnelles, études supérieurs, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle. Il ouvre le droit à un logement meublé pour une durée de 1 à 10 mois (non renouvelable et non reconductible et ne nécessitant pas de dépôt de garantie). Les propriétaires ont accès au dispositif VISALE. Il s'agit d'un cautionnement gratuit qui facilite l'accès à un logement dans le parc privé. Il s'agit également d'une caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance. Les bénéficiaires sont les personnes de moins de 30 ans ainsi que les salariés de plus de 30 ans relevant du régime social agricole et plus généralement à tous salariés de plus de 30 ans en mutation professionnelle.

«Les jeunes ont envie de rester sur la commune »

Parole d'élus

Même si la réalité territoriale est différente entre les communes, la majorité d'entre-elles reconnait que les solutions en logement des jeunes peuvent être limitées du fait de l'absence de petits logements, du prix demandé dans le parc privé. Mais les élus constatent que les jeunes, notamment en début d'activité professionnelle, ont envie de rester sur la commune en réinvestissent les logements des années 60 et en bénéficiant d'un prix d'achat plus avantageux.

B. Les politiques en faveur du logement des jeunes

Le Plan Départemental de l'Habitat

Le diagnostic émet des enjeux concernant le logement des jeunes :

- L'accompagnement des jeunes dans le logement de droit commun ;
- Quantifier les besoins en logement temporaire, pour les jeunes travailleurs et les saisonniers, à l'échelle des bassins de vie.

Le PDH vise à « faire du renforcement de l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et personnes en insertion professionnelle un axe prioritaire d'intervention » et décline les orientations suivantes :

- Développer une offre de logements adaptée à la demande des saisonniers.
- Favoriser les opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle…).

Les recommandations de l'étude jeunes Actiloj pour le territoire de la Communauté de communes du Pays des Herbiers sont les suivantes :

1. Mobiliser le parc privé en rétablissant la confiance des bailleurs :
   - Mobiliser les acteurs (Mission Locale, PIJ, CCAS) pour développer des ateliers collectifs à destination des jeunes visant à leur faire acquérir les savoirs faires, savoirs-être et compétences indispensables pour un accès au logement stable, sécurisé et durable (recherche de logement, état des lieux,

budget, droits et devoirs des locataires et propriétaires, économies d'énergie, petits travaux, …). Adopter un format harmonisé de l'atelier sur le territoire intercommunal.

- Mobiliser l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) d'Habitat et Humanisme pour toucher les jeunes en tant que public spécifique, afin de leur permettre d'accéder au parc privé via la gestion locative adaptée.
- Déployer le Bail Accompagné pour favoriser la mobilisation de logement autonome à destination des jeunes et proposer un cadre de prévention des difficultés locatives à la mesure des besoins des jeunes comme des bailleurs.

2. Créer et mobiliser du logement adapté aux besoins des jeunes :
    - Porter des solutions en diffus (sous-colocation) pour des jeunes ASE ou sortant d'ASE, avec accompagnement tripartite (ASE-services de santé-Mission Locale), en particulier pour les jeunes porteurs d'un handicap léger (Projet des Agences Régionales de Santé : « Un chez-soi d'abord »).
3. Préparer les jeunes au logement autonome :
    - Mettre en place des temps de réflexion et d'interpellation tous publics sur les questions de logement des jeunes (Salon du Logement, Semaine du Logement des Jeunes, café-avenir, …).
    - Outiller les accompagnants des périodes de transition (professionnels ASE, MECS, familles et familles d'accueil, corps enseignant et formateurs professionnels, autres tiers) pour leur permettre d'approcher la question du projet résidentiel avec les jeunes de manière pertinente.
    - Rééquilibrer la perception des FJT et RSJ en revalorisant leur rôle transitoire et de mobilité dans les représentations des jeunes et de leurs familles par des présentations en CFA, des journées portes-ouvertes, …
4. Construction d'un référentiel commun d'intervention :
    - Organiser des temps de dialogue professionnels (à l'occasion d'un Salon du Logement ou d'une Semaine du Logement des Jeunes) lors desquels tous les professionnels peuvent avoir accès à toutes les informations concernant les différents dispositifs en activité sur le territoire.
    - Diffuser et favoriser l'appropriation du « Répertoire des dispositifs d'accueil, d'hébergement, de logement accompagné et adapté ».
    - Mise en place d'un Service Logement Jeune ou CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) permettant la coordination technique des outils existants pour favoriser l'accès au logement des jeunes, et l'identification comme le portage partenarial des outils manquants.

c) Le logement des saisonniers

La question des saisonniers touche, de manière différente, le territoire avec des communes qui cumulent chaque année de nombreux saisonniers (Les Epesses, les Herbiers, Saint-Mars-la-Réorthe et Mesnard-la-Barotière) en partie du fait de l'implantation du Puy du Fou. Implanté sur la commune des Epesses, le parc d'attraction rayonne sur les communes limitrophes (dont Saint-Mars-la-Réorthe et surtout Les Herbiers). Il emploie en moyenne 680 salariés dont 80 % en emplois non permanents ce qui représente un grand pourvoyeur de saisonniers.

Des enjeux en termes de logement de ces salariés sont omniprésents d'autant que le parc d'attraction ne propose pas de logement pour ses saisonniers. Ainsi, les solutions doivent être trouvées dans le marché privé classique mais aussi dans les campings, gîtes ou pour des situations précaires dans leur voiture. Spécifiquement sur la commune des Epesses mais aussi celle des Herbiers et dans une moindre mesure Saint-Mars-la-Réorthe, les saisonniers viennent s'installer dans des logements pour la saison d'ouverture du parc (avril à novembre). Une tension émerge notamment dans le domaine de la location avec des phénomènes de division de maisons en petits appartements, de colocation ou de sous-location. Certains investisseurs sont prêts à acheter des maisons en vue de les mettre en location pour les saisonniers. Même si ce phénomène peut permettre de rénover le bâti ancien, la commune des Epesses est confrontée à une difficulté avec une demande importante de saisonniers cumulée dans un parc de logements anciens vieillissant. Ainsi, les logements proposés aux saisonniers sont insuffisants au regard de la demande et peuvent être vétustes, voire dégradés. Les loyers appliqués augmentent, ce qui condamne une partie des saisonniers, de plus en plus nombreux, de s'éloigner des Epesses pour trouver une offre plus importante notamment sur les Herbiers, où les prix pratiqués sont également chers.

«On constate sur la commune une augmentation des prix des loyers, les colocations se multiplient. »

Parole d'élus

Le Grand Parc d'attraction du Puy du Fou

Source : ASTYM- Urbanova

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration de cette étude, le Grand Parc du Puy du Fou a été sollicité lors d'une enquête, pour connaître et appréhender ses attentes et ses besoins. Il est ressorti :

- Un besoin important de logements locatifs meublés à faible niveau de loyer ;
- Un développement du parc important sur les 10 prochaines années, ce qui va accentuer le nombre de saisonniers.

Dans une moindre mesure, la commune de Mesnard-la-Barotière est également confrontée au manque de logements saisonniers, en été, notamment avec la base de loisirs de la Tricherie.

d) Le logement et l'hébergement des personnes en situation d'handicap

A. L'offre en hébergement

Le Centre d'Habitat « Le Hameau des Vignes » situé aux Herbiers a été créé en septembre 2009, il permet d'accompagner des personnes présentant une déficience intellectuelle. « Plusieurs maisons y sont implantées dans un concept de village, dans un esprit architectural contemporain. Ce principe permet une vie de proximité entre les résidents tout en privilégiant leur intimité, leur espace et leur rythme personnel, pour que chacun des résidents puisse y vivre confortablement. Chaque résidant vit dans un logement individuel et peut côtoyer ses voisins quotidiennement. Ils sont accompagnés par l'équipe éducative dans la gestion de leur vie quotidienne et dans la pratique d'activités de loisirs » (selon l'association Adapei-Aria Vendée). L'offre est répartie de la façon suivante :

La répartition de l'offre en fonction des besoins au sein du Centre d'Habitat « Le Hameau des Vignes » aux Herbiers

Nom du service	Nombre de places
Foyer de vie	16 dont 2 places d'accueil temporaire
Foyer d'accueil médicalisé	4
Foyer de vie « Seniors »/ Maphav (personnes vieillissantes)	4
Accueil de jour	14
Foyer d'hébergement permanent	18 dont 2 places d'accueil temporaire
Foyer de semaine (l'Arc-en-Ciel)	13 dont 1 place d'accueil temporaire
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (Ardelay)	13
Ensemble	**82**

Source : Conseil Département 85 –ADAPEI-ARIA

La Maison d'Accueil Familial le Boistissandeau

Source : Handi-Espoir

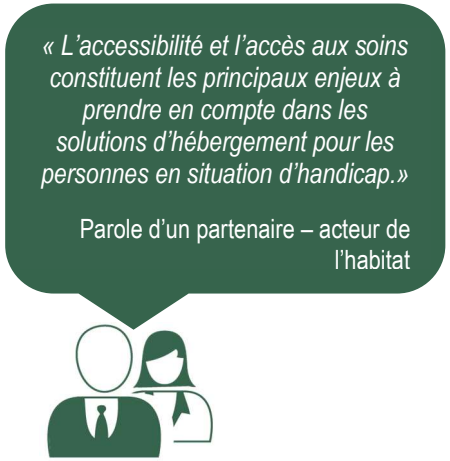
L'association Handi-Espoir a ouvert, en 2007, une structure qui permet l'accueil des personnes en situation d'handicap et leurs parents âgés. « Avec ce projet, l'Association Handi-Espoir souhaite répondre au désir de certaines personnes en situation d'handicap de continuer à vivre proches de leurs parents, et surtout lorsque ces derniers sont vieillissants, et ne sont plus en mesure de prendre en charge totalement la dépendance de leur enfant. Cette initiative répond à un besoin qui sort des schémas classiques. Très imprégnée de l'histoire familiale des demandeurs, la Maison a pour ambition de proposer des réponses éloignées des savoirs-faire traditionnels des établissements pour personnes en situation d'handicap et/ou pour personnes âgées » (source : Handiespoir).

Ces deux structures se composent de :

- Un foyer de vie de quinze places pour les personnes en situation d'handicap ;
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées, de vingt places ;
- 3 places d'hébergement temporaire intégrées à ces deux structures.

L'établissement s'organise en trois petites unités de vie pour 5 familles et chacune des unités disposent de deux studios de 35 m². Le projet a emménagé dans les bâtiments annexes du château du Boistissandeau, propriété du Conseil Départemental qui consent à l'association Handi-Espoir un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans. Le Conseil Départemental recense 21 places pour les personnes en situation d'handicap.

B. Le maintien à domicile



Tout comme les personnes âgées, l'enjeu du maintien à domicile des personnes en situation d'handicap est capital. Les partenaires et les acteurs de l'habitat estiment que pour le maintien à domicile des personnes en situation d'handicap, les deux conditions *sine qua non* sont l'accessibilité du logement et l'accès aux soins. Les partenaires insistent sur la diversité des handicaps dont les communes seules ne pourraient trouver la réponse, c'est dans ce sens qu'un réseau d'acteurs est important dans la mise à disposition d'informations notamment avec les forums sur le handicap. La prévention et la sensibilisation sont des éléments importants pour anticiper des situations difficiles aussi bien pour les personnes en situation d'handicap mais également pour les personnes âgées vieillissantes. Selon une personne travaillant dans une association accompagnant les personnes accidentées de la vie, le nombre des cas est beaucoup plus élevé que l'on imagine.

Par ailleurs, la CCPH apporte une aide aux personnes en situation d'handicap pour la mise en accessibilité et l'adaptation de leurs logements pour favoriser le maintien à domicile avec le Label habitat Grand Axe. Cette aide a permis, entre 2013 et 2018, d'adapter 78 logements soit 13 logements par an pour 144 250 € investis par la collectivité. En complément, la CCPH, de 2012 à 2017, avait mis en place une aide spécifique de 1 000 € pour l'installation d'un ascenseur ou d'un monte-escalier, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette aide a été effective pendant 5 ans, 9 logements ont pu bénéficier de cette aide soit 9 000 € investis par la CCPH. A travers cette OPAH (cf partie : les actions de réhabilitations), mise en place en 2015, une aide est versée pour les personnes en situation de handicap qui adaptent leur logement.

C. Les politiques en faveur du logement des personnes en situation d'handicap

- **Le Plan Département de l'Habitat de la Vendée 2014-2020** : Le diagnostic identifie pour les personnes handicapées les enjeux suivants :
  - Atteindre les objectifs du schéma départemental afin de répondre aux besoins actuels (santé, logement, emploi, mobilité…) ;
  - Anticiper les besoins futurs en termes de logements et d'hébergements spécialisés.

Les orientations stratégiques affichées dans le PDH sont les suivantes :

  - Développer une offre de logements de « transition » pour les personnes peu dépendantes ;
  - Améliorer la répartition territoriale de l'offre d'hébergement spécialisée à destination des personnes dépendantes (à court terme : pallier aux disparités en favorisant la mise en réseau des structures existantes).

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Vendée (2016-2020)**

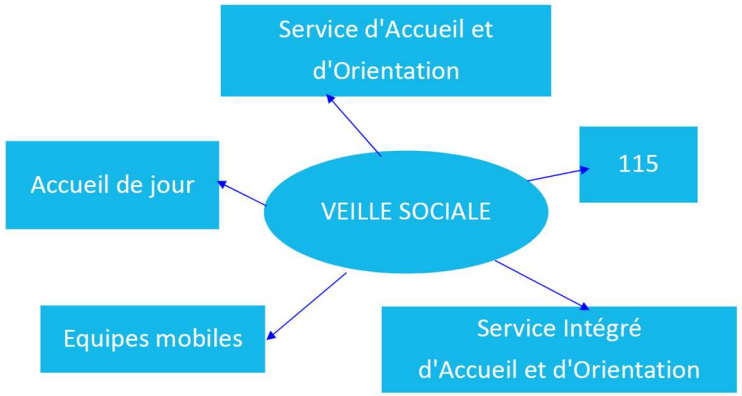
L'action 1-3 du plan vise à adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie dont les objectifs sont de poursuivre l'adaptation des logements existants et encourager la création de logements adaptés en prenant en compte les revenus des ménages concernés à proximités des services. Tout comme les personnes âgées, cette action encourage notamment à la création supplémentaire de logements adaptés publics ou privés, à l'adaptation des logements existants par l'incitation aux EPCI et à participer au financement partenarial de ces travaux notamment dans les opérations programmées.

- **Le Schéma Départemental en faveur des adultes handicapés (2013-2017),** bien que ce schéma ne soit plus à l'ordre du jour. Ce schéma met en lumière des orientations et des actions importantes à prendre compte.

Ce schéma vise en matière de logement et d'hébergement :

  - Une coordination de l'aide et du soutien à domicile ;
  - La création d'un outil d'information et de gestion partagée afin d'optimiser les réponses aux usagers, identifier et suivre les besoins à satisfaire ;
  - La connaissance, le partage et la mutualisation des ressources par territoire sur l'hébergement collectif ;
  - L'adaptation des réponses au vieillissement.

e) Le logement et l'hébergement des personnes en difficulté

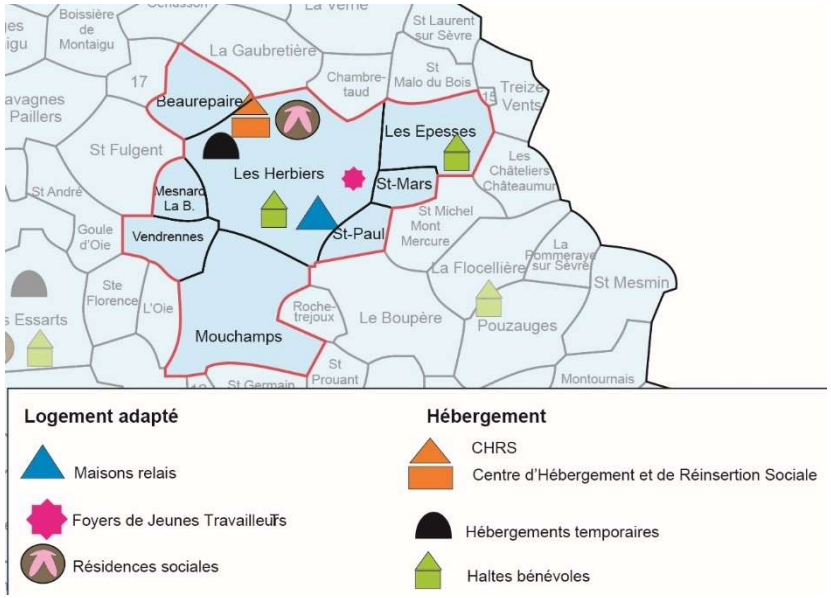


Les situations d'urgence sont gérées et coordonnées par :

- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) qui est une plateforme de collaboration entre les acteurs locaux de l'accueil, de l'hébergement et du logement adapté ;
- Le 115 est le service d'appel d'urgence. Il informe les usagers sur les dispositifs existants ;
- Le SIAO favorise l'accueil, l'insertion et la stabilisation des personnes sans domicile et les accompagne ;
- Les Maisons d'Accueil de Jour implantées au Sables-d'Olonne et à La Roche sur Yon ;
- Les équipes mobiles notamment avec les associations présentes sur le territoire.

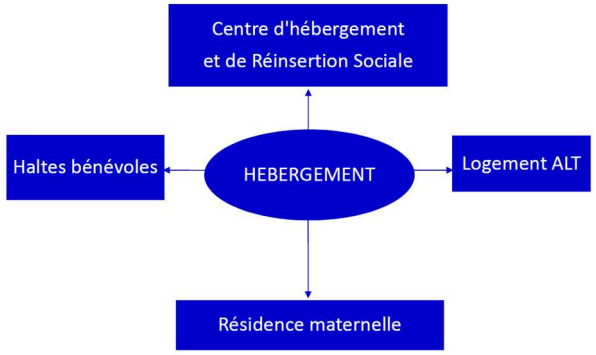
A. La situation actuelle

Les dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion sur la CCPH



Source : DDCS, octobre 2013

Les hébergements d'urgence

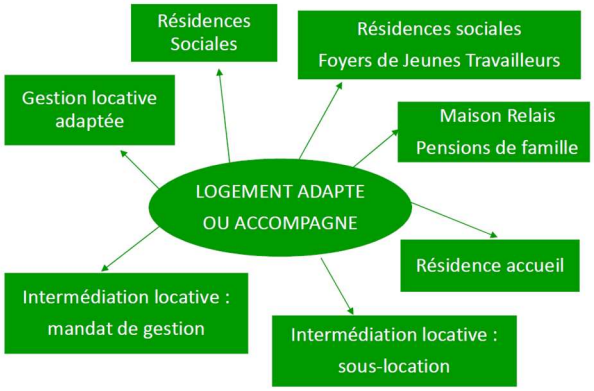


L'hébergement d'urgence est destiné à apporter une solution, immédiate et de courte durée, en offrant des prestations de première nécessité (abri de nuit, couvert, hygiène...) à des personnes sans-abri ou brutalement confrontées à une absence de logement. Au-delà de la mise à l'abri, les structures d'hébergement d'urgence ont la possibilité de réaliser une évaluation de la situation des personnes accueillies afin de mettre en place une orientation vers des structures d'insertion adaptées.
Sur le territoire de la CCPH, l'offre en hébergement d'urgence est la suivante :

- Trois logements ALT (Allocation Logement Temporaire) sont présents sur la commune des Herbiers avec deux T1 et T2 dont la durée maximale de séjour est fixée à trois mois ;
- Une halte bénévole aux Epesses qui reçoit 1 SDF/nuit, le local propose une douche et deux lits ;
- Des places auprès des CHRS de la Roche-sur-Yon peuvent être mises à disposition par le CCAS des Herbiers.

Sur la halte bénévole des Epesses, sur l'année 2019, le local a accueilli une dizaine de personnes différentes chaque mois, parfois sur plusieurs nuits. Ainsi, le taux de remplissage est relativement important. La demande est forte avec en moyenne une personne par semaine qui est refusée, faute de places. La configuration du local (deux lits) ne permet pas d'accueillir les familles alors qu'entre mai et septembre 2019, 3 demandes de familles n'ont pas pu aboutir.

Les logements d'urgence



La CCPH possède une maison relais :
La maison relais de la Maine, gérée par l'association Adepei-Aria, inaugurée en juin 2018, permet d'accompagner 11 personnes logées dans 9 T1bis et 2 T2. Cette structure prévoit des espaces partagés ou collectifs (salle de convivialité, espace cuisine, buanderie…) ainsi que des espaces pour les professionnels (bureau du personnel, salon d'entretien…).

Pour la majorité des élus, le nombre de demandes de logement d'urgence est faible. Mais sur la commune des Epesses, qui accueille la halte bénévole, enregistre un grand nombre de demandes dont l'issu n'est pas toujours favorables. Les partenaires interrogés pointent le manque de logements d'urgence, notamment sur la commune des Herbiers.

« En ce qui concerne les logements d'urgence, il s'agit surtout d'une démarche communale. Des réflexions seraient à examiner à l'échelle intercommunale.»

Parole d'un partenaire –acteur de l'habitat

Faute de logements disponibles sur l'ensemble des communes, les élus n'hésitent pas à faire appel à une solidarité communale entre les communes voisines voire avec les bailleurs pour trouver des solutions de logements d'urgence. Au-delà de la solution de logements, les partenaires indiquent que l'accompagnement représente un enjeu tout aussi important qu'il ne faut pas négliger.

B. Les politiques en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Ce document vise les orientations suivantes :

- Permettre au public du plan de trouver une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et à ses ressources ;
- Faciliter l'accès au logement et à l'hébergement.

L'axe 1 « Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement » décline notamment l'action suivante concernant les personnes défavorisées :

- Action 1.4 : Accroître l'efficacité du dispositif prioritaire d'accès au logement afin de poursuivre les objectifs suivants :
  - Mettre en place une commission de relogement pour fluidifier le parcours locatif des publics prioritaires du PDALHPD ;
  - Favoriser une bonne articulation entre le SIAO, la commission de médiation DALO et la commission de relogement, notamment en ce qui concerne les sorties d'hébergement ;
  - Favoriser une bonne articulation entre les différents dispositifs d'accompagnement des publics prioritaires afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

Dès 2016, une commission de relogement a été mise en place. Elle traite du contingent préfectoral, des situations présentant des difficultés et nécessitant un examen particulier, avec préconisation de mesures d'accompagnement ou de solutions de logements adaptées ou intermédiaires (bail glissant, logement foyer..).

Les EPCI pourront utilement mobiliser cette commission pour remplir leurs obligations de traitement des situations particulières prescrites par les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), afin de faciliter la coordination départementale.

- Action 1.5 : Faciliter l'accès au logement grâce aux mesures d'accompagnement dont l'objectif poursuivi est le suivi : Optimiser les aides financières et les mesures d'accompagnement aux besoins des publics du plan.

  L'action 1.5 prévoit :

  - La poursuite de l'information des travailleurs sociaux et de partenaires sur les mesures et sur les actions d'accompagnement liées au logement ;
  - Harmoniser l'utilisation des mesures d'accompagnement (Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), DALO, Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ;
  - Encourager l'accompagnement à travers la sous-location avec bail glissant, qui permet un accès progressif à l'autonomie dans le logement avec un loyer adapté ;
  - Etudier l'opportunité d'amplifier le soutien financier apporté par le Fond de Solidarité au Logement (FSL) aux associations gérant des logements sous mandat ou en location/sous-location, adaptés au public du plan par leur loyer voire l'accompagnement proposé, pour développer ce parc, en prenant en compte les coûts réels et les cofinancements.

- Action 1.6 : Développer le réseau SIAO pour diversifier ses réponses et poursuivre l'objectif de consolider les réseaux SIAO afin d'obtenir une couverture territoriale plus complète et une diversification des réponses.

  L'action 1.6 prévoit :

  - Repérer le besoin au niveau des demandes déposées auprès du SIAO et au niveau des associations gestionnaires de dispositifs d'hébergement (CHRS, Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) …) ;
  - Repérer l'offre potentielle pouvant répondre aux besoins dans les FJT et résidences sociales ;
  - Formaliser un circuit d'échange d'informations entre le SIAO et les associations.

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée

A travers le sous 4.3 « Proposer des solutions d'hébergement et de logement aux personnes défavorisées, le PDH met en exergue les orientations suivantes :

Orientation n°20 : Développer l'offre nouvelle en hébergement et en logement à destination des personnes défavorisées

- Renforcer le développement de l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées en augmentant les capacités d'accueil dans le parc public, le parc privé conventionné ou dans les structures spécialisées ;
- Développer l'offre en logements très sociaux (PLAI) dans les centralités à proximité des services et des zones d'emplois et en priorité dans les zones tendues où l'accès aux logements pour les ménages défavorisés est rendu difficile.

- Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion annexé au Plan Département d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) parmi ces objectifs, vise à améliorer la régulation de l'offre et de la demande d'hébergement et l'accès au logement. Le schéma pointe des besoins notamment sur des places d'hébergement dont la maison relais de la Maine a pleinement répondu.

f) Les circuits d'accompagnement

A. Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) créé en 2010 constitue un outil de mise en place de l'hébergement de l'accès au logement. La loi ALUR, en mars 2014, a renforcé le rôle du SIAO en tant que coordinateur des dispositifs existants en matière d'hébergement et d'accès au logement des populations vulnérables. Depuis le 1er janvier 2017, le SIAO est devenu un SIAO unique intégrant les dispositifs d'urgence et d'insertion du département.

Les missions du SIAO 85 sont les suivantes :

- Simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement pour toute personne vulnérable sollicitant un accompagnement ;
- Centraliser toutes les demandes des personnes sans abri ou risquant de l'être ;
- Evaluer leur situation et les orienter vers les dispositifs adaptés à leurs besoins ;
- Recenser toutes les places d'hébergement ou de logement accompagné existantes et leurs disponibilités, relevant du champ de compétence du SIAO ;
- Coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement ;
- Contribuer à la mise en place d'un observatoire local et à l'évaluation du dispositif ;
- Promouvoir le SIAO auprès des prescripteurs.

Le SIAO est géré par un Groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) composé de six associations œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement et l'hébergement : Adapei-Aria, Accompagnement Personnalisé et de Soutien à l'Habitat (APSH), Association Ressources Accompagnement Medicosocial (AREAMS), Habitat Humanisme, Passerelles, SOS Femmes Vendée. Ce groupement élit un administrateur pour une durée de 3 ans. Les services du SIAO se composent d'une équipe de 5 salariés. Les données du SIAO ne sont disponibles qu'à l'échelle du département. Les principaux résultats pour l'année 2017 sont les suivants :

- 1 491 personnes ont fait au moins une demande d'hébergement d'urgence au 115 Vendée dont 25 % de femmes ;
- 38% des demandes ont trouvé une solution d'hébergement. Ce faible taux s'explique par un important phénomène d'autocensure sur les demandes d'hébergement ;
- 123 femmes ont été prises en charges par SOS Femmes Vendée ;
- 708 personnes ont fait l'objet d'une demande d'hébergement ou de logement adapté.

B. Droit au Logement Opposable (DALO)

Conformément à la loi Droit au Logement Opposable (DALO), les personnes ayant fait une demande de logement social, et auxquelles aucun logement adapté à leur situation ne leur a été proposé, ont la possibilité de faire un recours et de saisir une commission de médiation pour en obtenir un. Selon les données transmises par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), entre 2009 et 2018, près de 43 demandes au DALO ont été formulées sur le territoire. Même si ce nombre est faible, ces ménages peuvent être confrontés à des difficultés pour accéder à un logement, même social.

Le nombre de DALO sur la période 2009-2018

Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale de Vendée

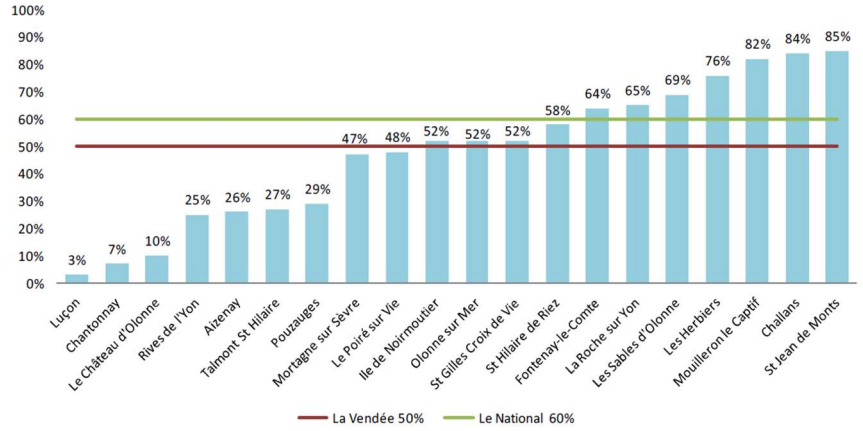
Années	Nombre de saisine sur la CCPH	Nombre de saisine sur le département	Pourcentage de la CCPH
2009	0	219	0,0%
2010	0	156	0,0%
2011	5	225	2,2%
2012	8	285	2,8%
2013	5	321	1,6%
2014	NR	NR	NR
2015	10	280	3,6%
2016	9	279	3,2%
2017	3	301	1,0%
2018	3	409	0,7%
Total	**43**	**2 475**	**1,7%**

g) Les Gens du Voyage

A. L'état des lieux de la fréquentation du territoire par les Gens du Voyage

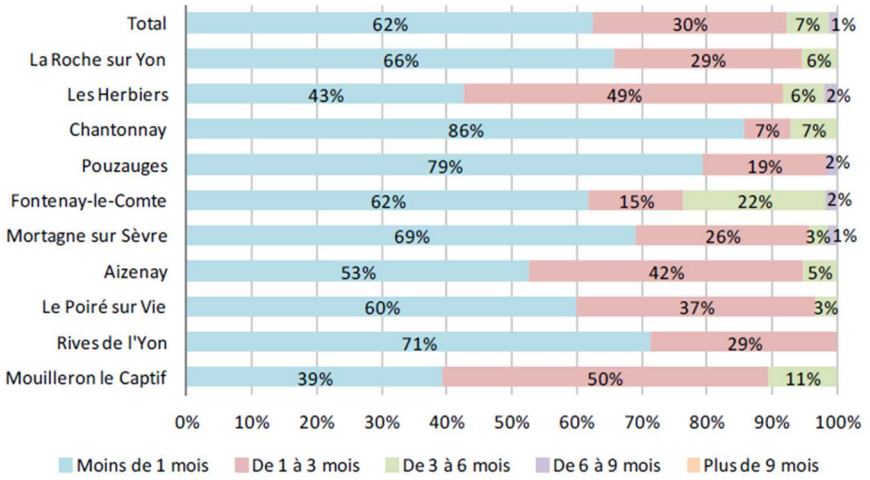
L'accueil des passages de courte durée

La fréquentation des aires d'accueil en Vendée en 2015



Source : Schéma Départemental d'Aire d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022

La durée de séjour des gens du voyage sur les aires dans les terres vendéennes



L'aire d'accueil des gens du voyage aux Herbiers

Source : ASTYM - Urbanova

Aménagée en 2003, l'aire d'accueil des gens du voyage des Herbiers comprend 14 emplacements soit 28 places. Selon le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2017-2022, l'aire des Herbiers est particulièrement fréquentée pour l'année 2015 avec 76 % de taux de fréquentation et cela toute l'année avec 85% de fréquentation en basse saison et 68 % pour la haute saison. Ainsi, la fréquentation de l'aire d'accueil des gens du voyage des Herbiers se place bien au-dessus des fréquentations moyennes observées à l'échelle départementale (50 %) et nationale (60 %). En 2018, le taux d'occupation de l'aire était de 50 %, une différence existe entre l'été et l'hiver, les gens du voyage étant davantage présents sur l'aire d'accueil l'hiver. L'été, ils se dirigent vers les aires de grands passages moins onéreux. D'après ACGV services, gestionnaire de l'aire, le taux de rotation a été important pour l'année 2018 avec 5,5 sorties pour 6 entrées par mois en moyenne. La pointe des entrées est réalisée au moins d'aout après la réouverture de l'aire d'accueil après les trois semaines de fermeture annuelles (13 entrées), la pointe des sorties est au mois d'avril (10 sorties). Pour cette aire le temps d'occupation est fixé à trois mois, des dérogations peuvent être demandées notamment pour les enfants scolarisés (11 demandes de dérogations dont les ¾ pour la scolarisation des enfants ont été demandées).

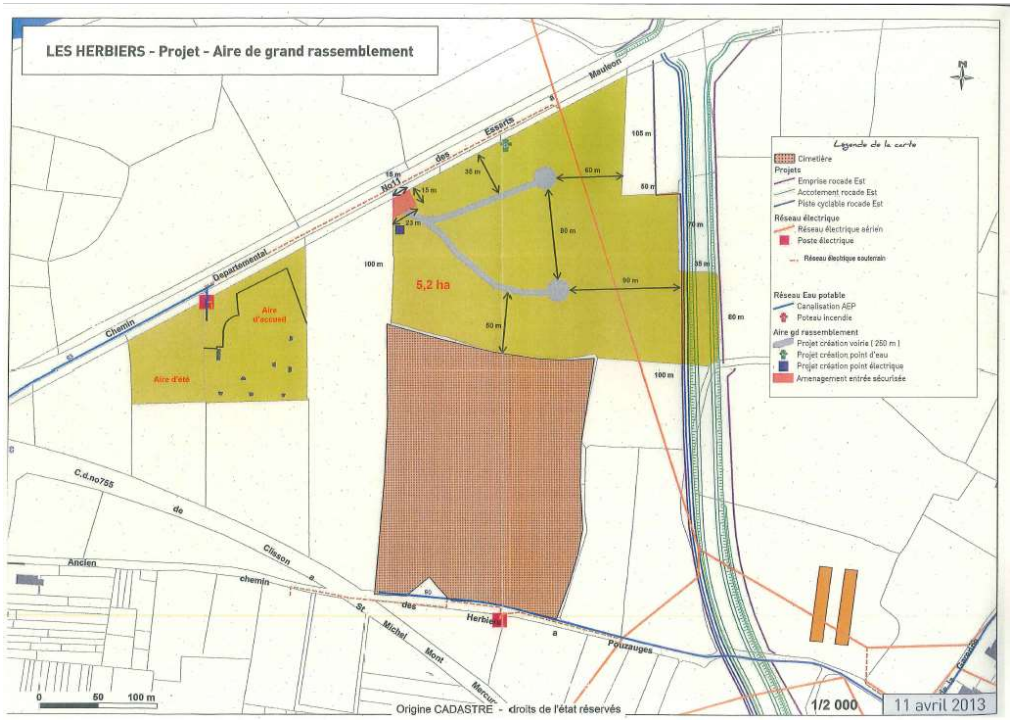
D'après le SDAGV de la Vendée, 43 % des voyageurs restent au moins 1 mois, 49 % restent entre 1 et 3 mois et 8 % plus de 3 mois. Le taux de rotation est plus faible que les autres aires d'accueil des gens du voyage. Ceci s'explique en partie par le règlement intérieur qui autorise les dérogations en cas de scolarisation des enfants, au-delà des trois mois de stationnement.

A noter qu'en 2015, des dégradations de l'aire d'accueil ont eu lieu provoquant sa fermeture. De mai à novembre 2016, la CCPH a réalisé la remise en état de l'aire d'accueil. Depuis sa réouverture, le 1er décembre 2016, la Communauté de communes a fait appel à un prestataire ACGV Services pour la gestion du site.

Les grands passages

Pour l'accueil estival, la commune des Herbiers dispose d'une aire de Grand Rassemblement d'une superficie de 4 ha disposant d'une capacité d'accueil de 200 places.

Les aires d'accueil des gens du voyage sur la commune des Herbiers



Source : Communauté de communes du Pays des Herbiers

Les cas de sédentarisation

« La sédentarisation sauvage est majoritairement régularisée par le temps par obligation. »

Parole d'élus

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 fait l'état d'une étude menée entre 2011-2012. Elle a permis de « repérer les familles souhaitant s'établir sur des terrains familiaux des communes de la Roche-sur-Yon, des Herbiers et de Luçon ». Pour l'instant, au sein de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, aucun projet de terrain familial n'a vu le jour.

Sur le territoire, une vingtaine de familles sont sédentarisées dont 12 aux Herbiers, 3 à Vendrennes, 2 à Mouchamps, 2 à Mesnard-la-Barotière et 1 à Beaurepaire. Certains cas de sédentarisation sont précaires et posent des problèmes notamment avec des implantations hors des bourgs et hors des réseaux d'eaux, d'assainissement et d'électricité où les collectivités sont contraintes de régulariser l'occupation de ces terrains. A Mouchamps, spécifiquement, d'anciennes parcelles de vignes sont achetées par les gens du voyage en vue d'y habiter.

Dans quelques cas problématiques, l'usage des terrains occupés par les Gens du Voyage (pour leurs stationnements ou comme terrains familiaux), n'est pas compatible avec le règlement des documents d'urbanisme. Les communes se retrouvent obligées de régulariser des sédentarisations même non conformes aux règles des documents d'urbanisme.

Or, il est rappelé que ces derniers peuvent définir des zones constructibles dans lesquelles :« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ».

Les stationnements illicites

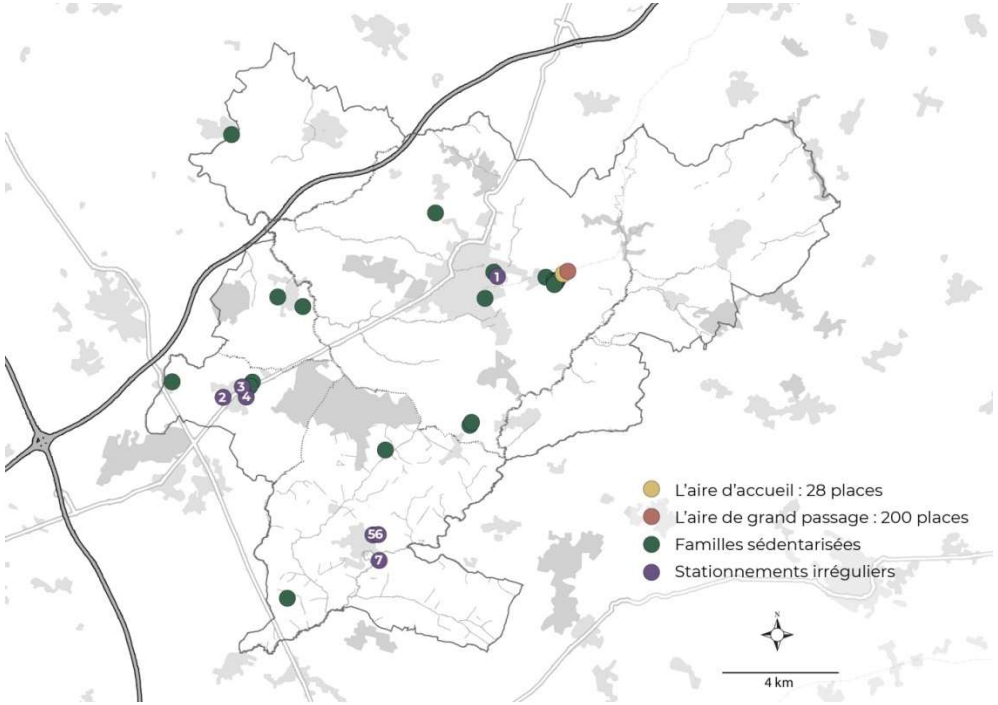
D'après les communes, 7 cas de stationnements illicites ont été recensés sur le territoire de la CCPH.

Les stationnements de caravanes sur des terrains non prévus à cet effet

Numéro	Communes	Lieu	Nombre de caravanes	Fréquence	Observation –difficultés rencontrées
1	Les Herbiers	Rue de l'industrie	50	2 fois/an	Difficulté à les faire partir
2	Vendrennes	Lotissement en cours	6	1 fois/an	
3	Vendrennes	Aire de camping-car	4	1 fois/an	
4	Vendrennes	Terrain de football	NR	1 fois/an	Dégradation
5	Mouchamps	Site de la Gare	NR	En saison estivale	
6	Mouchamps	Terrain de jeux	NR	En saison estivale	
7	Mouchamps	Camping	NR	En saison estivale	

Source : Entretien et ateliers élus réalisées auprès des élus, novembre 2018 à février 2019

La carte de synthèse des sites d'implantation des gens du voyage sur la CCPH



Source : CCPH, Réalisation : ASYTM

B. Les recommandations et prescriptions

Le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 ne préconise ni de nouvelle aire d'accueil ni de terrains familiaux sur le territoire de manière spécifique. Toutefois, des recommandations sont formulées notamment pour le fonctionnement de l'aire d'accueil des Herbiers et notamment en réponse aux dégradations subies en 2016. Le SDAGV recommande :

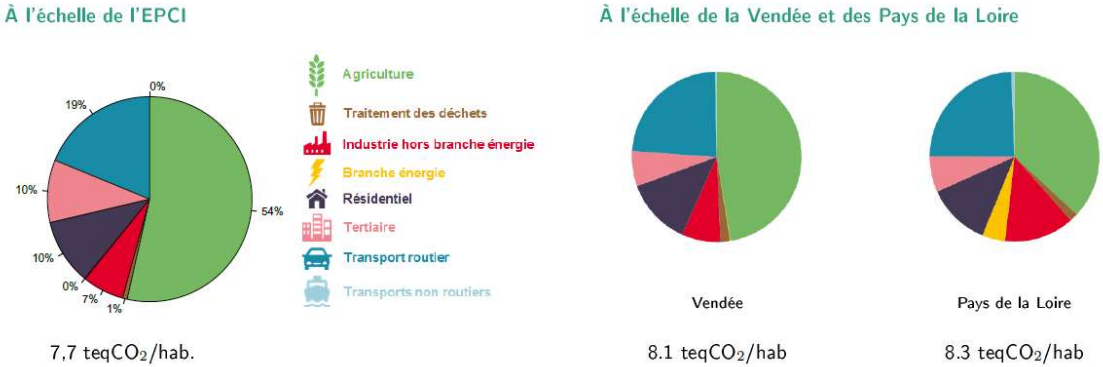
- D'organiser des rencontres territoriales autour de l'élaboration de projets socio-éducatifs et mettre en place des projets socio-éducatifs sur les aires qui en sont dépourvues ;
- D'améliorer les équipements existants (aires de jeu pour les enfants, WIFI, protection des espaces cuisine, tri sélectif,…).

En ce concerne la sédentarisation des gens du voyage, le SDAGV pointe la CCPH comme un territoire où se concentre des besoins ce qui contraste avec l'absence de projet de terrains familiaux. Le schéma recommande ainsi d'établir un partenariat avec les bailleurs, les délégataires et les collectivités en favorisant l'accès au logement social dans le parc existant et en impulsant la création de l'offre en matière d'habitat adapté (Prêt Locatif Aidé d'Intégration classique).

3. LA SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

a) Les émissions de Gaz à Effet de Serre liées au secteur résidentiel

La contribution des secteurs aux émissions de GES en 2014



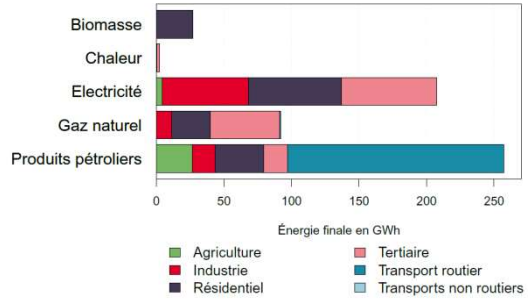
Source : Fiche DROPEC BASEMIS, Air Pays de la Loire

En 2016, Air Pays de la Loire a publié la 4ème version de l'inventaire BASEMIS® qui dresse les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

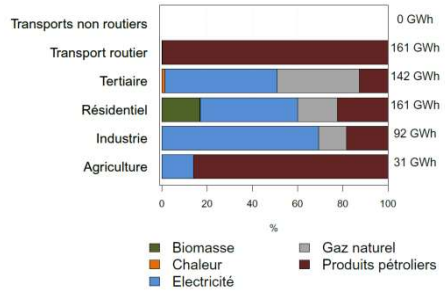
Il ressort que le secteur résidentiel représente près 10 % des émissions de GES en 2014, une consommation en dessous du secteur agricole (54 %) et des transports (19 %). Cette tendance est similaire à celle du Département et de la Région.

Le secteur résidentiel représente 161 GWh soit le premier poste de consommation énergétique *exæquo* avec le secteur du transport routier, l'électricité constitue l'énergie la plus consommée dans ce secteur. On constate une baisse de -8,4 % des consommations énergétiques entre 2008 et 2014.

Les consommations d'énergie finale par type et par secteur en 2014 (en GWh)

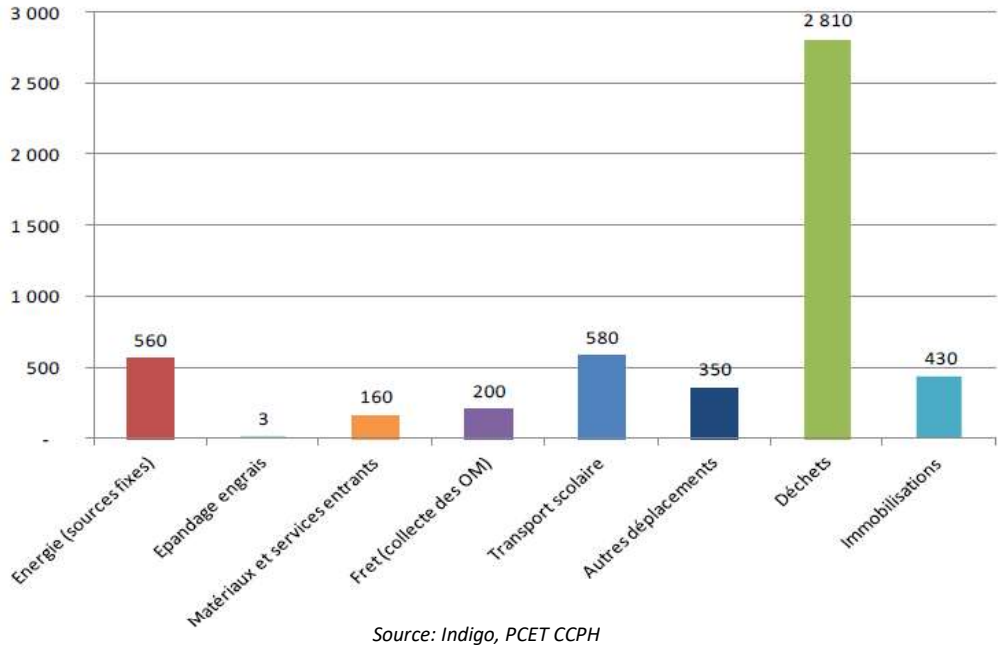


Les consommations d'énergie finale par secteur et par type en 2014



Source : Fiche DROPEC BASEMIS, Air Pays de la Loire

Le total des émissions de GES pour le périmètre de la CCPH, par poste, en tonnes équivalent CO_2 pour l'année 2013

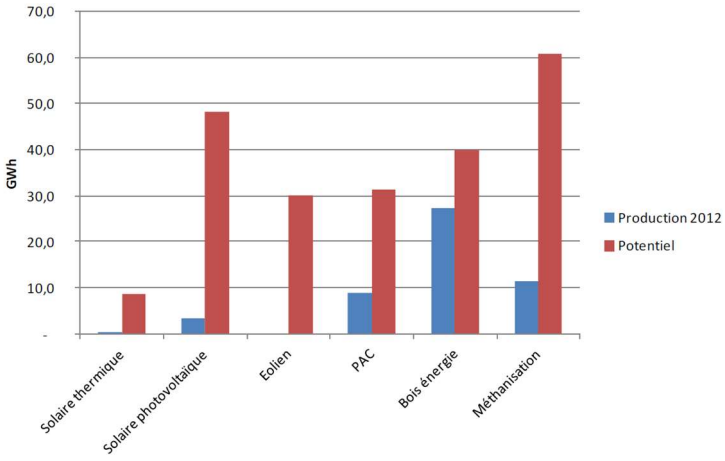


Source: Indigo, PCET CCPH

A noter que le PCAET est en cours de révision et fera l'objet d'une mise à jour de ces données précédentes. Son approbation est prévue premier semestre 2020.

Le développement résidentiel pourrait profiter également du développement des énergies renouvelables, le PCET a mis en avant les potentiels ENR du territoire dont les plus importantes sont l'énergie solaire, la méthanisation et la géothermie.

Le potentiel ENR du territoire de la CCPH

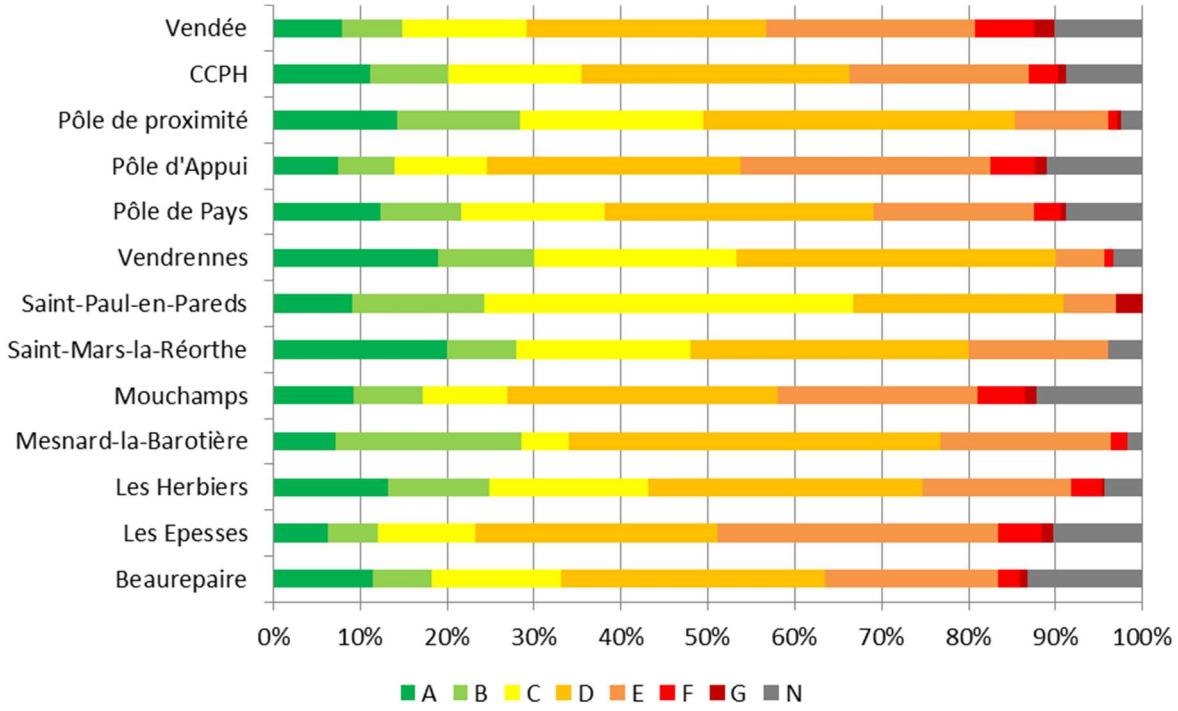


Source: Indigo, PCET CCPH

b) Le classement énergétique du parc de logements

L'analyse des transactions réalisées entre 2014 et 2018 montre que 2 357 Diagnostics de Performance Energétique (DPE) ont été réalisés sur le territoire de la Communauté de communes contre 73 9360 DPE à l'échelle de la Vendée. Cette source d'informations ne concerne bien sûr qu'une partie des logements du territoire mais permet d'approcher un profil-type des logements par secteur ou par type de communes, selon leur classement de A à G, des plus vertueux aux moins vertueux.

Les classements DPE des transactions entre 2014 et 2018



Source : ADEME, Observatoire des DPE

Le graphique réalisé met en avant que sur la CCPH, 25 % des logements sont classés suivants l'étiquette DPE E à G contre 66 % pour les étiquettes de A à D. A l'échelle du département, la proportion de logements énergivores (étiquettes E à G) est plus importante, elle est estimée à 33 %. D'après le graphique ci-dessous, seule la commune des Epesses se détache par une proportion de logements énergivores évaluée à 39 %, part légèrement supérieure à celle du département.

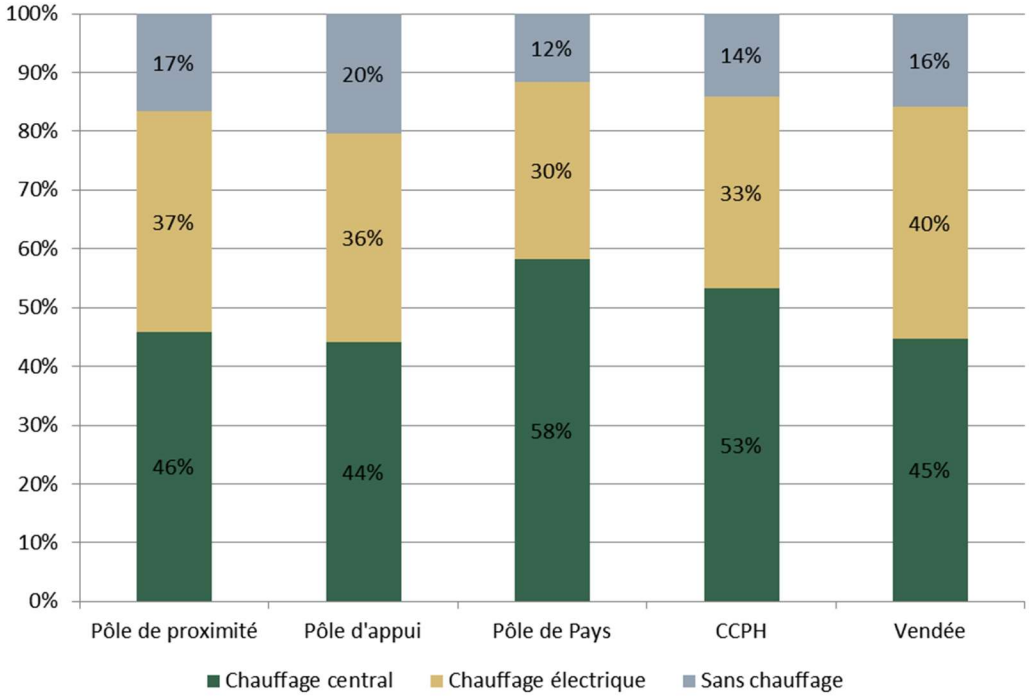
c) La vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, comme nous venons de le voir avec les DPE, 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.

Les modes de chauffage dans les résidences principales de la CCPH



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La répartition du parc de logements par statut d'occupation et année de construction du logement

	RP Réalisée avant 1971	RP réalisée entre 1971 et 1990	RP réalisée après 1990
Propriétaires	27%	37%	36%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	32%	20%	48%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	15%	41%	44%
Autres statuts d'occupation	30%	20%	51%
CCPH	**27%**	**34%**	**39%**

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

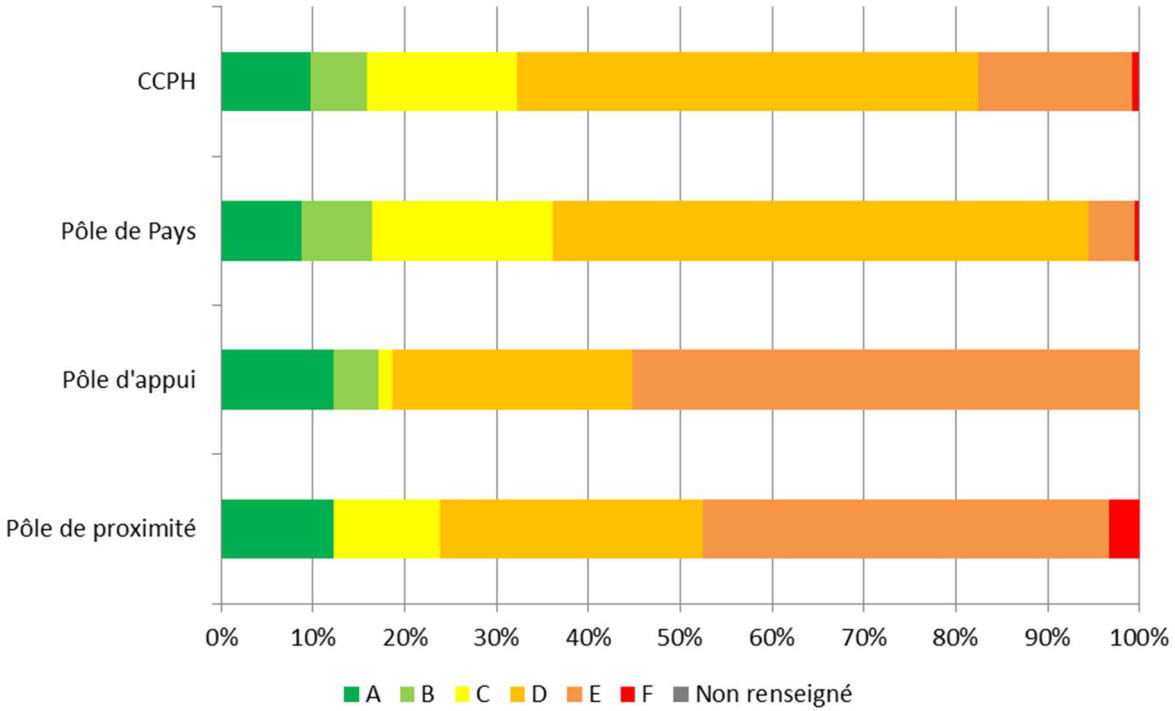
Même si la proportion de résidences principales construites avant 1971 est plus faible que les proportions construites sur les périodes suivantes, il ne faut pas négliger les enjeux de précarité énergétique et notamment les ménages modestes (locataires ou propriétaires) qui peuvent être confrontés à des dépenses importantes sur le poste énergie résidentielle (éclairage, chauffage, appareils électriques…).

d) La situation du parc public locatif social

50 % du parc locatif social est en étiquette énergétique D (151 à 230 kwh/m²/an). Une majorité de ces logements date de la période 1971-1990. A cette époque les normes concernant la consommation énergétique et les isolations n'étaient pas aussi rigoureuses qu'aujourd'hui. Toutefois les logements locatifs sociaux énergivores classés selon les étiquettes E à G représentent 18% alors que les logements classés selon les étiquettes A à C représentent la proportion de 32 %. Cette situation est à corréler avec la date de la construction des logements où l'on constate que plus de 28 % ont été construits après 2005 et 18 % entre 1991 et 2004.

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. Il correspond, pour la CCPH, à 389 logements supplémentaires à prendre en compte. Au total, c'est donc 41 % du parc locatif social qui serait à rénover.

Les performances énergétiques du parc social selon les DPE



Source : RPLS 2018

Les bailleurs sociaux interrogés (Vendée Logement, Vendée Habitat et Podeliha) ont réalisé des travaux de réhabilitation sur 21 logements sociaux entre 2013 et 2018. A noter que Vendée Habitat a réalisé des travaux de réhabilitation sur le parc des Demoiselles dans les années 2000 et des Alouettes en 1987 (aux Herbiers).

Les réhabilitations récentes des logements sociaux

Bailleurs	Commune	Nombre de logements
Vendée Logement	Les Epesses	20
Vendée Logement	Les Herbiers	1
Total		**21**

Source : Bailleurs sociaux de la CCPH – 2018-2019

Pour les prochaines années, les bailleurs sociaux ont prévu de rénover un total de 286 logements répartis sur la commune des Herbiers. A noter que ce chiffre pourrait s'agrémenter du PSP de Vendée Logement qui est en cours de révision au moment de la rédaction du diagnostic.

Les réhabilitations inscrites aux PSP

Bailleurs	Nom de la résidence	Commune	Type d'habitat	Nombre de logements	Réhabilitation prévue
Vendée Habitat	Les Alouettes	Les Herbiers	Collectif	24	2020
Vendée Habitat	La Demoiselle	Les Herbiers	Collectif	219	2019-2020
Vendée Habitat	Gendarmerie les Herbiers	Les Herbiers	Individuel	20	2018
Vendée Habitat	Le Mont des Alouettes	Les Herbiers	Individuel	3	2019
Vendée Habitat	Les près de Victor	Les Herbiers	Collectif	12	2018 -2021
Vendée Habitat	Marcel Cerdan	Les Herbiers	Individuel	8	2023
Total				**286**	

Source : Bailleurs sociaux de la CCPH – 2018-2019

Les élus ont souligné que même si des travaux de rénovation ont été menés par les bailleurs sociaux sur leur parc de logements, ces enjeux de rénovation perdurent spécifiquement sur le parc le plus ancien et vétuste (comme par exemple les Alouettes, les Demoiselles aux Herbiers et le Foyer des Lilas à Mouchamps).

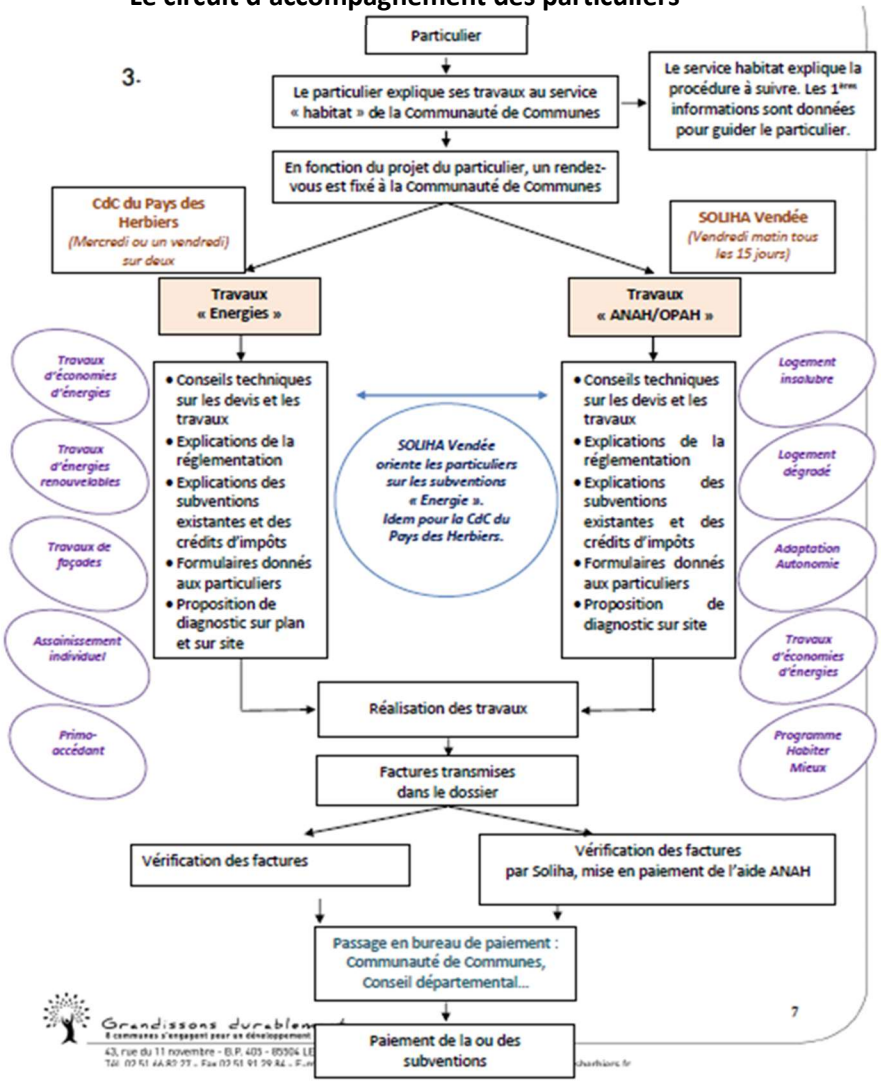
Des exemples de logements sociaux vieillissants (à gauche, Vendrennes à droite, les Alouettes aux Herbiers)

Source : ASTYM-Urbanova

« L'adaptation du parc social est un enjeu fort compte tenu du vieillissement démographique. Toutefois l'adaptation peut apparaitre compliquée financièrement pour les logements individuels.»

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

Le circuit d'accompagnement des particuliers



Source : CCPH

e) Les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements

En 2014, la CCPH s'est portée candidate à l'appel à projet de la Région des Pays de la Loire et de l'ADEME Pays de la Loire sur la plateforme territoriale de rénovation énergétique du logement (PTRE). Ce dispositif a permis d'apporter des actions de sensibilisation :

- En faveur des ménages
  - Avec des permanences pour les habitants souhaitant entreprendre des travaux d'économies d'énergie et/ou des travaux relatifs aux énergies renouvelables ;
  - Des campagnes de communication « Ne laissez pas le froid s'installer chez vous isolez »
  - Des enquêtes auprès des ménages ayant bénéficié de l'aide « Economies d'énergies » ;
  - Des balades thermographiques ;
  - Le défi des familles à énergie positive.
- En faveur du tissu artisanal avec des formations locales avec la CAPEB et la FFB de Vendée.

Les permanences énergies sont un succès avec un rythme moyen d'une permanence par semaine avec 6-7 rendez-vous par permanence. A cela s'ajoute un soutien financier à la rénovation énergétique des logements privés. Cette subvention a pu bénéficier à plus de 3 400 logements pour 1 376 482 € investis par la CCPH depuis 2006. Sur le PLH précédent, près de 1 220 logements ont pu bénéficier de cette aide financière soit 562 000 € versée par la CCPH.

A noter qu'en septembre 2019, la CCPH se détourne de son système d'aide originel, les subventions anciennement versées en fonction du type de travaux réalisé, vont maintenant être versées en fonction du gain énergétique obtenu et l'étiquette atteinte après travaux. C'est l'association Elise qui a été choisie pour s'occuper de l'accompagnement des ménages.

Le nombre de logements ayant bénéficié de la subvention énergie sur la CCPH entre 2013 et 2018

	Nombre de logements	Nombre de subventions
2013	222	106 664 €
2014	209	92 380 €
2015	209	116 534 €
2016	216	103 622 €
2017	183	68 506 €
2018	181	74 659 €
Total	**1 220**	**562 365 €**

Source : CCPH

4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT

a) Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) sollicité pour l'énergie

Le Fonds Solidarité Logement (FSL) peut 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. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie. Ce fonds est financé par le Conseil Département et la Communauté de communes (à hauteur de 3 500 € pour l'exercice 2019).

Les aides allouées entre 2015 et 2017 dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

		Montant des aides accordées					
		Impayés de loyer	Fourniture d'énergie	Fourniture d'eau	Créances Fin Amiable Transfert CG	Charges de logement	Accès au logement
Beaurepaire	30	- €	3 128,05 €	581,22 €	- €	1 634,90 €	2 261,03 €
Les Epesses	26	- €	1 165,00 €	- €	744,00 €	3 769,28 €	3 275,97 €
Les Herbiers	373	7 196,92 €	6 164,54 €	5 052,27 €	1 840,80 €	49 942,46 €	44 971,90 €
Mesnard-la-Barotière	29	532,00 €	3 019,00 €	1 011,97 €	- €	2 971,00 €	2 601,58 €
Mouchamps	49	- €	640,00 €	573,23 €	728,00 €	2 877,62 €	5 891,62 €
Saint-Mars-la-Réorthe	11	- €	210,00 €	- €	- €	2 706,00 €	370,00 €
Saint-Paul-en-Pareds	13	- €	1 191,96 €	476,57 €	- €	1 634,00 €	780,00 €
Vendrennes	32	- €	2 078,00 €	2 014,92 €	- €	- €	3 808,55 €
CCPH	**563**	**7 728,92 €**	**17 596,55 €**	**9 710,18 €**	**3 312,80 €**	**65 535,26 €**	**63 960,65 €**

Source : Conseil Départemental de la Vendée

Les trois principaux postes d'intervention du FSL sur la CCPH sont :

- Les charges de logement pour 39% des aides accordées ;
- L'accès au logement pour 38% des aides accordées ;
- Le poste de fourniture énergétique représente 10% des aides accordées dans le cadre du FSL.

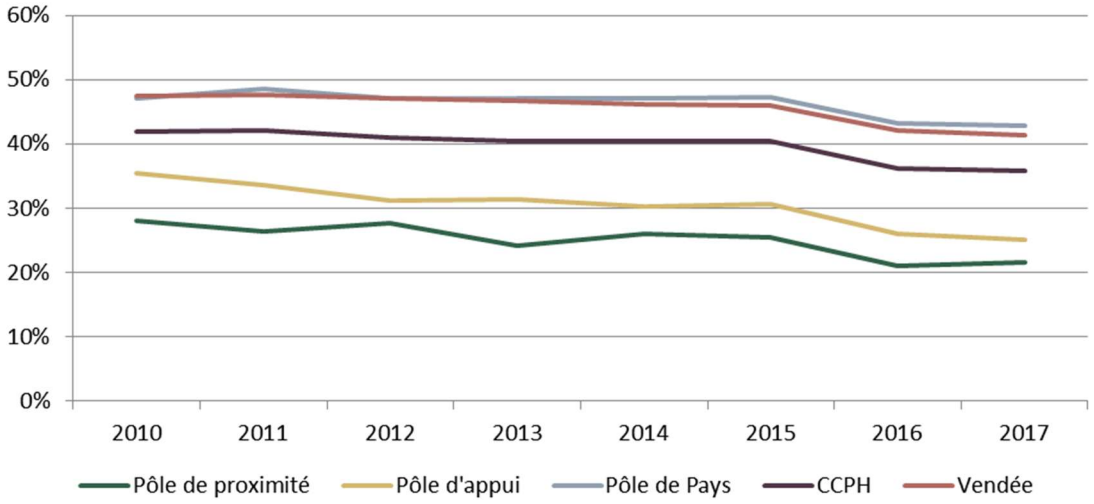
b) Les aides de la CAF

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 créée en 1948 pour solvabiliser 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 (actuellement) 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.

Le Pôle de Pays a un pourcentage d'allocataires aux logements similaire à celui observé au niveau départemental. La proportion des allocataires bénéficiant d'une aide pour le logement varie entre 45 % et 51% pour la commune des Herbiers alors que pour les autres communes ce même taux varie entre 21 % et 37 %.

L'évolution de la part des allocataires d'une aide au logement sur l'ensemble des allocataires CAF



Source : Statistiques de la CAF - 2018

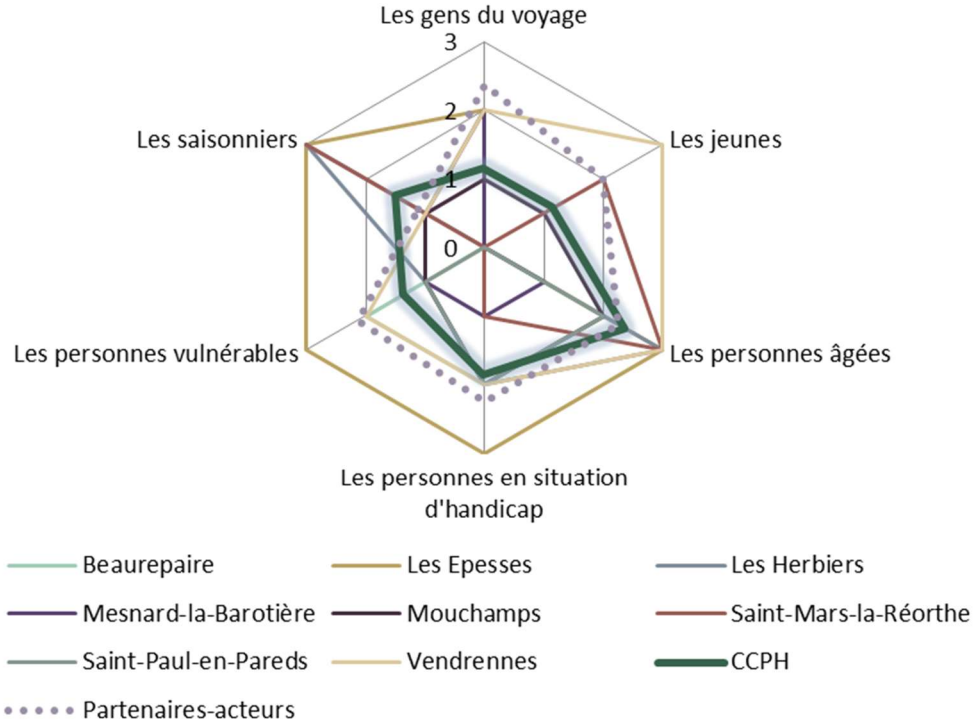
Le nombre et le statut d'occupation des ménages allocataires des aides au logement en 2017

	Nombre d'allocataires logement	Dont locataires	Dont propriétaires
Beaurepaire	110	85%	15%
Les Epesses	112	78%	22%
Les Herbiers	1 229	93%	7%
Mesnard-la-Barotière	55	71%	29%
Mouchamps	115	79%	21%
Saint-Mars-la-Réorthe	32	NR	NR
Saint-Paul-en-Pareds	46	80%	20%
Vendrennes	53	74%	26%
Pôle de proximité	*186*	*62%*	*21%*
Pôle d'appui	*227*	*78%*	*22%*
Pôle de Pays	*1 339*	*93%*	*7%*
CCPH	**1 752**	**88%**	**11%**
Vendée	45 157	86%	12%

Source : Statistiques de la CAF - 2018

5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE C

Les élus et les partenaires ont été invités à prioriser les thématiques concernant les besoins spécifiques. Les réponses sont les suivantes (0 : pas prioritaire, 1 : peu prioritaire, 2 : prioritaire, 3 : très prioritaire).



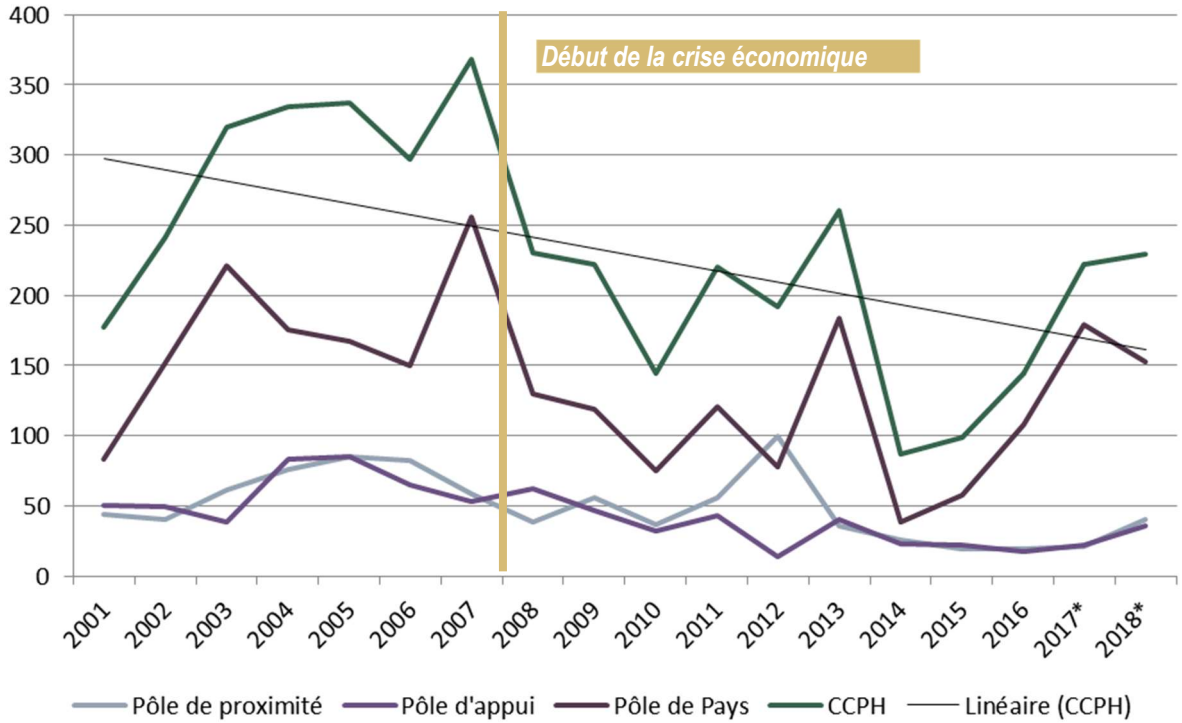
D. Les dynamiques récentes de l'habitat

1. LA CONSTRUCTION NEUVE

a) Les tendances récentes

Le graphique ci-dessous indique qu'après une forte augmentation du rythme de construction annuelle entre 2001 et 2007, la tendance a été à la baisse. Sur la période 2007-2016, il est de 197 logements neufs/an.

L'évolution du nombre de logements commencés depuis 2001



Source : DREAL et Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2001 à 2016 et en date de prise en compte en 2017 et 2018

Le graphique montre que les rythmes annuels de production de logements neufs sont passés de 296 logements construits en moyenne par an entre 2001 et 2007 à 186 pour la période 2008-2018. Cette baisse est notamment due au manque de foncier disponible ou aux règles trop contraignantes des documents d'urbanisme qui a limité les projets de constructions comme aux Herbiers et à Beaurepaire. La révision du PLU des Herbiers a également gelé les constructions, elle a été approuvée en 2014.

« Certains PLU ont été trop restrictifs et ont contraints la mise en chantier des terrains à bâtir.»

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

« Même si la construction neuve a connu une période de baisse, une reprise est observée depuis 2018.»

Parole d'un partenaire –acteur de l'habitat

Plus précisément sur la période 2008-2018, deux phénomènes sont observés

- **Un pic de la construction pour l'année 2013** avec 260 logements neufs construits dont 180 sur la commune des Herbiers et 29 sur les Epesses ;
- Les années 2017 et 2018, même si les chiffres sont en date de prise en compte, montrent une **tendance qui semble à la progression** du rythme de construction à la fois dans les Pôle de Pays et dans les pôles d'appui et les pôles de proximité. Cette tendance est confirmée par les partenaires et acteurs de l'habitat.

L'évolution du nombre de logements entre 2007 et 2018

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	Moyenne par an 2007-2013	Moyenne par an 2014-2016
Beaurepaire	30	20	34	11	22	7	4	9	11	7	12	5	21	9
Les Epesses	33	38	25	13	30	3	29	9	11	13	19	23	29	11
Les Herbiers	226	110	85	64	99	71	180	29	47	101	167	148	139	59
Mesnard-la-Barotière	10	2	19	12	9	11	12	11	4	7	5	20	13	7
Mouchamps	20	24	22	19	13	11	11	14	11	4	3	13	20	10
Saint-Mars-la-Réorthe	6	14	21	2	10	5	6	3	4	2	9	2	11	3
Saint-Paul-en-Pareds	26	4	6	3	21	42	9	5	4	5	2	5	19	5
Vendrennes	17	18	10	20	16	42	9	7	7	5	5	13	22	6
Pôle de proximité	*59*	*38*	*56*	*37*	*56*	*100*	*36*	*26*	*19*	*19*	*21*	*40*	*64*	*21*
Pôle d'appui	*53*	*62*	*47*	*32*	*43*	*14*	*40*	*23*	*22*	*17*	*22*	*36*	*49*	*21*
Pôle de Pays	*256*	*130*	*119*	*75*	*121*	*78*	*184*	*38*	*58*	*108*	*179*	*153*	*161*	*68*
CCPH	**368**	**230**	**222**	**144**	**220**	**192**	**260**	**87**	**99**	**144**	**222**	**229**	**273**	**110**
Vendée	8 111	6 292	4 989	5 847	5 808	5 260	4 427	3 546	3 580	4 207	5 281	4 805	6 789	3 778

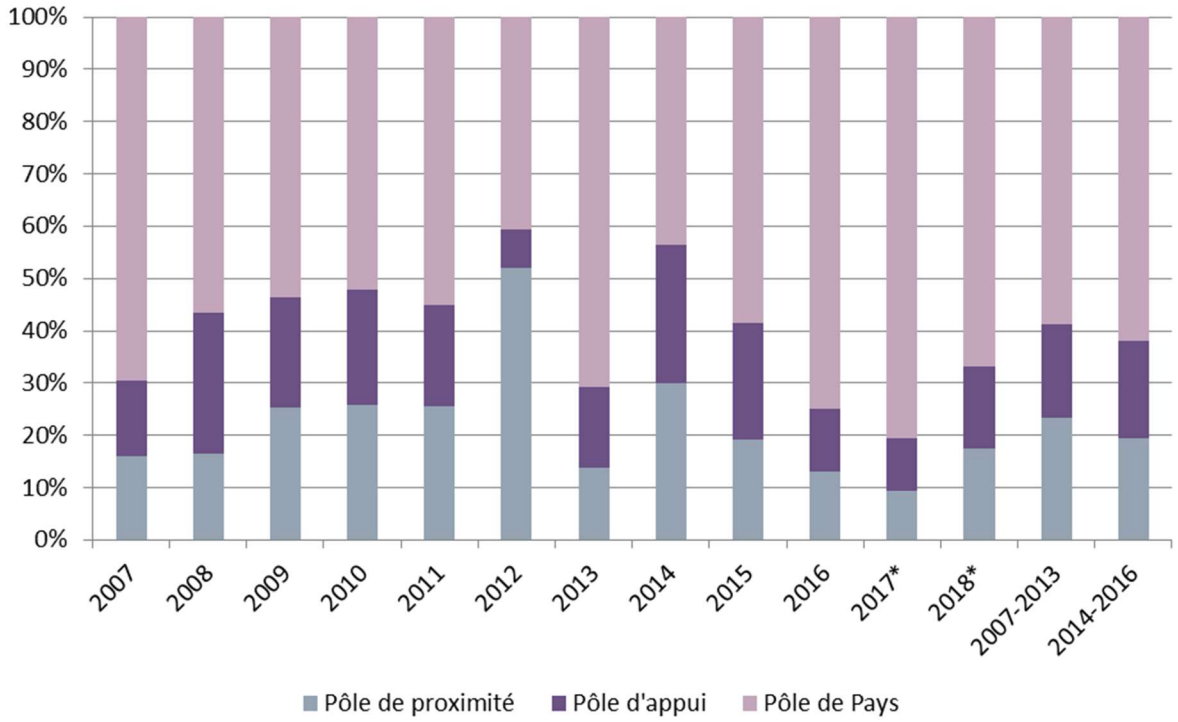
Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007 à 2016 et en date de prise en compte en 2017 et 2018

Le tableau et le graphique montrent que sur la période 2007-2016, ce sont les Pôle de Pays qui enregistrent le rythme de construction le plus élevé avec 117 logements neufs/an dont 101 pour la seule ville des Herbiers. Sur les autres communes du territoire, il varie entre 7 (pour Saint-Mars-la-Réorthe) à 20 (pour les Epesses) logements neufs/an.

Les évolutions récentes sont marquées par deux périodes :

- 2007-2013 : le rythme de construction observée pour la CCPH s'élevait à 273 logements neufs/an. Au niveau communal, les communes des Herbiers affiche un rythme de production de logements de 139/an contre 11 à 29/an pour les autres communes.
- 2014-2016 : le rythme de construction a été divisé par deux pratiquement dans l'ensemble des communes de l'intercommunalité (sauf Mesnard-la-Barotière). Les plus fortes diminutions sont observées sur les communes les plus rurales comme Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes. Sur ces deux années, le rythme de construction est estimé à 110 logements neufs/an dont 59 logements neufs/an seulement sur la commune des Herbiers. Les autres communes ont un rythme qui varie entre 3 et 14 logements neufs/an.

L'évolution de la répartition géographique des logements commencés au sein de la CCPH depuis 2007



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007 à 2016 et en date de prise en compte en 2017 et 2018

Entre 2007 et 2016, la commune des Herbiers représente 51 % des logements commencés sur la CCPH. Au niveau des secteurs, c'est le Pôle de Pays qui représente la majorité des logements commencés sur la période. A noter qu'en 2012 et 2014, la part de la commune des Herbiers ne représentait qu'un tiers des constructions de ces années. Ce retrait s'explique par la réalisation de logements sur d'autres communes du territoire comme en 2012 sur Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes qui ont représenté chacune 22 % des logements commencés cette année-là. De plus, en 2014, les communes de Beaurepaire, de Mouchamps et de Mesnard-la-Barotière ont connu une part de logements neufs plus importants avec respectivement 10 %, 13 % et 16 %. Enfin cela s'analyse également par un gel des constructions sur les Herbiers.

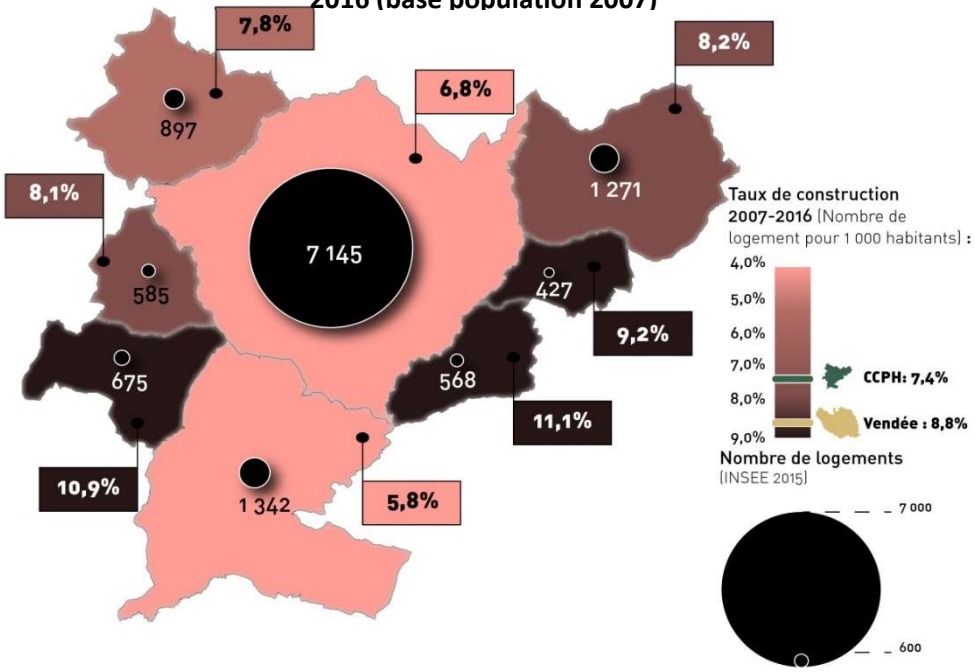
b) Mesure de l'attractivité du territoire

Le rapport entre les chiffres de la construction et la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité.

L'ensemble des communes et des territoires ont connu une baisse du taux de logements commencés annuel (pour 1 000 habitants) entre 2007 et 2016.

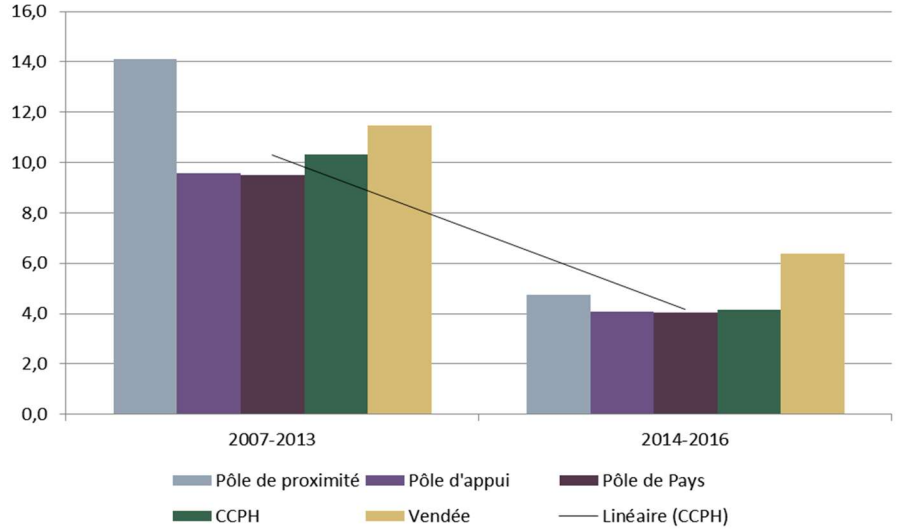
Sur la période 2007-2013, les communes de Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes se détachent par des taux de construction plus élevés que ceux observés à l'échelle départementale.

Le nombre de logements commencés pour 1 000 habitants entre 2007 et 2016 (base population 2007)



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016- INSEE RGP 2007
Réalisation : ASTYM

L'évolution du nombre de logements pour 1 000 habitants commencés entre 2007 et 2016 (base population 2007)

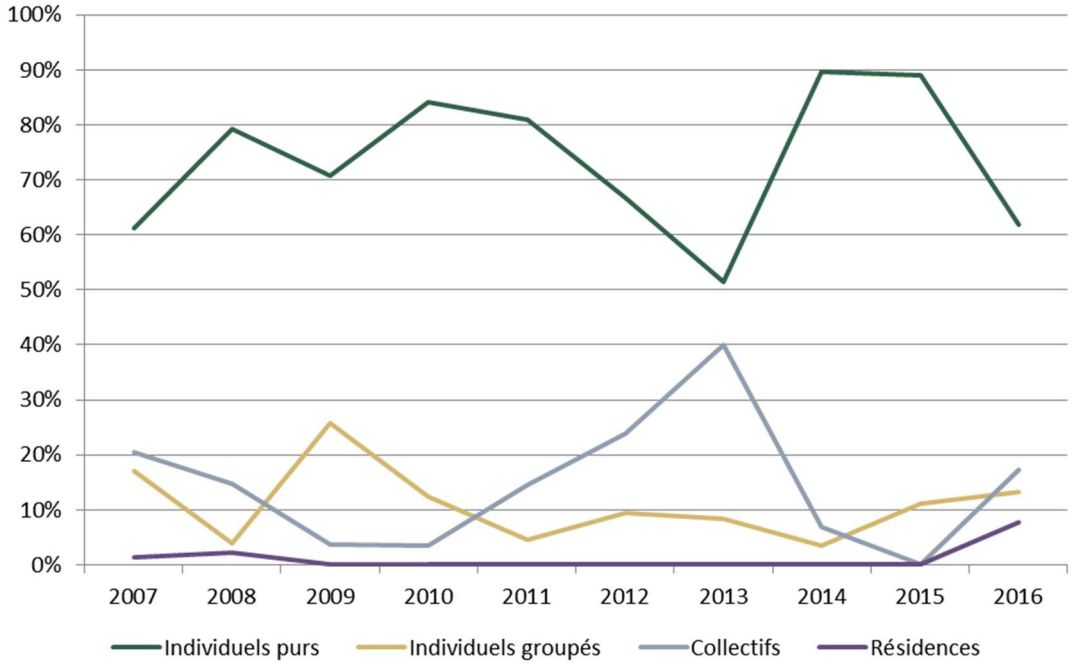


Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016- INSEE RGP 2007

Sur la période 2014-2016, les taux de construction ont connu un ralentissement. L'ensemble des communes affichent des taux inférieurs à ceux du département. Seule la commune de Mesnard-la-Barotière se détache par un taux de construction plus élevé de 6,1 logements pour 1 000 habitants proche du niveau départemental (6,4).

c) Une construction largement orientée vers le logement individuel

L'évolution de la typologie des logements commencés entre 2007 et 2016



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

Les constructions individuelles représentent près de 67 % des constructions neuves sur la CCPH. Les logements collectifs eux, représentent 14 % des logements commencés entre 2007 et 2016. Cette proportion est similaire à celle observée à l'échelle départementale.

Des logements individuels (Les Herbiers)

Des logements individuels (Mesnard-la-Barotière)

Source : ASTYM- Urbanova

d) Un marché de la construction neuve marqué par une occupation personnelle

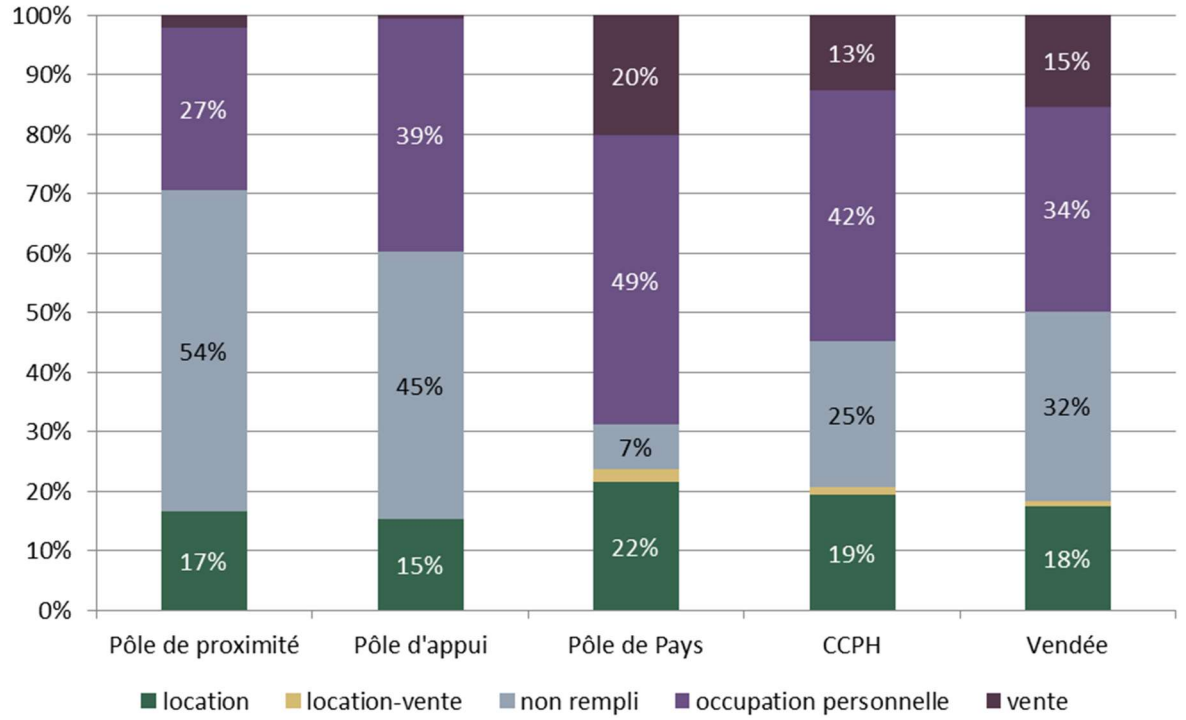
Sur la période 2007-2016, 824 constructions ont été destinées à une occupation personnelle (soit 42 % des constructions). Les locations représentent 19 % des usages des constructions neuves. A noter les limites de cette donnée dans les plus petites communes où le faible nombre de renseignements nous empêche d'obtenir une donnée fiable à

Des logements récents (Beaurepaire)

Des logements récents (Les Herbiers)

Source : ASTYM- Urbanova

La répartition des utilisations des logements commencés par type de communes entre 2007 et 2016

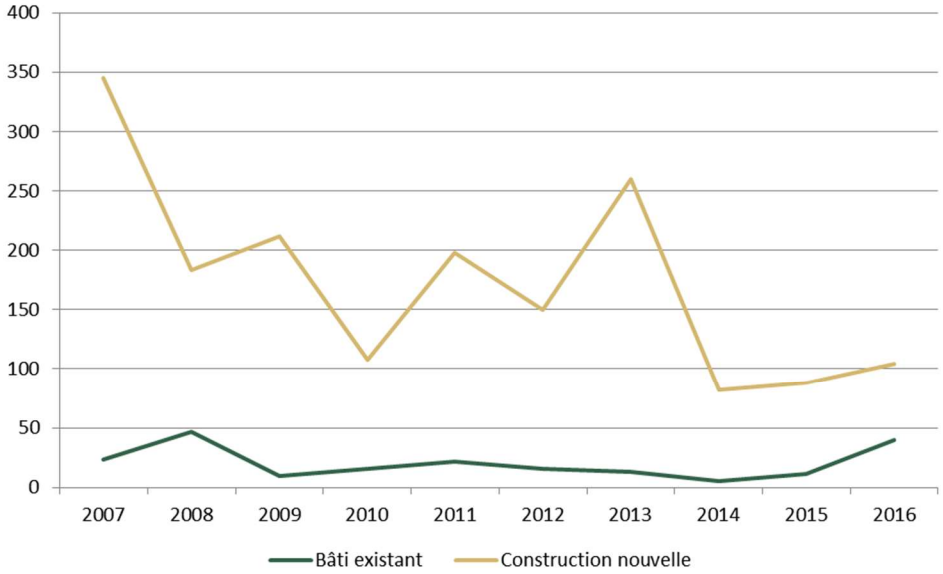


Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

e) Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant

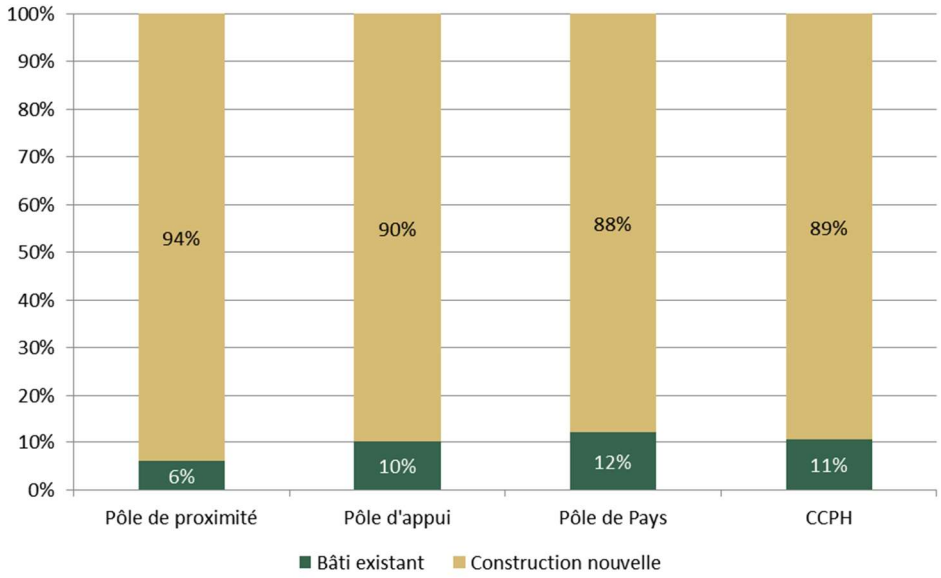
Entre 2007 et 2016, 203 constructions neuves ont été réalisées sur un bâtiment existant ce qui représente 11 % des logements commencés (ex : changement d'usage de bâtiment non résidentiels, « découpe d'immeuble en plusieurs logements, rénovation lourde de ruine…).

L'évolution du nombre de constructions neuves en construction nouvelle et sur un bâtiment existant entre 2007 et 2016



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

L'évolution de la nature du projet de constructions neuves entre 2007 et 2016 sur la CCPH



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

f) Les projets identifiés pour les prochaines années

Dans le cadre de l'élaboration du volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCPH, les élus ont été interrogés pour connaître les projets de logements prévus.

➲ LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉCEMMENT OU TRÈS PROCHAINEMENT RÉALISÉES

Dernièrement, 456 logements ont été construits ou sont en cours de construction sur la CCPH. Toutes les communes, hors Sain-Paul-en-Pareds ont eu une opération récente ou en cours pour la construction de nouveaux logements. A noter que 23 % des logements sont des logements sociaux. Des PSLA ont été créées sur la commune des Herbiers.

Les opérations de logements récents ou en cours sur la CCPH

Territoires	Nombre de logements	...dont logements sociaux	...dont PSLA
Beaurepaire	29	6	0
Les Epesses	56	0	0
Les Herbiers	281	72	14
Mesnard-la-Barotière	16	0	0
Mouchamps	23	23	0
Saint-Mars-la-Réorthe	15	5	0
Saint-Paul-en-Pareds	0	0	0
Vendrennes	36	0	0
Pôle de proximité	*67*	*5*	*0*
Pôle d'appui	*79*	*23*	*0*
Pôle de Pays	*310*	*78*	*14*
CCPH	**456**	**106**	**14**

Source : Entretiens communes (décembre 2018 - janvier 2019)

LES PROJETS DE LOGEMENTS À VENIR

Les projets de logements ont également été recensés. Il y aurait, au moment de l'élaboration du diagnostic du PLUI-H, 544 logements projetés dont 21 % de logements sociaux.

Les opérations de logements prévues la CCPH

Territoires	Nombre de logements (dont à court terme > 6 ans)	…dont logements sociaux (dont à court terme > 6 ans)	…dont PSLA (dont à court terme > 6 ans)
Beaurepaire	61 (48%)	12 (50%)	0
Les Epesses	26 (100%)	0	0
Les Herbiers	402 (37%)	97 (49%)	7 (100%)
Mesnard-la-Barotière	28 (100%)	6 (100%)	0
Mouchamps	0	0	0
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	22 (100%)	2 (100%)	0
Vendrennes	8 (100%)	0	0
Pôle de proximité	*58 (100%)*	*8 (100%)*	*0*
Pôle d'appui	*26 (100%)*	*0*	*0*
Pôle de Pays	*460 (37%)*	*54*	*7*
CCPH	**544 (48%)**	**109 (57%)**	**7 (100%)**

Source : Entretiens communes (décembre 2018 – janvier 2019)

Les types d'opérations à court terme sur la CCPH

Territoires	Nombre de logements en extension	Nombre de logements dans le tissu urbain existant	… dont en renouvellement urbain	…dont dents creuses
Beaurepaire	29	0	0	0
Les Epesses	26	0	0	0
Les Herbiers	94	55	16	39
Mesnard-la-Barotière	28	0	0	0
Mouchamps	0	0	0	0
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	22	0	0	0
Vendrennes	8	0	0	0
Pôle de proximité	*58*	*0*	*0*	*0*
Pôle d'appui	*26*	*0*	*0*	*0*
Pôle de Pays	*94*	*55*	*16*	*39*
CCPH	**207**	**55**	**16**	**39**

Source : Entretiens communes (décembre 2018 - janvier 2019)

Les projets de logements à court terme (inférieur à 6 ans) représentent 48 % des opérations de logements recensés, soit près de 262 logements. Une grande majorité de ces logements est prévue en extension urbaine (79 %). Seule la commune des Herbiers possède des projets de logements dans le tissu urbain existant, ils représentent 55 logements pour 39 logements par valorisation des dents creuses existantes (foncier nu) et 16 logements par renouvellement urbain (foncier en partie bâti revalorisé).

Le rythme de construction de logements, entre 2007 et 2016 est de 197 logements neufs/an. L'ensemble des projets de logements (544) représenteraient seulement 2,7 années de production de logements.

g) Le potentiel foncier à vocation habitat identifié

Le potentiel foncier identifié en dent creuse s'élève à plus de 55 hectares sur la CCPH dont 26,2 hectares concentrés sur la commune des Herbiers.

Pour calculer le potentiel de logements associés, les densités du SCoT du Pays du Bocage Vendéen ont été prises en compte. Elles se répartissent de la manière suivante :

- Pôle de Pays : Beaurepaire et les Herbiers : 21 logements/ha ;
- Pôle d'appui : Les Epesses, Mouchamps : 17 logements/ha ;
- Pôle de proximité : Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds, Vendrennes : 15 logements/ha.

Ainsi au regard des densités du SCoT PBV, le potentiel de logements associé est estimé à 1 045 ce qui représenterait environ 5,3 années de production de logements (au regard du rythme de production de logements neufs récents estimé pour la période 2007-2016 à 197 logements neufs/an).

La surface des dents creuses à vocation habitat

Territoires	Surface des dents creuses (ha)	Répartition des dents creuses (%)	Potentiel de logements associés
Beaurepaire	3,7	7%	79
Les Epesses	6,9	12%	117
Les Herbiers	26,2	47%	551
Mesnard-la-Barotière	2,6	5%	39
Mouchamps	6,0	11%	102
Saint-Mars-la-Réorthe	2,7	5%	40
Saint-Paul-en-Pareds	3,4	6%	51
Vendrennes	4,4	8%	66
Pôle de proximité	*13,1*	*23%*	*196*
Pôle d'appui	*12,9*	*23%*	*219*
Pôle de Pays	*30,0*	*54%*	*629*
CCPH	**55,9**	**100%**	**1 045**

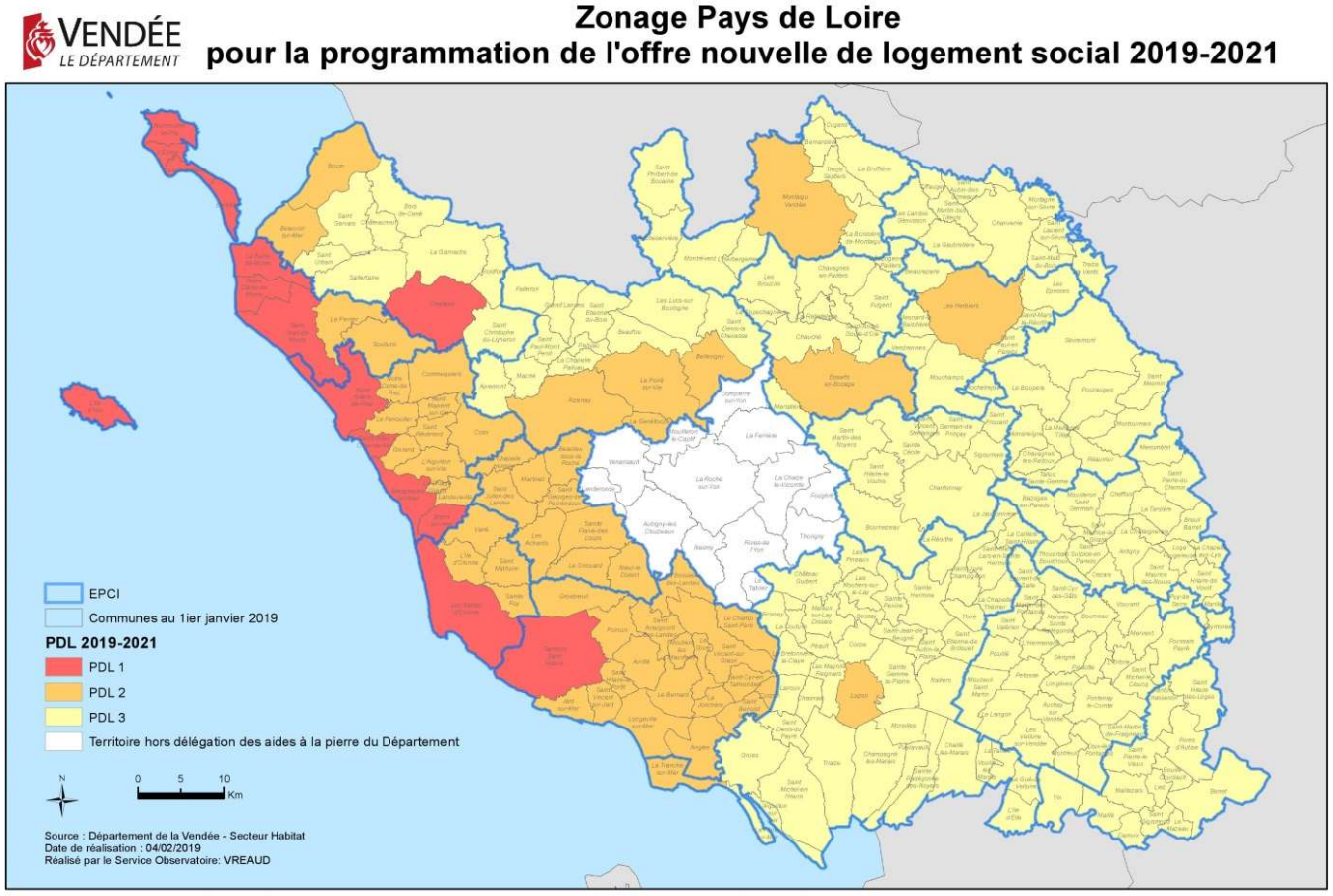
Source : Urbanova

A noter, la présence d'une friche sur le quartier de la gare aux Herbiers qui pourrait être un site potentiel à requalifier en vue d'y produire du logement.

2. LE PARC LOCATIF SOCIAL

a) *L'offre locative actuelle*

A. Les rappels



Source : Département de la Vendée

Les logements locatifs sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentie 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 moins que le loyer moyen du marché. Le PLS n'est pas financé par les aides à la pierre.
- Le **prêt locatif intermédiaire (PLI)** finance l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'Etat ni à aucun avantage fiscal.

A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximums et un niveau de ressources plafond selon la composition des ménages.

Les niveaux de ressources des ménages varient selon la localisation des communes, selon un zonage A/B/C qui caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en zones, de la tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). La commune des Herbiers est classée en zone B2, le reste des communes sont classées en zone C.

Les plafonds de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France en 2019

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1 personne	11 342€	20 623€	26 810€	27 515€
2 personnes	16 525€	27 540€	35 802€	36 743€
Jeune couple (sans personne à charge)	19 872€	33 119€	43 055€	36 743€
3 personnes	19 872€	33 119€	43 055€	44 187€
4 personnes	22 111 €	39 982 €	51 977 €	53 344€
5 personnes	25 870 €	47 035 €	61 146 €	62 753€
6 personnes et plus	29 155 €	53 008 €	68 910 €	70 721€
Par personne supplémentaire	+ 3 252 €	+ 5 912 €	+ 7 686 €	+7 888€

Source : Le site officiel de l'administration française Service-public.fr

Niveaux de loyers des logements locatifs sociaux en 2019

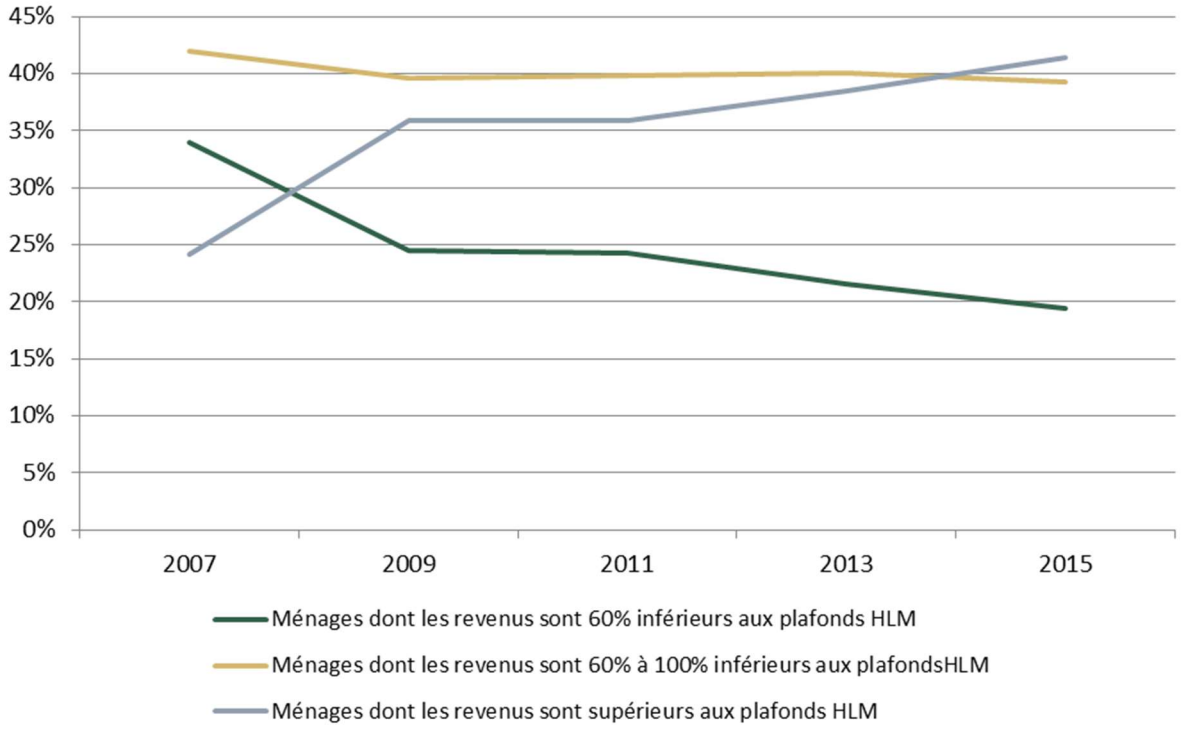
(Loyer mensuel en € par m² de surface utile)

	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire » (PLS)	8,93	8,93
Loyer « social » (PLUS)	7,64	7,09
Loyer « très social » (PLAI)	5,93	5,51

Source : www.anah.fr – 2019

B. Les ménages éligibles aux logements sociaux

L'évolution du revenu des ménages par rapport aux plafonds HLM



Source : DREAL – Filocom 2007, 2009, 2011, 2013 et 2015

En 2015, sur la CCPH 7 029 ménages (soit 59 %) sont éligibles aux logements HLM. Cette proportion est légèrement plus importante que celle du Département (58 %) et de la Région (56 %).

Les tendances récentes montrent une baisse continue des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds HLM telle qu'à l'échelle de la CCPH (passant de 76 % en 2007 à 59 % en 2015).

Cette baisse s'explique par un double phénomène :

- Une augmentation globale des revenus des ménages. En effet, le revenu brut moyen est passé de 32 681 € en 2007 à 37 334 € en 2015.
- Une diminution progressive des plafonds d'éligibilité pour l'accès à un HLM. A titre d'exemple, une personne seule devait gagner moins de 16 052 € en 2007 contre moins de 11 342 € en 2019.

C. La situation actuelle de l'offre

La répartition du parc de logements

	Immobilier Podeliha	ORYON	SAMO Nantes	SCI Foncière	Vendée Habitat	Vendée Logement
Beaurepaire	21					35
Les Epesses						64
Les Herbiers	17	10	14	23	425	150
Mesnard-la-Barotière	2					32
Mouchamps					15	44
Saint-Mars-la-Réorthe						19
Saint-Paul-en-Pareds	3					22
Vendrennes						44
Pôle de proximité	*5*	*0*	*0*	*0*	*0*	*117*
Pôle d'appui	*0*	*0*	*0*	*0*	*15*	*108*
Pôle de Pays	*38*	*10*	*14*	*23*	*425*	*185*
CCPH	**43**	**10**	**14**	**23**	**440**	**410**

Source : RPLS 2018

La Communauté de communes du Pays des Herbiers compte **940 logements sociaux** (RPLS 2018), ce qui représente **7,8 % des résidences principales en 2015**. Ils sont localisés pour une grande partie sur la commune des Herbiers (640 logements sociaux) soit 68 % de l'offre de l'intercommunalité. L'offre en logements sociaux sur les autres communes se répartit entre 19 et 64 logements sociaux.

Six bailleurs sociaux sont présents sur le territoire du Pays des Herbiers. Les deux bailleurs principaux sont Vendée Habitat (47 % du parc social) et Vendée Logement (43 % du parc social).

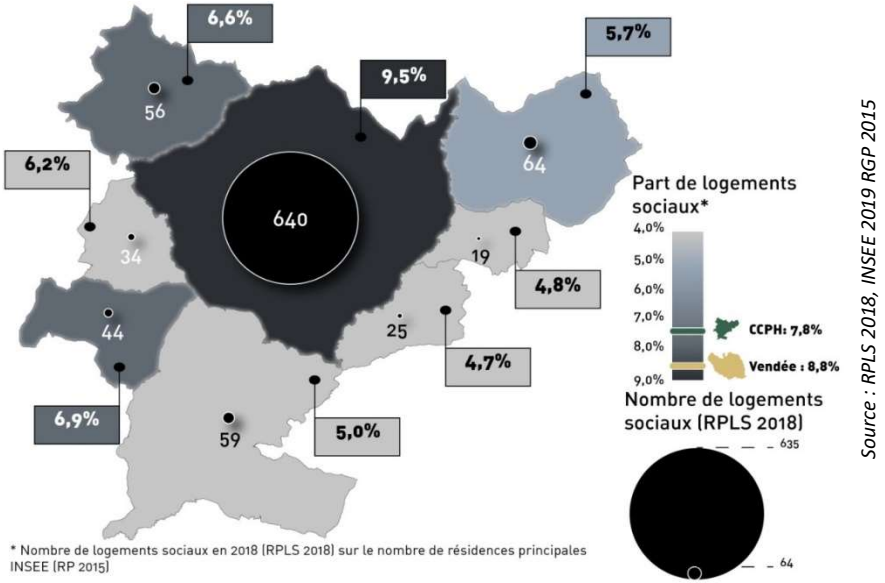
Selon les partenaires et les élus, l'offre de logements sociaux semble satisfaisante en nombre, hormis sur la commune des Herbiers. Toutefois, les logements sociaux sont confrontés à des difficultés liées :

- A la faible rotation des locataires ;
- Au manque de la communication de l'offre existante par commune ;
- Au faible maillage des transports collectifs qui pénalise les locataires.

« Les logements sociaux sont bien localisés dans les bourgs et dans les lotissements.»

Parole d'élus

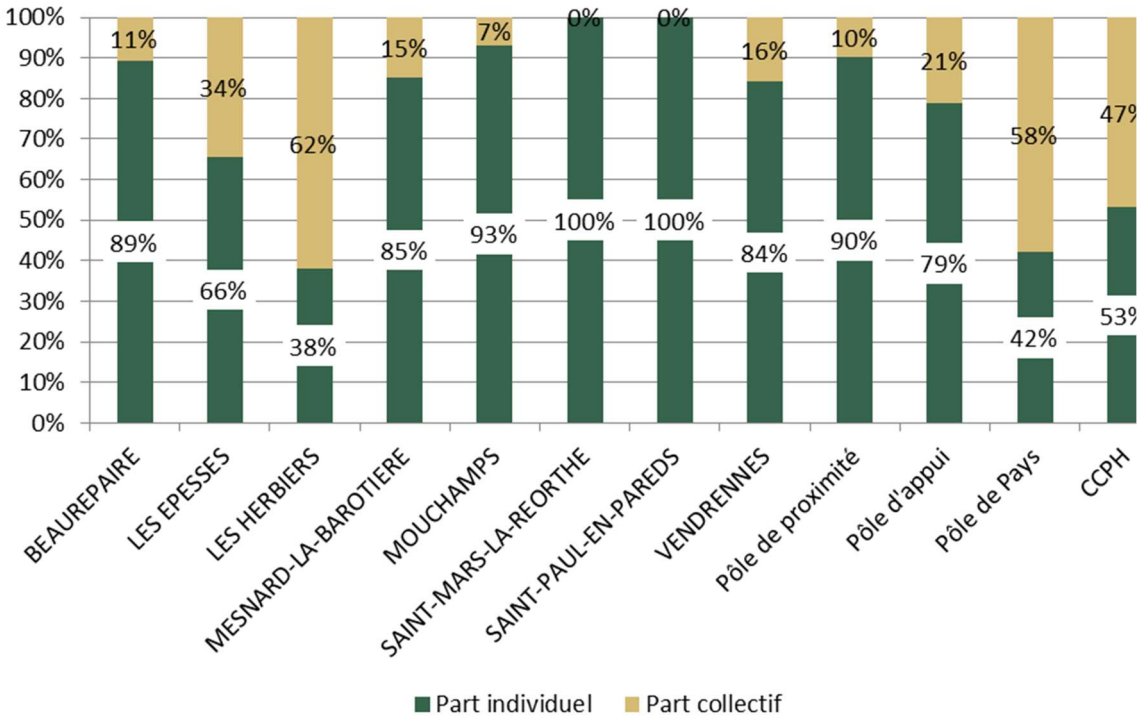
La répartition et la part des logements sociaux au sein de la CCPH



Source : RPLS 2018, INSEE 2019 RGP 2015
Réalisation : ASTYM

D. Le type et la taille des logements locatifs sociaux

La répartition du type de logements locatifs sociaux sur la CCPH



Source : RPLS 2018

Le parc social de la CCPH et composé pour 53 % de maisons individuelles contre 47 % pour les appartements. Ceci s'explique par le poids des logements sociaux sur la commune des Herbiers qui concentre 397 logements sociaux en appartement, soit 90% de l'offre de l'intercommunalité. Les autres communes du territoire se caractérisent par une prédominance des logements sociaux sous la forme individuelle.

Source : ASTYM- Urbanova

Source : ASTYM- Urbanova

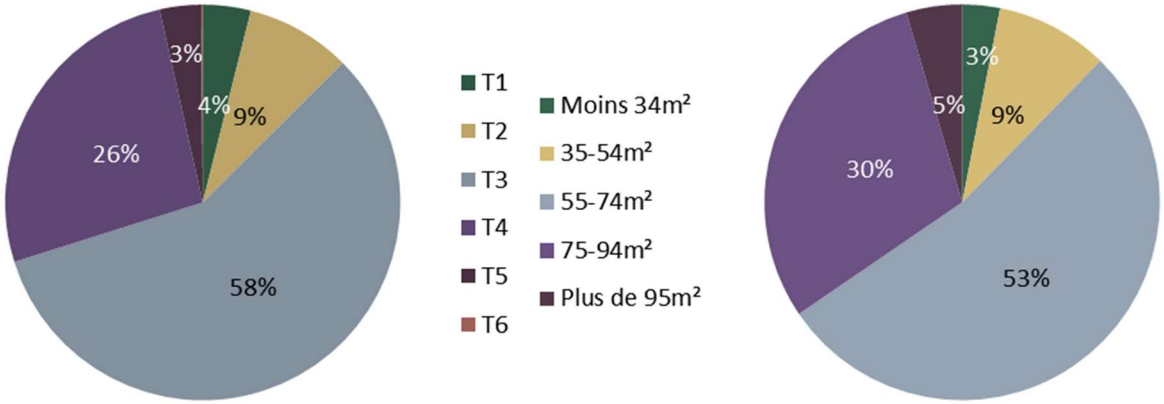
Source : ASTYM- Urbanova

Source : CCPH

Les logements de type 3 sont majoritaires dans le parc social (58 % de l'offre sociale). Viennent ensuite les T4 (26 %). L'offre de T1-T2 cumulée ne représente que 13 % du parc social de la CCPH et celle des T5 seulement 3 %.

L'analyse par surface est relativement similaire avec une majorité de logements sociaux ayant une surface comprise entre 55 et 74 m² (53 %). 30 % des logements sociaux ont une surface comprise entre 75 et 94 m². Les petits logements de moins de 34 m² et les grands logements sociaux sont, quant à eux, faiblement représentés.

La répartition des logements sociaux selon la surface et le nombre de pièces



Source : RPLS 2018

La comparaison entre la taille des logements, celle des ménages en 2015 et des demandeurs en 2017

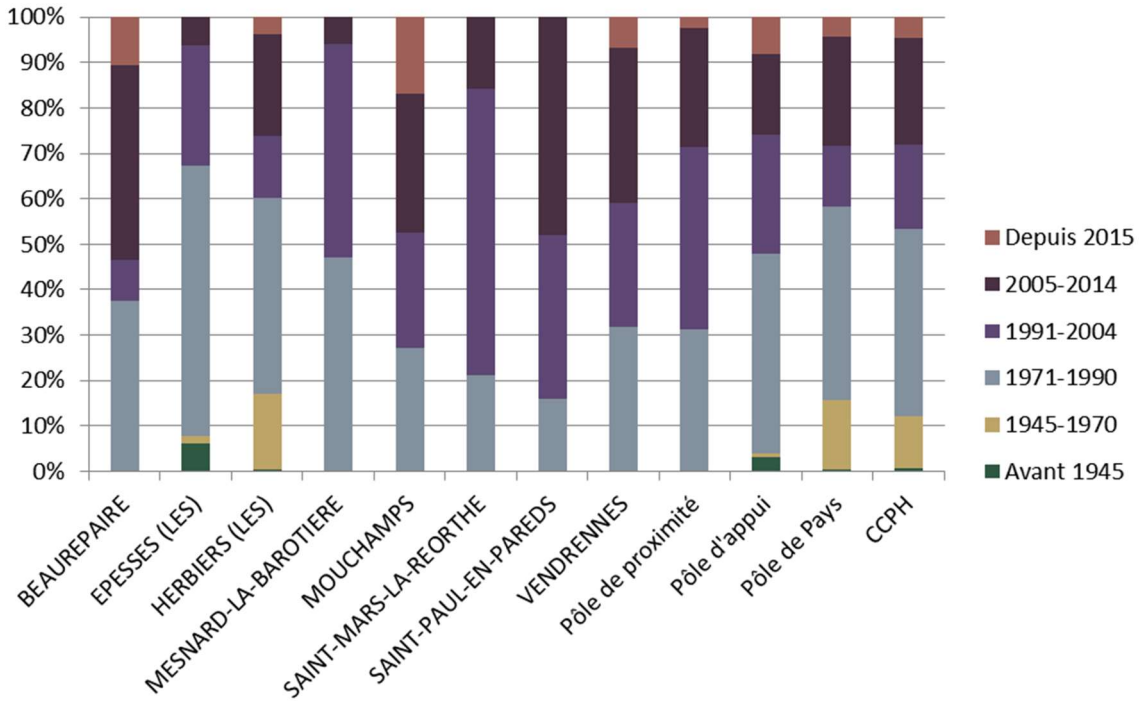
	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
Logements sociaux	13%	58%	26%	3%
Demandeurs d'un logement social	39%	40%	19%	2%
Résidences principales	8%	15%	27%	51%
Ensemble des ménages de la CCPH	65%	13%	14%	8%

Sources : RPLS 2018, Fichier de la demande sociale, INSEE, RGP 2015.

E. L'âge des logements sociaux

La majorité du parc locatif social a été construite entre 1971 et 1990 (41 % du parc locatif social). A cette période, les réglementations thermiques étaient assez peu contraignantes. C'est ainsi que les logements sociaux de cette époque sont plus énergivores que les plus récents. A noter que 47 % des logements sociaux sont relativement récents, construits depuis 1991. Les communes des Herbiers et des Epesses se distinguent par une proportion de logements sociaux plus anciens avec 17 % des logements sociaux des Herbiers datant de la période 1945-1970. Les Epesses possède un parc social ancien avec 6 % des logements sociaux datant d'avant 1945.

La répartition des logements sociaux selon la période de construction



Source : RPLS 2018

F. La vacance et le taux de rotation du parc social

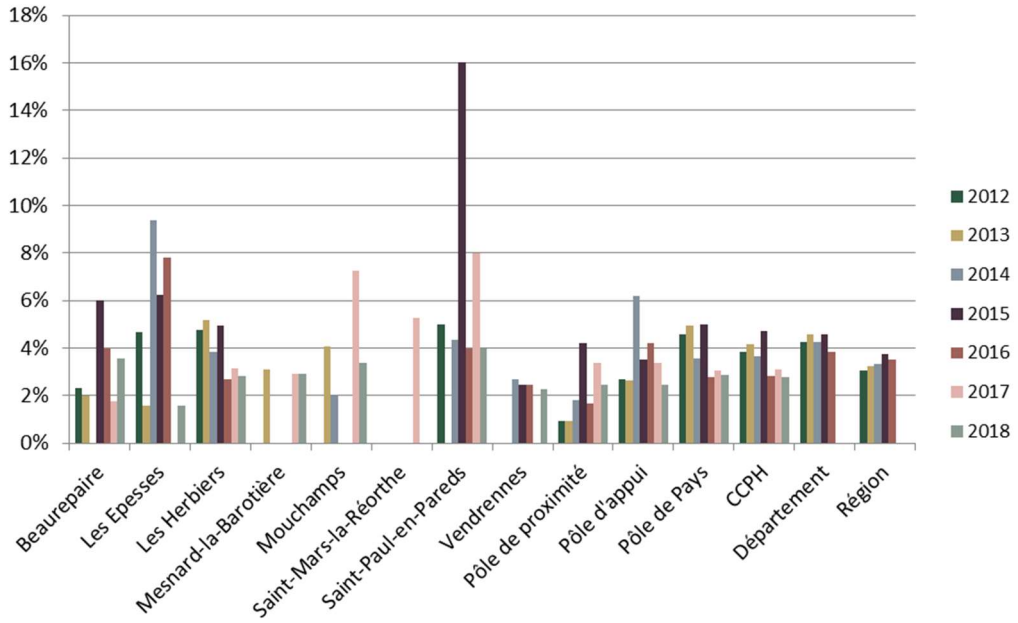
Le nombre de logements vacants dans le parc social depuis 2012

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beaurepaire	1	1	0	3	2	1	2
Les Epesses	3	1	6	4	5	0	1
Les Herbiers	27	31	23	30	17	20	18
Mesnard-la-Barotière	0	1	0	0	0	1	1
Mouchamps	0	2	1	0	0	4	2
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0	0	0	0	1	0
Saint-Paul-en-Pareds	1	0	1	4	1	2	1
Vendrennes	0	0	1	1	1	0	1
Pôle de proximité	*1*	*1*	*2*	*5*	*2*	*4*	*3*
Pôle d'appui	*3*	*3*	*7*	*4*	*5*	*4*	*3*
Pôle de Pays	*28*	*32*	*23*	*33*	*19*	*21*	*20*
CCPH	**32**	**36**	**32**	**42**	**26**	**29**	**26**

Source : DREAL -RPLS 2017 et 2018

Le nombre de logements vacants a légèrement diminué entre 2012 et 2018, il est passé de 32 à 26 logements. Le taux de vacance se maintient en dessous de la barre des 5 %. Les évolutions observées sont similaires à celles observées aux niveaux départemental et régional.

L'évolution du taux de vacance dans le parc social depuis 2012



Source : DREAL -RPLS 2017 et 2018

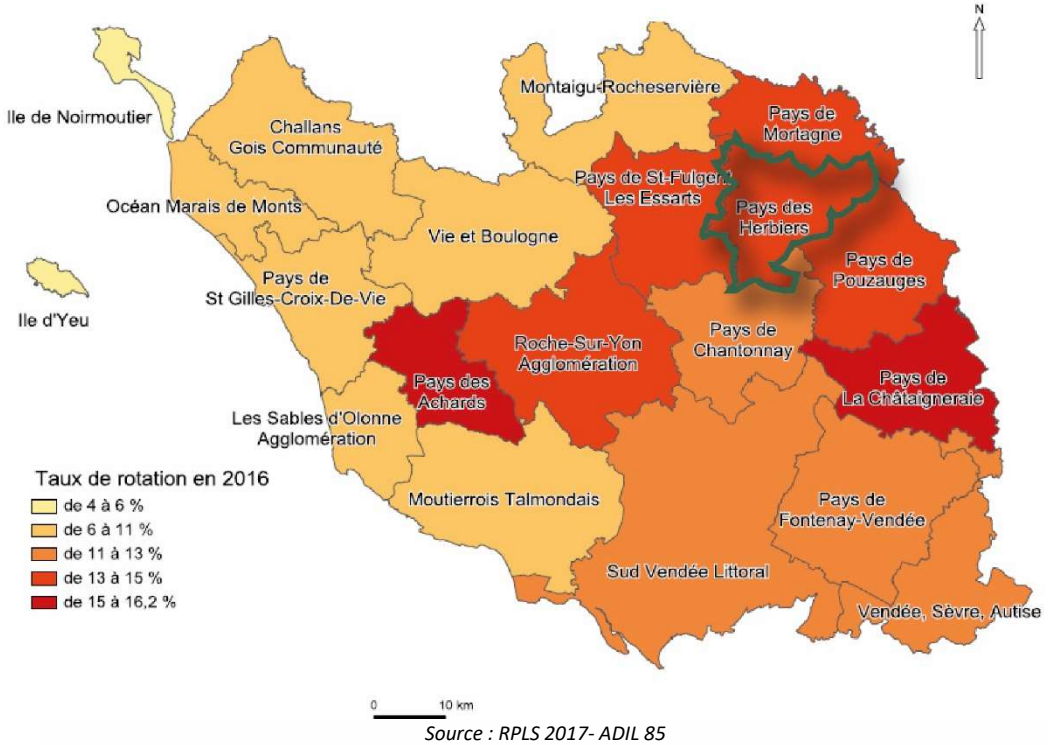
Le taux de rotation est estimé à 14,9 % supérieur à celui observé à l'échelle départementale (13,1 %). La commune des Herbiers enregistre le taux de rotation le plus faible de l'intercommunalité. Ce phénomène n'est pas sans poser des problèmes de mobilités des locataires dans le parc social.

Le taux de rotation dans le parc locatif social en 2018

Communes	Nombre de logements ayant changé d'occupants	Taux de rotation
Beaurepaire	8	14,3%
Les Epesses	10	15,6%
Les Herbiers	78	12,2%
Mesnard-la-Barotière	11	32,4%
Mouchamps	13	22,0%
Saint-Mars-la-Réorthe	3	15,8%
Saint-Paul-en-Pareds	6	24,0%
Vendrennes	11	25,0%
Pôle de proximité	*31*	*25,4%*
Pôle d'appui	*23*	*18,7%*
Pôle de Pays	*86*	*12,4%*
CCPH	**140**	**14,9%**
Vendée	3 000	13,1%

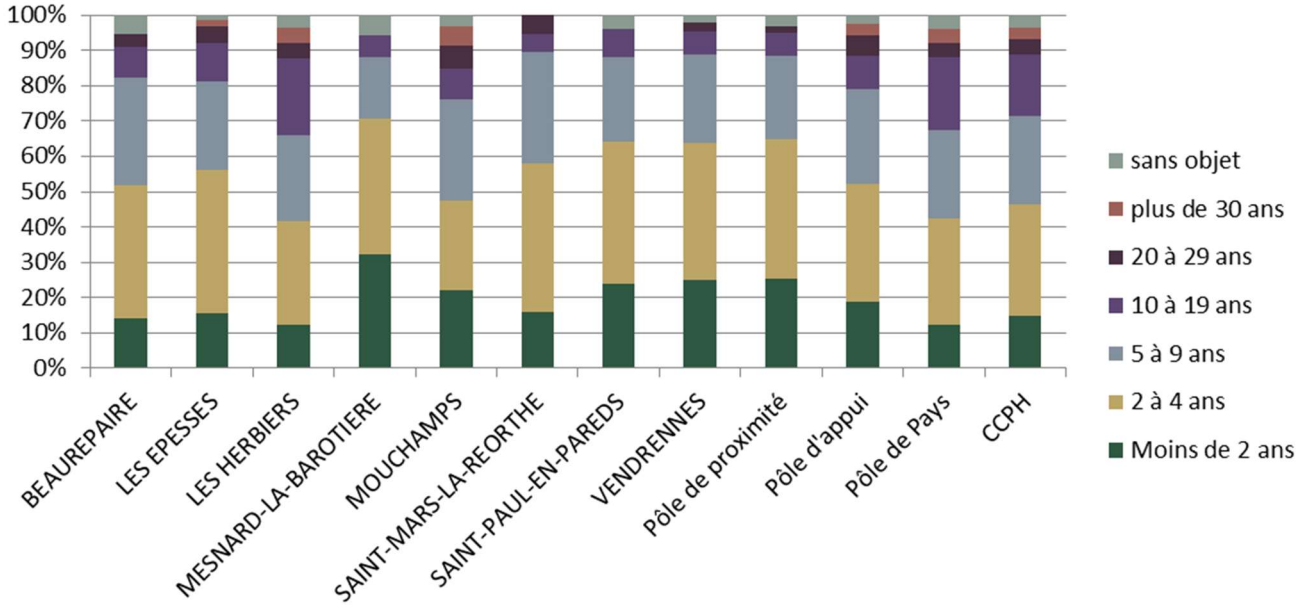
Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Le taux de rotation du parc locatif social en 2016



Source : RPLS 2017- ADIL 85

La durée d'occupation dans le parc locatif social



Source : RPLS 2018

Le graphique ci-dessus montre que près de 57 % des locataires HLM restent, en moyenne, 2 à 9 ans dans le même logement.

b) La ville des Herbiers soumise à la loi SRU

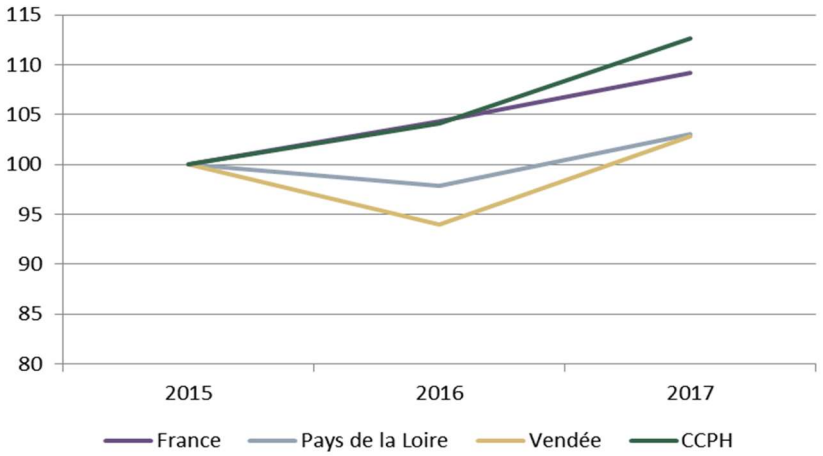
Depuis la loi instituant le droit au logement opposable en mars 2007, la commune des Herbiers dispose du seuil de population (+ de 15 000 habitants) pour entrer dans le dispositif défini par l'article 55 de la loi SRU (20 % de logements locatifs sociaux). Toutefois, la commune a été exemptée du dispositif pour le période triennale 2017-2019, suite au décret n° 2017-840 fixant la valeur des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et communes concernées par le dispositif SRU. Un décret est attendu pour la prochaine période.

c) Les caractéristiques de la demande

En 2017, il est enregistré 652 demandes actives d'un logement social, soit 5,32 % des demandes de la Vendée. Le graphique ci-contre montre que la progression des demandeurs entre 2015 et 2017 est plus rapide au sein de la CCPH que sur les autres territoires de comparaison.

Sur les 652 demandes de l'année 2017, 82 % sont effectuées sur la commune des Herbiers et 5 % sur les Epesses. L'ancienneté moyenne des demandeurs sur la CCPH est de 11 mois contre 15 mois pour la Vendée et 18 pour la Région Pays de la Loire. Près de 70 % des demandeurs ont une demande inférieure à 1 an. Seulement 12 % des demandeurs ont une demande de plus de deux ans effective contre 17 % pour le Département.

L'évolution de la demande de logement social



Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

«La demande en logement social est en hausse. »

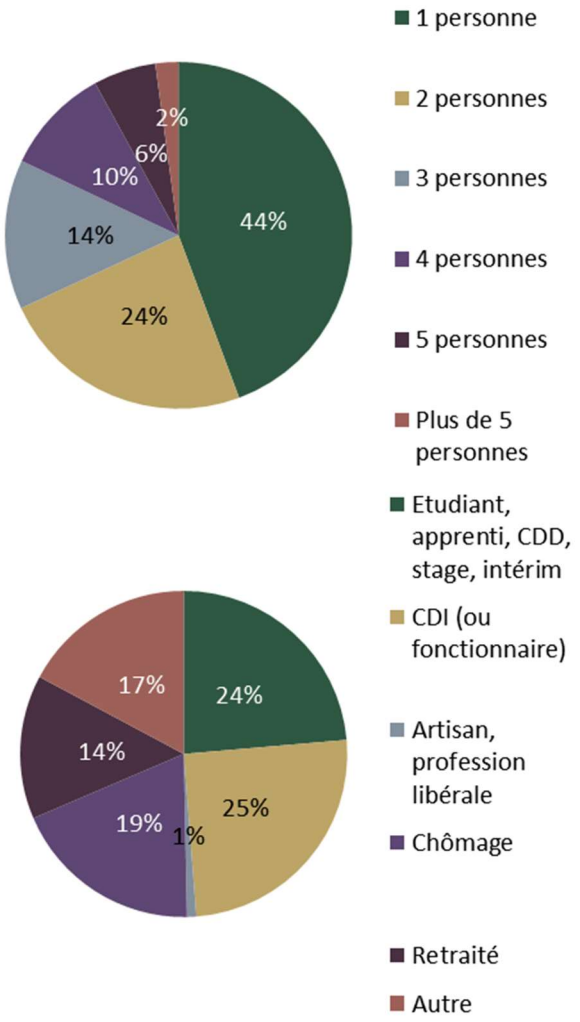
Parole d'élus

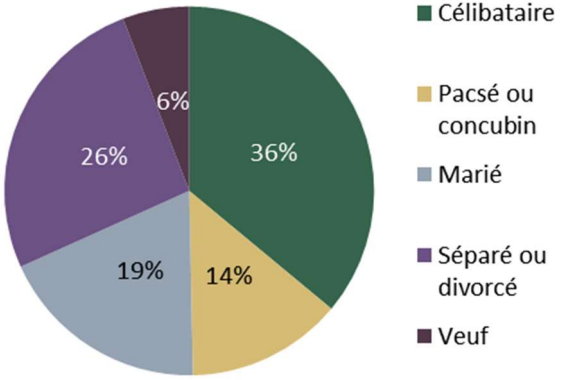
L'ancienneté des demandes de logement locatif social en 2017

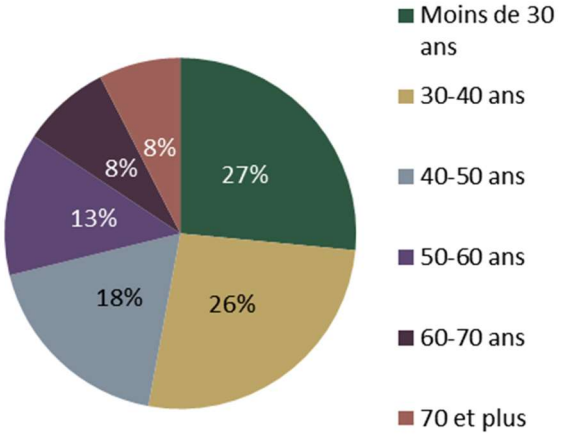
Territoires	Ancienneté moyenne	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
Beaurepaire	NR	77,8%	11,1%	0,0%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Epesses	NR	82,9%	11,4%	5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Herbiers	NR	67,5%	20,7%	6,3%	3,0%	1,1%	1,1%	0,2%
Mouchamps	NR	58,3%	20,8%	20,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vendrennes	NR	77,8%	0,0%	11,1%	5,6%	0,0%	5,6%	0,0%
Autres communes	NR	85,7%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CCPH	**11**	69,2%	19,2%	6,6%	2,9%	0,9%	1,1%	0,2%
Vendée	15	65,6%	16,8%	7,8%	3,5%	2,0%	3,2%	1,0%
Pays de la Loire	18	58,4%	19,1%	8,8%	4,7%	2,8%	4,8%	1,4%
France	21	53,6%	19,8%	9,8%	5,5%	3,4%	6,1%	1,8%

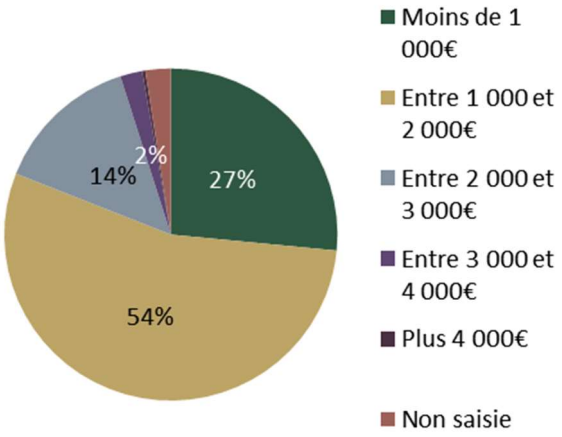
Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

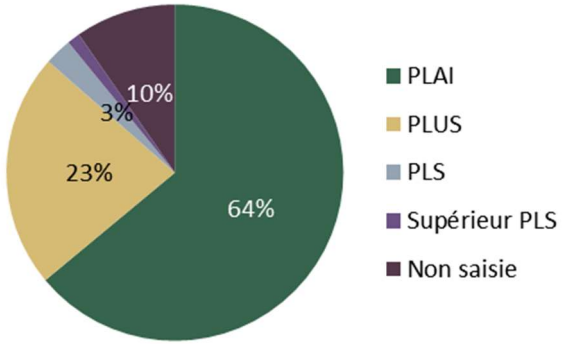
Les caractéristiques de la demande





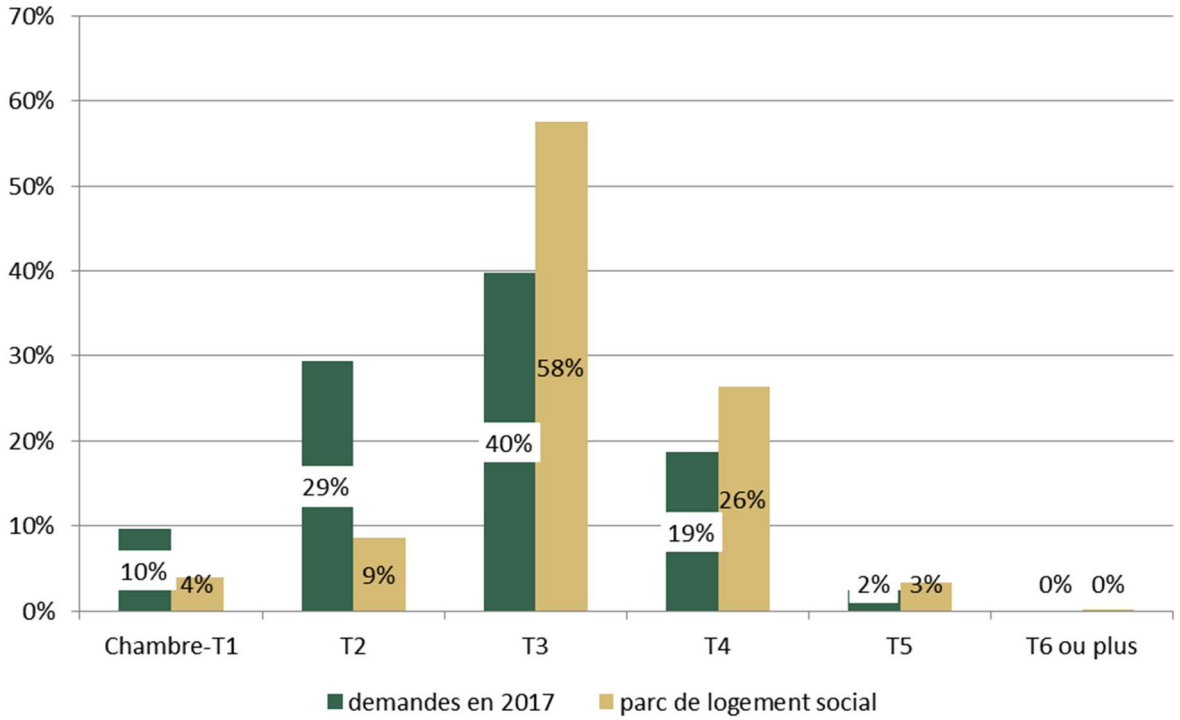






Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

La comparaison entre la taille des logements demandés et ceux proposés à la location



Source : RPLS 2018, www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

Les caractéristiques de la demande montrent :

- Une **majorité de demandeur seul** (44 %), les familles d'un ou deux enfants ne représentent que 24 % des demandeurs. Dans ce sens, les célibataires (36 %) sont bien représentés mais également les personnes séparées ou divorcé (26 %) et dans, une moindre mesure, les personnes veuves (6%) ;
- Les **demandeurs sont plutôt jeunes** (27 % ont moins de 30 ans) à la fois en contrat précaire (CDD, stage formation, étudiant) pour 24 % mais aussi en contrat stable (CDI, fonctionnaire) pour 25 % d'entre eux. Les personnes âgées, notamment de plus de 60 ans, ne représentent que 16 % des demandeurs, à l'image des retraités qui cumulent 14 % des demandeurs en cours en 2017 ;
- Les **revenus des ménages plutôt modestes,** en majorité compris dans la fourchette entre 1 000 et 2 000 €/mois, ainsi la proportion de ménages éligibles au logement social, pour les ménages les plus modestes, le PLAI, représente près de 64 % des demandes ;
- Un décalage entre l'offre et la demande sur les tailles des logements, avec **un déficit de Chambre/T1 et de T2** puisque l'offre est davantage représentée sur du T3 et T4 ;
-
- Des demandeurs en majorité déjà locataires pour 28 % d'entre eux dans le parc social et pour 26 % dans le parc privé ;
- Les motifs de demandes sont variés ; les premiers postes sont : sans logement propre (17 %), logement trop petit (14 %), divorce/séparation (9 %), rapprochement du lieu de travail (9%), logement trop cher (9 %) et problème de voisinage (5 %).

Le logement actuel des demandeurs de logement social en 2017

Logement actuel	Nombre	Pourcentage
Location HLM	183	28,07%
Location parc privé	171	26,23%
Chez parents/enfants	73	11,2%
Chez particulier	73	11,2%
Propriétaire occupant	60	9,2%
Logé gratuit.	35	5,37%
Sous-loc. ou hébergement temporaire	27	4,14%
RS, foyer	10	1,53%
Structure d'hébergement	5	0,77%
Sans abri	4	0,61%
Camping, caravaning	3	0,46%
Résidence Hôtelière à vocation sociale	3	0,46%
Hôtel	2	0,31%
Centre enfance famille	1	0,15%
Logement fonction	1	0,15%
Squat	1	0,15%

Les motifs des demandeurs de logement social en 2017

Motif	Nombre	Pourcentage
Sans logement propre	114	*17,48%*
Logement trop petit	93	*14,26%*
Divorce, séparation	59	*9,05%*
Rapprochement travail	58	*8,9%*
Logement trop cher	57	*8,74%*
Autre motif	39	*5,98%*
Pb. environnement/voisinage	35	*5,37%*
Rapprochement famille	28	*4,29%*
Raisons de santé	24	*3,68%*
Logement repris	25	*3,83%*
Rapprochement services	23	*3,53%*
Logement non habitable	19	*2,91%*
Handicap	15	*2,3%*
Mutation professionnelle	14	*2,15%*
Logement trop grand	13	*1,99%*
Décohabitation	12	*1,84%*
Regroupement familial	9	*1,38%*
Violences familiales	8	*1,23%*
Futur couple	3	*0,46%*
Assistante maternelle	2	*0,31%*
Procédure d'expulsion	1	*0,15%*
Propriétaire en difficulté	1	*0,15%*

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

d) Les attributions et les délais d'attente

A. Les commissions d'attribution

Les commissions d'attribution sont organisées par chacun des bailleurs sociaux. Pour Vendée Habitat, une réunion tous les quinze jours est organisée à l'échelle du SCoT avec 30 à 40 dossiers traités. Vendée Logement organise 3 commissions d'attribution par mois.

Aujourd'hui, les deux bailleurs sociaux sont satisfaits du fonctionnement des commissions d'attribution. Néanmoins, les élus rencontrés témoignent de la difficulté de suivi des demandeurs de logement social.

Il est ici rappelé que la législation ouvre la possibilité à un EPCI compétent en matière d'habitat et disposant d'un PLH adopté de proposer, aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social sur son territoire, de conclure pour trois ans un Accord Collectif Intercommunal (ACI) – cf. article L441-1-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Cet accord définit :

- Pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (commission de médiation) et aux personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ;
- Les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

L'ACI détermine les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. L'ACI prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'EPCI. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'ACI. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial concerné.

Il n'y a pas d'ACI mis en œuvre à l'échelle de la CCPH.

En outre, les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un PLH en application du dernier alinéa du IV de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation sont tenus d'élaborer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération inter-partenariale.

B. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

En vertu de la loi ALUR, la Communauté de communes du Pays des Herbiers a saisi l'opportunité pour créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) adopté le 25 janvier 2017. Ce document prévoit notamment l'organisation d'un service d'information et d'accueil du demandeur et comporte au moins un lieu d'accueil commun aux partenaires.

Le document du bilan à mi-parcours[1] dresse le portrait du PPGDLSID mis en place :

« Les principaux objectifs fixés dans le plan sont :

- D'une part, améliorer l'information du demandeur de logement social et simplifier ses démarches.
- D'autre part, confier aux EPCI dotés d'un PLH la mise en place d'un PPG avec une gestion partagée de la demande de logement social.

Les décisions prises par la Communauté de communes du Pays des Herbiers sont les suivantes :

- La désignation comme « lieu d'accueil et d'information sur son territoire » des 2 agences locales : Vendée Logement et Vendée Habitat ;
- Le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai est fixé à 1 mois ;
- L'amélioration de l'information en donnant les mêmes explications et les mêmes documents aux demandeurs ;
- L'utilisation du système d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux publics de la Région des Pays de la Loire. »

Le temps d'attribution des demandeurs de logements sociaux correspond à 9 mois pour la CCPH. A noter que le délai d'attente peut s'allonger en particulier sur la commune des Herbiers avec seulement 57 % des demandes satisfaites en moins d'un an, 26 % entre 1 et 2 ans et même 13 % pour des demandes effectuées entre deux et trois ans plus tôt.

Les élus ont témoigné leur inquiétude :

- Sur la complexité de l'information concernant le processus d'inscription pour les demandeurs de logement social ;
- Sur le manque d'informations quant aux devenirs des demandeurs ;
- Sur l'impression de la perte d'attractivité, avec des bailleurs qui semblent se désintéresser des communes les plus rurales.

« Des difficultés à suivre l'information pour les demandeurs de logements sociaux. »

Parole d'élus

[1] Bilan à mi-parcours (2013-2014-2015) du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, 08/12/2016

- Les partenaires ont également pointé des pistes d'amélioration pour le PPGDLSID, notamment un espace d'échanges entre les différentes structures département, communes, intercommunalité et bailleurs sociaux.

C. Le taux de pression

Le taux de pression reflète la tension qui existe entre l'offre et la demande de logement social. Il correspond entre le nombre de demandes (hors mutation) et le nombre d'attribution. Plus un taux de pression est élevé, plus l'offre apparait insuffisante pour répondre à la demande.

Le taux de pression de la Communauté de communes du Pays des Herbiers est, en 2017, de 3,23, plus élevé que sur les autres territoires de comparaison. En d'autres termes, il y a plus de 3 demandes pour une attribution.

La répartition du parc de logements

	2015			2016			2017		
Territoires	Nombre demandes hors mutation	Nombre attributions	Taux de pression	Nombre demandes hors mutation	Nombre attributions	Taux de pression	Nombre demandes hors mutation	Nombre attributions	Taux de pression
CCPH	**424**	**152**	**2,79**	**430**	**129**	**3,33**	**469**	**145**	**3,23**
Beaurepaire							16	10	1,60
Les Epesses							27	12	2,25
Les Herbiers			Données manquantes				377	77	4,90
Mouchamps							17	13	1,31
Autres							32	33	0,97
Vendée	8 716	3 213	2,71	8 149	3 124	2,61	9 078	3 018	3,01
Région	54 269	30 232	1,80	53321	29 655	1,80	56 895	28 758	1,98
France	1 260 151	481 596	2,62	1 315 374	486 153	2,71	1 373 233	476 800	2,88

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

Sur l'année 2017, le taux de pression cache des disparités territoriales importantes entre les communes. Les communes de Beaurepaire, de Mouchamps et les communes autres (Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes) possèdent un taux de pression inférieur à deux demandes pour une attribution. Le taux de pression est légèrement plus élevé au niveau des Epesses (2,25) mais la différence est notable pour la commune des Herbiers avec un taux de pression de 4,9 en 2017 (un rapport proche de cinq demandes pour une attribution).

D. Les délais d'attente

Les demandeurs d'un logement social disposent d'un guichet d'accueil physique mutualisé au niveau des bailleurs sociaux Vendée Logement et Vendée Habitat.

L'ancienneté moyenne des demandeurs sur la CCPH est de 11 mois contre 15 mois pour la Vendée et 18 pour la région Pays de la Loire.

L'ancienneté des demandes de logement locatif social satisfaites en 2017

Territoires	Ancienneté moyenne	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
Beaurepaire	NR	80,0%	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Epesses	NR	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Herbiers	NR	57,1%	26,0%	13,0%	2,6%	1,3%	0,0%	0,0%
Mesnard-la-Barotière	NR	90,9%	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Mouchamps	NR	92,3%	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%	0,0%
Vendrennes	NR	84,6%	15,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Autres communes	NR	88,9%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CCPH	**9**	**71,0%**	**17,9%**	**7,6%**	**2,1%**	**1,4%**	**0,0%**	**0,0%**
Vendée	10	71,8%	16,5%	6,1%	2,4%	1,5%	1,6%	0,2%
Pays de la Loire	11	69,9%	16,5%	6,8%	3,1%	1,5%	2,0%	0,3%
France	13	68,0%	16,3%	6,6%	3,5%	2,0%	3,0%	0,6%

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

« Les délais d'attente pour obtenir un logement social sont parfois longs. »

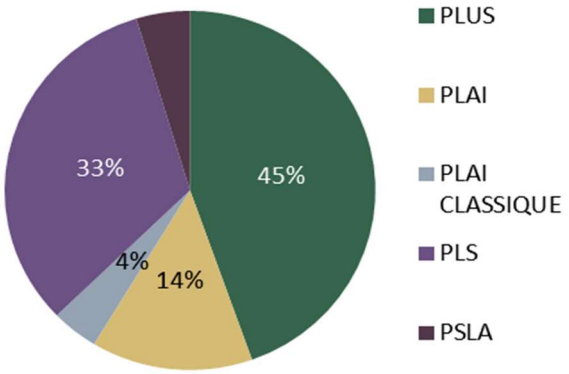
Parole d'élus

Les élus interrogés ont le sentiment que les délais d'attente pour les logements s'allongent dans un contexte d'augmentation de la demande de logements sociaux.

e) Les financements et projets

A. Les projets neufs financés entre 2011 et 2018

La répartition des types de financement logement social entre 2011 et 2018 sur la CCPH



Source : Conseil Département de la Vendée

Sur la période 2011-2018, 341 logements sociaux ont été financés dont 18 % de PLAI, 45 % de PLUS, 33 % de PLS et 5 % de PSLA.

Pour la période 2011-2017, le montant des subventions apportées s'élève à 513 000 €, 372 100 € pour les PLAI et 140 900 € pour les PLUS. Sur cette période, 69% des logements sociaux ont été construits sous la forme collectif contre 27 % en individuel et 3 % en mixte individuel/collectif. Sur les logements éligibles aux aides à la pierre (PLAI, PLAI classique, PLUS), la proportion de logements individuels est plus importante avec 39 % des logements aidés contre 56 % en collectif et 5 % en mixte individuel/collectif.

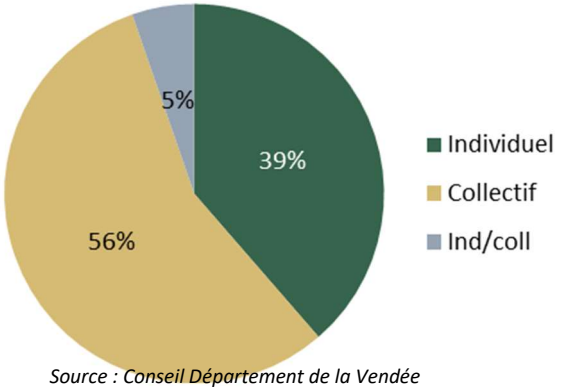
Sur les logements sociaux de la période 2011-2018, 98 % des logements sociaux étaient neufs et en VEFA, seulement 1 % en acquisition-amélioration, soit 3 logements sociaux. Aucun logement social n'a été réalisé en réhabilitation.

Sur la période 2011-2018, l'ensemble des communes ont eu des projets de logements sociaux. A noter le nombre de logements réalisé au niveau des pôles de proximité (52) qui est proche de celui réalisé par les pôles d'appui (59) sur cette période.

Parmi les logements sociaux, les principales réalisations sont :

- Des hébergements pour personnes âgées de type PLS, notamment avec 78 logements pour l'EHPAD la Tibourgère aux Herbiers, 23 logements pour la MARPA Les Lavandières à Saint-Paul en Pareds et 10 logements pour l'EHPAD Le Landreau aux Herbiers.
- Des logements d'urgence de type PLAI avec 11 logements pour la résidence d'accueil de la Maine aux Herbiers ;
- Des lots réservés pour les logements au sein des lotissements dans l'ensemble des communes avec quelques projets d'envergure comme aux Herbiers avec 39 logements sociaux dans l'opération de La Pépinière.

La répartition de la typologie des logements sociaux entre 2011 et 2018 sur la CCPH



Source : Conseil Département de la Vendée

Les logements sociaux récemment réalisés (à gauche, réhabilitation EHPAD Les chênes aux Herbiers, à droite, Lotissement la Clé des Chants, Beaurepaire)

Source : ASTYM - Urbanova

La répartition des types de financement des logements sociaux entre 2011 et 2018

Territoires	PLUS	PLAI	PLAI classique	PLS	PSLA	Total
Beaurepaire	11	4	0	0	0	15
Les Epesses	27	10	0	0	0	37
Les Herbiers	72	30	14	88	11	215
Mesnard-la-Barotière	8	0	0	0	0	8
Mouchamps	17	3	0	0	2	22
Saint-Mars-la-Réorthe	5	0	0	0	0	5
Saint-Paul-en-Pareds	6	0	0	23	0	29
Vendrennes	6	1	0	0	3	10
Pôle de proximité	*25*	*1*	*0*	*23*	*3*	*52*
Pôle d'appui	*44*	*13*	*0*	*0*	*2*	*59*
Pôle de Pays	*83*	*34*	*14*	*88*	*11*	*230*
CCPH	**152**	**48**	**14**	**111**	**16**	**341**

Source : Conseil Départemental de la Vendée

Le rythme annuel de production de logements sociaux s'élève à 49 logements sociaux/an.

B. Les ventes de logements locatifs sociaux

Entre 2011 et 2017, Vendée Logement a vendu 14 logements dont 5 à Beaurepaire, 8 à Mouchamps et 1 à Saint-Paul-en-Pareds. Vendée Habitat n'a pas vendu de logement et n'envisage pas pour le moment d'en vendre.

Dans le cadre de leurs CUS (2019-2024), Vendée Logement prévoit de vendre davantage de logements (33) tout comme Vendée Habitat (8 logements).

C. Les projets prévus pour les prochaines années

Il y aurait un projet de démolition-reconstruction de la part de Vendée Habitat. Il s'agit de la Cité des Alouettes.

La programmation 2019 sur la CCPH fait état de 11 PLAI, et de 35 PLUS, en projet sur la commune des Herbiers, soit 46 logements sociaux. Une production proche du rythme de production annuelle de logements sociaux observé précédemment sur la période 2011-2018 avec 49 logements sociaux/an. Ces projets comprennent 43 logements collectifs et 3 logements individuels. 37 logements sont de type T3, 8 de type T2 et 1 de type T4.

Au moment de la rédaction du diagnostic, les projets des bailleurs sociaux sont les suivants pour la période 2019-2020 :

- Pour Vendée Habitat :
  - 70 logements sociaux (hors PSLA) dont 62 prévus aux Herbiers, 6 à Mesnard-la-Barotière ;
  - 15 logements de type PSLA en projet.
- Pour Vendée Logement : 18 logements sociaux aux Herbiers en 2020, 2 à Saint Paul en Pareds ;

f) Le rôle de l'EPCI et des communes

A. L'implication des communes

L'ensemble des communes apportent leur soutien pour faciliter la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux sur leur territoire notamment en mettant à disposition des terrains pour les bailleurs sociaux.

B. L'implication de la Communauté de communes du Pays des Herbiers

Dans le cadre de son PLH actuel, la CCPH apporte une aide au financement des logements locatifs sociaux à haute performance énergétique entre 4 000 et 6 000 €/logement suivant sa localisation et sa performance énergétique. Sur la période 2013-2018, 64 logements locatifs sociaux ont pu bénéficier de cette aide pour 244 400 € de subventions.

C. Les logements communaux

Le nombre de logements communaux

Territoires	Nombre de logements communaux	...dont conventionnés
Beaurepaire	1	0
Les Epesses	2	2
Les Herbiers	10	0
Mesnard-la-Barotière	8	5
Mouchamps	10	0
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	1	0
Vendrennes	0	0
Pôle de proximité	*9*	*5*
Pôle d'appui	*12*	*2*
Pôle de Pays	*11*	*0*
CCPH	32	7

Source : Enquêtes aux communes

Logement communal Mesnard-la-Barotière

Logement communal Mouchamps

Source : ASTYM - Urbanova

Sur le territoire sont recensés 32 logements communaux dont 7 conventionnés. Le conventionnement correspond à une convention conclue avec l'Etat par laquelle le propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) s'engage à louer sous certaines conditions (locataires à faibles revenus et respect avec les barèmes de loyer fixé au moment de la conclusion de la convention). En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).

Le positionnement des communes, quant aux logements communaux, sont variables. Plusieurs situations sont observées :

- Des logements communaux anciens qui peuvent nécessiter des besoins importants en termes de rénovation ;
- Des communes qui ont des difficultés de gestion de leur parc notamment pour faire face aux impayés des locataires ;
- Certaines communes souhaitent vendre une partie de leur parc de logements (comme aux Herbiers ou à Mesnard-la-Barotière) et d'autres communes ont des projets d'agrandissement du parc locatif communal comme Vendrennes.

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.

En 2019, les loyers sont fixés et ne doivent pas dépasser 8,55 €/m² pour la zone B2 (Les Herbiers) et 7,94€/m² pour la zone C (les autres communes de la CCPH).

Entre 2011 et 2018, 16 opérations de PSLA ont vu le jour sur le territoire dont 11 sur la commune des Herbiers.

Le nombre de projets de PSLA financés entre 2011 et 2018

Territoires	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beaurepaire								
Les Epesses								
Les Herbiers				1		5	2	3
Mesnard-la-Barotière								
Mouchamps				1		1		
Saint-Mars-la-Réorthe								
Saint-Paul-en-Pareds								
Vendrennes		2			1			
Pôle de proximité		*2*						
Pôle d'appui				*1*		*1*		
Pôle de Pays				*1*		*5*	*2*	*3*
CCPH		**2**		**2**	**1**	**6**	**2**	**3**

Source : Conseil Département de la Vendée

Par ailleurs, certaines communes (notamment Les Herbiers) ont inscrit à travers leur document d'urbanisme et leur règlement, une proportion de logements de type PSLA à créer dans des opérations d'ensemble de logements.

Le retour des acteurs interrogés, lors de l'élaboration du volet habitat, par rapport à ce dispositif est plutôt contrasté avec :

- D'une part des acteurs dubitatifs quant à l'importance de ce type d'opérations dans un contexte rural. Il est également apparu comme un « repoussoir » pour les primo-accédants qui cherchent à accéder à la propriété sans passer par la phase locative en amont. Le cadre d'intervention et d'éligibilité des ménages apparait trop rigide.
- D'autre part, certains bailleurs et élus soulignent l'intérêt de ce dispositif pour l'accession sociale à la propriété. Le Département met également en avant que le territoire enregistre une proportion de PSLA plutôt élevé par rapport à d'autres territoires similaires.

A noter que le PSLA fait désormais partie du décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU et ce pendant une durée de 10 ans après leur vente.

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).

Créé en 1995, le PTZ offrait aux particuliers un financement complémentaire pour leur permettre de réaliser des opérations de constructions ou d'acquisition d'un logement neuf ou d'acquisition de logements anciens, à condition que les travaux effectués représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Puis, à partir de 2005, la loi de finance renforce le dispositif permettant aux ménages d'acquérir un logement neuf ou ancien sans condition de travaux.

A partir du 1er janvier 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives, sont intervenues. Le PTZ a alors été recentré sur le logement neuf uniquement. Cette évolution explique la disparition totale du PTZ dans l'ancien à compter de 2012.

D'autre part, en 2012, le PTZ dans le neuf a également fait l'objet d'une réforme qui, à compter du 1er janvier 2013, rend nécessaire d'apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la réglementation thermique 2012 (RT 2012) en lui fournissant une attestation de prise en compte ; condition qui a contribué à freiner les octrois de PTZ devenu à cette date le PTZ+.

Depuis le 1er janvier 2015 le dispositif PTZ permet de nouveau l'acquisition d'un logement ancien avec travaux à condition que ces derniers représentent au minimum 25 % du prix d'achat du logement.

L'article 107 de la loi de finances pour 2016, mise en application par le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015, a simplifié et élargi le prêt à taux zéro :

- le PTZ peut désormais financer jusqu'à 40 % de l'achat d'un logement dans le neuf,
- les plafonds de revenus sont augmentés, permettant à davantage de ménages d'en bénéficier,
- le remboursement du prêt peut être différé de 5, 10 ou 15 ans selon les revenus,
- pour l'achat de logements anciens à réhabiliter, le PTZ est étendu à l'ensemble du territoire,
- les ménages peuvent louer leur logement au bout de 6 ans, sans attendre le remboursement total du prêt.

« La disparition du PTZ dans le neuf représente un frein pour l'achat des ménages. »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

La loi de finances pour 2018, du 30 décembre 2017, avec l'article 83, prévoit une réforme du dispositif des PTZ :

- Un recentrage du PTZ dans le neuf sur des zones dites tendues (zone A, Abis, et B1) jusqu'au 31 décembre 2021. Le Pays des Herbiers, situé en zone B2 (pour les Herbiers) et C (pour les autres communes), ne sera donc plus éligible. Il bénéficiera cependant d'un taux réduit de 20 %, de janvier 2018 à janvier 2020 contre 40 % actuellement ;
- Un PTZ dans l'ancien maintenu en zone B2 et C, sur la CCPH.

Les professionnels de l'habitat craignent une baisse de l'accession dans le neuf notamment avec une capacité d'emprunt des jeunes ménages limitée.

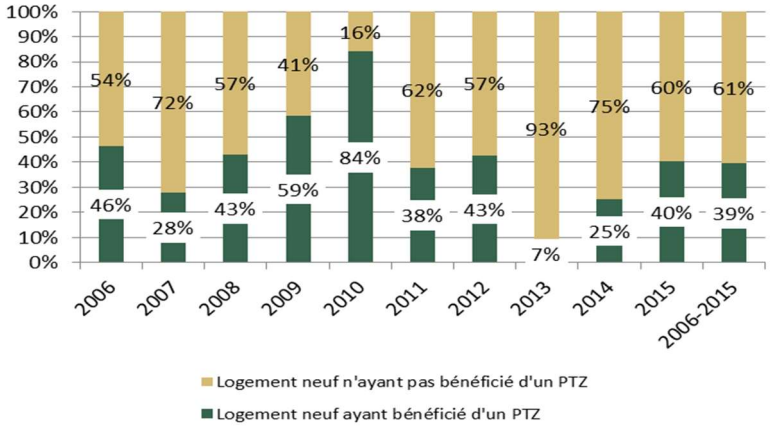
Entre 2006 et 2017, 1 696 PTZ ont été accordés soit près de 154/an. Sur cette même période près de 59 % des PTZ ont été accordés dans le neuf.

Le nombre de PTZ accordés entre 2013 et 2017

Source : ADILE 85, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS - PTZ 2006-2017

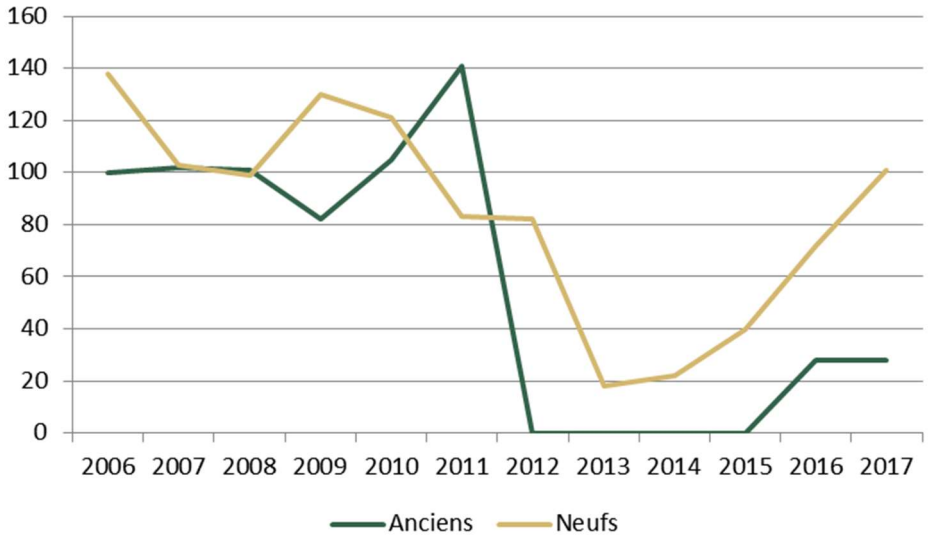
Territoires	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Beaurepaire	2	2	3	6	7	20
Les Epesses	4	3	9	11	13	40
Les Herbiers	5	4	15	52	67	143
Mesnard-la-Barotière	1	2	2	10	12	27
Mouchamps	3	1	7	11	10	32
Saint-Mars-la-Réorthe	2	2	0	2	6	12
Saint-Paul-en-Pareds	0	2	0	2	1	5
Vendrennes	1	6	4	6	13	30
Pôle de proximité	*4*	*12*	*6*	*20*	*32*	*74*
Pôle d'appui	*7*	*4*	*16*	*22*	*23*	*72*
Pôle de Pays	*7*	*6*	*18*	*58*	*74*	*163*
CCPH	18	22	40	100	129	309

Les logements neufs ayant pu bénéficier d'un PTZ dans le neuf entre 2006 et 2015



Source : DREAL Pays de la Loire et ADILE 85, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS - PTZ 2006-2017 Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2015

L'évolution du type de PTZ accordé



Source : DREAL Pays de la Loire et ADILE 85, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS - PTZ 2006-2017

En croisant la base de données des PTZ dans le neuf avec les rythmes de construction de logements (Sitadel), nous remarquons que sur la période 2006-2015, près de 39 % des logements neufs construits ont pu bénéficier d'un PTZ.

c) L'ECO-PASS

Pour accompagner financièrement les primo-accédants dans leur achat immobilier, la CCPH et le Conseil Départemental de la Vendée apportent une subvention à hauteur de 3 000 € : l'ECO-PASS.

Jusqu'en 2015, l'ECO-PASS permettait l'achat de logements dans le neuf et dans l'ancien. A partir de 2015, seul l'ECO-PASS dans l'ancien est conservé.

Le nombre de logements ayant bénéficié d'un ECO-PASS sur la CCPH entre 2013 et 2018

Territoires	Eco-PASS neuf	Eco-PASS ancien
2013	7	0
2014	8	0
2015	15	2
2016	5	0
2017	-	3
2018	-	17
Total	**35**	**22**

Source : CCPH

Ainsi entre 2013 et 2018, ce sont 57 ménages qui ont pu bénéficier de cette aide financière à la primo-accession dont 35 pour un ECO-PASS dans le neuf et 22 dans l'ancien. La CCPH a investi près de 18 625 € d'aide.

4. LA SITUATION DU PARC PRIVE

a) Le marché locatif

A. L'offre

Les locataires du parc privé représentent 20% des ménages occupant un logement au sein de la CCPH en 2015, un taux similaire au territoire de comparaison. Le tableau ci-dessous montre que le nombre de locataires du parc privé a tendance à croître (+14 %), mais de manière moins importante que les propriétaires (+16 %) et les locataires du parc HLM (+23 %).

La répartition des locataires du parc privé

Territoires	Locataires du parc privé en 2015			
	Nombre	% des ménages	Taux de variation depuis 2007	Variation du nombre depuis 2007
Beaurepaire	149	18%	-1%	-1
Les Epesses	164	15%	-5%	-9
Les Herbiers	1 610	24%	20%	263
Mesnard-la-Barotière	109	20%	15%	14
Mouchamps	202	17%	-7%	-15
Saint-Mars-la-Réorthe	56	14%	17%	8
Saint-Paul-en-Pareds	96	18%	50%	32
Vendrennes	71	11%	5%	3
Pôle de proximité	*333*	*16%*	*21%*	*58*
Pôle d'appui	*366*	*16%*	*-6%*	*-24*
Pôle de Pays	*1 759*	*23%*	*17%*	*262*
CCPH	**2 457**	**20%**	**14%**	**295**
CCPM	1 557	14%	2%	27
CCAC	4 194	22%	6%	230
CCPSFLE	1 737	16%	24%	334
CCAA	2 282	20%	31%	543
SCOT PBV	12 475	18%	12%	1339
Vendée	56 667	20%	14%	6815

Source : INSEE 2019 – RGP 2007-2015

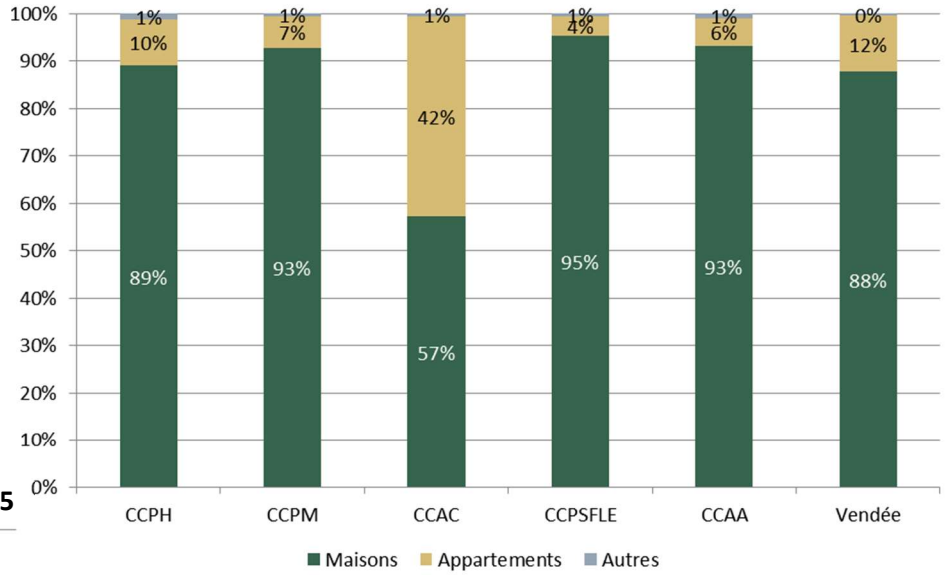
B. Les caractéristiques de l'offre

Sur la CCPH, l'offre locative s'oriente quasi exclusivement vers des maisons (89 %), une proportion plus forte que celle du département (88%).

Les locataires du parc privé de la CCPH habitent majoritairement dans des T3-T4. Les locataires habitant des logements de type T1 et T2 sont en proportion plus nombreux que ceux habitant des T5 et plus.

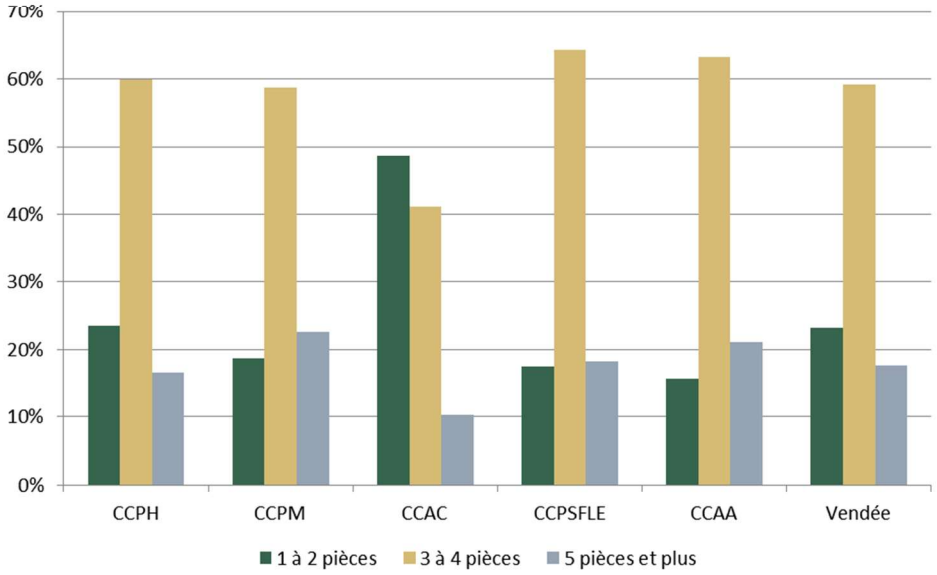
Par ailleurs, les élus estiment que même si les loyers sont attractifs hors de la commune des Herbiers, la demande pour le parc locatif est importante et l'offre est peu développée, spécifiquement sur la commune des Herbiers et dans une moindre mesure sur les Epesses.

La répartition du type de bien mis en location en 2015



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La répartition des locataires privés selon la taille de leur logement en 2015



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

« Il y a un décalage entre la faible offre de logements locatifs privés et la demande croissante.»

Parole d'élus

La répartition de l'époque de construction des logements locatifs privés en 2015

Territoires	Avant 1949	Entre 1950 et 1989	Après 1990
Beaurepaire	39%	11%	50%
Les Epesses	47%	11%	42%
Les Herbiers	30%	18%	52%
Mesnard-la-Barotière	30%	15%	55%
Mouchamps	61%	9%	30%
Saint-Mars-la-Réorthe	35%	15%	50%
Saint-Paul-en-Pareds	43%	4%	53%
Vendrennes	34%	8%	58%
Pôle de proximité	*36%*	*10%*	*54%*
Pôle d'appui	*55%*	*10%*	*35%*
Pôle de Pays	*31%*	*17%*	*52%*
CCPH	**35%**	**15%**	**50%**
Vendée	28%	25%	48%
Pays de la Loire	35%	26%	39%

Source : Filocom, 2015, DREAL Pays de la Loire

Le tableau ci-dessous montre que la majorité des logements locatifs privés sont récents (50 %). Toutefois, deux communes du territoire se détachent par un parc locatif privé ancien notamment Mouchamps avec 61 % des locataires du parc privé habitant un logement construit avant 1949 et les Epesses (47%).

C. Les loyers

Selon le porter à connaissance de l'Etat, les loyers moyens des logements sociaux sont de 4,56 €/m² pour les PLAI et de 5,14 €/m² pour les PLUS.

Les loyers du parc privé varient entre 6,14 €/m² et 8,1 €/m² selon le porter à connaissance de l'Etat. Selon la base de données Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), regroupant de nombreuses agences immobilières, il est précisé un niveau de loyer de 7,1 €/m² pour la CCPH.

Pour la zone C, les niveaux de loyers entre le parc privé et le parc public sont assez proches alors qu'au niveau de la zone B2 (Les Herbiers), les niveaux des loyers dans le parc privé sont plus conséquents que dans le parc public.

Les niveaux des loyers

Niveau de loyer (€/m²)		CCPH		Vendée
		Zone B2	Zone C	
Locatif privé		8,1 €/m²	6,14 €/m²	8,11 €/m²
Locatif aidé	ANAH intermédiaire	8,93 €/m²	8,93 €/m²	
	ANAH Social	7,64 €/m²	7,09 €/m²	
	ANAH très social	5,93 €/m²	5,51 €/m²	
Moyenne recensée dans le parc locatif public	PLAI	4,56 €/m²	4,56 €/m²	5,28 €/m²
	PLUS	5,14 €/m²	5,14 €/m²	5,40 €/m²
	Selon les bailleurs sociaux*	5,34 €/m²		

**Podeliha, Vendée Habitat et Vendée Logement*

Source : Porter à connaissance de l'Etat Données RPLS 2016-ANAH 2018 - SICLOP, Bailleurs sociaux

b) Les actions de réhabilitation du parc privé

A. Evolution du contexte juridique de l'ANAH

Dans le parc privé, outre les 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. L'objectif était d'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.

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'une « 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 2019, le niveau de ressources des ménages éligibles a fortement augmenté :

La comparaison indicative des aides de l'ANAH entre 2010 et 2019 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 (2019)	Variation	Plafonds de ressources majorés (2010)	Ménages aux ressources modestes (2019)	Variation
1	11 187 €	14 790	+32%	17 211 €	18 960	10%
2	16 362 €	21 630	+32%	25 172€	27 729	10%
3	19 679 €	26 013	+32%	30 271 €	33 346	10%
4	22 989 €	30 389	+32%	35 366 €	38 958	10%
5	26 314 €	34 784	+32%	40 482 €	44 592	10%
Par personne supplémentaire	+ 3 315	+ 4385	+32%	+ 5 098	+ 5 617	10%

Source : ANAH 2019

Type de loyers	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	8,93	8,93
Loyer social	7,64	7,09
Loyer très social	5,93	5,51

Source : ANAH 2019

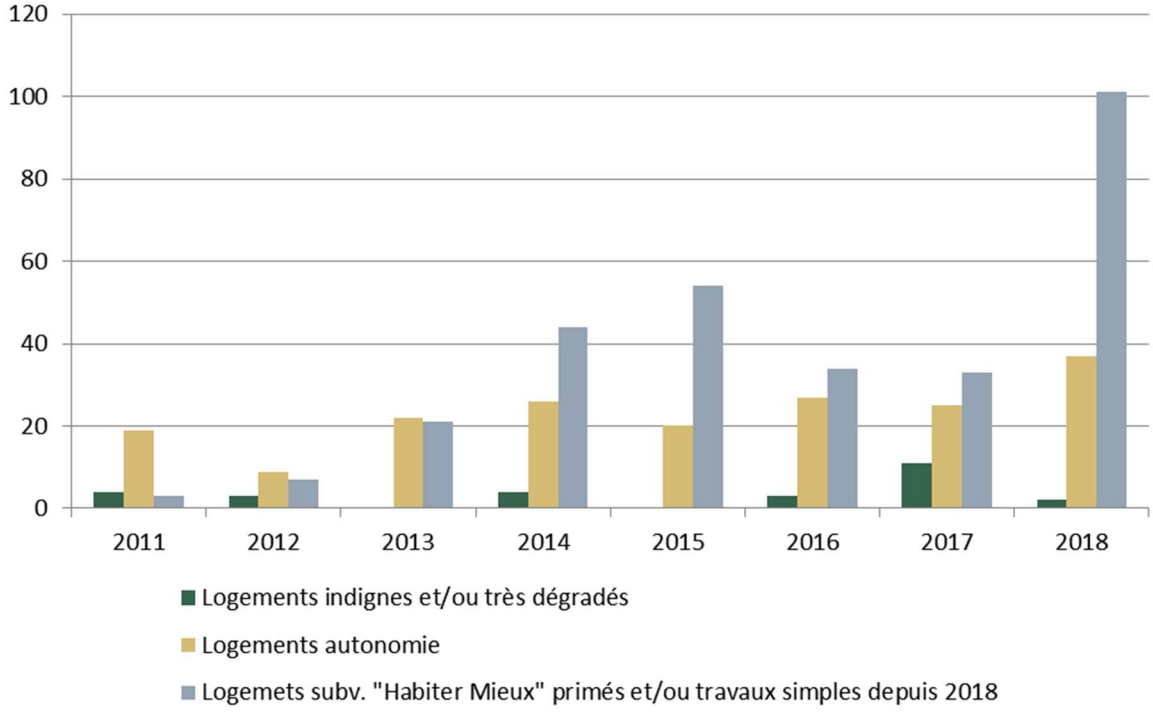
B. Bilan des réhabilitations accompagnées par l'Etat et les communes

Le bilan des logements améliorés avec les aides de l'ANAH entre 2011 et jusqu'au 15 février 2019 montre :

- 562 dossiers pour 571 logements aidés dont 538 logements occupés par des propriétaires occupants et 24 par des propriétaires bailleurs (soit 94 % de propriétaires occupants) ;
- Le total des travaux éligibles s'élève à 8 422 623 € pour 2 923 552 € de subvention ANAH ;
- 46 % des logements ont pu bénéficier de la subvention « Habiter Mieux » sérénité, 6 % pour les travaux simples « Habiter Mieux » : c'est donc 52 % des logements qui ont bénéficié de subvention pour une amélioration énergétique. 33 % des logements ont bénéficié d'une aide au titre de l'autonomie avec une aide pour l'adaptation des logements. Enfin 4 % des logements ont bénéficié d'une aide pour logement indigne ;
- 31 logements ont pu être conventionnés dont 29 en logement conventionné ordinaire et 2 en logement conventionné intermédiaire.

NB : Les logements conventionnés de l'ANAH font partie du décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Ces logements aidés soumis à des plafonds de loyers (voir le deuxième tableau page précédente) permettent de bénéficier d'avantages fiscaux.

L'évolution du nombre de logements améliorés grâce aux aides de l'ANAH par type d'aide



Source : Conseil Départemental de la Vendée/ ANAH 2019

Entre 2011 et 2018, le nombre de logements aidés par l'ANAH a doublé passant de 63 en 2011 à 130 en 2018. Cette progression est due en grande partie à la montée en puissance du dispositif « Habiter Mieux ». Depuis 2018, le dispositif a été refondu en deux dispositifs :

- **« Habiter mieux » sérénité** qui correspond à l'aide classique avec un ensemble de travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25%. Sur la CCPH, il a été accordé à 263 ménages entre 2011 et 2018.
- **« Habiter mieux » agilité** : une nouveauté qui permet d'accorder une aide aux ménages sur : le changement de la chaudière ou de mode de chauffage, l'isolation des murs extérieurs et/ou intérieurs, l'isolation des combles aménagées et aménageables. Ce dispositif a pu bénéficier à 34 logements en 2018.

Les aides accordées à l'autonomie pour l'adaptation des logements existants pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap ont été versées à 185 logements entre 2011 et 2018, soit un rythme moyen de 26 logements/an et relativement stable au cours de la période.

Pour finir, les aides accordées pour les logements indignes ou pour les logements très dégradés ont été relativement modestes sur la période, seulement 23 logements ont pu bénéficier de ces subventions.

L'évolution par statut d'occupation des aides de l'ANAH montre une très forte représentation des propriétaires occupants et plus précisément une proportion de propriétaires occupants très modestes qui a fortement progressé entre 2011 et 2016.

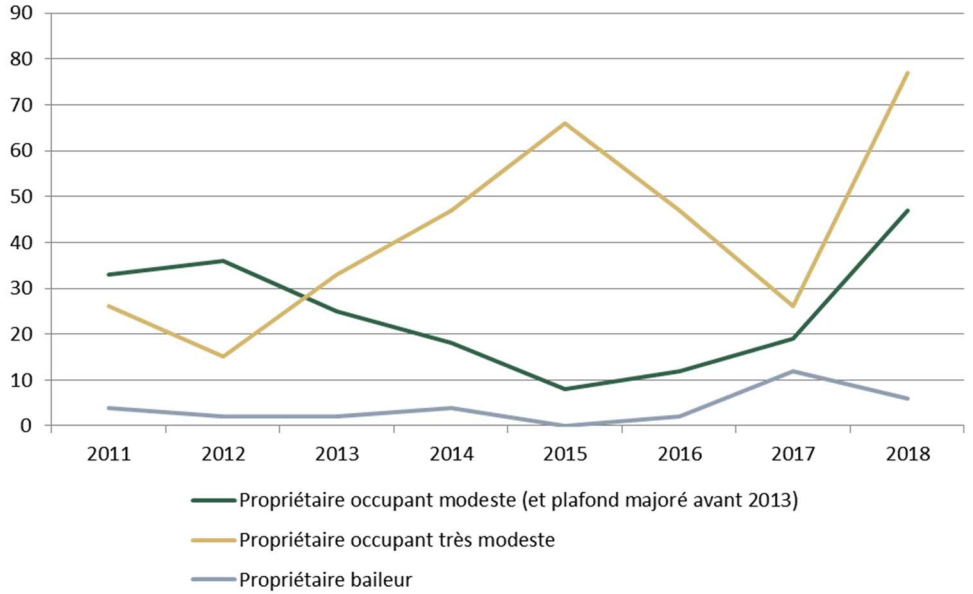
Les élus interrogés témoignent que la qualité des logements anciens est satisfaisante. Ils indiquent, toutefois, que certaines rénovations sont réalisées *a minima,* notamment en ce qui concerne les rénovations liées à la performance énergétique.

Sur la commune des Epesses, une dynamique se crée avec l'achat de logements anciens en vue d'une utilisation touristique en gîte, chambre d'hôtes, Air B&B…

«La plupart des logements anciens sont rénovés pour être transformés en gîte, chambres d'hôte. »

Parole d'élus

L'évolution du nombre de logements améliorés par statut d'occupation grâce aux aides de l'ANAH



Source : Conseil Départemental de la Vendée/ ANAH 2019

C. Bilan de l'OPAH

Le bilan des OPAH réalisées

Source : Convention OPAH 2015-2017 Communauté de communes du Pays des Herbiers – Bilan final OPAH 2009-2014

	Nombre de logements subventionnés	Montant total des subventions
1994-1996	400	1 372 579 €
2000-2002	433	945 816 €
2003-2004	165	511 519 €
2009-2014	478	1 739 838 €
Total	**1 476**	**4 569 752 €**

L'historicité des OPAH sur le territoire de la CCPH est ancienne. La première a été instaurée à partir de 1994. Puis trois autres ont suivi et enfin une quatrième qui est actuellement en cours sur le territoire, prorogée jusqu'en 2020. Ainsi entre 1994 et 2014, ce sont près de 1 476 logements qui ont bénéficié d'aides de l'ANAH, soit 12,3 % des résidences principales en 2015.

En 2009, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est relancée sur la Communauté de communes du Pays des Herbiers. Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Favoriser les travaux de réhabilitation dans les logements occupés par les propriétaires à faibles ressources et notamment, dans les logements indignes ;
- Favoriser les travaux d'amélioration thermique et le développement des énergies renouvelables conformément au programme « Habiter mieux » pour les propriétaires occupants ;
- Favoriser les travaux pour l'autonomie des personnes âgées ou à mobilité réduite souhaitant adapter leur logement ;
- Mettre sur le marché locatif des logements confortables sur l'ensemble des communes et notamment lutter contre les logements indignes et très dégradés ;
- Produire des logements à loyer conventionné social dans le parc privé.

La répartition des logements en fonction de la nature des travaux aidés dans l'OPAH 2009-2014

Statut d'occupation	Type	Réalisations
Propriétaires occupants	Standard et énergie	275
	Autonomie	147
	Logement très dégradé et sortie d'indignité	10
Propriétaires bailleurs		27
Total		**459**

Source : Bilans OPAH 2009-2014

Lors de cette OPAH, près de 459 logements ont pu bénéficier d'une aide de l'ANAH dont 59 % des propriétaires occupants pour l'amélioration énergétique et autres travaux et 32 % des propriétaires occupants pour des travaux en faveur de l'autonomie. En 2015, une seconde OPAH a été instaurée sur la période 2015-2018, prorogée jusqu'en 2020. Les enjeux inscrits dans la convention sont les suivants :

- Un objectif général d'amélioration de l'habitat et de développement de la qualité résidentielle des immeubles et des logements qui les composent ;
- La poursuite de la valorisation des centres-bourgs en particulier par la valorisation des façades ;
- La mise ou remise sur le marché de logements locatifs permettant l'accueil d'une population nouvelle grâce à des opérations de réhabilitation de qualité ;

- Le développement d'une offre de logements à loyers encadrés de type conventionné avec l'Etat ;
- L'amélioration de logements existants occupés par leurs propriétaires afin de favoriser les conditions de vie des occupants et le maintien à domicile des personnes âgées ;
- L'amélioration énergétique des logements existants. L'objectif de l'opération est de réduire la consommation énergétique des constructions existantes en incitant les particuliers à procéder à des travaux de rénovation thermique de leur habitation. Cela a comme objectif final de contribuer à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4.

La répartition des dossiers en fonction de la nature des travaux aidés dans l'OPAH 2015-2018 bilan des trois premières années

Statut d'occupation	Type	Réalisations
Propriétaires occupants	Energie	83
	Adaptation (adaptation CC 60-70 ans, adaptation hors OPAH)	77
	Logement très dégradé, sortie d'indignité et vacance	11
	Autre	1
Propriétaires bailleurs		19
Total		**191**

Source : Bilans OPAH 2009-2014

L'OPAH 2015-2018 a permis d'aider sur les trois premières années près de 191 dossiers. Selon le bilan à mi-parcours du PLH 2013-2018 « 1 € de subventions de la CCPH a entrainé 19 € de Chiffres d'Affaires pour les artisans. Pour rappel, 80 % des artisans sont basés sur le territoire du Pays des Herbiers ».

A noter que le Conseil Départemental a institué un Programme d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat indigne et dégradé pour la période octobre 2018-octobre 2021. Ce PIG n'intervient pas sur le territoire des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), intégrant un volet habitat indigne et dégradé, comme c'est le cas sur la CCPH. Néanmoins, cette subvention peut donc être accordée hors du périmètre de l'OPAH.

Les enjeux de ce dispositif sont :

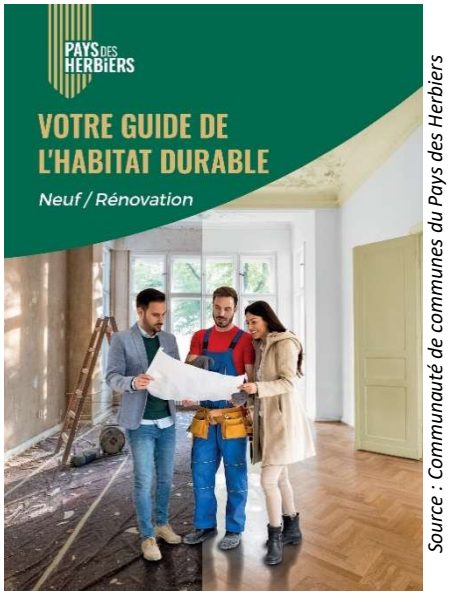
- De développer les moyens de repérage des logements insalubres ou dégradés ;
- D'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location ne soient plus en situation d'habitat indigne (insalubres ou dégradés) et offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges dans un souci de développement durable ;
- D'augmenter le repérage et le traitement des situations ;
- D'accompagner socialement, techniquement et juridiquement des propriétaires occupants et bailleurs dans toutes les étapes du projet de rénovation ;
- De réduire la vacance du parc de logements ;
- De sensibiliser les élus et les acteurs de terrain au repérage et au traitement de l'insalubrité afin de renforcer leur mobilisation.

A l'échelle du département les objectifs globaux sont évalués à 111 logements sur les 3 ans, répartis comme suit :

- 54 logements occupés par leur propriétaire ;
- 48 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 9 logements inclus dans une copropriété rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

D. L'information aux ménages

La connaissance des dispositifs d'amélioration de l'habitat est assez disparate selon des communes. En effet, certaines communes interrogées indiquent que les dispositifs sont assez peu connus par les élus. Bien souvent, les communes redirigent les ménages en quête d'informations vers les services de l'intercommunalité. Une majorité des élus estime que les habitants ne connaissent pas suffisamment les dispositifs existants en faveur de la rénovation et de l'adaptation de leur logement même si plusieurs OPAH se sont succédées sur le territoire ces dernières années.



Source : Communauté de communes du Pays des Herbiers

Dans le cadre de l'OPAH, des permanences ont été assurées par Soliha, entre mars 2015 et février 2018, 26 permanences d'information ont été réalisées débouchant sur 136 rendez-vous et 130 contacts avec 68 visites-conseil réalisées.

D'autre part, en lien avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique du logement (PTRE) mis en place en 2014, des permanences gratuites sont assurées pour conseiller les ménages qui souhaitent entreprendre des travaux de rénovation ou d'adaptation. Elles se sont avérées être un succès avec un rythme en moyenne d'une permanence par semaine accueillant 6-7 rendez-vous. En septembre 2019, le conseiller laisse sa place à l'association Elise.

Des campagnes de sensibilisation ont également été mises en place notamment avec le slogan « Ne laissez pas le froid s'installer chez vous … Isolez ».

La CCPH a également publié successivement des guides de l'habitat durable. Ce guide recense les aides des collectivités afin de faciliter la compréhension des ménages lorsque ces derniers se lancent dans un projet de rénovation. Un nouveau guide est sorti en juillet 2019. Il explique notamment le nouveau système de subventions mis en place par la CCPH, qui vise désormais une meilleure performance énergétique des logements rénovés.

.

Le CAUE 85 organise également à la Communauté de communes, sur rendez-vous, des permanences gratuites pour les projets de construction et de rénovation de logements, un mercredi après-midi une semaine sur deux. Entre 2017 et mai 2019, 55 personnes ont été conseillées, à cela s'ajoute les avis consultatifs des services instructeurs soit près de 237 autorisations d'urbanisme (98 permis de construire et 139 déclarations préalables) portant sur des projets de réhabilitation, de construction ou d'adaptation des logements. Le CAUE 85 rappelle que cette mission de conseil est assez peu connue du grand public et sa pertinence et son succès sont renforcés par une communication régulière des communes. A noter que le CAUE intervient dans le cadre de formations organisées par Vendée Expansion pour des porteurs de projets d'hébergements touristiques et notamment en lien avec le Puy du Fou.

Source : Communauté de communes du Pays des Herbiers

c) Le marché immobilier

A. Le marché immobilier

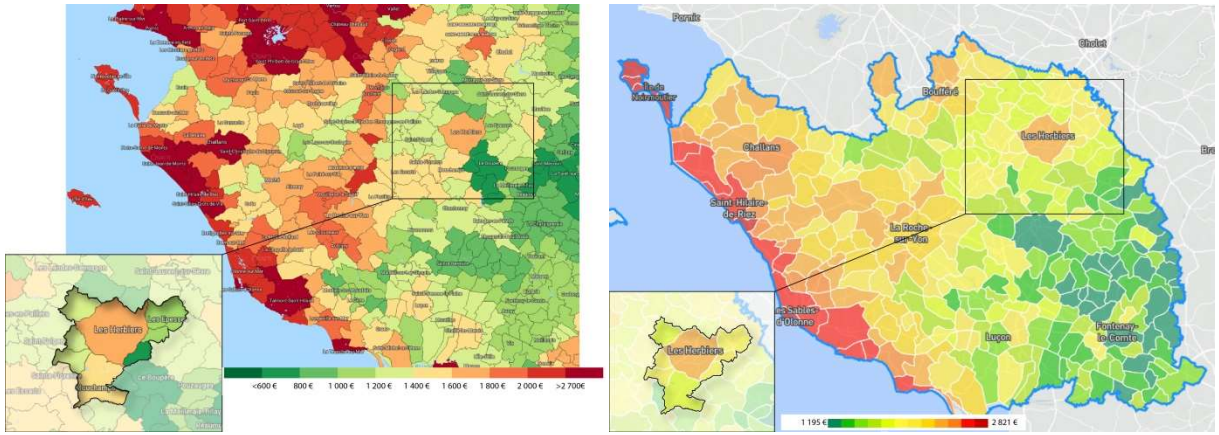
La base des agences immobilières

Le prix des maisons en avril 2019 (€/m²)

Territoires	Prix min		Prix Moyen		Prix max	
	SAFTI	Meilleurs agents	SAFTI	Meilleurs agents	SAFTI	Meilleurs agents
Beaurepaire	900	887	1 099	1 415	1 631	1 631
Les Epesses	900	1 065	1 100	1 451	1 300	1 728
Les Herbiers	1 200	901	1 343	1 594	1 500	1 988
Mesnard-la-Barotière	1 000	1 079	1 181	1 436	1 300	1 818
Mouchamps	800	706	952	1 413	1 100	1 625
Saint-Mars-la-Réorthe	900	810	1100	1 498	1 300	2 567
Saint-Paul-en-Pareds	500	1 135	632	1 482	700	1 704
Vendrennes	900	744	1 059	1 429	1 200	1 705
Vendée	1 200	1 402	1 377	1 869	1 600	2 804

Source : SAFTI, meilleurs agents

Les prix des maisons en avril 2019



Source : SAFTI, meilleurs agents

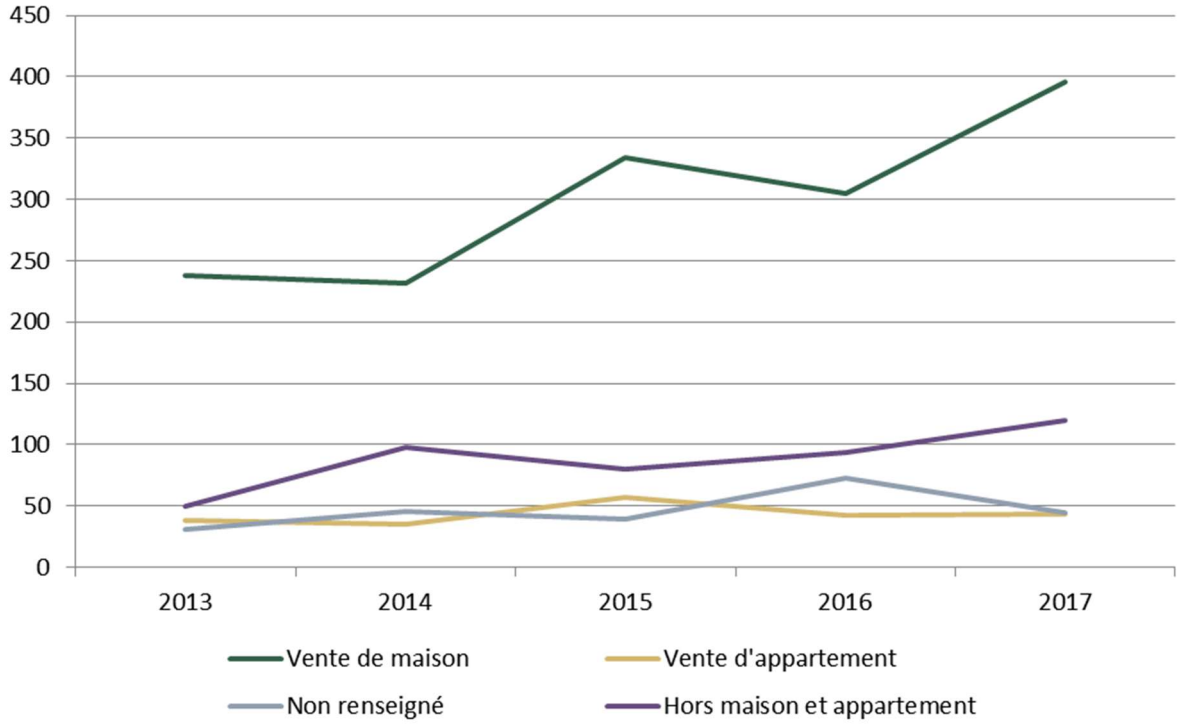
L'analyse de deux bases de données issues des agences immobilières montre que les prix de vente des maisons sur la CCPH sont plus faibles que sur littoral vendéen et à l'échelle du département. Ils oscillent entre 706 à 2 567 €/m² avec des prix plus importants aux Herbiers (entre 1 343 et 1 594 €/m² en moyenne). A l'inverse Mouchamps possède les prix moyens au mètre carré les moins importants (entre 952 et 1 413 €/m² en moyenne). Mais également, paradoxalement, le prix max le plus élevé (2 567 €/m²).

La base de données des Demandes en Valeur Foncière (DVF)

Entre 2013 et 2018[2], la base de données Demande en Valeur Foncière (DVF) recense 2 739 transactions dont 2 120 ventes de maisons et d'appartements.

La tendance entre 2013 et 2017 montre une progression nette des ventes qui sont passées de 357 en 2013 à 605 en 2017. Cette progression est, en grande partie, due à la progression de la vente de maisons qui est passée de 238 en 2013 à 396 en 2017 alors que le rythme de transactions d'appartements est resté relativement stable, 38 en 2013 et 44 en 2017.

L'évolution des ventes immobilières entre 2013 et 2017

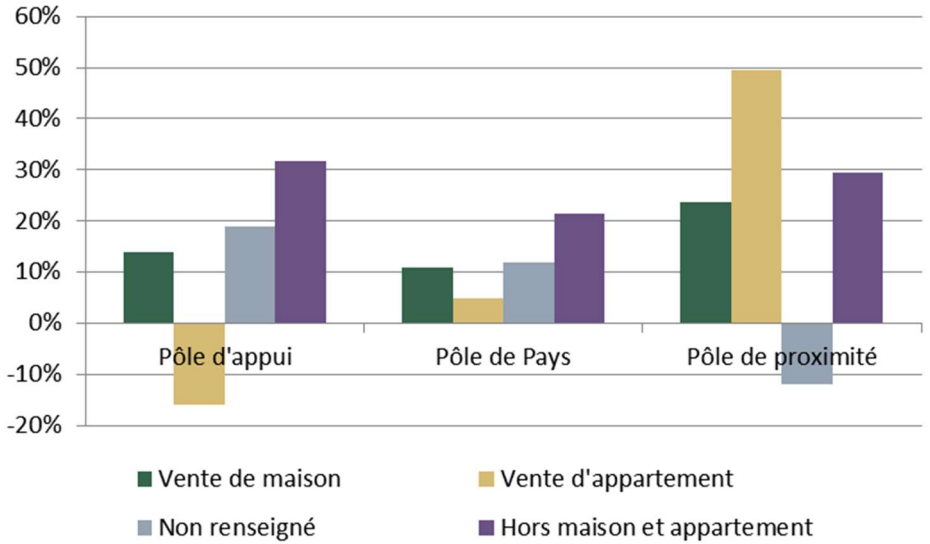


Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

[2] L'année 2018 prend en compte uniquement les 4 premiers mois. C'est pourquoi son analyse n'a pas été effectuée dans la suite de l'analyse.

D'autre part, l'évolution des ventes immobilières par secteur témoigne d'une progression plus rapide des ventes de maisons dans les pôles d'appui et surtout dans les pôles de proximité que dans le Pôle de Pays.

La variation annuelle des ventes immobilières par type et par secteur entre 2013 et 2017



Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

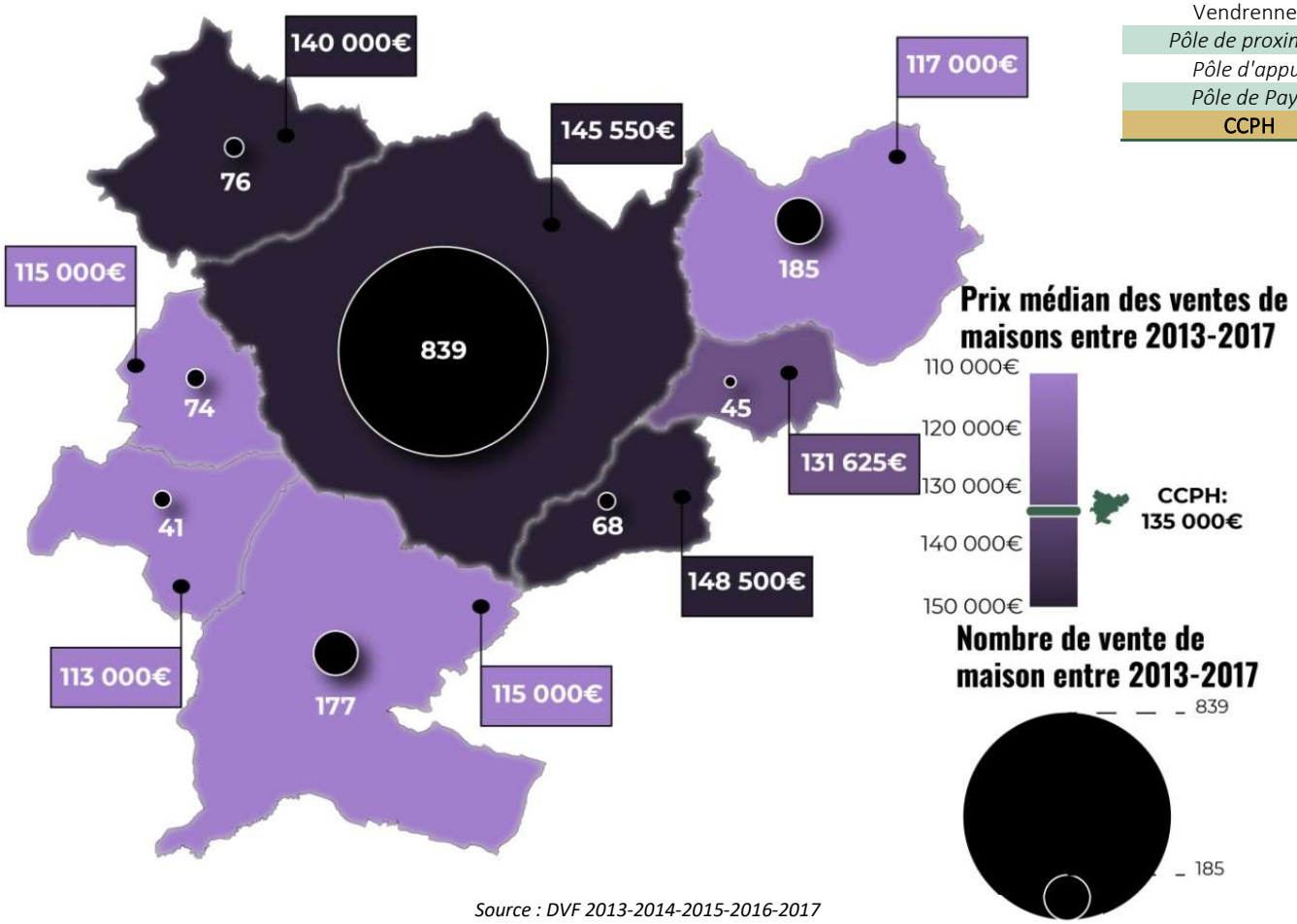
Les ventes par type entre 2013 et 2017

Territoires	Vente de maison	Vente d'appartement	Non renseigné	Hors maison et appartement
Beaurepaire	76	2	10	18
Les Epesses	185	10	8	45
Les Herbiers	839	165	170	289
Mesnard-la-Barotière	74	3	10	8
Mouchamps	177	10	10	40
Saint-Mars-la-Réorthe	45	4	4	13
Saint-Paul-en-Pareds	68	14	20	18
Vendrennes	41	8	2	11
Pôle de proximité	*362*	*20*	*18*	*85*
Pôle d'appui	*915*	*167*	*180*	*307*
Pôle de Pays	*228*	*29*	*36*	*50*
CCPH	**1 505**	**216**	**234**	**442**

Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

Le prix des transactions est estimé entre 135 000 € pour la médiane et 155 198 € pour la moyenne des prix de ventes. Les prix médians les plus faibles correspondent à Vendrennes 113 000 €, Les Epesses 117 000 € et à Mesnard-la-Barotière et Mouchamps 115 000 €. A l'inverse, les communes de Beaurepaire (140 000 €), Les Herbiers (145 500 €) et Saint-Paul-en-Pareds (148 500 €) ont les prix médians les plus importants de la CCPH.

Le nombre et le prix médian des transactions immobilières entre 2013 et 2017



Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

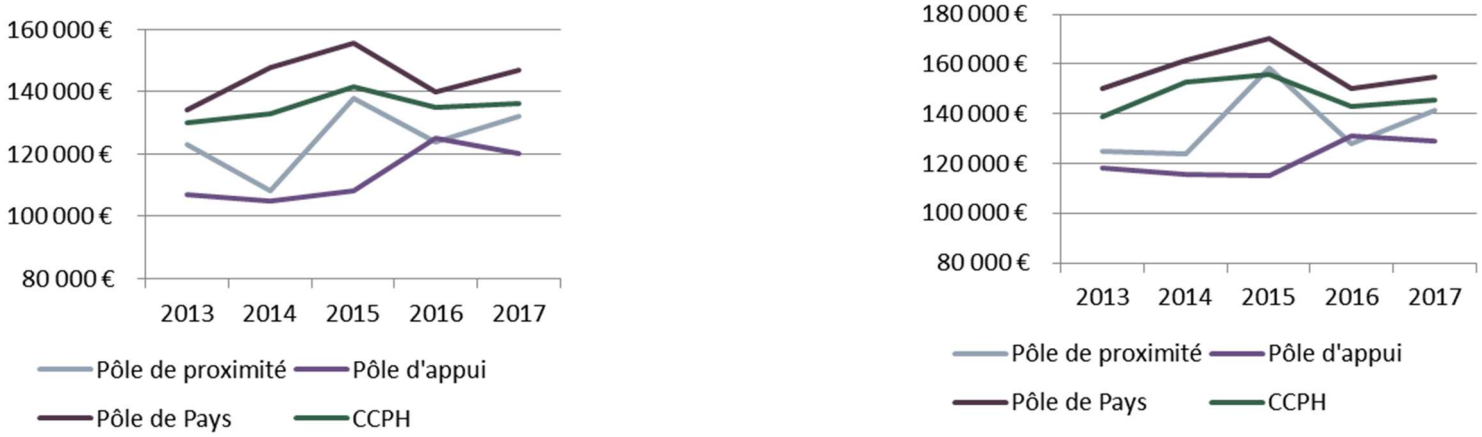
Le prix de vente des maisons entre 2013-2017

Territoires	Prix moyen	Prix médian
Beaurepaire	131 001 €	140 000 €
Les Epesses	129 215 €	117 000 €
Les Herbiers	176 286 €	145 500 €
Mesnard-la-Barotière	112 686 €	115 000 €
Mouchamps	116 842 €	115 000 €
Saint-Mars-la-Réorthe	141 191 €	131 625 €
Saint-Paul-en-Pareds	171 251 €	148 500 €
Vendrennes	116 830 €	113 000 €
Pôle de proximité	*136 524 €*	*125 000 €*
Pôle d'appui	*123 165 €*	*115 000 €*
Pôle de Pays	*172 525 €*	*145 000 €*
CCPH	155 198 €	135 000 €

Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

Entre 2013 et 2017, l'évolution des prix médians et moyens sont globalement similaires. Sur la CCPH, le prix d'une maison a légèrement progressé +6 000 €. Selon le prix médian, la légère progression des prix est plus importante au niveau des pôles d'appui (+13 000 €) que sur le Pôle de Pays.

L'évolution des prix de vente des maisons entre 2013-2017 (selon le prix médian à gauche et le prix moyen à droite)



Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

La répartition des prix de vente de maisons observés entre 2013-2017

Territoires	0-50 000€	50 000- 100 000€	100 000 -150 000€	150 000- 200 000€	200 000 -250 000€	Plus de 250 000€	Total
Beaurepaire	6	15	28	25	1	1	76
Les Epesses	18	53	59	32	13	10	185
Les Herbiers	21	154	286	200	81	97	839
Mesnard-la-Barotière	5	22	32	13	2	0	74
Mouchamps	23	60	48	30	13	3	177
Saint-Mars-la-Réorthe	2	12	20	5	2	4	45
Saint-Paul-en-Pareds	5	12	19	17	6	9	68
Vendrennes	4	14	9	13	0	1	41
Pôle de proximité	*16*	*60*	*80*	*48*	*10*	*14*	*228*
Pôle d'appui	*41*	*113*	*107*	*62*	*26*	*13*	*362*
Pôle de Pays	*27*	*169*	*314*	*225*	*82*	*98*	*915*
CCPH	**84**	**342**	**501**	**335**	**118**	**125**	**1505**

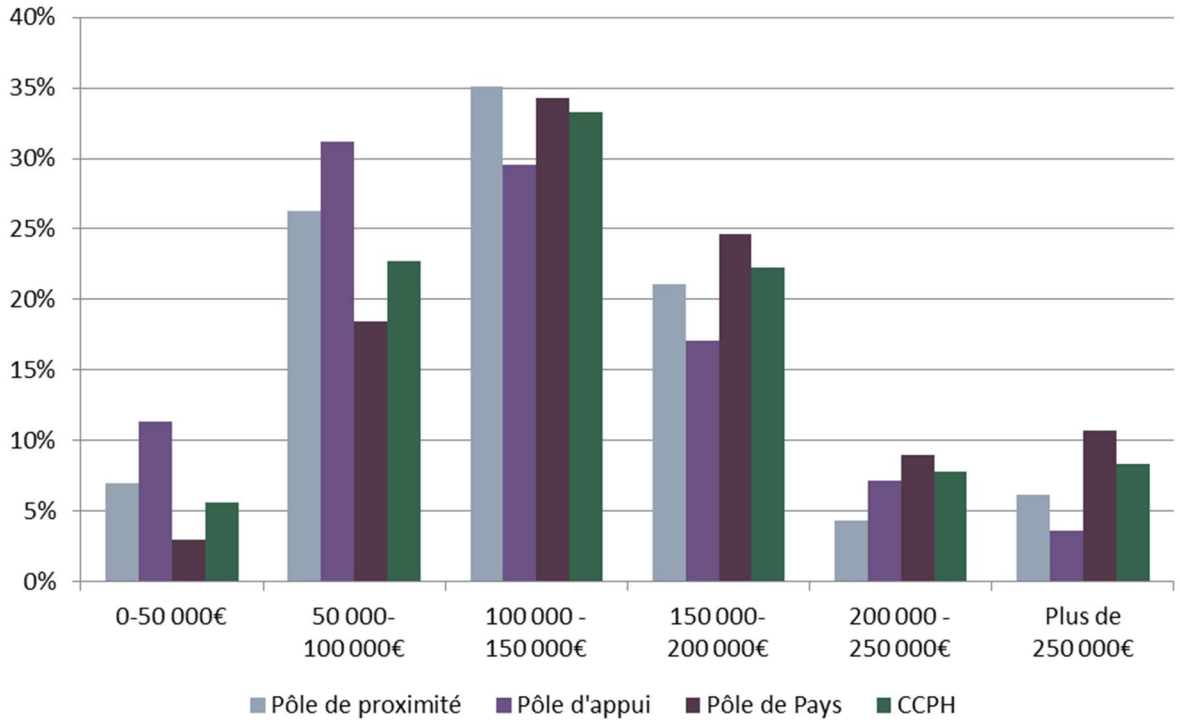
Source : DVF 2013,2014, 2015, 2016, 2017

78 % des transactions de maisons sont effectuées entre 50 000 et 200 000 € et dont 33 % entre 100 000 et 150 000 €. Au niveau des secteurs, le pôle d'appui (Les Epesses, Mouchamps) se caractérise par de très faibles transactions (81 transactions de moins de 100 000 € pour les Epesses ; 83 transactions de moins de 100 000 € pour Mouchamps, soit respectivement 44% et 47% des transactions annuelles).

« Les lots dans les lotissements partent très vites. Les demandes sont régulières et même après que les lots aient été vendus. »

Parole d'élus

La répartition des prix de vente de maisons par secteur entre 2013 et 2017



Source : DVF 2013,2014, 2015, 2016, 2017

A l'inverse, les prix observés sont plus conséquents au niveau du Pôle de Pays avec 44 % des transactions réalisées à plus de 150 000 € contre 28 % pour le pôle d'appui et 32 % pour le pôle de proximité.

Les élus interrogés témoignent qu'ils font l'objet de nombreuses demandes pour l'accession à la propriété à la fois sur des terrains à bâtir mais également sur des maisons anciennes. Ils soulignent le manque d'offre sur les deux gammes de produit.

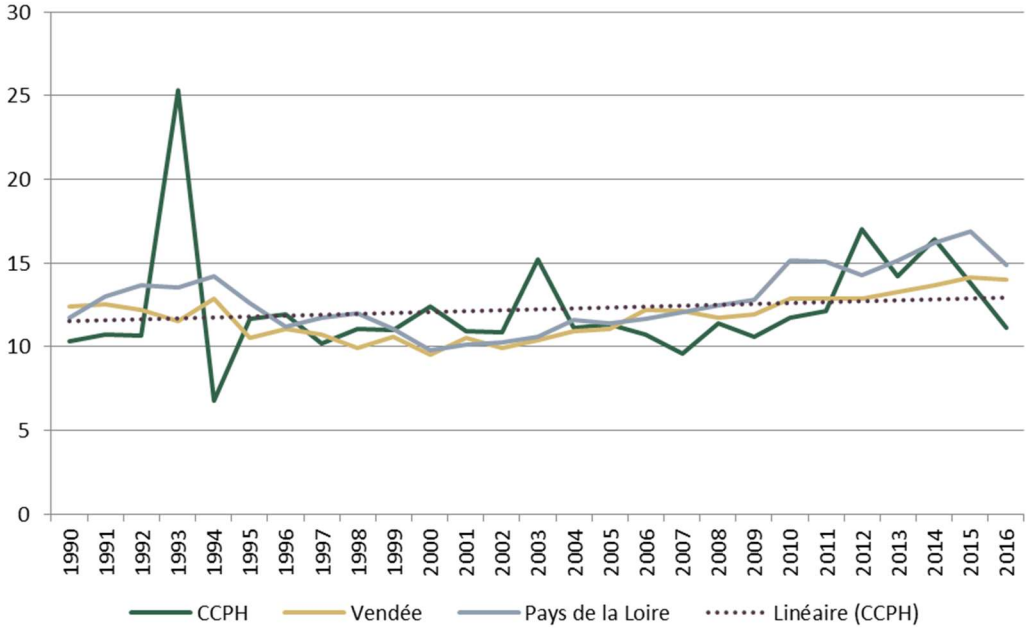
B. Le marché du foncier

L'évolution des densités de construction des logements neufs montre une certaine stabilité des densités au niveau de la CCPH oscillant entre 10 et 17 logements/ha pour 24 années sur 27. La densité observée est relativement proche de celle observée à l'échelle départementale. Toutefois les partenaires ont témoigné que le dynamisme récent a provoqué un développement urbain important quasi-exclusivement sous la forme de maisons individuelles, très consommateurs d'espace et provoquant une augmentation importante des tâches urbaines et des distances entre le centre-bourg et la périphérie. La dépendance à la voiture individuelle est également renforcée, dans un territoire où les transports collectifs sont peu maillés.

« Le développement récent s'est axé sur le tout pavillonnaire, très étendu et parfois peu qualitatif. »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

L'évolution de la densité de constructions de logements neufs (logements/ha)



Source : DREAL -SITADEL

Selon les études de l'ADILE 85, l'offre de lots en 2018 s'élève à 246 lots pour la Communauté de communes du Pays des Herbiers. L'évolution récente 2016-2018 montre que :

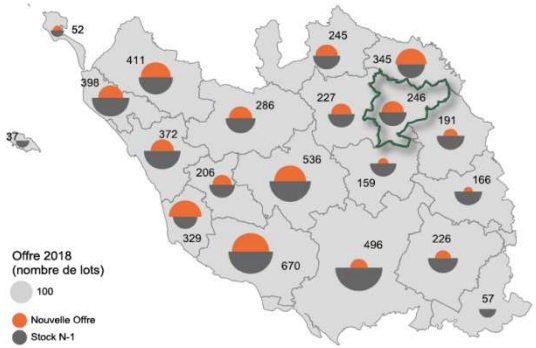
- 2017 : une année faste avec de nombreux lots créés et vendus sur la plupart des communes. Seules deux communes dépassent la vente de 11 lots : Les Epesses avec la réalisation de la tranche 1 du Bois 1 et les Herbiers avec notamment le lotissement communal du Domaine de la Pépinière ;
- Une hausse du prix médian des lots vendus qui est passé de 67 €/m² à 75 €/m².

L'évolution des lots de terrains à construire sur la CCPH

Année	Nombre de lots	Nombre de lots autorisé*	Prix médian des lots vendus	Nombre de vente (Part de lots vendus)
2018	246	98	75 €/m²	91 (37%)
2017	377	167	75 €/m²	206 (55%)
2016	188	99	67 €/m²	93 (49%)

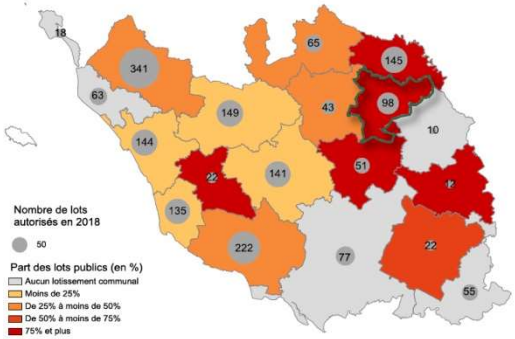
Source : ADILE, le marché des lots aménagés 2016,2017, 2018 et DDTM

Répartition de l'offre 2018 de terrains à bâtir par EPCI



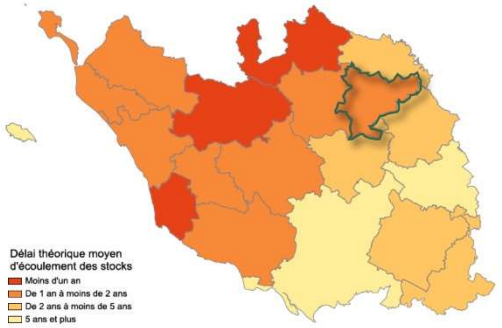
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Volume de lots produits et type de lotisseur par EPCI en 2018



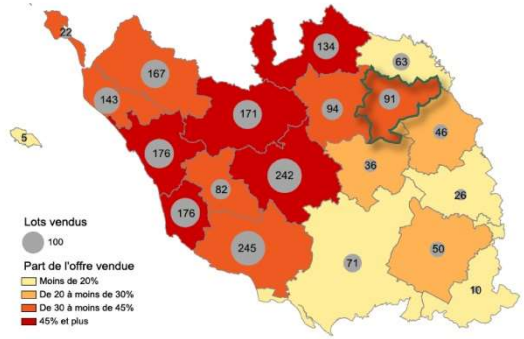
Source : DDTM de la Vendée, EPCI et communes compétents

Délai théorique d'écoulement des stocks par EPCI



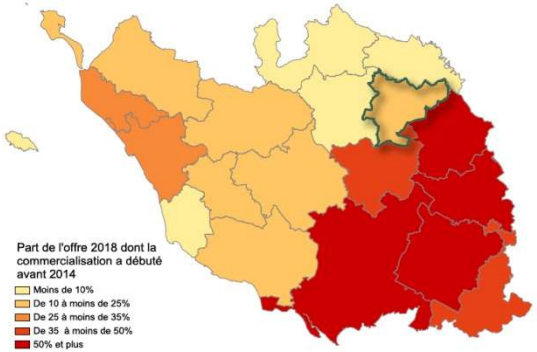
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Répartition des ventes 2018 de terrains à bâtir par EPCI



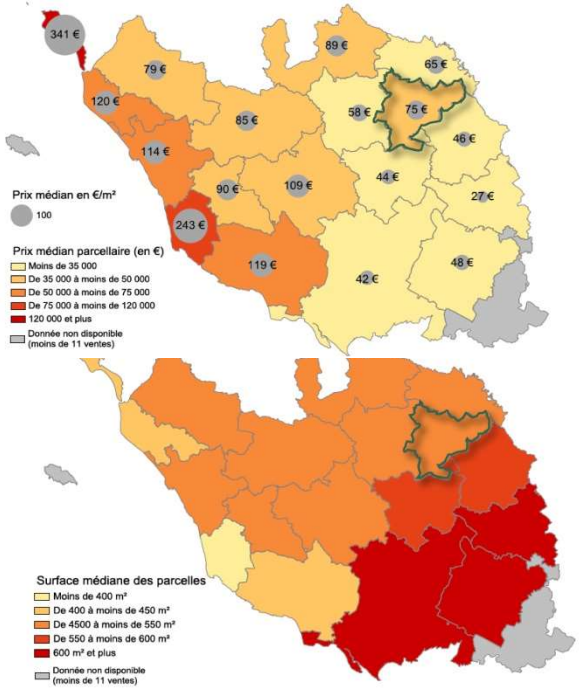
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Ancienneté de l'offre de terrains à bâtir par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2018 par EPCI



Source : ADILE 85, Observatoire Départemental

Plus spécifiquement, sur l'année 2018, sur les 98 lots autorisés plus des ¾ sont issus de lotissements communaux dans chacune des communes du territoire. 1/3 des lots créés ont été vendus dans l'année, un chiffre en dessous des années 2016 (49 %) et 2017 (55 %). Néanmoins, le stock de logements en lotissement se vend assez rapidement puisque c'est seulement entre 10 et 25 % de l'offre qui a été commercialisée avant 2014. Le délai d'écoulement (rapport entre le nombre de lots au 31/12/2018 et le nombre de ventes réalisées) est estimé pour la CCPH entre un à deux ans, un délai moyen d'écoulement des stocks proche de celui du département (1 an et 9 mois).

A l'échelle de l'EPCI, d'après l'étude de l'ADILE 85, en date de janvier 2019, le nombre de lots restant est estimé à 137. La surface médiane des lots est estimée à 506 m² pour un prix médian de 31 902 €, soit un prix médian de 63 €/m².

Les caractéristiques des lots à vendre, en janvier 2019

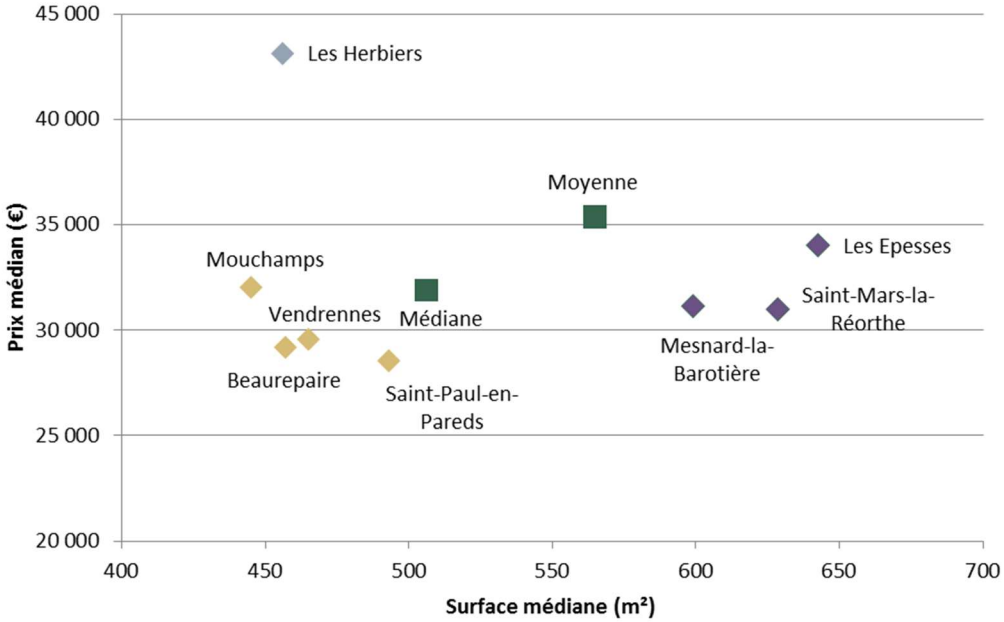
Territoires	Nombre de lots	Surface médiane (m²)	Prix médian (€)	Prix médian au m²
Beaurepaire	27	457	29 194	66
Les Epesses	34	643	34 037	52
Les Herbiers	26	456	43 125	98
Mesnard-la-Barotière	11	599	31 148	52
Mouchamps	2	445	32 040	72
Saint-Mars-la-Réorthe	12	629	30 997	51
Saint-Paul-en-Pareds	9	493	28 556	59
Vendrennes	16	465	29 574	64
Pôle de proximité	48	511	30 178	52
Pôle d'appui	36	636	34 037	52
Pôle de Pays	53	457	34 940	66
CCPH	**137**	**506**	**31 902**	**63**

Source : ADILE 85, http://www.adil85.org/?option=com_adil85&view=adil85&Itemid=201

La comparaison entre les surfaces et le prix médian distingue :

- Les Herbiers avec un prix médian des lots, le plus fort de l'intercommunalité et avec une surface médiane parmi les plus faibles (456 m²) ;
- Beaurepaire, Mouchamps, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes se distinguent par une surface des lots médiane inférieure à 500 m² pour un prix de vente oscillant entre 28 000 € et 32 000€ ;
- Mesnard-la-Barotière, Les Epesses, Saint-Mars-la-Réorthe ont des prix de ventes assez similaires aux communes observées dans le point 2 mais la surface médiane des lots est plus importante (plus de 600 m²).

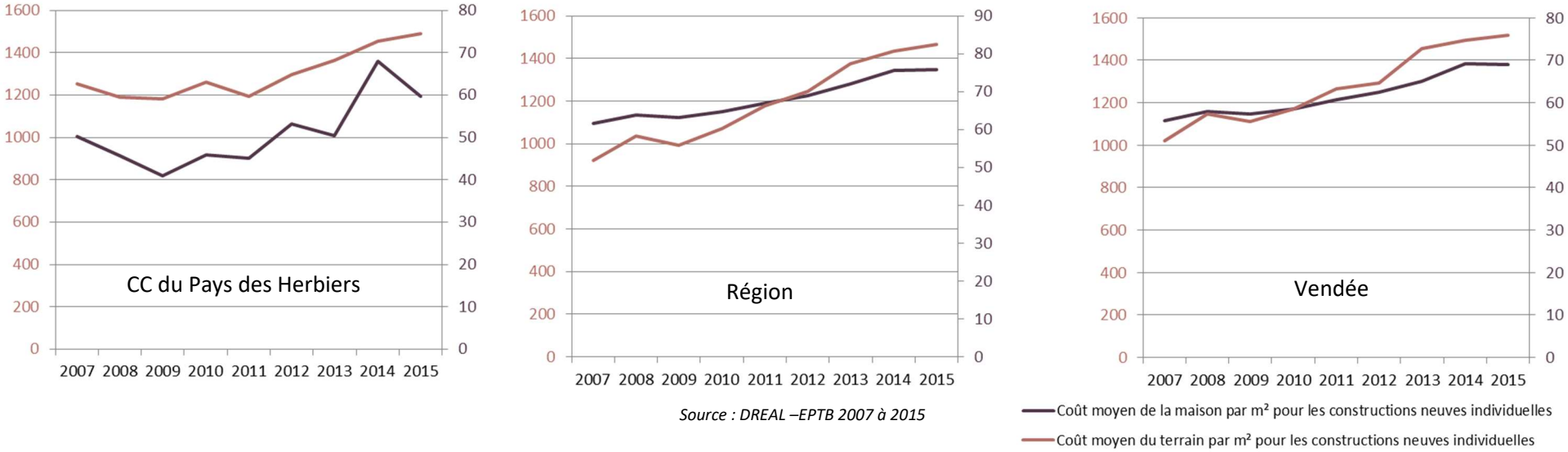
La comparaison entre les surfaces et le prix médian des lots à vendre, en janvier 2019



Source : ADILE 85, http://www.adil85.org/?option=com_adil85&view=adil85&Itemid=201

L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir permet de mettre en avant l'évolution du coût moyen du terrain par m² pour les constructions individuelles ainsi que le coût moyen de la maison par m² pour les constructions individuelles. La comparaison entre ces deux éléments permet de mettre en avant les progressions du coût de la maison et du coût du foncier. Les graphiques ci-contre révèlent que sur la CCPH, le coût du foncier progresse à un même rythme que le coût de construction (+2,2 %/an entre 2007-2015) alors qu'au niveau départemental le coût du foncier progresse de +5,1 %/an et de 6%/an pour la Région des Pays de la Loire. Ce phénomène s'explique notamment par une maîtrise du foncier et par la réalisation de lotissements communaux.

L'évolution du prix au mètre carré moyen des constructions individuelles pour le terrain et pour la maison



Source : DREAL –EPTB 2007 à 2015

Lotissement « les Hirondelles » à Saint-Paul-en-Pareds

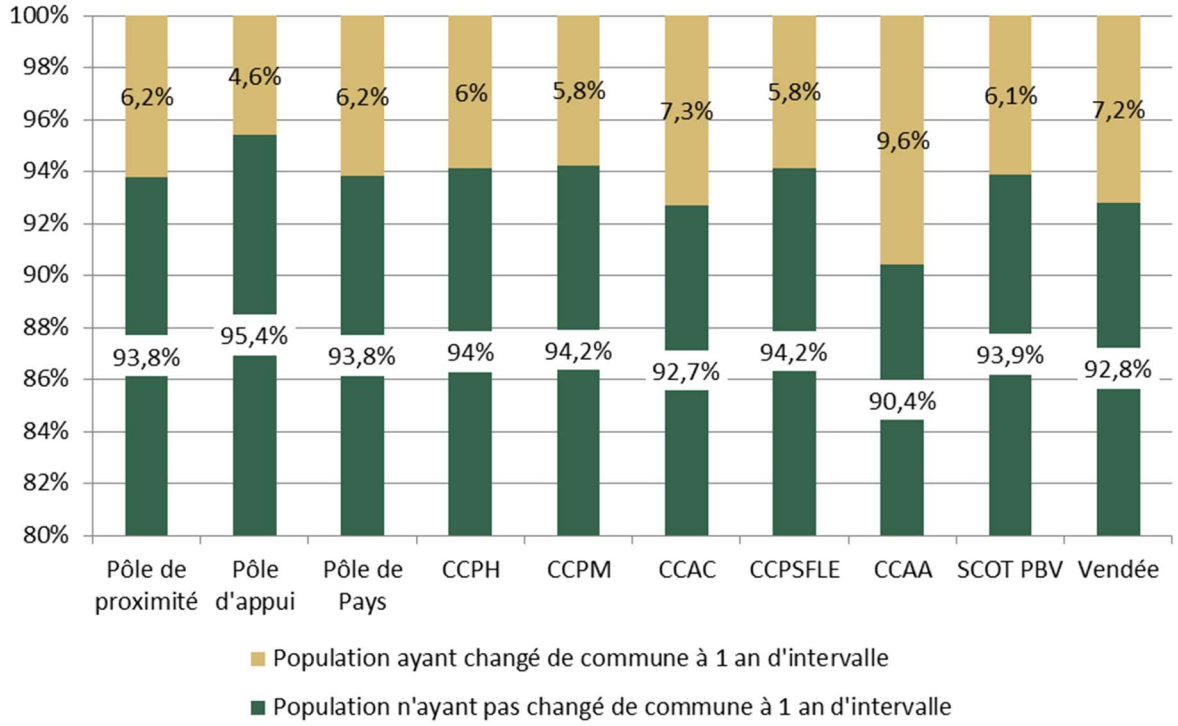
Lotissement « Les Musiciens 2 » en cours à Vendrennes

Source : ASTYM-Urbanova

C. L'origine des acquéreurs

La mobilité des habitants

La mobilité résidentielle de la population au cours de l'année antérieure



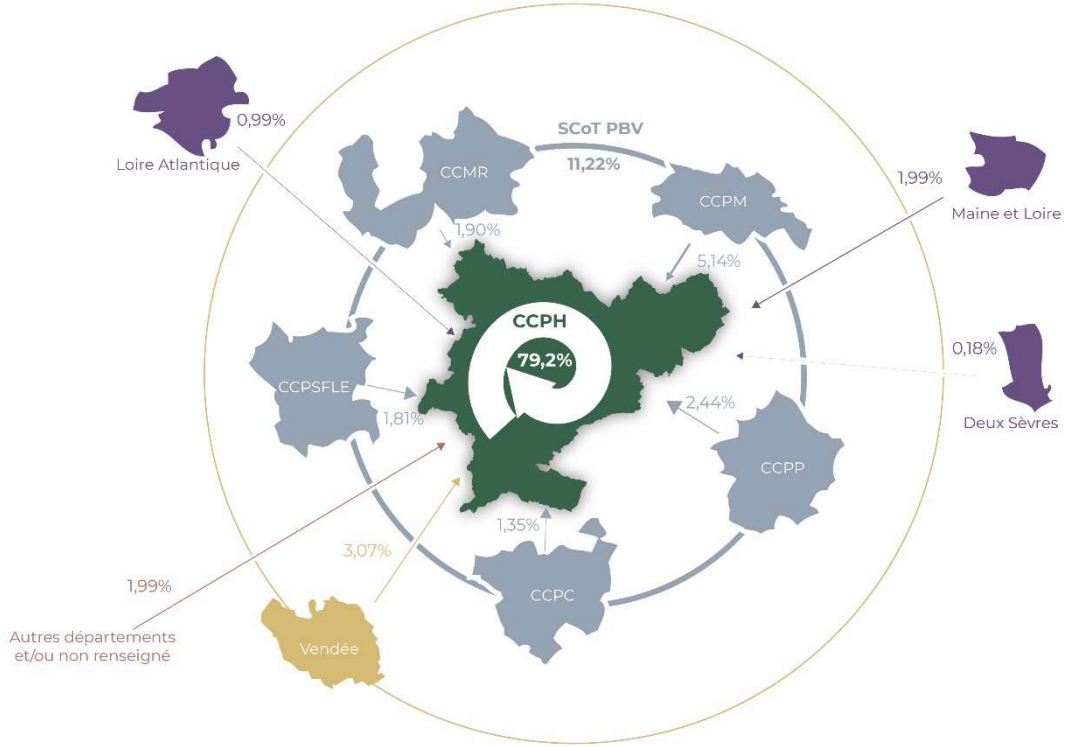
Source : INSEE –RGP 2015

La population de la CCPH connaît une mobilité résidentielle faible : 5,9 % de ses habitants ont changé de commune d'habitation dans l'année qui précède contre 7,2 % pour le département de la Vendée.

Au niveau communal, ce sont les communes de Mouchamps et de Saint-Mars-la-Réorthe qui se caractérise par les plus faibles rotations résidentielles, avec seulement 3,7 % d'habitants ayant changé de commune un an auparavant. A l'inverse, la commune de Saint-Paul-en-Pareds se distingue par une proportion légèrement plus importante estimée à 8,8 %.

L'origine des pétitionnaires de permis construire pour des maisons individuelles

L'origine des demandeurs de permis de construire sur la CCPH pour des maisons individuelles



Source : Communauté de communes du Pays des Herbiers, Réalisation : ASTYM

Pour l'étude de l'origine des acquéreurs de maisons individuelles, nous avons mobilisé la base de données des permis de construire où est renseignée la commune de domiciliation des pétitionnaires au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Dans cette analyse, seuls les permis de construction concernant une maison individuelle pour une occupation personnelle et pour une résidence principale ont été privilégiés. A noter que la base de données transmise par la Communauté de communes permet d'avoir une historicité jusqu'en 1993 pour la commune des Herbiers et de 2015 pour les autres communes du territoire. Même si cette information peut paraitre incomplète, elle permet d'avoir une vision sur l'origine des personnes ayant déposé des PC sur le territoire.

L'analyse révèle que près de 79 % des personnes ayant déposé un permis de construire pour une maison individuelle habitait déjà la Communauté de communes. Ensuite, près de 11,2 % proviennent des Communautés de Communes voisines à l'image de la Communauté de communes du Pays de Mortagne (5 %) ou de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges (2 %). Très peu de personnes habitaient auparavant hors du département (3,07 %).

« Il est difficile de faire venir des ménages habitant hors du territoire sur la commune. »

Parole d'élus

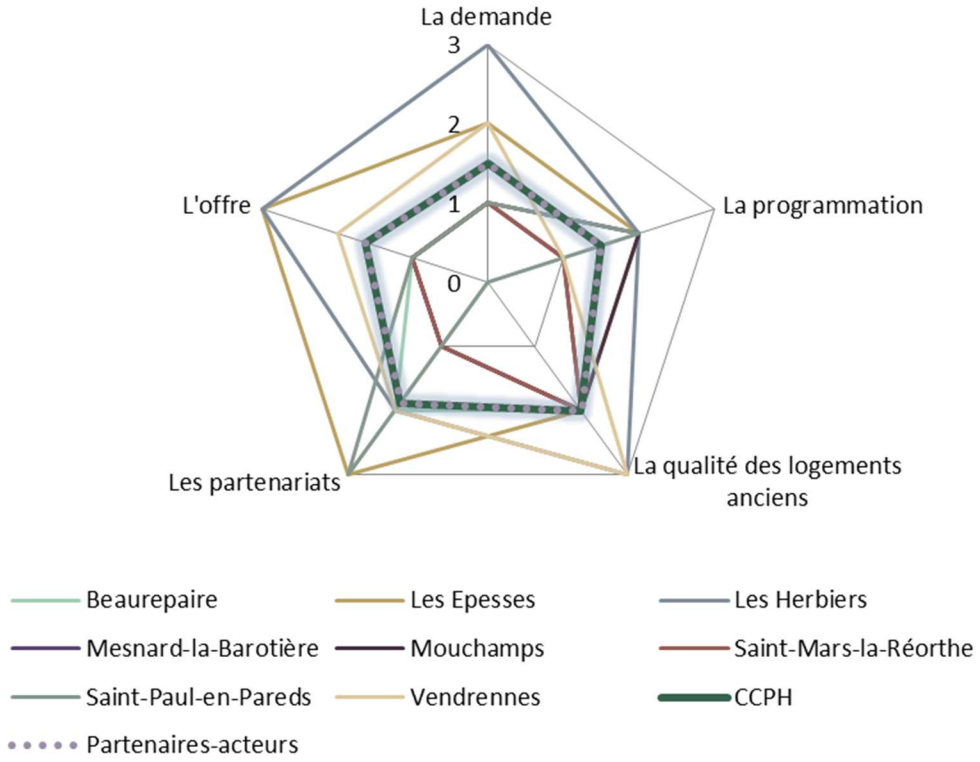
L'origine des demandeurs de permis de construire sur la CCPH pour des maisons individuelles

Département	SCoT	Intercommunalité	Secteur de la CCPH	Commune de la CCPH	Nombre de permis de construire (part)
Vendée	SCoT PBV	CCPH	Pôle de proximité	Mesnard-la-Barotière	20 (1,81%)
				Saint-Mars-la-Réorthe	11 (0,99%)
				Saint-Paul-en-Pareds	25 (2,26%)
				Vendrennes	17 (1,53%)
			Total pôle de proximité		73 (6,59%)
			Pôle d'appui	Les Epesses	30 (2,71%)
				Mouchamps	14 (1,26%)
			Total pôle d'appui		44 (3,97%)
			Pôle de Pays	Beaurepaire	19 (1,71%)
				Les Herbiers	741 (66,88%)
			Total Pôle de Pays		760 (68,59%)
		Total CCPH			**877 (79,15%)**
		CCMR			21 (1,90%)
		CCPC			15 (1,35%)
		CCPM			57 (5,14%)
		CCPP			27 (2,44%)
		CCPSFLE			20 (1,81%)
	Total SCoT PVB				1 017 (91,79%)
Total Vendée					1 137 (96,6%)
Deux-Sèvres					2 (0,18%)
Loire Atlantique					11 (0,99%)
Maine-et-Loire					22 (1,99%)
Total départements limitrophes					35 (3,16%)
Total autres départements et NR					22 (1,99%)
Total					**1 108 (100%)**

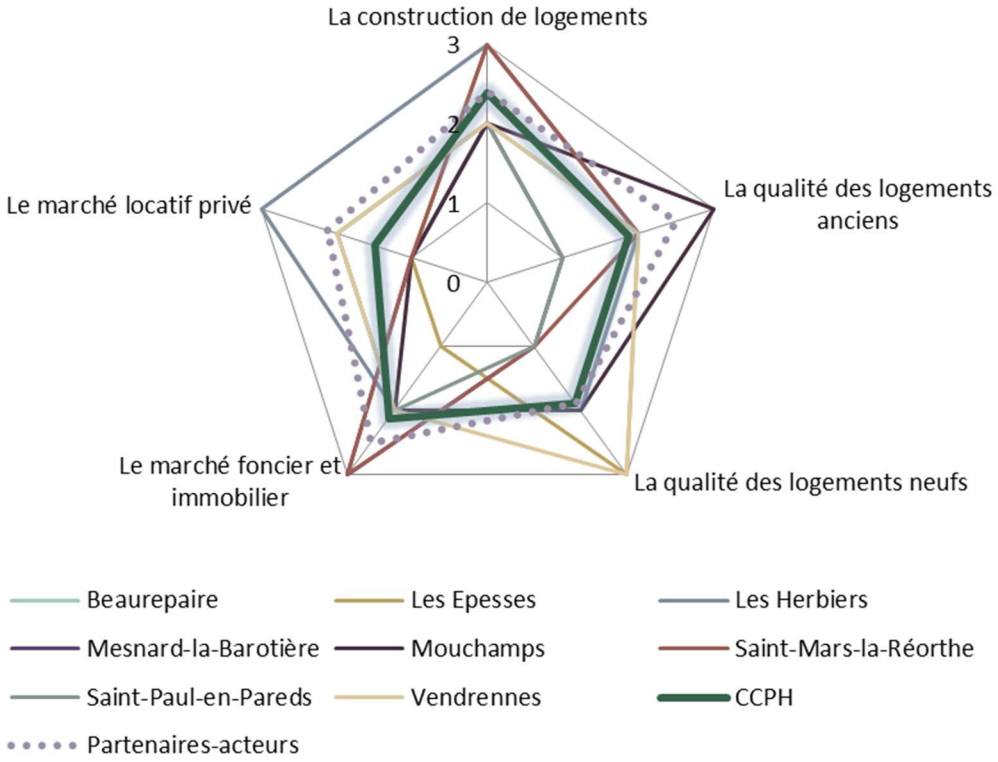
Source : Communauté de communes du Pays des Herbiers

5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE D

Les élus et les partenaires ont été invités à prioriser les thématiques concernant le parc locatif social. Les réponses sont les suivantes (0 : pas prioritaire, 1 : peu prioritaire, 2 : prioritaire, 3 : très prioritaire).



Les élus et les partenaires ont été invités à prioriser les thématiques concernant le parc privé. Les réponses sont les suivantes (0 : pas prioritaire, 1 : peu prioritaire, 2 : prioritaire, 3 : très prioritaire).



E. Les attendus

a) Les attentes exprimées par les élus

Pendant l'élaboration du diagnostic, les élus nous ont fait part de leurs attentes pour le PLUI-H à venir :

« Pouvoir proposer des terrains à bâtir en adéquation avec la demande. »

Parole d'élus

« Il faut rester vigilant face aux promoteurs « rapaces » qui construisent des lotissements peu adaptés à la demande et peu qualitatifs. »

Parole d'élus

- **La production de logements**

Afin d'accompagner le développement résidentiel et économique, les élus sont unanimes. La politique de l'habitat devra œuvrer sur l'accroissement de la production de logements. Une offre qui doit s'adapter aux spécificités locales entre urbain et rural et aux caractéristiques des ménages (notamment logements pour les jeunes, les personnes âgées, les personnes modestes et les personnes isolées).

- **La qualité des logements existants**

Même si les précédents PLH ont œuvré considérablement à l'amélioration des logements existants, il n'en reste pas moins que les élus souhaitent poursuivre cet effort en faveur du maintien de la population et des services au cœur des bourgs.

« En l'état actuel, la commune a consommé l'ensemble de l'enveloppe AU. Le travail du PLUiH est de trouver de nouvelles zones à urbaniser. »

Parole d'élus

« Faire un observatoire des réalisations afin d'avoir une information sur les objectifs atteints et les difficultés rencontrées pour les atteindre. »

Parole d'élus

- **Le développement d'une stratégie foncière**

Afin d'atteindre leurs objectifs, les élus estiment qu'il est nécessaire de constituer une stratégie foncière qui permettrait d'élaborer une vision stratégique de mobilisation et de libération du foncier en lien avec le PLUi.

- **Le PLH, une feuille de route**

Les élus, sensibilisés par les précédents PLH, connaissent les tenants et aboutissants du PLH et souhaitent que le PLH soit une politique qui s'intègre dans la politique globale territoriale communautaire. L'observatoire pourrait ici jouer un rôle important d'aide à la décision pour la conduite de la politique de l'habitat.

b) Les attentes de l'Etat

Le volet Habitat du PLUIH de la Communauté de communes du Pays des Herbiers doit s'attacher à définir une stratégie d'intervention afin que chaque citoyen accède à un logement qui correspond à ses besoins.

Les enjeux majeurs ci-après définis par l'État prennent en compte les grands enjeux nationaux, la réglementation, les documents contractuels ainsi que l'analyse du contexte local de l'habitat réalisée dans le cadre de la mise en place du PLUIH.

Depuis le 1er janvier 2006, le Conseil Départemental de la Vendée et la communauté d'agglomération « la Roche-sur-Yon Agglomération » ont pris la délégation de compétence pour la gestion et l'attribution des aides de l'État à la pierre. La Communauté de communes du Pays des Herbiers relève de la délégation du Conseil Départemental.

L'EPCI est classé en zone B2 pour la commune des Herbiers (agréée au dispositif de la loi PINEL jusqu'en fin d'année 2018) et en zone C pour les autres communes de la Communauté de communes (pas éligible au dispositif de la loi PINEL à ce jour).

La programmation de logements du parc public des Pays de la Loire 2016-2018 identifie 3 zones en Vendée. La commune des Herbiers est classée en zone PDL2, les autres communes de la Communauté de communes sont classées en zone PDL3.

Ce territoire n'est pas concerné par un programme de rénovation urbaine (ANRU).

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi SRU) n'est pas applicable sur ce territoire à ce jour.

Les enjeux de l'État

- Maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière
- Développer davantage le parc social pour les ménages modestes et très modestes, en adéquation avec les besoins recensés
- Réhabiliter et adapter le parc de logements privés
- Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous

D'ici 2030, chaque année, la Vendée pourrait accueillir 3 800 ménages supplémentaires (étude Vendée Expansion- INSEE, janvier 2013).

La Communauté de communes du Pays des Herbiers connaît une croissance démographique importante similaire au territoire vendéen. Ce territoire connaît une forte dynamique économique qui se traduit par une présence industrielle importante dans les zones d'activités à proximité des grands axes routiers.

Au regard de cette attractivité, la Communauté de communes devra positionner la population en place et à accueillir au cœur de sa politique de l'habitat, car elle aura des impacts notoires sur l'aménagement du territoire, la maîtrise de l'urbanisation et la consommation foncière.

La nécessité d'offrir à de jeunes ménages une installation durable permettra de maintenir les performances du tissu économique et la création d'emploi. Il convient aussi de prendre en compte sur le territoire de la Communauté de communes, l'augmentation importante des 60 ans et +.

Maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière

Avec un coût du foncier abordable (environ 72 €/m² pour la commune des Herbiers et 50 €/m² pour la commune des Epesses) et sa dynamique économique, le Pays des Herbiers est un territoire très attractif en terme démographique (+1,4 %/an entre 2006 et 2014).

Cette croissance identique à l'ensemble du département s'est traduite par la construction de maisons individuelles occasionnant une périurbanisation qu'il convient de limiter au regard des enjeux de consommation d'espace.

Malgré l'augmentation des besoins en logement, les surfaces moyennes des terrains vendus sont encore importantes (environ 500 m²). Il est alors impératif, pour la collectivité, de mettre en place une réflexion sur des nouvelles formes urbaines avec une diminution de la taille parcellaire qui permettrait de limiter considérablement la consommation foncière.

La connaissance du marché foncier et de ses potentialités ainsi que la définition d'une stratégie foncière sont essentielles pour la réalisation des objectifs de production de logements que ce sera fixé la Communauté de communes. Elle devra nécessairement préciser les modalités de mise en œuvre d'un observatoire du foncier et de l'habitat. La définition d'une politique foncière devra donc constituer un axe fort du volet Habitat du PLUIH.

Développer davantage le parc social pour les ménages modestes et très modestes, en adéquation avec les besoins recensés.

En 2013, 60 % des ménages du Pays des Herbiers disposent de revenus leur permettant d'accéder à un logement locatif social, seulement 7,3 % de ces ménages sont logés dans le parc locatif social.

Le faible pourcentage de ménages logés dans le parc locatif social associé à la croissance démographique du Pays des Herbiers permet de constater que le parc de logements locatifs sociaux est insuffisant pour satisfaire les demandes, alors que les loyers du parc privé demandent à ses locataires un taux d'effort trop important.

Outre la territorialisation des logements locatifs sociaux obligatoire, le Programme d'Orientation et d'Actions du PLUIH devra proposer une offre ambitieuse de logements locatifs sociaux à des niveaux de loyer différenciés correspondant aux niveaux de revenus des ménages, à proximité des réseaux de transport, commerces et services afin de pouvoir répondre à la demande.

La collectivité pourra, de différente manière, prendre part au financement de ces logements auprès des bailleurs sociaux pour garantir la faisabilité financière des opérations et ainsi développer plus aisément son parc social, notamment pour les ménages aux revenus très modestes.

En plus des résidences principales, le POA devra également prendre en compte les besoins en rénovation énergétique des résidences secondaires et des logements vacants qui pourraient alors être conventionnés avec l'ANAH pour être loués à des ménages très modestes ou modestes, d'autant que la commune des Herbiers ne bénéficie plus du dispositif PINEL depuis la fin d'année 2018.

Les ménages de plus de 60 ans augmentent fortement (+25 % environ entre 2009 et 2014). Aussi, la Communauté de communes du Pays des Herbiers devra porter une réflexion sur les conditions d'habitat de cette population, soit par la construction de logements adaptés à la perte d'autonomie, soit par le maintien à domicile en prenant en considération l'adaptation de leurs logements actuels.

Réhabiliter et adapter le parc de logements privés,

Plus de 70 % des ménages du Pays des Herbiers sont propriétaires occupants de leur logement. Compte tenu du nombre important d'occupants ayant des revenus modestes ou très modestes et un parc de logement relativement ancien (39 % correspondant aux logements avant la RT1974), des mesures de rénovation devront être prises concernant la rénovation énergétique mais aussi concernant l'adaptation des logements liée à la perte d'autonomie.

Le POA devra notamment aborder les mesures à prendre pour encourager l'adaptation des logements liée à la perte d'autonomie dans le cas où la Communauté de communes souhaite favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. La mise en œuvre d'une opération programmée permettrait une complémentarité d'action et d'animation de la politique de l'habitat portée par le pays des Herbiers.

Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous

- L'accueil des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

Les demandes de logement émanant de personnes en situation de handicap sont problématiques en l'absence d'offre suffisante. Il est nécessaire que le volet Habitat du PLUIH prenne en compte ces populations rencontrant des difficultés à se loger.

Les personnes âgées expriment des besoins en matière de logements adaptés, entre les logements classiques et les maisons de retraite. Il est nécessaire que le volet Habitat du PLUIH aborde cette question dans un contexte de vieillissement constaté de la population française.

- L'accueil des gens du voyage

Le volet Habitat du PLUIH devra identifier et recenser les besoins des gens du voyage notamment sur des besoins de sédentarisation de familles. Il pourra également s'appuyer sur le Schéma d'accueil des gens du voyage 2016-2022.

- « Les précaires invisibles »

Le volet Habitat du PLUIH s'attachera à recenser ces personnes qui vivent actuellement en dehors de l'offre classique de logement (cabanes, caravanes, ruines…). Cette population est plus difficilement identifiable en zone rurale. Une évaluation des besoins en nombre et type de logement devra être ensuite réalisée, si nécessaire.

Par ailleurs, dans le cadre du plan départemental d'actions du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020, la demande et les besoins en hébergement et en logement adapté ont été analysés. Ce document approuvé en octobre 2016 est un élément de référence. La collectivité pourra s'appuyer sur une des actions du PDALHPD, à savoir le pôle habitat indigne et précarité énergétique de la Vendée (pilotage Conseil départemental, ARS et État) et le programme d'intérêt général (PIG) du Conseil départemental.

Le PLUIH de la Communauté de communes du Pays des Herbiers étudiera le logement de populations spécifiques nécessitant des réponses adaptées.

F. Les personnes interrogées

1. LES COMMUNES

Beaurepaire
Les Epesses
Les Herbiers
Mesnard-la-Barotière
Mouchamps
Saint-Mars-la-Réorthe
Saint-Paul-en-Pareds
Vendrennes

2. LES PARTENAIRES ET ACTEURS DE L'HABITAT

Service	Interlocuteur
Mission Locale du Haut de Bocage	Mme SAUNIER
ACGV Services	Mme HAY
Les Etablières	Mme BOISSONNEAU
CAUE 85	Mme INIZAN
ADILE 85	M. LE BRAS

3. LES ENTREPRISES INTERROGEES

Nom de l'entreprise
LE PUY DU FOU

4. LES PERSONNES PRESENTES LORS DU SEMINAIRE DIAGNOSTIC

a) Les partenaires institutionnels et autres collectivités

Service	Interlocuteur
Correspondant Chambre d'Agriculture	M. BRISARD
Chambre d'agriculture	M. CHIRON
Conseil Départemental 85	Mme SEVIN
DDTM	Mme PINEAU
ARS	Mme SANGNIER
	M. MARCHANT
CC Saint-Fulgent-les-Essarts	Mme DELOUVEE
	Mme PERRAIN

b) *Les professionnels de l'habitat*

Nom de l'entreprise	Interlocuteur
Agent immobilier	
Agent immobilier Le Gal Les Herbiers	Mme LE GAL
Agence immobilière	M. BETARD
AB Immobilier	M. BONNET
Géomètre	
Géomètre expert CDC Conseils	M. AUBERT
Cabinet Géomètre-Expert	M. VOYER
Géomètre Expert Les Herbiers	M. MORINIERE
Constructeur - promoteur	
Promoteur	M. LIAIGRE
Constructeur La Bocaine	M. PAQUEREAU
Constructeur Logis Herbretais	M. BLENEAU
Constructeur La Bocaine	M. ARRIVE
Ma Maison ACV	M. GUERIN
Constructeur LMP	M. BOBINET
Constructeur LMP	M. LENESLE
VAL D'ERDRE PROMOTION	M. PERION
Architecte	
ID-FX	Mme DEMEILLERS
Architecte	M. ROBIN
Fédération de professionnels	
CNATP	M. ROIRAND
Adhérent CAPEB	M. BOUDEAU
Bailleur social	
Immobilière Podeliha	M. BENOIT
Vendée Habitat	Mme DURAND

c) *Les associations et gestionnaire d'établissement*

Nom de l'association	Interlocuteur
CAUE 85	M. MARIE
ADILE 85	M. LE BRAS
Soliha 85	Mme FOUQUET
ELISE	M. HERAUD
Office HAV 85	Mme GOURAUD
Vice-présidente ADAPEI-ARIA	Mme RAMBAUD
Directrice Maison relais ADAPEI-ARIA	Mme ANDRES
SYDEV	M. GORSIC

G. La table des sigles

ABF Architecte des Bâtiments de France
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALF Allocation Logement Familial
ALS Allocation Logement Social
ANAH Agence Nationale de l'Habitat
APL Aide Personnalisée au Logement
ARS Agence Régionale de la Santé
AVAP Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex ZPPAUP, transformée en SPR)
ASE Aide Sociale à l'Enfance
ASLL Accompagnement social lié au logement
AVDL Accompagnement vers et dans le logement
CADA Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAUE Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCAA Communauté de communes Aunis Atlantique
CCAC Communauté de communes de l'Aire Cantilienne
CCAS Centre Communal d'Action Sociale
CCI Chambre de Commerce et d'Industrie
CCMR Communauté de communes Montaigu Rocheservière
CCPH Communauté de communes du Pays des Herbiers
CCPC Communauté de communes du Pays de Chantonnay
CCPM Communauté de communes du Pays de Mortagne
CCPP Communauté de communes du Pays de Pouzauges
CCPSFLE Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts
CDC Caisse des Dépôts et Consignations
CHRS Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
DALO Droit au logement opposable
DDT Direction Départementale des Territoires
DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPE Diagnostic de Performance Energétique
DPU Droit de Préemption Urbain
DVF Demande en Valeur Foncière
EIE Espace Info Energie
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF Etablissement Public Foncier
FEDER Fond Européen de développement régional
FJT Foyer Jeune Travailleur
FSL Fond de Solidarité pour le Logement
HLM Habitation à Loyer Modéré
HPE Haute Performance Energétique (d'une construction)
HQE Haute Qualité Environnementale
INSEE Institut National des Statistiques et d'Etudes Economiques
MECS Maison d'enfants à caractère social
MOUS Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAC Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORAC Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce
PADD Projet d'aménagement et de développement durable
PDALHPD Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDU Plan de Déplacement Urbain
PIG Projet d'intérêt Général
PIJ Point d'Information Jeunes
PLA Prêt Locatif Aidé (type de financement HLM)
PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration (type de financement HLM)
PLU(i) Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
PLUS Prêt Locatif à Usage Social (type de financement HLM)
PLH Programme Local de l'Habitat
POS Plan d'Occupation des Sols
PPA Personnes Publiques Associées (dans l'élaboration d'un PLH)
PPGDLSID Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
PPRNP Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRI=Inondation)
PREH Plan de Rénovation Energétique pour l'Habitat
PSLA Prêt Social Location Accession
PSP Plan Stratégique de Patrimoine (pour les bailleurs sociaux)
PTRE Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique
PTZ Prêt à Taux Zéro
RSJ Résidence Sociale Jeune
SAFER Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT PBV Schéma de Cohérence Territoriale Pays Bocage Vendéen
SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SPR Site Patrimonial Remarquable
SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRADDT Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (transformé en SRADDET)
USH Union Sociale pour l'Habitat
VRD Voiries et réseaux divers
ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ZAD Zone d'Aménagement Différée

ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPPAUP Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (transformée en AVAP puis SPR)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT

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

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

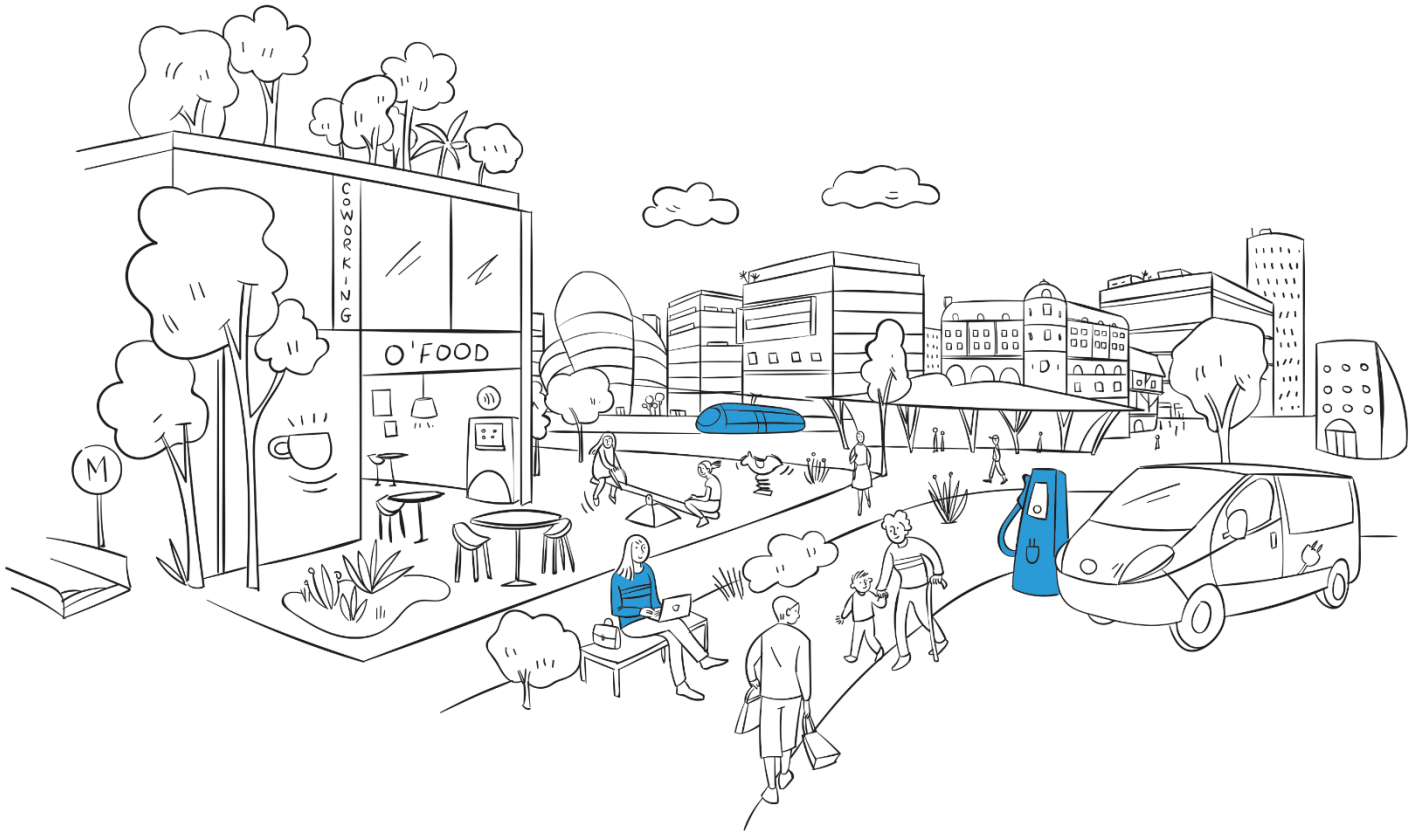
Livret 3 :

Diagnostic - Commerce

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)



Communauté de communes du Pays des Herbiers

Élaboration d'une stratégie de développement commercial & de revitalisation des centres-villes

PAYS DES HERBIERS

LAI
LESTOUX & ASSOCIÉS

BANQUE des TERRITOIRES
Caisse des Dépôts Groupe

3 rue Villedeneu / 22400 Lamballe
34 rue Desaix 75015 Paris

Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com

Sommaire

Partie 1. La structuration du territoire **page 5**

Partie 2. Le centre-ville des Herbiers **page 24**

Partie 3 Les centres-bourgs et l'offre de proximité **page 46**

Partie 4. L'analyse de la consommation **page 67**

Partie 5. Les comportements d'achat et image des pôles commerciaux **page 79**

Partie 6. Enquête commerçants **page 92**

Partie 7. Le bilan et les enjeux stratégiques **page 100**

Partie 8. La stratégie d'aménagement commercial **page 107**

Partie 9. L'OAP commerce et centralité dans le PLUiH **page 118**

Partie 10. Le plan d'actions commerce **page 131**

Les objectifs de l'étude

La mission que nous vous proposons de mener s'inscrit dans une démarche réellement prospective. Nous ne sommes pas là pour refaire l'histoire du territoire ni pour produire une étude supplémentaire mais pour accompagner son développement en proposant aux élus une grille de lecture du commerce favorisant un échange constructif.
Les données existantes permettront d'ancrer immédiatement la réflexion dans le champ prospectif. Dans ce contexte, nous vous proposons une prestation orientée vers sept objectifs principaux :

1. **Apporter aux élus et acteurs du commerce,** via un dispositif de formation, **une vision commune** des enjeux du commerce de demain et des outils de pilotage à disposition pour maitriser le commerce tout en réactivant l'attractivité des centralités.
2. **Réaliser un bilan de la structuration commerciale du territoire** autour d'indicateurs lisibles et évaluables dans le temps.
3. **Intégrer les nouveaux usages commerciaux** qui marqueront, d'ici 2030, l'organisation des centres-villes et centres-bourgs.
4. **Identifier les défis à relever pour le commerce** au regard des évolutions potentielles à 5/10/15 ans de la population, de l'appareil commercial et de la structuration des pôles environnants.
5. **Traduire**, sur la base d'une concertation étroite avec les acteurs locaux, **l'ambition territoriale** en matière du commerce.
6. **Concevoir une stratégie axée sur la restructuration des linéaires commerciaux** en centre-ville et en centre-bourg.
7. **Traduire la stratégie en actions concrètes et opérationnelles** pour réussir la transformation du commerce et pour adapter les centralités aux modes de vie, d'habiter, de demain.

L'évolution des facteurs de commercialité

Quatre fonctions stratégiques à intégrer comme pivot de la vision stratégique d'un centre-ville. 4 fonctions fondamentales qui agissent comme des facteurs de commercialité.

Partie 1

La structuration du territoire

Les indicateurs sociodémographiques

29 573

La population de la CC du Pays des Herbiers s'élève à 29 573 habitants. La ville pôle des Herbiers concentre à elle seule plus de la moitié de la population du territoire (54%) avec ses 15 958 habitants.

	Population 2017
Ville des Herbiers	15 958
CC du Pays des Herbiers	29 573
Zone de chalandise des Herbiers	51 202

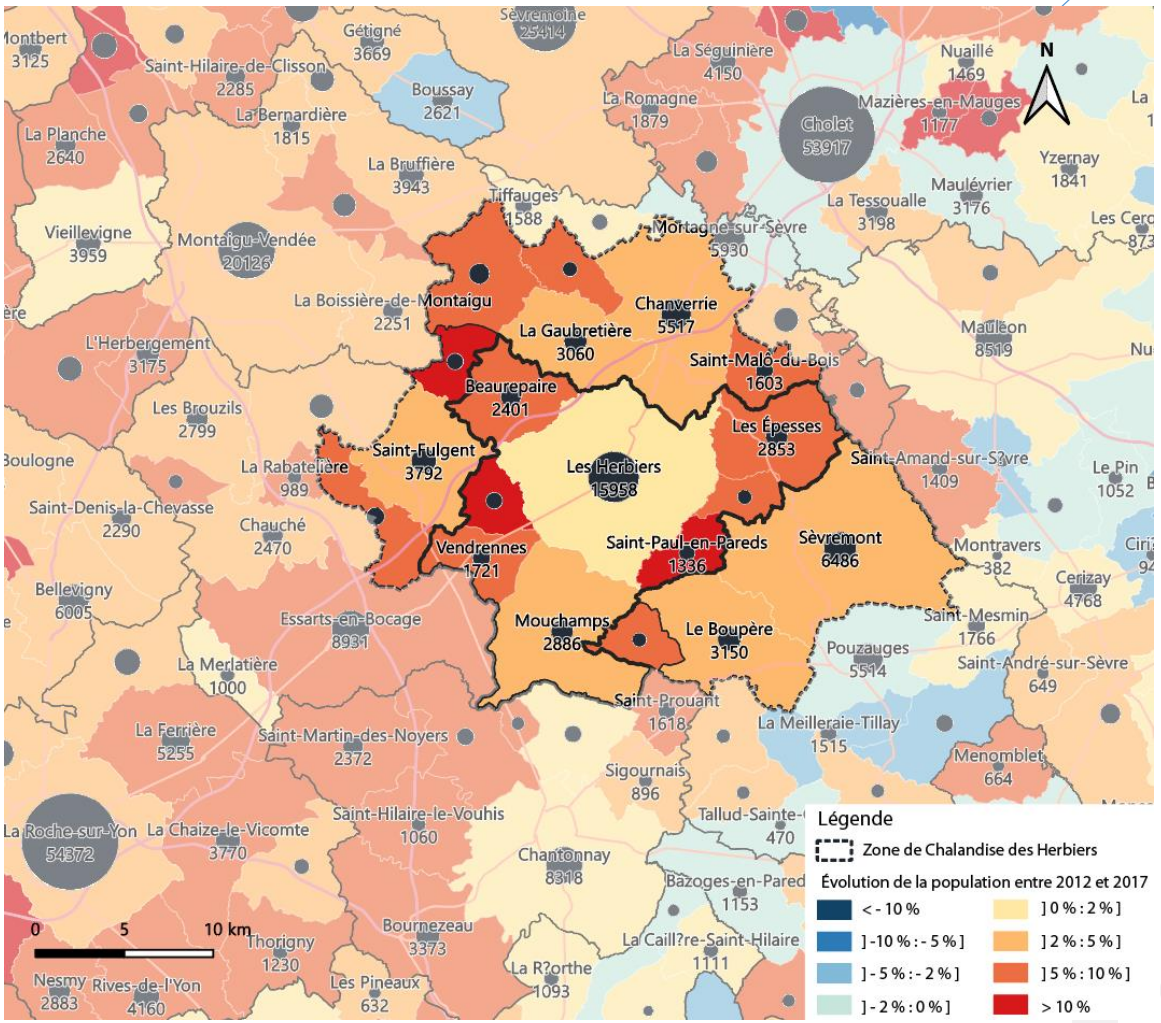
3,2

Le nombre d'habitants vivant au sein de la zone de chalandise rapporté au nombre d'habitants de la ville pôle. La moyenne observée étant de 3, la ville des Herbiers est marquée par une attractivité correcte sur les territoires environnants mais limitée par la proximité des pôles majeurs de Cholet et La Roche-sur-Yon.

29 573

Toutes les communes du territoire profitent d'une dynamique démographique positive. Une croissance de population plus importante est relevée sur les communes les moins peuplées du territoire.

POPULATION EN 2017 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2012 SUR LA ZONE DE CHALANDISE ET SES ENVIRONS



Les indicateurs sociodémographiques

+ 3,9 %

La CC du Pays des Herbiers enregistre une croissance démographique de 3,9 %, une dynamique importante équivalente à la dynamique départementale (4,1%). Sur la même période, la ville pôle des Herbiers se caractérise par une croissance plus mesurée de 1,7%.

23 %

L'EPCI connaît un vieillissement de sa population avec +1,9 pt des 60 ans et plus entre 2012 et 2017. Ce vieillissement progresse plus vite sur la ville pôle, la zone de chalandise et le département (+2,5 pts, +4,5 pts et +2,8pts) sur la même période. Une part des 60 ans et plus sur l'EPCI qui reste nettement plus faible que sur le reste du département.

20 720 €

La médiane des revenus disponible par ménage **en 2016** est identique à celle du département et légèrement plus élevée sur la ville pôle.

29 %

La part du renouvellement des ménages est sensiblement la même sur le territoire et le département (près de 29%). Par ailleurs, ce taux de renouvellement est 2,2 pts supérieur sur la ville pôle des Herbiers.

189

La concentration d'emplois sur Les Herbiers souligne la forte attractivité et les fortes potentialités liées à la consommation des actifs. L'indice souligne un enjeu fort pour le centre-ville des Herbiers à capter les actifs.

	Les Herbiers		CC du Pays des Herbiers		Zone de chalandise des Herbiers		Vendée (85)	
Population 2017 (Insee 2020)	**15 958**		**29 573**		**51 202**		**675 247**	
Population 2012	**15 688**		**28 457**		**49 027**		**648 901**	
Evolution 2012-2017	**1,7%**		**3,9%**		**4,4%**		**4,1%**	
	2012	**2017**	2012	**2017**	2012	**2017**	**2012**	**2017**
% personnes **de 60 ans et plus**	23,8%	**26,3%**	21,1%	**23,0%**	24,0%	**28,5%**	27,6%	**30,4%**
% personnes **<15 ans**	18,7%	**18,0%**	21,0%	**20,7%**	20,0%	**19,2%**	18,6%	**17,9%**
Médiane des revenus par UC* 2016	**20 830 €**		**20 720 €**		**20 726 €**		**20 720 €**	
Nb ménages 2017 (Évolution des ménages 12-17)	**6 873** **6,5%**		**12 288** **7,3%**		**20 979** **7,3%**		**297 437** **6,5%**	
% ménages **personne seule** 2017	28,4%	**32,8%**	26,5%	**29,8%**	25,7%	**28,3%**	30,6%	**32,4%**
% ménages **familles avec enfant(s)** (parmi nb ménages) 2017	34,7%	**32,9%**	38,6%	**36,5%**	39,7%	**38,0%**	33,8%	**32,9%**
% ménages **emménagés <5 ans** 2017	**31,5%**		**29,3%**		**27,6%**		**29,5%**	
Nb emplois 2017 (et évolution depuis 2012)	**13 386** **4,8%**		**17 012** **5,2%**		**24 635** **3,0%**		**262 794** **1,9%**	
Indicateur de concentration d'emplois 2017 (nb emplois/actifs occupés)	180,8	**189,0**	120,8	**124,7**	103,0	**103,6**	97,0	**96,9**
Taux de vacance en logements (et évolution depuis 2012)	**3,5%** **-24,6%**		**4,3%** **-17,6%**		**4,7%** **-5,7%**		**5,3%** **9,8%**	

UC* Unité de consommation pour un ménage

L'influence de la **consommation touristique**

64 M€

L'analyse théorique de l'influence touristique s'appuie sur deux principales informations :

- **Le nombre de lits touristiques en hébergements marchands,** estimé à 6 070 lits sur la CC du Pays des Herbiers soit 2,45% de la capacité d'accueil du département (Site internet Office de tourisme).
- **Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels** : 305 soit 2,3% des logements du territoire (Données INSEE).

Ces données sont converties en dépenses commercialisables et comparées à la population permanente.

En moyenne, l'activité touristique en hébergement et en résidences secondaires est estimée à un chiffre d'affaires de 64 M€ pour les commerces et les services de de la CC du Pays des Herbiers.

21%

Au total, l'apport touristique représente 21% de l'activité totale du territoire. Un chiffre principalement dû à la présence du parc à thèmes « *Le Puy du Fou* » sur la commune des Épesses.

7 840

Actuellement, le marché touristique correspond à une activité générée par environ **7 840 habitants supplémentaires à l'année**.

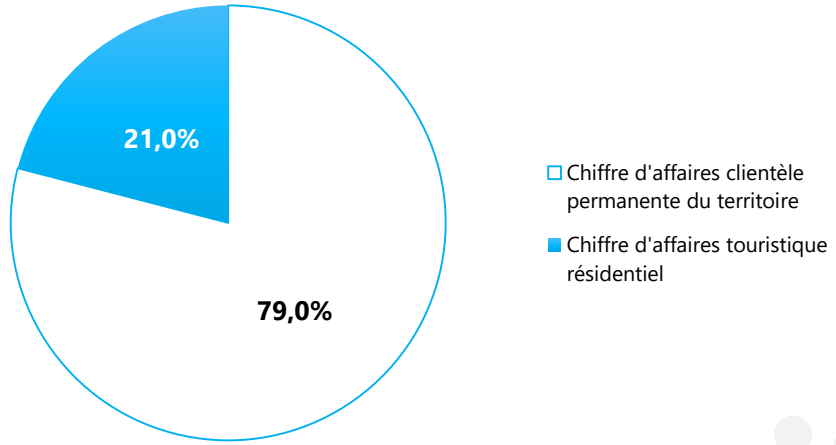
ÉLÉMENTS À RETENIR

Un poids du tourisme conséquent porté principalement par le Puy du Fou qui apporte une clientèle et une activité supplémentaires pour le territoire.

MARCHÉ POTENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DU PAYS DES HERBIERS

	Marché touristique de la CC du Pays des Herbiers
Alimentaire	22 251 797 €
Équipement de la personne	1 617 217 €
Équipement de la maison	1 861 173 €
Culture-loisirs	1 735 848 €
Autres	36 532 799 €
Total	**63 998 834 €**

POIDS DE LA CLIENTÈLE TOURISTIQUE SUR LA CC DU PAYS DES HERBIERS



Partie 1

La structuration du territoire

L'armature commerciale du territoire de la Communauté de Communes

Répartition de **l'offre commerciale traditionnelle**

289

La CC du Pays des Herbiers regroupe 289 commerces et services traditionnels (moins de 300 m² de surface commerciale). Les trois principales filières liées à la proximité (CHR*, Hygiène-Santé-Beauté et Alimentaire) représentent un peu plus de la moitié des activités du territoire (52,6%), signe de la capacité à répondre aux besoins de la clientèle locale mais aussi touristique.

78,5%

La ville des Herbiers regroupe à elle seule 78,5% de l'offre commerciale du territoire intercommunal.

Par ailleurs, les communes de Mouchamps (18 commerces) et des Épesses (16 commerces) constituent respectivement la deuxième et troisième polarités commerciale sur le territoire.

À noter que toutes les communes bénéficient d'une offre commerciale soulignant une bonne structuration de l'armature commerciale.

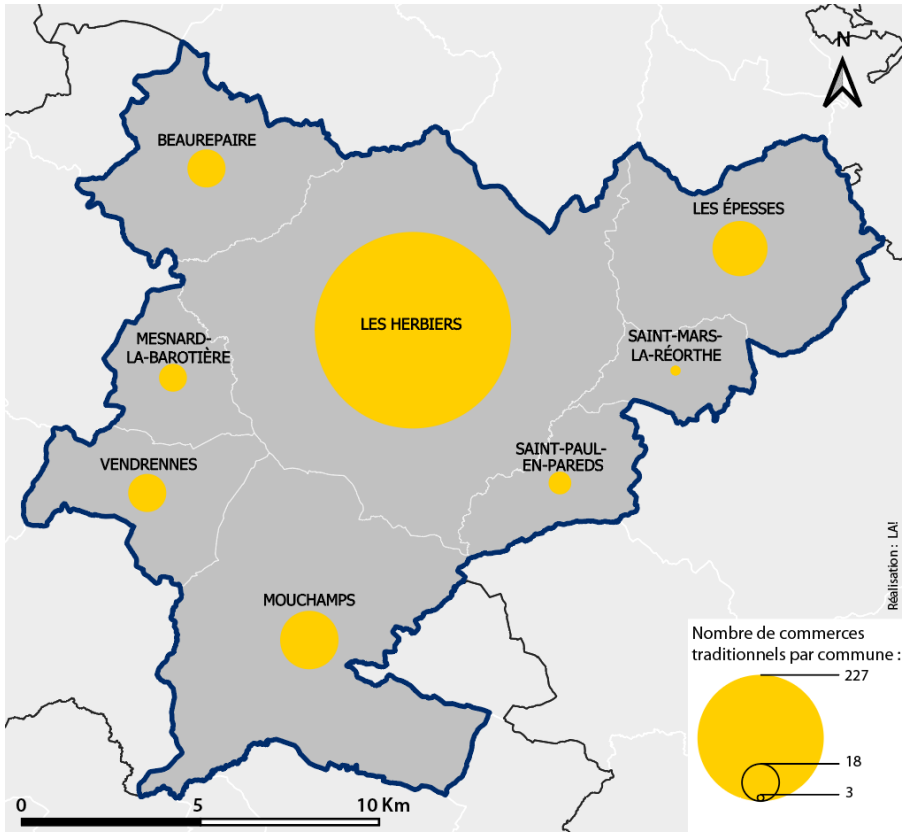
80

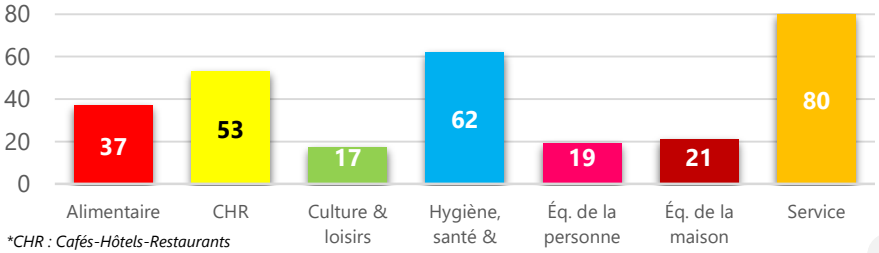
Avec 80 établissements, représentant 27,6% de l'offre commerciale traditionnelle, le secteur des services est le plus largement représenté sur le territoire de la CC du Pays des Herbiers.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une offre de proximité présente sur l'ensemble du territoire mais principalement concentrée sur la ville pôle des Herbiers.

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE





*CHR : Cafés-Hôtels-Restaurants
Source : Fichier commerces CCI
Mise à jour des données sur le terrain

Répartition de l'offre commerciale traditionnelle en centralité

55,4%

En moyenne, 55,4% des commerces traditionnels sont implantés au sein d'une centralité commerciale (hors pôles de périphérie). Un ratio inférieur aux moyennes idéalement situées aux alentours de 60-70%. Cet indicateur montre la fragilisation commerciale des centres-bourgs et centres-villes du territoire.

Sur les 8 communes du territoire, 6 concentrent plus de 60 % de leurs commerces en centres-bourgs. À noter que seul le centre-bourg de Saint-Paul-en-Pareds (50 %) et le centre-ville des Herbiers (49,3 %) montrent un seuil plus faible avec seulement près de la moitié de l'offre implantée sur leur centralité.

57,2%

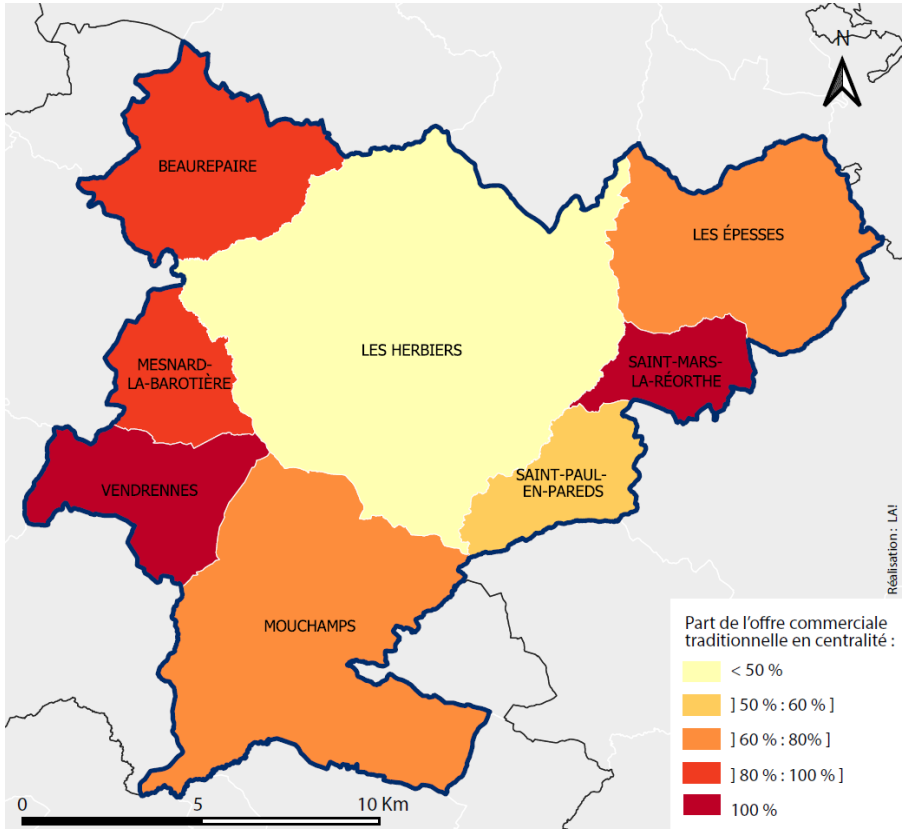
Il s'agit de la part des commerces traditionnels de proximité implantés en centralité (CHR, Hygiène-Santé-Beauté et Alimentaire) :

- 56,8% des commerces alimentaires sont en centralité;
- 56,6% des cafés-hôtels-restaurants sont en centralité;
- 58,1% des commerces en hygiène-santé-beauté sont en centralité.

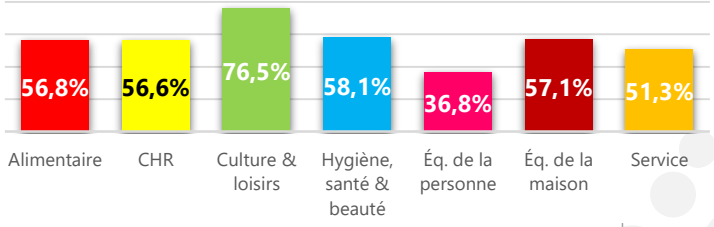
ÉLÉMENTS À RETENIR

Une offre traditionnelle resserrée sur les centralités des plus petites communes mais qui montre des signes de périphérisation sur la ville pôle.

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE EN CENTRALITÉ A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



Part de l'offre commerciale traditionnelle en centralité par secteur d'activité
Fichier CCI 2019



L'offre commerciale de proximité alimentaire

73,4%

3 Communes sur 8 représentant 73,4% de la population du territoire de la CC du Pays des Herbiers disposent d'un tissu commercial de 1ère nécessité complet, soit une situation moyenne au regard des tendances habituellement observées (60 à 75% de la population disposant d'un tissu complet).

Ces trois communes sont les polarités structurantes du territoire, à savoir Les Herbiers comme ville pôle puis Mouchamps et Les Epesses comme pôles intermédiaires et touristiques.

100%

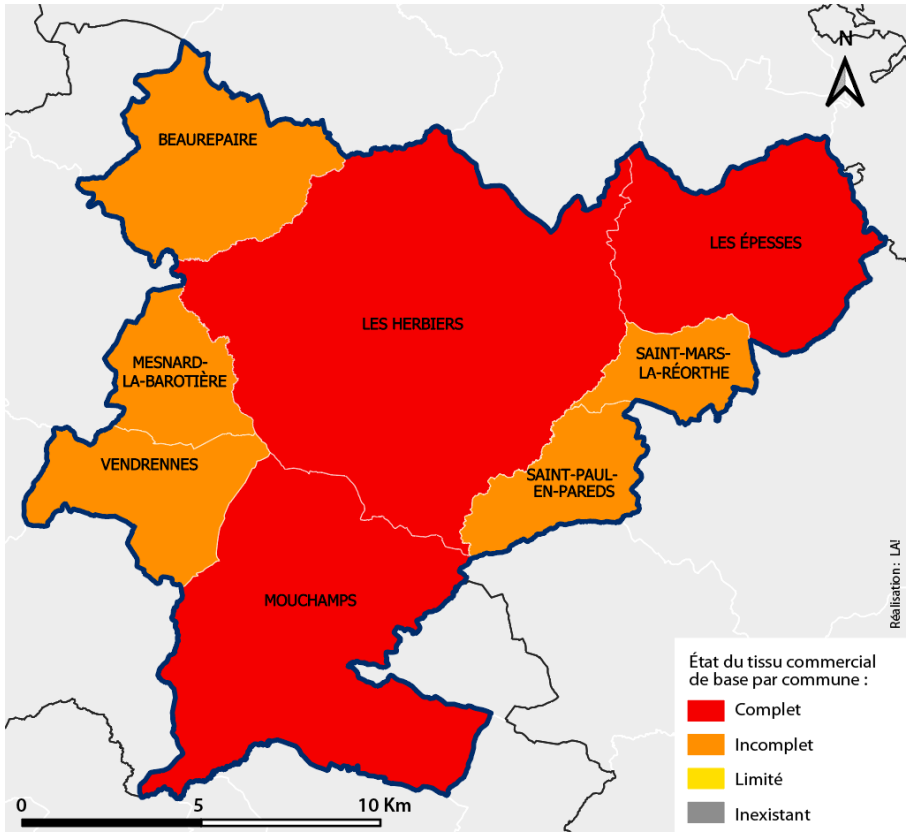
En intégrant les communes au tissu incomplet, **l'ensemble des habitants du territoire dispose d'au moins un commerce alimentaire** sur sa commune.

Aussi, la totalité des communes dispose de la présence d'un café-hôtel-restaurant dit commerce de convivialité sur son territoire.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Un tissu commercial de base en alimentation présent sur l'ensemble des communes qui apporte une première solution à l'ensemble de la population.

TISSU COMMERCIAL DE BASE PAR COMMUNE A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



Tissu commercial complet : Présence des 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie ou d'un supermarché.

Tissu commercial incomplet : 1 ou 2 des commerces de base

Tissu commercial limité : Présence d'un ou plusieurs cafés-restaurants

Tissu commercial inexistant : Aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant.

Les densités en commerces traditionnels

1,25

C'est le nombre de commerces alimentaires traditionnels pour 1 000 habitants recensés à l'échelle de la Communauté de Communes, soit une densité inférieure à notre référentiel d'étude (1,99).

L'ensemble des secteurs montre des densités plus faibles notamment en boucherie-charcuterie et en boulangerie-pâtisserie près de 2 fois inférieures aux moyennes.

4,02

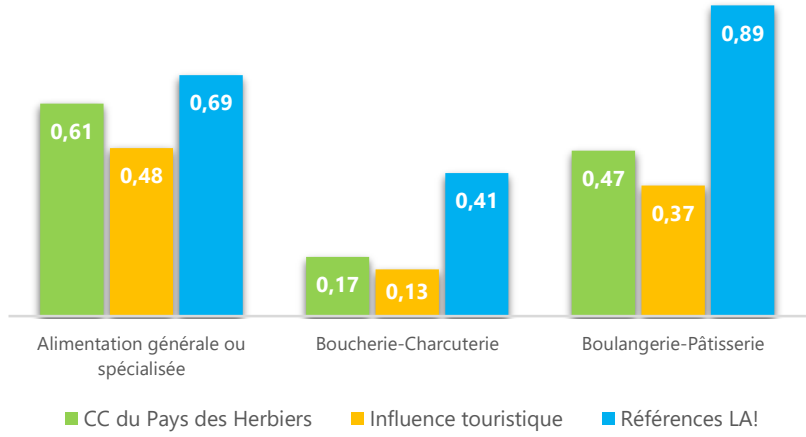
En non alimentaire, la CC du Pays des Herbiers présente également une faible densité commerciale pour les secteurs en équipement de la maison, équipement de la personne et plus particulièrement en culture-loisirs avec une offre plus de deux fois inférieure au seuil moyen.

Seule l'offre en hygiène-santé-beauté montre une offre satisfaisante qui reste suffisante avec l'influence touristique.

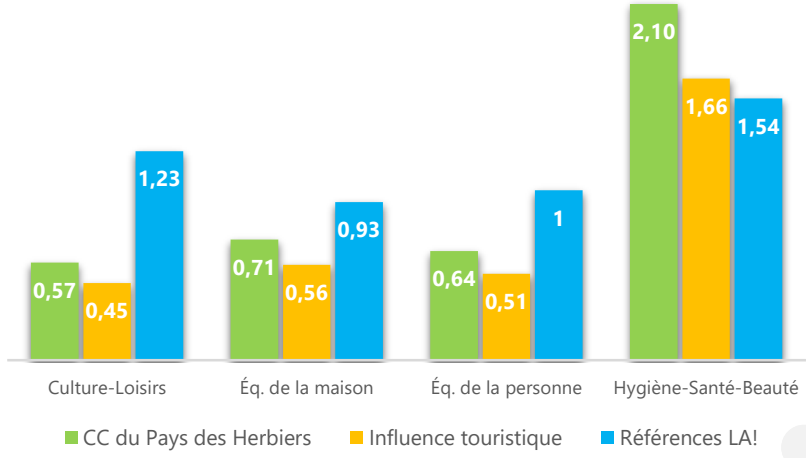
ÉLÉMENTS À RETENIR

Une offre commerciale traditionnelle en déficit tant sur l'alimentaire que sur le non alimentaire avec une offre moins dense que les moyennes habituellement observées.

DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITONNELLE **ALIMENTAIRE**
(NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS)



DENSITÉ DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITONNELLE **NON ALIMENTAIRE**
(NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS)



La dynamique de création commerciale sur la CC du Pays des Herbiers

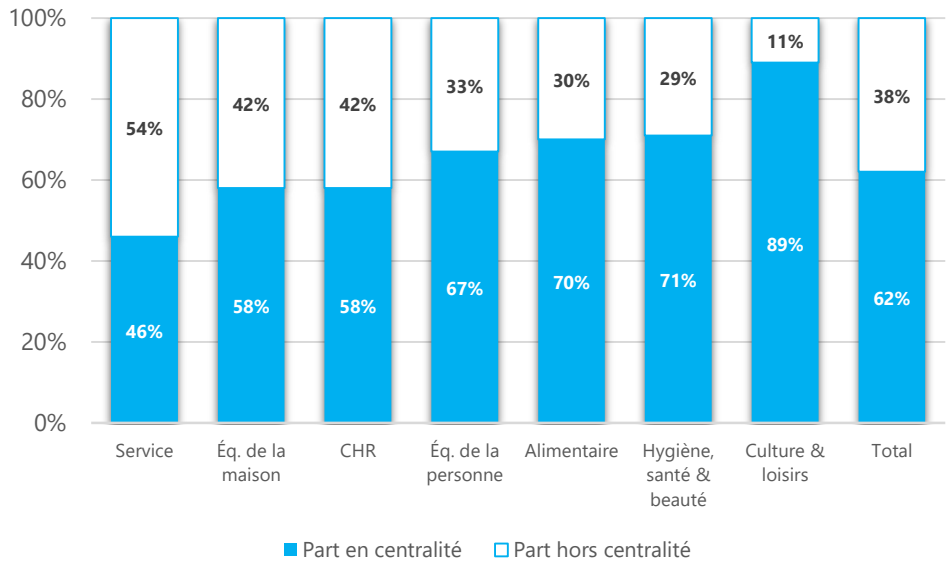
38%

Près de 4 commerces traditionnels sur 10 (38%) de la CC du Pays des Herbiers se sont implantés depuis moins de 5 ans sur le territoire. Le **phénomène d'implantation en dehors des centralités** reste particulièrement maîtrisé avec **62%** des commerces installés en centre-bourg ou centre-ville depuis 5 ans pour la totalité des secteurs. On note toutefois des signes de fragilisation avec un début de périphérisation de l'offre de proximité, notamment des CHR (42%).

>22%

Les trois secteurs d'activités enregistrant les plus forts renouvellements hors centralité depuis 2014 sont celui des services, l'équipement de la maison, les CHR puis de l'équipement de la personne avec respectivement 54%, 42% et 33% des commerces ouverts ces 5 dernières années hors des centralités.

PART DES COMMERCES IMPLANTÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ SUR LE TERRITOIRE DE LA CC DU PAYS DES HERBIERS



Source : Fichier CCI

ÉLÉMENTS À RETENIR

Un turn-over important des commerces sur l'ensemble du territoire mais une sauvegarde de l'activité commerciale au sein des centralités.

La vacance commerciale à l'échelle de la CC du Pays des Herbiers

15,3%

Le taux de vacance moyen observé sur les centralités de la CC du Pays des Herbiers (Sept 2020) s'élève à 15,3%. Un taux élevé, supérieur de 4 pts à la moyenne nationale (11,3%) mais très fluctuant.

29

On recense 29 locaux vacants sur 5 centralités commerciales du territoire. La commune pôle des Herbiers qui bénéficie de l'offre commerciale la plus conséquente du territoire concentre également le plus de locaux vides. En effet, à elle seule, elle comptabilise plus de la moitié des cellules vides, soit 16 des 29 locaux recensés.

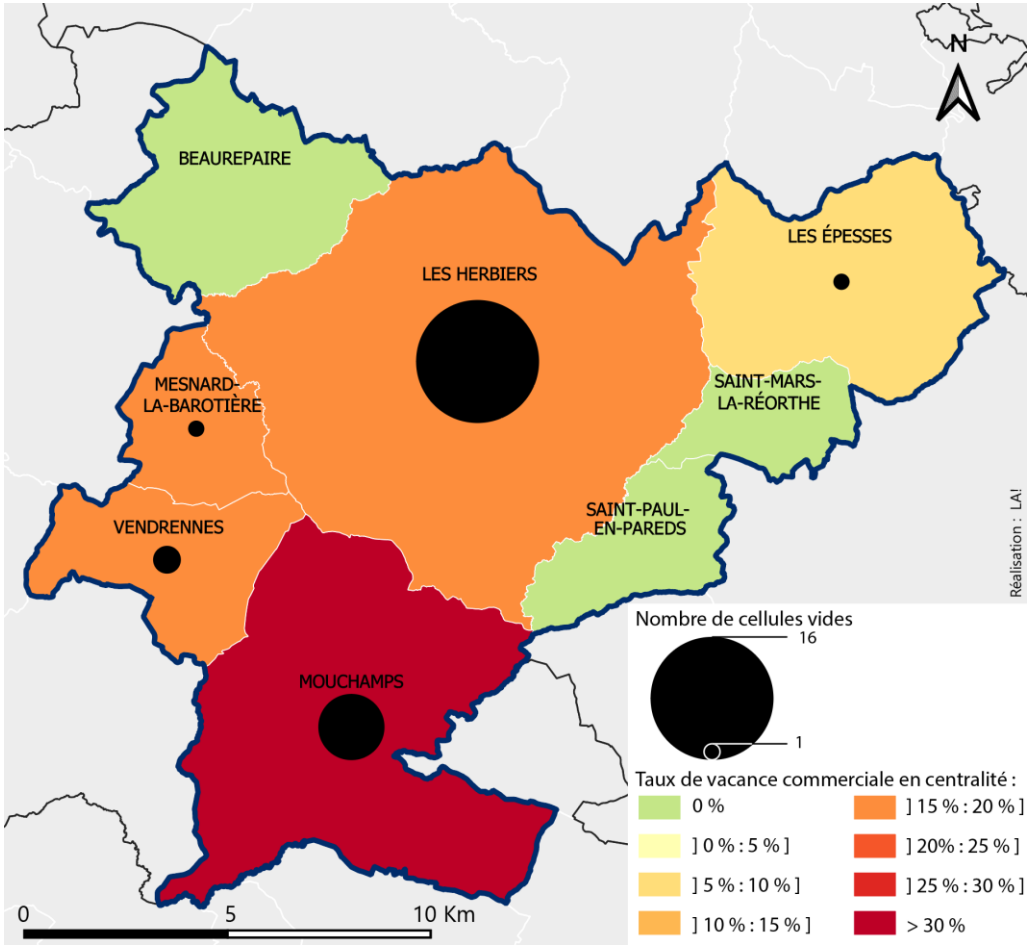
> 39,1%

La commune de Mouchamps présente le taux de vacance le plus élevé avec près de 4 cellules vides sur 10. Un seuil qui s'explique par la présence d'anciens rez-de-chaussée commerciaux qui n'ont plus vocation à accueillir du commerce mais qui restent encore inoccupés. Les communes de Vendrennes et Mesnard-la-Barotière montrent un taux de vacance important qui est toutefois à relativiser en raison du faible nombre de cellules commerciales.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Un développement de la vacance sur les principales centralités du territoire qui souligne leur fragilisation et la difficulté de pérenniser l'offre. Cette vacance sur les Herbiers tend à se résorber.

LA VACANCE COMMERCIALE PAR CENTRALITÉ SUR LA CC DU PAYS DES HERBIERS (SEPT. 20)



Source : Analyse terrain octobre 2020

La vente directe sur la CC du Pays des Herbiers

57

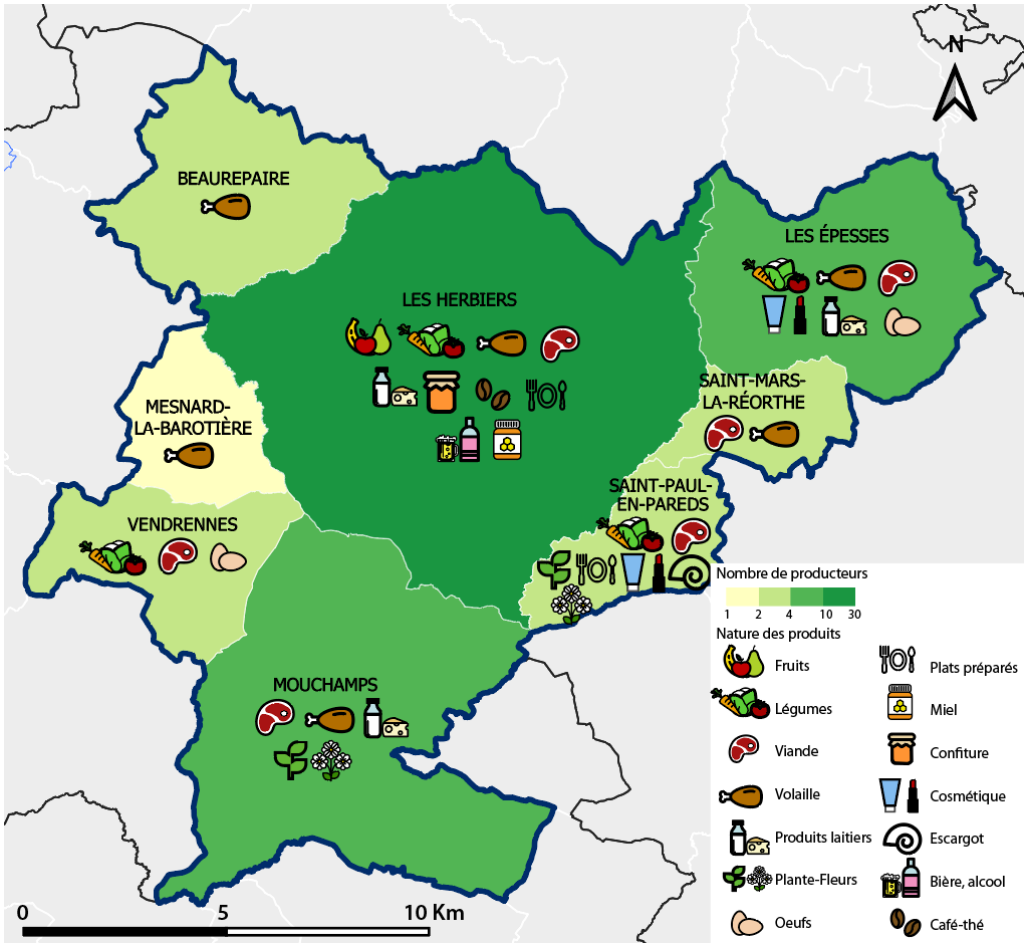
Le nombre de producteurs locaux indiquant effectuer de la vente directe sur le territoire. Il s'agit d'une offre permettant de compléter l'offre alimentaire sédentaire. On observe une offre développée sur l'ensemble des communes du territoire, notamment rurales qui ne profitent pas toujours d'un tissu alimentaire de base. Par ailleurs, on note que le nombre de producteurs est supérieur au nombre de commerces alimentaires présents sur le Pays des Herbiers.

28%

28 % des producteurs faisant de la vente directe sont labellisés « Agriculture Biologique ». Une offre qui vient répondre au changement alimentaire et la nouvelle manière de consommer de la population sensible aux enjeux éthiques et environnementaux.

Nature des produits	Nombre de producteurs	Part sur l'ensemble du territoire
Volaille, lapin	23	40,4 %
Viande (bœuf, porc,...)	22	38,6 %
Légumes	8	14 %
Produits laitiers (lait, fromage, yaourt, crème...)	4	7 %
Fruits	3	5,3 %
Confiture	2	3,5 %
Cosmétique	2	3,5 %
Plante	2	3,5 %
Autres (Œufs, Miel, escargot, bière, thé-café...)	5	8,8 %
Total des producteurs	**57**	**100 %**

VENTE DIRECTE SUR LA CC DU PAYS DES HERBIERS



Source : CC du Pays des Herbiers, Bienvenue à la ferme.com, Mon producteur.com, Terrain octobre 2020

Les associations de producteurs locaux

Au Cabas Fermier

Le Pays des Herbiers dispose d'un magasin de producteurs locaux créé par l'association « Au cabas fermier » et soutenu par l'EPCI. La structure rassemble 11 producteurs où sont vendus des produits % biologiques et/ou du territoire. La gestion se fait entre les producteurs qui tiennent le magasin à tour de rôle. Le service propose une carte de fidelité au client lui octroyant une réduction de 10% sur son panier lors de son 10ème passage.

AMAP

Depuis 2010, le territoire profite également de l'AMAP (Association pour le maintien d'une Agriculture Paysanne) Bocag'Haut de légumes qui propose également des paniers de produits locaux sous système d'un abonnement de 6 mois.

Drive des collines

Même s'il est implanté hors du territoire en limite du Pays des Herbiers, le service « Drive des collines » propose la vente de produits issus exclusivement de 71 producteurs et artisans locaux en circuit court avec 12 points de retrait en magasin dont 3 sur le territoire :

- Boulangerie Sucré Salé, Les Herbiers;
- Savonnerie des collines, Les Épesses;
- Cave Les Celliers, Mouchamps.

Les commandes sont à effectuer avant le lundi pour un retrait le jeudi ou vendredi. Un service de livraison sur le lieu de travail est également possible.

Ce type de circuit alternatif tend à s'adapter aux nouveaux modes de consommation

L'offre de marché à l'échelle de la CC du Pays des Herbiers

4

On recense 4 marchés hebdomadaires sur le territoire de la CC du Pays des Herbiers. Le marché principal prend place au sein du Marché Saint-Pierre dans le centre-ville des Herbiers.

Marché couvert

Le marché couvert des Herbiers se compose de 12 étals avec une offre étoffée et diversifiée (charcutier, boucher, traiteur, primeur, fromager, boulanger…) qui vient compléter l'offre du centre-ville avec notamment la présence de deux poissonniers. Le marché couvert montre un aspect qualitatif avec des cases et des étals mis en valeur qui donnent un aspect convivial au lieu.

1

Le marché de Vendrennes à la particularité de se dérouler en fin de journée de 16:00 à 19:00 et permet de s'adapter aux nouveaux temps de consommation en captant un plus grand nombre d'actifs sur leur trajet domicile-travail.

Foires

Le territoire propose aussi différents évènements et festivités étalés sur l'année avec une foire au mois de juin, un marché lié aux festivités du 14 juillet en plus de deux foires mensuelles sur le centre-ville des Herbiers. La commune de Mouchamps propose également un marché plus conséquent au cours de la période estivale.

MARCHÉ À L'ÉCHELLE LA CC DU PAYS DES HERBIERS

Commune	Cycle	Jour	Horaires	Nombre d'étals
Les Herbiers	Hebdomadaire	Mercredi	8:00 - 12:30	10-15
	Hebdomadaire	Samedi	8:00 - 12:30	10-15
	Annuel, début juin (Foire de la Saint-Barnabé)	Samedi		
	14 juillet	-	8:00 – 18:00	-
	Mensuel (Petite foire)	2e Mercredi		10-15
	Mensuel (Grande foire)	3e Mercredi		100
Mouchamps	Hebdomadaire	Vendredi	8:00 - 12:00	5
	3e lundi août	Lundi	9:00 – 18:00	-
Vendrennes	Hebdomadaire	Mardi	16:00 - 19:00	5-10

Source : terrain octobre 2020, Office du tourisme, site de la CC du Pays des Herbiers

La spatialisation de l'offre en Grande et Moyenne Surface

69 609 m²

Le plancher commercial des grandes et moyennes surfaces actives (>300 m²) représente **près de 70 000 m² en 2020** sur le territoire de la CC du Pays des Herbiers.

+36,4 %

Le plancher commercial a augmenté de 36,4% depuis 2006, soit 18 568 m² de surfaces supplémentaires. Cette croissance de surfaces a principalement concerné les commerces en culture-loisirs (+205%) avec l'arrivée de locomotive dans le secteur (Décathlon, Espace Culturel et Espace U Culture). Le secteur jardinerie-animalerie à également connu une progression importante avec +105% (Gamm Vert et Magasin Vert).

5 254 m²

Même si le territoire connaît une progression importante de sa surface GMS, on assiste également à une **progression des friches commerciales avec le développement de près de 5 000 m² non utilisés**

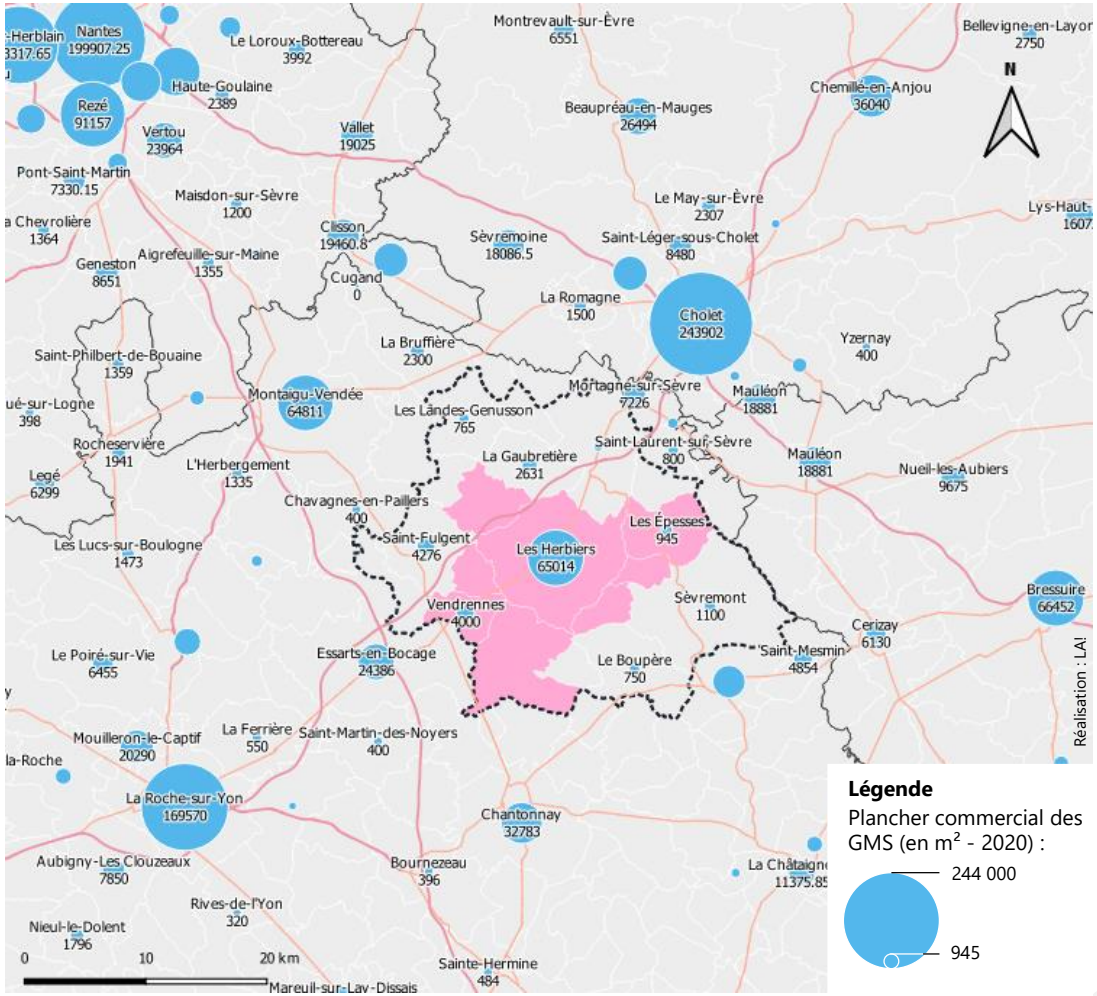
73%

La nouvelle Zone commerciale de la Tibourgère concentre les trois quarts des nouvelles surfaces GMS avec près de 73% des créations soit 13 400 m² supplémentaires.

16,7%

Le taux de diversité commerciale en GMS sur le territoire du Pays des Herbiers s'établit à 16,7%. Un taux inférieur aux moyennes habituelles (autour de 25%).

PLANCHER COMMERCIAL EN M² À L'ÉCHELLE DE L'EPCI ET DES PÔLES ENVIRONNANTS



Sources : Inventaires commerciaux Vendée, Loire-Atlantique, Maine et Loire, Deux Sèvres, Terrain octobre 2020, LSA Expert, CODATA, CDAC

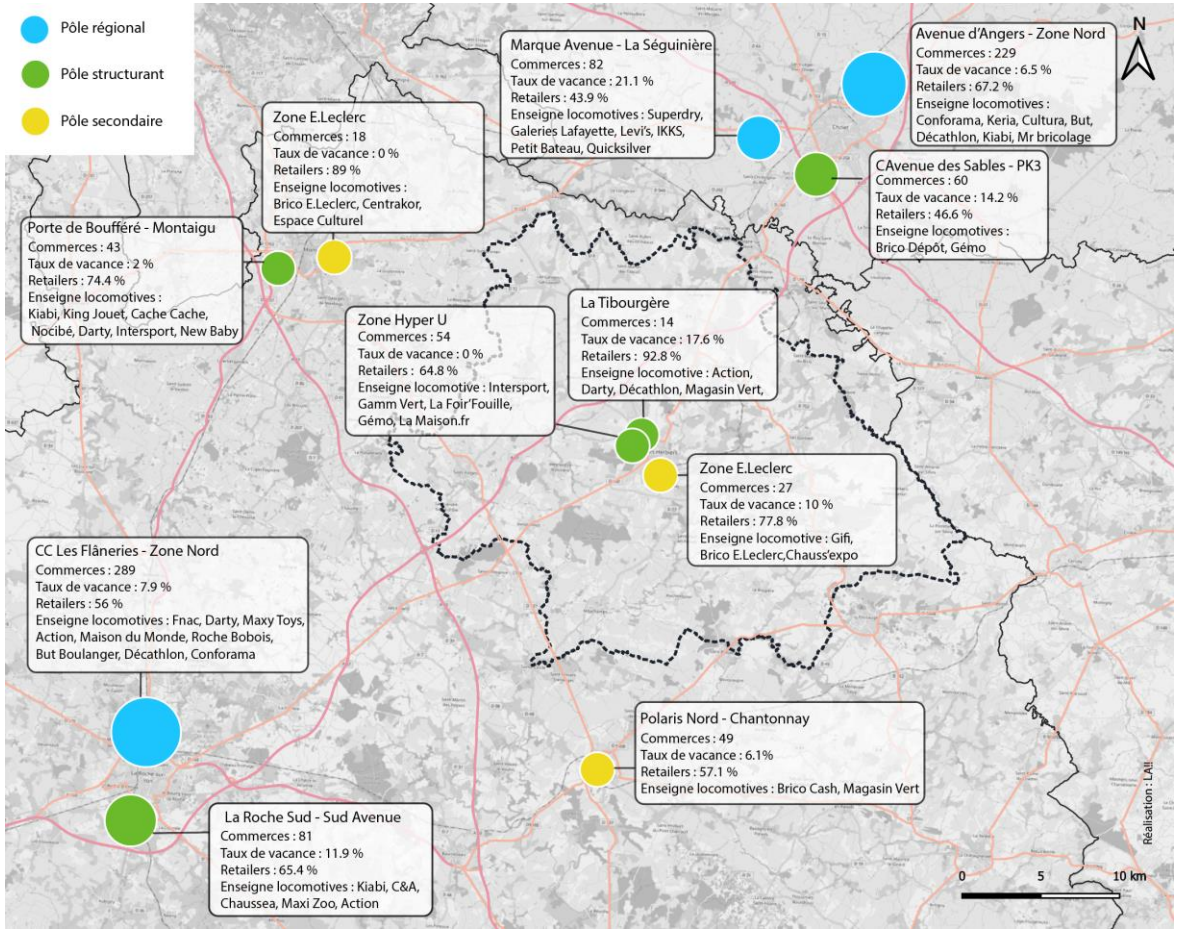
UN RAYONNEMENT COMMERCIAL LIMITÉ PAR LES PÔLES ENVIRONNANTS

La ville pôle des Herbiers se localise à équidistance des pôles majeurs de la Roche-sur-Yon et Cholet (environ 30-35 min) et profite de leur offre commerciale plus conséquente et diversifiée. En effet, chacun de ces deux pôles profite d'une forte dynamique commerciale et d'une offre en enseigne conséquente qui rayonnent à l'échelle départementale voire régionale.

De fait l'implantation d'enseignes sur le territoire de la CC du Pays des Herbiers se fait plus limitée avec un potentiel réduit notamment par des zones commerciales imposantes (CC des Flâneries – Zone Nord de la Roche-sur-Yon, la Zone Nord de Cholet ou encore Marque Avenue) qui bénéficient d'enseignes différenciantes et à très fort rayonnement.

À noter également la présence de pôles structurants plus réduits mais qui restent polarisants et réduisent la zone de chalandise des Herbiers (Chantonnay, Montaigu…)

OFFRE COMMERCIALE DES ZONES COMMERCIALES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET SES ENVIRONS



La spatialisation de l'offre **des zones commerciales**

95

Le nombre de commerces présents sur les 3 zones commerciales des Herbiers (à savoir La Tibourgère, Hyper U et Leclerc) dont 34 Grandes et Moyennes Surfaces de plus de 300 m² de surface de vente. De fait, on dénombre **61 commerces traditionnels** sur l'ensemble des zones.

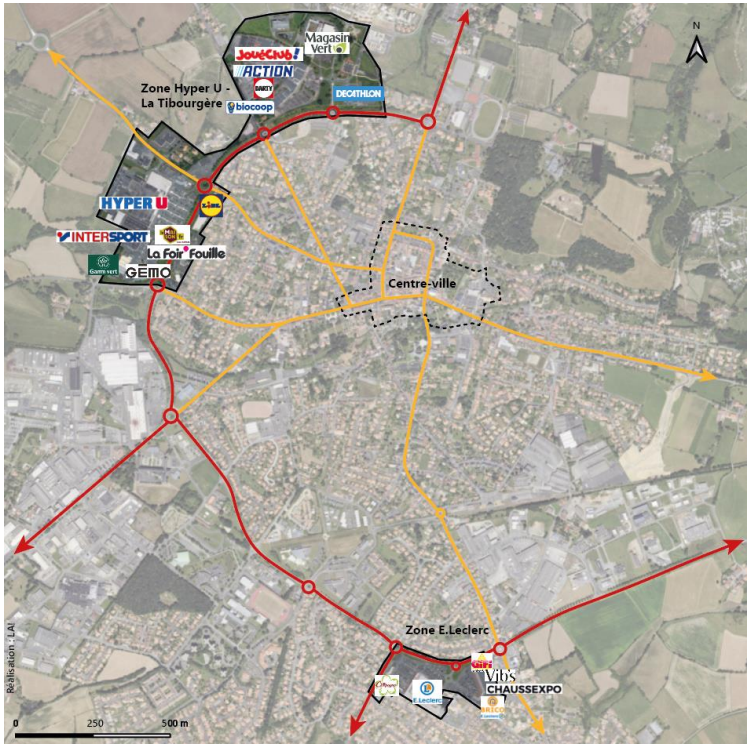
29

Il s'agit du nombre d'activités commerciales de proximité (Alimentaire, CHR, Hygiène-santé-beauté) recensées sur les zones commerciales soit 47,5% de l'offre globale traditionnelle. L'implantation de commerces traditionnels de proximité (boulangerie, pharmacie, restaurant, opticien…) est ainsi observée sur le secteur et représente une offre concurrentielle pour l'offre traditionnelle des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

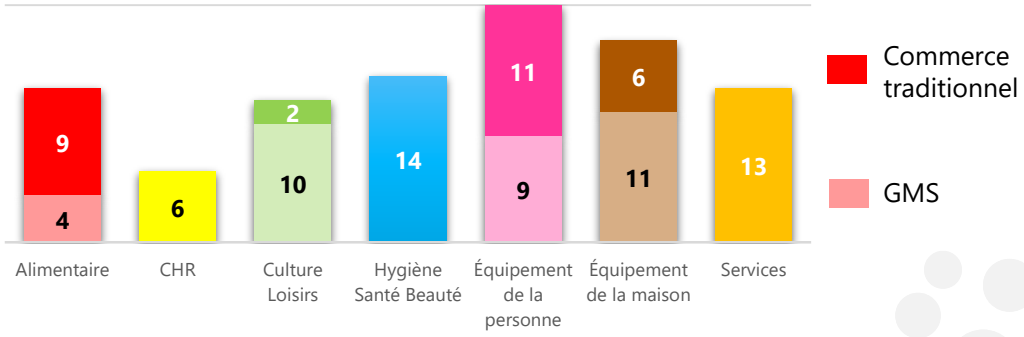
35,4 %

Le taux de diversité commerciale traditionnelle* observé sur les zones commerciales. Un taux supérieur de près de 14 pts à celui observé sur le centre-ville des Herbiers et signe d'une capacité supérieure à polariser sur les territoires environnants.

ORGANISATION SPATIALE DES ZONES COMMERCIALES



RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE DES ZONES COMMERCIALES



*Taux de diversité : Rapport entre le nombre de commerces en équipement de la personne et en équipement de la maison sur l'ensemble des commerces en dehors des services.

Les densités en Grande et Moyenne Surface

545

Le territoire de la CC du Pays des Herbiers se distingue **par une forte densité en grandes surfaces alimentaires,** plus de 1,5 fois supérieure à la moyenne nationale. Ce suréquipement est également observé en intégrant l'apport lié à l'influence touristique.

De la même façon, **les secteurs de l'équipement de la maison et de la solderie** sont également caractérisés par **de fortes densités :**

- 252 m² pour 1000 habitants en bricolage
- 233 m² pour 1000 habitants en solderie

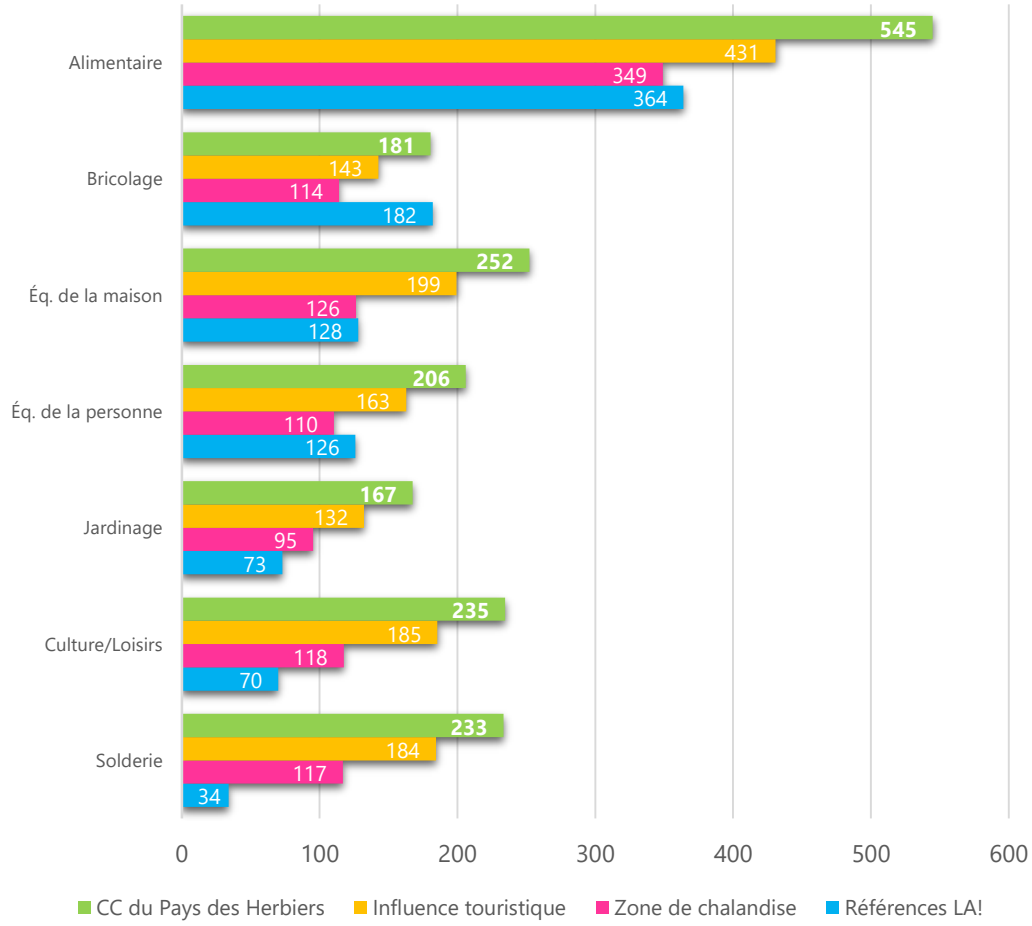
>

Sur les autres filières, l'offre reste nettement supérieure aux moyennes nationales. On notera toutefois une offre plus homogène en bricolage avec une densité limitée sous l'influence touristique.

Zone de chalandise

Les seuils montrent une plus grande cohérence sur la zone de chalandise et soulignent une offre adaptée et rayonnant sur un périmètre plus large que le territoire de la CC du Pays des Herbiers notamment pour les secteurs de la culture-loisirs et de la solderie.

DENSITÉS EN GRANDES & MOYENNES SURFACE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ
(M² POUR 1 000 HABITANTS)



Bilan de la structuration commerciale sur l'emploi

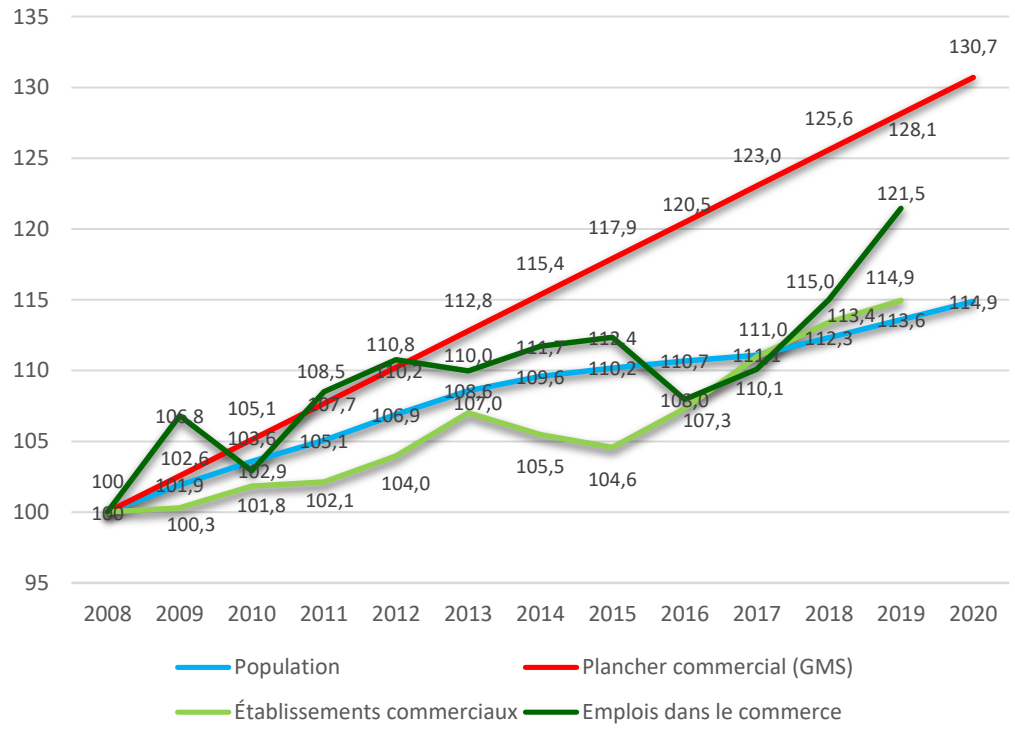
X 2

En moyenne, sur la période 2008-2020, **la croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces a progressé 2 fois plus vite que celle de la population** (+30,2% contre +14,9%).

>

On observe une corrélation entre la courbe du nombre d'établissements commerciaux et le nombre d'emplois dans le commerce avec un léger décalage suivant les années. À noter la forte croissance du nombre d'emploi ces dernières années et une progression de +21,5% des emplois dans le commerce contre une évolution de +15% pour les établissements commerciaux.

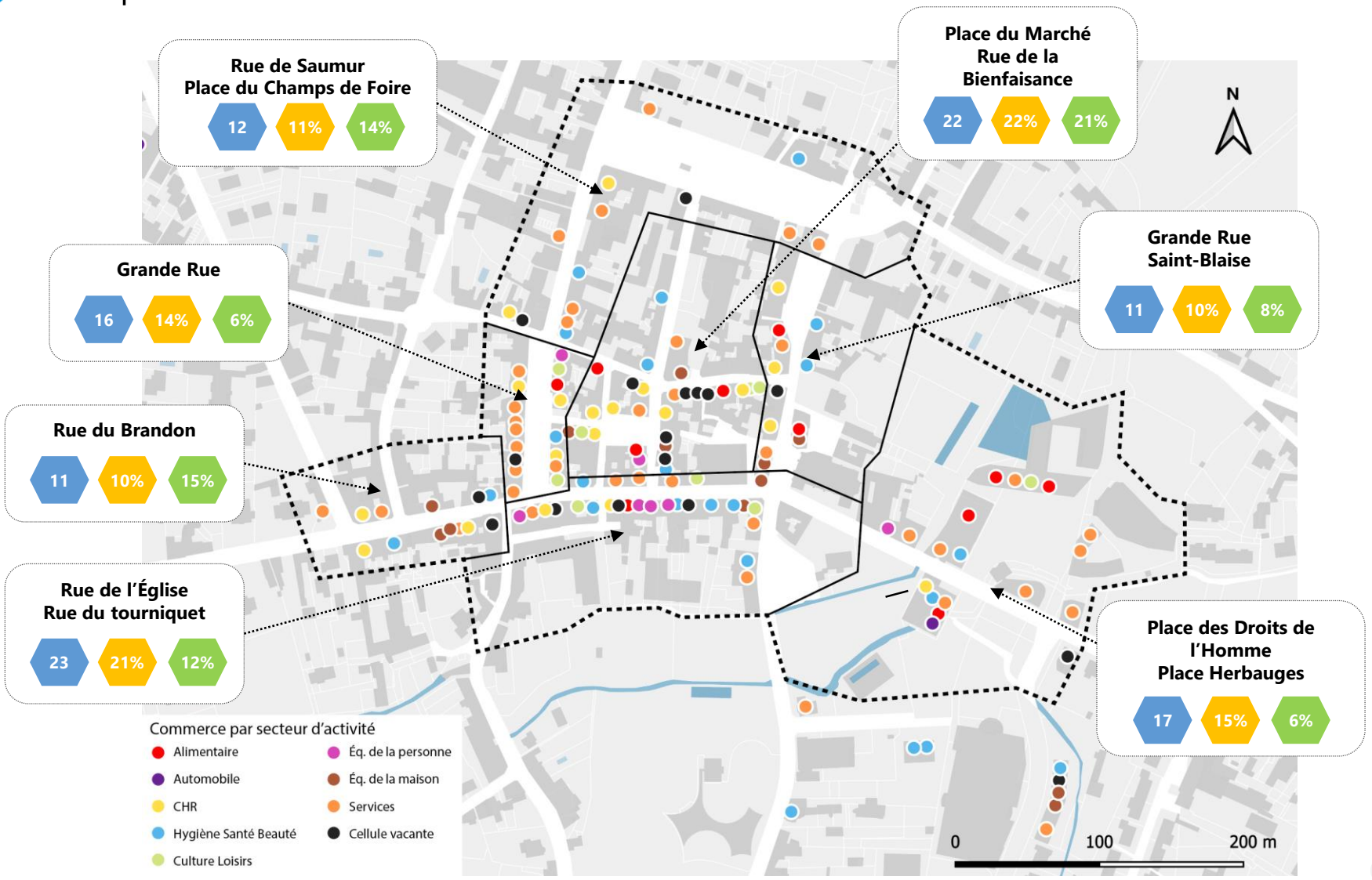
ÉVOLUTION DES SURFACES GMS PAR RAPPORT À LA POPULATION ET À L'EMPLOI DANS LA FILIÈRE COMMERCE SUR L'EPCI (INDICE 100 EN 2008)



Partie 2

Le centre-ville des Herbiers

La spatialisation de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville



La spatialisation de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville

227

On recense 227 activités commerciales sur la commune dont 112 en centre-ville soit 49,3% de l'offre totale. Un ratio nettement inférieur à la moyenne idéalement située autour de 60%. Le centre-ville des Herbiers semble conserver un impact réel à l'échelle de la ville mais est concurrencé par les espaces commerciaux en périphérie comme la Zone de Hyper U et de La Tibourgère.

18 %

La part des commerces dits de convivialité (cafés-hôtels-restaurants) sur le centre-ville des Herbiers. Une représentation faible, inférieure à la moyenne généralement observée sur des pôles de tailles comparables (autour de 25%).

10%

L'offre alimentaire apparait quantitativement limitée avec seulement 10% des commerces. Toutefois, le marché couvert vient densifier l'offre ponctuellement et la doubler avec potentiellement 12 commerçants supplémentaires. L'offre reste complète sur la centralité (boulangerie, boucherie, épicerie…) et est caractérisée par deux supérettes sur la Place des Droits de l'Homme (Spar et le Bio en Herb').

21,3 %

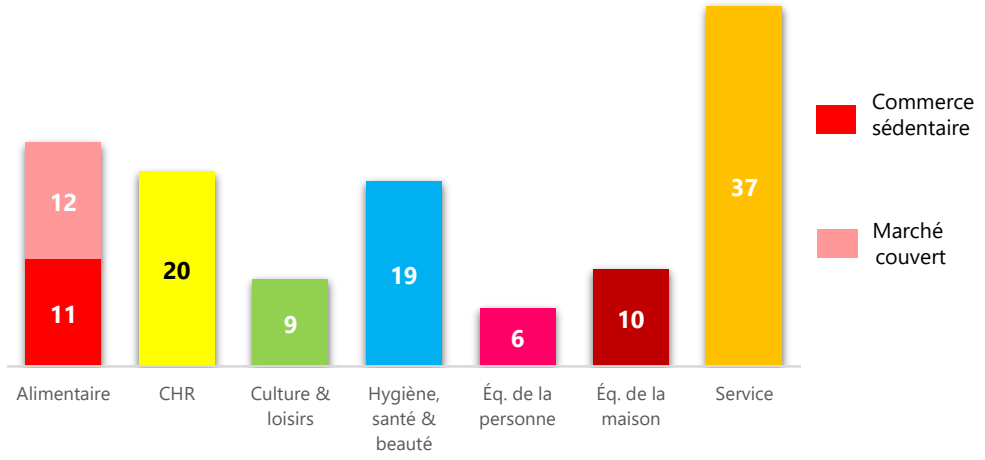
Le taux de diversité commerciale traditionnelle* sur le secteur du centre-ville. Un taux inférieur aux moyennes habituelles situées entre 30% et 35% traduisant la difficulté du centre-ville à polariser sur des achats en équipement de la personne et de la maison.

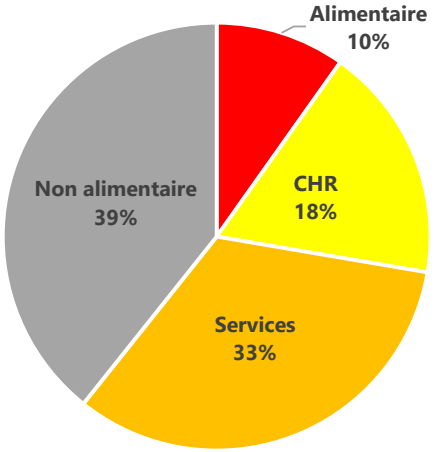
33 %

La filière service constitue le secteur le plus représenté sur le centre-ville des Herbiers témoignant d'un **phénomène de tertiarisation du linéaire commercial** mais qui participe néanmoins à la fréquentation régulière de la centralité.

*Rapport entre le nombre de commerces en équipements de la maison et en équipement de la personne sur l'ensemble des services excepté les services

RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE DES HERBIERS





Les densités en commerces traditionnels

1,5

C'est le nombre de commerces alimentaires traditionnels pour 1 000 habitants recensés à l'échelle de la ville, soit une densité inférieure à notre référentiel d'étude (1,99). Cette densité est réduite à 0,69 si l'on prend seulement en compte l'offre implantée en centre-ville. Ces faibles densités montrent ainsi la difficulté à répondre aux besoins de la population communale, notamment en boucherie-charcuterie et boulangerie-pâtisserie où les densités sont plus de deux fois inférieures aux moyennes habituelles.

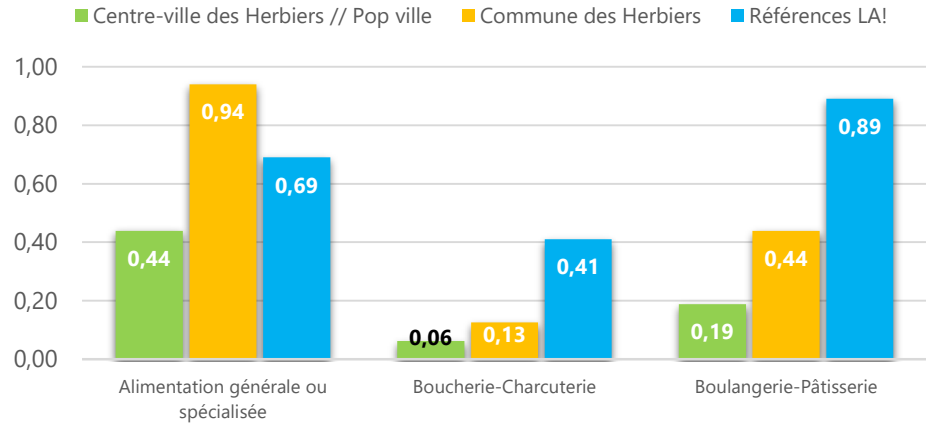
5,7

En non alimentaire, on observe une offre conséquente pour le secteur en hygiène-santé-beauté avec un seuil 67% plus élevé que la référence.

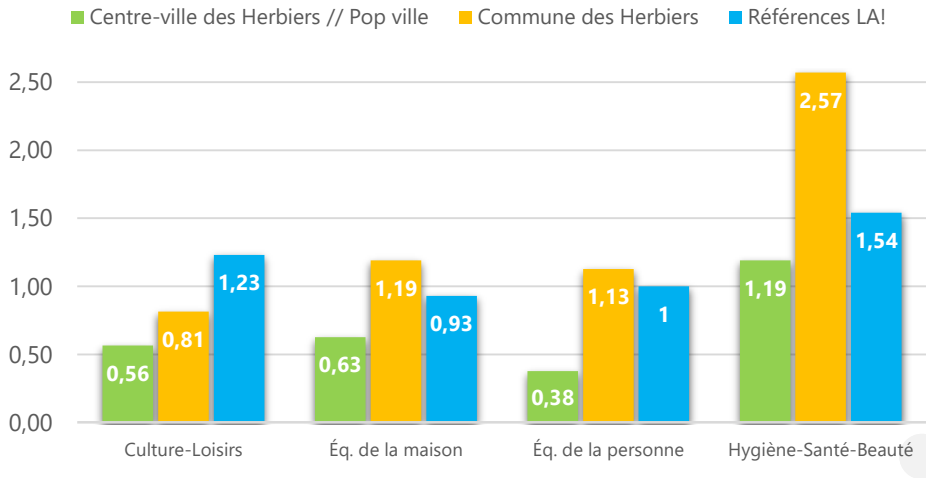
Les secteurs de l'équipement de la maison et de l'équipement de la personne sont cohérents pour la ville pôle du territoire si l'on tient compte de l'offre à l'échelle de la commune.

Une carence est à souligner en culture-loisir avec une offre qui ne permet pas de répondre aux besoins de la population

DENSITÉS DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE ALIMENTAIRE
NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



DENSITÉS DE L'OFFRE COMMERCIALE TRADITIONNELLE NON-ALIMENTAIRE
NOMBRE DE COMMERCES POUR 1000 HABITANTS



La spatialisation de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville

- 2,6%

Selon la base de données Codata, le centre-ville des Herbiers connaît une réelle stabilité avec seulement la perte de 2 commerces et services sur la période 2010-2019 passant de 114 commerces en activité à 112, soit une diminution de 1,7%.

Les secteurs de l'alimentaire, de l'équipement de la personne et des services ont vu leur nombre d'établissements se réduire.

-18,2%

La part des commerces affichant comme enseigne un réseau national a reculé de -18,2% passant de 22 à 18 établissements. Une baisse en partie expliquer par le départ de plusieurs services : 6 établissements sur la période 2010-2019.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ SUR LE CENTRE-VILLE DES HERBIERS

Secteur	Évolution 2010-2019	
	Commerce	Dont enseignes
Café-Hôtel-Restaurant	**+ 3**	**-**
Hygiène-beauté-santé	**+1**	**-**
Culture-loisirs	**+1**	
Équipement de la maison	**-**	**-**
Alimentaire	**- 3**	**-**
Équipement de la personne	**-2**	**+1**
Services	**-2**	**-6**

Evolution observée selon la base Codata 2008-2019 basée sur un périmètre plus restreint que le périmètre d'étude (151 commerces identifiés sur le périmètre Codata).

La spatialisation de l'offre commerciale à l'échelle du centre-ville

12%

La part des commerces affiliés à une enseigne nationale sur l'ensemble des activités recensées sur le centre-ville des Herbiers, soit 9 sur 75 établissements actifs (hors services, banques et assurances). Un seuil extrêmement faible qui souligne le manque de polarisation du centre-ville.

À noter l'absence d'enseigne en équipement de la personne sur le centre-ville depuis le départ d'Éram en périphérie.

Centre-ville

Parmi les **enseignes les plus attractives selon les français** (tableau ci-contre), **aucune n'est implantée sur le centre-ville des Herbiers**.

26 %

La présence des enseignes préférés se fait entièrement en périphérie avec 26% d'entres-elles implantées principalement sur la Zone de la Tibourgère et de la Zone Hyper U.

0%

On note une absence d'enseignes sur le secteur de l'équipement de la maison et de très **faible présence pour les segments en équipement de la personne ou en bricolage-jardinage (14%)**.

Équipement de la personne	Alimentaire	Culture/ loisirs	Bricolage/ jardinage	Beauté	Discount	Équipement de la maison	Electro-multimédia
Etam	Grand Frais	Décathlon	Leroy Merlin	Séphora	Action	Ikéa	Darty
Galerie Lafayette	Leclerc	FNAC	Gamm Vert	Yves Rocher	Gifi	Maison du Monde	Apple Store
Aubade	Picard	Cultura	Jardiland	Nocibé	Hema	Conforama	Boulanger
Kiabi	Biocoop	Intersport	Brico Dépôt	Marionnaud	Centrakor	But	***33 %***
Undiz	Carrefour	Espace Culturel	Castorama	Lush	Stokomani	***0 %***	
Zara	Auchan	Sport 2000	Truffaut	L'Occitane	***40 %***		
H&M	Intermarché	Micromania	Botanic	***33 %***			
Foot Locker	Super U	***43 %***	***14 %***				
Primark	***38 %***						
Camaïeu							
Darjeeling							
Printemps							
Courir							
Orcanta							
14 %							

Enseigne présente en centre-ville
Enseigne présente en périphérie
Enseigne présente en centre-ville et périphérie
Enseigne non présente

Xx % Part des enseignes présentes sur le territoire

** Source et méthodologie : EY Parthenon, enquête auprès de 10000 consommateurs sur 166 enseignes durant le 1er trimestre 2019*

La vacance commerciale en centre-ville

12,5%

16 cellules commerciales (visuellement) vacantes ont été recensées à l'échelle du périmètre de centre-ville. Rapporté au nombre de locaux (112), **le taux de vacance commerciale est évalué à plus de 12,5%** soit un taux comparable aux moyennes habituelles (entre 10 et 12%).

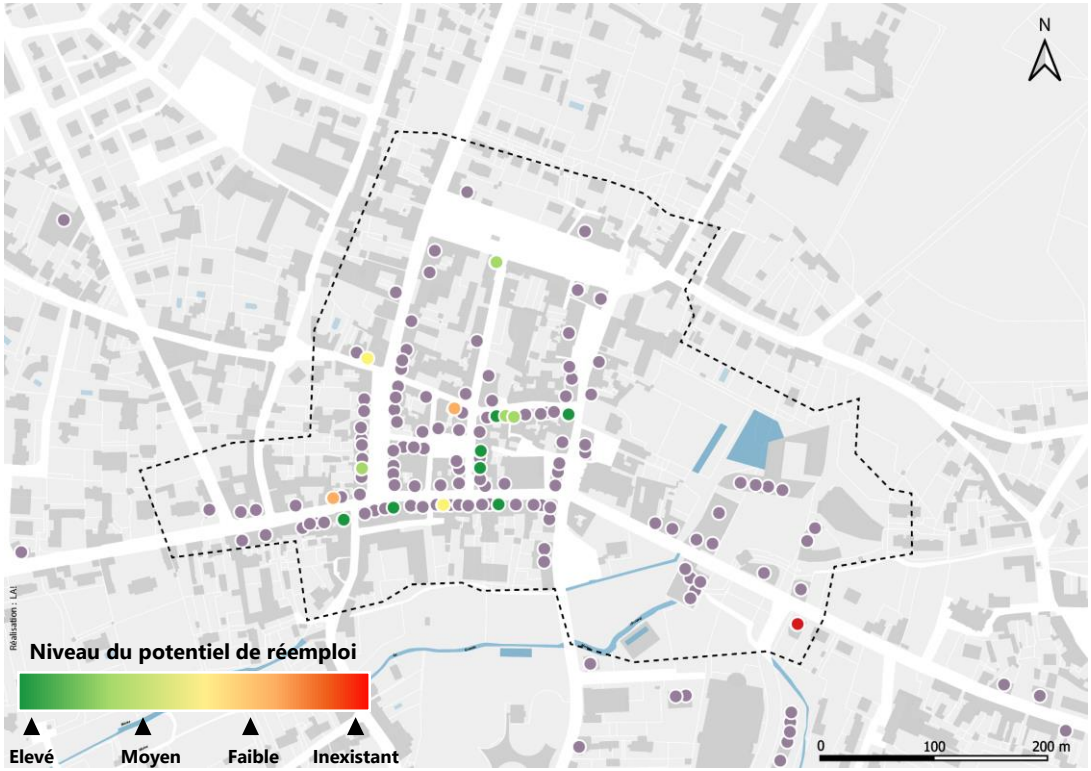
31 %

Plusieurs rues du centre-ville des Herbiers sont aujourd'hui caractérisées par un début de développement de la vacance commerciale **impactant sur l'effet vitrine du centre-ville et son attractivité :** Rue de l'Église, Rue du Marché, Rue de la Bienfaisance, Rue du Brandon.

Sur les 16 locaux vides recensés sur la centralité, près de 5 cellules se caractérisent par un potentiel de réemploi commercial faible voir inexistant. Des interventions lourdes de reconfiguration et de transformation de ces rez-de-chaussée sont ainsi à envisager.

À l'inverse **13 locaux vacants montrent des signes de réemploi potentiel** en raison de la qualité de la façade, du bâti, ou de leur positionnement dans le linéaire marchand.

RÉPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX VIDES A L'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE



Source : Fichier CCI, Analyse terrain octobre 2020

La vacance commerciale en centre-ville

Des vitrines vides qui interrogent sur la vocation future de ces locaux :

- Transformation des rez-de-chaussée pour l'accueil de nouveaux services et/ou équipements
- Transformation des rez-de-chaussée en habitat ou espace de coliving
- Transformation pour l'accueil de nouvelles activités tertiaires
- Opération de dé-densification pour proposer de nouveaux espaces extérieurs aménagés propices à la résidentialité du centre-ville

La qualité des façades commerciales

73 %

La majorité des façades commerciales du centre-ville présente des critères d'attractivité forts et qualitatifs. Il s'agit de façades entretenues, caractérisées par des matériaux de qualité et assurant une bonne intégration de l'enseigne au patrimoine bâti.

20 %

1 commerce sur 5 du centre-ville est jugé d'une qualité moyenne. Il s'agit de façades en bon état, entretenues mais dont la qualité et les couleurs des matériaux utilisés ne permettent pas une mise en valeur et préservation du patrimoine bâti environnant. De plus, elles sont souvent peu harmonieuses dans leur ensemble.

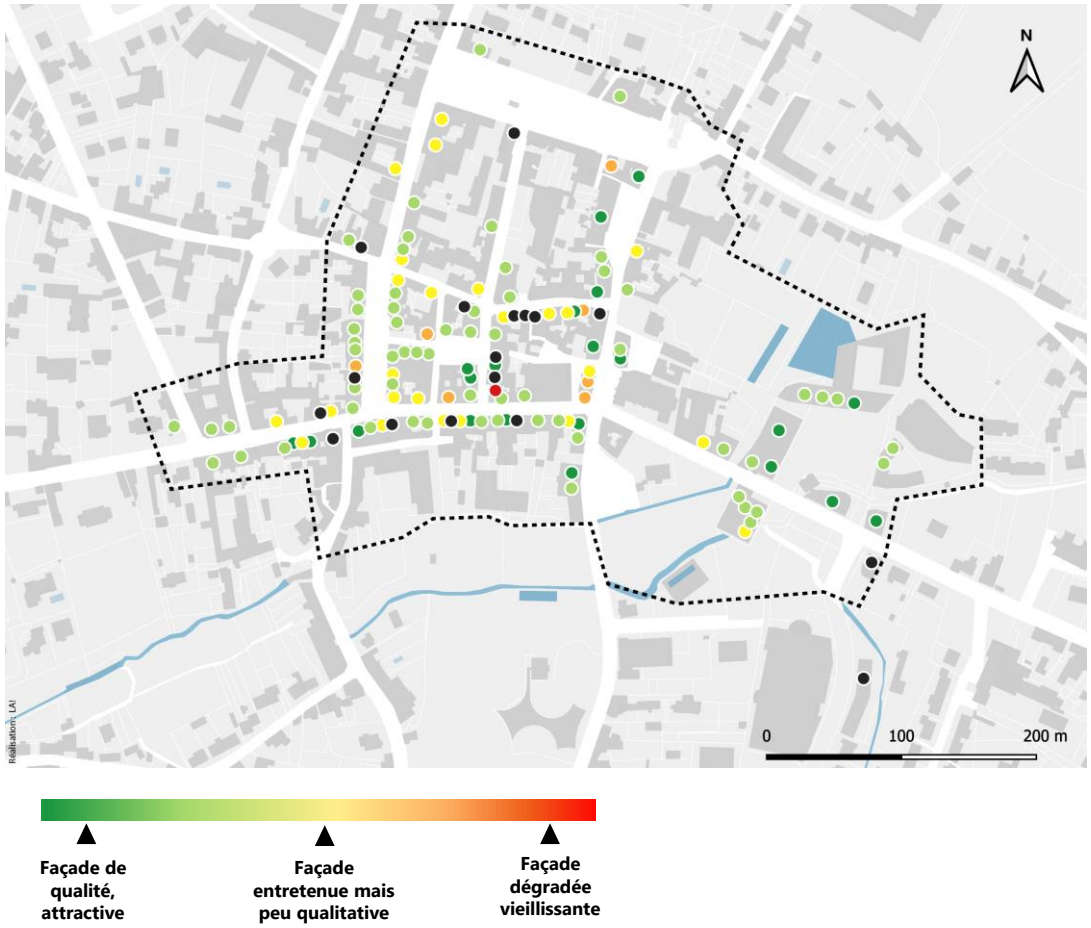
7 %

Environ 7% des commerces sont caractérisés par une façade commerciale faiblement attractive. Il s'agit de façades vieillissantes et/ou dégradées ne présentant pas ou peu de critères urbains attractifs. Ces cellules sont réparties ponctuellement sur l'ensemble du périmètre du centre-ville.

Dispositifs

L'EPCI a mis en place un **dispositif de subvention pour la rénovation des façades et vitrines et la mise en accessibilité PMR des locaux.** De plus, une **Réglementation Locale sur la Publicité** permet également de limiter le nombre de dispositifs publicitaires et leur taille. **Deux opérations qui confortent la mise en valeur des centres-bourgs et centres-villes.**

NIVEAU DE QUALITÉ DES FACADES COMMERCIALES A L'ÉCHELLE DU CENTRE-VILLE



La qualité des **façades commerciales**

On notera la qualité moyenne voir médiocre de certaines façades commerciales, impactant sur l'attractivité et l'image globale du centre-ville.
Une meilleure harmonisation des façades et intégration des éléments au bâti permettrai de dégager une ambiance commerciale plus attractive.

Données de cadrage sur le logement aux Herbiers

6 873

Le nombre de résidences principales à l'échelle de la ville en 2017. On observe une croissance continue du nombre de résidences principales depuis 1968. Toutefois on souligne un ralentissement de la croissance avec une évolution annuelle de +1,2% sur la période 2012-2017 contre +1,6% entre 2007-2012.

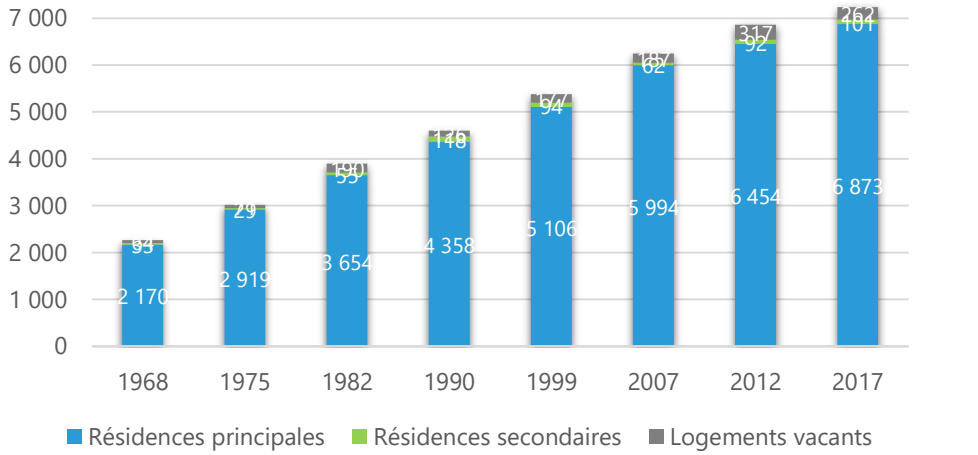
-3,7%

Le nombre de logements connaît un recul sur la période récente (-3,7%) soit 55 logements vides de moins en 2017 par rapport à 2012. Cette baisse survient après une explosion de la vacance fin des années 2000 (+130 logements entre 2007-2012). Le taux de vacance s'élève aujourd'hui à 3,6% du parc de logement de la commune.

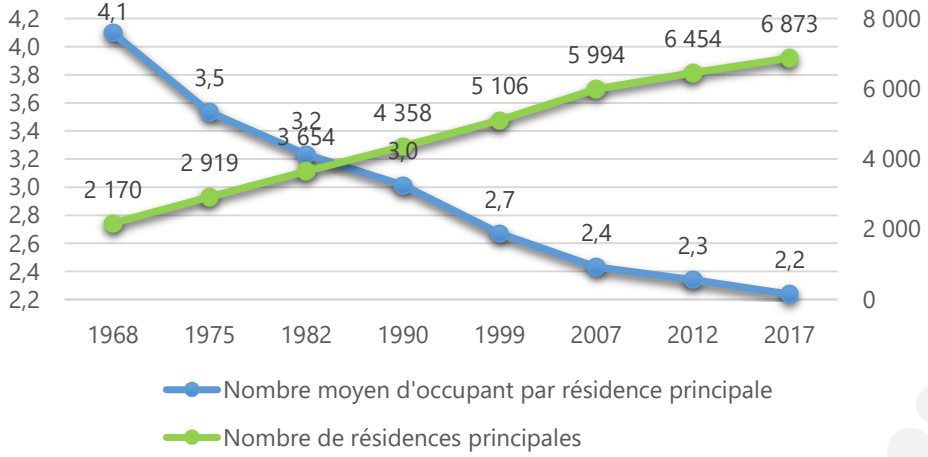
2,2

Le parc de logements est également caractérisé par une baisse du nombre moyen d'occupant depuis 1968. En effet, l'indicateur est passé de 4 personnes par ménage en 1968 à 2 en 2017. Ce desserrement des ménages continu induit des nouveaux besoins en logements.

ÉVOLUTION ET RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LES HERBIERS (INSEE 2020)



NOMBRE D'OCCUPANTS MOYEN PAR LOGEMENT (INSEE 2020)



Les caractéristiques de résidentialité du centre-ville

21 108 €

Le niveau de vie des ménages est plus faible sur le centre-ville des Herbiers de 14% par rapport à l'ensemble de la commune. À noter que la part des ménages pauvre s'élève à 14,7 % sur le centre-ville contre 9% pour la ville des Herbiers.

57,9%

La part des ménages composé d'un seul individu est près de deux fois plus importante sur le cœur de ville que sur la commune (57,9% contre 29,5%). Un taux qui souligne la question de l'occupation des logements mais également le niveau de consommation des ménages auprès des commerces de proximité plus réduit pour des personnes seules.

45,7%

Près d'un logement sur 2 du centre-ville est une maison, un taux élevé comparé aux communes de même taille. Cette part traduit la possibilité d'attirer des familles sur le secteur souvent en recherche d'un espace extérieur privatif.

42,8%

La part des résidences principales construites avant 1945 dans le centre-ville des Herbiers. Un taux révélant une urbanisation ancienne du cœur de ville et laissant supposer l'existence d'un nombre important de logements médiocres sur le plan thermique et ne répondant plus aux attentes des ménages en matière d'accessibilité, de structuration, de luminosité notamment.

Données carroyées Centre-ville	Ville des Herbiers	
530	6 873	Nombre de logements (résidences principales)
21 108 €	21 424 €	Niveau de vie des ménages (revenu annuel en €)
57,9 %	29,5 %	Part des ménages d'un seul individu
62,5 %	32 %	Part des ménages locataires
45,7 %	84,5 %	Part des ménages en maison
75 m²	92 m²	Surface moyenne des logements (en m²)
14,6 %	22,3 %	Part des moins de 18 ans
18,3 %	16,7 %	Part des 65 ans et plus
42,8 %	16 %	Part des logements construits avant 1945
56,8 %	81,7 %	Part des logements construits de 1945 à1990

Source : INSEE données carroyées

La réponse du parc de logements aux parcours résidentiels

6

La structuration des parcours résidentiels a connu de fortes évolutions ces dernières années. Auparavant, on l'estimait généralement en 3 étapes : une première location souvent seul, une deuxième location en couple puis un achat en couple également. Aujourd'hui avec un desserrement croissant de la taille des ménages, de nouveaux parcours résidentiels apparaissent. Le processus se divise désormais en 6 étapes détaillées sur le schéma ci-contre. Cette complexification accentue la nécessité d'être en mesure d'adapter son parc de logements aux nouveaux besoins, et notamment en centre-ville et sur sa périphérie directe.

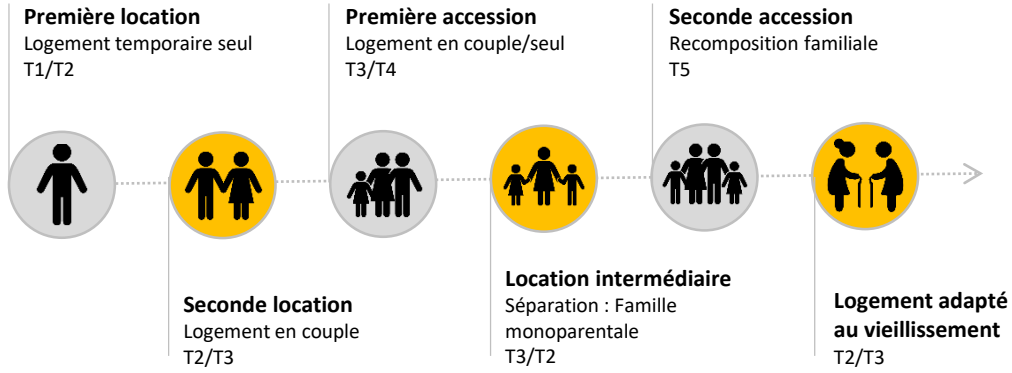
43 %

La part des logements de 3 à 4 pièces sur la ville des Herbiers. Une représentation 11 points supérieurs aux besoins estimés à 32% si l'on tient compte de la structuration des ménages de la ville. Un renouvellement du parc de logements sur les biens de 4 pièces viserait à attirer de nouvelles typologies de ménages sur le centre-ville, notamment des couples sans enfant et familles avec enfant(s).

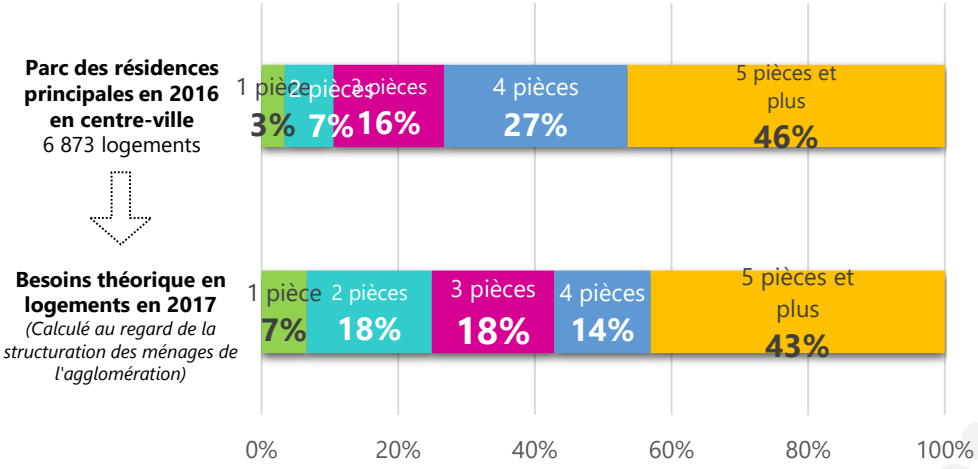
11 %

Les petits logements de 1 et 2 pièces représentent aujourd'hui 11% du parc de logements, une sous-représentation au regard de la structuration des ménages avec un besoin évalué à 25%.

STRUCTURATION DU PARCOURS RESIDENTIEL ORGANISÉ EN 6 ÉTAPES



BESOINS THÉORIQUES EN LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DES HERBIERS (INSEE 2017)



Les équipements non marchands du centre-ville

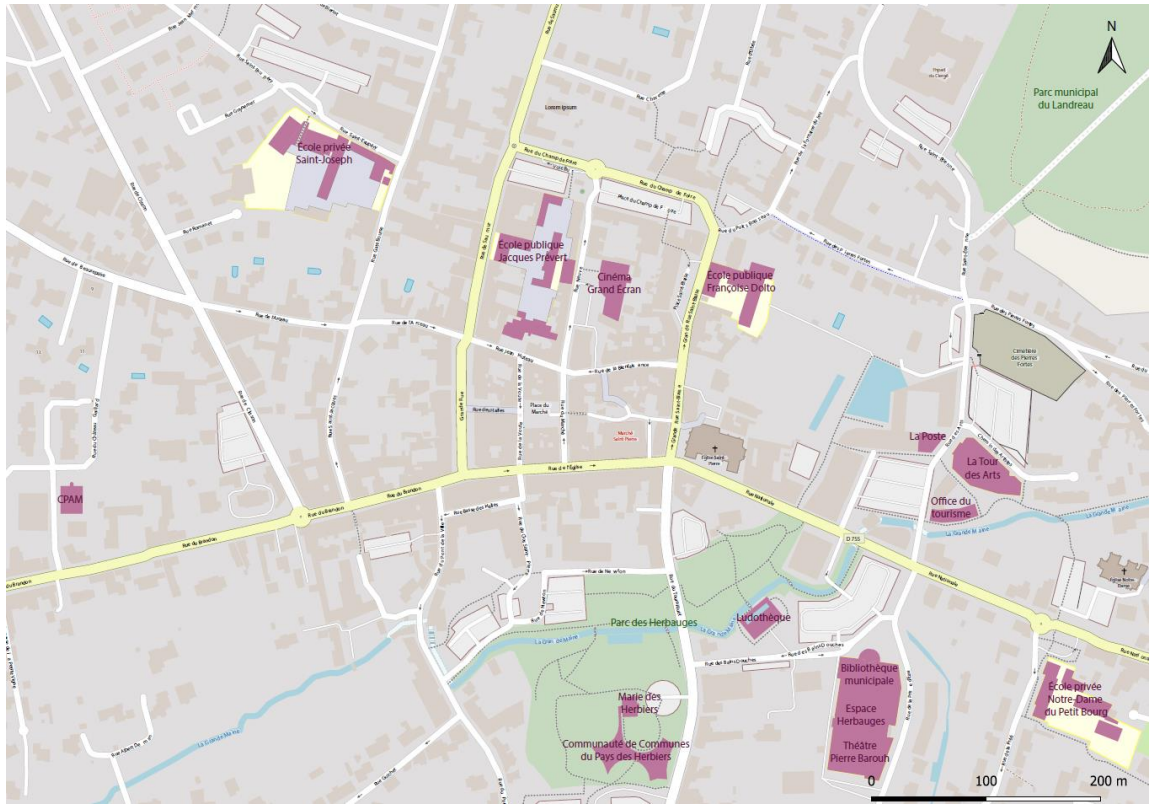
16,1 %

Le taux de présence des équipements non-marchands au sein du périmètre centre-ville. Un ratio faible qui induit de faible interaction avec les commerces de la centralité. Toutefois, plusieurs équipements d'importance sont intégrés au linéaire commerçant : 2 écoles, La Poste, la Tour des Arts, bibliothèque et le cinéma. À noter toutefois le déménagement de ce dernier prévu pour l'année 2021 sur la zone de la Tibourgère.

Liens

Par ailleurs, le centre-ville des Herbiers profite de la proximité de plusieurs équipements scolaires, administratifs et de santé structurants en périphérie immédiate de son périmètre (pôle de santé, Mairie, EPCI, écoles…). Ce qui rend essentiel de traiter qualitativement les liens piétons et cycles pour favoriser les interactions entre équipements et commerces.

SPATIALISATION DES EQUIPEMENTS NON MARCHANDS A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE DES HERBIERS



Les professionnels de santé en centre-ville

26 %

La part des professionnels de santé (hors centre hospitalier) **implantés au sein du périmètre du centre-ville des Herbiers,** soit seulement un praticien libéral sur 4 (contre 60% des praticiens implantés en centralité en moyenne). Un taux en fragilité qui permet toutefois de maintenir une certaine interaction entre offre médicale, offre de services et offre commerciale sur ce même périmètre.

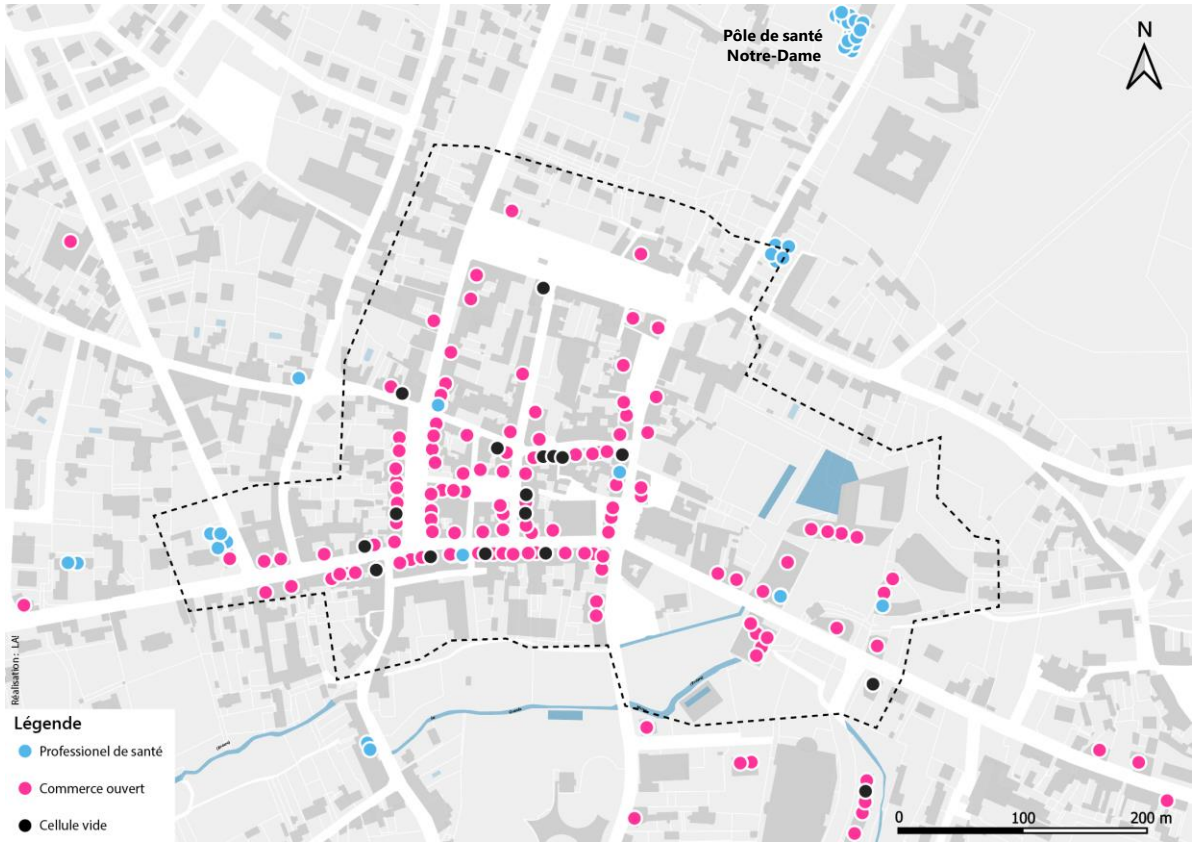
Pôle santé

Par ailleurs, le centre-ville est caractérisé par la présence du pôle de santé : Notre-Dame situé à environ 10 minutes à pied au nord de la centralité. Cette structure accueille un large éventail de professions.

50%

Dans un périmètre de 10 minutes à pied autour du centre-ville, le taux de professionnels de santé représente 50% des praticiens de la commune. À noter que sur les 35 professionnels de santé recensés sur ce périmètre, 90 % exercent dans un cabinet de groupe ou une structure.

SPATIALISATION DES PROFESSIONNELS DE SANTE A L'ECHELLE DU CENTRE-VILLE DES HERBIERS



Source : MAJ annuaire santé d'Ameli, terrain octobre 2020

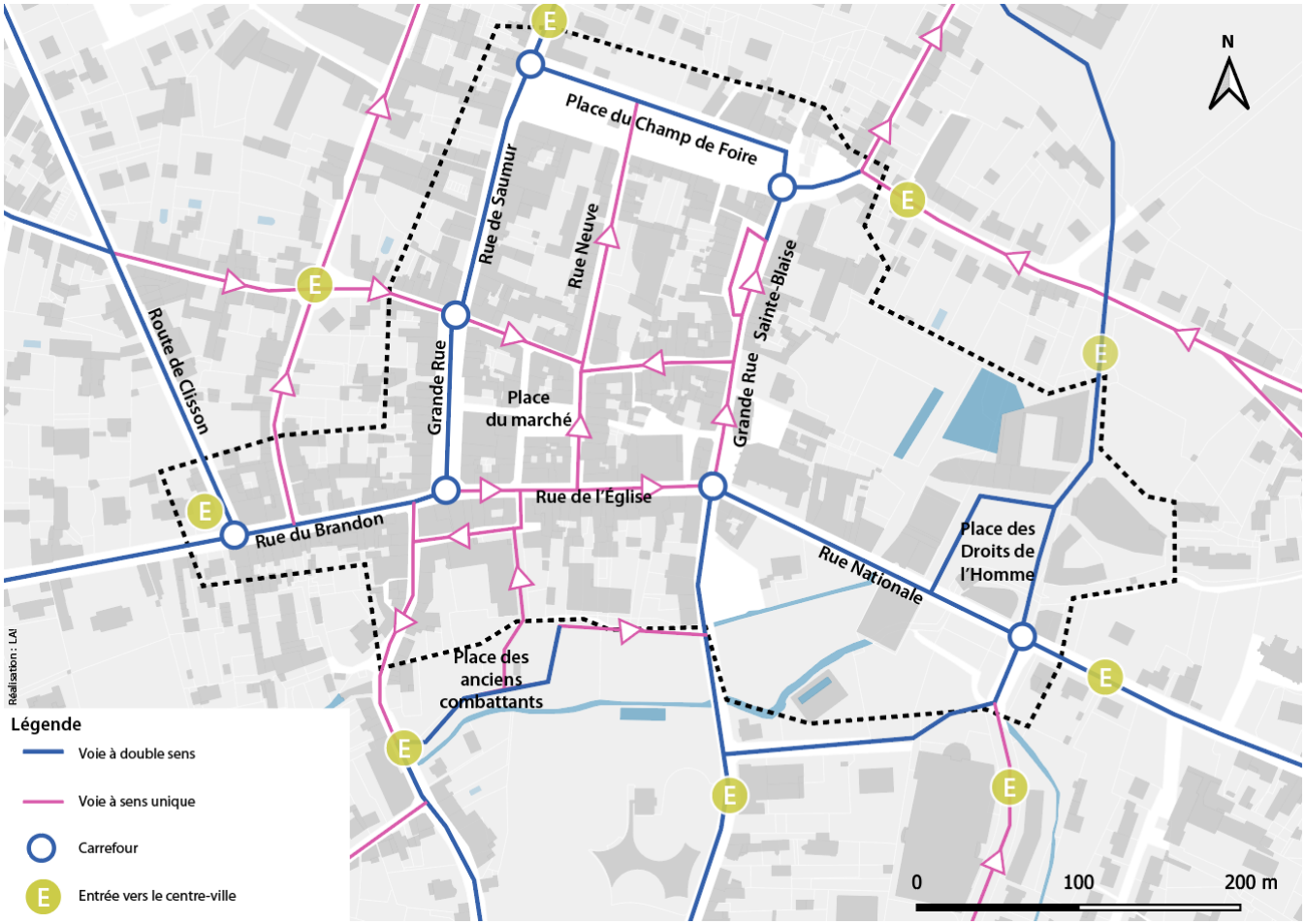
UN PLAN DE CIRCULATION LISIBLE ET OPTIMISÉ

Le centre-ville des Herbiers est caractérisé par **un plan de circulation lisible formant une boucle autour du cœur de ville.**

La Grande Rue permet d'assurer une liaison Nord/Sud plutôt évidente signifiant ainsi une intensité urbaine importante sur cet axe.

Par ailleurs, les liaisons Ouest-Est semblent plus complexes en raison de sens uniques sur l'ensemble des axes. Il reste toutefois possible d'effectuer la traversée du centre par la Place du Champ de Foire. La mise en place de sens unique permet par ailleurs de protéger en partie le centre ville du transit.

Enfin, on note toutefois **l'absence de qualité urbaine et d'effet vitrine attractif sur la majorité des entrées du centre-ville.**



L'offre en stationnement du centre-ville

UNE OFFRE EN STATIONNEMENT COHERENTE

On recense environ **867 places de stationnement** sur le périmètre de centre-ville dont 668 sur les différents parkings de la centralité.

Rapporté au nombre de commerces sur le périmètre (112), **le ratio s'établit à 7,7 places de stationnement par commerce**. Supérieur au ratio d'objectif qui est de 5 places par commerce, l'offre existante est très satisfaisante au vue de l'offre commerciale.

Le centre-ville des Herbiers profite d'une signalétique et de cheminements piétons qualitatifs qui permettent de réduire la sensation de distance. Aussi, un traitement paysager comme sur le parking des anciens combattants vient réduire l'aspect minéral sur ces espaces.

Par ailleurs, l'existence d'une **zone bleue favorise la rotation sur le cœur commerçant.** Elle représente 360 places environ.

Légende

- P120 Espace de stationnement gratuit
- P25 Espace de stationnement en zone bleue
- P6 Stationnement sur voirie gratuit
- P10 Stationnement sur voirie en zone bleue

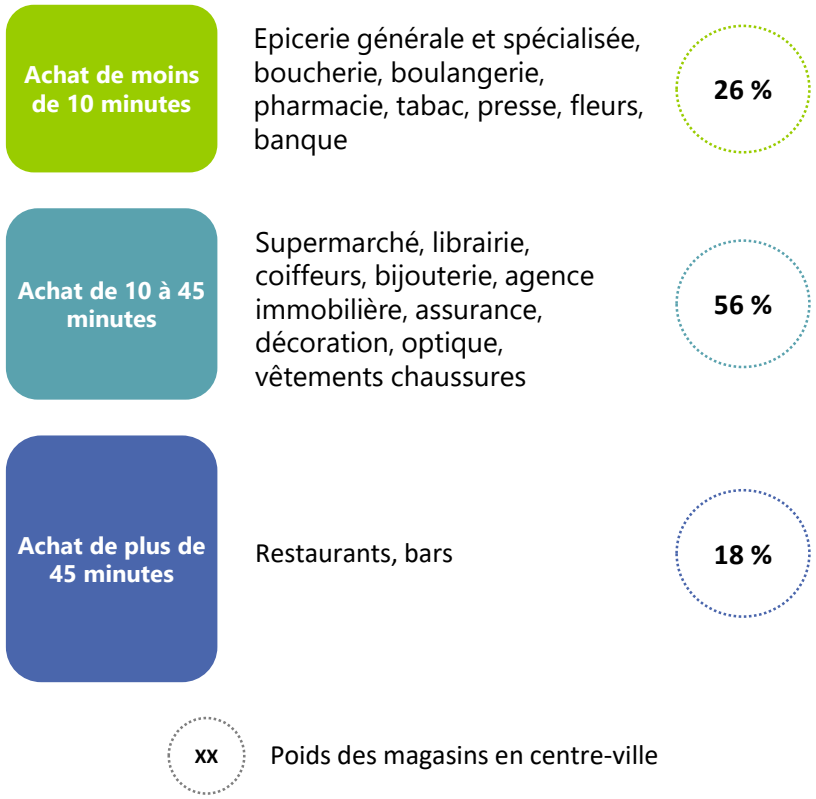
Source : Site de la commune des Herbiers, Terrain Octobre 2020

L'offre en stationnement du centre-ville

Des typologies d'achat qui impliquent des typologies de stationnement différentes

- **Les achats courts (moins de 10 minutes)** impliquent que les temps de stationnement et de cheminement piétonnier doivent être proportionnels à ce temps d'achat. 26% des commerces du centre-ville sont concernés. L'aménagement de stationnement-minute à proximité de ce type de commerces est un moyen d'assurer leur fréquentation et leur attractivité.
- **Les achats de 10 à 45 minutes** concernent davantage les secteurs de l'équipement, de culture-loisirs ou d'hygiène (56% dans le centre-ville des Herbiers). Le consommateur accepte un temps de cheminement piétonnier plus important et est donc prêt à stationner sur des espaces plus à l'écart du point de vente.
- **Les achats de plus de 45 minutes** concernent essentiellement les bars et les restaurants, représentant 18% des commerces du centre-ville, soit une offre plutôt importante.

RÉPARTITION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT SELON LA TYPOLOGIE DES ACHATS



La qualité des espaces publics du centre-ville

Place du Marché

Un espace marquant le cœur urbain de la centralité avec des aménagements récents et qualitatifs. Il s'agit d'un secteur à valoriser à travers la théâtralisation et l'animation des espaces.

Place des Droits de l'Homme

Une nouvelle polarité commerciale du centre-ville qui vient étendre ce dernier. Cet espace profite d'aménagements de qualité avec un travail sur le mobilier qui lui confère une identité propre.

La qualité des espaces publics du centre-ville

Espaces verts et nature en ville

Le centre-ville des Herbiers profite d'une végétation qui permet d'effacer ponctuellement le caractère minéral important de la centralité. Aussi, le cœur de ville bénéficie de la proximité d'un parc avec des aménagements qualitatifs qui créent un véritable lieu de détente et de convivialité.

Un vieillissement des aménagements

Même si le cœur de ville dispose d'aménagements récents et qualitatifs, plusieurs espaces montrent des points de vieillissements ou un manque de cohérence en terme d'architecture et de traitements des sols qui impactent l'ambiance d'achat

Entrées du centre-ville

Première vision du centre-ville, les entrées constituent des carrefours structurants mais ne créent pas d'effet vitrine en raison de leur aspect routier et le manque de mise en valeur du bâti.

- **La fonction économique** : Le centre-ville des Herbiers se caractérise par une offre commerciale de base complète qui permet de répondre aux besoins de la population. Toutefois, la fonction commerciale tend à se fragiliser avec un développement de la vacance qui impacte l'ambiance d'achat, en plus d'une faible présence des Cafés-Hôtels-Restaurants. Par ailleurs la centralité montre un taux de diversité faible et un phénomène de tertiairisation qui limite son rayonnement et tend à réduire sa zone de chalandise.

- **La fonction identité :** Le centre-ville herbretais bénéficie d'une identité forte par la mise en valeur de son patrimoine bâti, la mise en place d'une végétation ponctuelle et de nombreux trompe-l'œil qui viennent théâtraliser l'espace. On souligne cependant un vieillissement des entrées de villes et du pourtour de la centralité qui affectent l'effet vitrine du cœur de ville.

- **La fonction habitat :** Le centre-ville des Herbiers est marqué par un parc de logements qui ne répond pas complétement aux attentes des ménages. En effet, une grande part de petits logements souvent d'avant 1945 limite l'attractivité du centre-ville auprès des familles et ménages désireux de plus de surface et de logements modernes.

- **La fonction services** : La centralité conserve un rôle structurant en matière d'équipements et de services. La préservation de ces derniers et le traitement des liaisons vers le cœur commerçant sont des enjeux stratégiques pour l'attractivité globale du centre-ville. Par ailleurs, la périphérisation des professionnels de santé tend également à fragiliser la fonction services du centre-ville.

BILAN DES 4 FONCTIONS DU CENTRE-VILLE DES HERBIERS

Bilan d'attractivité du centre-ville

	Population 2016	Nombre de commerces en centre-ville	Taux de diversité commerciale	Taux de vacance commerciale	Qualités urbaines et patrimoniales du centre-ville	Ambiance d'achat et qualité du parcours marchand	Taux de vacance en logements	Part des équipements non marchands	Part des professionnels de santé en centre-ville
Périgueux	29 912 habitants	480 commerces	34,7 %	12,1 %	🟢	🟢	17,5 %	29,0 %	25,5 %
Saintes	25 355 habitants	280 commerces	33,8 %	7,0 %	🟢	🟢	15,3 %	19 %	12,5 %
Montbéliard	25 304 habitants	370 commerces	30,0%	12,7 %	🟢	🟢	11,4 %	NR	17,0 %
Bressuire	19 499 habitants	107 commerces	30,0 %	11,5 %	🟡	🟡	10,7 %	NR	46,0 %
Sélestat	19 124 habitants	245 commerces	25,8 %	12,8 %	🟢	🟢	15,8 %	NR	26,8 %
Annonay	16 640 habitants	185 commerces	25,8 %	29,7%	🟡	🔴	25,6 %	31,7 %	47,0 %
Les Herbiers	**15 958 habitants**	112 commerces	21,3 %	12,5 %	🟢	🟢	4,2%	16,1 %	26,1 %
Morlaix	14 721 habitants	287 commerces	31,4 %	23,8 %	🟡	🔴	25,0 %	24,0 %	54,0 %
Lamballe	13 465 habitants	146 commerces	33,3 %	8,2 %	🟢	🟢	11,7 %	46,0 %	49,1 %
Pontivy	14 117 habitants	219 commerces	37,5 %	20,1 %	🟡	🔴	17,3 %	NR	NR
Autun	13 532 habitants	250 commerces	30,0 %	14,0 %	🟢	🟡	22,7 %	NR	60,0 %

Partie 3

Les centres-bourgs et l'offre de proximité

Bilan d'attractivité des centralités de la CC du Pays des Herbiers

- **La fonction économique** : Une offre commerciale qui permet de répondre aux besoins de la population qui tend à se fragiliser par un développement de la vacance pour la centralité de Mouchamps et une diffusion de l'offre pour Les Épesses. À noter également le manque d'un marché hebdomadaire sur la centralité des Épesses qui ne capitalise pas sur son attractivité touristique.

- **La fonction identité :** Une identité forte sur la commune de Mouchamps qui reste préservée et mise en valeur. On observe cependant un vieillissements des espaces publics et la dégradation du bâti qui vient impacter la dimension conviviale.

- **La fonction habitat :** un parc de logements vieillissant qui soulève la question de la qualité de l'offre en logement et la capacité à attirer de nouveaux ménages enclins à de plus grandes surfaces et d'habitations plus modernes.

- **La fonction services** : Des professionnels de santé peu présents sur les centralités mais une proximité avec les équipements structurants qui permet de faire le lien avec les commerces et services.

Mouchamps

2 886 habitants
18 commerces

Les Épesses

2 853 habitants
16 commerces

Bilan d'attractivité des centralités de la CC du Pays des Herbiers

- **La fonction économique** : Une offre commerciale plus restreinte avec un tissu commercial de base alimentaire incomplet mais une offre de proximité satisfaisante pour la population.

- **La fonction identité :** Des espaces publics peu qualitatifs excepté pour Beaurepaire sur les pourtours des écoles. On notera le caractère routier majeur de Vendrennes qui réduit considérablement le sentiment de convivialité.

- **La fonction habitat :** un parc de logements vieillissant qui soulève la question de la qualité de l'offre en logement et la capacité à attirer de nouveaux ménages enclins à de plus grandes surfaces et d'habitations plus modernes.

- **La fonction services** : Des professionnels de santé peu présents sur la centralité mais une proximité avec les équipements structurants qui permet de faire le lien avec les commerces et services.

Beaurepaire

2 401 habitants
8 commerces

Vendrennes

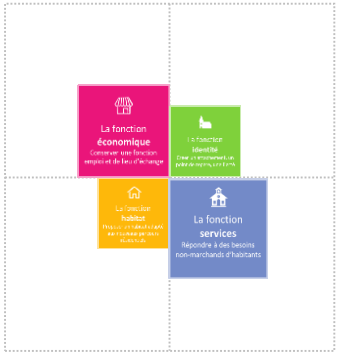
1 721 habitants
8 commerces

Bilan d'attractivité des centralités de la CC du Pays des Herbiers

- **La fonction économique** : Une offre commerciale limitée et de proximité qui permet de répondre aux premiers besoins de la population.
- **La fonction identité :** Une lisibilité de la centralité plus difficile avec un éclatement de l'offre commerciale, des équipements avec des espaces publics souvent vieillissants et peu qualitatifs.
- **La fonction habitat :** un parc de logements vieillissant qui soulève la question de la qualité de l'offre en logement et la capacité à attirer de nouveaux ménages enclins à de plus grandes surfaces et d'habitations plus modernes.
- **La fonction services** : Une faible présence de professionnels de santé sur les communes mais l'existence d'équipements non marchands en centralité ou à proximité.

Mesnard-la-Barotière

1 440 habitants
5 commerces

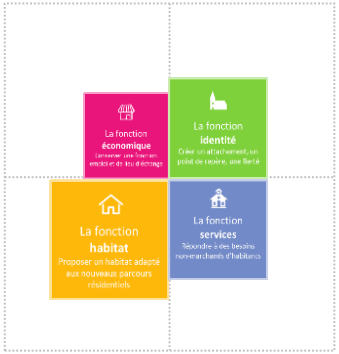


Saint-Paul-en-Pareds

1 336 habitants
4 commerces

Saint-Mars-la-Réorthe

978 habitants
3 commerces

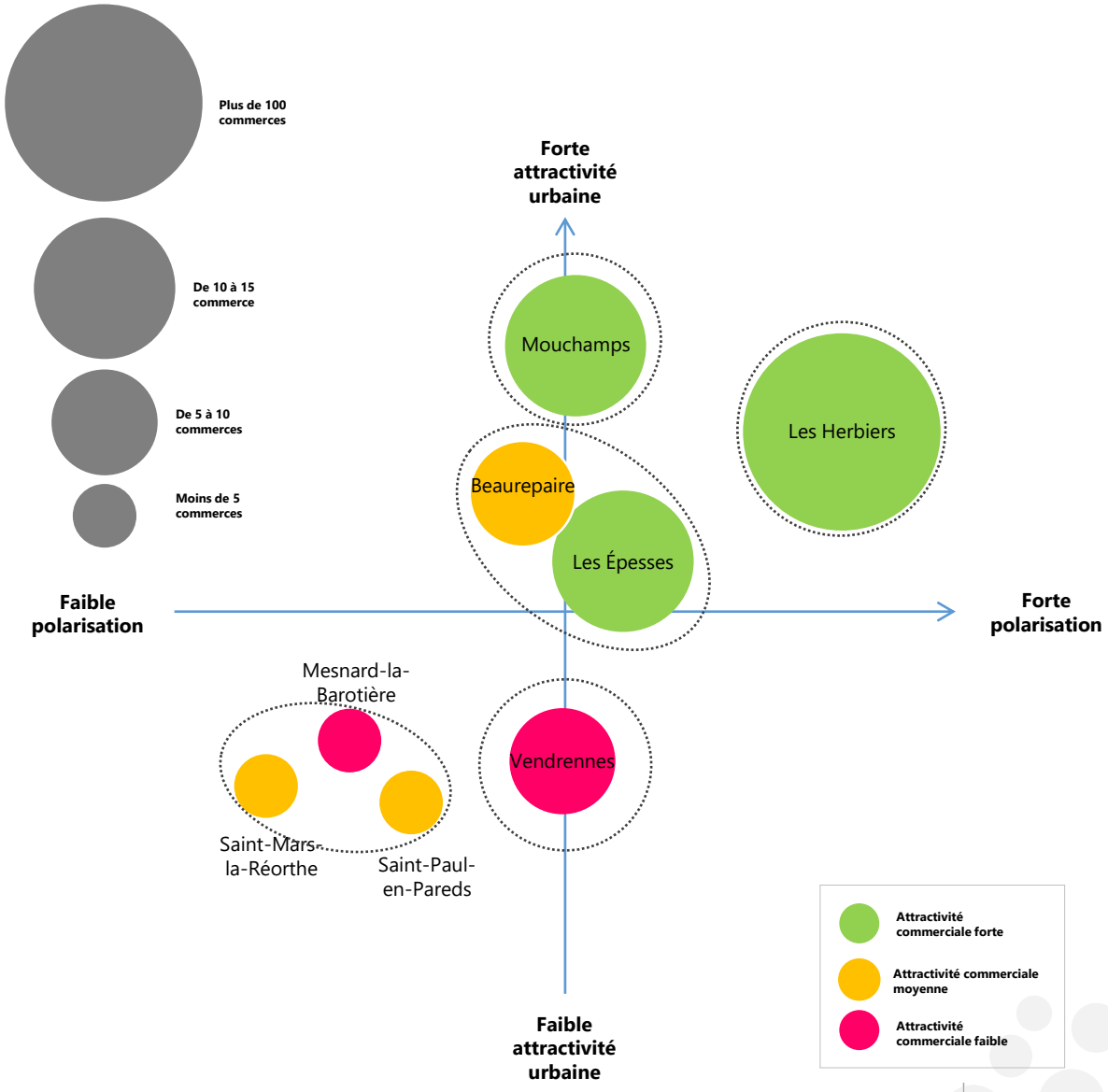


Bilan d'attractivité des centralités de la CC du Pays des Herbiers

À partir des fiches d'analyse déclinant 7 indicateurs commerciaux, 5 indicateurs urbains et 4 indicateurs de polarité, le mapping ci-contre illustre le bilan d'attractivité des **8 centralités** analysées sur la CC du Pays des Herbiers

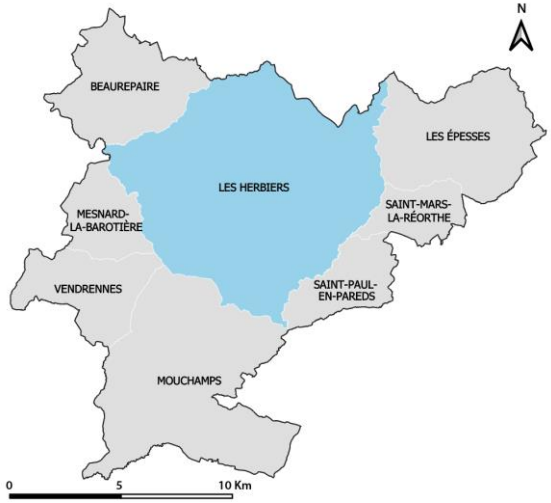
On distingue ainsi **5** formes de centralités distinctes caractérisées par des enjeux similaires :

- **Pôle des Herbiers :** qui présente des indicateurs de polarité et urbains attractifs avec une offre commerciale conséquente.
- **Pôle de Mouchamps :** qui garde une polarisation mais connaît une fragilisation en terme de commerce couplée à des espaces publics vieillissant.
- **2 centralités de proximité** : qui montrent une bonne polarisation mais une attractivité urbaine plus faible.
- **1 centralité peu polarisante** avec un manque d'attractivité urbaine et commerciale sur la centralité mais une préservation des services et de la résidentialité.
- **3 centralités d'hyperproximité peu polarisantes** avec des espaces publics moins qualitatifs en plus d'une attractivité commerciale plus faible.



Centralité des Herbiers

Les Herbiers



DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**15 958**	
Évolution 2012-2017	**+ 1,7 %**	🟡
Renouvellement de population	**31,5 %**	🟡
Indicateur de concentration d'emploi	**189**	🟢
Part des familles avec enfants	**32,9 %**	🟢
Part des CSP+	**28,8 %**	🟡

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**227**	
Part des commerces en centralité	**49,3 %**	🟡
Présence d'un marché hebdomadaire	**Oui**	🟢
Présence d'une locomotive alimentaire	**Oui**	🟢
Tissu commercial alimentaire	**Complet**	🟢
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**27**	
Taux de vacance commerciale	**12,5 %**	🟡
Part de commerces en CHR	**17,9 %**	🟡

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**926**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**71 %**	🔴
Part des résidences secondaires sur la commune	**1,3 %**	🟡
Taux de vacance en logements sur la commune	**4 %**	🟢

LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

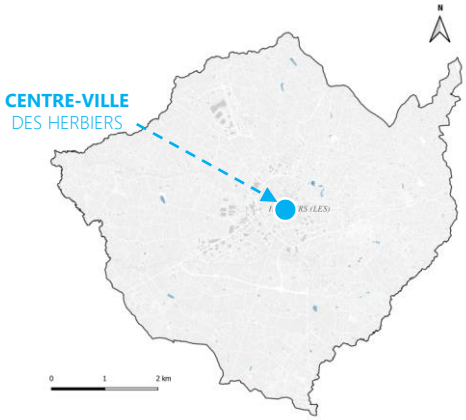
Lisibilité / Visibilité de la centralité	🟢
Accessibilité / Déplacement	🟢
Continuité commerciale	🟡
Qualité urbaine & architecturale	🟢
Ambiance d'achat	🟢

LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**6**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**2**	🟢
Professions de santé sur la commune	**69**	🟢
Part des professions médicales en centralité	**26 %**	🔴

Centralité des Herbiers

Les Herbiers



BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

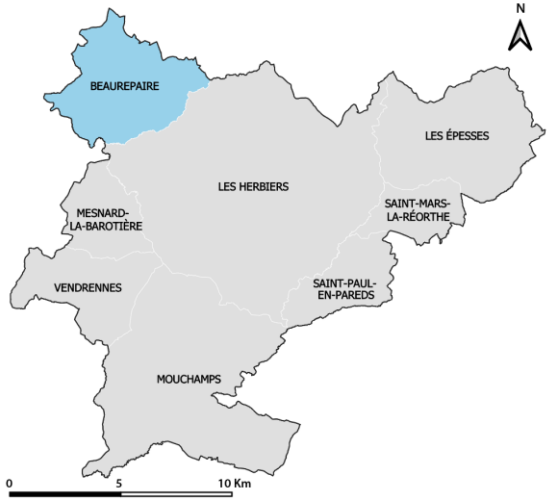
Une centralité commerciale qui se caractérise par une offre complète et diversifiée qui s'étend au-delà de son centre-ancien.

Une identité urbaine forte avec un patrimoine bâti préservé et des espaces publics qualitatifs en cœur de ville mais des entrées de centralité qui manquent d'effet vitrine.

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DES HERBIERS

Centralité de Beaurepaire

Beaurepaire



DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**2 401**	
Évolution 2012-2017	**+ 6,8 %**	🟢
Renouvellement de population	**26,2 %**	🟡
Indicateur de concentration d'emploi	**46,3**	🔴
Part des familles avec enfants	**47,4 %**	🟢
Part des CSP+	**25,4 %**	🟡

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**8**	
Part des commerces en centralité	**87,5 %**	🟢
Présence d'un marché hebdomadaire	**Non**	🔴
Présence d'une locomotive alimentaire	**Non**	🔴
Tissu commercial alimentaire	**Incomplet**	🟡
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**3**	
Taux de vacance commerciale	**0 %**	🟢
Part de commerces en CHR	**14,3 %**	🔴

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**378**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**38 %**	🟡
Part des résidences secondaires sur la commune	**1,8 %**	🟡
Taux de vacance en logements sur la commune	**3,5 %**	🟢

LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

Lisibilité / Visibilité de la centralité	🟢
Accessibilité / Déplacement	🟡
Continuité commerciale	🟡
Qualité urbaine & architecturale	🟡
Ambiance d'achat	🟡

LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**2**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**2**	🟢
Professions de santé sur la commune	**8**	🟢
Part des professions médicales en centralité	**75 %**	🟢

Centralité de Beaurepaire

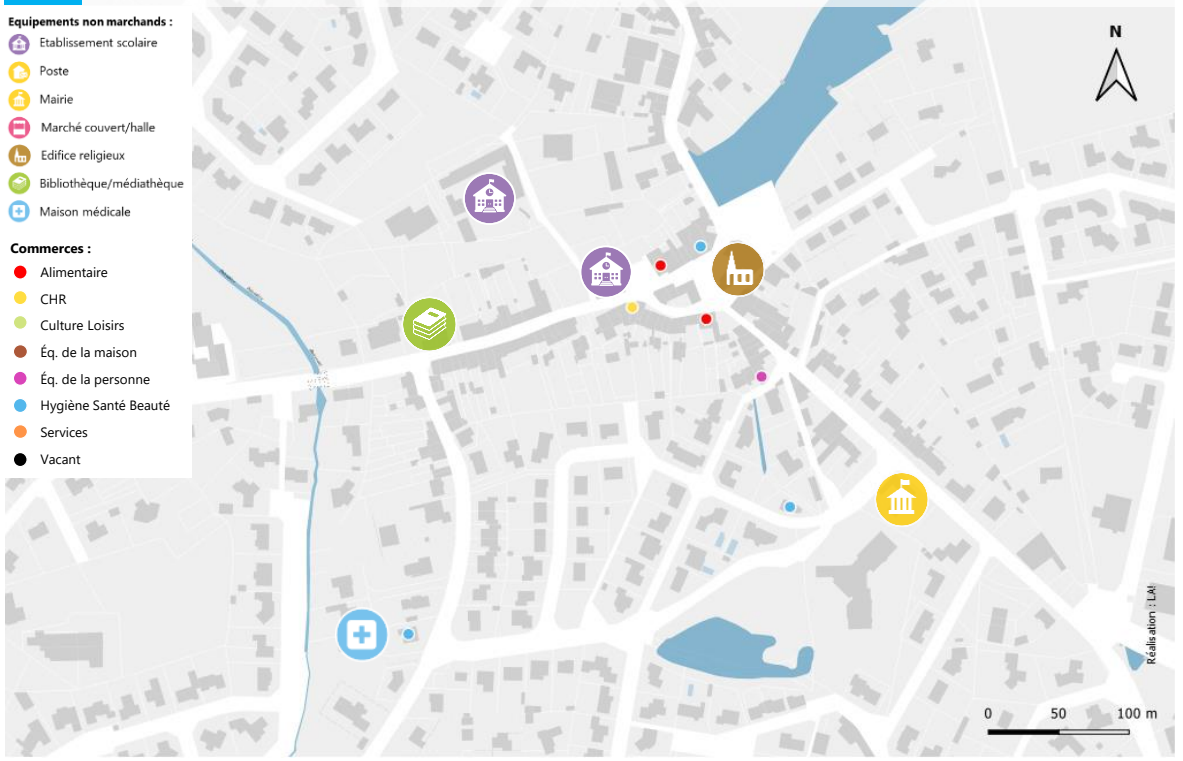
Beaurepaire

BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Un centre-bourg historique qui conserve sa vocation commerciale mais qui tend à se disperser rendant moins lisible l'offre.

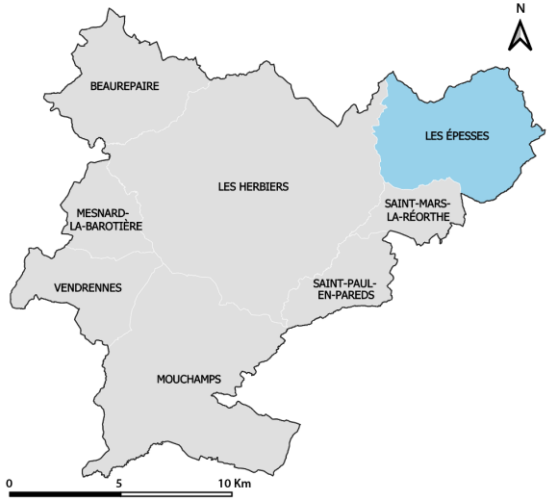
Une centralité élargie marquée par une bonne qualité urbaine à proximité des équipements et des écoles qu'il convient de prolonger sur la place de l'église et le reste du centre-bourg.

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE BEAUREPAIRE



Centralité des Épesses

Les Épesses



DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**2 853**	
Évolution 2012-2017	**+ 5,3 %**	🟢
Renouvellement de population	**26,6 %**	🟢
Indicateur de concentration d'emploi	**99,9**	🟢
Part des familles avec enfants	**37,8 %**	🟢
Part des CSP+	**28,2 %**	🟡

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**16**	
Part des commerces en centralité	**62,5 %**	🟢
Présence d'un marché hebdomadaire	**Non**	🔴
Présence d'une locomotive alimentaire	**Oui**	🟢
Tissu commercial alimentaire	**Complet**	🟢
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**7**	
Taux de vacance commerciale	**9,1 %**	🟡
Part de commerces en CHR	**30 %**	🟢

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**200**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**43 %**	🟡
Part des résidences secondaires sur la commune	**4,1 %**	🟢
Taux de vacance en logements sur la commune	**5,5 %**	🟡

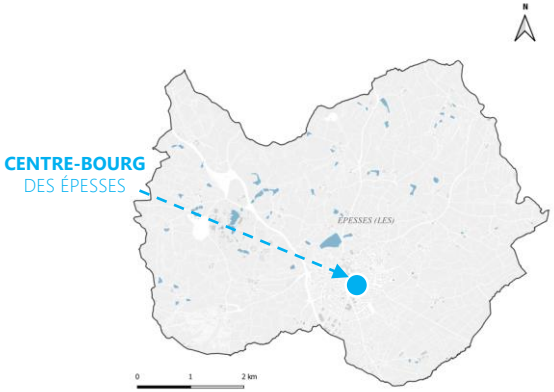
LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

Lisibilité / Visibilité de la centralité	🟢
Accessibilité / Déplacement	🟢
Continuité commerciale	🟡
Qualité urbaine & architecturale	🔴
Ambiance d'achat	🟢

LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**4**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**1**	🟢
Professions de santé sur la commune	**10**	🟢
Part des professions médicales en centralité	**10 %**	🔴

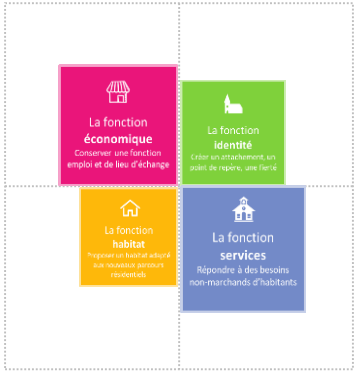
Les Épesses



BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Un centre-bourg qui manque d'espace de convivialité et se structure autour de sa place principale peu qualitative avec un aspect routier majoritaire.

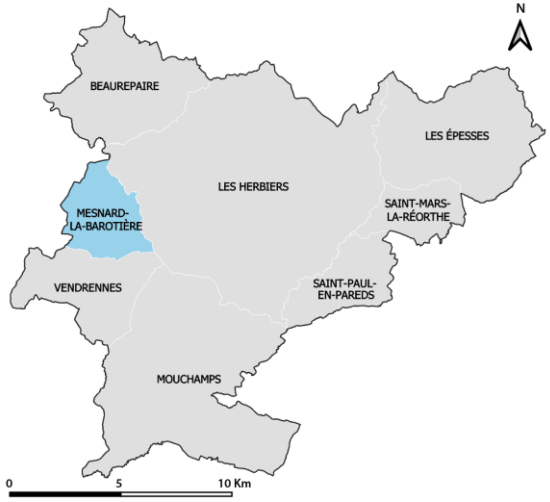
Un bâti vieillissant qu'il convient de valoriser en plus d'un traitement urbain autour des équipements et des commerces.



OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DES ÉPESSES

Centralité de Mesnard-la-Barotière

Mesnard-la-Barotière



DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**1 440**	
Évolution 2012-2017	**+10,9 %**	🟢
Renouvellement de population	**29,7 %**	🟡
Indicateur de concentration d'emploi	**23,6**	🔴
Part des familles avec enfants	**41,9 %**	🟢
Part des CSP+	**29,9 %**	🟡

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**5**	
Part des commerces en centralité	**80 %**	🟢
Présence d'un marché hebdomadaire	**Non**	🔴
Présence d'une locomotive alimentaire	**Non**	🔴
Tissu commercial alimentaire	**Incomplet**	🟡
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**2**	
Taux de vacance commerciale	**20 %**	🔴
Part de commerces en CHR	**17,9 %**	🟡

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**201**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**41 %**	🟡
Part des résidences secondaires sur la commune	**0,9 %**	🔴
Taux de vacance en logements sur la commune	**5 %**	🟡

LA FONCTION IDENTITE ET URBAINE

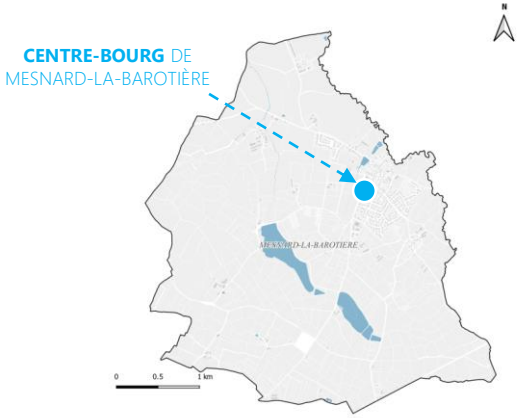
Lisibilité / Visibilité de la centralité	🟡
Accessibilité / Déplacement	🟡
Continuité commerciale	🟡
Qualité urbaine & architecturale	🟡
Ambiance d'achat	🟢

LA FONCTION SERVICES ET EQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**2**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**0**	🟡
Professions de santé sur la commune	**0**	🔴
Part des professions médicales en centralité	**0%**	🔴

Centralité de Mesnard-la-Barotière

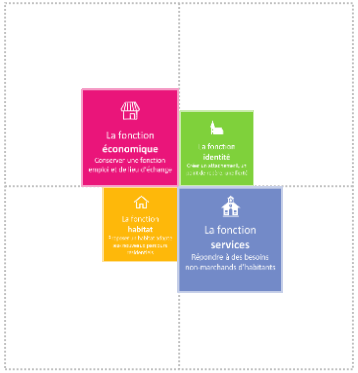
Mesnard-la-Barotière



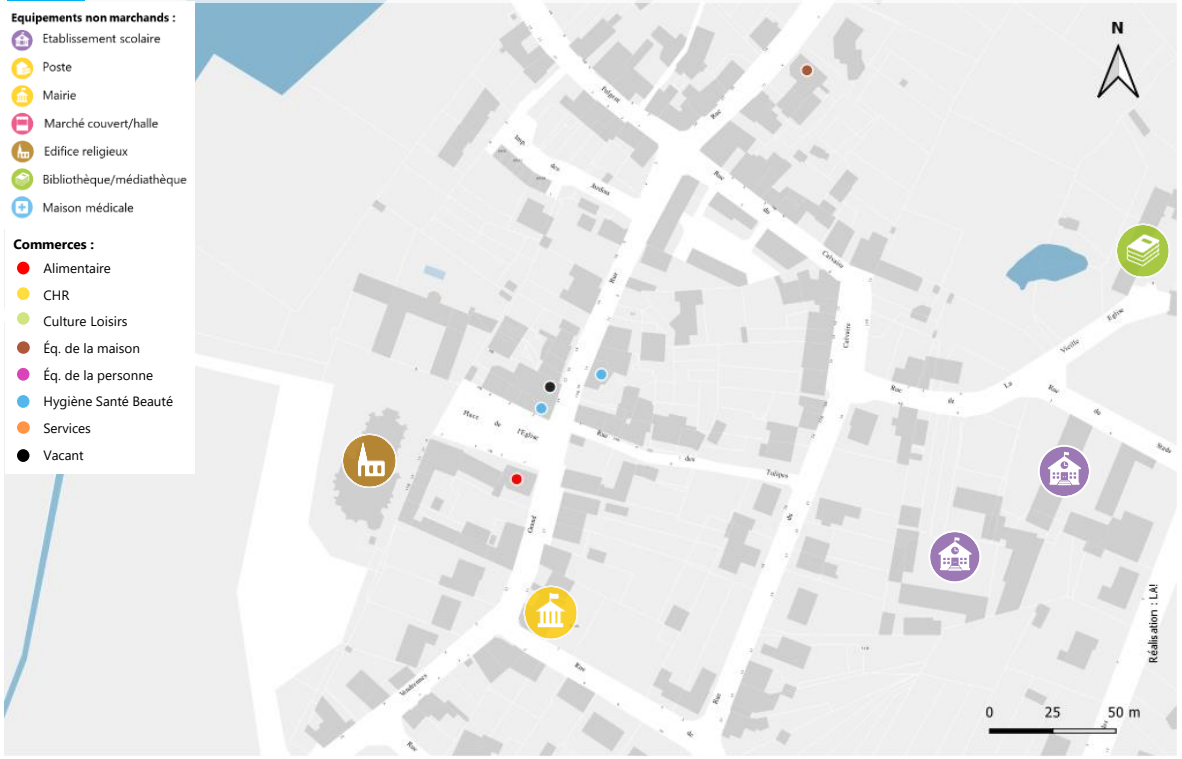
BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Une centralité commerciale éclatée qui se structure sur un axe de flux impliquant la nécessité de recentrer la dynamique.

Des espaces publics peu qualitatifs à domination automobile qui ne permet pas la bonne sécurisation des piétons.

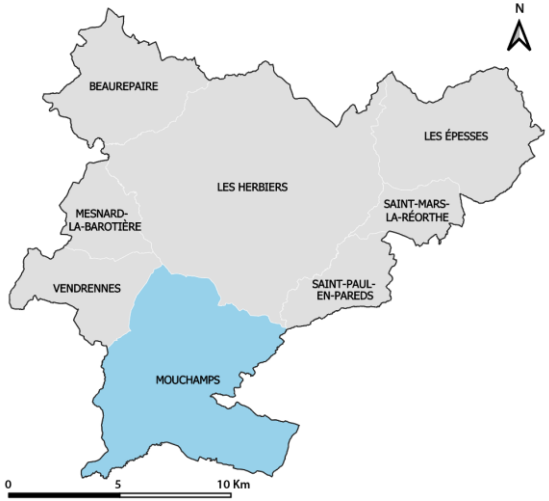


OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE MESNARD-LA-BAROTIÈRE



Centralité de Mouchamps

Mouchamps



DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**2 886**	
Évolution 2012-2017	**+ 2,7 %**	🟢
Renouvellement de population	**25,5 %**	🟢
Indicateur de concentration d'emploi	**53,2**	🟡
Part des familles avec enfants	**37,2 %**	🟢
Part des CSP+	**21,8 %**	🔴

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**18**	
Part des commerces en centralité	**77,8 %**	🟢
Présence d'un marché hebdomadaire	**Oui**	🟢
Présence d'une locomotive alimentaire	**Oui**	🟢
Tissu commercial alimentaire	**Complet**	🟢
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**8**	
Taux de vacance commerciale	**39,1 %**	🔴
Part de commerces en CHR	**21,4 %**	🟡

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**331**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**67 %**	🔴
Part des résidences secondaires sur la commune	**4,8 %**	🟢
Taux de vacance en logements sur la commune	**7,9 %**	🟡

LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

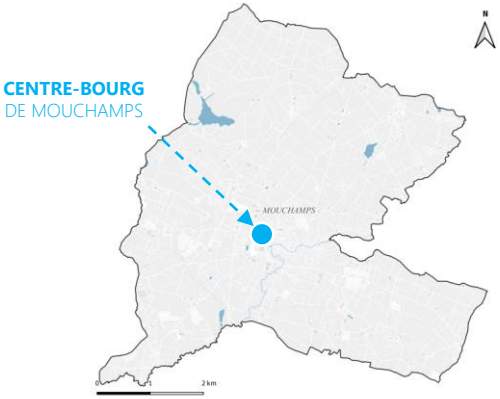
Lisibilité / Visibilité de la centralité	🟢
Accessibilité / Déplacement	🟢
Continuité commerciale	🟡
Qualité urbaine & architecturale	🟡
Ambiance d'achat	🟢

LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**3**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**0**	🟡
Professions de santé sur la commune	**8**	🟢
Part des professions médicales en centralité	**13%**	🟡

Centralité de Mouchamps

Mouchamps



BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Une centre-bourg historique organisé autour de la place Georges Clemenceau qui montre des signes de fragilisation avec le développement de la vacance commerciale.

Une identité urbaine forte liée à un patrimoine bâti historique préservé et des espaces publics qualitatifs sur l'espace central mais vieillissant sur les entrées de bourg.

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE MOUCHAMPS

Centralité de Saint-Mars-la-Réorthe

Saint-Mars-la-Réorthe

DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**978**	
Évolution 2012-2017	**+ 5,8 %**	🟢
Renouvellement de population	**22,7 %**	🟢
Indicateur de concentration d'emploi	**35,2**	🔴
Part des familles avec enfants	**39 %**	🟢
Part des CSP+	**16,3 %**	🔴

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**3**	
Part des commerces en centralité	**100 %**	🟢
Présence d'un marché hebdomadaire	**Non**	🔴
Présence d'une locomotive alimentaire	**Non**	🔴
Tissu commercial alimentaire	**Incomplet**	🟡
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**3**	
Taux de vacance commerciale	**0 %**	🟢
Part de commerces en CHR	**33 %**	🟢

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**160**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**31 %**	🟢
Part des résidences secondaires sur la commune	**2,6 %**	🟡
Taux de vacance en logements sur la commune	**4,2 %**	🟢

LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

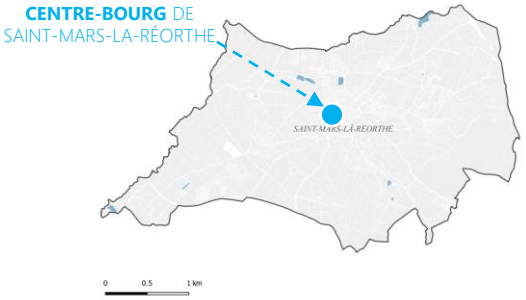
Lisibilité / Visibilité de la centralité	🟢
Accessibilité / Déplacement	🟡
Continuité commerciale	🔴
Qualité urbaine & architecturale	🟢
Ambiance d'achat	🟢

LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**3**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**0**	🟡
Professions de santé sur la commune	**0**	🔴
Part des professions médicales en centralité	**0 %**	🔴

Centralité de Saint-Mars-la-Réorthe

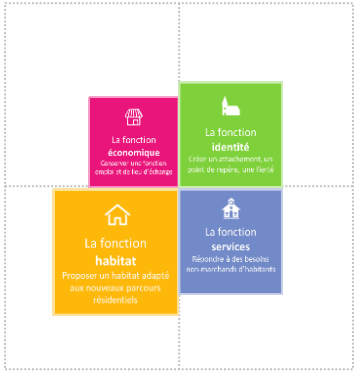
Saint-Mars-la-Réorthe



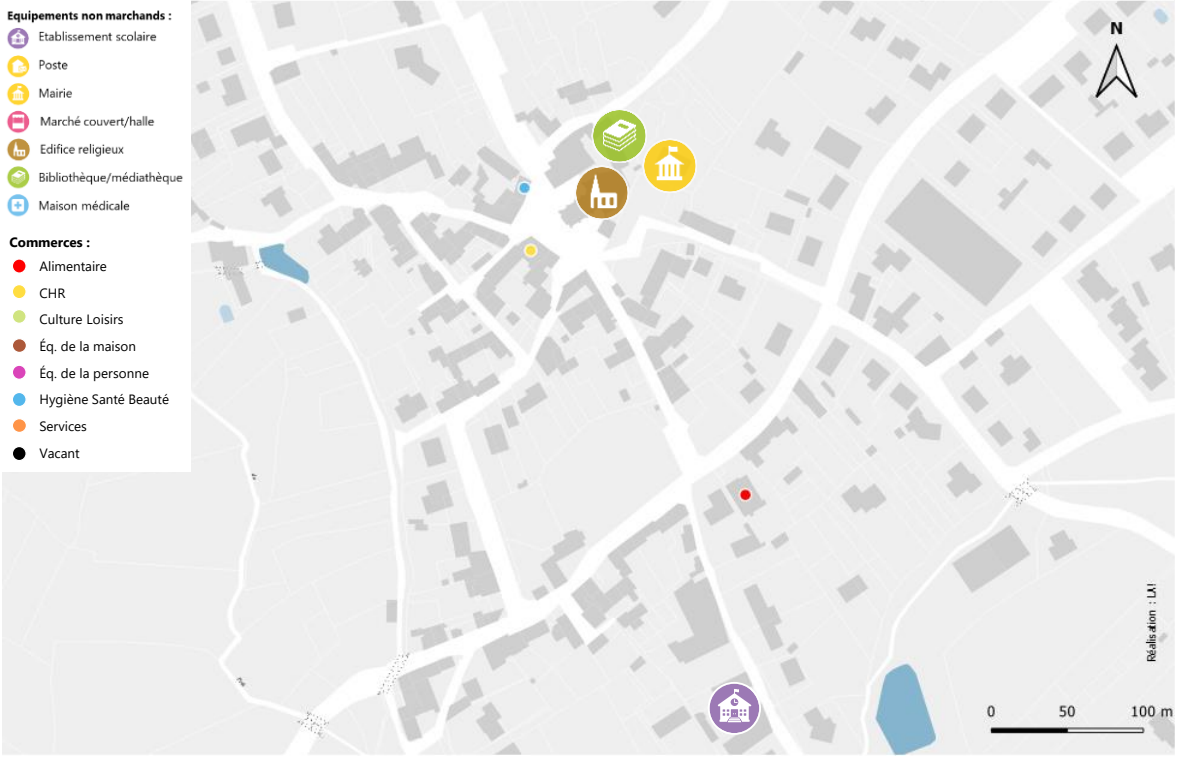
BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Une centralité commerciale de proximité structuré autour de l'église qui tend à se prolonger sur l'axe de flux.

Le centre-bourg profite d'aménagements qualitatifs et d'une signalétique qui marquent la centralité.



OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE SAINT-MARS-LA-RÉORTHE



Centralité de Saint-Paul-en-Pareds

Saint-Paul-en-Pareds

DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	**1 336**	
Évolution 2012-2017	**+10,3 %**	🟢
Renouvellement de population	**29,7 %**	🟡
Indicateur de concentration d'emploi	**35,5**	🔴
Part des familles avec enfants	**42,6 %**	🟢
Part des CSP+	**35,1 %**	🟢

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	**4**	
Part des commerces en centralité	**50 %**	🟡
Présence d'un marché hebdomadaire	**Non**	🔴
Présence d'une locomotive alimentaire	**Non**	🔴
Tissu commercial alimentaire	**Incomplet**	🟡
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	**4**	
Taux de vacance commerciale	**0 %**	🟢
Part de commerces en CHR	**50 %**	🟢

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	**390**	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	**4 %**	🟢
Part des résidences secondaires sur la commune	**2,5 %**	🟡
Taux de vacance en logements sur la commune	**3,3 %**	🟢

LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

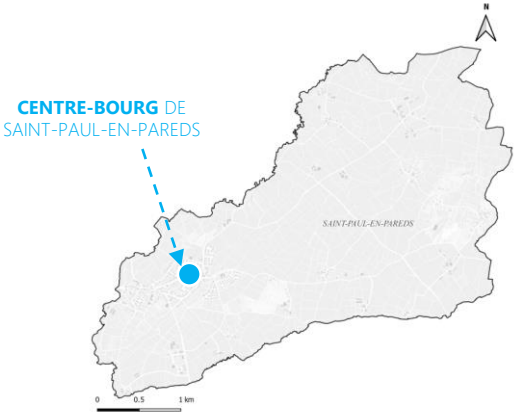
Lisibilité / Visibilité de la centralité	🔴
Accessibilité / Déplacement	🟡
Continuité commerciale	🔴
Qualité urbaine & architecturale	🟡
Ambiance d'achat	🟢

LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	**2**	🟢
Nombre d'équipements scolaires en centralité	**0**	🟡
Professions de santé sur la commune	**2**	🟢
Part des professions médicales en centralité	**100%**	🟢

Centralité de Saint-Paul-en-Pareds

Saint-Paul-en-Pareds

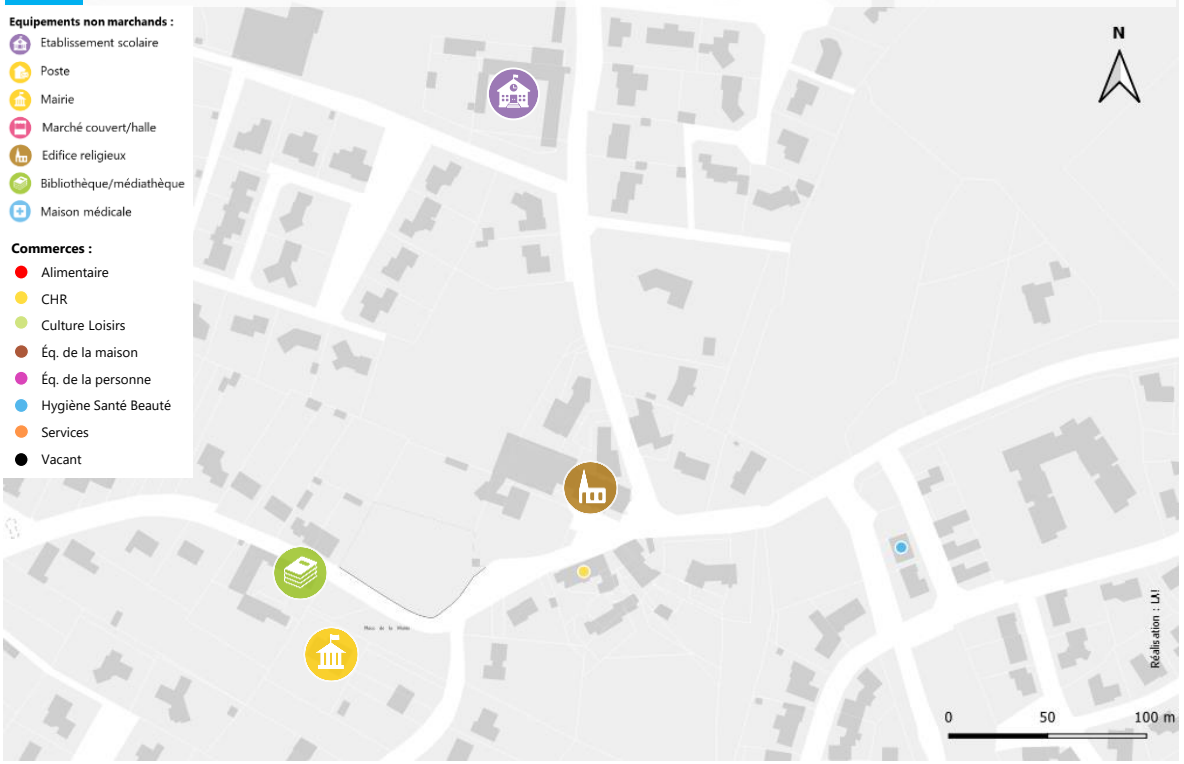


BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Une centralité commerciale éclatée sur plusieurs espaces impliquant la nécessité de recentrer la dynamique.

Un cadre routier prédominant qui élargie la centralité avec des qualités urbaines moyennes mais un patrimoine bâti valorisé.

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE SAINT-PAUL-EN-PAREDS



Centralité de Vendrennes

Vendrennes

DYNAMIQUE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population 2017	1 721	
Évolution 2012-2017	+ 9,8 %	●
Renouvellement de population	25,4 %	●
Indicateur de concentration d'emploi	54,6	●
Part des familles avec enfants	45,2 %	●
Part des CSP+	26,9 %	●

LA FONCTION COMMERCES

Nombre de commerces	8	
Part des commerces en centralité	100 %	●
Présence d'un marché hebdomadaire	Oui	●
Présence d'une locomotive alimentaire	Non	●
Tissu commercial alimentaire	Incomplet	●
Nombre d'agriculteurs réalisant de la vente directe	3	
Taux de vacance commerciale	20 %	●
Part de commerces en CHR	12,5 %	●

LA FONCTION HABITAT

Nombre d'habitants en centre-bourg	277	
Part des logements construits avant 1945 en centre-bourg	25 %	●
Part des résidences secondaires sur la commune	1,6 %	●
Taux de vacance en logements sur la commune	3,5 %	●

LA FONCTION IDENTITÉ ET URBAINE

Lisibilité / Visibilité de la centralité	●
Accessibilité / Déplacement	●
Continuité commerciale	●
Qualité urbaine & architecturale	●
Ambiance d'achat	●

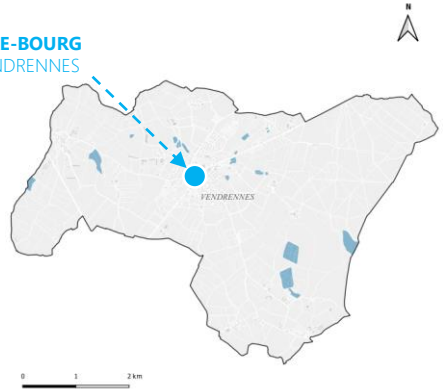
LA FONCTION SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Nombre de d'équipements publics et culturels en centralité	3	●
Nombre d'équipements scolaires en centralité	2	●
Professions de santé sur la commune	2	●
Part des professions médicales en centralité	0%	●

Centralité de Vendrennes

Vendrennes

CENTRE-BOURG
DE VENDRENNES

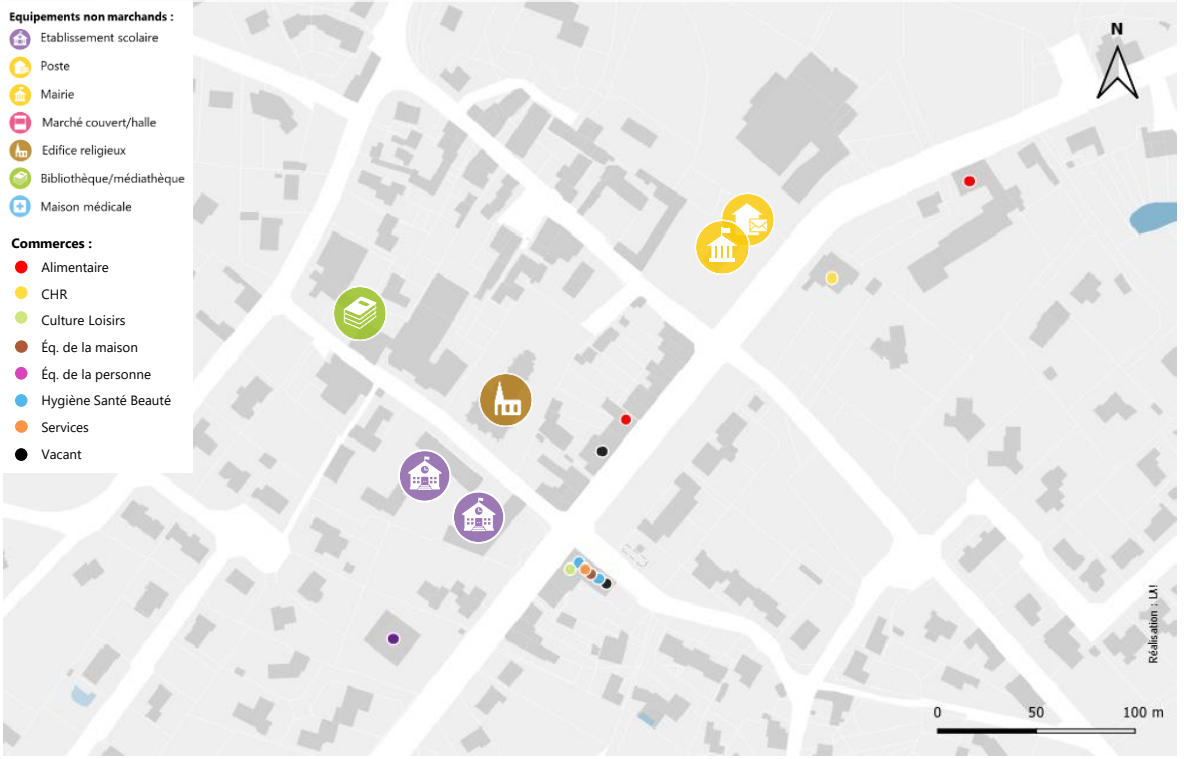


BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Un centralité éclatée au regard de la spatialisation des équipements sur le centre historique et les commerces organisés de façon diffuse sur l'axe de flux.

Une identité urbaine faible impacté par un axe de flux d'importance avec un manque d'espace conviviaux et de lisibilité de la centralité

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE VENDRENNES



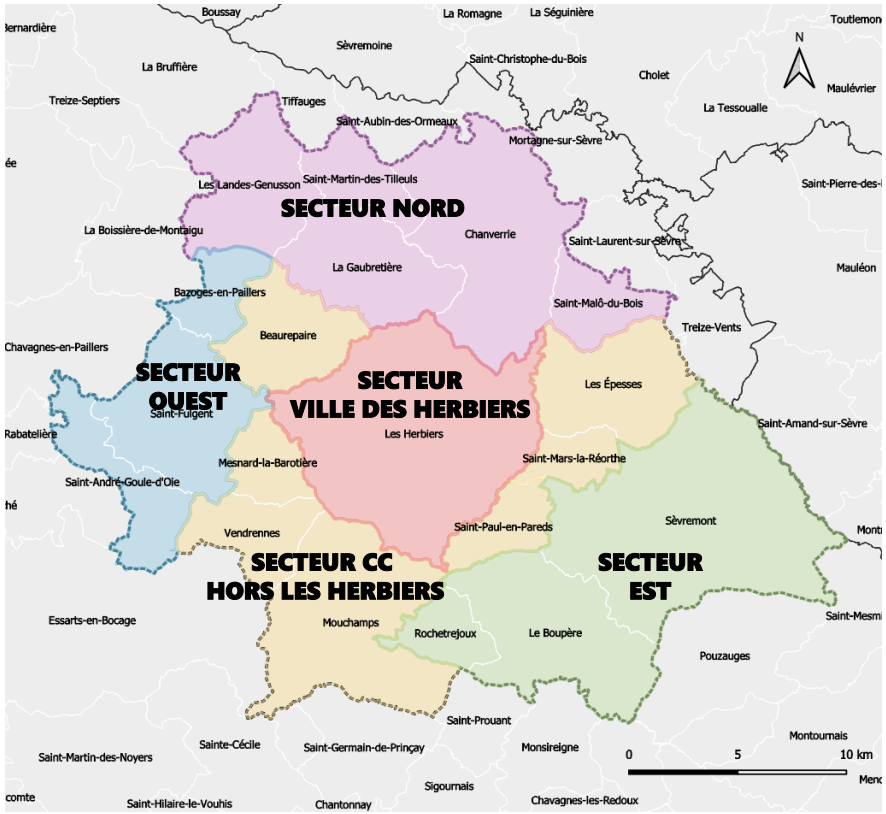
Partie 4

L'analyse de la consommation

300

L'enquête a consisté à interroger par téléphone un **échantillon de 300 ménages représentatifs du territoire de la CC du Pays des Herbiers et de sa zone de chalandise.** Elle s'est déroulée du lundi 19 octobre au samedi 24 octobre 2020. La méthodologie d'enquête respecte les quotas par secteur d'habitation et la répartition de la population par âge.

Secteur d'enquête	Nombre d'enquêtes	%
Secteur Ville des Herbiers	114	38 %
Secteur CC Hors Les Herbiers	97	32,3 %
Secteur Ouest	22	7,3 %
Secteur Est	30	10 %
Secteur Nord	37	12,3 %
Total général	**500**	**100%**



Partie 4

Bilan de fréquentation et image des pôles commerciaux

Fréquence d'achat sur la commune de résidence (hors Les Herbiers)

19%

Avec 19% des ménages déclarant fréquenter tous les jours les commerces de leur commune, le niveau de **fréquentation quotidienne apparaît important.** Le niveau de fréquentation hebdomadaire est relativement élevé avec 73% en moyenne, tiré par les habitants des communes bénéficiant d'une plus grande offre commerciale. On souligne toutefois une fréquentation très faible sur Mesnard-la-Barotière qui dispose pourtant d'une plus grande offre commerciale que Saint-Paul-en-Pareds ou Saint-Mars-la-Réorthe.

5%

La **proportion des réfractaires** est faible en moyenne avec 5% des habitants qui fréquentent moins d'une fois par mois voire jamais les commerces de leur commune. Cette proportion est plus marquée sur la commune de Mesnard-la-Barotière avec 13% des personnes interrogées qui ne se rendent pas dans les commerces de leur commune.

La part de réfractaire est plus élevée auprès :

- des familles (10%)
- des ouvriers (12,5%)
- des 75 ans et plus (16,7%)

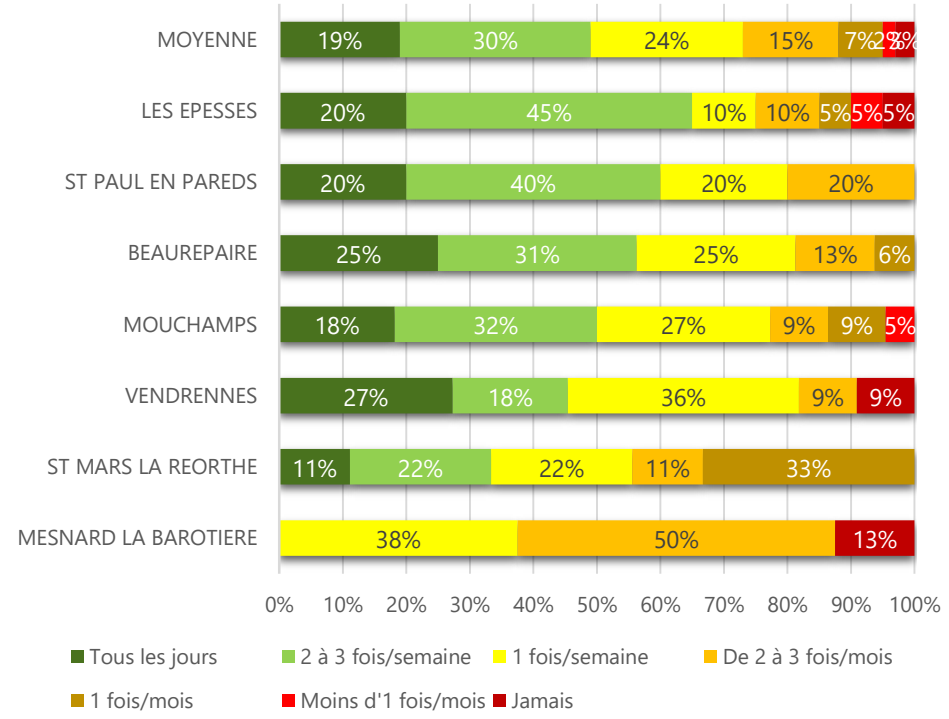
25,9 %

On observe une fréquentation plus importante des centres-bourgs de proximité (Beaurepaire et Vendrennes) avec des habitudes de fréquence plus élevée que sur les pôles secondaires du territoire (Mouchamps et Les Épesses).

ÉLÉMENTS À RETENIR

Des niveaux de fréquentation hebdomadaire modérés et des parts de réfractaires plus élevées parmi les familles et personnes âgées.

À QUELLE FRÉQUENCE VENEZ-VOUS FAIRE DES ACHATS DANS VOTRE COMMUNE ?



Type de commune	Fréquentation quotidienne	Total fréquentation hebdomadaire	Moins d'une fois par mois ou jamais
Pôle secondaire	19 %	76,2 %	7,1%
Pôle de proximité	25,9 %	81,5 %	3,7 %
Pôle d'hyperproximité	11,1 %	59,3 %	3,7 %

Perception de l'image commerciale des communes (hors Les Herbiers)

84%

84% des habitants du territoire déclarent avoir une image positive de leur commune sur le plan commercial, soit un **niveau d'appréciation important. Toutefois, seulement 17% déclarent en avoir une image très positive** soulignant une banalisation de l'image commerciale des communes (à l'exception de Mouchamps).

17%

17% des habitants du territoire ont une image négative de leur commune sur le plan commercial. Cette proportion atteint 26% pour les habitants des communes d'hyperproximité confirmant l'impact important du tissu commercial dans la perception des habitants.

-44pts

C'est le **différentiel entre la part d'image très positive et l'image négative**. Ce différentiel est particulièrement défavorable pour les plus petites communes dîtes d'hyperproximité notamment pour Saint-Mars-la-Réorthe avec -44 pts. Sur le territoire, seules trois communes bénéficient d'un différentiel d'image positif : Mouchamps (+27 pts), Vendrennes (+9 pts) et Beaurepaire (+6 pts).

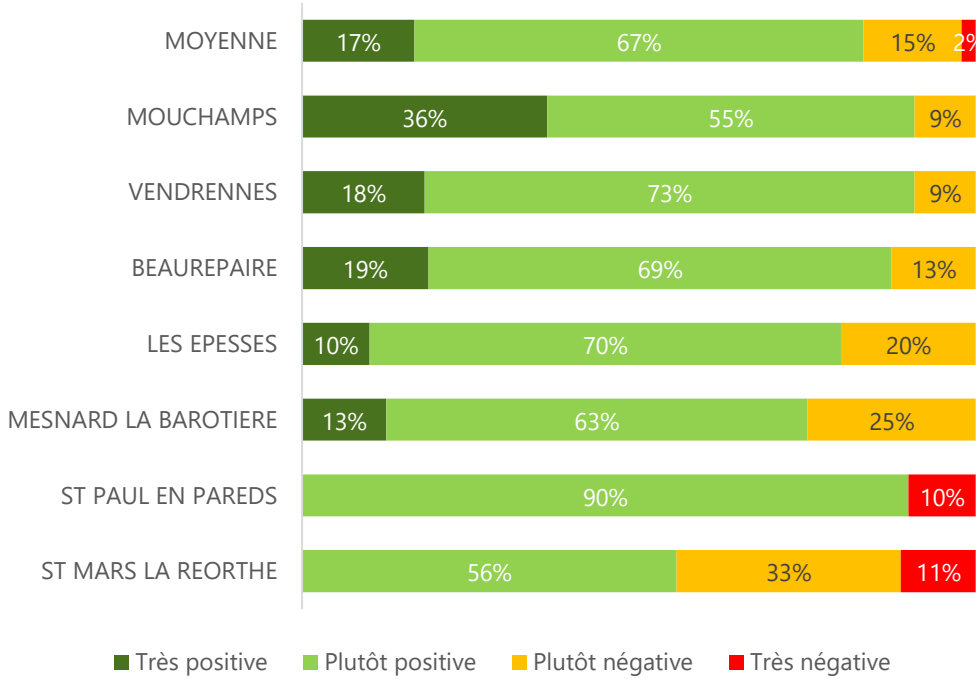
Parmi les ménages les plus sévères, on peut identifier :

- Les ouvriers (44%) et les artisans, commerçants, chef d'entreprise (25%);
- Les 18-29 ans (50%);
- Les ménages récemment installés (27%);

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une image commerciale qui décroît en fonction de la taille des communes du territoire. Des ménages jeunes et récemment installés plus sévères qui soulignent la nécessité d'une amélioration pour pérenniser leur résidentialité sur le territoire.

GLOBALEMENT, QUELLE IMAGE AVEZ-VOUS DE VOTRE COMMUNE SUR LE PLAN COMMERCIAL ?



Type de commune	Image très positive	Image négative
Pôle secondaire	23,8 %	14,3 %
Pôle de proximité	18,5 %	11,1 %
Pôle d'hyperproximité	3,7 %	25,9 %

Fréquence d'achat sur le centre-ville des Herbiers

39%

39% des ménages de la zone de chalandise déclarent fréquenter toutes les semaines les commerces du centre-ville des Herbiers et 4% tous les jours . Ces taux sont naturellement plus élevés pour les habitants de la commune (respectivement 58% et 9%) que sur le reste du territoire et la zone de chalandise.

27%

La **part des réfractaires** est élevée avec 27% des personnes interrogées qui fréquentent moins d'une fois par mois voire jamais les commerces du centre-ville. Cette proportion est plus marquée pour les habitants en dehors de l'EPCI (49%). À noter que 11% des habitants des Herbiers déclarent peu fréquenter ou jamais fréquenter le centre-bourg. Un taux élevé qui souligne une faible polarisation du centre-ville et une évasion de la population sur d'autres polarités.

42%

La **part des réfractaires est particulièrement élevée parmi les actifs travaillant hors territoire avec 42%** d'entre eux qui viennent moins d'une fois par mois ou jamais faire des achats sur le centre-ville contre 22% parmi ceux travaillant sur le territoire. La **part de réfractaires** est également plus élevée auprès des artisans, commerçants, chef d'entreprises (46%) et des professions intermédiaires (31%).

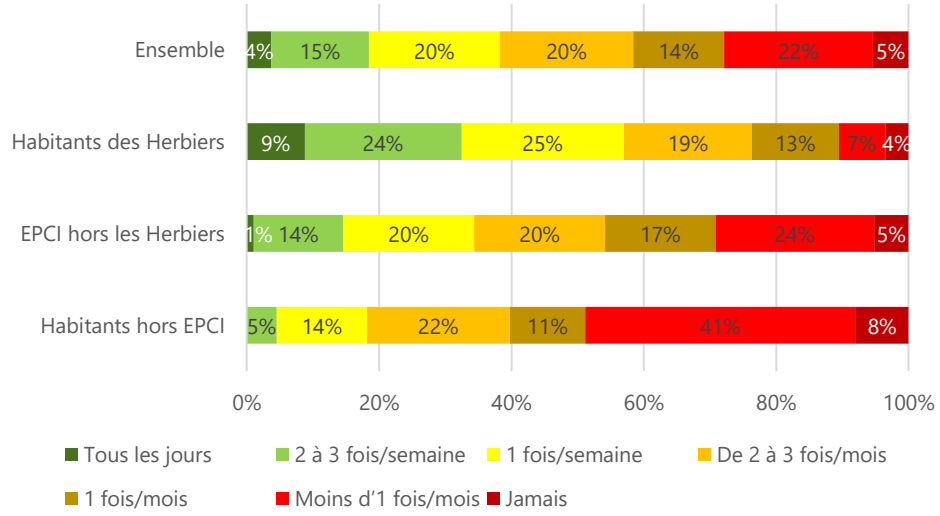
38%

38% des personnes interrogées déclarent fréquenter moins souvent le centre-ville depuis 2-3 ans. À noter que ce taux est plus important sur la zone de chalandise. Seulement 14% des ménages disent se rendre plus souvent en centralité des Herbiers (21% pour les habitants de la commune). Des taux faibles qui soulignent un manque d'attractivité du centre-ville qui peine à attirer la population.

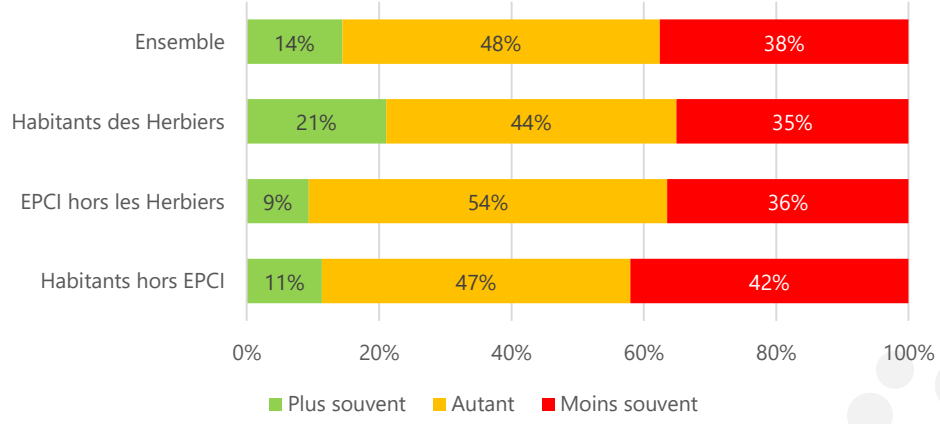
ÉLÉMENTS À RETENIR

Un rayonnement du centre-ville des Herbiers qui se resserre avec des niveaux de fréquentation hebdomadaire très modérés et des parts importantes de réfractaires parmi les actifs travaillant hors territoire et parmi les CSP+.

À QUELLE FRÉQUENCE VENEZ-VOUS FAIRE DES ACHATS SUR LE CENTRE-VILLE DES HERBIERS ?



DEPUIS 2-3 ANS, VOUS FRÉQUENTEZ LE CENTRE-VILLE DES HERBIERS... ?



Perception de l'image commerciale du centre-ville des Herbiers

68%

68% des habitants du territoire déclarent avoir une image positive du centre-ville des Herbiers sur le plan commercial, soit un **niveau d'appréciation modéré d'autant que seulement 8% déclarent en avoir une image très positive.**

35%

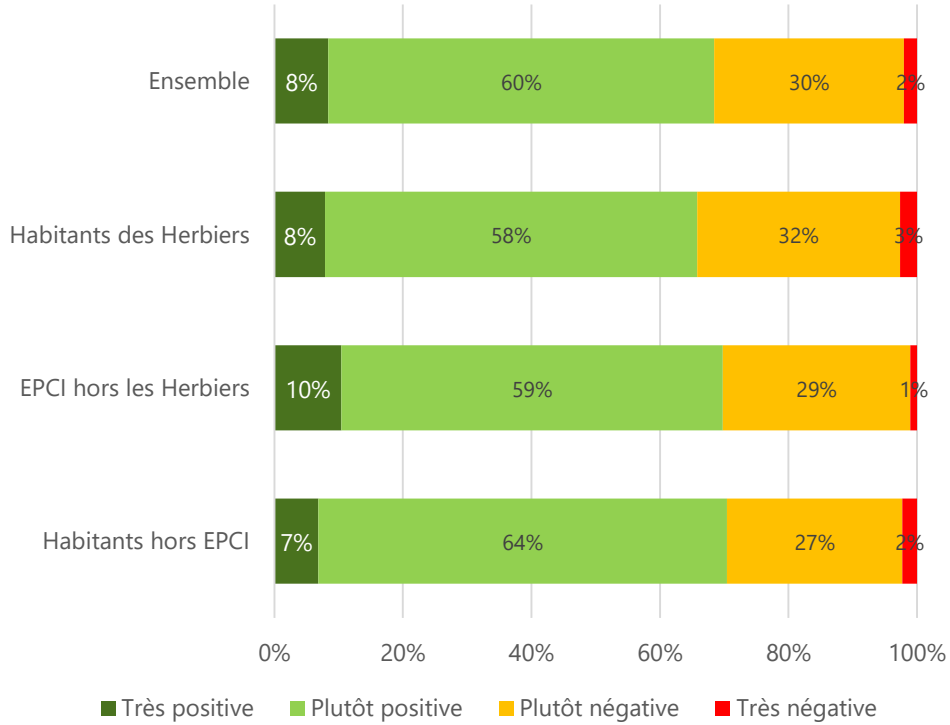
Sur le plan commercial, les habitants des Herbiers jugent légèrement plus sévèrement l'image de leur centre-ville comparé au habitants des autres communes avec 35% qui en ont une image négative contre 30% pour les habitants de l'EPCI et de la zone de chalandise

Image

Parmi les ménages les plus sévères, on peut identifier :

- Les cadres et professions intellectuelles supérieures (50%), les artisans, commerçants et chef d'entreprise (40%),
- Les 45-59 ans (40%) et les 60-74 ans et plus (35,6%),
- Les ménages anciennement installés (depuis plus de 20 ans) sont 40% à juger le centre ville négativement.

GLOBALEMENT, QUELLE IMAGE AVEZ-VOUS DU CENTRE-VILLE DES HERBIERS SUR LE PLAN COMMERCIAL ?



ÉLÉMENTS À RETENIR

Une banalisation de l'image commerciale du centre-ville des Herbiers, notamment auprès des actifs.

La satisfaction des centres-villes

112

L'indice de satisfaction* permet de comparer les centralités du territoire. Les **centres-bourgs de Mouchamps et de Beaurepaire bénéficient du meilleur niveau de satisfaction** avec une très bonne appréciation des espaces publics et de l'environnement urbain ainsi que de l'attractivité des magasins. Le jugement est en revanche plus sévère sur les cheminements piétons (75-80).

104

Les centralités de Mesnard-la-Barotière et Saint-Mars-la-Réorthe arrivent en seconde position avec respectivement 104 et 105 en indice de satisfaction. Ces taux s'expliquent par une bonne appréciation sur la quasi totalité des critères avec notamment une facilité de se stationner et de la proximité avec les commerçants, faits que l'on note plus fréquemment sur les petites communes.

83

Le centre-ville des Herbiers est une des centralités avec l'indice de satisfaction le plus faible. Ce niveau de satisfaction est dû à des magasins qui restent peu attractifs et des difficultés à se stationner d'après les personnes interrogées.

73

Les critères de l'attractivité des magasins et des cheminements sont les plus sévèrement notés (avec un score de 73-74 en moyenne sur les principaux pôles) qui peut s'expliquer par des façades vieillissantes, un manque d'offre et des cheminements peu qualitatifs vers les centralités.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Des centralités jugées plutôt agréables mais pénalisées par des magasins souvent peu attractifs et un manque de mise en valeurs ou de l'existence de liaisons piétonnes.

CONCERNANT LES 2 PÔLES QUE VOUS FRÉQUENTEZ LE PLUS SOUVENT, VOUS ALLEZ ME DIRE SI VOUS ÊTES TOUT À FAIT D'ACCORD, PLUTÔT D'ACCORD, PLUTÔT PAS D'ACCORD OU PAS DU TOUT D'ACCORD AVEC LES AFFIRMATIONS SUIVANTES :

Nom des pôles les plus fréquentés ***(>15 citations cité en 1 + cité en 2)***	Les magasins sont attractifs	Les commerçants sont accueillants	Les espaces publics et l'environnement paysager sont agréables	Le stationnement est facile	Les cheminements piétons sont de qualité	**Moyenne des 5 critères**
Les Herbiers	46	127	109	43	93	83
Beaurepaire	95	135	125	130	75	112
Les Épesses	84	107	87	97	68	89
Mesnard-la-Barotière	88	123	113	125	63	102
Mouchamps	100	137	151	93	80	112
Saint-Mars-la-Réorthe	75	123	115	123	88	105
Saint-Paul-en-Pareds	40	130	110	88	40	82
Vendrennes	59	111	77	122	84	90
Moyenne	73	124	111	102	74	97

**Score de satisfaction calculé selon la méthode : 100 + ((Total de Tout à fait d'accord - (1/2*total de plutôt d'accord) - total de plutôt pas – (2*total de pas du tout d'accord)*100*

Classification des critères selon le score* obtenu		
> 80 Point fort	55/80 Point de progrès	< 55 Point faible

Les points à améliorer

36 %

Plus d'un tiers des personnes interrogées jugent prioritaire le développement de l'offre commerciale sur le centre-ville des Herbiers. 14% notifient le manque de commerce en équipement de la personne. À noter également le souhait de pouvoir bénéficier de plus de commerces de proximité (7%) mais de bénéficier de moins de commerces tertiaires (4%).

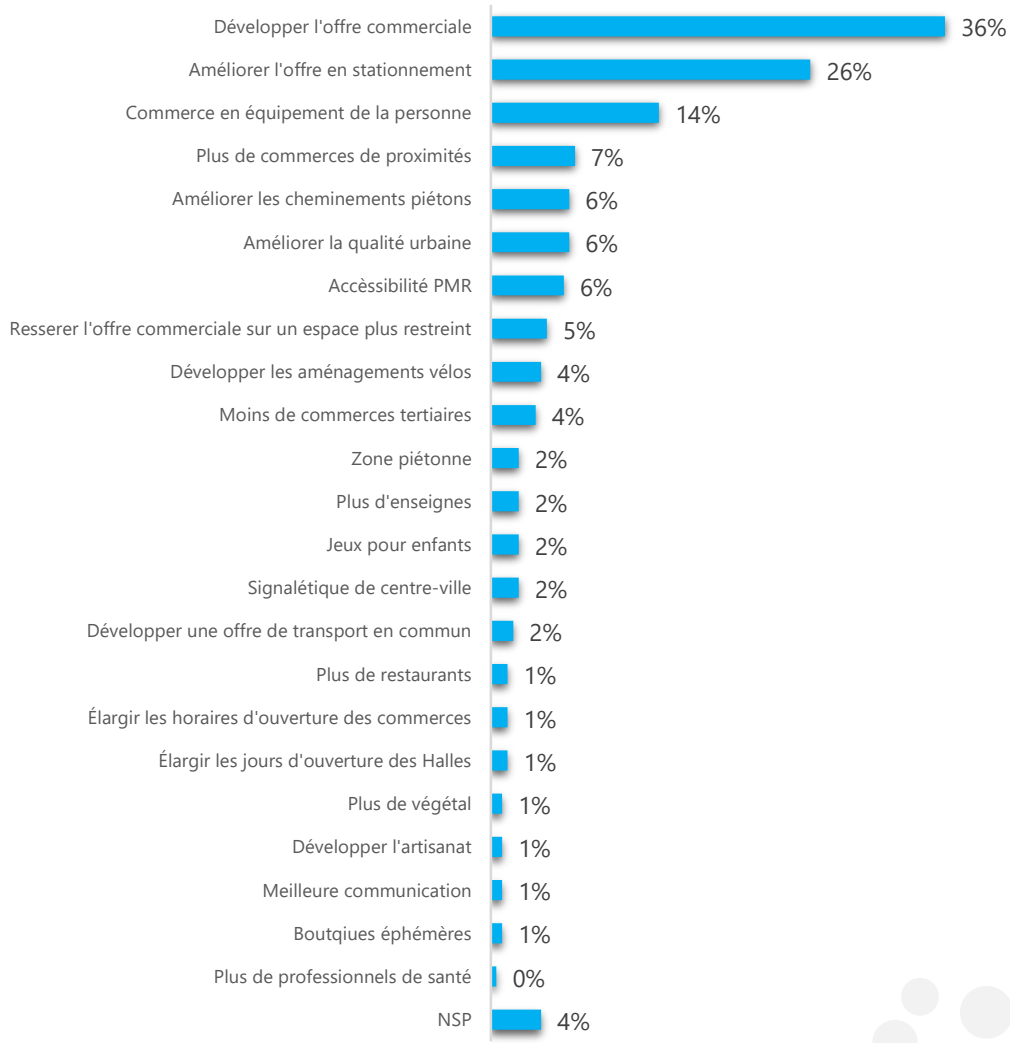
Accès

L'accessibilité est un point majeur à améliorer d'après les personnes interrogées avec 26% qui demandent une amélioration en offre de stationnement. On observe aussi la volonté de développer les cheminements piétons (6%) les aménagements vélo (4%) et l'accès PMR (6%).

Urbain

Une partie des répondants pense qu'il est nécessaire d'améliorer la qualité urbaine du centre-ville des Herbiers. Aussi, concentrer l'offre commerciale sur un espace plus restreint est évoqué par 5% des personnes interrogées.

QUELS SONT PRIORITAIREMENT LES POINTS À AMÉLIORER AU CENTRE-VILLE DES HERBIERS POUR QUE VOUS VENIEZ PLUS SOUVENT Y FAIRE VOS ACHATS ?



Les carences en commerces

25,5 %

Un quart des personnes interrogées estime qu'il ne manque rien comme commerce et 13,1% ne savent pas réellement ce qu'il manque. Au total **38,1% des ménages expriment aucun besoin en commerces**, signe d'une diversité commerciale cohérente à l'échelle de la zone de chalandise. À noter que ces résultats sont comparables quelque soit le secteur d'habitation des répondants.

34,2 %

Néanmoins, au regard des manques exprimés, les attentes portent principalement sur **l'offre en équipement de la personne** (habillement et chaussures) mais également sur le bricolage et le secteur du meuble et de la décoration.

Le développement de l'offre en équipement de la personne est particulièrement souhaité par les actifs travaillant sur le territoire (23,4%).

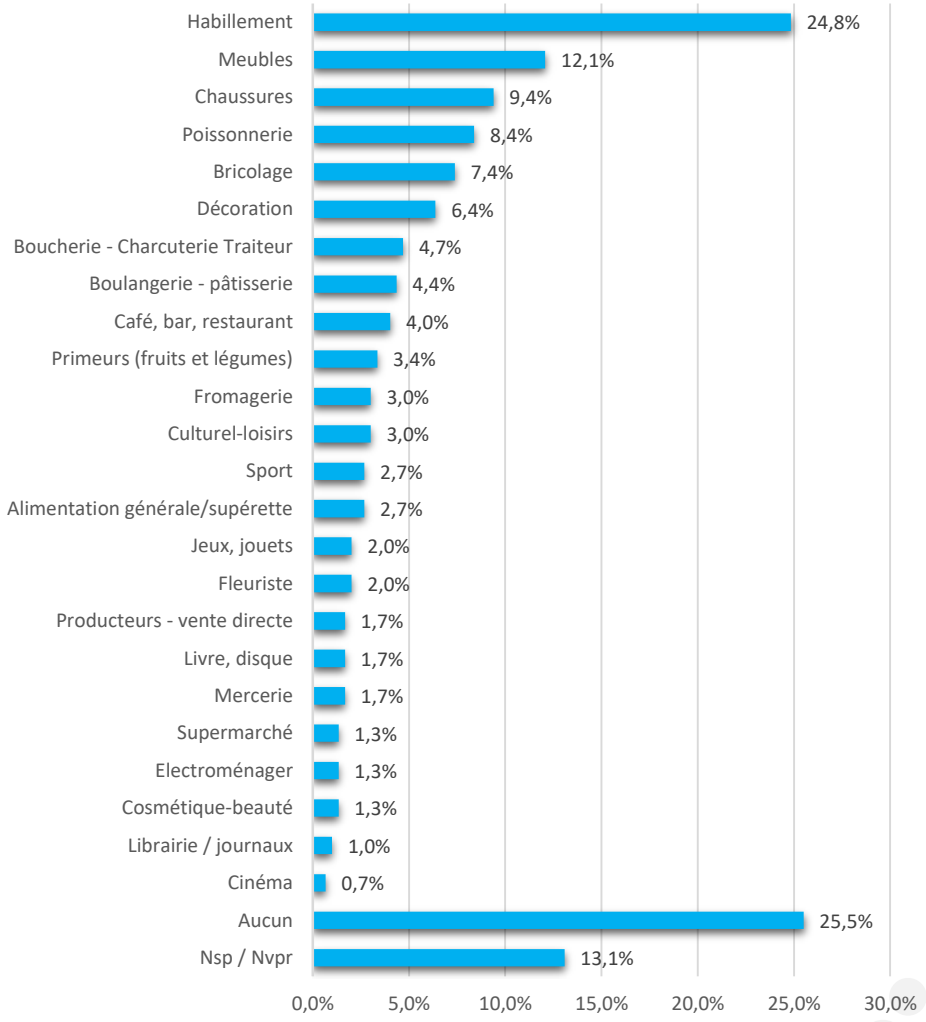
28,3%

Au-delà de ces filières non alimentaires, les ménages du territoire expriment également des carences en matière de **commerces de proximité alimentaires** : boucherie, boulangerie, primeur, fromagerie. À noter également, une demande accentuée en producteurs locaux et en vente directe par le développement de nouveaux points de retraits et magasins de producteurs.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Un déficit d'offre en équipement de la personne identifié par les consommateurs en plus d'un besoin en métiers de bouche à développer sur le territoire.

QUELS TYPES DE COMMERCES (PRODUITS OU ENSEIGNES) MANQUENT VRAIMENT SUR LE PAYS DES HERBIERS ?



Les nouveaux modes de consommations

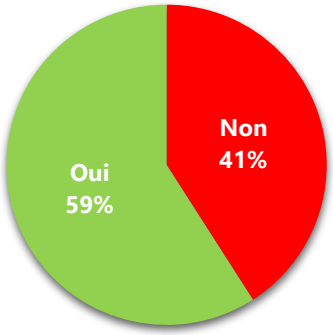
59%

59% des répondants déclarent avoir l'intention de modifier leurs comportements d'achat et de consommation suite à la crise sanitaire. Cette proportion est plus élevée de manière générale chez les femmes (66,5% contre 44,5% pour les hommes). Elle est également plus élevée dans la tranche d'âge 60-74 ans (67%) et chez les 18-29 ans (70,6%). Par ailleurs les professions intermédiaires sont 69% à penser changer leurs habitudes contre seulement 42,7% pour les cadres et professions intellectuelles.

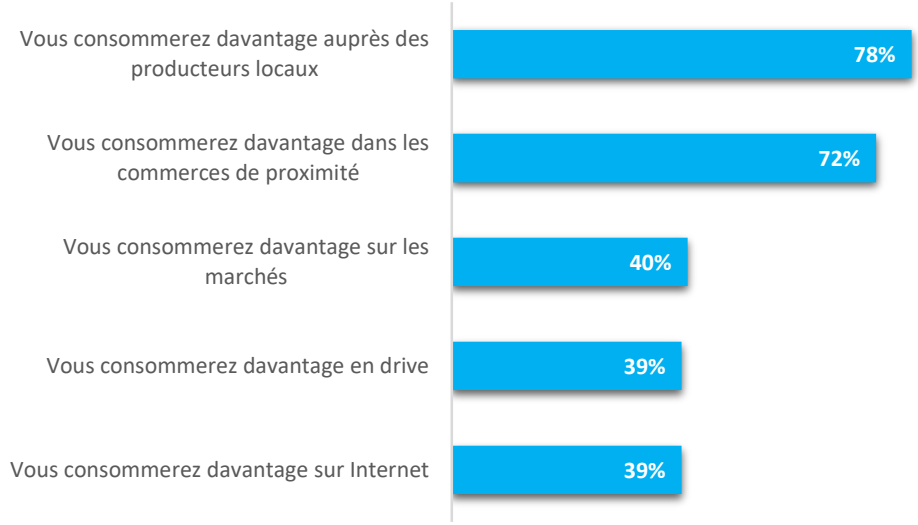
78%

Parmi les personnes désirant modifier leurs habitudes de consommation, la proximité apparaît comme une attente majeure : **78 % déclarent vouloir consommer davantage auprès de producteurs locaux, 72 % dans les commerces de proximité et 40% sur les marchés.**

LA PÉRIODE DE CRISE SANITAIRE A-T-ELLE MODIFIÉ VOS COMPORTEMENTS D'ACHAT ET DE CONSOMMATION ?



DE QUELLE MANIÈRE ?



ÉLÉMENTS **À RETENIR**

Des changements de modes de consommation qui s'accélèrent avec la crise sanitaire. Des attentes fortes basées sur la proximité et les services (drive…) qui offrent de nouvelles opportunités de développement.

Synthèse par typologie de clientèle

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES PAR TYPOLOGIE DE CLIENTÈLE

	Étudiants	Actifs travaillant sur le territoire	Actifs travaillant hors territoire	Seniors
Image des pôles de centralité	▪ Image plutôt positive (77%)	▪ **Image banale à négative (61% plutôt positif et 23% négatif)**	▪ Image banale (70% plutôt positif et 12% négatif)	▪ Image banale (67% plutôt positif et 15% négatif)
Fréquence d'achat	▪ Faible fréquentation des centralités (22% hebdomadaire) ▪ **Forte part des réfractaires (22%)**	▪ **Fréquentation quotidienne et hebdomadaire faible (13% et 42%)**	▪ Fréquentation hebdomadaire (70%) ▪ Faible fréquentation quotidienne (6%) ▪ Faible part de réfractaires (6%)	▪ Fréquentation quotidienne (19%) à hebdomadaire (60%)
Attentes en terme de commerces	▪ Commerce en équipement de la personne (55%)	▪ **Commerce de métiers de bouche (27%)** ▪ Commerce en équipement de la personne (20%) ▪ Magasin de bricolage (20%) ▪ **Café-restaurants (18%)**	▪ Commerce en équipement de la personne (50%) ▪ **Commerce de métiers de bouche (31%)**	▪ Commerce en équipement de la personne (31%) ▪ **Commerce en culture-loisirs (21%)**
Changement des comportements d'achat post-crise	▪ Consommer davantage dans les commerces de proximité (71%) ▪ **Consommer davantage sur internet (86%) et en drive (71%)**	▪ Consommer davantage dans les commerces de proximité (73%) ▪ **Consommer davantage chez les producteurs locaux (78%)**	▪ Consommer davantage dans les commerces de proximité (80%) ▪ **Consommer davantage chez les producteurs locaux (77%)**	▪ Consommer davantage dans les commerces de proximité (83%) ▪ **Consommer davantage chez les producteurs locaux (81%)**

Partie 5

Les comportements d'achat et image des pôles commerciaux

Comportements d'achat / Dépenses en **alimentaire**

76,2%

Les dépenses en alimentaire restent un secteur fortement lié à la proximité. Sur l'ensemble des dépenses des ménages du territoire en alimentaire, plus de trois quarts **des dépenses (76,2%) sont ainsi effectués sur la CC du Pays des Herbiers dont 72% sur les pôles des Herbiers. L'emprise des Herbiers est forte sur l'ensemble du territoire même si elle est moindre auprès des ménages du secteur Sud (proximité de Pouzauges).**

37,4%

La zone Ouest avec l'Hyper U Les Herbiers **est le premier pôle avec 37,4% des achats** devant la zone Ardelay (Leclerc) avec 25,0% des dépenses.

Emprise pôles CC Pays des Herbiers

Les Herbiers Zone Ouest (Hyper U)	37,4%
Les Herbiers Ardelay (Leclerc…)	25,0%
Les Herbiers centre-ville	7,9%
Les Herbiers La Tibourgère (Decathlon/ Darty/ Action etc)	1,6%
Les Epesses Intermarche	1,2%

Evasions hors CC Pays des Herbiers

Saint-Fulgent Super U	3,3%
Pouzauges Rue Charles Largeteau (Super U)	3,0%
Chanverrie	1,8%
Mortagne-sur-Sèvre	1,3%

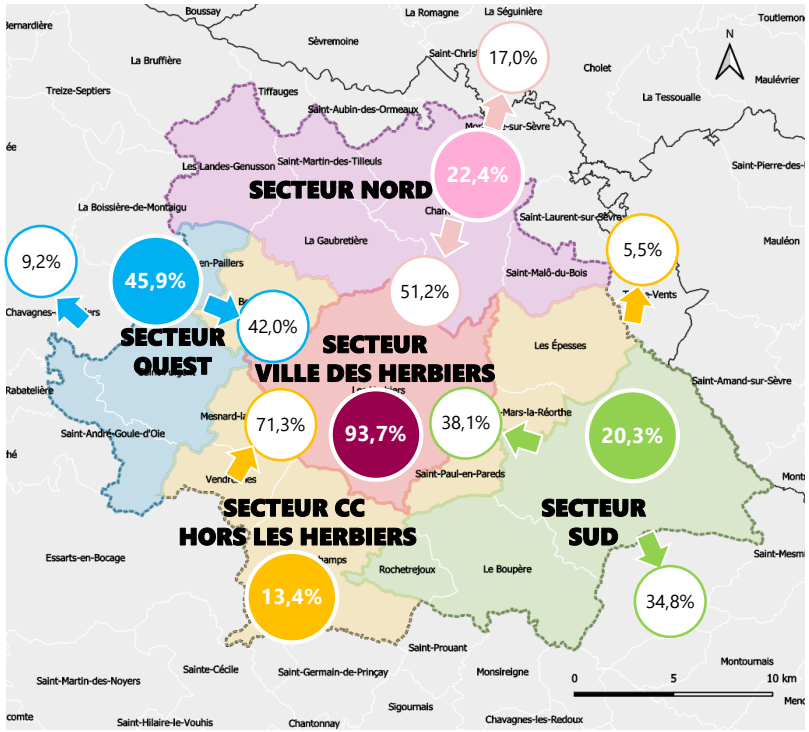
STRUCTURATION DES ACHATS ALIMENTAIRES (PAIN-PÂTISSERIE, VIANDE-PLATS PRÉPARÉS, POISSONS, ÉPICERIE, PRODUITS FRAIS)

xx%

Achats sur le secteur d'enquête

Emprise des pôles de la CC Pays des Herbiers	**76,2%**
dont emprise des pôles des Herbiers	**71,9%**
Evasions hors CCPH	**17,9%**
Achats hors magasins	**5,9%**

ATTRACTION / EVASION DEPUIS LES HERBIERS



Dépenses en **alimentaire** par circuit de distribution

17,9%

17,9% des achats alimentaires des ménages du territoire sont effectués dans **les commerces traditionnels.** Il s'agit d'un taux faible, en dessous du seuil d'équilibre des 20% et situé dans la moyenne basse des autres territoires (16-19%). Le commerce traditionnel reste prépondérant pour le pain (74,2%) mais reste modéré dans la boucherie (22,4%), de plus en plus concurrencé par les ventes directes (11,0%)..

73,4%

Les **grandes et moyennes surfaces** prédominent avec de 73% de parts de marché mais dans une proportion comparable à d'autres territoires.

2,9%

Avec seulement 2,9% d'emprise, **les marchés** exercent une influence modeste sur le territoire (néanmoins significative pour les achats de produits frais (7,4%) et le poisson (11,7%)).

4,9%

Avec 4,9% **la vente directe a** un poids important, notamment pour la viande (11,1%) et les produits frais (7,7%) illustrant la diversification des modes de consommation en alimentaire.

ÉLÉMENTS **À RETENIR**

Une polarité alimentaire limitée pour le centre-ville des Herbiers et des circuits alternatifs qui gagnent des parts de marché au détriment des commerces physiques de centre-ville et de périphérie.

LIEUX D'ACHATS SELON LES POSTES DE DÉPENSES EN ALIMENTAIRE

Poste de dépenses	Pain-Pâtisserie	Viande, plats préparés	Poissons	Epicerie (pâtes, conserves) et boissons	Produits frais (fruits et légumes, crémerie)	Moyenne achat alimentaire
Commerce traditionnel, (petit commerce moins de 300 m²)	74,2%	22,9%	1,8%	8,1%	11,4%	**17,9%**
Grande surface spécialisée alimentaire (Hyper, Super, Hard discount)	24,8%	63,2%	81,0%	90,6%	71,4%	**73,4%**
Grande surface spécialisée non alimentaire (Magasin populaire, Grand magasin, Solderie)	-	-	-	-	-	**-**
Marché (Marché forain, Halles, foire et salon)	0,3%	2,1%	11,7%	0,3%	7,4%	**2,9%**
Vente à domicile, tournées alimentaires (Commerce ambulant)	0,3%	0,7%	4,7%	-	2,0%	**0,9%**
Vente par Internet (en neuf)	-	-	-	-	-	**-**
VPC (courrier, téléphone, téléachat)	-	-	-	-	-	**-**
Vente en direct producteur	0,3%	11,1%	0,8%	1,0%	7,7%	**4,9%**
Total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100,0%**

Comportements d'achat / Dépenses en équipement de la personne

65,1%

65,1% des dépenses des ménages sont effectuées **sur les pôles des Herbiers. Si l'attraction dépasse les 60% pour les habitants de la CC Les Herbiers et le secteur Ouest, elle est plus modérée pour les habitants des secteurs Sud et Nord (56%).**

26,7%

Les pôles de périphérie des Herbiers (zone Ouest et Ardelay) sont les principaux pôles fréquentés avec un quart des dépenses chacun.

10,5%

Avec seulement 10,5% des dépenses en équipement de la personne, la part de marché du centre-ville des Herbiers est faible.

Emprise pôles CC Pays des Herbiers

Les Herbiers Zone Ouest (Hyper U)	26,7%
Les Herbiers Ardelay (Leclerc/ GIFI/ Brico Leclerc etc)	24,7%
Les Herbiers centre-ville	10,5%
Les Herbiers La Tibourgere (Decathlon/ Darty/ Action etc)	2,2%
Les Epesses – centre-ville	0,8%

Evasions hors CC Pays des Herbiers

Cholet	6,8%
Nantes	2,9%
La Roche-sur-Yon	2,4%
Chantonnay	1,0%
Montaigu	1,0%
Pouzauges	0,8%

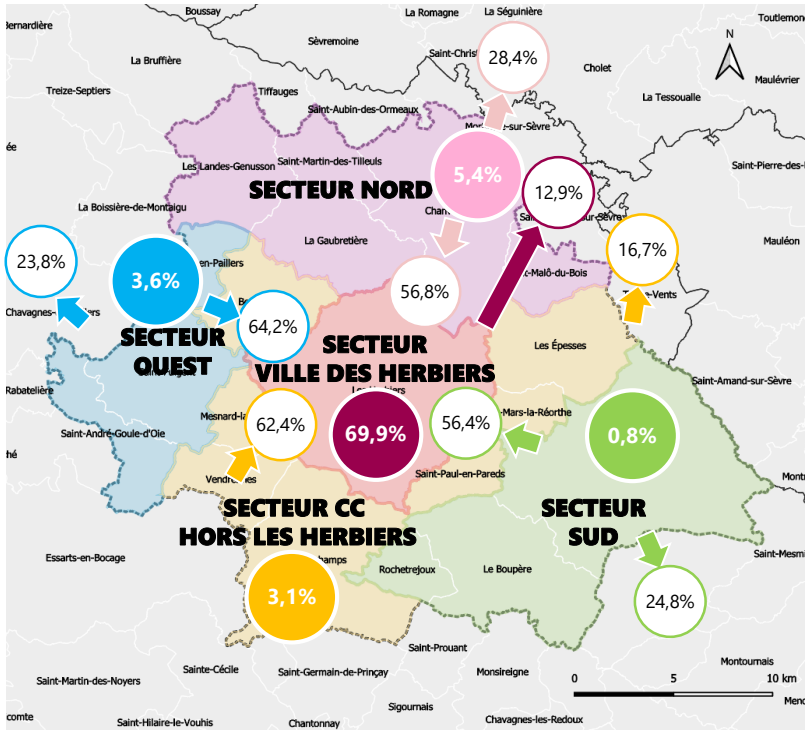
MOYENNE DES DÉPENSES EN ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE (CHAUSSURES, VÊTEMENT HOMME, VÊTEMENT FEMME, VÊTEMENT ENFANT ET ADOLESCENT)

xx%

Achats sur le secteur d'enquête

Emprise des pôles de la CC Pays des Herbiers	**65,1%**
dont emprise des pôles des Herbiers	**64,1%**
Evasions hors CCPH	**20,2%**
Achats hors magasins	**14,7%**

ATTRACTION / EVASION DEPUIS LES HERBIERS



Dépenses en **équipement de la personne** par circuit de distribution

47,1%

Avec une part de marché qui atteint 47,1% **les commerces traditionnels maintiennent une part de marché relativement importante en vêtement.** En chaussures, elle est en revanche inférieure à celles des grandes surfaces spécialisées.

25,9%

Si les grandes surfaces spécialisées progressent sur ce marché, c'est également au détriment des **grandes surfaces alimentaires** dont la part de marché n'est que de 9,3%.

15,0%

Les **ventes hors magasin** représentent désormais 15% des dépenses dont 11% pour Internet. Un résultat proche des moyennes habituellement observées (12-15%).

ÉLMENTS **À RETENIR**

Des évasions contenues vers Cholet, Nantes et La Roche-sur-Yon.

LIEUX D'ACHATS SELON LES POSTES DE DÉPENSES EN ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

Poste de dépenses	Chaussures	Vêtements	Moyenne
Commerce traditionnel, (petit commerce moins de 300m²)	35,2%	51,0%	47,1%
Grande surface spécialisée alimentaire (Hyper, Super, Hard discount)	5,8%	10,5%	9,3%
Grande surface spécialisée non alimentaire (Magasin populaire, Grand magasin, Solderie)	36,9%	22,3%	25,9%
Marché (Marché forain, Halles, foire et salon)	2,7%	1,4%	1,7%
Vente à domicile (Commerce ambulant)	0,3%	1,0%	0,8%
Vente par Internet (en neuf)	13,0	10,8%	11,3%
VPC (courrier, téléphone, téléachat)	0,7%	1,0%	0,9%
Vente sur les braderies, brocantes (Dépôt vente)	4,8%	0,3%	1,4%
Vente internet entre particulier (le bon coin, Ebay…)	0,7%	1,7%	1,4%
Total	**100%**	**100%**	**100%**

Comportements d'achat / Dépenses en **bricolage-jardinage**

71,5%

71,5% des dépenses des ménages sont effectuées sur les pôles de la CC Pays des Herbiers. L'emprise des pôles des Herbiers est cependant plus faible (36%) sur les ménages du Nord de la zone de chalandise alors qu'elle atteint 51,6% pour les ménages du Sud et 64,2% pour ceux de l'Ouest.

36,1%

La **zone Ardelay des Herbiers** constitue le premier lieu d'achat pour le bricolage et le jardinage avec 36,1% des dépenses contre 26,8% pour la zone Ouest.

Emprise pôles CC Pays des Herbiers

Les Herbiers Ardelay (Leclerc/ GIFI/ Brico Leclerc etc.)	36,1%
Les Herbiers Zone Ouest (Hyper U)	26,8%
Les Herbiers La Tibourgere (Decathlon/ Darty/ Action etc)	5,7%
Les Herbiers centre-ville	1,1%

Evasions hors CC Pays des Herbiers

Cholet	9,6%
La Gaubretière	6,9%
Pouzauges	2,5%

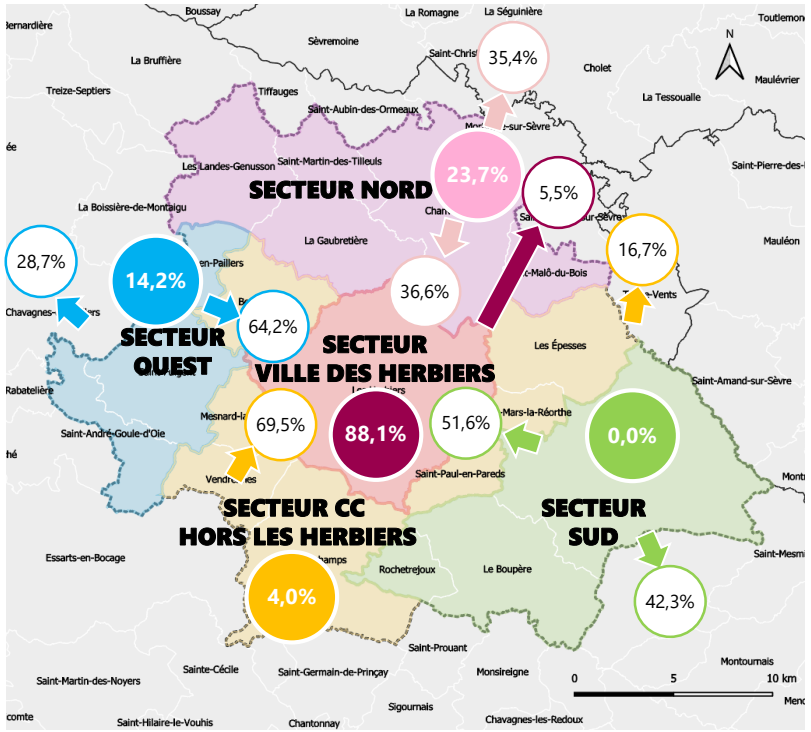
MOYENNE DES DÉPENSES EN BRICOLAGE-JARDINAGE

xx%

Achats sur le secteur d'enquête

Emprise des pôles de la CC Pays des Herbiers	**71,5%**
dont emprise des pôles des Herbiers	**69,7%**
Evasions hors CCPH	**26,2%**
Achats hors magasins	**2,3%**

ATTRACTION / EVASION DEPUIS LES HERBIERS



Dépenses en **bricolage-jardinage** par circuit de distribution

71,2%

Si en bricolage, le marché est préempté par les **grandes surfaces de bricolage (71,2%),** en jardinage les commerces traditionnels (14%) et les grandes surfaces alimentaires (19,8%) conservent un certain rôle.

1,8 - 2,2%

Le bricolage et le jardinage restent l'un des rares postes de dépenses qui échappent au hors magasin (2,1%).

LIEUX D'ACHATS SELON LES POSTES DE DÉPENSES EN BRICOLAGE-JARDINAGE

Poste de dépenses	Bricolage	Jardinage
Commerce traditionnel, (petit commerce moins de 300m²)	7,9%	14,0%
Grande surface alimentaire (Hyper, Super, Hard discount) - Drive	19,1%	19,8%
Grande surface non alimentaire (Magasin populaire, Grand magasin, Solderie)	71,2%	62,2%
Marché (Marché forain, Halles, foire et salon)	-	0,8%
Vente à domicile, tournées alimentaires (Commerce ambulant)	-	-
Vente par Internet (en neuf)	1,8%	2,2%
VPC (courrier, téléphone, téléachat)	-	-
Vente en direct chez le producteur	-	-
Vente sur les braderies, brocantes (Dépôt vente)	-	-
Vente internet entre particulier (le bon coin, Ebay…)	-	-
Total	**100,0%**	**100,0%**

ÉLÉMENTS **À RETENIR**

Une polarité forte des pôles de Cholet pour les ménages du Nord du territoire.

Comportements d'achat / Dépenses en équipement de la maison

57,6%

57,6% pour les dépenses en équipement de la maison sont effectuées sur les pôles des Herbiers avec une emprise située autour de 50 à 60% sur les ménages des secteurs Ouest, Sud et CC Les Herbiers mais inférieure à 36% pour ceux du secteur Nord.

36,8%

Le **pôle de périphérie Zone Ouest des Herbiers est de loin le premier lieu d'achat pour l'équipement de la maison** devant la zone Ardelay et La Tibourgère. Les évasions se dirigent principalement vers Cholet, notamment pour les ménages du nord du territoire.

Emprise pôles CC Pays des Herbiers

Les Herbiers Zone Ouest (Hyper U)	36,8%
Les Herbiers Ardelay (Leclerc/ GIFI/ Brico Leclerc etc.)	11,2%
Les Herbiers La Tibourgere (Decathlon/ Darty/ Action etc)	7,9%
Les Herbiers centre-ville	1,6%

Evasions hors CC Pays des Herbiers

Cholet	7,9%
La Roche-sur-Yon	4,2%
Nantes	4,0%
Mortagne-sur-Sèvre	1,0%

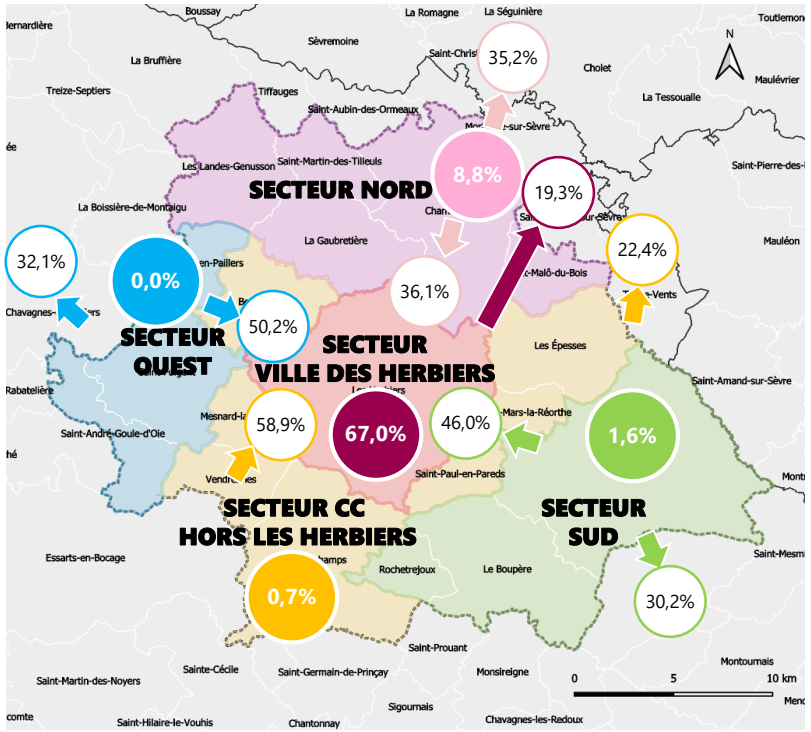
MOYENNE DES DÉPENSES EN ÉQUIPEMENT DE LA MAISON (MEUBLES, ÉLECTRODOMESTIQUE)

xx%

Achats sur le secteur d'enquête

Emprise des pôles de la CC Pays des Herbiers	**57,6%**
dont emprise des pôles des Herbiers	**57,4%**
Evasions hors CCPH	**26,9%**
Achats hors magasins	**15,4%**

ATTRACTION / EVASION DEPUIS LES HERBIERS



Dépenses en **équipement de la maison**

65,7%

Les **grandes surfaces spécialisées** sont majoritaires sur le marché de l'équipement de la maison avec 65,7% des dépenses pour le secteur du meuble mais sont devancées par les grandes surfaces alimentaires pour l'électrodomestique (49,5%).

15,4%

Les ventes **hors magasin** représentent désormais plus de 15% des dépenses. Internet est notamment privilégié pour l'électrodomestique (11%) mais également pour les achats en meuble (11%). A noter que la filière braderie/brocante et les sites Internet entre particuliers représentent 8,2% des dépenses en meubles.

ÉLÉMENTS **À RETENIR**

Une polarité mitigée des pôles des Herbiers en équipement de la maison et des achats hors magasins qui progressent (15,4%).

LIEUX D'ACHATS SELON LES POSTES DE DÉPENSES EN ÉQUIPEMENT DE LA MAISON

Poste de dépenses	Meubles	Electroménager, TV, Hifi informatique	Moyenne
Commerce traditionnel, (petit commerce moins de 300m²)	9,0%	10,3%	9,9%
Grande surface spécialisée alimentaire (Hyper, Super, Hard discount)	3,9%	49,5%	33,8%
Grande surface spécialisée non alimentaire (Magasin populaire, Grand magasin, Solderie)	65,7%	27,8%	41,5%
Marché (Marché forain, Halles, foire et salon)	-	-	-
Vente par Internet (en neuf)	11,2%	11,0%	11,2%
Vente sur les braderies, brocantes (Dépôt vente)	1,3%	0,4%	0,7%
Vente internet entre particulier (le bon coin, ebay…)	6,9%	0,7%	2,9%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Comportements d'achat / Dépenses en culture-loisirs

78,0%

78,0% pour les dépenses en culture-loisirs sont effectuées sur les pôles de la CCPH avec une emprise située autour de 70% sur les ménages de la zone de chalandise.

37,8%

La zone Ouest des Herbiers est le premier lieu d'achat devant la zone de la Tibourgère (19,8%) et la zone Ardelay Leclerc (11,1%).

MOYENNE DES DÉPENSES EN CULTURE-LOISIRS (PRODUITS CULTURELS, JOUETS, SPORT)

xx%

Achats sur le secteur d'enquête

Emprise des pôles de la CC du Pays des Herbiers	78,0%
dont emprise ville des Herbiers	77,4%
Evasions hors CCPH	10,1%
Achats hors magasins	11,9%

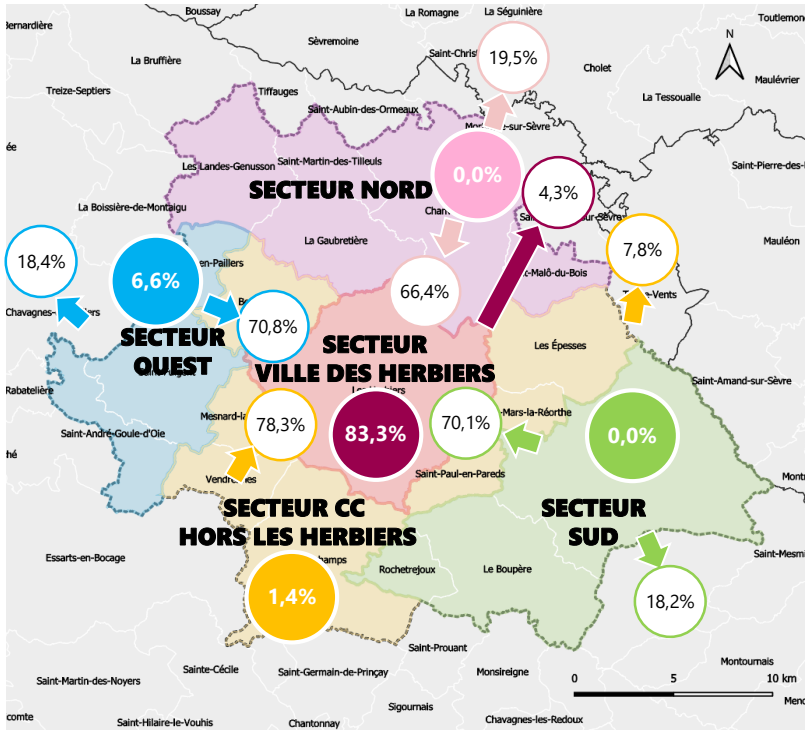
Emprise pôles CC Pays des Herbiers

Les Herbiers Zone Ouest (Hyper U)	37,8%
Les Herbiers La Tibourgère (Decathlon/ Darty/ Action etc.)	19,8%
Les Herbiers Ardelay (Leclerc/ GIFI/ Brico Leclerc etc)	11,1%
Les Herbiers centre-ville	8,7%

Évasions hors CC Pays des Herbiers

Cholet	4,7%
La Roche-sur-Yon	1,3%
Nantes	0,9%
Pouzauges	0,9%

ATTRACTION / EVASION DEPUIS LES HERBIERS



Dépenses en culture-loisirs

50,1%

Les **grandes surfaces spécialisées** dominent le marché en culture loisir notamment sur le secteur du sport (87,6%) et le marché des jouets (41,6%). Le marché des biens culturels est davantage concurrencé à la fois par les grandes surfaces alimentaires (46,3%) et par les commerces traditionnels (22,7%).

8,8%

La **vente par internet concerne** le marché des produits culturels (10,6%) et des jeux-jouets (12,7%) et dans une moindre mesure le marché des vêtements et articles de sport (5,1%).

LIEUX D'ACHATS SELON LES POSTES DE DÉPENSES EN CULTURE-LOISIRS

Poste de dépenses	Livres, jeux vidéo, musique	Jeux, jouets	Vêtements et articles de sport	Moyenne
Commerce traditionnel, (petit commerce moins de 300m²)	22,7%	7,8%	1,5%	11,3%
Grande surface alimentaire (Hyper, Super, Hard discount) - Drive	46,3%	33,6%	4,0%	26,7%
Grande surface non alimentaire (Magasin populaire, Grand magasin, Solderie)	16,1%	41,4%	87,6%	50,1%
Marché (Marché forain, Halles, foire et salon)	-	1,2%	-	0,2%
Vente par Internet (en neuf)	10,6%	12,7%	5,1%	8,8%
VPC (courrier, téléphone, téléachat)	1,6%	0,4%	0,7%	1,0%
Vente sur les braderies, brocantes (Dépôt vente)	0,8%	1,2%	-	0,5%
Vente internet entre particulier (le bon coin, Ebay…)	1,6%	1,2%	1,1%	1,3%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

ÉLÉMENTS **À RETENIR**

Un équipement en enseignes culture-loisirs sur Les Herbiers qui permet de maîtriser les évasions commerciales tant vers les pôles environnants que vers le digital.

Bilan des lieux d'achats

LIEUX D'ACHATS SELON LES SECTEURS DE DÉPENSES

Lieux d'achats	Alimentaire	Équipement de la personne	Bricolage / jardinage	Équipement de la maison	Culture-loisirs
Les Herbiers Zone Ouest (Hyper U)	37,4%	26,7%	26,8%	36,8%	37,8%
Les Herbiers Ardelay (Leclerc/ GIFI/ Brico Leclerc etc.)	25,0%	24,7%	36,1%	11,2%	11,1%
Les Herbiers centre-ville	7,9%	10,5%	1,1%	1,6%	8,7%
Les Herbiers La Tibourgère (Decathlon/ Darty/ Action etc.)	1,6%	2,2%	5,7%	7,9%	19,8%
Emprise Les Herbiers	**71,9%**	**64,1%**	**69,7%**	**57,4%**	**77,4%**
Les Épesses centre-ville	0,6%	0,8%	0,1%	0,2%	0,0%
Les Épesses Intermarché	1,2%	0,0%	0,4%	0,0%	0,2%
Mouchamps	1,1%	0,3%	1,0%	0,0%	0,2%
Beaurepaire	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vendrennes	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Mesnard-la-Barotière	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Saint-Mars-la-Réorthe	0,1%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%
Saint-Paul-en-Pareds	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Emprise CC Pays des Herbiers	**76,2%**	**65,1%**	**71,5%**	**57,6%**	**78,0%**
Cholet	0,5%	6,8%	9,6%	7,9%	4,70%
La Roche-sur-Yon	0,3%	2,5%	0,7%	4,2%	1,30%
Nantes	0,5%	2,9%	0,0%	3,0%	0,90%
Pouzauges	3,0%	0,8%	2,5%	0,5%	0,90%
Saint-Fulgent	3,7%	0,5%	1,0%	0,4%	0,40%
Mortagne-sur-Sèvre	1,3%	0,0%	0,3%	1,0%	0%
Chanverrie	1,8%	0,1%	0,1%	0,2%	0%
Sèvremont	1,3%	0,0%	0,0%	0,4%	0%
La Gaubretière	0,8%	1,2%	6,9%	1,3%	0%
Autres	3,8%	4,3%	4,2%	7,0%	1,8%
Hors magasin	5,9%	14,7%	2,3%	15,4%	11,9%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Eléments à retenir

1. **Un rayonnement du centre-ville des Herbiers qui se resserre avec seulement 39% des habitants qui y viennent chaque semaine faire des achats.**

2. **L'érosion de la fréquentation du centre-ville est très significative** (38% des ménages déclarent fréquenter moins souvent le centre-ville des Herbiers contre seulement 14% qui y viennent davantage).

3. **L'image du centre-ville des Herbiers est jugée banale en termes d'ambiance d'achat et de propositions commerciales** pour justifier une fréquentation plus régulière et compenser la tension perçue sur le stationnement.

4. **Les centres-bourgs du territoire bénéficient d'un niveau de fréquentation hebdomadaire correct** montrant l'attachement des habitants à leurs commerces de proximité. Ils sont néanmoins pénalisés par une **image commerciale jugée plutôt banale** (à l'exception de Mouchamps).

4. **Des attentes fortes des consommateurs sur l'attractivité des magasins et la qualité des cheminements piétons.**

5. **Des évasions commerciales qui sont faibles en alimentaire, bricolage jardinage et culture-loisirs. Elles restent maîtrisées en équipement de la personne et de la maison** compte tenu de la proximité des pôles de Cholet et de la croissance des achats en ligne

Partie 6

L'enquête auprès des commerçants

METHODOLOGIE

L'enquête auprès des commerçant de la CC du Pays des Herbiers est construite autour des thématiques suivantes :

- L'activité et le local
- L'innovation et l'investissement
- L'attractivité et l'image du centre-ville des Herbiers
- Les actions prioritaires à mettre en place

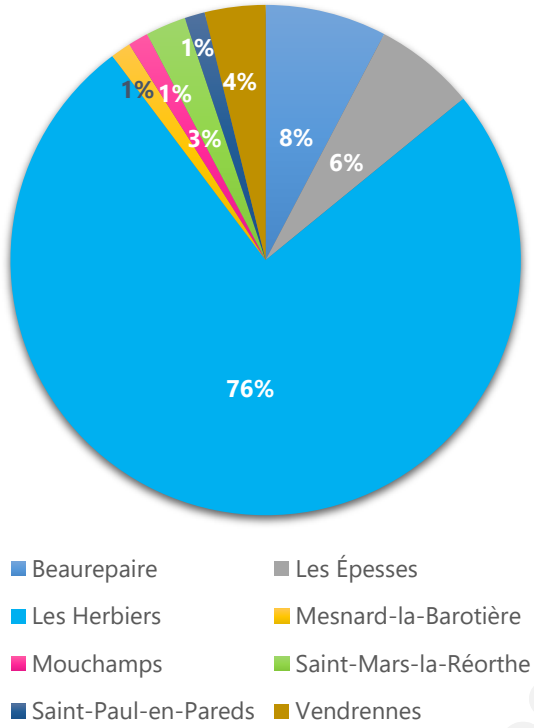
L'administration du questionnaire a été réalisée au cours d'une période d'un mois, allant du 6 octobre au 5 novembre 2020.

L'analyse de l'enquête porte sur un échantillon de **78 commerçants soit 23% des établissements actifs du territoire.** 43 d'entre-eux se trouvent implantés en centralité (taux de retour de 27 % sur le périmètre).

En ce qui concerne le niveau de renseignement apporté, on recense 78 questionnaires complets et 239 renseignés de manière incomplète, voir partielle.

Activité	En centre-ville	Hors du centre-ville	Total
Alimentaire	5	4	**9**
CHR : café-hôtel-restaurant	5	6	**11**
Culture-loisirs	10	6	**16**
Equipement de la maison	1	4	**5**
Equipement de la personne	1	3	**4**
Hygiène-santé-beauté	9	4	**13**
Services	12	5	**17**
Non renseigné		3	**3**
Total commerçants	**43**	**35**	**78**

RÉPARTITION DES COMMERCANTS SELON LA COMMUNE D'IMPLANTATION



Les indicateurs sur l'activité et le local

UNE BONNE SANTÉ ÉCONOMIQUE À CONSOLIDER

Les commerçants interrogés jugent dans l'ensemble leur bilan d'activité positif malgré l'impact de la crise sanitaire. 45% d'entre-eux affichent une croissance de leur chiffre d'affaire et « seulement » 5% évoquent des difficultés à faire face à l'après crise.

Aussi, la majorité des commerçants jugent leur loyer satisfaisant et attractif. À noter également la part importante de propriétaire avec près d'un commerçant sur deux du territoire.

On souligne par ailleurs, un manque de captage de la clientèle touristique qui apparaît deux fois plus faible que les potentiels analysés.

ÉLÉMENTS À RETENIR

Des commerçants qui profitent d'un contexte territorial dynamique et favorable mais qui ne capitalisent pas assez sur la clientèle touristique.

Indicateur	Description	Notation*
Évolution du CA	Part des commerces avec un CA en croissance. Indique la santé économique des commerçants.	**45 %** (9% en baisse, 28% stable) *En centre-ville* ***40 %*** *(14% en baisse, 29% stable)*
Influence touristique	Part de la clientèle touristique dans le CA du magasin. Un chiffre élevé montre une forte saisonnalité que subit le commerce.	**12%**
Impact de la crise sanitaire sur le CA	Part des commerçants ayant subit une baisse du CA lors du confinement. Mesure l'impact de la crise sur l'activité.	**55 %** (58 % en centralité)
Situation de la trésorerie	Part des commerçants indiquant faire face difficilement aux échéances à venir. Un taux élevé souligne un risque de fermetures important de certaines activités et donc d'affaiblissement du linéaire commercial.	**5,1 %** (7 % en centralité)
Projet de transmission	Professionnels souhaitant mettre en vente ou fermer leur activité dans moins de 5 ans. Un taux élevé témoigne de l'anticipation nécessaire à la transmission des activités pour éviter la vacance commerciale.	**14 %**
Statut d'occupation	Part des propriétaires. Un taux faible (inférieur à 25-30%) marque la nécessité de travailler avec les propriétaires pour la maîtrise des loyers.	**48,7 %** (46,5 % en centralité)
Loyer	Un loyer mensuel supérieur à 15 €/m² témoigne de charges très importantes pour les locataires.	**13,8 € / m²**

**Ensemble des communes*

Les indicateurs sur l'innovation et d'investissement

DES INVESTISSEMENTS À POURSUIVRE

Une dynamique d'investissement correcte qu'il convient de développer même si la prise de conscience est déjà amorcée par une partie des commerçants.

Les commerçants interrogés sont relativement bien connectés avec une présence sur internet très importante, en majorité par le biais des réseaux sociaux. On soulignera toutefois la faible part bénéficiant d'un site marchand.

Par ailleurs, les commerçants soulignent leur faible intérêt pour expérimenter les nouveaux modes de distribution (commande en ligne, drive, livraison..).

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une réticence des commerçants concernant les nouveaux canaux de distributions pourtant bénéfiques voire indispensables en temps de crise.

Indicateur	Description	Notation	
Jugement du besoin de rénovation du local	Appréciation des commerçants sur l'attractivité de leur local. Part des commerçants jugeant leur commerce vieillissant ou nécessitant une rénovation à court terme.	**37,2 %** (42 % en centralité)	🟡
Régularité d'investissement	Commerçants ayant réalisés un investissement de plus de 3 000 € depuis 2016. Un taux supérieur à 70% témoigne d'un développement régulier dans l'outil de travail.	**42,3 %**	🟡
Dynamique de projet	Projet d'investissement dans les 3 ans montrant une confiance en l'avenir et la volonté de développement sur le territoire.	**50 %**	🟡
Projet de déplacement	Part des commerçants envisageant un déplacement d'activité. Un taux élevé souligne l'affaiblissement du linéaire commercial.	**14,1 %**	🟡
Nouveaux modes de distribution	Part des professionnels intéressés par les nouveaux modes de distribution.	Prise de commande en ligne : 24% Drive : 14% Livraison à domicile : 21% Market place locale : 11,5%	🔴
Présence Web	Capacité à s'adapter aux nouvelles technologies et aux nouveaux modes de consommation.	**92 %** (67% réseaux sociaux, 23% site marchand, 44% vitrine commerciale, 40% Google My Business)	🟢
Adhésion à l'UC	Capacité à s'investir dans une dynamique collective.	**49,6%**	🟢

23%

Concernant l'accessibilité, **près de 23% des commerçants expriment une attente en matière d'amélioration de la circulation piétonne** du centre-ville. Par ailleurs, 22% des commerçants estiment qu'il est prioritaire d'améliorer le sens de circulation et les liaisons douces.

44%

Le sujet du stationnement en centre-ville constitue un enjeu prioritaire pour 44% des commerçants devant l'amélioration de la signalétique commerciale (39,7%).

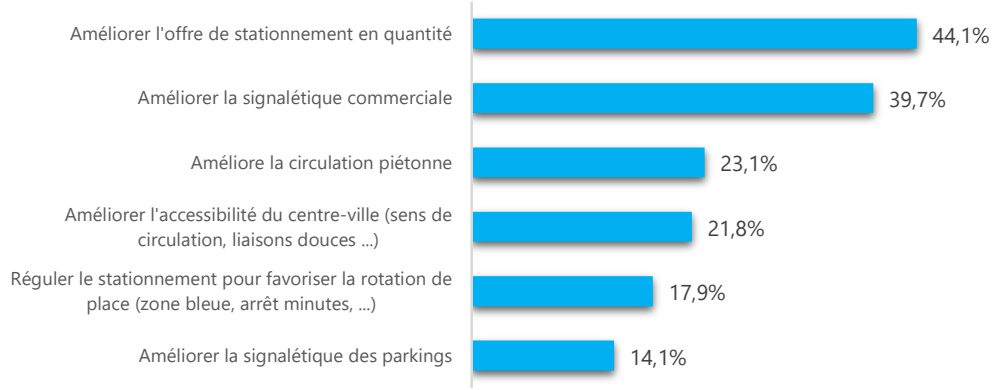
38,5%

Concernant l'aménagement et la valorisation des espaces, **les commerçants sont particulièrement attachés à théâtraliser davantage les rues commerçantes du centre-ville** (38,5%). De la même façon, ils expriment la nécessité de créer l'évènement plus régulièrement pour 28,2% d'entre eux

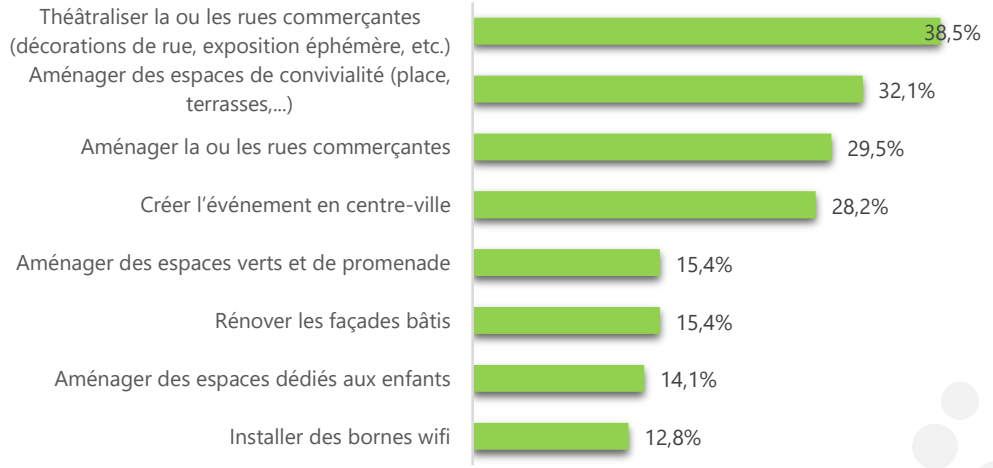
32%

Par ailleurs, **32% des commerçants jugent primordial l'aménagement d'espaces de convivialité** et **29,5% priorisent une meilleure qualité urbaine des rues commerçantes** du centre-ville afin de proposer un confort d'achat qualitatif aux consommateurs.

EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENT ET D'ACCESSIBILITÉ, QUELLES SONT, SELON VOUS, LES AMÉLIORATIONS PRIORITAIRES À METTRE EN OEUVRE EN CENTRE-VILLE POUR FAVORISER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ?



DE LA MÊME FAÇON, **EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET DE VALORISATION DES ESPACES,** QUELLES SONT SELON VOUS LES PRIORITÉS À MENER AU CENTRE-VILLE DES HERBIERS ?



UNE IMAGE GLOBALEMENT POSITIVE

L'image du centre-ville des Herbiers auprès des commerçants reste dans l'ensemble positive mais soulève quelques fragilités.

Le centre-ville est majoritairement vu comme un espace propre avec des espaces aménagés qualitatifs. Ces derniers sont toutefois limités dès que l'on s'éloigne de l'hypercentre et souligne des faiblesses sur une attractivité plus globale notamment sur les entrées de ville.

Aussi, la dynamique est souvent citée avec des évènements et une ambiance positive sur la centralité. Il est cependant évoqué le manque d'outil numérique et la publicité pour les commerçants.

Indicateur	Description	Notation
Image	Appréciation des commerçants sur l'attractivité de leur local. Part des professionnels ayant une image plutôt négative du centre-ville des Herbiers sur le plan commercial.	**10,2 %**
Raisons d'image négative	*« image de centre-bourg plutôt que de centre-ville… », « beaucoup de commerces sont fermés et d'autres vont suivre », « l'image paraît cloisonnée à l'hypercentre», « manque de publicité pour acheter local »,« beaucoup d'efforts sont faits mais que pour l'hypercentre », « le centre-ville manque d'attractivité », « internet n'est pas assez pris en compte pour le développement du centre-ville », « Il manque des activités », « l'accès au centre-ville reste compliqué en matière de stationnement »*	
Raisons d'image positive	*« Ambiance positive », « état d'esprit des Herbretais très chaleureux », « Union des commerçants très dynamique et innovante », « On y trouve quasiment de tout », « centre-ville agréable », « ville aux commerces diversifiés », « ville très dynamique », « nombreux aménagements réalisés », « la commune est à l'écoute de ses commerçants », « volonté commune d'un ensemble d'acteurs », « Les rues sont propres », « Des évènements réguliers sont mis en place », « tout est mis en œuvre pour la circulation »*	

ÉLÉMENTS À RETENIR

Une bonne image du centre-ville à renforcer au-delà de l'hypercentre et de ses aménagements urbains avec l'appui des outils numériques.

Les actions prioritaires à mettre en place

51,3%

Plus d'un commerçant sur deux estime qu'il faut agir en priorité pour améliorer le confort des usagers avec des espaces publics réaménagés afin de renforcer l'attractivité et de répondre aux attentes des consommateurs et habitants.

30,8%

Près de 30% des commerçants ayant répondu à l'enquête jugent nécessaire de développer leur présence sur les réseaux sociaux pour être davantage visible auprès des clients. Également, 20,5% d'entre eux estiment prioritaire d'accroître leur présence sur internet.

28,2%

28% des commerçants interrogés pensent qu'il est primordial d'encourager l'innovation dans les commerces. Aussi, 23% d'entre eux veulent un plus grand investissement de l'union commerciale avec un plus grand nombre d'actions de promotion.

20,5%

Seulement 20,5% des commerçants jugent prioritaire de déployer **plus d'espaces de convivialité.** Aussi **l'aspect écologique est très peu plébiscité avec 12,8% de réponses,** tout comme la **place de l'enfant (9%).**

PLUS LARGEMENT ET SUITE A LA CRISE SANITAIRE, QUELS SERAIENT POUR VOUS LES ACTIONS PRIORITAIRES A METTRE EN PLACE POUR RENFORCER LA FREQUENTATION ET LE LIEN AVEC LES CONSOMMATEURS ?

Éléments à retenir

Une bonne santé des commerces malgré la crise sanitaire et une réelle stabilité dans l'activité

Une dynamique d'investissement plutôt mitigée malgré une réelle prise de conscience de faire mieux par les commerçants.

Une volonté de réenchanter le client par la théâtralisation et des aménagements plus qualitatifs des espaces publics.

Des commerçants connectés et dynamiques qui gardent une appréhension sur les nouveaux modes de distribution

Partie 7

Le bilan et les enjeux stratégiques

1. Une **population à fort niveau d'activité et très mobile** qui souligne le besoin d'adaptation du commerce en horaires et services.
2. Une offre touristique forte mais **des centralités qui valorisent peu la dimension convivialité**.
3. **Une périphérisation majeure du commerce** et des services qui déstructurent les centralités.
4. **Une apparition de la vacance commerciale** malgré des potentiels favorables.
5. **Une explosion de la vente directe** qui requestionne le rôle des commerces alimentaires de centres-villes.
6. **Une tertiarisation importante** des linéaires commerciaux en centralité.
7. **Une fragilisation accrue des centres-bourgs** de proximité.
8. Des **évasions importante en non alimentaire** que le glissement d'activité vers la périphérie n'a pas comblé.
9. **Des niveaux de fréquentation** du centre-ville et centres-bourgs **satisfaisants.**
10. **Des niveaux d'activités des commerces satisfaisants** malgré l'impact de la crise sanitaire.
11. **Des prix de loyer qui apparaissent un peu élevé** par rapport à la rentabilité des commerces.

Les enjeux stratégiques transversaux

UNE PLACE DES CENTRALITES À REAFFIRMER DANS L'ARMATURE DU TERRITOIRE

Même si le commerce de centralité se porte correctement, le territoire marqué par une grande mobilité de ses actifs et poussé par une croissance économique importante tend à présenter un phénomène de périphérisation naturel des commerces et des équipements qui créent du flux (équipements médicaux, services…) avec des points de fragilité qui commence à apparaître (vacance) et des densités commerciales en commerce traditionnel qui restent relativement faibles. Dans le même temps les marqueurs de convivialité sont assez réduits et ne permettent pas de créer un lien affectif suffisamment marqué avec les habitants et les touristes.

Enjeu 1

Maîtriser la périphérisation des activités commerciales et médicales

Enjeu 2

Affirmer une identité urbaine différenciante pour capter de nouveaux habitants et actifs

Enjeu 3

Intégrer les centralités dans la dynamique touristique du territoire

Enjeu 4

Maîtriser la croissance des surfaces commerciales de périphérie face au risque de suréquipement

Enjeu 5

Améliorer la complémentarité de l'offre alimentaire / vente directe

Enjeu 6

Adapter le service de proximité (click & collect, livraisons) **aux actifs**

Les enjeux stratégiques spécifiques aux Herbiers

UN CENTRE-VILLE AVEC DES INDICATEURS POSITIFS MAIS QUI TEND VERS UNE FONCTION DE PROXIMITE

Malgré une croissance soutenue des potentiels commerciaux liée à la croissance de population et à la forte polarité en actifs, le centre-ville des Herbiers voit son rayonnement se contracter. L'offre non alimentaire se restreint au profit d'une offre en service et voir en alimentaire et réduit sa place de lieu de destination à l'échelle de la zone de chalandise. Dans le même temps cette contraction de rayonnement s'accompagne d'une paupérisation de la population qui vit dans le centre-ville pouvant créer à terme une fragilisation accrue des commerces par insuffisance de potentiels commerciaux de proximité (zone primaire de chalandise).

Enjeu 1

Adopter une stratégie de **conquête de clientèle auprès des jeunes actifs et des CSP+**

Enjeu 2

Se repositionner en non alimentaire pour éviter la vacance et retrouver le rayonnement

Enjeu 3

Conforter le rôle du marché pour répondre aux nouveaux modes de consommation post crise

Enjeu 4

Améliorer la densité et la diversité d'habitants en cœur de ville pour éviter la paupérisation

Enjeu 5

Anticiper l'impact des loyers élevés sur la pérennisation des commerces

Enjeu 6

Renforcer l'image de convivialité en cœur de ville

L'armature des centralités du territoire

UNE STRATEGIE A DECLINER PAR TYPE DE CENTRALITE

Pôle majeur des Herbiers :

Un rayonnement à conforter en conservant les moteurs de fréquentation non marchand en centralité et en retrouvant une polarité non alimentaire

Pôles intermédiaires :

Des pôles essentiels dans l'armature qui doivent être conforté pour anticiper une fragilisation. Entrée de ville et polarité en services pour Mouchamps. Identité urbaine pour Les Epesses.

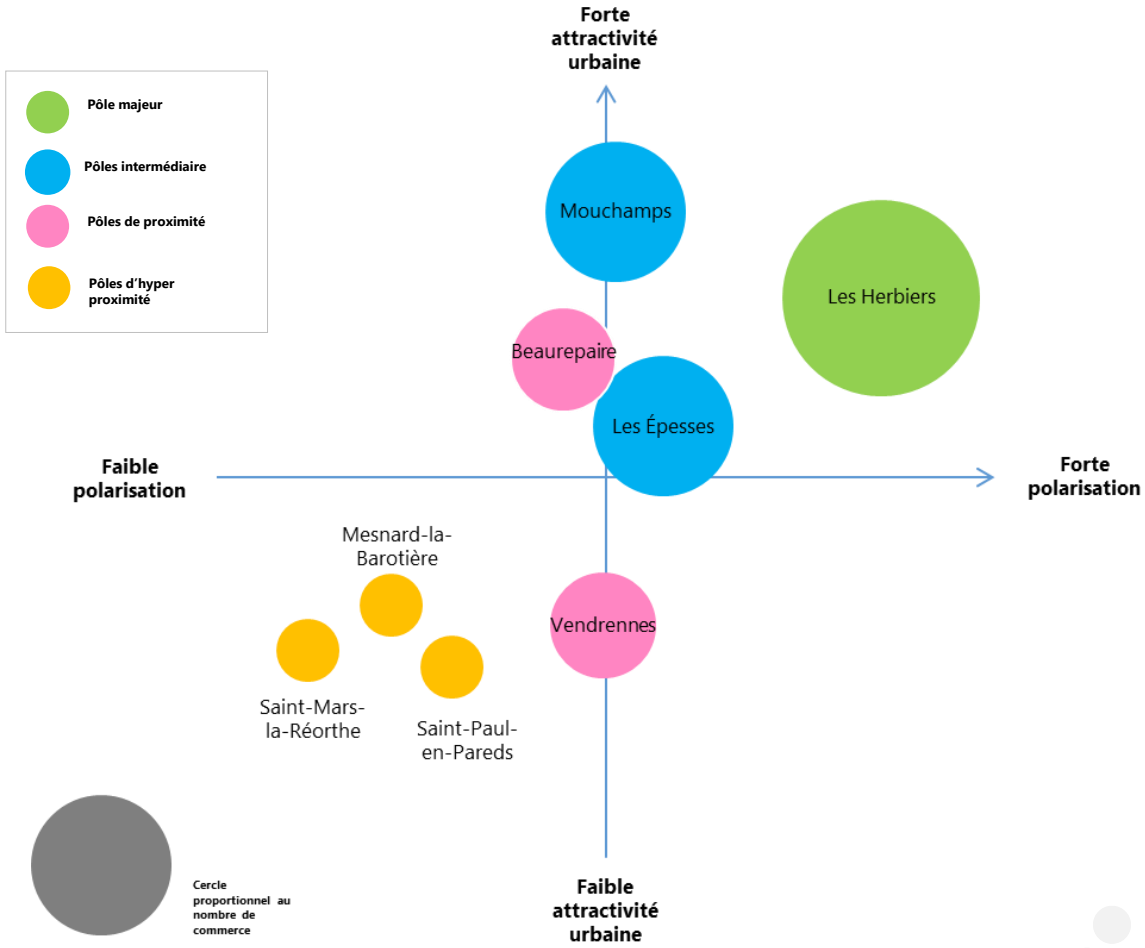
Pôles de proximité :

Des pôles à l'idée urbaine et à l'attractivité urbaine insuffisante pour capter les nouveaux habitants avec des signes de fragilisation plus forts à Vendrennes. Un enjeu de retrouver un tissu commercial alimentaire complet.

Pôles d'hyper-proximité :

Des effets de centralité à renforcer (dispersion) autour de cœur de bourg plus lisible et une offre servicielle à développer.

L'ARMATURE DES CENTRES-BOURGS DU TERRITOIRE



TROIS SCENARII PROGRESSIFS POUR RENFORCER LA PALCE DES CENTRALITES

Trois scenarii dont les effets viennent s'incrémenter et se compléter dans le sens d'une démarche de plus en plus volontariste entre le scenario 1 qui propose une remise à niveau du commerce, le scenario 2 qui promeut un positionnement affectif et le scenario 3 qui fixe les centralités comme espace prioritaire d'investissement et de développement du commerce et des fonctions de proximité.

TROIS SCENARII DE STRUCTURATION DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES

Scenario 1

Des centralités adaptées aux nouveaux modes de consommation et aux évolutions de population

#modernisation #horaires
#services-clients
#identitéurbaine

Scenario 2

Des centralités à identité patrimoniale et conviviale pour capitaliser sur la dynamique touristique

#modernisation #horaires
#services-clients
#identitéurbaine
#nonpériphérisation
#tourisme #patrimoine

Scenario 3

Des centralités multifonctionnelles, espace prioritaire d'investissement pour le commerce

#modernisation #horaires
#services-clients
#identitéurbaine
#tourisme #patrimoine
#nonpériphérisation
#servicesnonmarchands
#habitat

Les scenarii de développement des centralités du territoire

	Scenario 1 Des centralités adaptées aux nouveaux modes de consommation et aux évolutions de population	Scenario 2 Des centralités à identité patrimoniale et conviviale pour capitaliser sur la dynamique touristique	Scenario 3 Des centralités multifonctionnelles, espace prioritaire d'investissement pour le commerce
MOTS-CLES	#modernisation #horaires #services-clients #identitéurbaine	#modernisation #horaires #services-clients #identitéurbaine #nonpériphérisation #tourisme #patrimoine	#modernisation #horaires #services-clients #identitéurbaine #tourisme #patrimoine #nonpériphérisation #servicesnonmarchands #habitat
PRINCIPE	Stratégie de rénovation urbaine des centralités portant sur le commerce et les espaces urbains (place du piéton, végétalisation), le développement de nouveaux services (drive local, distributeurs…) et la promotion.	Stratégie de rénovation urbaine des centralités et de renforcement de la dimension touristique en créant un parcours patrimonial à l'échelle du territoire pour prendre appui sur le Puy du Fou	Stratégie d'intensification des fonctions dans les centralités et de recentrage face aux problématiques de périphérisation du commerce, des services et de l'habitat.
CONDITIONS (Les conditions s'ajoutent en entre les trois scenarii)	• Une charte d'attractivité des commerces • La maîtrise de la tertiarisation des linéaires et l'acquisition de locaux pour réimplanter du commerce (non alimentaire aux Herbiers) • La mutualisation des actions via un office du commerce • Le développement d'un soutien (coaching …)	• La mise en scène patrimoniale, urbaine, végétale des centralités. • Le développement d'une dimension ludique (place de l'enfant) • La ré-implantation d'activités cafés-restaurants. • L'inclusion des producteurs locaux.	• La limitation du commerce de flux et de périphérie • La densification des centralités en services non marchands • La reconquête de l'habitat et la désirabilité résidentielle.

Partie 8

La stratégie d'aménagement commercial

Les fondamentaux de la stratégie

Si sur les 15 dernières années, les surfaces commerciales ont augmenté de 18 500 m², sur les 10 prochaines années, les potentiels de croissance s'élèvent uniquement à 3 000 m² de croissance. Dans le même temps, des risques de fermeture peuvent apparaitre sur les secteurs à saturation. Il convient ainsi de poursuivre une double stratégie.

Une stratégie de maitrise de la périphérie

Passer d'une logique quantitative à une logique affective et attractive jouant plus sur l'aménagement que sur des surfaces nouvelles.

Une stratégie de diversité commerciale sur le centre-ville des Herbiers

Une inversion de paradigme pour **permettre au centre-ville de retrouver une légitimité** en particulier en équipement de la personne.

Une stratégie de renfoncement des centralités en alimentaire

Un enjeu fort du renforcement des fonctions alimentaires en lien avec l'agriculture locale.

UNE ARMATURE A CONFORTER SANS CREATION DE NOUVEAUX POLES

L'offre commerciale du territoire se structure autour de 4 typologies de pôles commerciaux. Avec des objectifs et des vocations différentes, il s'agira de conforter ces vocations et de ne pas créer de nouvelles polarités compte tenu des besoins commerciaux maitrisés à 2030 et d'une excellente structuration actuelle.

	Pôle majeur de centre-ville	Pôle majeur de périphérie	Pôle intermédiaire	Pôle de proximité	Pôle d'hyper proximité
Localisation	Les Herbiers Centre-ville	• Zone E. Leclerc • Zone Hyper U • Zone Tibourgère Est	• Centre-Bourg de Mouchamps • Centre-bourg de Épesses	• Centre-bourg de Beaurepaire • Centre-bourg de Vendrennes	Centres-bourgs de Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds
Objectifs à 2030	• Limiter le glissement périphérique d'activités • Freiner la tertiarisation • Renforcer les fonctions alimentaires • Renforcer les fonctions destination • Renforcer la convivialité et les CHR	• Limiter l'extension des galeries marchandes • Limiter la croissance des hypermarchés • Limiter les croissances à la reprise de friches • Améliorer l'attrait urbain et la fonction loisirs	• Conforter le dimension convivialité • Limiter la périphérisation des activités • Connecter la centralité avec les locomotives alimentaires	• Retrouver un tissu commercial de base complet • Conforter l'offre existante	• Recréer une dimension cœur de bourg avec de l'offre non sédentaire et servicielle
Fonction	Rayonnement large	Rayonnement large	Rayonnement communal et communes limitrophes	Rayonnement communal	Rayonnement communal

Les objectifs d'aménagement commercial

UN SCENARIO RETENU QUI PLACE LES CENTRALITES COMME PIVOT DU DEVELOPPEMENT DU COMMERCE

Ce choix de scénario fixe, de facto des objectifs d'aménagement commercial spécifiques qui doivent à la fois adapter le développement du commerce au changement de modèle commercial et permettre de freiner la périphérisation globale des activités.

Objectif 1

Freiner la périphérisation des activités commerciales

Objectif 2

Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité

Objectif 3

Renforcer la diversité commerciale du centre-ville des Herbiers

Objectif 4

Renforcer le rôle des centralités dans la dynamique touristique

Objectif 5

Favoriser le renforcement de l'offre alimentaire en centralité

Objectif 6

Développer et organiser l'offre commerciale servicielle

Objectif 1

Freiner la périphérisation des activités commerciales

Orientation 1

Obligation pour le commerce de moins de 300 m² de surface de vente de s'implanter dans les périmètres de centralité.

Volet règlementaire PLUi

Orientation 2

Interdiction de création de nouvelle polarité commerciale de périphérie sur le territoire de la CCPH.

Volet règlementaire PLUi

Orientation 3

Limitation de la croissance de l'offre de périphérie à 2 000 m² à 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants et sans entraver le développement du centre-ville sur les activités d'équipement de la personne.

OAP commerce et centralités PLUi

Orientation 4

Obligation d'implantation des cafés et des restaurants en centralité.

OAP commerce et centralités PLUi

Orientation 5

Obligation pour le commerce en équipement de la personne de s'implanter dans les périmètres de centralité.

OAP commerce et centralités PLUi

Objectif 2

Renforcer la présence
des facteurs de commercialité
en centralité

Orientation 6

Délimitation par commune d'un périmètre de centralité ou de mixité fonctionnelle.

OAP commerce et centralités
PLUi

Orientation 7

Spécification de l'implantation des professions médicales, équipements publics, des opérations tertiaires au sein des périmètres de centralité.

OAP centralité
PLUi

Orientation 8

Possibilité de déroger à la règle après avoir fait la preuve d'épuisement des capacités de renouvellement urbain en centralité.

OAP commerce et centralités
PLUi

Orientation 9

Maitrise des équipements culturels en cœur de ville.

OAP commerce et centralités
PLUi

Objectif 3

Renforcer la diversité commerciale du centre-ville des Herbiers

Orientation 10

Détermination d'un périmètre de protection des linéaires commerciaux des Herbiers (Rues de l'Église, Sainte Blaise, de la Bienfaisance, du Marché, Grande Rue, Rue Neuve, de Saumur, du Brandon), des centralités des Épesses, Mouchamps et Beaurepaire avec pour objectif d'interdire la transformation en activité non commerciale. Sur les Herbiers, ce même périmètre interdit également la transformation de cellule commerciale en service.

Volet règlementaire PLUi

Orientation 11

Réflexion sur l'élaboration d'un pôle tertiaire pour les activités de services.

Programme d'action commerce

Orientation 12

Mise en place d'un observatoire des locaux commerciaux occupés et vacants pour anticiper les évolutions.

Programme d'action commerce

Orientation 13

Mise en place de droit de préemption sur les murs et fonds commerciaux avec un périmètre de sauvegarde sur les rues ci-dessus dans un objectif d'observation et mise en place des taxes sur les locaux vacants.

Programme d'action commerce

Orientation 14

Mise en place d'un système de boutiques à l'essai dédiée à l'accueil d'activités non alimentaires.

Programme d'action commerce

Orientation 15

Mise en place d'un fond de soutien à l'innovation et à la modernisation des commerces du périmètre de centre-ville en lien avec le dispositif existant.

Programme d'action commerce

Objectif 4

Renforcer le rôle des centralités dans la dynamique touristique

Orientation 16

Valorisation des espaces urbains piétons, des espaces végétalisés, des terrasses.

Programme d'action

Orientation 17

Développement d'aménités, d'espaces ludiques et de loisirs en particulier pour les enfants.

Plan d'aménagement des centralités

Orientation 18

Application d'une charte d'enseignes et de façades pour valoriser le patrimoine commercial bâti (en cohérence avec la RLP des Herbiers).

OAP commerce PLUi

Programme d'action commerce

Orientation 19

Optimisation de la signalétique

Programme d'action commerce

Objectif 5

Favoriser le renforcement de l'offre alimentaire en centralité

Orientation 20

Limitation et organisation de la vente directe à la ferme en limitant la taille des locaux à 35 m² pour cette activité

Volet règlementaire PLUi

Orientation 21

Interdiction d'implantation des magasins de producteurs collectifs hors centralité.

OAP commerce et centralités PLUi

Orientation 22

Création d'un système logistique de mise en lien commerçants-producteurs pour une offre commerciale plus diversifiée en alimentaire dans les centralités

Programme d'action commerce

Orientation 23

Soutien à la modernisation des activités commerciales alimentaires avec l'appui du dispositif existant.

Programme d'action commerce

Objectif 6

Développer et organiser l'offre commerciale servicielle

Orientation 24

Soutien à l'implantation de distributeurs automatiques alimentaires dans les plus petites centralités.

Programme d'action commerce

Orientation 25

Soutien à la mise en place de service de livraison à domicile.

Programme d'action commerce

Orientation 26

Limitation de l'implantation de distributeurs automatiques en dehors des centralités.

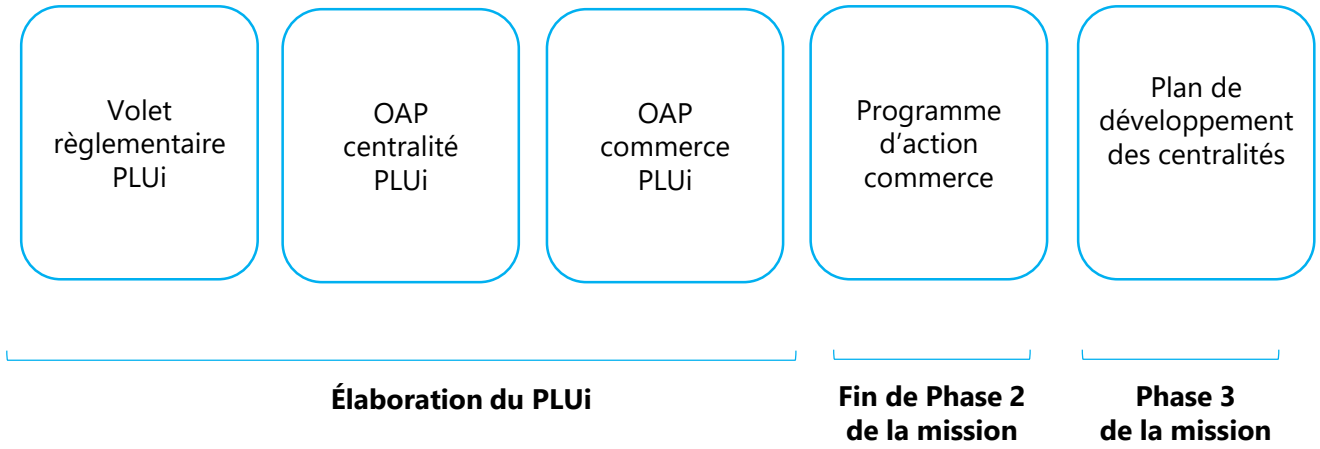
OAP commerce et centralités
PLUi

En synthèse : les outils à mobiliser

UN MIX DE QUATRE OUTILS POUR TRADUIRE LES PRÉCONISATIONS STRATÉGIQUES

Une articulation entre outils règlementaires et outils opérationnels pour traduire un scénario volontariste en faveur des centralités.

LES OUTILS À MOBILISER



Partie 9

L'OAP commerce et centralité dans le PLUiH

Les objectifs

Principes généraux

Les centralités regroupent, dans un périmètre relativement restreint, des commerces, des équipements collectifs, des services marchands et non marchands ainsi qu'une certaine densité de logements. Elles sont donc caractérisées par une diversité de fonctions et sont plus propices à engendrer une animation urbaine. Elles comportent souvent des éléments patrimoniaux et/ou identitaires.

Pour répondre aux enjeux stratégiques, les principes d'aménagement définis dans cette orientation d'aménagement et de programmation doivent contribuer à :

- **freiner la périphérisation des activités commerciales et médicales ;**
- **affirmer une identité urbaine différenciante pour capter de nouveaux habitants et actifs ;**
- **intégrer les centralités dans la dynamique touristique du territoire ;**
- **limiter la croissance des surfaces commerciales de périphérie face au risque de suréquipement ;**
- **améliorer la complémentarité de l'offre alimentaire / vente directe ;**
- **adapter le service de proximité (click & collect, livraisons) aux actifs ;**
- **renforcer l'image de convivialité en cœur de ville.**

L'OAP commerce et centralités

Les orientations pour le commerce

Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer l'offre alimentaire dans les périmètres de centralité :

a. Implanter obligatoirement les commerces de moins de **300** m² de surface de vente dans les périmètres de centralité ;
b. Interdire la création de nouvelle polarité commerciale de périphérie ;
c. Limiter la croissance de l'offre de périphérie à 2000 m² à 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants (dans et hors les périmètres de centralité ?) ;
d. Développer les activités d'équipement de la personne uniquement dans les périmètres de centralité ;
e. Limiter les extensions de l'existant à 10% pour les commerces situées hors des périmètres de centralité ;
f. Interdire l'implantation des cafés et des restaurants hors périmètres de centralité (;
g. Limiter à 35m² de surface de vente les espaces de vente directe à la ferme ;
h. Imposer l'installation des magasins de producteurs collectifs dans les périmètres de centralité ;

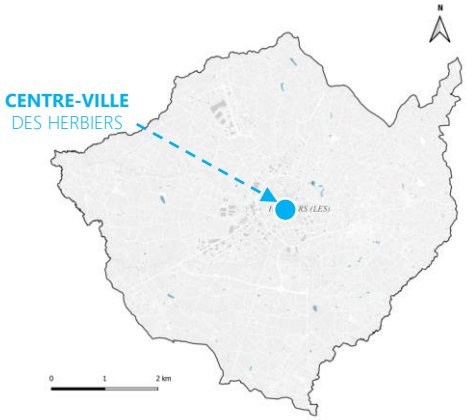
Les orientations pour les facteurs de commercialité

Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité pour des centralité plus attractives :

a. Interdire* les professions médicales, les équipements publics et les opérations tertiaires hors des périmètres de centralité ;
b. Regrouper les activités de service au sein d'un pôle tertiaire ;
c. Inciter à l'implantation des équipements culturels en cœur de ville // dans des périmètres de centralité ?
d. Limiter l'implantation des distributeurs automatiques (boîte à pains...) en dehors des périmètres de centralité

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

Centre-ville des Herbiers
Les Herbiers

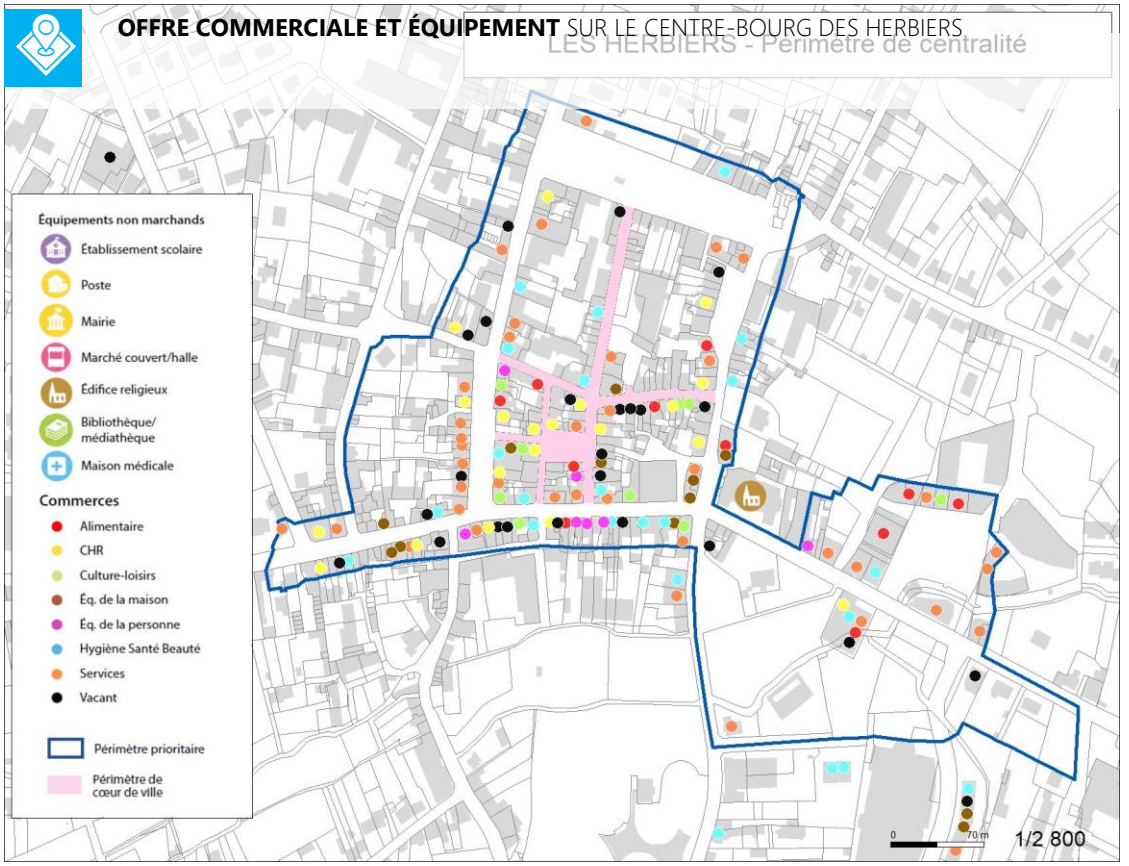


BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Une centralité commerciale qui se caractérise par une offre complète et diversifiée qui s'étend au-delà de son centre-ancien.

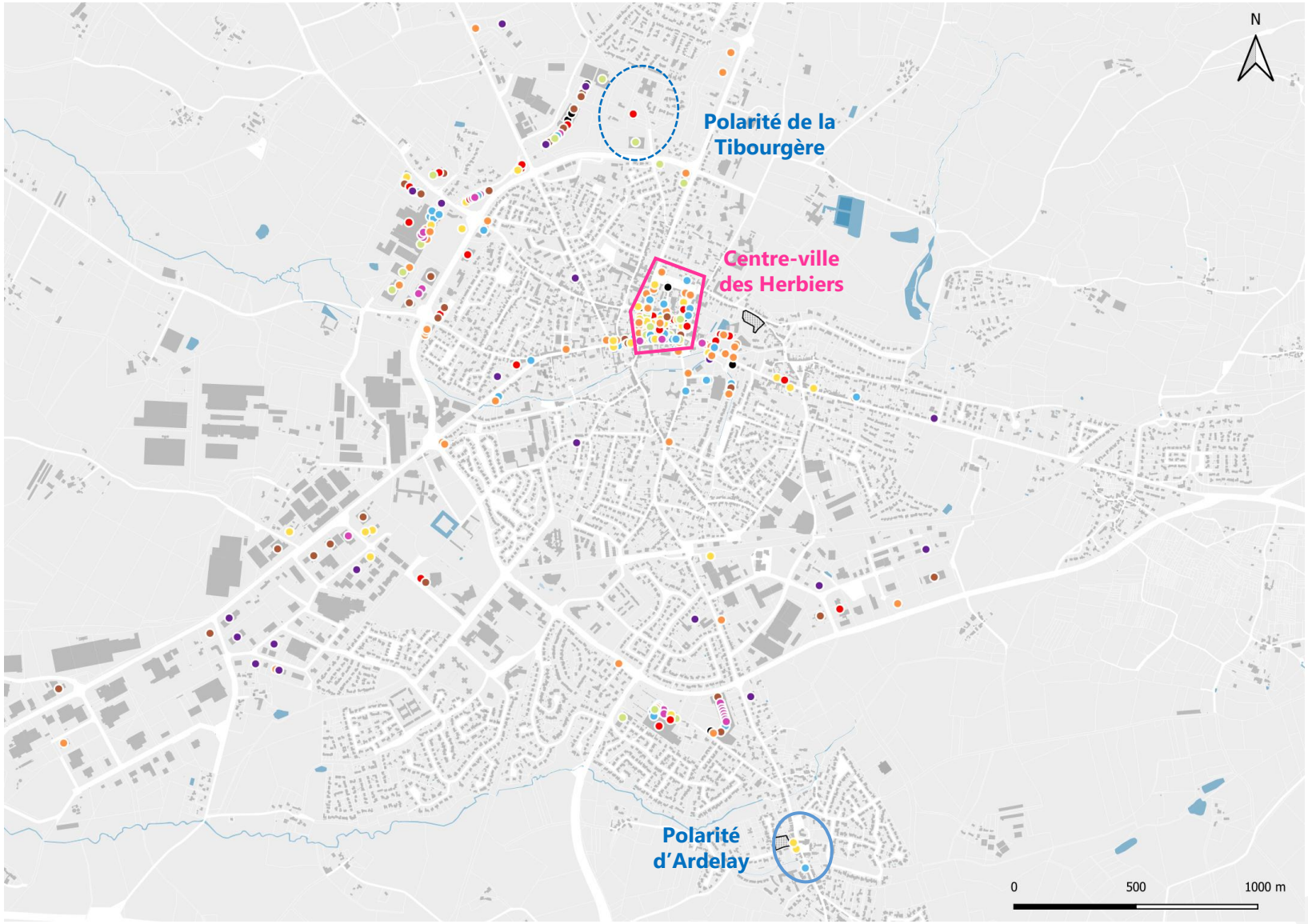
Une identité urbaine forte avec un patrimoine bâti préservé et des espaces publics qualitatifs en cœur de ville mais des entrées de centralité qui manquent d'effet vitrine.

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DES HERBIERS



Les Herbiers

Les Herbiers



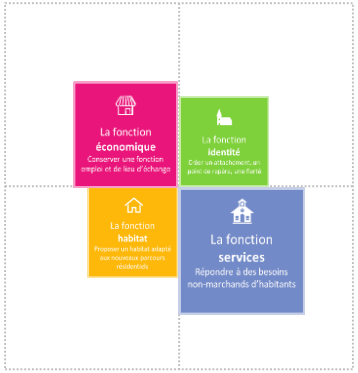
Centralité de Beaurepaire

Beaurepaire

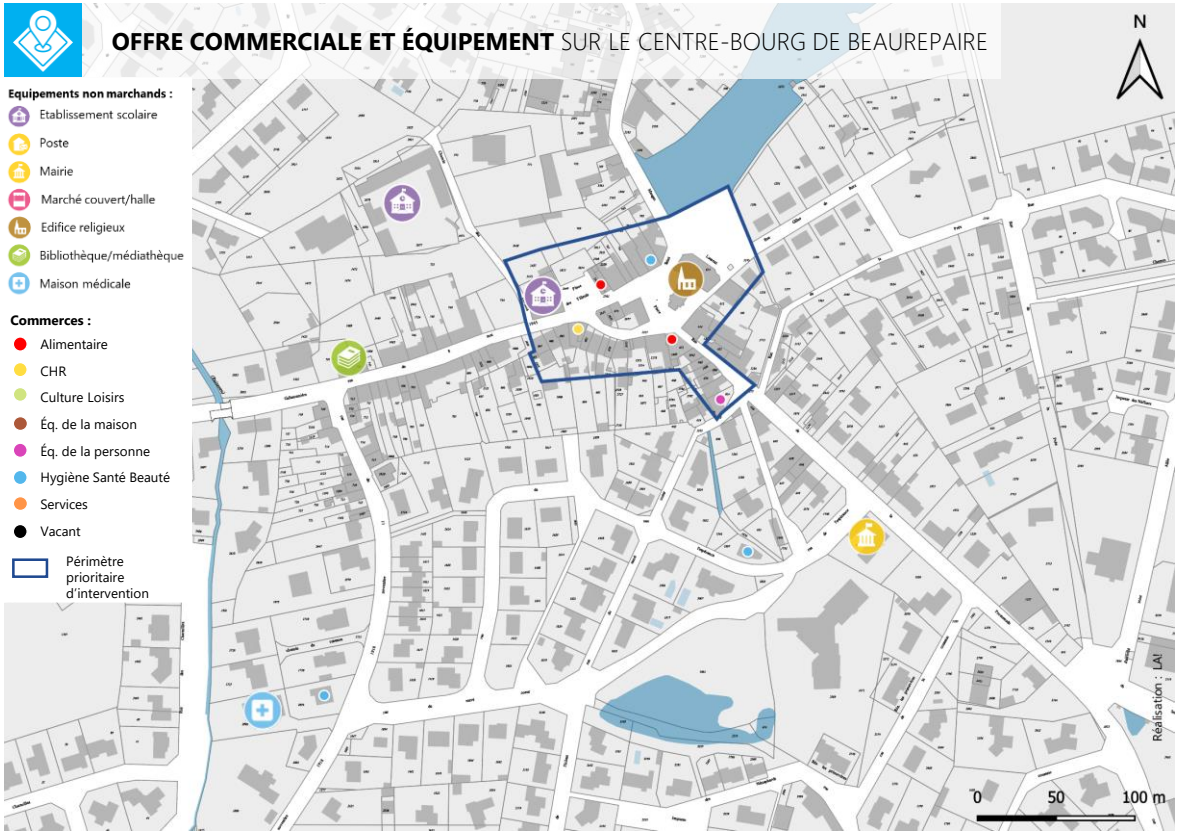
BILAN D'ATTRACTIVITÉ ET ENJEUX

Un centre-bourg historique qui conserve sa vocation commerciale mais qui tend à se disperser rendant moins lisible l'offre.

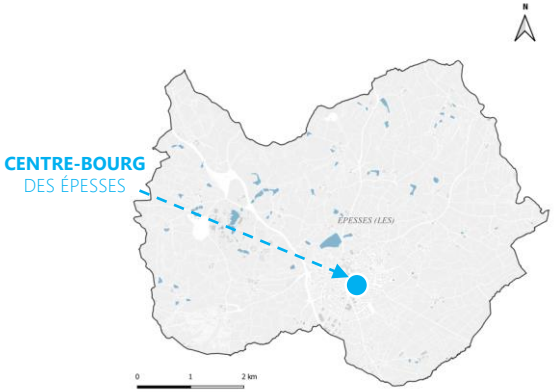
Une centralité élargie marquée par une bonne qualité urbaine à proximité des équipements et des écoles qu'il convient de prolonger sur la place de l'église et le reste du centre-bourg.



OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE BEAUREPAIRE

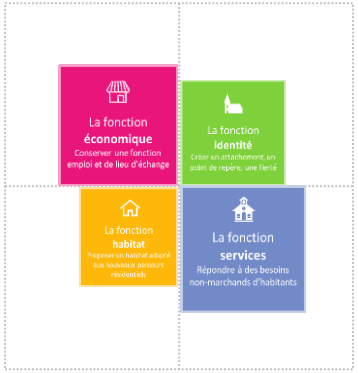


Les Épesses



AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE

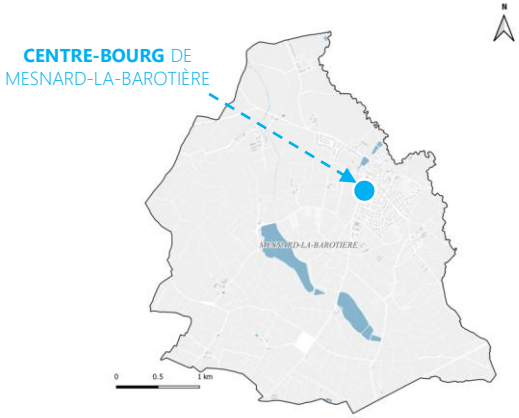
Passer d'une logique fonctionnelle à une logique affective en réduisant le caractère urbain du cœur de bourg pour réinvestir la convivialité, la place du piéton, la place du végétal et redonner ainsi une identité forte en lien avec le Puy du Fou



OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DES ÉPESSES

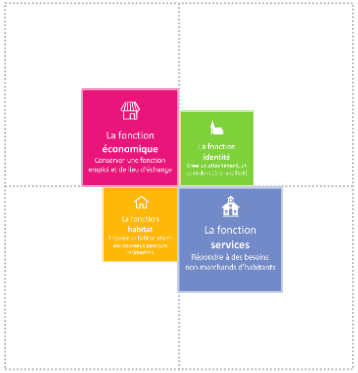
Centralité de Mesnard-la-Barotière

Mesnard-la-Barotière

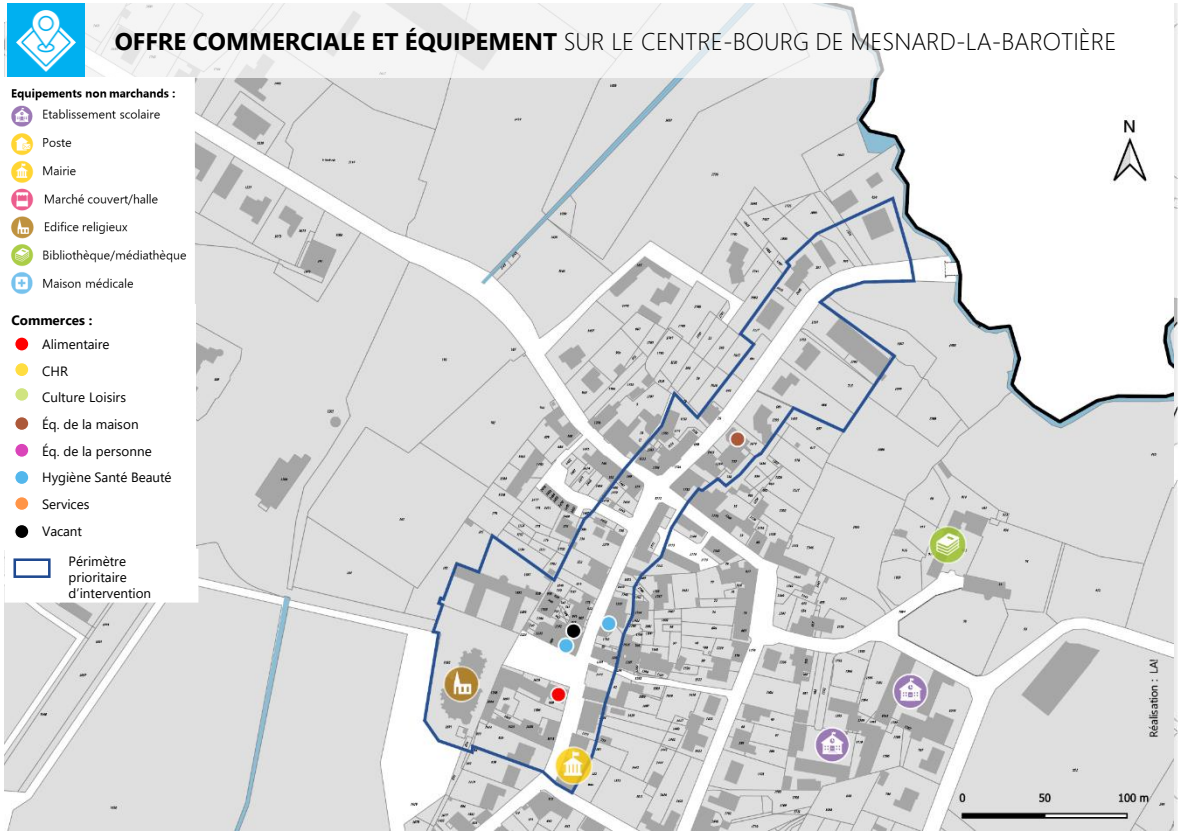


AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE

La définition d'un périmètre partagé pour rompre avec le principe de centralité commerciale éclatée sans effet de convivialité alors que des potentiels existent en lien avec l'étang de la Tricherie (Food trucks, bar, liaisons douces...).

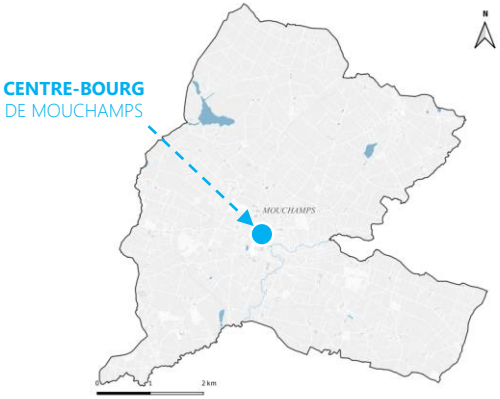


OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE MESNARD-LA-BAROTIÈRE



Centralité de Mouchamps

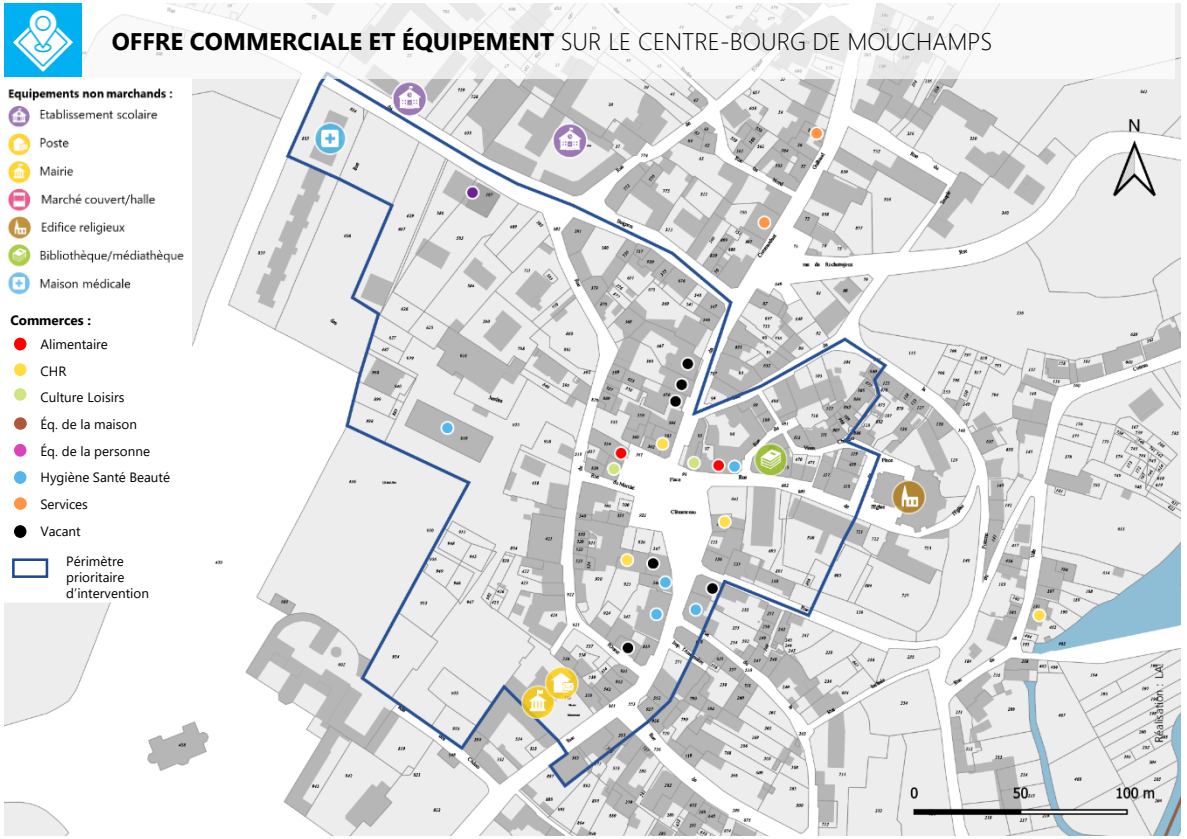
Mouchamps



AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE

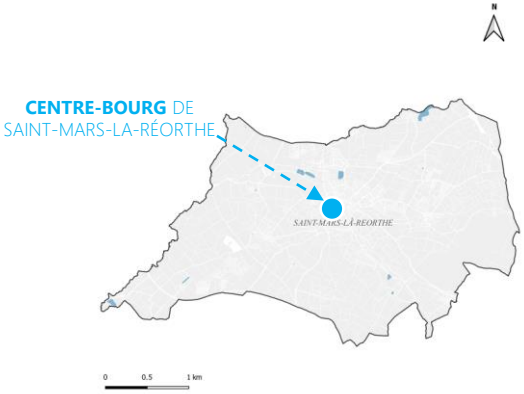
La reconquête des cellules commerciales vacantes autour de la place Georges Clemenceau et le recentrage d'équipement non marchand (selon les projets de la commune qui pourraient recréer du flux en cœur de centralité).

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE MOUCHAMPS



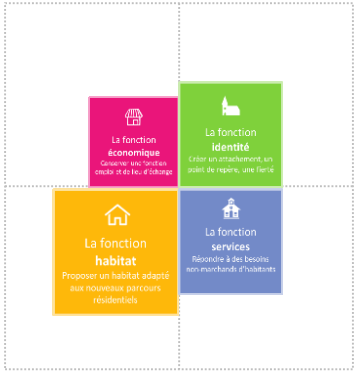
Centralité de Saint-Mars-la-Réorthe

Saint-Mars-la-Réorthe

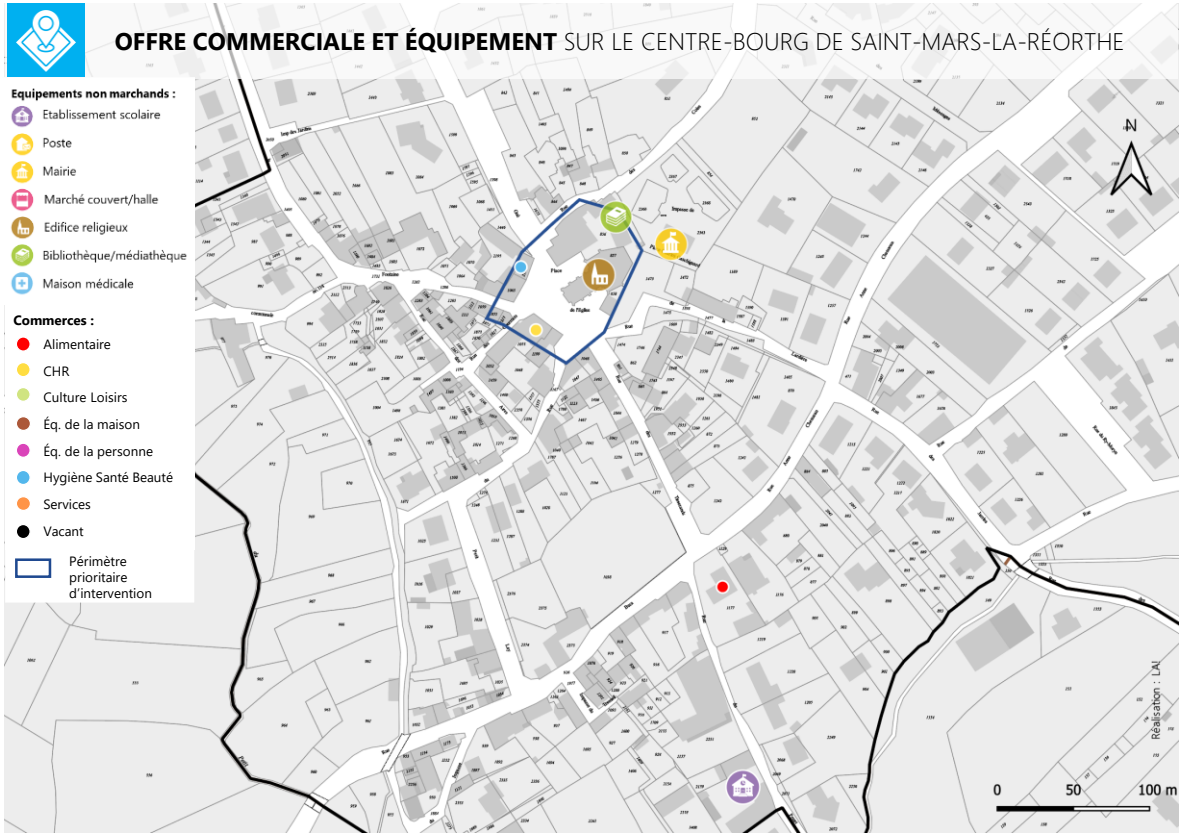


AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE

Apporter une dimension plus affective à des espaces urbains certainement trop vastes à l'échelle des flux de la commune et valoriser la place de l'enfant.

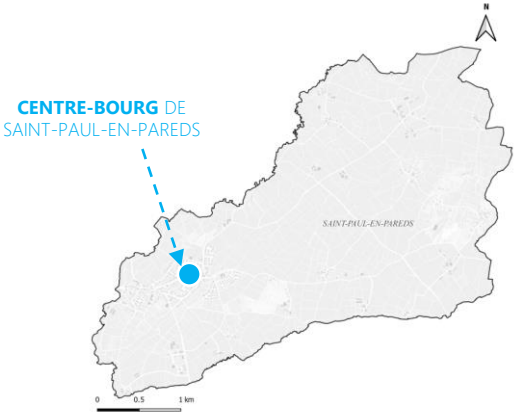


OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE SAINT-MARS-LA-RÉORTHE



Centralité de Saint-Paul-en-Pareds

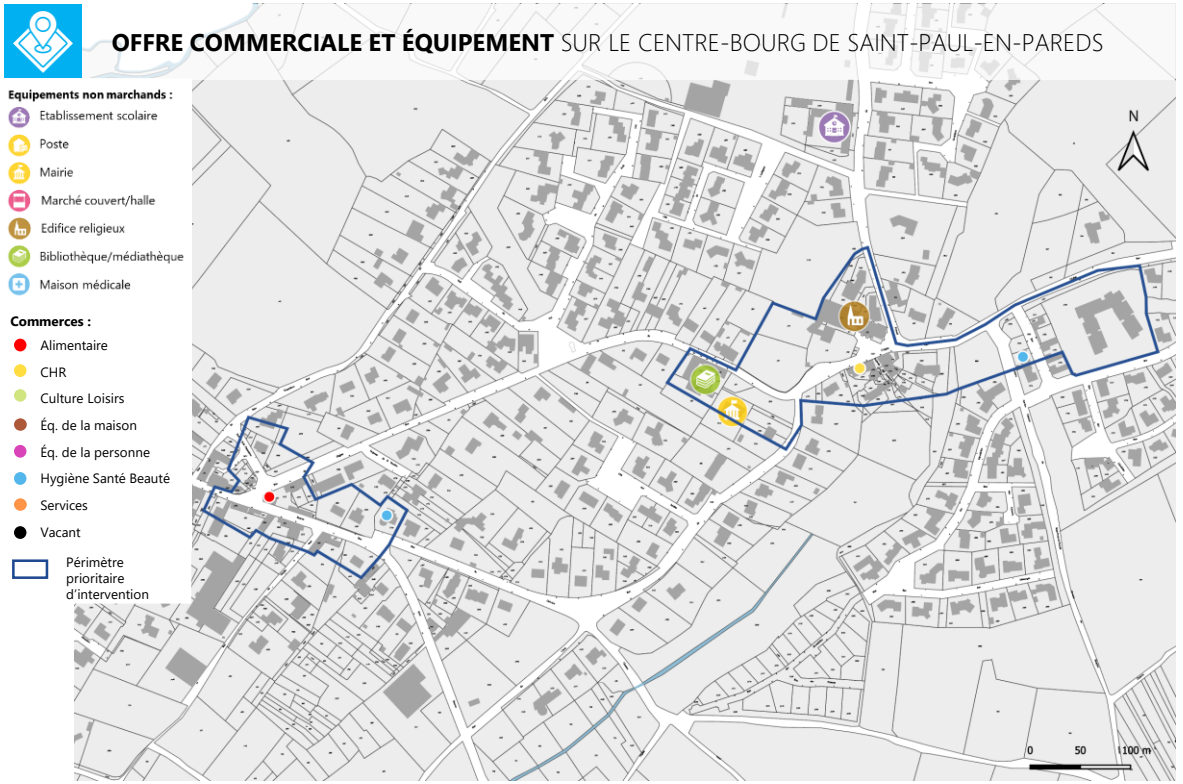
Saint-Paul-en-Pareds



AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE

L'affirmation plus nette d'un cœur de bourg en valorisant le patrimoine bâti face à une offre commerciale (éclatement à maîtriser) et un habitat éclatés avec un travail sur les liaisons douces pour compenser un cadre routier prédominant.

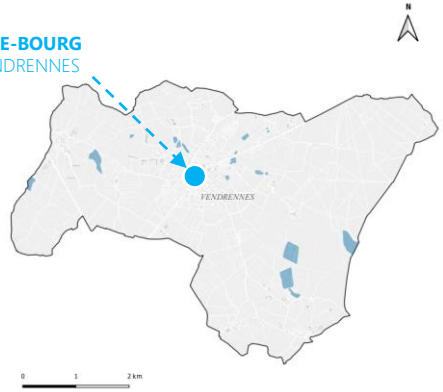
OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE SAINT-PAUL-EN-PAREDS



Centralité de Vendrennes

Vendrennes

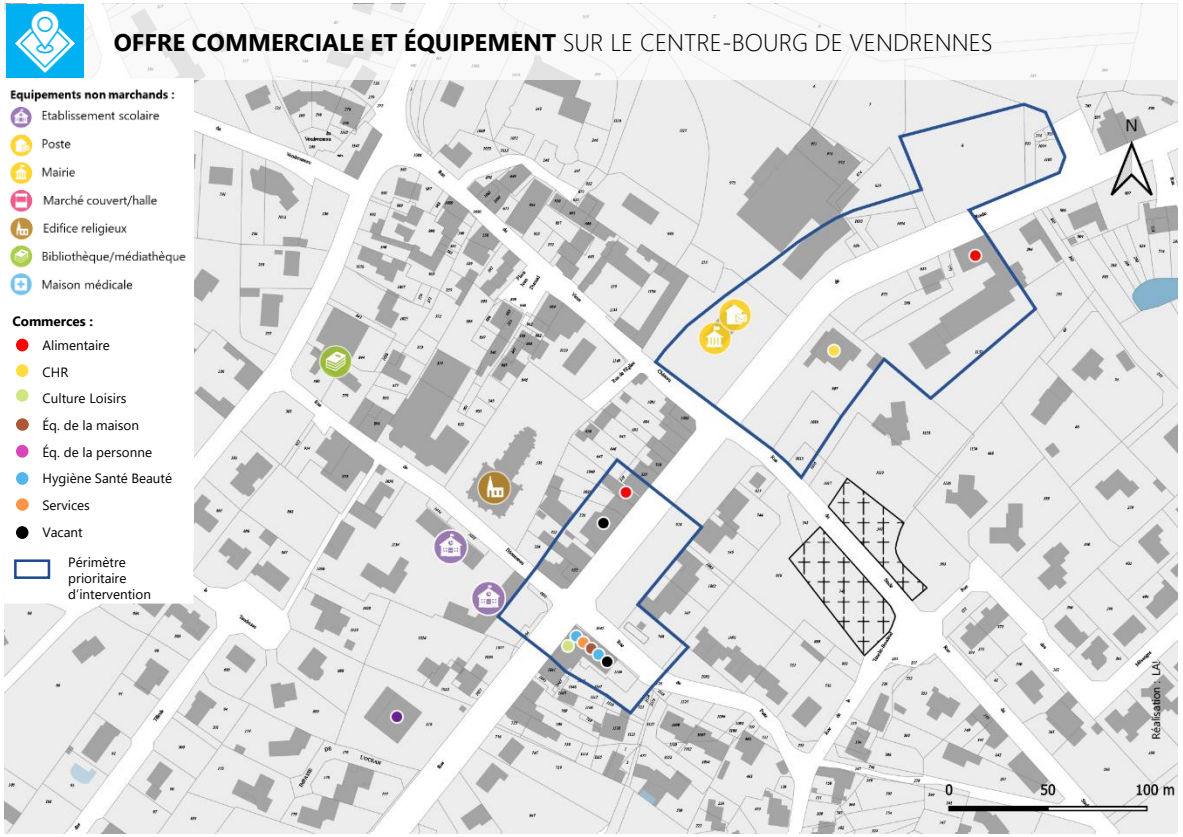
CENTRE-BOURG
DE VENDRENNES



AXE DE TRAVAIL PRIORITAIRE

Un effet de place à créer pour donner de l'épaisseur au centre-bourg et créer un effet de cœur en recherchant à sécuriser et à apaiser les espaces. La nouvelle opération urbaine peut-être l'amorce de cette vision nouvelle de la centralité afin d'affirmer aussi le rôle de porte d'entrée de territoire.

OFFRE COMMERCIALE ET ÉQUIPEMENT SUR LE CENTRE-BOURG DE VENDRENNES



Partie 10

Le plan d’actions commerce

Les objectifs du plan d'action commerce

ENGAGER LE COMMERCE DE PROXIMITE DANS LES GRANDES TRANSFORMATION

Le programme d'action commerce doit s'entendre dans une logique communautaire pour préparer sur chaque commune un service commercial de proximité adapté aux usages d'une population plutôt active, marquée par des navettes domicile travail qui décalent les temporalités de consommation tout en activant une dimension attractivité touristique particulièrement réduite aujourd'hui dans les centralités.

VOLET 1

Densifier l'offre commerciale dans les centres-bourgs

VOLET 2

Renforcer l'attractivité des points de vente

VOLET 3

Restructurer les centralités

VOLET 4

Soutenir l'innovation en centre-ville des Herbiers

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 1.1 : **L'offre non sédentaire et les mini marchés pour créer de la convivialité**	Créer des petits marchés du soir ou du week-end mixant commerçants alimentaires, agriculteurs et food-trucks dans les cœurs de bourg sous des mini-halles pour davantage de confort.	• Création d'un pool de compétences en lien avec la CCI, CMA, la Fédération des commerçants non sédentaires pour proposer un appui aux communes. • Consultation auprès d'un architecte pour concevoir ces mini-halles. • Définition d'une programmation d'organisation à la semaine

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 1.2 : **L'appui à l'installation de distributeurs automatiques de produits alimentaires en cœur de bourg**	Créer une alternative à l'offre commerciale alimentaire sédentaire en favorisant l'implantation en cœur de bourg de distributeurs de produits alimentaires alimentés par les artisans locaux.	• Mise en place d'un groupe de travail avec les communes concernées. • Réflexion conjointe avec les commerçants. • Appui financier à l'installation et appel d'offre auprès de fournisseurs.
Action 1.3 : **Le renforcement des commerces alimentaires comme distributeurs des produits locaux**	Engager une mise en relation agriculteurs/commerces de proximité pour la mise en place de circuits courts de proximité qui apportent une solution de diffusion des produits agricoles en libérant les agriculteurs de la fonction commerciale et une solution de différenciation produit pour des commerces de proximité qui souffrent d'une banalisation de leur offre.	• Etude de faisabilité d'une plateforme logistique de collecte/distribution des produits agricoles issus des circuits courts. • Appel à projet auprès de porteurs de projets de l'ESS pour gérer la plateforme.

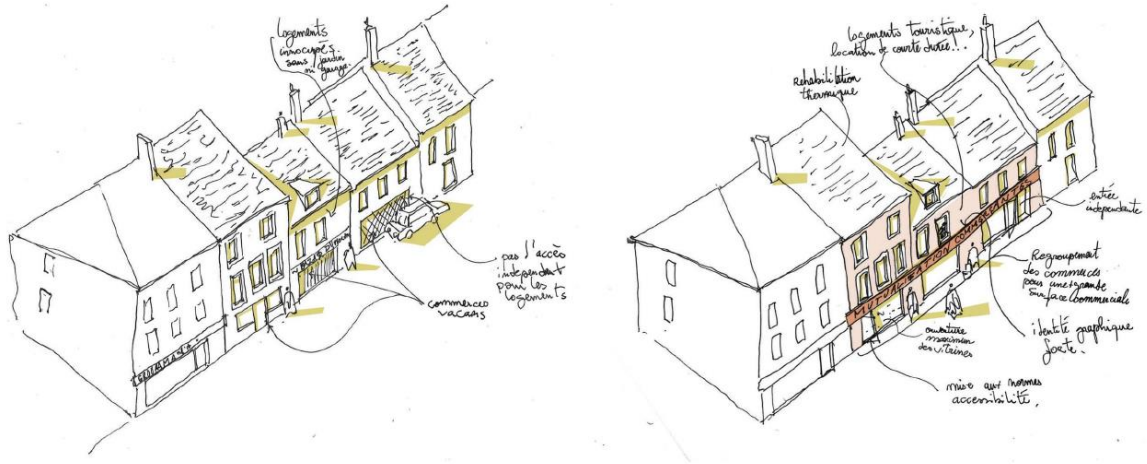
Action	Contenu	Mode opératoire
Action 2.1 : **Le coaching des commerçants pour un rebond post crise**	Mettre en œuvre pour les commerçants un système de coaching en innovation de type « Booster du commerce » : • Référencement de coach spécialisés en merchandising, design de point de vente, innovation numérique, commerce connecté… • Proposition d'un système de coaching à la demi-journée co-financé.	• Création d'un pool de compétences en lien avec la CCI, CMA. • Mise en place d'un mode de financement • Consultation auprès d'opérateurs • Communication auprès des commerçants

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 2.2 : **Un référentiel pour relooker les façades commerciales**	Mettre en place d'un référentiel d'aménagement des façades commerciales proposant des recommandations pour les enseignes, les devantures en codifiant les types de matériaux, proportions, types d'enseignes à respecter … • Le respect de la charte conditionne l'éligibilité aux aides • La charte a, dans un premier temps, un rôle incitatif avant de se traduire dans le RLPI et les documents d'urbanisme.	• Recrutement d'un designer pour écrire le référentiel • Prendre appui sur le designer pour faire des propositions de relooking à chaque commerce motivé
Action 2.3 : **Un fond d'aide à la modernisation des commerces**	Développer un fonds de soutien à l'innovation dans les commerces par un abondement Communauté/Région/destiné à financer : • Les investissements destinés à créer un nouveau concept marchand pour les commerçants existants de centralité. • Les investissements de ré-installation de commerçants dans des vitrines vacantes de centralité.	• Extension du dispositif existant aux investissements d'innovation en plus des enseignes et de l'accessibilité.

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 3.1 : **L'action foncière en centre-bourg**	Engager une démarche de renouvellement urbain dans les centres-villes et les centres-bourgs pour redonner de la densité aux centralités et anticiper les principes du ZAN.	• Réalisation d'un référentiel foncier des espaces de mutation dans les périmètres de centralité. • Contractualisation avec un opérateur de type EPF, SEM (Oryon), Vendée Expansion
Action 3.2 : **L'aménagement urbain des centralités**	Créer au sein de l'intercommunalité d'une cellule « Revitalisation des centralités » qui coordonne les actions, crée une grappe de compétence et de partenaires autour de cette démarche transversale.	• Mise en place d'un revitalisateur dans le cadre de l'ORT au du programme PVD des Herbiers pour accompagner en méthodologie les communes. • Lancement d'une étude globale de revitalisation urbaine (aménagement des espaces publics, plan de végétalisation) de chaque commune pour monter en attractivité.

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 3.3 : **La création d'un dispositif boutique à l'essai**	Travailler dans les centralités principales avec les propriétaires, pour proposer aux starts-shuppers des commerces à loyer modéré pour tester, lancer un projet selon différentes modalités : • Proposition de loyers modérés par les propriétaires eux-même en contrepartie d'une aide de la Communauté de Communes au commerçant pour la rénovation. • Location par la collectivité et sous location à tarif infra à un preneur	• Information des propriétaires, • Conventionnement • Appel à projet auprès de nouveaux commerçants

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 3.4 : **La reconstitution de cœur commerçants denses**	Recentrer des commerce autour de polarité de centre-bourg plus dense avec un effet de masse générant un meilleur impact de l'offre. • Acquisitions de cellules vacantes • Aide au déplacement de commerce	• Acquisition de bâti via une SEM ou sur initiative communale



Action	Contenu	Mode opératoire
Action 3.5 : **L'urbanisme éphémère pour renforcer l'attractivité**	Utiliser les ressources de l'urbanisme éphémère, temporaire pour transformer rapidement une place, une rue et recréer un lien affectif avec les consommateurs et renforcer le conditions de convivialité nécessaire à la relance du commerce post crise.	• Appui aux communes pour le déploiement • Acquisition mutualisée d'équipements

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 4.1 : **Conciergerie et service de livraison en entreprise**	Mettre en place une stratégie pour adapter le commerce des Herbiers aux temporalités de vie des actifs • Proposition d'un outil numérique de commande en ligne et de call and collect. • Réflexion sur l'implantation d'une conciergerie ou d'un drive de centre-ville implanté sur la zone d'activité pour retirer les produits hors des temps d'ouverture des commerces ou un système de livraison à domicile.	• Etude de faisabilité. • Contractualisation avec une structure de l'ESS pour porter le système de livraison à domicile.
Action 4.2 : **L'attractivité des cafés et des restaurants**	Renforcer la dimension convivialité du centre-ville des Herbiers par un travail à trois niveaux sur la filière cafés-restaurants : • Déclinaison du principe de boutique à l'essai sur cette activité afin d'attirer de nouveaux concepts. • Travail sur l'implantation d'enseignes de restauration. • Augmentation de la place des terrasses sur l'espace public en contrepartie d'une uniformisation et d'une montée en qualité du mobilier de terrasses.	• Travail avec les restaurateurs. • Repérage des cellules à potentiel pour accueillir de nouvelles activités.

Volet 4 : Soutenir l'innovation en centre-ville des Herbiers

Action	Contenu	Mode opératoire
Action 4.3 : **Les nouvelles halles en centre-ville**	Implanter de nouvelles halles en centre-ville autour de trois pré-requis : • Implantation dans le périmètre d'intensité commerciale (secteur cinéma ou place du Champ de Foire) • Multifonctionnalité (restauration,…), association à un lieu qui crée des flux. • Temporalité d'ouverture adaptées aux actifs	• Etude de faisabilité et étude architecturale
Action 4.4 : **Vers un office du commerce**	Création d'un Office Intercommunal du tourisme et Commerce, structure qui regroupe acteurs du commerce et du tourisme pour porter : • Une promotion commune du commerce • Une mutualisation du développement d'outils numériques à destination des associations de commerçants. • Une meilleure coordination des actions de développement entre centre-ville et périphérie : recherche d'enseigne, présence sur des salons… • Les services à la clientèle : livraison à domicile, développement de click and Collect.	• Etude de faisabilité

Communauté de communes du Pays des Herbiers

Élaboration d'une stratégie de développement commercial & de revitalisation des centres-villes

Votre contact

David Lestoux
Directeur - Consultant
07 85 99 15 66
dlestoux@lestoux-associes.com

Quentin Joly
Chargé d'études – Urbaniste
02 96 50 55 01
qjoly@lestoux-associes.com

Nos métiers

- Revitalisation de centre-ville
- Urbanisme commercial
- Prospective commerce
- Programmation commerciale
- Programmation urbaine
- Marketing territorial

LESTOUX & ASSOCIÉS

3 rue Villedeneu / 22400 Lamballe
34 Rue Desaix / 75015 Paris

Tel. 02 96 50 55 01
www.lestoux-associes.com

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT

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

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

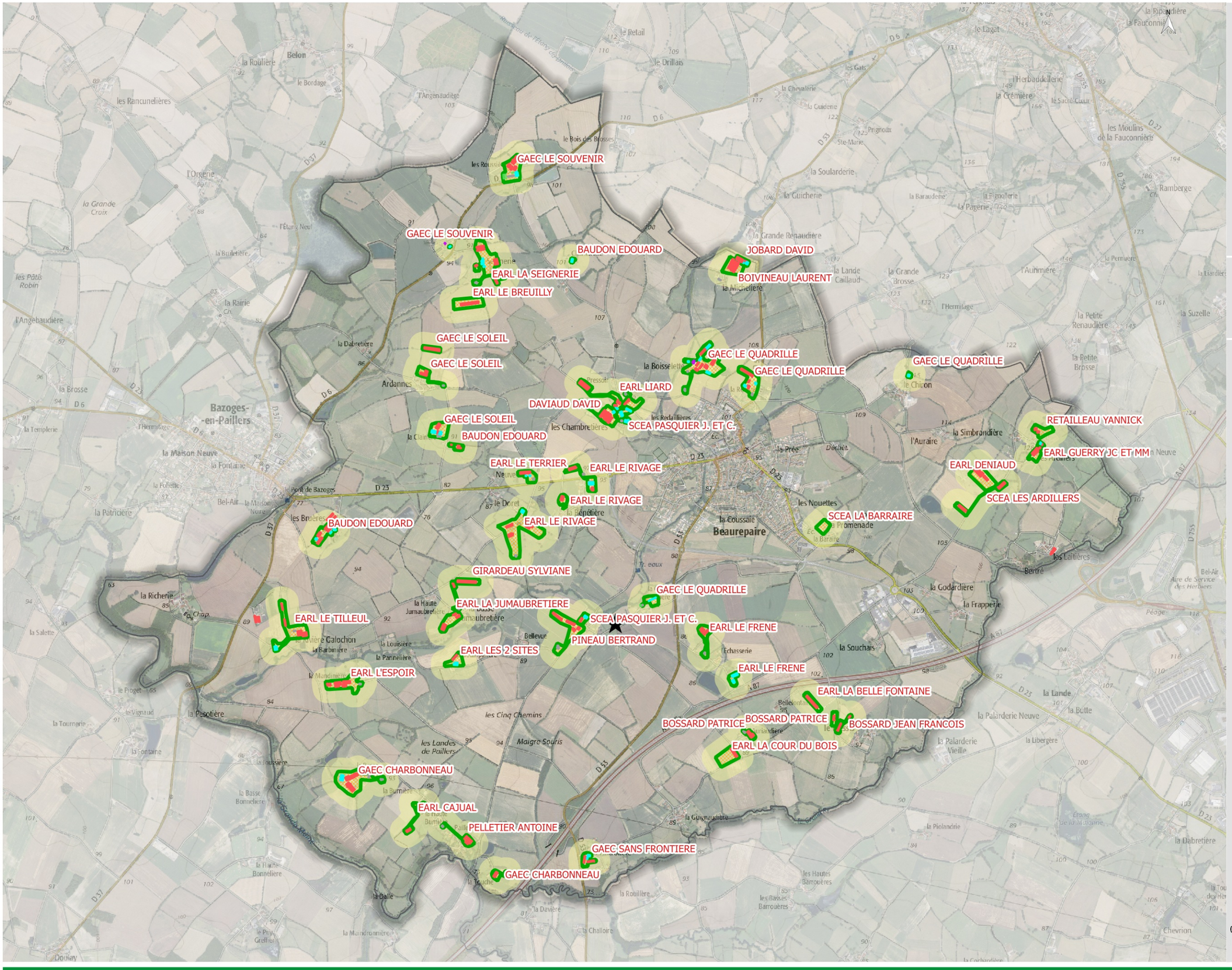
Livret 4 :

Annexe au diagnostic agricole

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
BEAUREPAIRE

Avril 2019

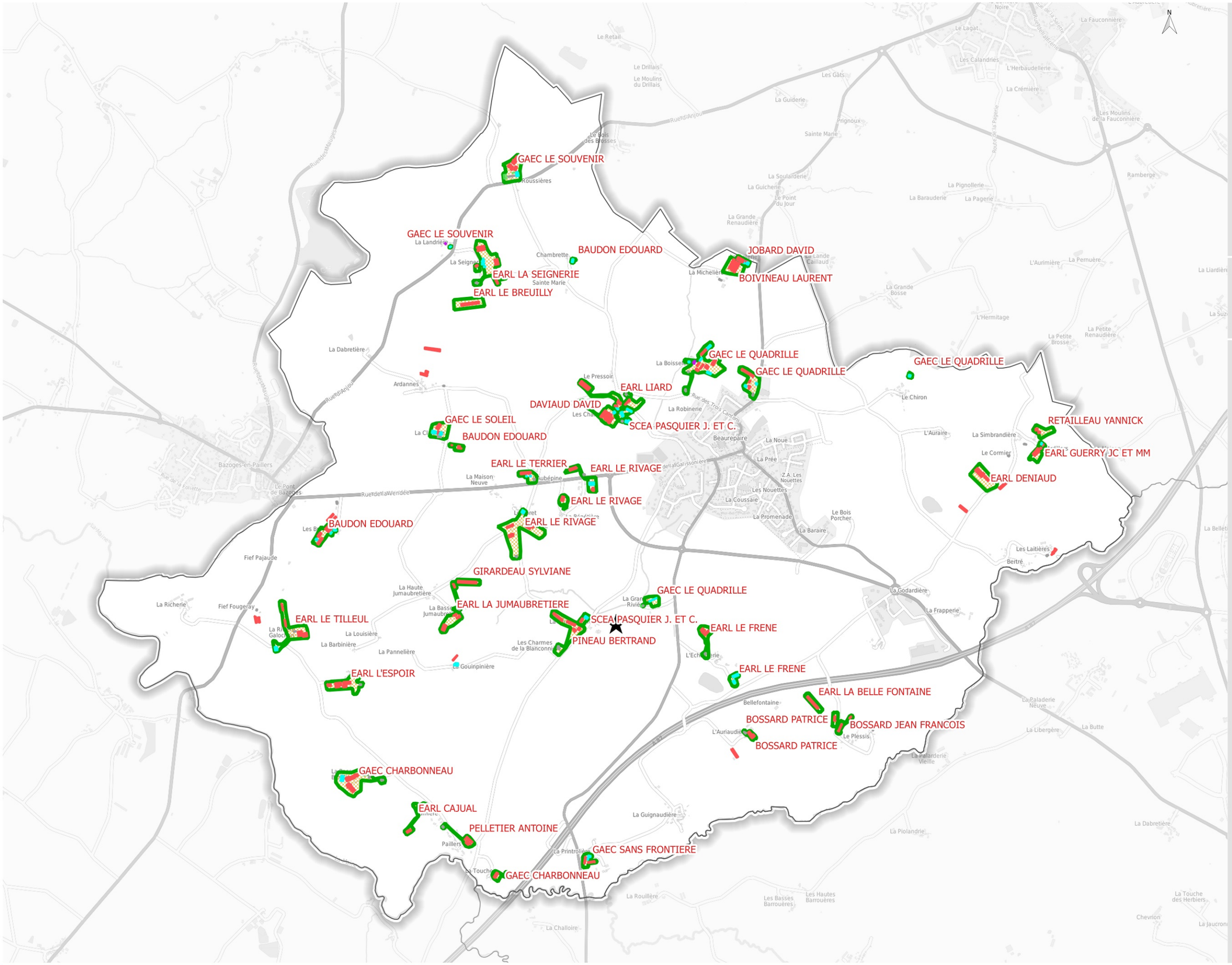
Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de BEAUREPAIRE

Mars 2019

Localisation des exploitations

Limite communale

CUMA

Sites d'exploitation

Bâti

Bâtiment d'élevage

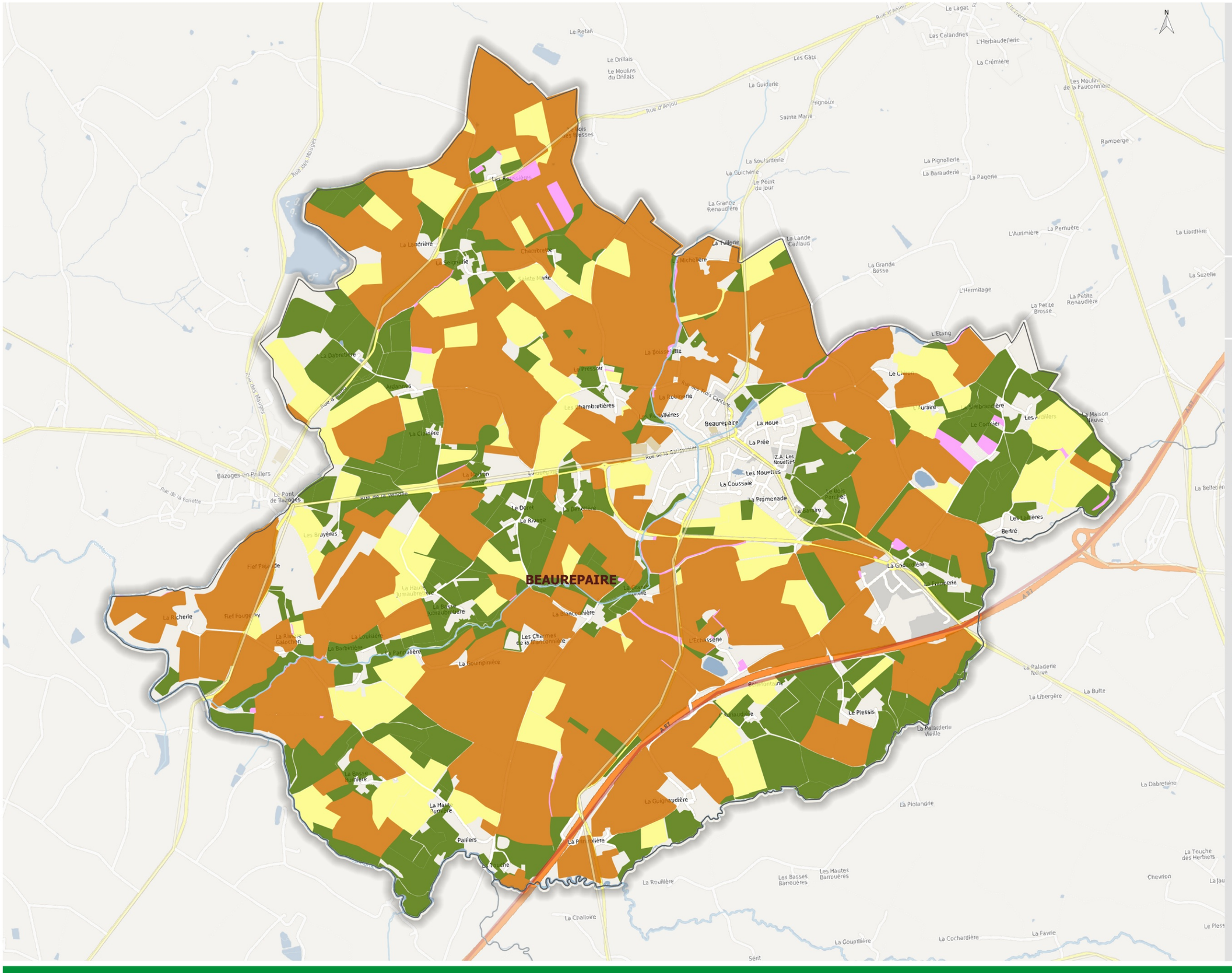
Diversification

Bâti serre maraichage horticulture pépinière

Autre

Maison d'habitation

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
BEAUREPAIRE

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

Type autoroutier

Route principale

Liaison locale

Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

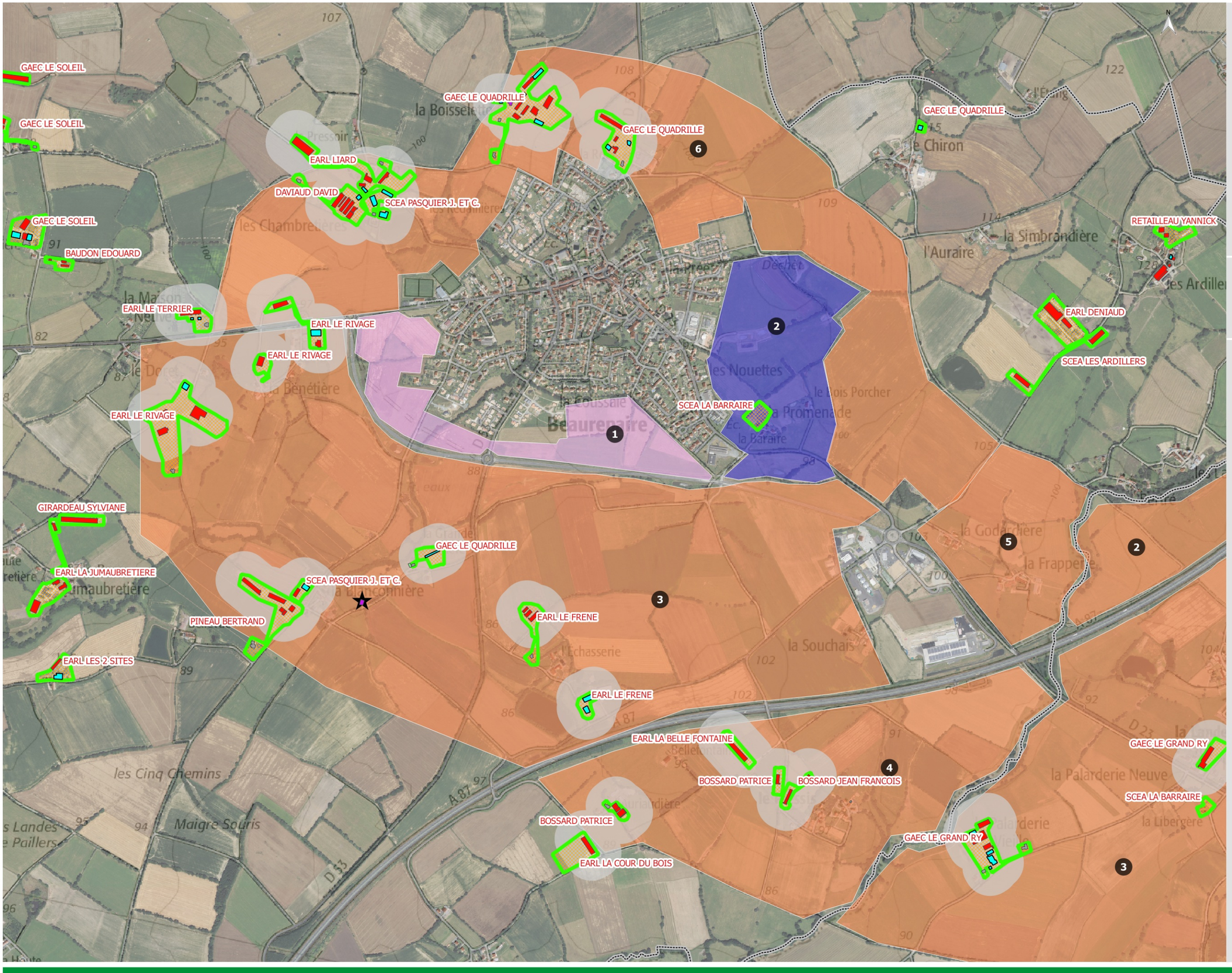
TERRES LABOURABLES

PRAIRIES TEMPORAIRES

PRAIRIES PERMANENTES

CULTURES PERENNES ET DIVERS

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de BEAUREPAIRE

Mai 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 100 200 300 400 m

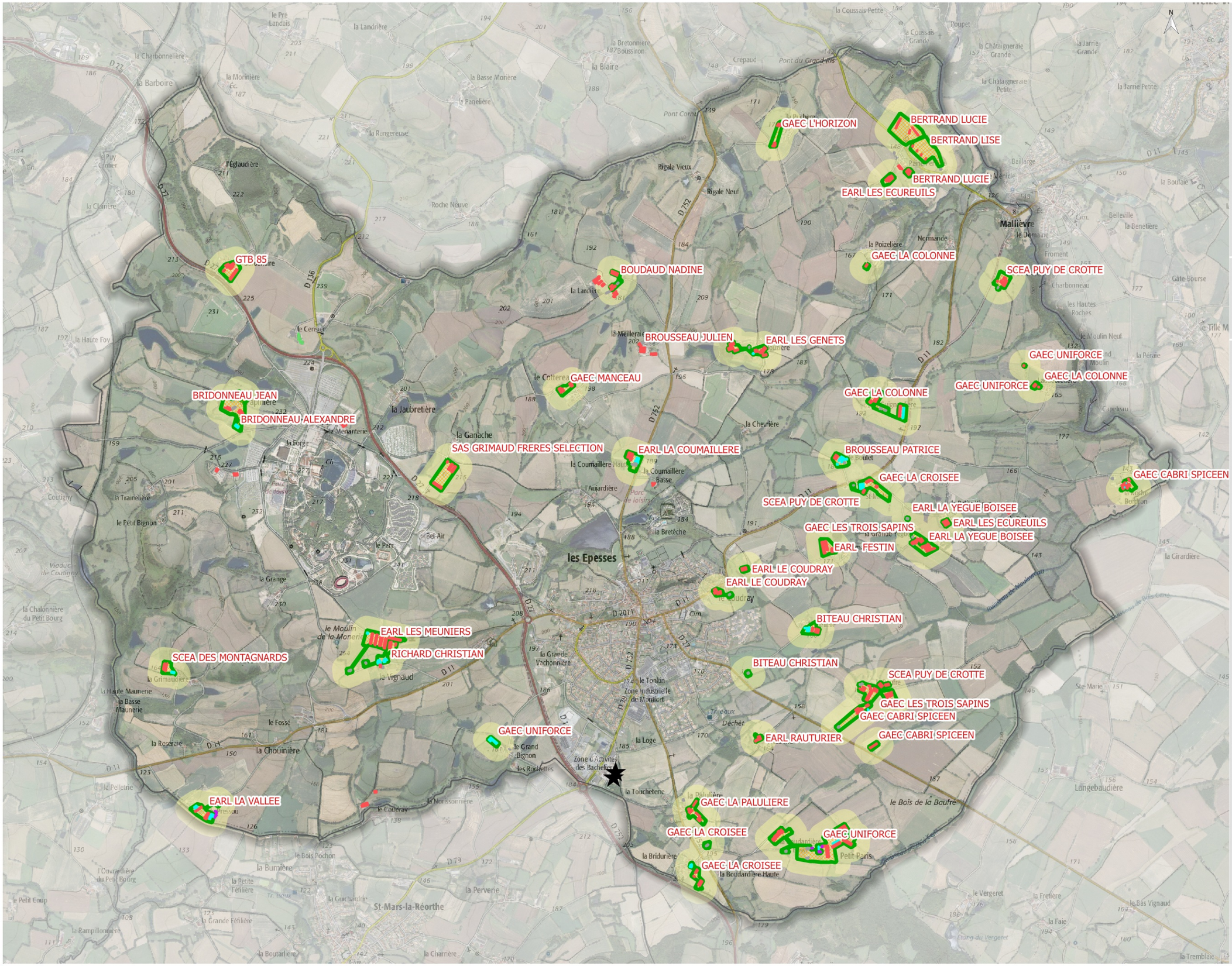
Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Mai 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteur			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
BEAUREPAIRE	1			Présence d'une entreprise agricole à l'Ouest EARL LE RIVAGE Parcellaire situé à l'intérieur de la rocade de Beaurepaire Présence de drainage Parcellaire moyennement structuré avec surfaces éloignées des sièges d'exploitation Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de surface en MAEC à l'Est (BROSSARD JEAN-FRANCOIS)	
BEAUREPAIRE	2		Présence d'une ancienne carrière d'extraction d'uranium (site dégradé) avec présence de prairies sur laquelle un projet de photovoltaïque au sol par EDF ENERGIE est en cours d'étude et doit répondre encore à un appel à projet pour être retenu Parcellaire bien structuré Faible potentiel agronomique des terres Présence de jeunes sur une partie des surfaces Présence d'un site d'exploitation avec des bâtiments agricoles vétustes SCEA LA BARRAIRE Enjeu épandage		
BEAUREPAIRE	3				Présence de bâtiments agricoles Parcellaire relativement bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de drainage et d'irrigation Présence de surfaces en bio Présence de surfaces en MAEC Surfaces en précaire à proximité de la ZAE
BEAUREPAIRE	4				Présence de bâtiments agricoles Parcellaire moyennement structuré Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Présence de drainage et d'irrigation Présence de surfaces en bio Présence de surfaces en MAEC
BEAUREPAIRE	5				Parcellaire bien structuré Présence de jeunes sur les surfaces Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Présence de drainage et d'irrigation Présence de surfaces en MAEC

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	**Espaces agricoles à enjeu faible**	**Espaces agricoles fragilisés**	**Espaces agricoles à préserver**
Commune	N° secteur			**Secteurs associant contraintes et faiblesses**	**Espaces associant les atouts**
BEAUREPAIRE	6				Présence de bâtiments agricoles GAEC LE QUADRILLE Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Surfaces servant au pâturage des bovins Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de drainage et d'irrigation Présence de surfaces en bio Présence de surfaces en MAEC



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES EPESSES

Avril 2019

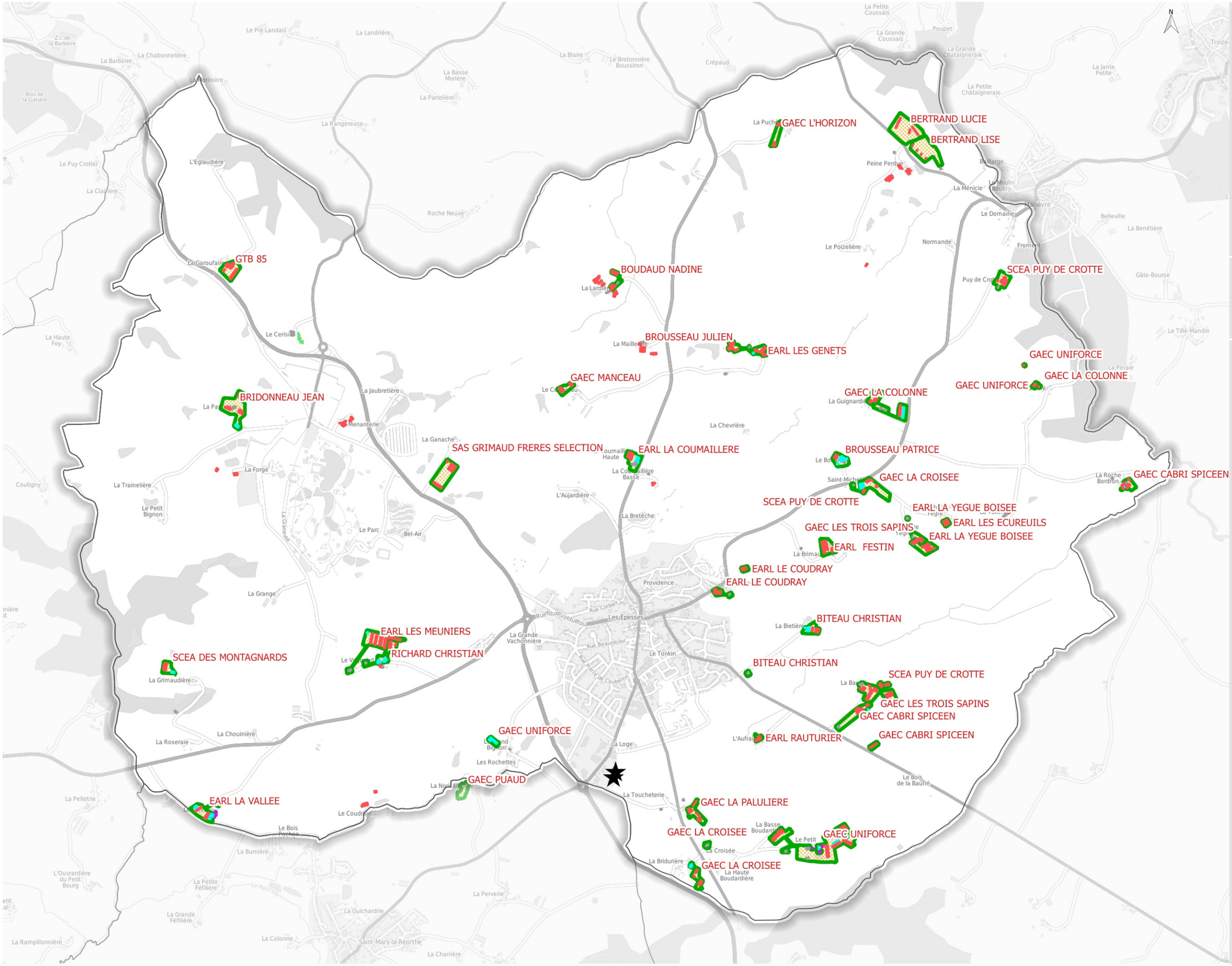
Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES EPESSES

Mars 2019

Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES EPESSES

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

Type autoroutier

Route principale

Liaison locale

Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

TERRES LABOURABLES

PRAIRIES TEMPORAIRES

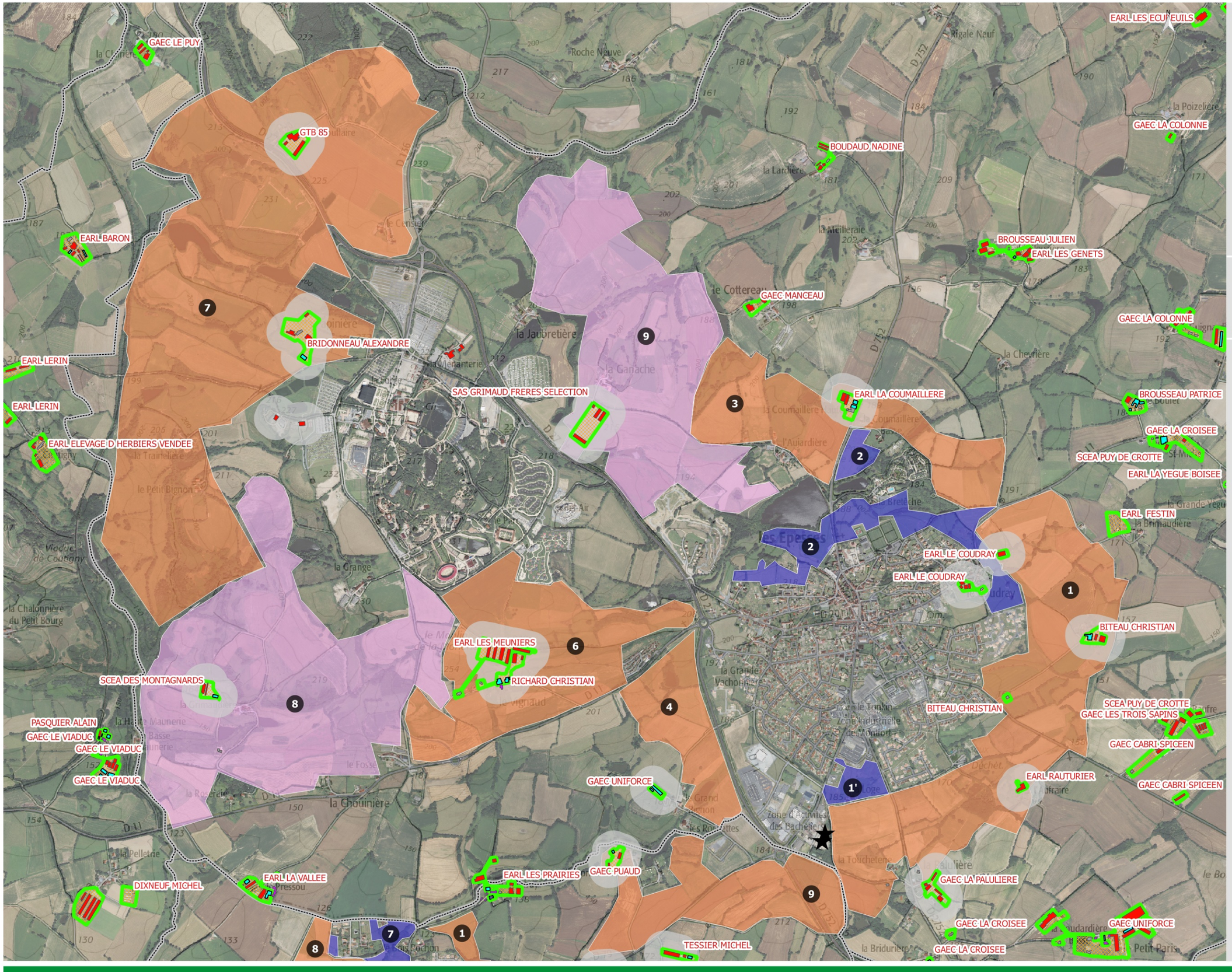
PRAIRIES PERMANENTES

CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

LES EPESSES

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES EPESSES

Mai 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 200 400 600 800 m

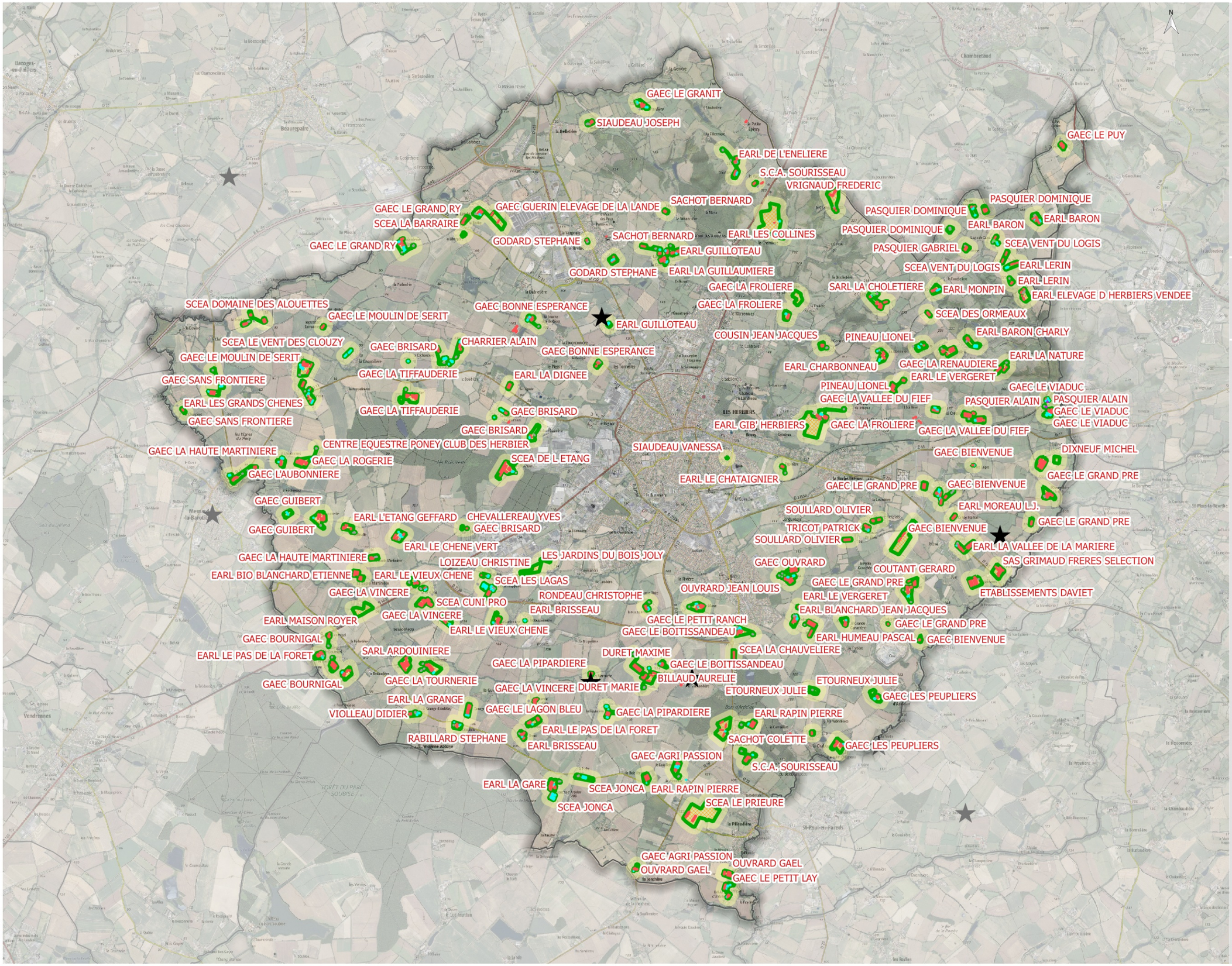
Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Mai 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteu			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
LES EPESSES	1				Présence de bâtiments agricoles de BITEAU Christian en production bovins viande à environ 300 mètres de la zone U avec projet de reprise par 1 ou 2 jeunes avec pojet d'irrigation et logement de fonction en limite de la zone 2AU du PLU actuel (en raison des incidences agricoles, étudier le retrait de la zone 2AU Présence de bâtiments agricoles de l'EARL LE COUDRAY en production lait et volailles (2 associés de 57 ans) avec non reprise des bâtiments à court terme et surfaces destinées à l'agrandissement d'autres exploitations agricoles Parcellaire agricole structuré Bon potentiel agronomique Présence de drainage et d'irrigation Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage
LES EPESSES	1'		Surfaces exploitées enclavées		
LES EPESSES	2		Présence de bâtiments agricoles de l'EARL LE COUDRAY en production lait et volailles (2 associés de 57 ans) avec non reprise des bâtiments à court terme et surfaces destinées à l'agrandissement d'autres exploitations agricoles Terres de moindre qualité Parcellaire agricole structuré Terres enclavées au Nord entre la zone U et la zone de loisir propriétés de la commune Présence d'un jeune sur les surfaces BROUSSEAU et GAEC UNIFORCE Julien à l'Est dont une partie est propriété communale Surfaces sans équipements		
LES EPESSES	3				Présence de bâtiments agricoles de l'EARL LA COUMAILLERE en production élevage génisses laitières à environ 120 mètres de la zone 1AUt Parcellaire agricole structuré Terres servant au pâturage de l'EARL LA COUMAILLERE Enjeu épandage
LES EPESSES	4				Parcellaire agricole structuré Bon potentiel agronomique Présence de drainage et d'irrigation Présence de jeunes sur les surfaces GAEC LA VALLEE DU FIEF et GAEC UNIFORCE Enjeu épandage
LES EPESSES	5				Présence de bâtiments agricoles de RICHARD Christian en production bovins viande et l'EARL LES MEUNIERS en production volailles à environ 140 mètres de la zone 1AUpf Parcellaire agricole structuré Présence de surfaces en MAEC Présence de jeunes sur les surfaces Parcellaire servant au pâturage Enjeu épandage

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteu			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
LES EPESSES	6				Présence de bâtiments agricoles de BRIDONNEAU Alexandre en production volailles BIO à environ 100 mètres entre les bâtiments d'élevage et la zone 1AUpf et 35 mètres entre le bâtiment de stockage et la zone 1AUpf Parcellaire agricole structuré Présence de surfaces en bio Présence d'irrigation Présence de jeunes sur les surfaces Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage
LES EPESSES	7			Parcellaire agricole structuré Surfaces en partie non exploitées Potentiel agronomique moindre Propriété du Puy du Fou et du Département pour partie Présence de surfaces en Bio Enjeu épandage	
LES EPESSES	8			Présence de bâtiments agricoles de SAS GRIMAUD FRERES SELECTION en production volailles environ 110 mètres entre les bâtiments d'élevage et la zone 1AUpf Parcellaire agricole structuré Présence d'irrigation Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage	



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS

Avril 2019

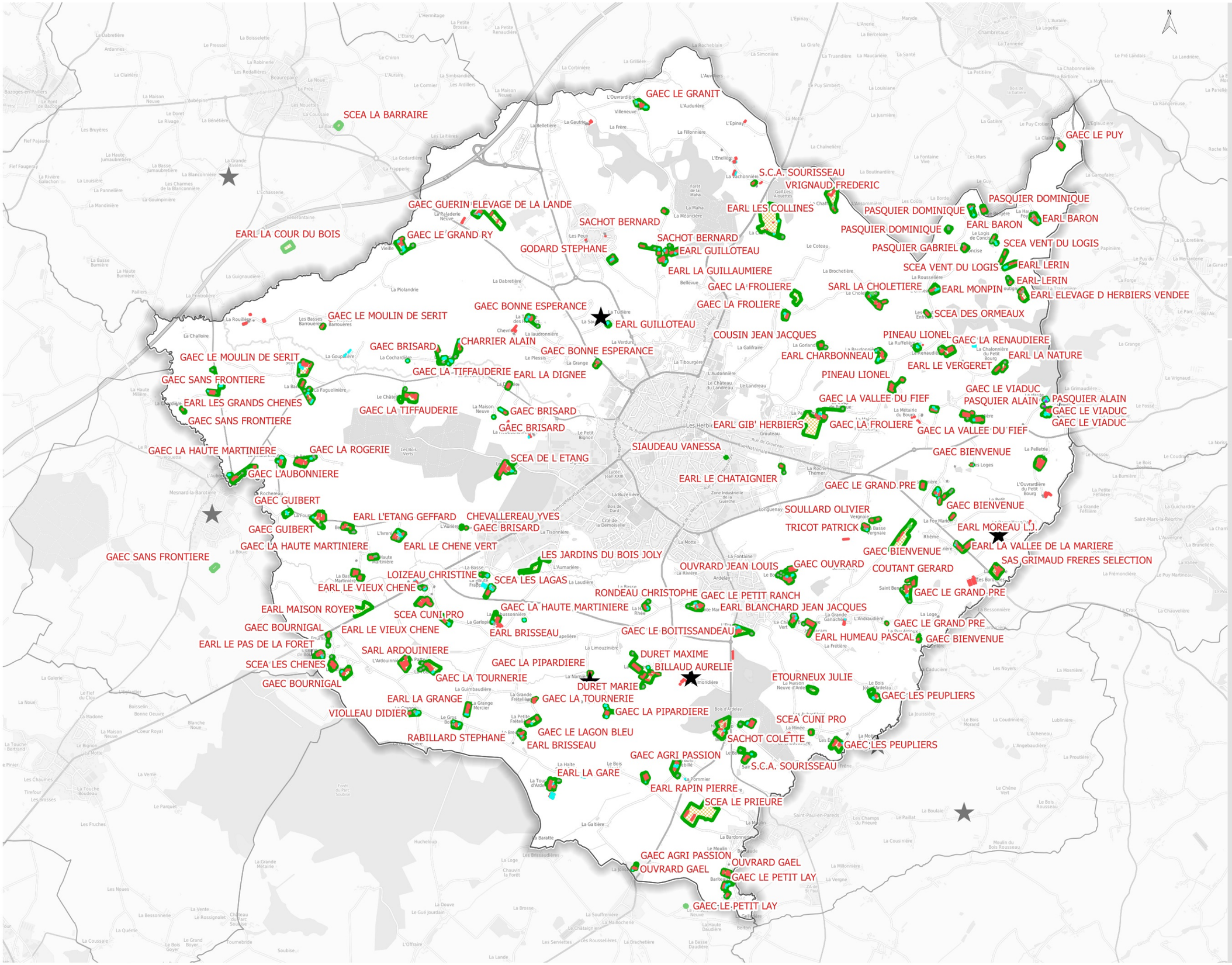
Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS

Mars 2019

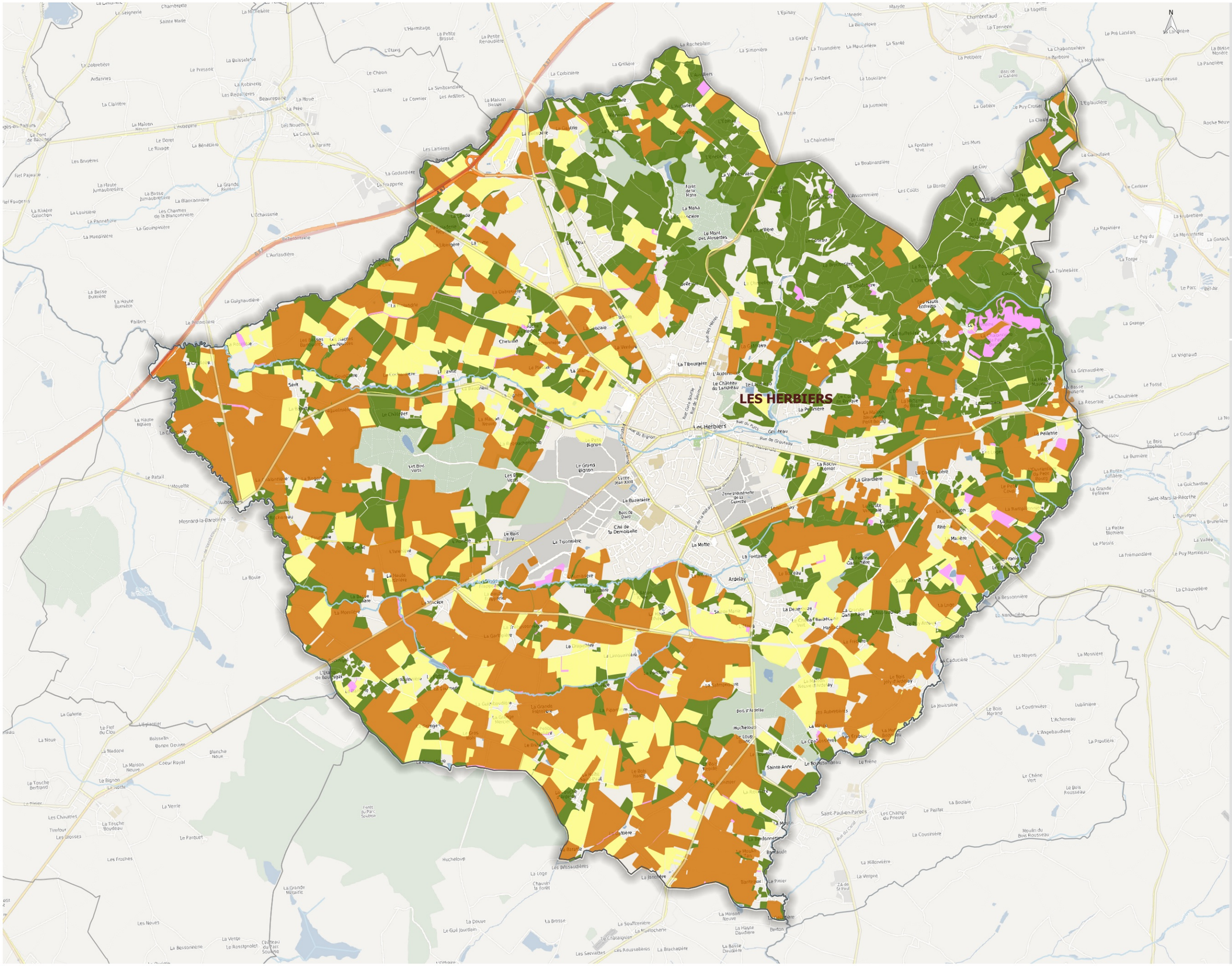
Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

Type autoroutier

Route principale

Liaison locale

Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

TERRES LABOURABLES

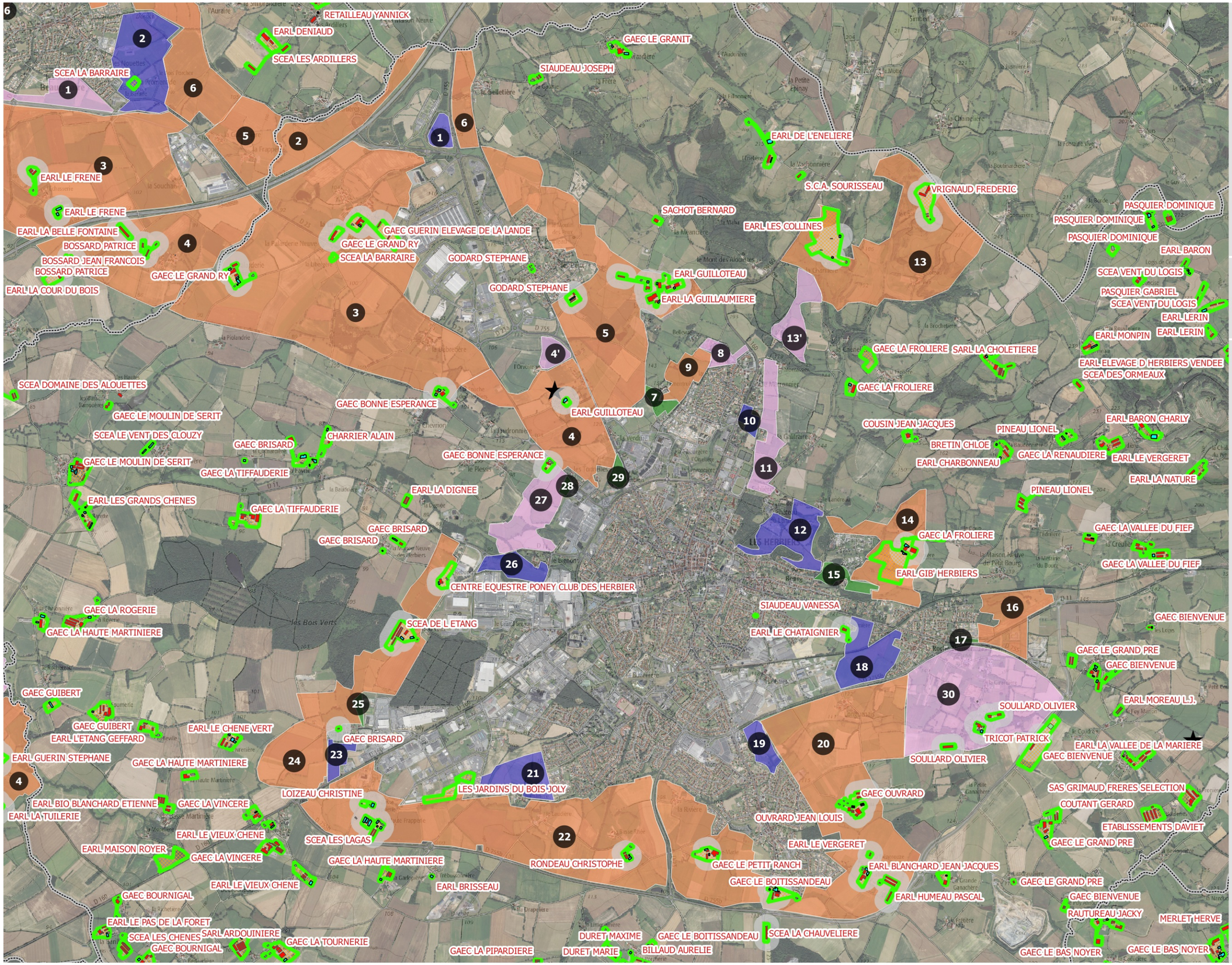
PRAIRIES TEMPORAIRES

PRAIRIES PERMANENTES

CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS

Juin 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Propriété EPF
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 300 600 900 1200 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Juin 2019

RETAILLEAU YANNICK
EARL DENIAUD
SCEA LES ARDILLERS
SCEA LA BARRAIRE
GAEC LE GRANIT
SIAUDEAU JOSEPH
EARL DE L'ENELIERE
S.C.A. SOURISSEAU
VRIGNAUD FREDERIC
SACHOT BERNARD
EARL LES COLLINES
EARL LA BELLE FONTAINE
BOSSARD JEAN FRANCOIS
GAEC GUERIN ELEVAGE DE LA LANDE
GAEC LE GRAND RY
SCEA LA BARRAIRE
GAEC LE GRAND RY
GODARD STEPHANE
GODARD STEPHANE
SACHOT BERNARD
EARL LA GUILLAUMIERE
GAEC LA FROLIERE
SARL LA CHOLETIERE
GAEC LA FROLIERE
GAEC BONNE ESPERANCE
EARL GUILLOTEAU
SCEA LE VENT DES CLOUZY
GAEC LA TIFFAUDERIE
GAEC BRISARD
CHARRIER ALAIN
COUSIN JEAN JACQUES
BRETIN CHLOE
EARL CHARBONNEAU
GAEC BONNE ESPERANCE
EARL LA DIGNEE
PINEAU LIONEL
GAEC LA TIFFAUDERIE
GAEC BRISARD
GAEC BRISARD
GAEC LA FROLIERE
EARL GIB' HERBIERS
CENTRE EQUESTRE PONEY CLUB DES HERBIER
SIAUDEAU VANESSA
EARL LE CHATAIGNIER
SCEA DE L'ETANG

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS NORD

Juin 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Propriété EPF
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

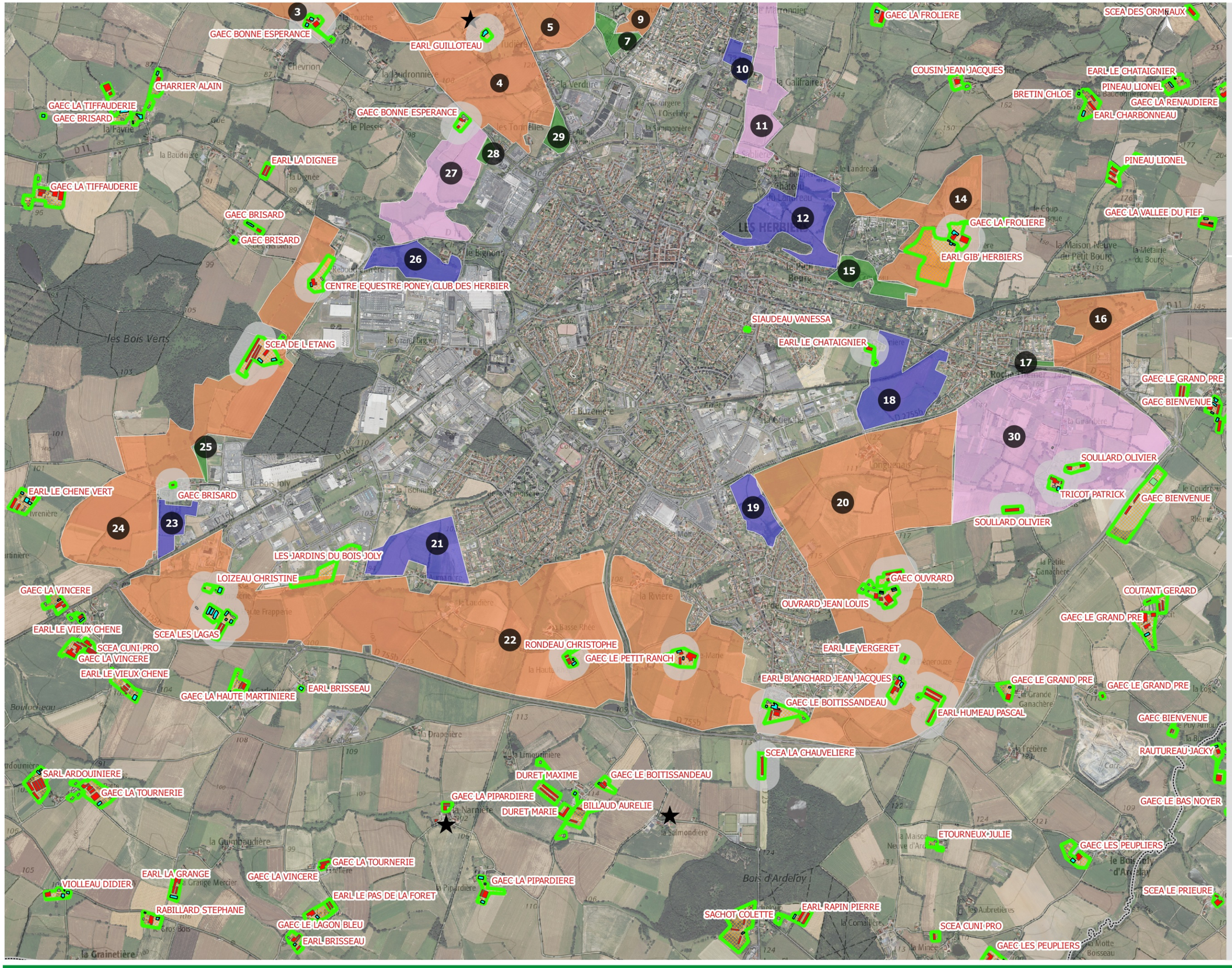
ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 200 400 600 800 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Juin 2019



aGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS SUD

Juin 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Propriété EPF
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 200 400 600 800 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Juin 2019

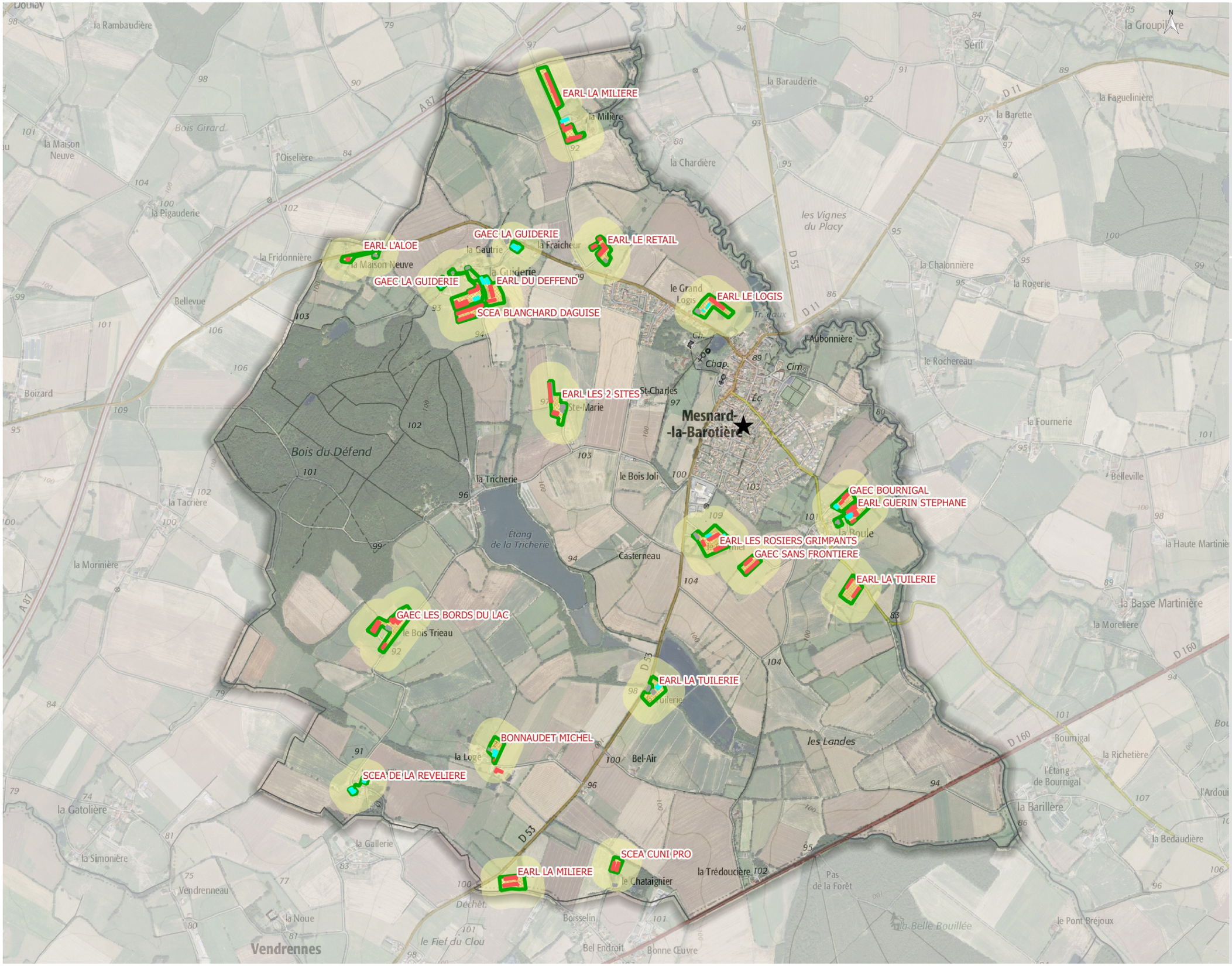
Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	**Espaces agricoles à enjeu faible**	**Espaces agricoles fragilisés**	**Espaces agricoles à préserver et associant les atouts**
Commune	N° secteu				
LES HERBIERS	1		Propriété du Conseil Départemental Zonage en 2AUE dans le PLU actuel Parcellaire enclavé à proximité du nœud autoroutier Pas d'incidence sur le pâturage de l'élevage laitier du GAEC Guerin Elevage de la Lande Potentiel agronomique moindre		
LES HERBIERS	2				Surfaces avec présence de jeunes agriculteurs Surfaces parcellaires structurées Surface avec un enjeu d'épandage Bon potentiel agronomique des terres (cultures)
LES HERBIERS	3				Proximité des bâtiments agricoles du GAEC Guérin Elevage de la Lande en production lait et volailles avec la nécessité de respecter les distances de réciprocité entre les futures zones de développement et les bâtiments volailles et parcours label Proximité des bâtiments agricoles du GAEC Le Grand Ry en production lait avec la nécessité de respecter les distances de réciprocité entre les futures zones de développement et les bâtiments agricoles Surfaces indispensables et servant au pâturage de l'élevage laitier du GAEC Le Grand Ry et du GAEC Guérin Elevage de la Lande se trouvant à proximité des bâtiments agricoles Installation d'un jeune dans le GAEC Le Grand Ry au 1er avril 2019 et d'ici 1 à 2 ans dans le GAEC Guérin Elevage de la Lande avec arrêt probable du lait mais non connu à ce jour Présence de drainage Parcellaire bien structuré et proche des bâtiments agricoles Surface avec un enjeu d'épandage
LES HERBIERS	4				Présence d'un site d'exploitation EARL GUILLOTON avec bâtiment de stockage Terres à fort potentiel agronomique avec présence de drainage Proximité du GAEC La Bonne Espérance en production lait (2 sites d'exploitation) avec surfaces pouvant servir au pâturage de cheptel laitier Présence de jeunes agriculteurs Présence de la CUMA Surface avec un enjeu d'épandage
LES HERBIERS	4'			Surfaces exploitées en cultures	

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	**Espaces agricoles à enjeu faible**	**Espaces agricoles fragilisés**	**Espaces agricoles à préserver et associant les atouts**
Commune	N° secteu				
LES HERBIERS	5				Présence de bâtiments agricoles à l'intérieur et en périphérie Sud du village des Preux GODARD Stéphane et en périphérie Est de SACHOT Bernard, EARL GUILLOTEAU, EARL LA GUILLAUMIERE et GODARD Stéphane Surfaces exploités par GODARD Stéphane (54 ans) 50% en précaire en zone U et AU du PLU actuel avec remise en cause si projets sur l'ensemble du secteur au Nord du village Bon potentiel agromique des terres (cultures et pâturage) Surfaces sous contrat MAEC (GODARD Stéphane et SACHOT Bernard) Surfaces avec drainage et irrigation avec une réserve d'eau Parcellaire structuré à proximité des bâtiments agricoles Surface avec un enjeu d'épandage
LES HERBIERS	6				Surfaces avec présence d'un jeune agriculteur Surfaces structurées avec présence d'irrigation au Sud Surface avec un enjeu d'épandage Bon potentiel agronomique des terres (cultures)
LES HERBIERS	7	Espaces sans incidence agricole			
LES HERBIERS	8			Absence de bâtiments agricoles Parcellaire moyennement structuré Parcellaire en partie sans usage agricole Surfaces avec présence d'un jeune agriculteur	
LES HERBIERS	9				Surfaces (totalité) sous contrat MAEC (SACHOT Bernard et EARL L'ETANG GREFFARD) Surface avec un enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres
LES HERBIERS	10		Parcellaire enclavé dans la zone UB Surfaces agricoles volantes		
LES HERBIERS	11			Absence de bâtiments agricoles Parcellaire moyennement structuré Bon potentiel agronomique des terres Surface avec un enjeu épandage Surfaces sous contrat MAEC au Sud du secteur	
LES HERBIERS	12		Parcellaire moyennement structuré Surface avec un enjeu épandage		

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver et associant les atouts
Commune	N° section				
LES HERBIERS	13				Présence de 2 sièges d'exploitation EARL LES COLLINES et VRIGNAUD Frédéric avec la nécessité de respecter les distances de réciprocité entre les futures zones de développement et les bâtiments agricoles Surfaces avec présence de jeunes agriculteurs dont une partie est propriété de la collectivité Surfaces parcellaires structurées Surfaces avec un enjeu d'épandage
LES HERBIERS	13'			Surfaces avec présence de jeunes agriculteurs dont une partie est propriété de la collectivité Surfaces parcellaires structurées Surfaces avec un enjeu d'épandage	
LES HERBIERS	14				Proximité de 2 exploitations agricoles EARL GIB'HERBIERS et GAEC LA FROLIERE avec la nécessité de respecter les distances de réciprocité entre les futures zones de développement et les bâtiments agricoles et volières Parcellaire bien structuré
LES HERBIERS	15	Espaces sans incidence agricole			
LES HERBIERS	16				Parcellaire bien structuré (1 seul îlot) Surface avec un enjeu d'épandage
LES HERBIERS	17	Parcelle exploitée enclavée			
LES HERBIERS	18		Présence d'un siège d'exploitation en production bovins viande Pluriactivité de l'exploitant de 51 ans Parcellaire enclavé entre l'habitat et l'économie Surface avec un enjeu épandage Reprise à l'identique du siège d'exploitation non envisagée		
LES HERBIERS	19		Parcellaire en partie exploité et enclavé Surfaces exploitées en bio		
LES HERBIERS	20				Présence de bâtiments agricoles à proximité de zones urbaines Enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres Parcellaire agricole bien structuré Présence de drainage Présence de surfaces en bio et en MAEC
LES HERBIERS	21		Parcellaire exploité et enclavé		

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	**Espaces agricoles à enjeu faible**	**Espaces agricoles fragilisés**	**Espaces agricoles à préserver et associant les atouts**
Commune	N° secteu				
LES HERBIERS	22				Présence de bâtiments agricoles à proximité urbaines Enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres Parcellaire agricole bien structuré Présence de drainage Présence de surfaces en bio et en MAEC
LES HERBIERS	23		Parcellaire enclavé dans la zone U Surfaces en MAEC		
LES HERBIERS	24				Présence de bâtiments agricoles à proximité de zones urbaines Enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres Parcellaire agricole bien structuré Présence de drainage Présence de surfaces en MAEC
LES HERBIERS	25	Espaces sans incidence agricole			
LES HERBIERS	26		Parcellaire exploité en partie Parcellaire déconnecté		
LES HERBIERS	27			Présence de bâtiments agricoles à proximité de zones urbaines au Nord Enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres Parcellaire agricole bien structuré	
LES HERBIERS	28	Espaces sans incidence agricole			
LES HERBIERS	29	Espaces sans incidence agricole			
LES HERBIERS	30			Présence de bâtiments agricoles à proximité des zones urbaines au Sud Enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres Parcellaire agricole moyennement structuré Présence de drainage Présence de surfaces en bio au Sud	
LES HERBIERS (village La Pillardière)	31				Présence de bâtiments agricoles à proximité de zones urbaines Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Bon potentiel agronomique des terres Parcellaire agricole bien structuré Présence de drainage Présence surfaces en bio



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
MESNARD-LA-BAROTIERE

Avril 2019

Localisation des exploitations

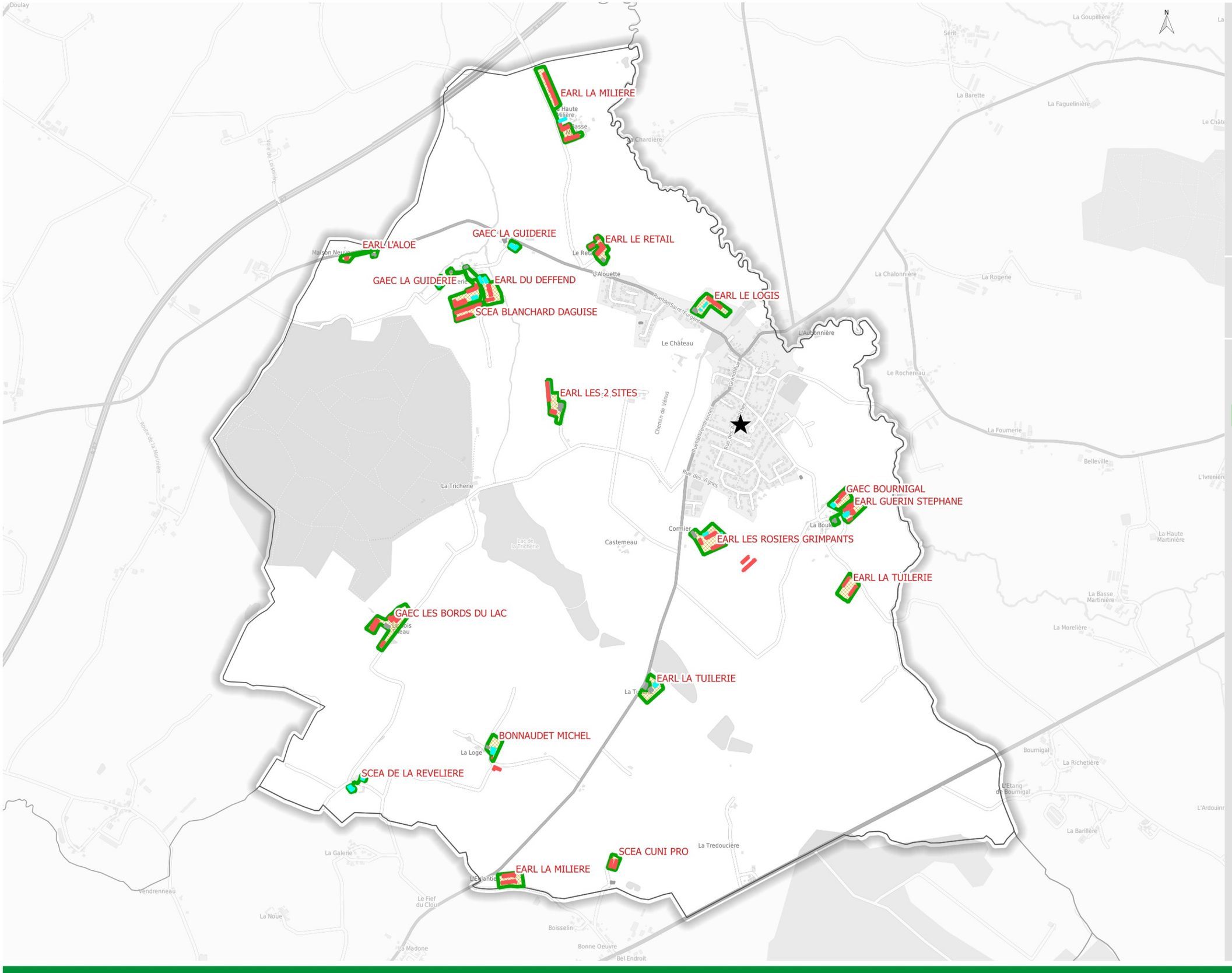
- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

0 250 500 750 1000 m

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
MESNARD-LA-BAROTIERE

Mars 2019

Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019

MESNARD-LA-BAROTIERE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
MESNARD-LA-BAROTIERE

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

Type autoroutier

Route principale

Liaison locale

Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

TERRES LABOURABLES

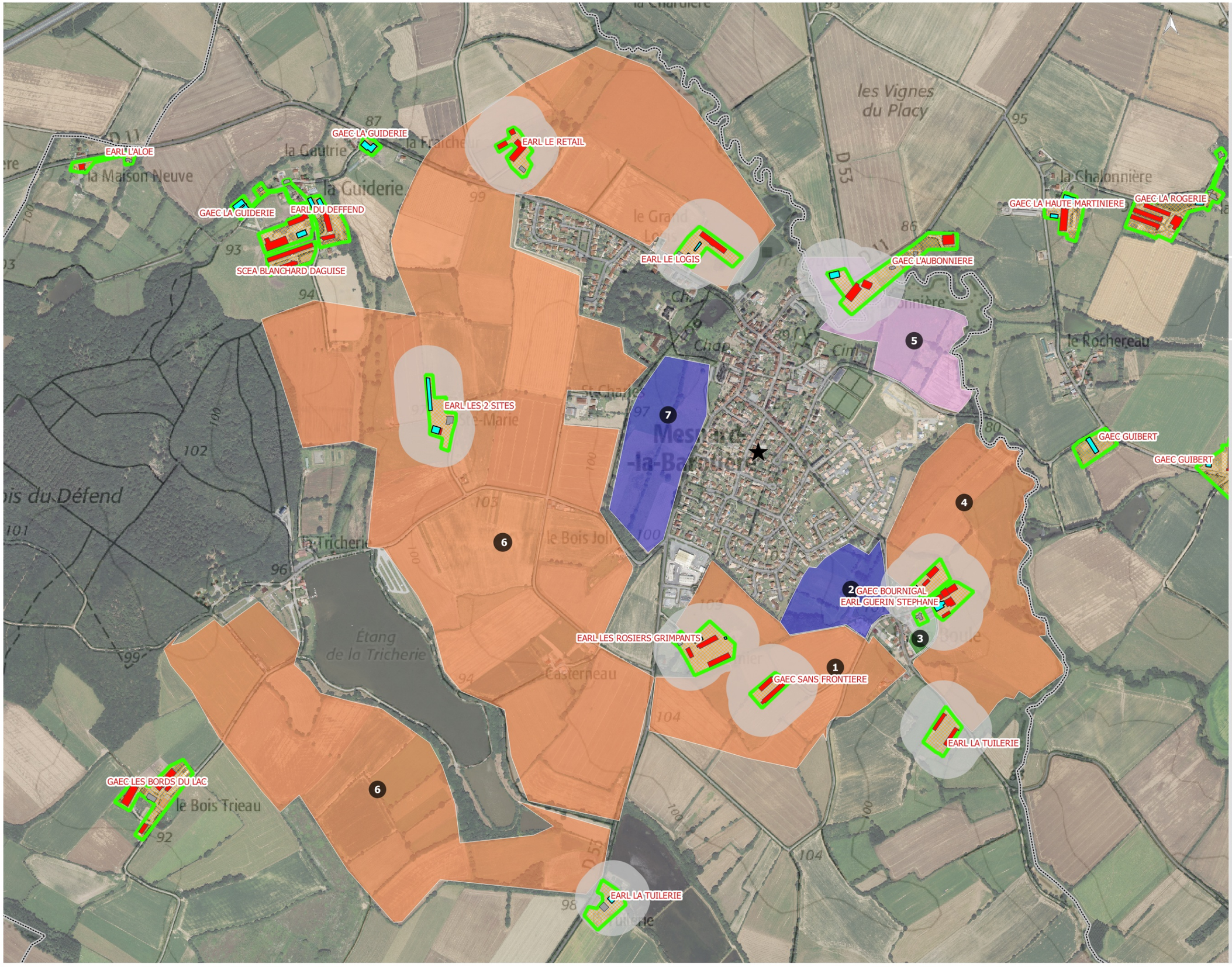
PRAIRIES TEMPORAIRES

PRAIRIES PERMANENTES

CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
MESNARD-LA-BAROTIERE

Mai 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

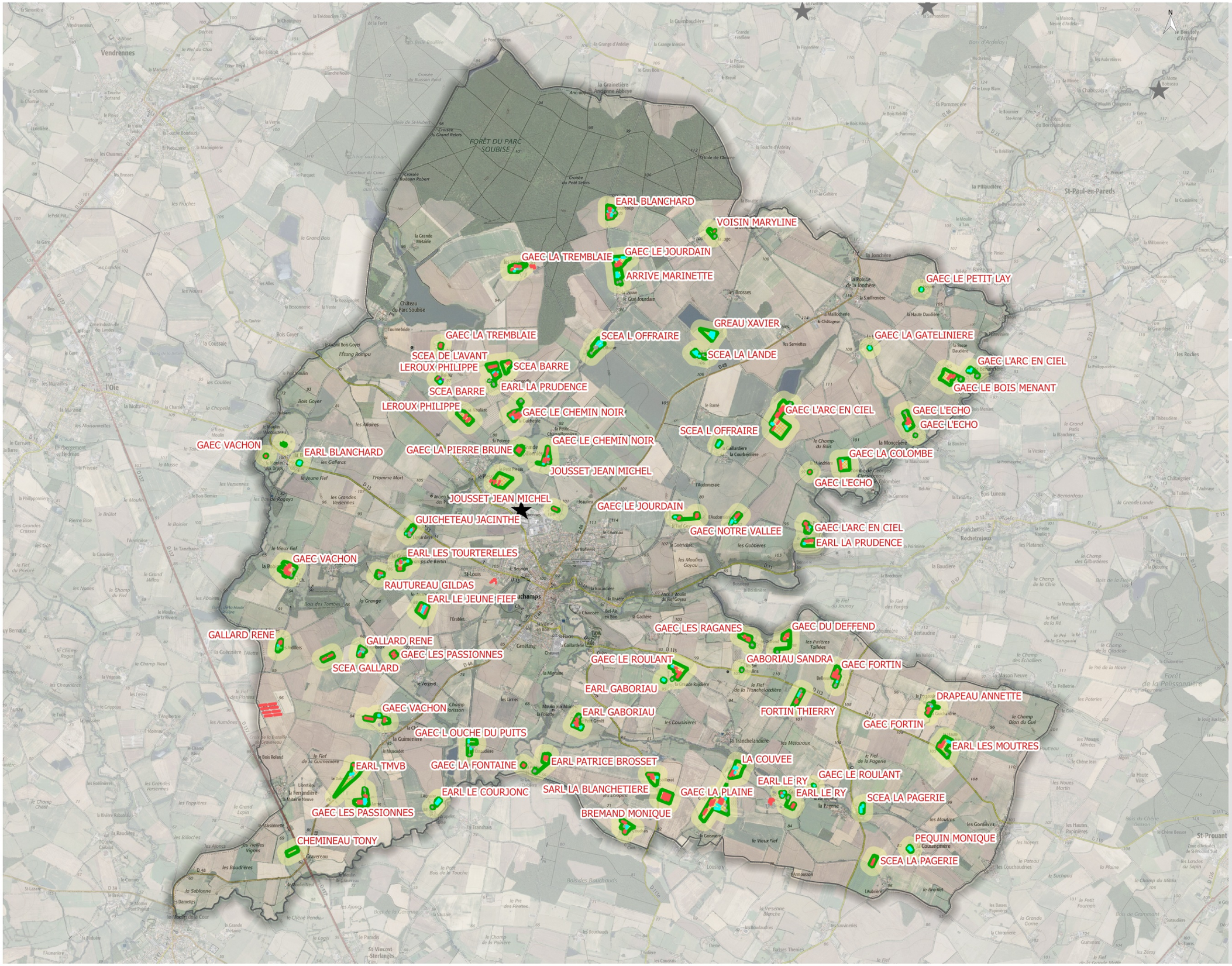
N° secteur

0 100 200 300 400 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Mai 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteu			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
MESNARD LA BAROTIERE	1				Présence de bâtiments agricoles EARL LES ROSIERS GRIMPANTS (tansmission dans 2 à 3 ans avec conservation de l'atelier volailles) Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Surfaces servant au pâturage des bovins Enjeu épandage Présence de drainage et d'irrigation
MESNARD LA BAROTIERE	2		Surfaces exploitées Enjeu épandage Terres de moindre qualité		
MESNARD LA BAROTIERE	3	Espaces sans incidences agricoles avec présence de tiers intercalés			
MESNARD LA BAROTIERE	4				Présence de bâtiments agricoles GAEC BOURNIGAL et EARL GUERIN STEPHANE Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Présence de drainage
MESNARD LA BAROTIERE	5			Présence de bâtiments agricoles GAEC L'AUBONNIERE (quelle transmission?) Parcellaire bien structuré Surfaces servant au pâturage du cheptel bovin Enjeu épandage et irrigation Présence de drainage	
MESNARD LA BAROTIERE	6				Présence de bâtiments agricoles EARL LE LOGIS et EARL LE RETAIL à proximité de la zone U du PLU actuel Parcellaire bien structuré Présence de jeunes sur les surfaces Bon potentiel agronomique des terres Surfaces servant au pâturage des bovins Enjeu épandage Présence de drainage
MESNARD LA BAROTIERE	7		Propriété du château avec clause de non constructibilité (château en vente avec clause à revoir) 1 îlot d'exploitation éloigné du sige d'exploitation agricole Présence d'un jeune sur les surfaces Enjeu épandage		



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de MOUCHAMPS

Avril 2019

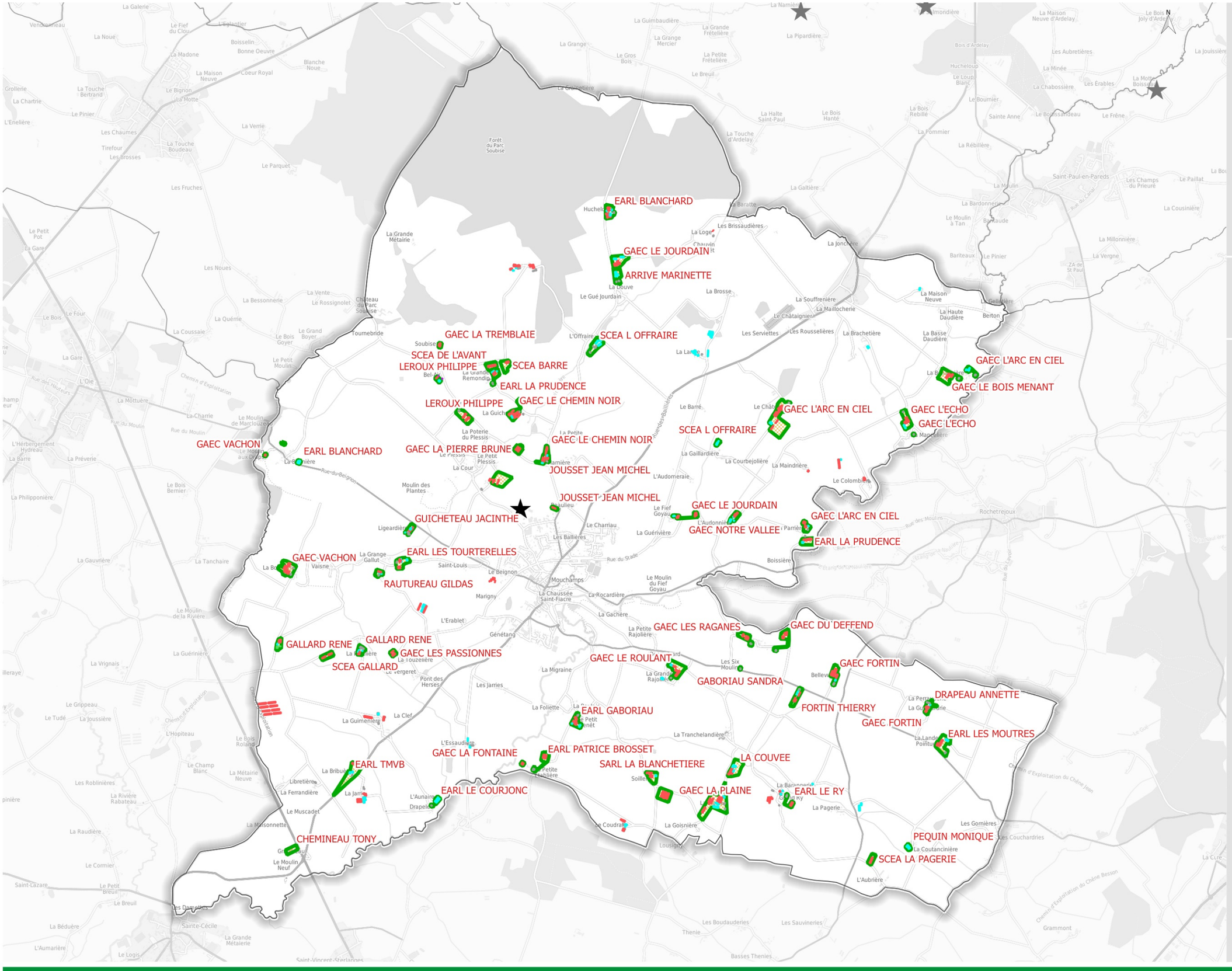
Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de MOUCHAMPS

Mars 2019

Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
MOUCHAMPS

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

Type autoroutier

Route principale

Liaison locale

Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

TERRES LABOURABLES

PRAIRIES TEMPORAIRES

PRAIRIES PERMANENTES

CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
MOUCHAMPS

Juin 2019

Les enjeux agricoles

GAEC LE CHEMIN NOIR
GAEC LA PIERRE BRUNE
JOUSSET JEAN MICHEL
SCEA L'OFFRAIRE
JOUSSET JEAN MICHEL
GAEC LE JOURDAIN
GUICHETEAU JACINTHE
EARL LES TOURTERELLES
EARL LE JEUNE FIEF
GAEC LES PASSIONNES
GAEC LE ROULANT
EARL GABORIAU

Limite communale
CUMA
Propriété EPF
Sites d'exploitation
Périmètre réciprocité 100m

Bâti

Bâtiment d'élevage
Bâtiment de stockage
Diversification
Maison d'habitation
Autre

ENJEUX

Secteur à enjeu agricole
Secteur agricole fragilisé
Secteur à enjeu agricole faible
Sans incidence agricole

N° secteur

0 100 200 300 400 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Juin 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.

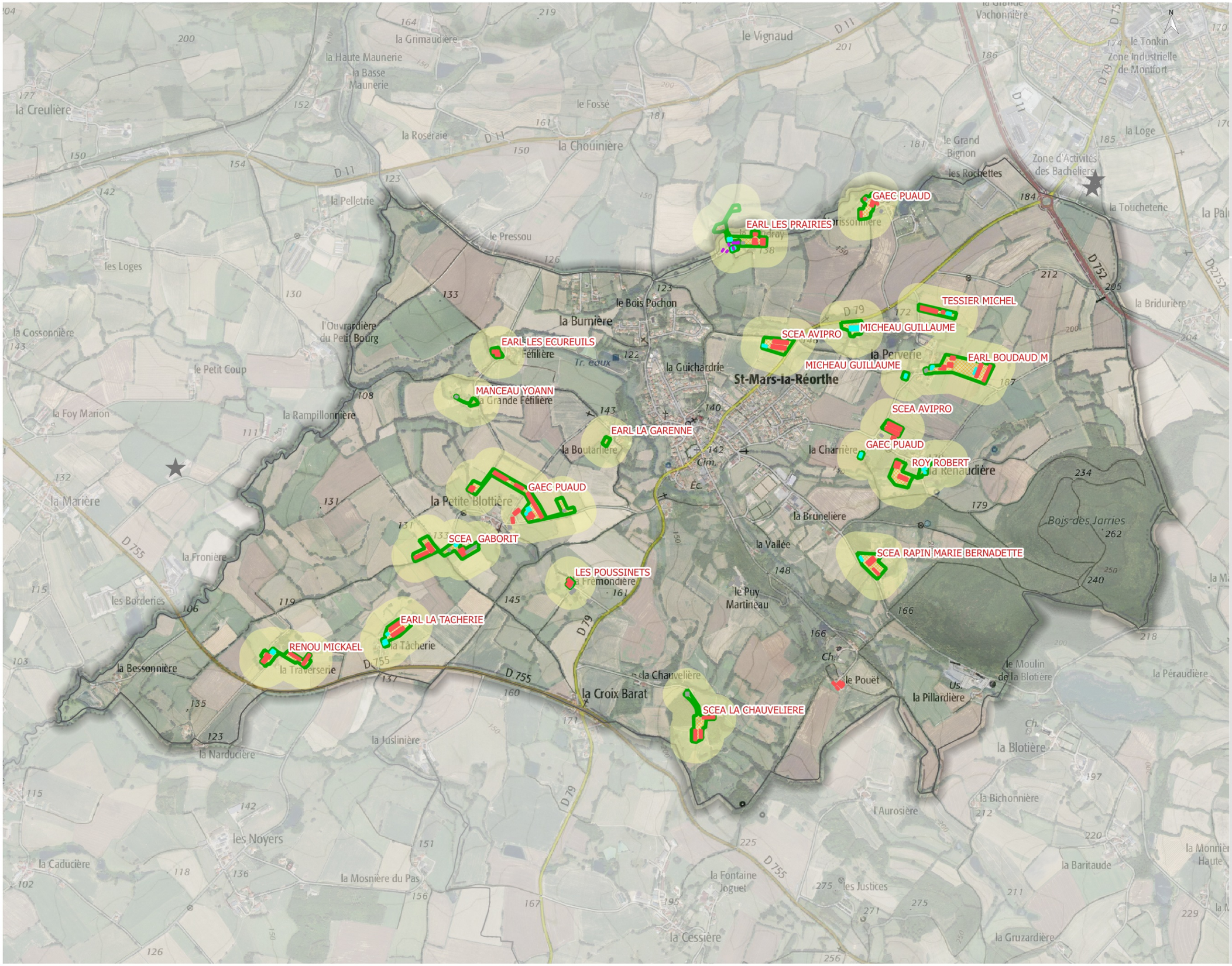
PLUiH Pays des Herbiers

Commune	N° secteur	0 Espaces sans incidence agricole	1 Espaces agricoles à enjeu faible	2 Espaces agricoles fragilisés Secteurs associant contraintes et faiblesses	3 Espaces agricoles à préserver Espaces associant les atouts
MOUCHAMPS	1		3 ilôts d'exploitation deconnéctés du parcellaire des entreprises agricoles Anciennes terres de vigne, terrain avec peu d'intérêt agronomique		
MOUCHAMPS	2		1 ilôt d'exploitation concerné par le futur contournement de Mouchamps entraînant la coupure de l'ilôt en 2 Surfaces en bio		
MOUCHAMPS	2'			Présence d'un bâtiment volailles JOUSSET Jean-Michel à proximité immédiate de la limite Nord de la zone d'activité Aue (non respect des distances de réciprocité)	
MOUCHAMPS	3				Présence d'un bâtiment volailles JOUSSET Jean-Michel à proximité immédiate de la limite Nord de la zone d'activité Aue (non respect des distances de réciprocité) Présence de jeunes sur les surfaces Surfaces exploitées en totalité Parcellaire agricole bien structuré Présence de surfaces avec drainage et irrigation Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Présence de surfaces en bio
MOUCHAMPS	4	1 îlot d'exploitation situé à terme à l'intérieur du futur contournement de Mouchamps et la zone U avec difficulté d'accès Surfaces en bio Acquisition en cours par la collectivité			
MOUCHAMPS	5				Présence de jeunes sur les surfaces Parcellaire agricole bien structuré L'ensemble de la zone doit être classé en enjeu fort. Présence de surfaces avec drainage et irrigation Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Présence de surfaces en bio Un travail plus fin sera ensuite à réaliser pour identifier les parcelles pouvant être urbanisées en lien avec lens enjeux de développement de la commune (Sud).
MOUCHAMPS	6		Terres de moindre qualité Propriété du département avec projet touristique Présence de surfaces en bio Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Surface déconnecté du parcellaire principal		

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.

PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	**Espaces agricoles à enjeu faible**	**Espaces agricoles fragilisés**	**Espaces agricoles à préserver**
Commune	N° secteur			**Secteurs associant contraintes et faiblesses**	**Espaces associant les atouts**
MOUCHAMPS	7			Bon potentiel agronomique Propriété du département avec projet touristique Enjeu épandage Surface déconnecté du parcellaire principal	
MOUCHAMPS	8				Présence de jeunes sur les surfaces Parcellaire agricole bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Présence de surfaces en bio
MOUCHAMPS	9		Parcellaire déconnecté du parcellaire principal Surface en partie enclavée dans la zone U		
MOUCHAMPS	10	Espaces sans incidence agricole (Terres de moindre qualité et exploitées partiellement)			
MOUCHAMPS	11	Espaces sans incidence agricole (surfaces non exploitées et intégrées à la zone urbaine)			



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de SAINT-MARS-LA-REORTHE

Avril 2019

Localisation des exploitations

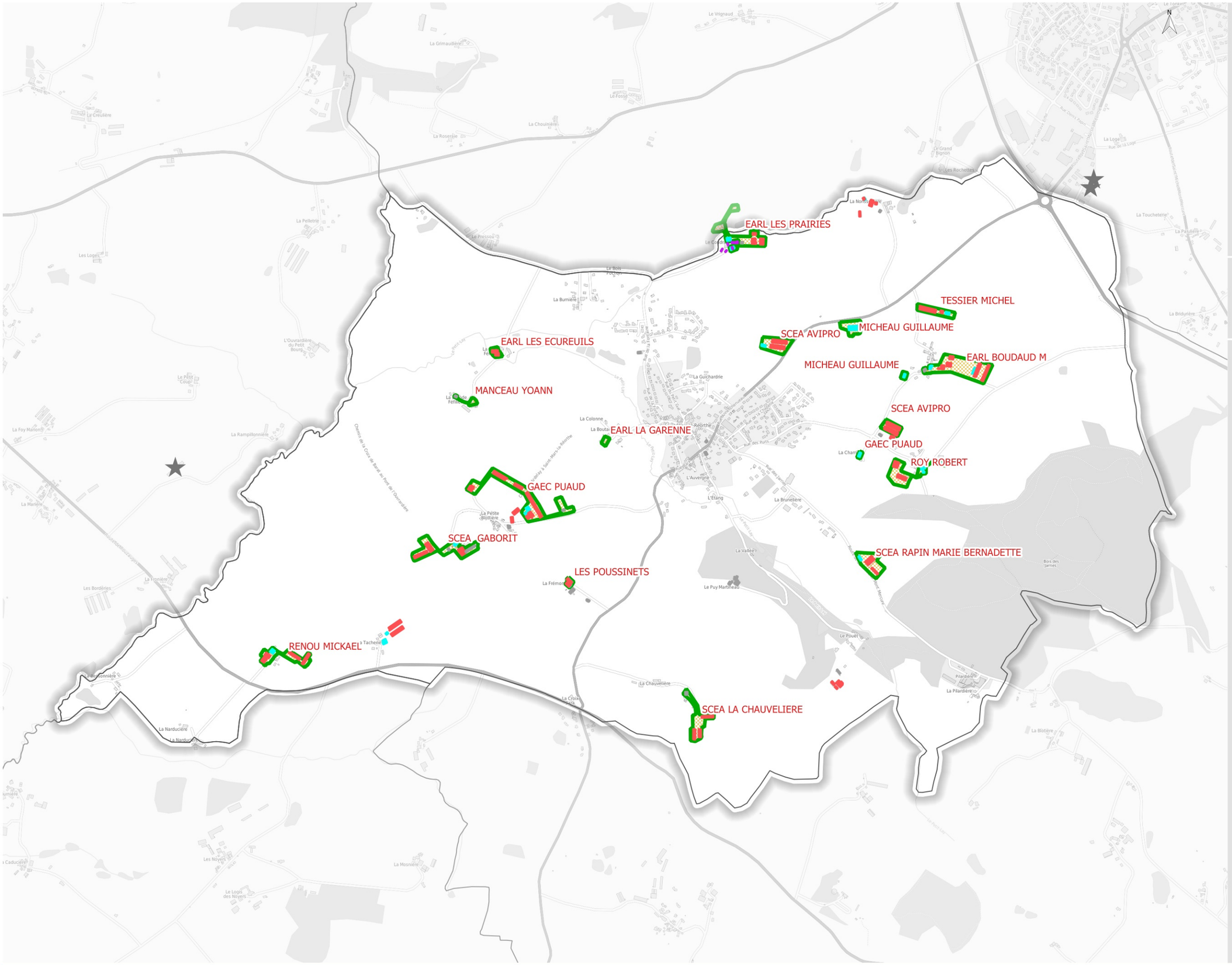
- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

0 250 500 750 1000 m

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



aGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de SAINT-MARS-LA-REORTHE

Mars 2019

Localisation des exploitations

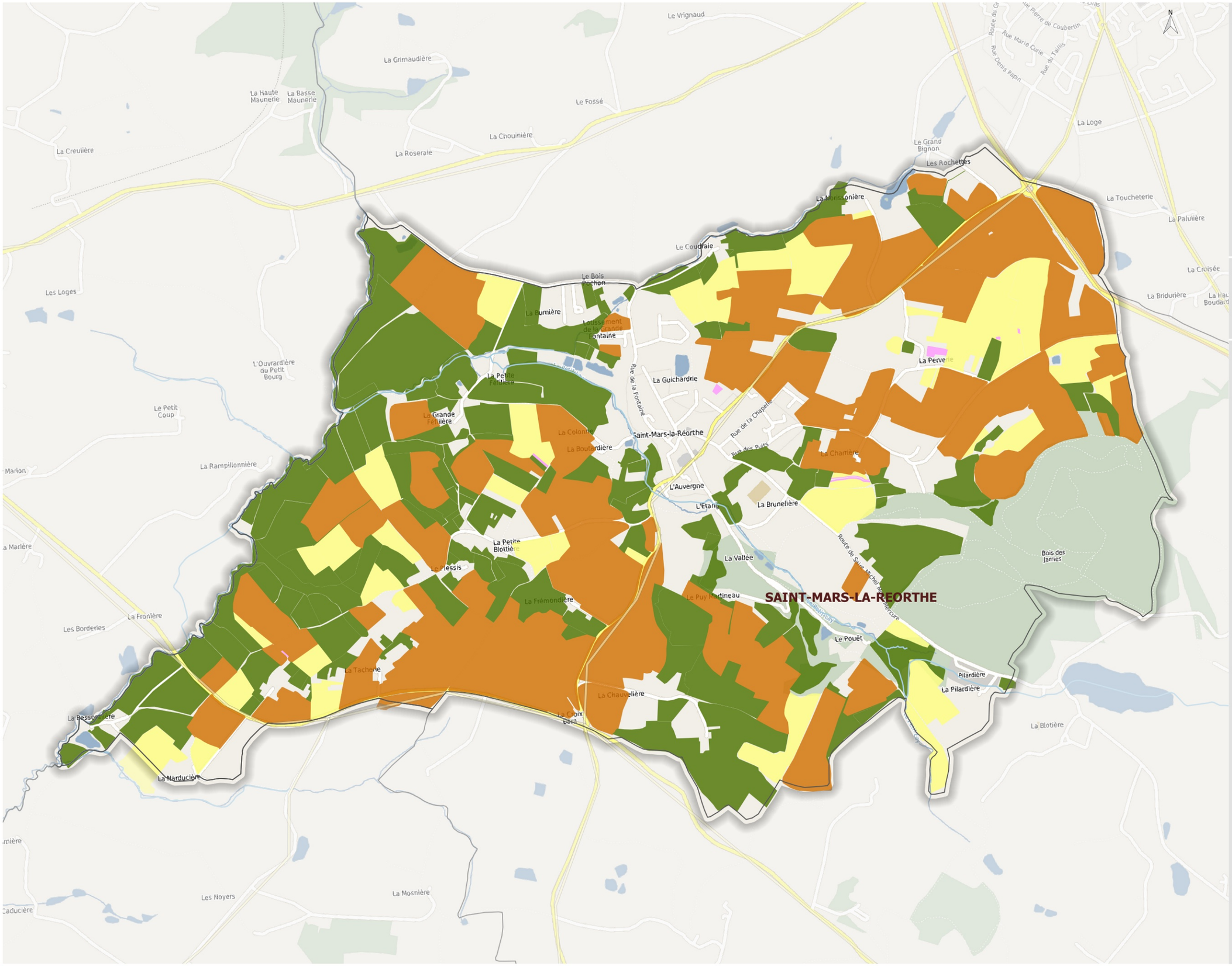
Limite communale
CUMA
Sites d'exploitation

Bâti

Bâtiment d'élevage
Diversification
Bâti serre maraichage horticulture pépinière
Autre
Maison d'habitation

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de SAINT-MARS-LA-REORTHE

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

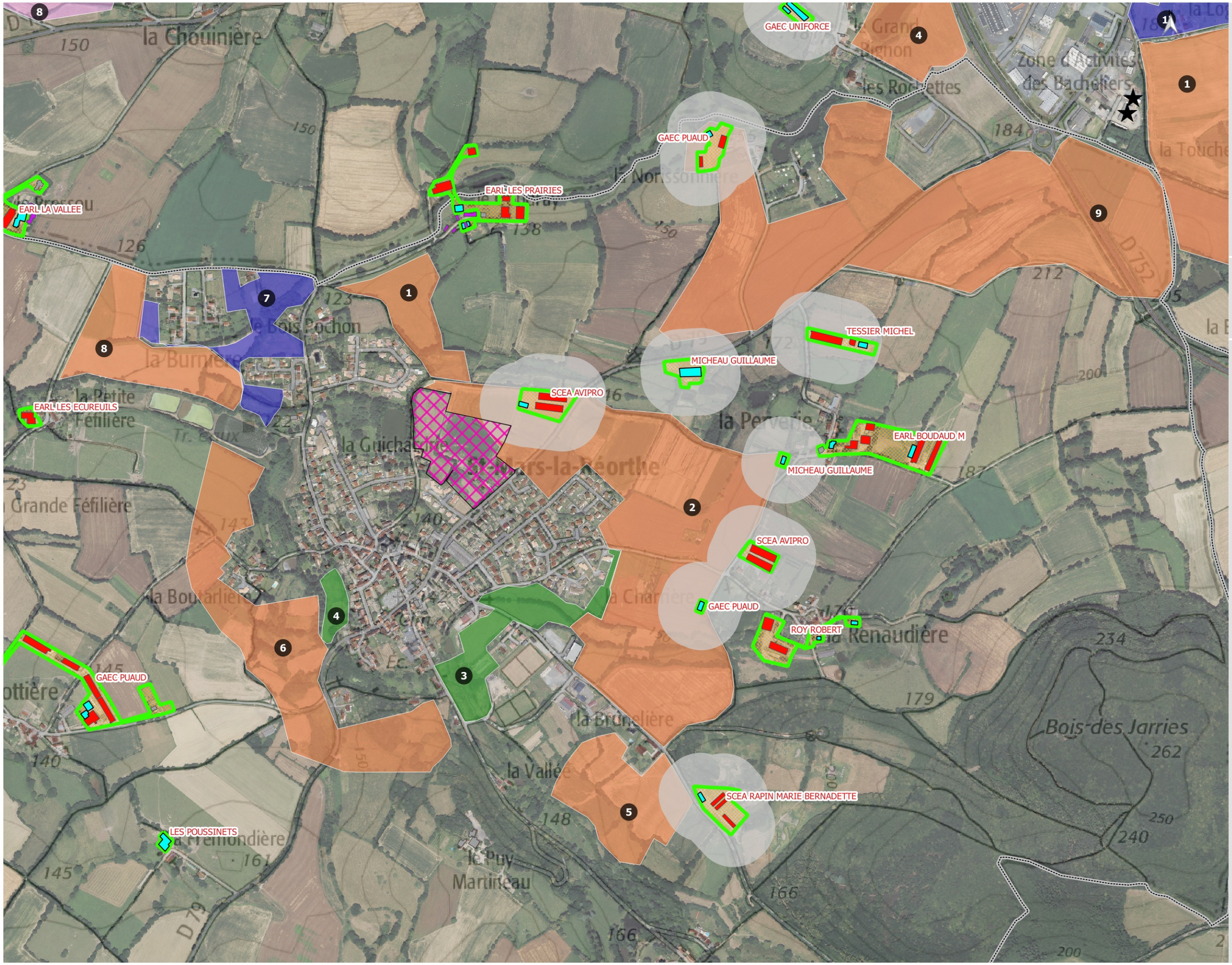
- Type autoroutier
- Route principale
- Liaison locale
- Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

- TERRES LABOURABLES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- PRAIRIES PERMANENTES
- CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de SAINT-MARS-LA-REORTHE

Mai 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Propriété EPF
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

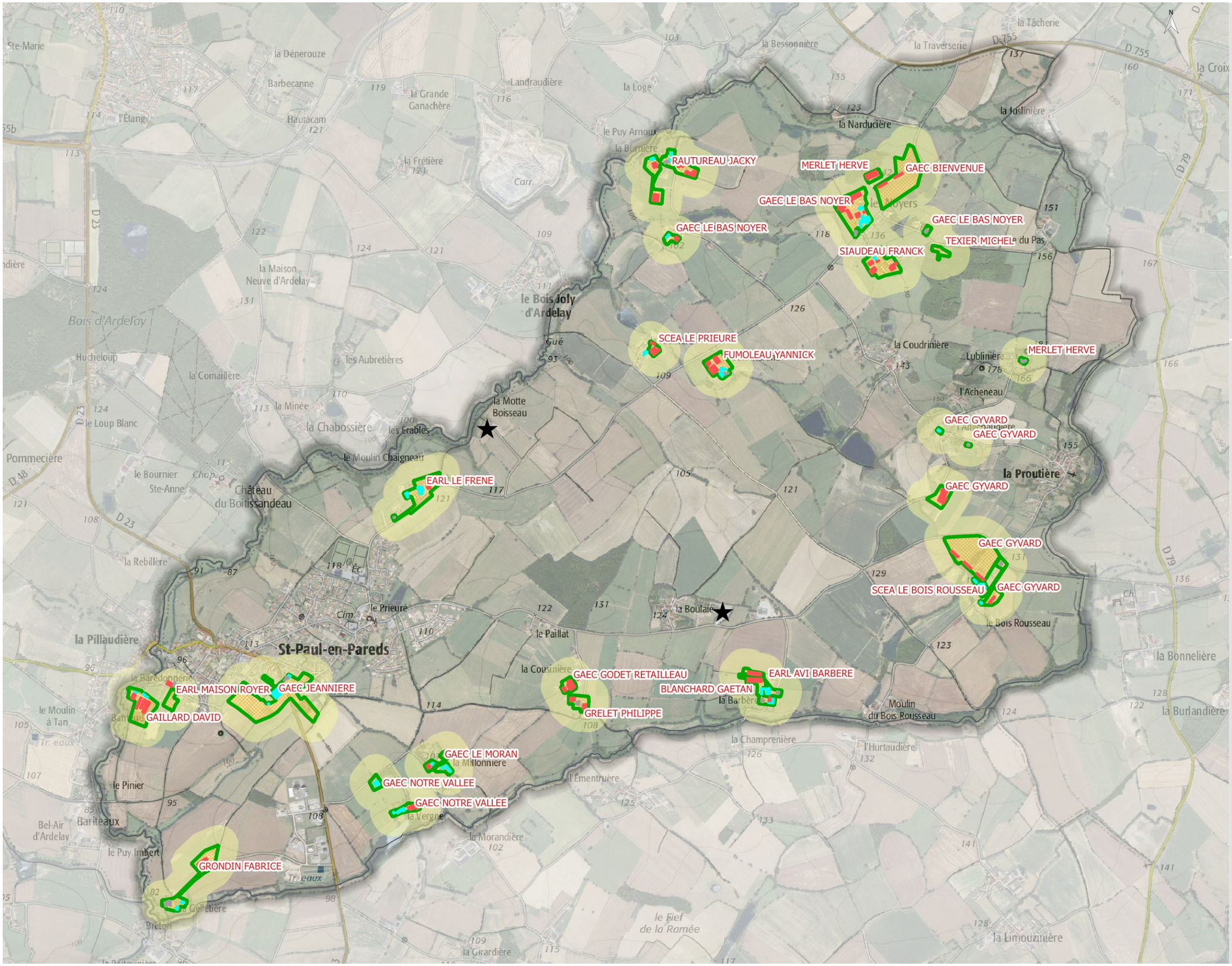
N° secteur

0 100 200 300 400 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Mai 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteu			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
SAINT MARS LA REORTHE	1				Parcellaire agricole structuré ärcellaire servant au pâturage de l'EARL LES PRAIRIES Enjeu épandage
SAINT MARS LA REORTHE	2				Présence de bâtiments agricoles de la SCEA AVIPRO en production volailles (prégavage) à moins de 200 mètres de la zone U située à l'Ouest des bâtiments agricoles en plein vents dominants (odeurs) avec nécessité de respecter les distances de réciprocité. Nécessité de se poser la question d'urbaniser vers cette activité agricole malgré une acquisition par l'EPF des terrains Parcellaire agricole bien structuré Bon potentiel agronomique des terres malgré l'absence d'équipements drainage ou irrigation Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage
SAINT MARS LA REORTHE	3	Espaces sans incidence agricole			
SAINT MARS LA REORTHE	4	Espaces sans incidence agricole			
SAINT MARS LA REORTHE	5				Présence de bâtiments agricoles de la SCEA RAPIN MARIE-BERNADETTE en production volailles Parcellaire agricole bien structuré Surfaces de prairies (fauche) Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage
SAINT MARS LA REORTHE	6				Parcellaire agricole bien structuré Surfaces de prairies (fauche) Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage
SAINT MARS LA REORTHE	7		Parcellaire agricole enclavé Parcellaire moyennement structuré et éloigné des sièges d'exploitation Faible valeur agronomique des surfaces Présence de drainage Enjeu épandage		
SAINT MARS LA REORTHE	8				Parcellaire agricole structuré Bon potentiel agronomique Présence de drainage Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage
SAINT MARS LA REORTHE	9				Parcellaire agricole moyennement structuré Bon potentiel agronomique Présence d'irrigation Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de SAINT-PAUL-EN-PAREDS

Avril 2019

Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

0 250 500 750 1000 m

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019

RAUTUREAU JACKY
MERLET HERVE
GAEC BIENVENUE
GAEC LE BAS NOYER
GAEC LE BAS NOYER
TEXIER MICHEL
SIAUDEAU FRANCK
FUMOLEAU YANNICK
MERLET HERVE
GAEC GYVARD
GAEC GYVARD
GAEC GYVARD
GAEC GYVARD
SCEA LE BOIS ROUSSEAU
GAEC GYVARD
EARL LE FRENE
EARL MAISON ROYER
GAEC JEANNIERE
GAILLARD DAVID
GAEC GODET RETAILLEAU
GRELET PHILIPPE
EARL AVI BARBERE
GAEC LE MORAN
GAEC NOTRE VALLEE
GAEC NOTRE VALLEE
GRONDIN FABRICE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
SAINT-PAUL-EN-PAREDS

Mars 2019

Localisation des exploitations

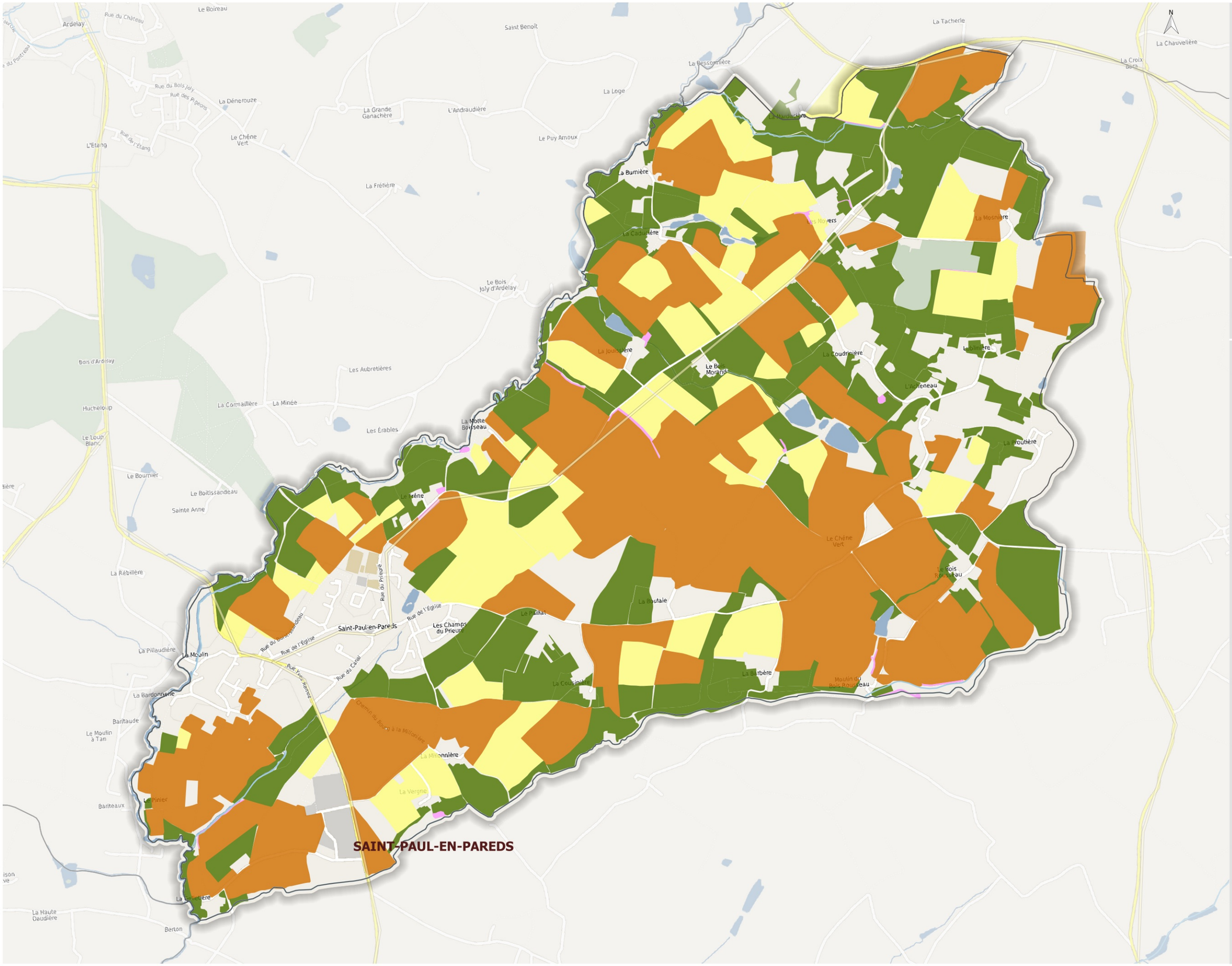
Limite communale
CUMA
Sites d'exploitation

Bâti

Bâtiment d'élevage
Diversification
Bâti serre maraichage horticulture pépinière
Autre
Maison d'habitation

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS commune de SAINT-PAUL-EN-PAREDS

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

- Type autoroutier
- Route principale
- Liaison locale
- Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

- TERRES LABOURABLES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- PRAIRIES PERMANENTES
- CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
SAINT-PAUL-EN-PAREDS

Mai 2019

Les enjeux agricoles

S.C.A. SOURISSEAU
GAEC LES PEUPLIERS
EARL LE FRENE
SCEA LE PRIEURE
GAILLARD DAVID
GAEC JEANNIERE
GAEC GODET RETAILLEAU
GRELET PHILIPPE
OUVRARD GAEL
GAEC LE PETIT LAY
GRONDIN FABRICE
GAEC NOTRE VALLEE
GAEC NOTRE VALLEE
GAEC LE MORAN

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 100 200 300 400 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Mai 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteur			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
SAINT PAUL EN PAREDS	1				Présence à proximité de l'exploitation agricole GAILLARD David en production volailles Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terrres ne nécessitant pas d'équipements Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Valoriser les anciennes parcelles 70 ares de l'EARL ROYER avvec rétrocession à GRELET PhiLippe (accord local suite à la construction du nouveau siège sur Les Herbiers) pour un usage agricole Possibilité d'identifier en U ou AU l'ancien local de transformation et de vente + ancien parking avec respect des distances de réciprocité vis-à-vis de l'exploitation GALLARD
SAINT PAUL EN PAREDS	2		Parcellaire enclavé et éloigné du siège d'exploitation		
SAINT PAUL EN PAREDS	3				Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres malgré l'absence d'équipement Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de drainage
SAINT PAUL EN PAREDS	4				Proximité immédiate d'une entreprise agricole avec cultures spécialisées GAEC JEANNIERE (plein champs, tunnel et serres) avec 2 scénarios possibles en lien avec la transmission à court terme -maintien de l'activité en place -non reprise de l'activité agricole avec au Nord un moindre impact agricole en raison de la présence de bâtis agricole et au Sud un secteur à fort enjeu agricole en raison de terres à très bon potentiel en lien également avec la présence de la réserve d'irrigation Ce secteur est également à mettre en corrélation avec le devenir du site de la CAVAC (fin du bail en 2022)
SAINT PAUL EN PAREDS	5			Parcellaire structuré Présence de jeunes sur les surfaces Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Attention, présence du siège de l'EARL LE FRENE en bovin viande à environ 220 mètres de la zone U	

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	Espaces agricoles à enjeu faible	Espaces agricoles fragilisés	Espaces agricoles à préserver
Commune	N° secteur			Secteurs associant contraintes et faiblesses	Espaces associant les atouts
SAINT PAUL EN PAREDS	6		Parcellaire sutructuré Présence d'un jeune sur les surfaces Bon potentiel agronomique des terres Enjeu épandage Zone 2 AU dans le PLU actuel dont une partie est propriété de la commune		
SAINT PAUL EN PAREDS	7				Présence de bâtiments agricoles de l'EARL LE FRENE en production viande Parcellaire structuré Bon potentiel agronomique des terres malgré l'absence d'équipements drainage et irrigation Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de surfaces en bio Vigilence sur l'accès au parcellaire EARL LE FRENE
SAINT PAUL EN PAREDS	8				Présence de bâtiments agricoles de GRONDIN Fabrice en production lait et porcs Parcellaire structuré Bon potentiel agronomique des terres malgré l'absence d'équipements drainage et irrigation Présence de jeunes sur les surfaces avec une installation récente en 2014 Enjeu épandage
SAINT PAUL EN PAREDS	9	Espaces sans incidence agricole			

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
VENDRENNES

Avril 2019

Localisation des exploitations

JOBARD DOMINIQUE
PIVETEAU ROSELYNE
EARL LA PLAINE
EARL J-L M OEUFS
ROUSSELOT JEAN LUC
ROUSSELOT JEAN LUC
GAEC MERLET
GAEC LA TREMBLAIE
GAEC LE LAGON BLEU
GAEC SAINT CHARLES
EARL LA TUILERIE DE BLANCHE NOUE
EARL L'ARBO'FLORUM
GAEC LA CHARRIE
EARL L'ORCHIDE
LAFORT ELISE
SCEA JOGUET
CHENU DENIS
JOGUET THOMAS
GAEC LA TREMBLAIE

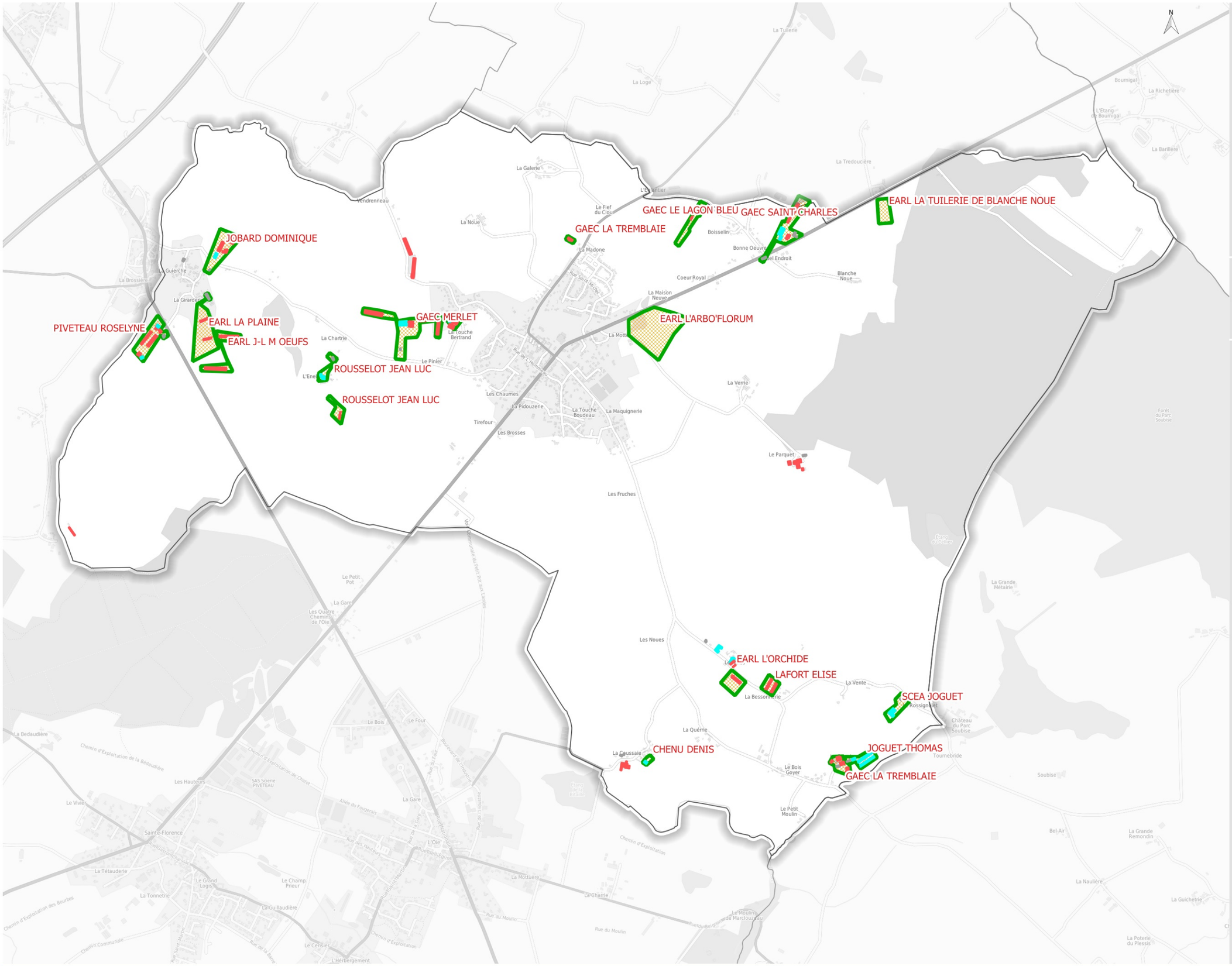
Limite communale
CUMA
Sites d'exploitation
Périmètre 100m

Bâti

Bâtiment d'élevage
Diversification
Bâti serre maraichage horticulture pépinière
Autre
Maison d'habitation

0 250 500 750 1000 m

Source : ©IGN SCAN25 - ORTHOPHOTO - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Avril 2019



aGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de VENDRENNES

Mars 2019

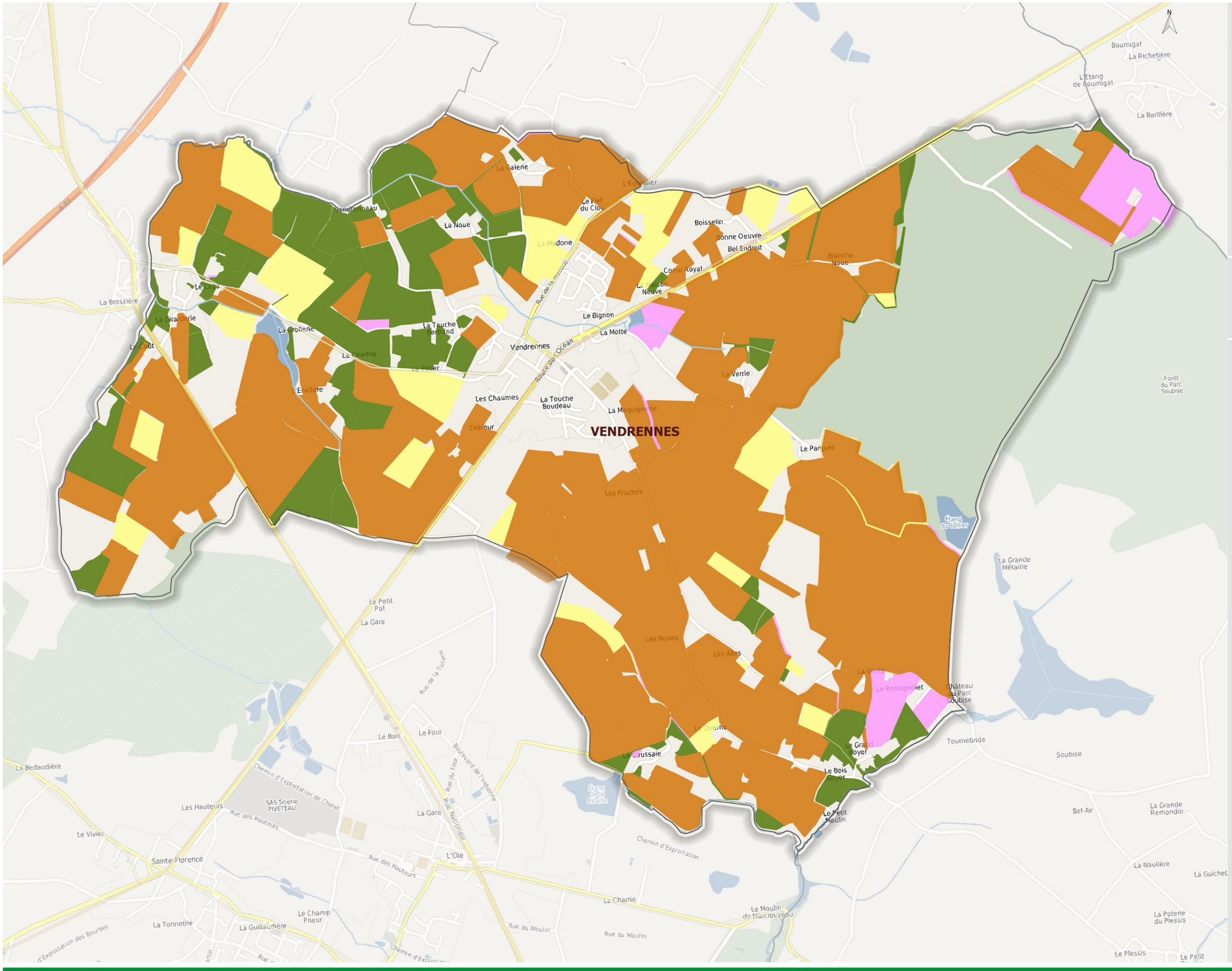
Localisation des exploitations

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Diversification
- Bâti serre maraichage horticulture pépinière
- Autre
- Maison d'habitation

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
VENDRENNES

Mars 2019

Occupation du sol (RPG 2017)

Limite communale

Route

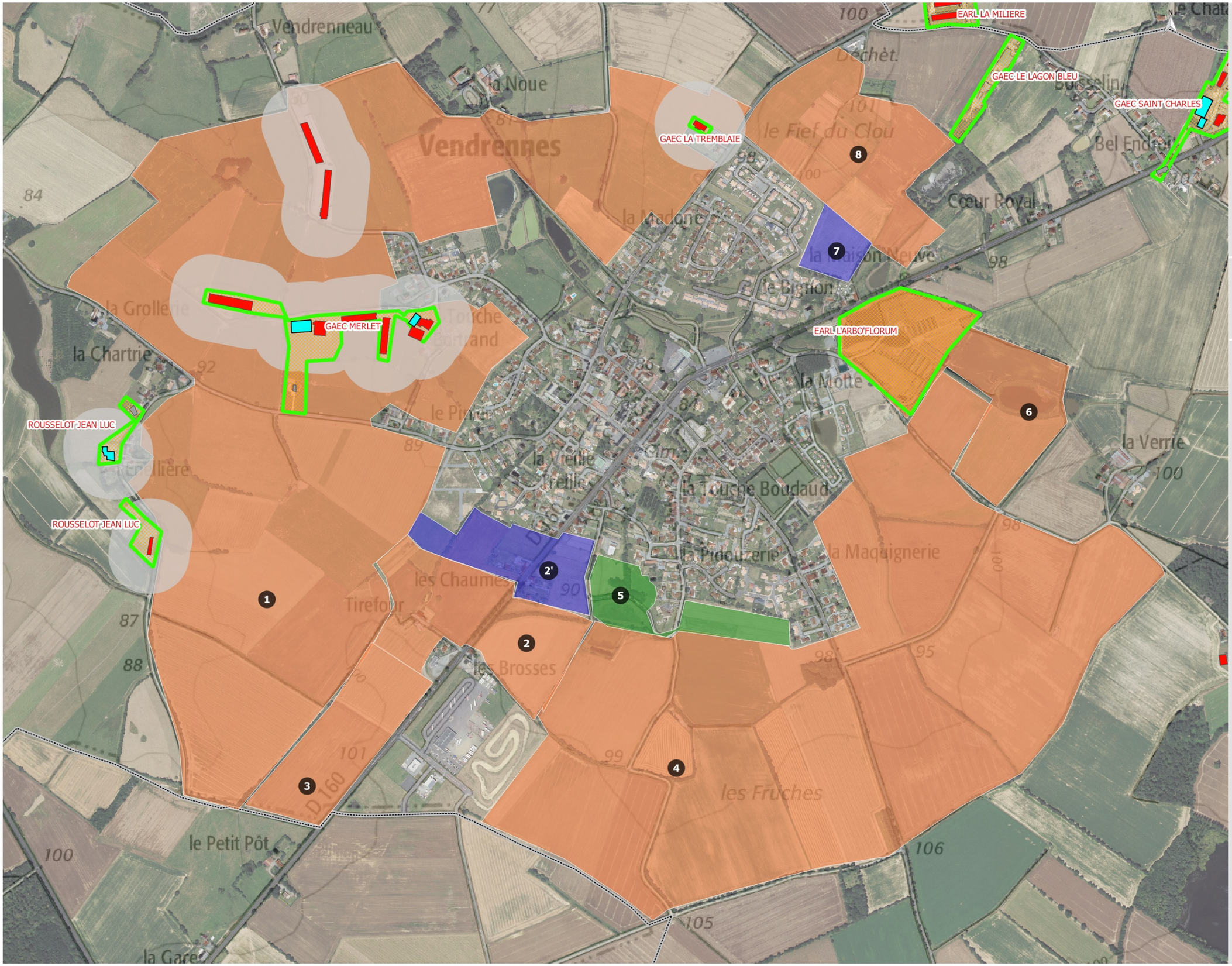
- Type autoroutier
- Route principale
- Liaison locale
- Cours d'eau

Occupation du sol (RPG 2017)

- TERRES LABOURABLES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- PRAIRIES PERMANENTES
- CULTURES PERENNES ET DIVERS

0 250 500 750 1000 m

Source : ©OSM - RPG 2017 - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Mars 2019



aGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

Etude agricole

CC Pays des HERBIERS
commune de
VENDRENNES

Mai 2019

Les enjeux agricoles

- Limite communale
- CUMA
- Sites d'exploitation
- Périmètre réciprocité 100m

Bâti

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Diversification
- Maison d'habitation
- Autre

ENJEUX

- Secteur à enjeu agricole
- Secteur agricole fragilisé
- Secteur à enjeu agricole faible
- Sans incidence agricole

N° secteur

0 100 200 300 400 m

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Mai 2019

Critères de caractérisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Pays des Herbiers

		0	1	2	3
		Espaces sans incidence agricole	**Espaces agricoles à enjeu faible**	**Espaces agricoles fragilisés**	**Espaces agricoles à préserver**
Commune	N° secteur			**Secteurs associant contraintes et faiblesses**	**Espaces associant les atouts**
VENDRENNES	1				Présence de bâtiments agricoles GAEC MERLET et GAEC LA TREMBLAIE (non respect des distances de réciprocité) et bâtiments volailles ETS GELIN Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Surfaces servant au pâturage des bovins Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de drainage
VENDRENNES	2				Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de surfaces en MAEC
VENDRENNES	2'		Surfaces exploitées enclavées avec présence de jeunes agriculteurs et de MAEC		
VENDRENNES	3				Parcellaire relativement bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage
VENDRENNES	4				Parcellaire bien structuré Bon potentiel agronomique des terres Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Présence de surfaces en MAEC
VENDRENNES	5	Espaces sans incidence agricole			
VENDRENNES	6				Présence de l'EARL arboflorum avec activité de pépinière et vente
VENDRENNES	7		Parcellaire enclavé et éloigné du siège d'exploitation		
VENDRENNES	8				Présence de bâtiments agricoles GAEC LE LAGON BLEU Parcellaire moyennement structuré Parcellaire en partie exploité Présence de jeunes sur les surfaces Enjeu épandage Parcellaire à valoriser malgré la multipropriété

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

Livret 5 - Partie justificative du rapport de présentation

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES ★ PAYS DES HERBIERS (Vendée)

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE 4
1. État initial de l'environnement et analyse paysagère 5
2. Diagnostic territorial 7
3. Diagnostic patrimonial 12
4. Diagnostic agricole 13
5. Méthodologie de l'évaluation environnementale 15
6. Justificatifs du projet politique 16
7. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace 19
Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat 20
Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements 20
Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie 21
Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme 21
8. Justificatifs de la déclinaison règlementaire 24
Prise en compte globale des éléments de patrimoine écologique et paysager 25
Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement 25
Compatibilité du projet de PLUiH avec les documents de portée supérieure 27
9. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH 28
NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUiH 32
A. PRESENTATION DE LA DEMARCHE DU PLUIH 33
1. Une démarche concertée d'élaboration du projet de PLUiH 33
2. Un diagnostic environnemental itératif 36
3. Une évaluation environnementale en toute transparence 38

B. LA DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD ET INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT 41

1. L'explication des orientations du PADD 41

C. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 54

1. Les objectifs de développement démographique et de production de logements 54
2. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat 58
3. Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements 68
4. Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie 70
5. Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme 82
6. Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités 88
7. Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUiH 105
8. Conclusion de la compatibilité globale du projet de PLUiH avec les objectifs de consommation foncière du SCoT 108
9. Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement 112
10. Tableau des superficies des zones PLUiH 145
11. Justificatifs de la déclinaison règlementaire 146
12. Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUiH » 147
13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUiH 148
14. La structure du règlement écrit du PLUiH 157
15. Les emplacements réservés du projet de PLUiH 168
16. Le règlement graphique du PLUiH, zone par zone 175
17. Prise en compte globale des éléments de patrimoine écologique et paysager 304
18. Incidences du PLUiH sur Natura 2000 304
19. Tableau de concordance entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire 305

D. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLUIH AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 325

1. SCOT Pays du Bocage Vendéen 325
2. SDAGE Loire Bretagne 328
3. SAGE Lay 332
4. SAGE Sèvre Nantaise 335

5. Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers 337
6. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires 340

E. INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUIH 343

1. Cadrage règlementaire 343
2. Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi 344
3. Les indicateurs possibles de suivi 344

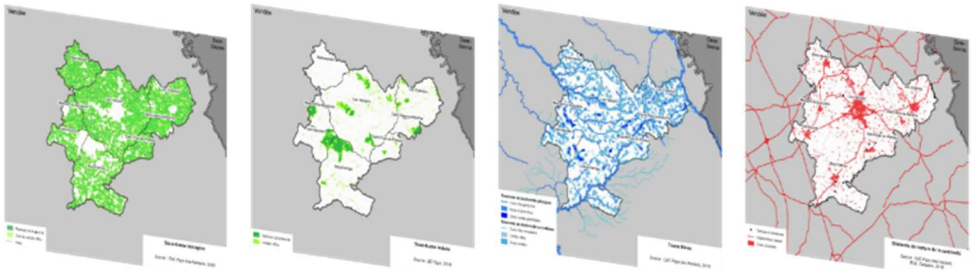
RESUME NON TECHNIQUE

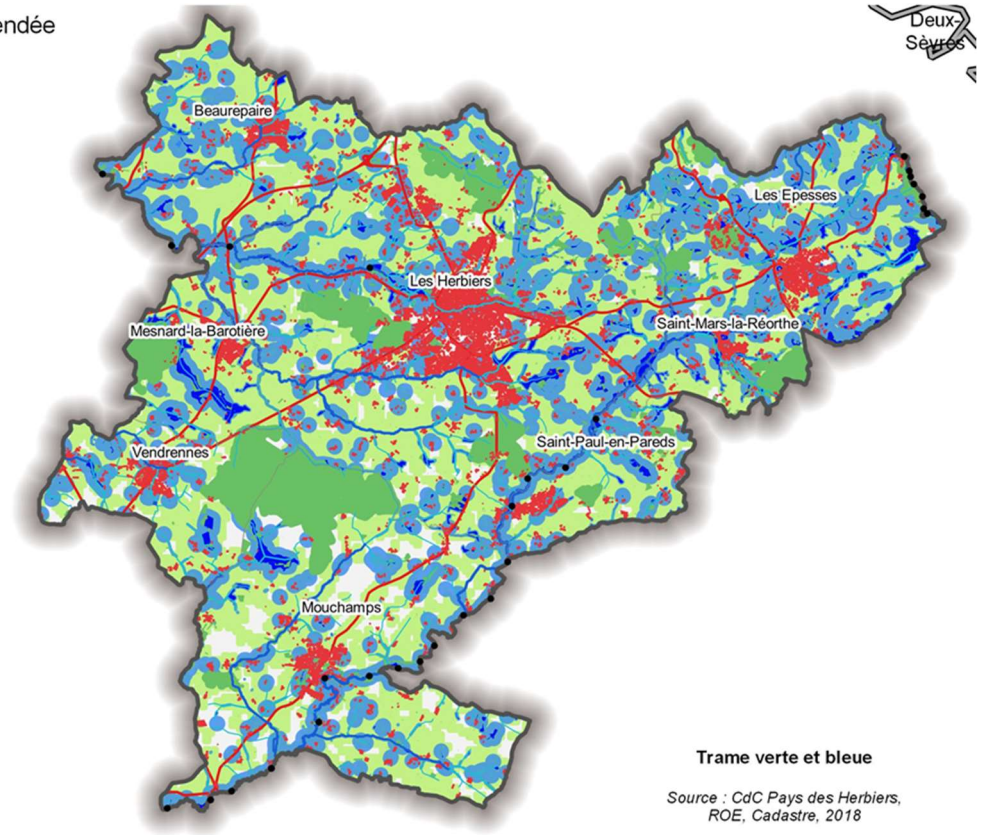
1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE PAYSAGERE

Un territoire riche en potentiel écologique grâce au bocage et aux têtes de bassin versant

Un territoire avec un potentiel écologique très important avec une diversité de milieux favorables à un très grand nombre d'espèces dites « ordinaires » mais aussi rares et/ou patrimoniales.

La dégradation des milieux humides, la disparition du bocage et le mitage de l'espace agro-naturel sont les principales pressions pouvant nuire à ce patrimoine naturel riche





Trame verte et bleue

Source : CdC Pays des Herbiers, ROE, Cadastre, 2018

Une ressource en eau fragile et un potentiel en énergies renouvelables à mobiliser

Les composantes du paysage

L'eau

La présence d'un certain patrimoine lié à l'eau
Un développement des retenues d'eau

La végétation

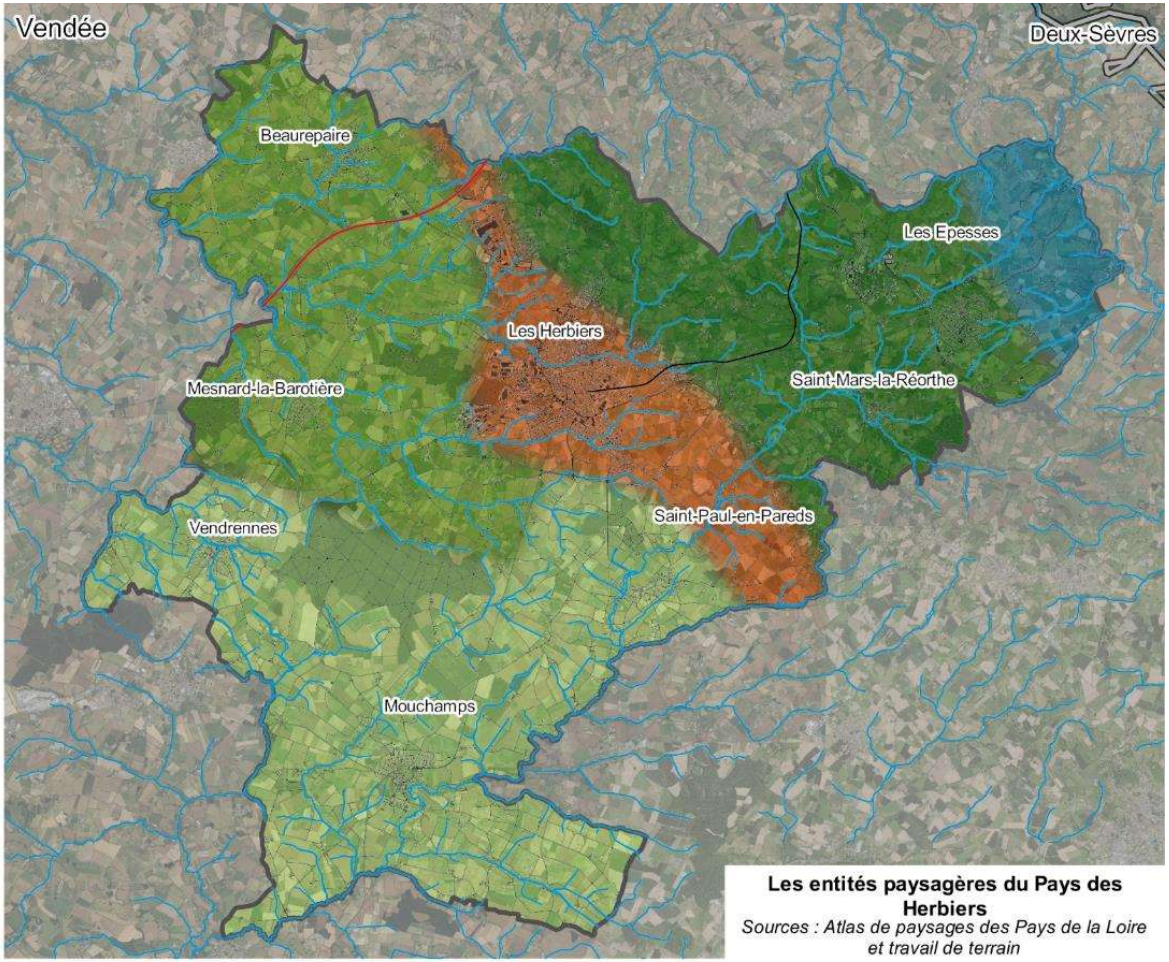
Une diversité dans les formes du végétal (arbres, alignements d'arbres, espaces boisés, vignes et vergers, haies)
Certaines essences invasives présentes sur le territoire

Le bâti et ses limites

Un très fort développement de l'urbanisation depuis quelques dizaines d'années entraînant une multiplication des franges bâties
Des traversées de bourgs rendues plus rares par les nombreux contournements
Des entrées de ville à la qualité variable

Les moyens de découverte du territoire

Des infrastructures routières très présentes dans le paysage et entraînant un développement de l'urbanisation à vocation économique
Un important réseau de cheminements doux, chemins creux chemins agricoles…
De nombreux points de vue sur le grand paysage
Des éléments repères d'intérêt parfois patrimonial



Les entités paysagères du Pays des Herbiers
Sources : Atlas de paysages des Pays de la Loire et travail de terrain

Le bocage semi-ouvert

Le bocage ouvert

La marche des Herbiers

La chaîne collinaire

La vallée secrète de la Sèvre Nantaise

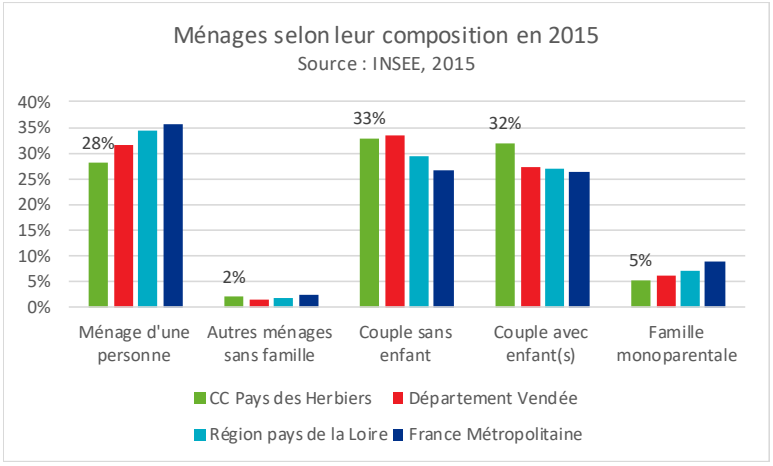
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

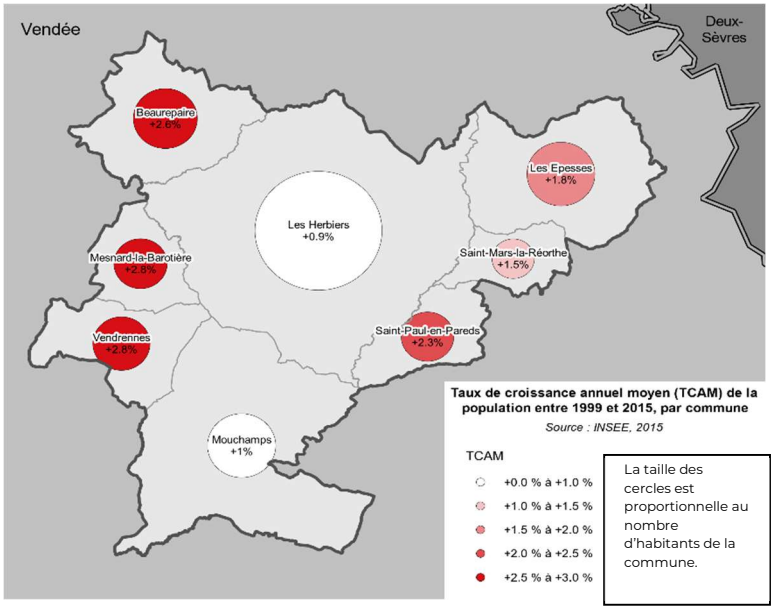
Un dynamisme démographique qui se renforce en période récente, couplé à un phénomène de périurbanisation

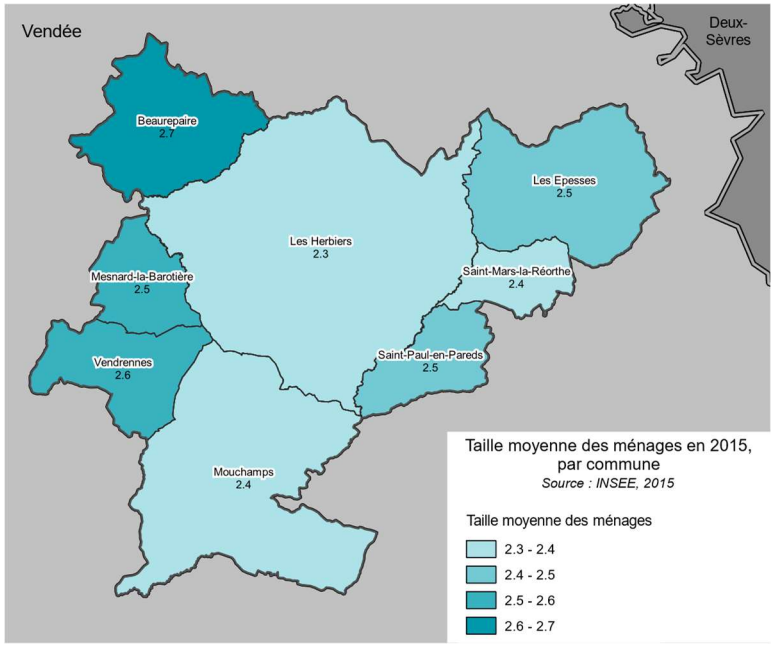
- Un taux de croissance annuel moyen (TCAM) positif, mais une croissance plus forte dans certaines communes périphériques de la ville centre des Herbiers, notamment celles situées à l'ouest : Beaurepaire, Mesnard-la-Barotière, Vendrennes.

Un territoire attractif pour les familles

- Un profil familial du territoire confirmé par le nombre d'enfants par famille : le pourcentage de familles ayant 2 enfants ou plus est plus élevé (33%) qu'aux autres échelons, notamment l'échelon national (29%).
- 51% des familles n'ont aucun enfant, ce qui indique un besoin croissant en logements de petite taille et peut être le révélateur du vieillissement de la population.
- Un territoire globalement concerné par une forte diminution de la taille des ménages qui est passée de 4,1 en 1968 à 2,4 occupants par ménage en 2015.

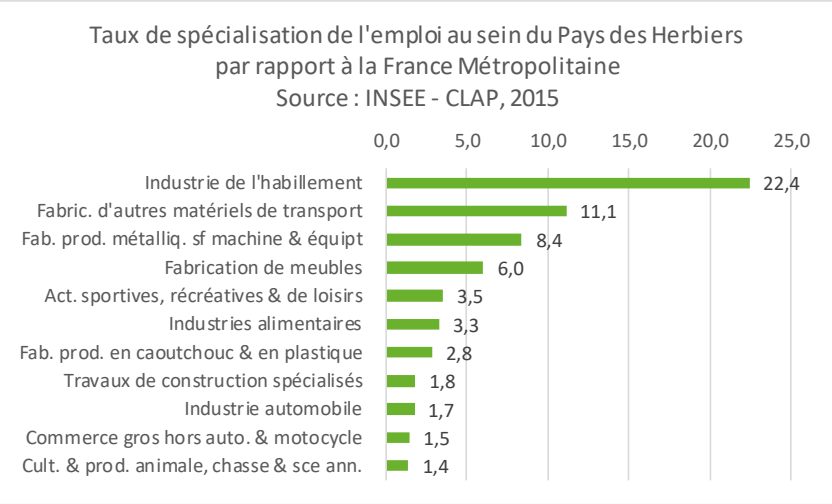






Une dynamique économique exigeante

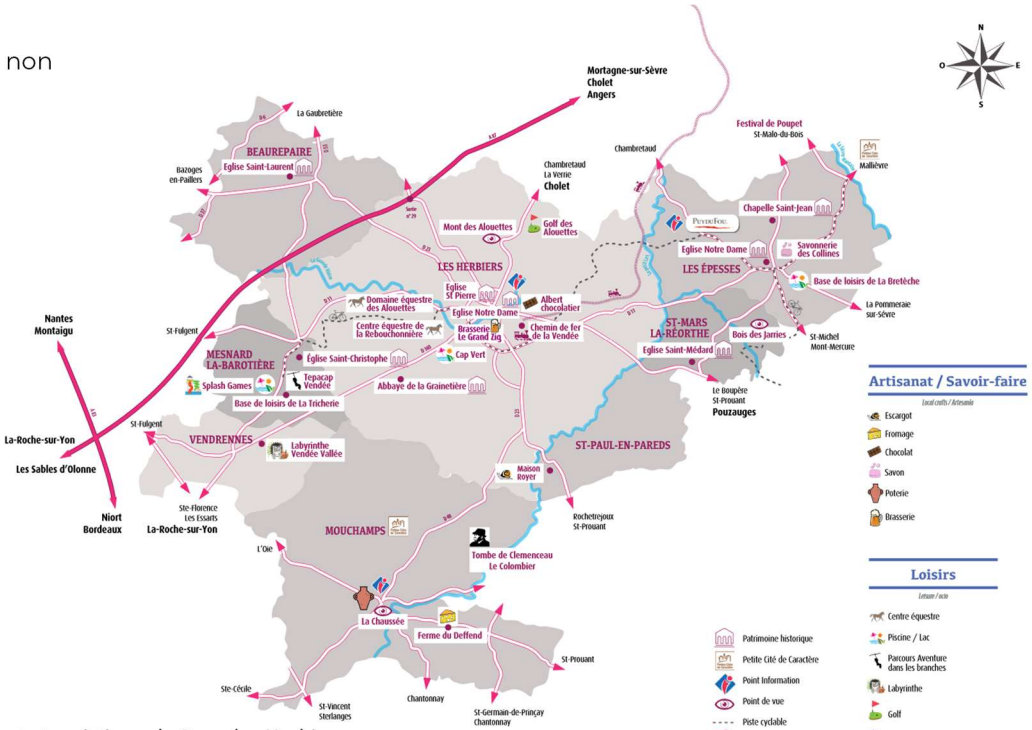
- Une forte spécialisation économique sur l'industrie (habillement, construction nautique, produits métalliques, meubles, agro-alimentaire) … et activités sportives, récréatives et de loisirs
- Une très forte proportion d'emplois industriels
- Une surreprésentation de l'emploi dans la sphère productive
- Des établissements de grande taille
- Une surreprésentation de l'emploi salarié, une sous-représentation des indépendants



les

Le Pays des Herbiers, deuxième pôle touristique en Vendée après le littoral

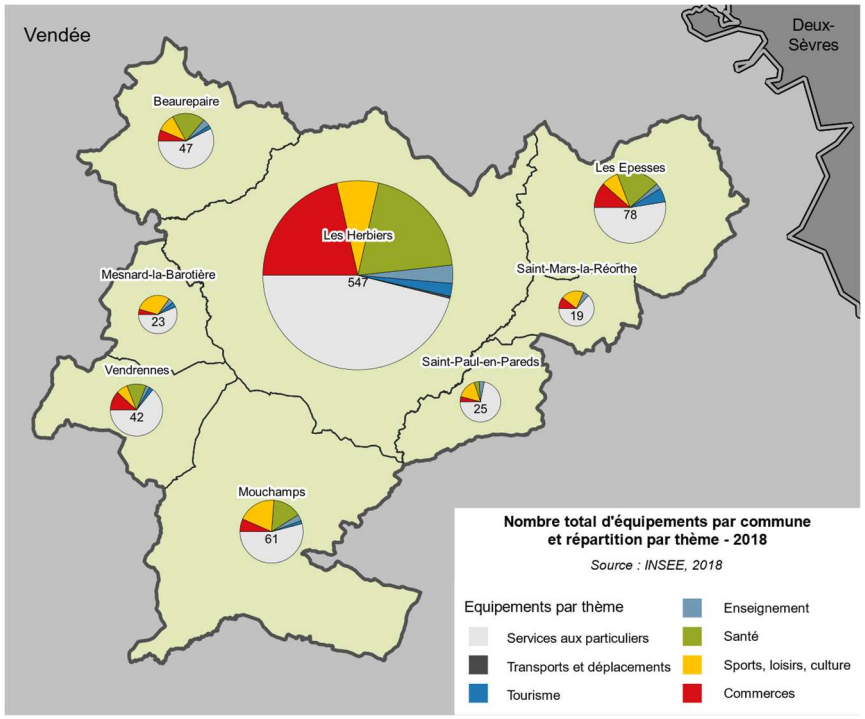
- Une capacité d'hébergement importante pour un territoire non littoral mais encore insuffisante
    - Des campings moins nombreux que sur le littoral, mais une forte capacitée hotellière
    - Un faible taux de résidences secondaires, Phénomène airbnb
- Une offre touristique importante et variée :
    - Le Puy du Fou, un pôle d'attractivité de renommée mondiale
    - Le pôle de loisirs la Tricherie, lieu de loisirs de plein air
    - Mouchamps, « petite cité de caractère »
- De nombreux autres points d'intérêt répartis sur l'ensemble du territoire
- Un nombre de nuitées touristiques en très forte hausse



Carte touristique du Pays des Herbiers
Source : Office du Tourisme Les Herbiers 2018

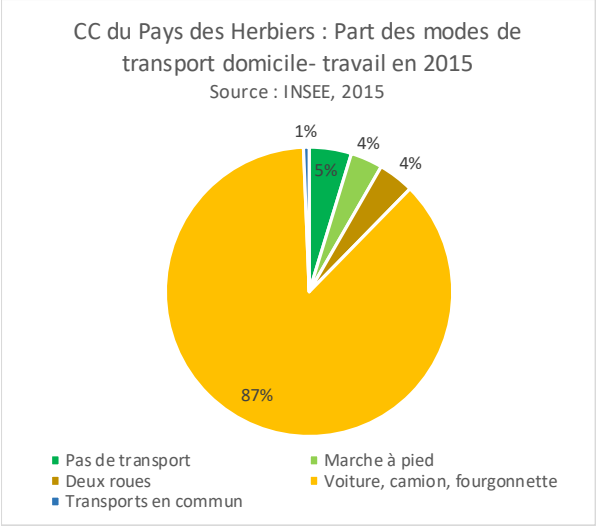
Une répartition différenciée des équipements sur le territoire

- Des équipements de gamme intermédiaire et supérieure concentrés dans le pôle de Pays
- Des équipements de santé, de commerce, de culture et de loisirs peu présents dans les communes périphériques
- Un commerce concentré dans le pôle des Herbiers
- Un enseignement secondaire et supérieur regroupé dans la ville des Herbiers, mais des écoles élémentaires présentes sur l'ensemble du territoire
- Un léger déficit en services de santé
    - Des services moins nombreux qu'au niveau national
    - Hors du pôle des Herbiers, un quasi désert médical

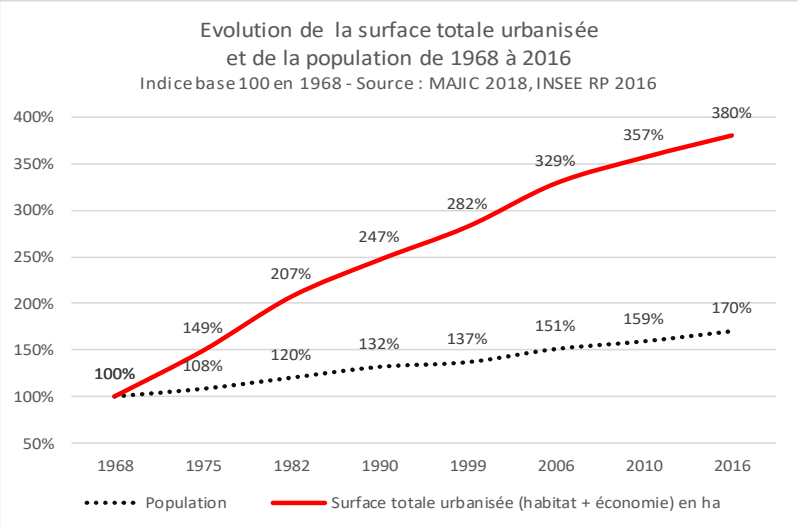


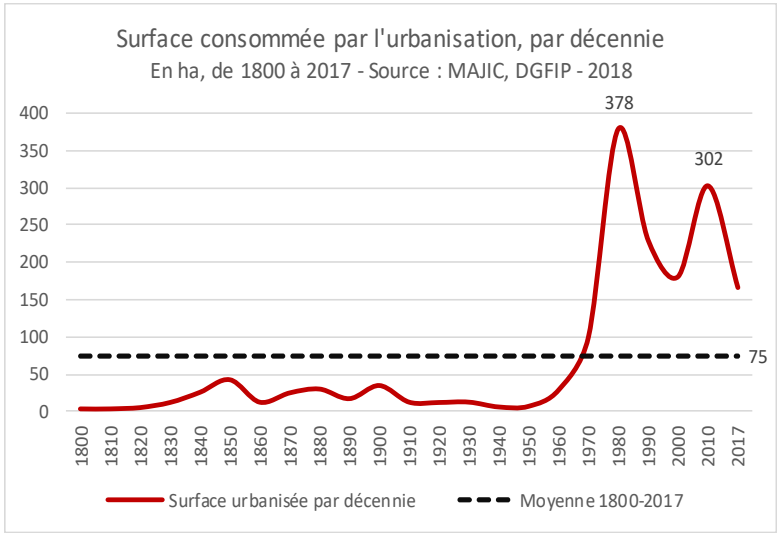
Des infrastructures qui font la part belle aux déplacements routiers

- Un territoire non desservi par le réseau ferré
- Une bonne desserte routière pouvant conforter l'usage de l'automobile.
- Un maillage en aires de covoiturage à conforter
- Des bornes de recharge publiques pour véhicule électrique concentrées sur la ville des Herbiers
- Un taux très élevé d'équipement automobile des ménages
- Des aménagements cyclistes encore timides
- Un réseau de transports en commun essentiellement axé sur le public scolaire
- Des initiatives pour les publics spécifiques
- Des pratiques largement axées sur la voiture individuelle :
    - Une seule zone d'emploi irrigant tout le territoire
    - Un bassin de vie homogène et centré sur la ville des Herbiers
    - Des déplacements domicile-travail reposant essentiellement sur la voiture individuelle
- Les actions engagées par la CCPH



Une surface urbanisée ayant progressé très vite depuis les années 1960





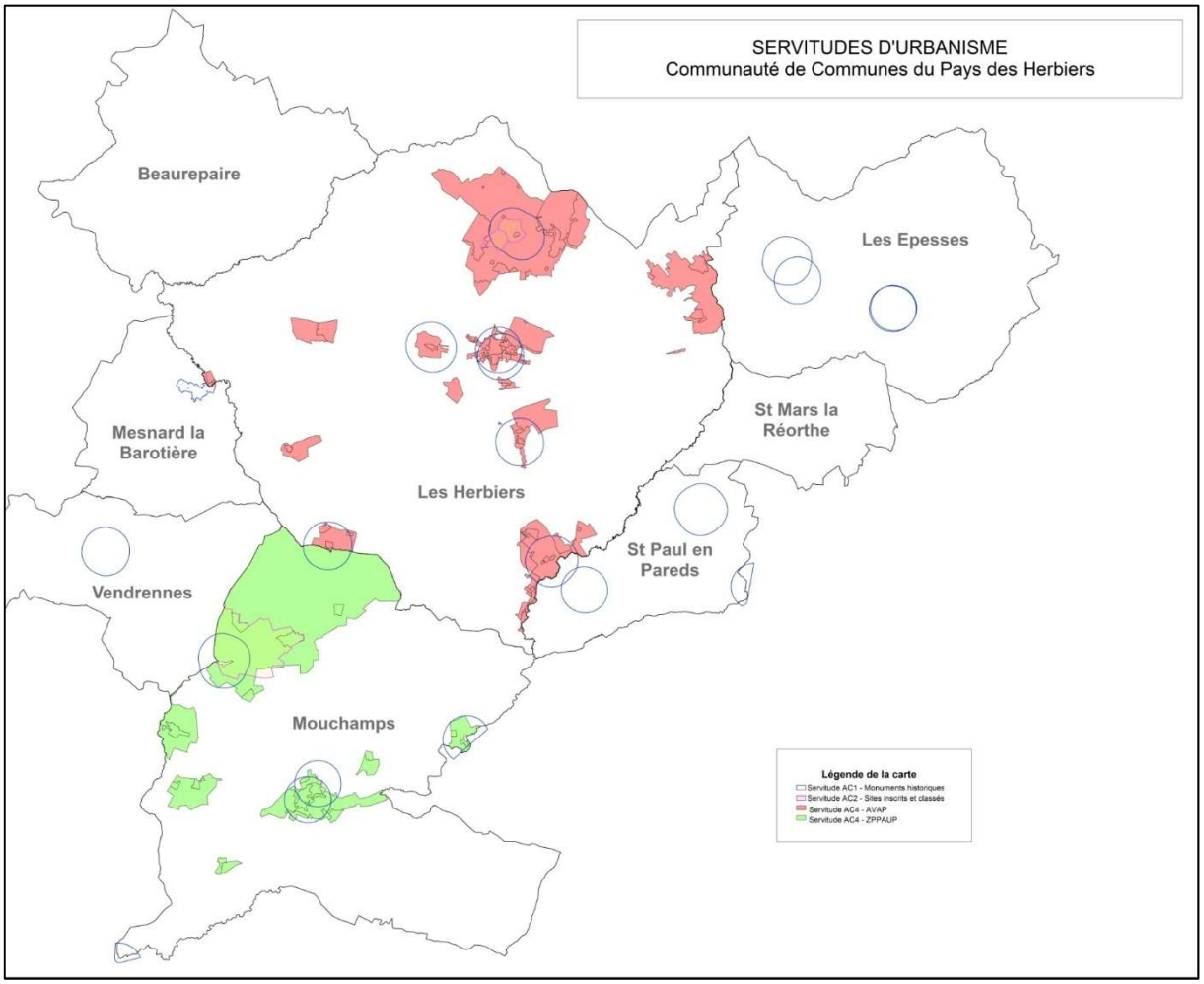
TOTAL 2010-2019			
	TOTAL HORS TACHE URBAINE (ha)	TOTAL DANS LA TACHE URBAINE (ha)	TOTAL CONSOMMATION (ha)
HABITAT	104,4	31,4	**135,9**
ÉCONOMIE	114,9	67,3	**182,2**
TOURISME	8,4	5,5	**13,9**
ÉQUIPEMENT	33,3	10,7	**44,1**
PDF	7,2	2,3	**9,5**
TOTAL	**261,0**	**114,9**	**376,0**
TOTAL avec PDF	**268,2**	**117,2**	**385,4**

3. DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

SERVITUDES PATRIMONIALES ACTUELLES : SPR ET MONUMENTS HISTORIQUES

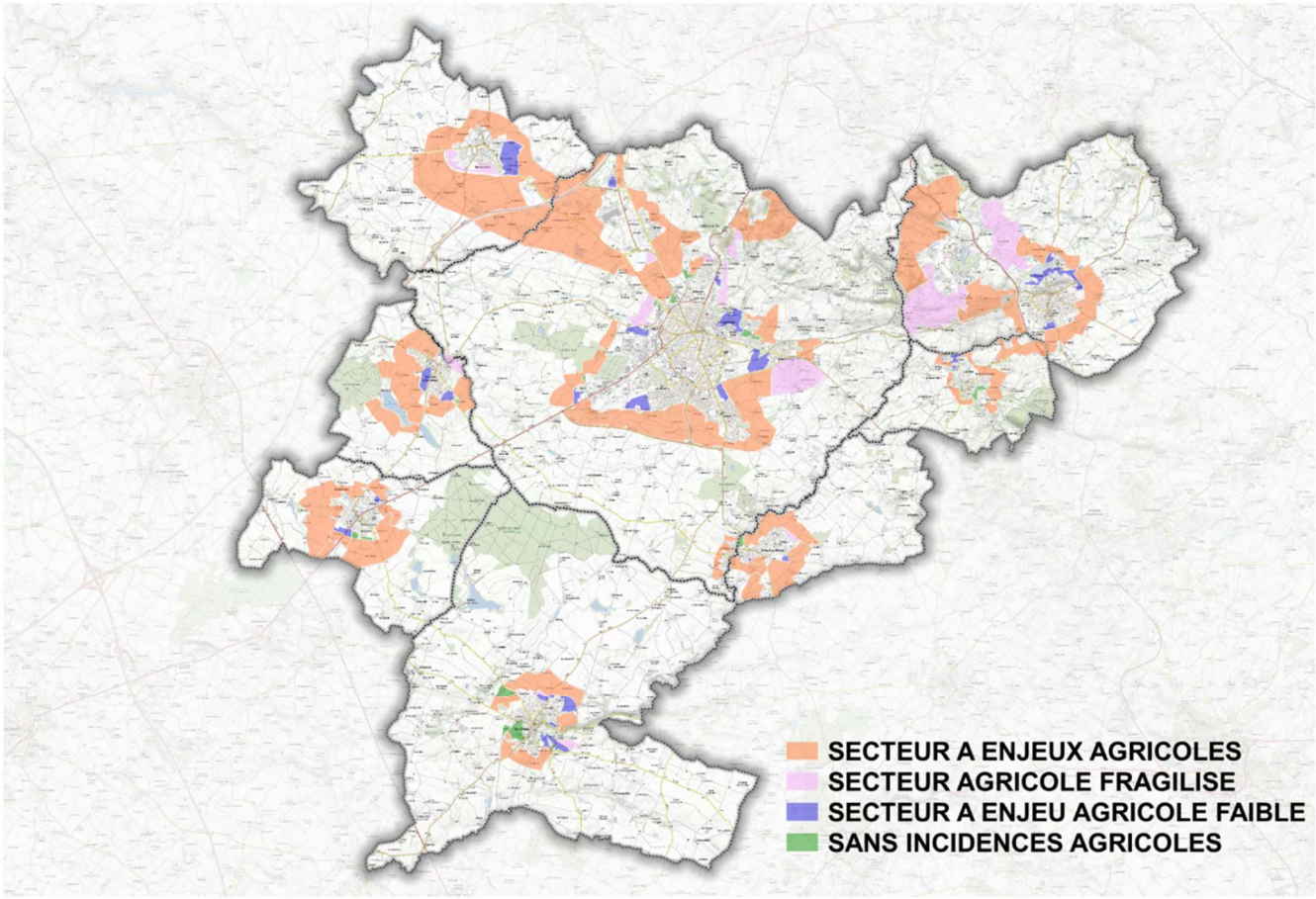
Mais également :

Patrimoine lié au bâti : habitat, grange, grandes propriétés…
Patrimoine lié aux petits édifices : puits, calvaire, lavoirs…
Patrimoine lié aux formes urbaines : espaces publics, bourg, hameau
Patrimoine lié aux tracés historiques : voie romaine, voie ferrée…
Patrimoine lié végétal : arbres remarquables, alignements…



4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

L'importance du foncier agricole pour le territoire et sa spécificité nécessitent de limiter les impacts en termes de prélèvements tant sur le plan quantitatif que qualitatif. **Il s'agit donc d'économiser la terre agricole et, dans la mesure du possible, de préserver les secteurs agricoles où les enjeux agricoles sont les plus forts dans l'objectif de sensibiliser les élus aux principaux enjeux agricoles autour des zones urbaines pour éclairer les décisions liées aux projets d'urbanisation.**



Pour mieux prendre en compte les activités et les espaces agricoles, il convient dans un premier temps de les identifier et de les caractériser. Un ensemble de cartes thématiques, associé à une base de données, a été réalisé à cet effet. Il permet de recenser à l'échelle communale les différentes composantes de l'espace agricole (site d'exploitation, cultures pérennes, surfaces irrigables, surfaces drainées, principales circulations et passages difficiles). En outre, au niveau de chaque bourg, un jeu de cartes permet plus précisément d'identifier le parcellaire agricole et l'occupation du sol. Enfin, une carte de synthèse des enjeux agricoles complète ce dernier jeu de cartes. Cette carte vise à illustrer les secteurs à enjeux forts et les secteurs agricoles plus fragilisés. Il s'agit bien de la lecture agricole du territoire qui peut intégrer, le cas échéant, des zones à urbaniser non aménagées inscrites dans les documents d'urbanisme communaux.

L'analyse spatiale et la caractérisation des enjeux agricoles des secteurs sous pression urbaine en périphérie des zones de développement permettent d'obtenir quatre catégories :

Espaces sans incidences agricoles
Espaces agricoles à enjeu faible
Espaces agricoles fragilisés
Espaces agricoles à préserver

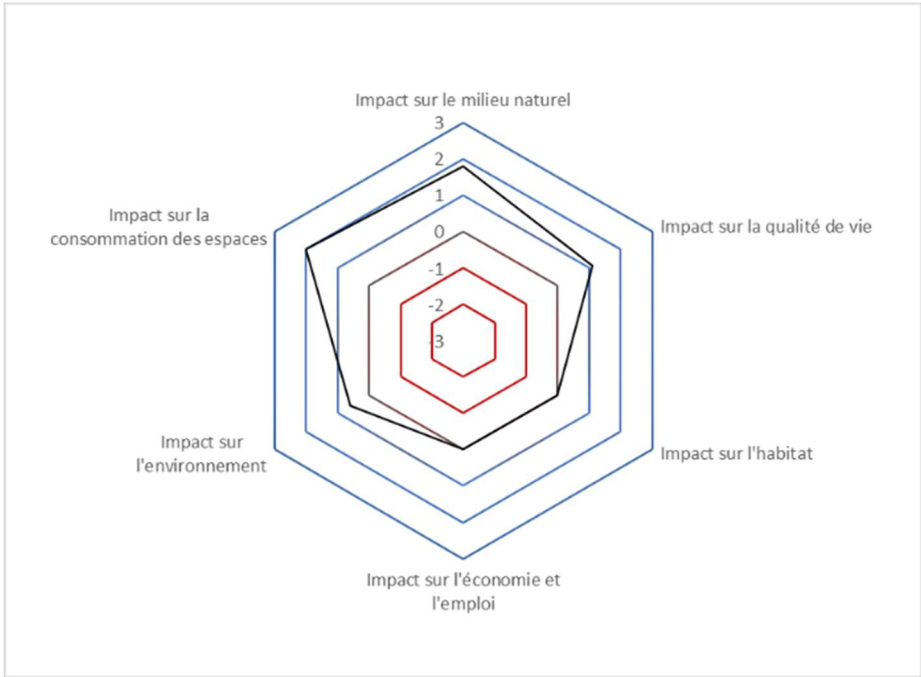
Les secteurs à enjeux associent un certain nombre d'atouts assurant la fonctionnalité et la pérennité de l'agriculture. Ils articulent le plus souvent la présence de :

Proximité et présence de bâtiments agricoles, sites avec présence de jeunes agriculteurs, sites sans reprise assurée, sites sous contraintes
Surfaces exploitées avec la présence de jeunes agriculteurs,
Surfaces sous contrat MAEC, surfaces en Bio
Potentiel agronomique des terres, équipements de la parcelle, surfaces servant au pâturage du cheptel laitier par exemple,
Structuration du parcellaire agricole (bien regroupé, relié ou non à un site d'exploitation, terres volante, difficulté de desserte, enclavement),
Accessibilité du secteur (chemin…)
Surface d'épandage des effluents agricoles (interdiction d'épandage de tout immeuble habituellement occupé par des tiers selon des distances réglementaires),
Terres à forte valeur agro-économique (cultures spécialisées…).

Les enjeux sont appréciés à partir du croisement des différents indicateurs cartographiés et de leurs effets cumulés (pas de modélisation mathématique possible ; selon les filières agricoles présentes, l'organisation agricole du territoire, les indicateurs n'ont pas le même poids). Les indicateurs agricoles sont à croiser avec les composantes du territoire qui pondèrent la « valeur » agricole de l'espace (plus l'espace induit des contraintes pour l'agriculture moins il offre des perspectives intéressantes) : mitage de l'espace, fragmentation (agriculture interstitielle), enclavement, difficultés d'accès…

5. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION 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

6. JUSTIFICATIFS DU PROJET POLITIQUE

Définition des grandes orientations du PADD et incidences sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays des Herbiers a été conçu de façon à ce que chaque objectif 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) ;

- Prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la Communauté de Communes ;

- Etc…

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé, suivant le fil conducteur de la **dynamique du territoire**, dans toutes ses échelles et sa diversité et en cherchant un **équilibre du territoire entre attractivité et proximité**. Le PADD se matérialise par 3 **grands axes** :

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

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

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

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

Le territoire du Pays des Herbiers présente depuis longtemps une dynamique économique qui rayonne bien au-delà de ses frontières.

Ce premier axe met fortement l'accent sur une volonté de lien et de coopération avec le contexte élargi dans lequel le territoire évolue, notamment grâce à une desserte et des infrastructures performantes.

Son développement touristique, affirmé par la présence du Puy du Fou, doit pouvoir se conforter et se diversifier en répondant aux besoins du plus grand nombre et permettant un ancrage plus important : synergies et mise en réseau avec les autres sites existants, renforcement de l'offre en hébergement et services liés au tourisme sont une priorité.

Ces ambitions ne doivent cependant pas être mises en œuvre sans porter une attention soutenue aux impacts environnementaux des futurs projets.

Ce premier axe se décline en **5 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Conforter une dynamique économique rayonnant au-delà de l'intercommunalité

B. Rester connecté au territoire élargi (infrastructures routières, transports, numérique…)

C. Organiser les mobilités et les flux depuis et vers les pôles structurants du SCoT

D. Accompagner le développement touristique et ses répercussions socio-économiques

E. Encourager la résilience énergétique du territoire pour s'adapter au changement climatique

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

Cet axe s'attache à décliner les ambitions du territoire en matière de préservation et de valorisation de son socle naturel.

Celui-ci présente une identité et une fonctionnalité écologique particulière liée au paysage bocager qu'il convient de bien identifier pour mieux le protéger. De même, il compose souvent l'accompagnement d'un patrimoine bâti important, notamment sur certaines communes, qui fait l'objet de protection renforcée (Site Patrimonial Remarquable).

Activité incontournable présente et nécessaire sur ce socle naturel, l'agriculture doit pouvoir continuer de remplir son rôle d'exploitation de la terre nourricière. Fragilisée par une consommation urbaine potentiellement importante car trop peu dense, le PLUiH souhaite l'accompagner dans sa diversification et ses évolutions nécessaires.

Ce second axe se décline en **6 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Renforcer la préservation et la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques, prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation

B. Valoriser l'identité paysagère du territoire bocager

C. S'approprier le patrimoine architectural et urbain, gérer leurs abords

D. Préserver l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations

E. Anticiper les installations et accompagner les diversifications d'activité en adéquation avec les milieux

F. S'engager à une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain, promouvoir la compacité urbaine

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

L'échelle humaine, celle du quotidien, doit prendre toute sa place dans les objectifs du PADD.

Cet axe se préoccupe des liens de proximité dans toute leur diversité : favoriser les interactions entre les communes et définir le rôle de chacune d'entre elles dans la vie du territoire, veiller au développement et à la réappropriation des centralités, porter un regard appuyé sur les lieux de vie, renforcer la bonne cohabitation des usages, renouer avec la proximité du lien social…

Ce troisième axe se décline en **6 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Structurer et équilibrer le développement des pôles suivant le maillage du SCoT

B. Se réapproprier les centres bourgs avec une politique commerciale ambitieuse

C. Mettre l'humain au cœur du développement

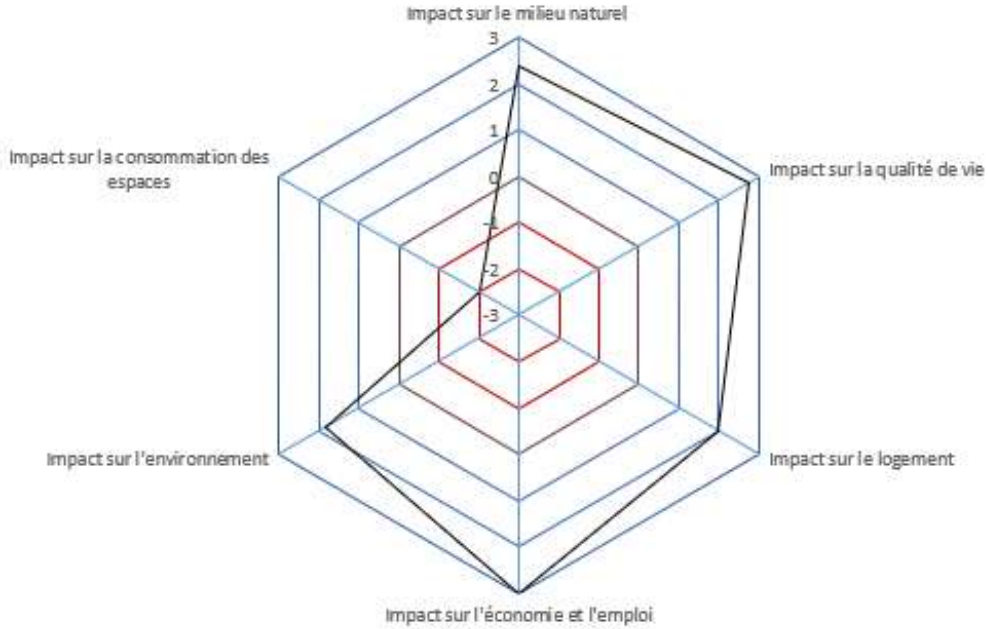
D. Accompagner le développement urbain

E. Concilier les différents usages (agricoles, riverains, touristiques…)

F. Renouer avec le local, favoriser l'autonomie du territoire et la frugalité

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est globalement positif pour l'ensemble des thématiques. Sur le plan économique et social, le PLUiH est très vertueux. Sur le plan écologique, il est également positif, bien qu'il ait un impact négligeable sur certains aspects (gestion des eaux usées, zones humides, …) qui n'ont pas été mentionnés car ils ne constituent pas un enjeu politique. Cependant, ils sont considérés lors des phases suivantes d'élaboration du PLUiH. Il est à noter que l'incidence sur Natura 2000 n'a pas été mentionnée puisque le territoire n'est pas concerné par ce type de zonage règlementaire.

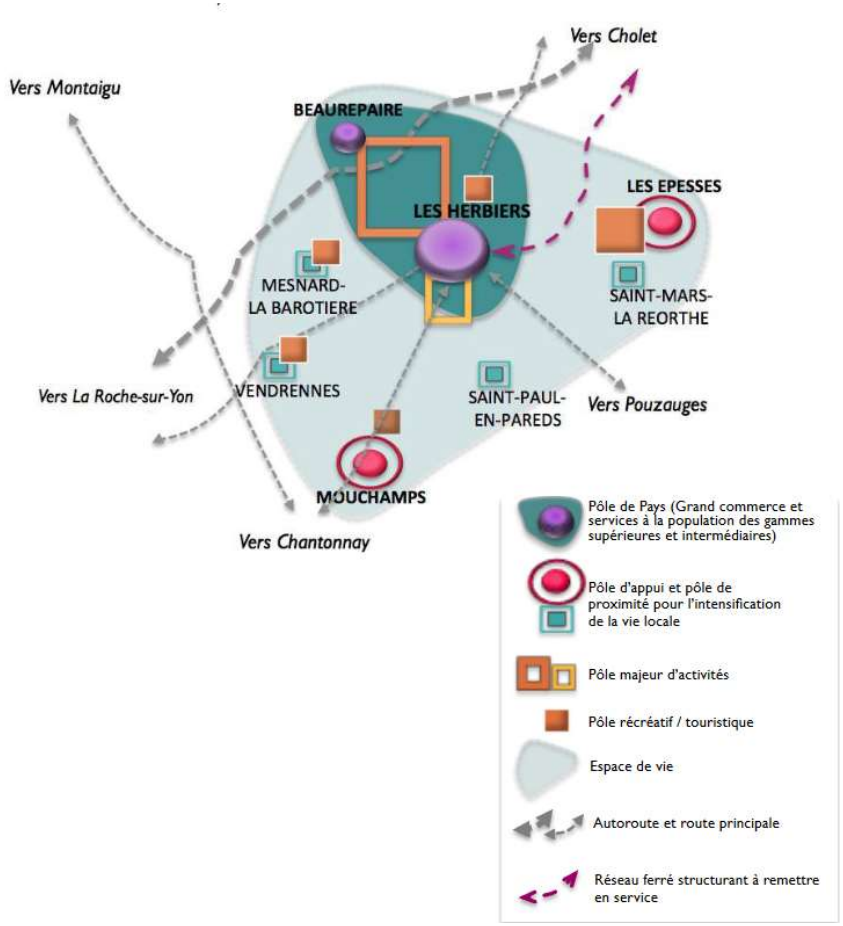
Selon les critères de notation de notre méthodologie (cf. chapitre A), l'impact sur la consommation d'espace est négatif puisque l'intercommunalité projette de consommer près de 50 % de la consommation de ces dix dernières années (hors consommation Puy du Fou). **Toutefois, le résultat obtenu sur le graphique est à relativiser puisque la communauté de communes fait un réel effort en termes de consommation d'espaces.**



7. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU DANS LE PADD ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La déclinaison de ce scénario en nombre de logement à produire (tout type de logement confondu) pour les 10 prochaines années se présente de la façon suivante :

Par ailleurs, la répartition de l'objectif de nombre de logement à produire par commune a été travaillé sur la base et en **compatibilité avec les polarités du SCoT :**



Scénario Taux de Variation Annuel Moyen : Au fil de l'eau (2010/2016)		
Population	Population en 2016	29466
	TVAM (%)	1,10%
	Population projetée en 2032	35103
	Gain démographique 2022-2032	3638
	Apport annuel moyen	363,8
	Taux d'occupation/ménage	2,3
Logements à produire	**Pour l'apport démographique/an**	**158**
	Pour le point mort/an	**115,9**
	TOTAL/an	**274**
	TOTAL (10 ans)	**2741**
	Enveloppe maxi SCOT 10 ans	2893,3
	Enveloppe maxi PLH/an	274
	Enveloppe maxi SCOT/ 10 ans pôles de pays	1986,6
	Enveloppe maxi SCOT/ 10 ans pôles d'appui	516,6
	Enveloppe maxi SCOT/ 10 ans pôles de proximité	390

Le scénario de répartition retenu est celui d'une déclinaison selon les besoins des communes et de leur nécessité **d'assurer la pérennité de leurs équipements.**

Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'habitat

Armature territoriale	Communes	Objectifs PLUiH (10 ans)	Objectifs POA (6 ans)
		Logements à produire sur les 10 ans (PLUiH)	*Logements à produire sur les 6 ans du POA*
Pôle de Pays		**1 754**	**1 052**
	Les Herbiers	1 544	926
	Beaurepaire	210	126
Pôle d'appui		**520**	**312**
	Mouchamps	260	156
	Les Epesses	260	156
Pôle de proximité		**467**	**280**
	Mesnard-la-Barotière	126	76
	Saint-Mars-la-Réorthe	112	67
	Saint-Paul-en-Pareds	102	61
	Vendrennes	127	76
CCPH		**2 741**	**1 644**

	Poids des pôles	Répartition	Logements à produire 2022-2032	DENSIFICATION		EXTENSION		
				Total logements en densification	Part en densification	Reliquat logements en extension	Densité en extension	Hectares en extension
Pôle de Pays			**1 754**	**593**	**33,8 %**	**1 161**	*28,1*	**41,3**
Les Herbiers	**64 %**	0,88	**1 544**	536	35	1 008	***30***	**33,6**
Beaurepaire		0,12	**210**	57	27	153	***20***	**7,7**
Pôles d'appui			**520**	**202**	**38,8 %**	**318**		**16**
Mouchamps	**19 %**	0,5	**260**	93	36	167	***20***	**8,4**
Les Epesses		0,5	**260**	109	42	151		**7,6**
Pôles de proximité			**467**	**164**	**35 %**	**303**		**16,8**
Saint-Mars-la-Réorthe	**17 %**	0,24	**112**	36	32	76	***18***	**4,2**
Mesnard-la-Barotière		0,27	**126**	28	22	98		**5,4**
Saint-Paul-en-Pareds		0,22	**102**	46	45	56		**3,1**
Vendrennes		0,27	**127**	54	43	73		**4,1**
TOTAL			**2 741**	**959**	**35 %**	**1 782**		**74,1**

Les objectifs de modération de consommation foncière pour les équipements

Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel, qui semble adapté** mais **de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants** à venir.

	Beaurepaire	Les Epesses	Les Herbiers	Mesnard-la-Barotière	Total général en Ha
Zone AUL	1	1,9	4,6	0.25	**7,75**

Les objectifs de modération de consommation foncière pour l'économie

- **Aménager des zones économiques adaptées aux besoins des entreprises et aux enjeux de demain**
- **Apporter et améliorer l'offre immobilière du territoire pour répondre aux besoins des acteurs locaux**
- **Requalifier d'anciennes zones économiques**

Sans prendre en compte la consommation liées aux STECAL de la Gare des Epesses et de la route de Mesnard-la-Barotière, le bilan global des zones AUE pour le développement économique du Pays des Herbiers est le suivant :

Type de zones	Superficie AUE
Parcs grands flux	25,7
Parcs vitrines	0,0
Maillage mixte de l'écosystème	16,0
Maillage artisanal local	7,2
TOTAL	48,9

Les objectifs de modération de consommation foncière pour le tourisme

Le développement touristique du Pays des Herbiers s'inscrit dans une dynamique forte grâce à une tradition désormais bien ancrée, fortement liée au développement du site du Puy du Fou.

De nombreux sites touristiques, notamment à destination d'hébergement, ont vu le jour dans les communes environnantes du parc du Puy du Fou. Ce sont la plupart du temps des zones accueillant des campings, mais également parfois de l'hébergement dit « insolite » (roulottes, cabanes dans les arbres...) ayant un impact moindre sur l'espace naturel qu'un camping plus classique.

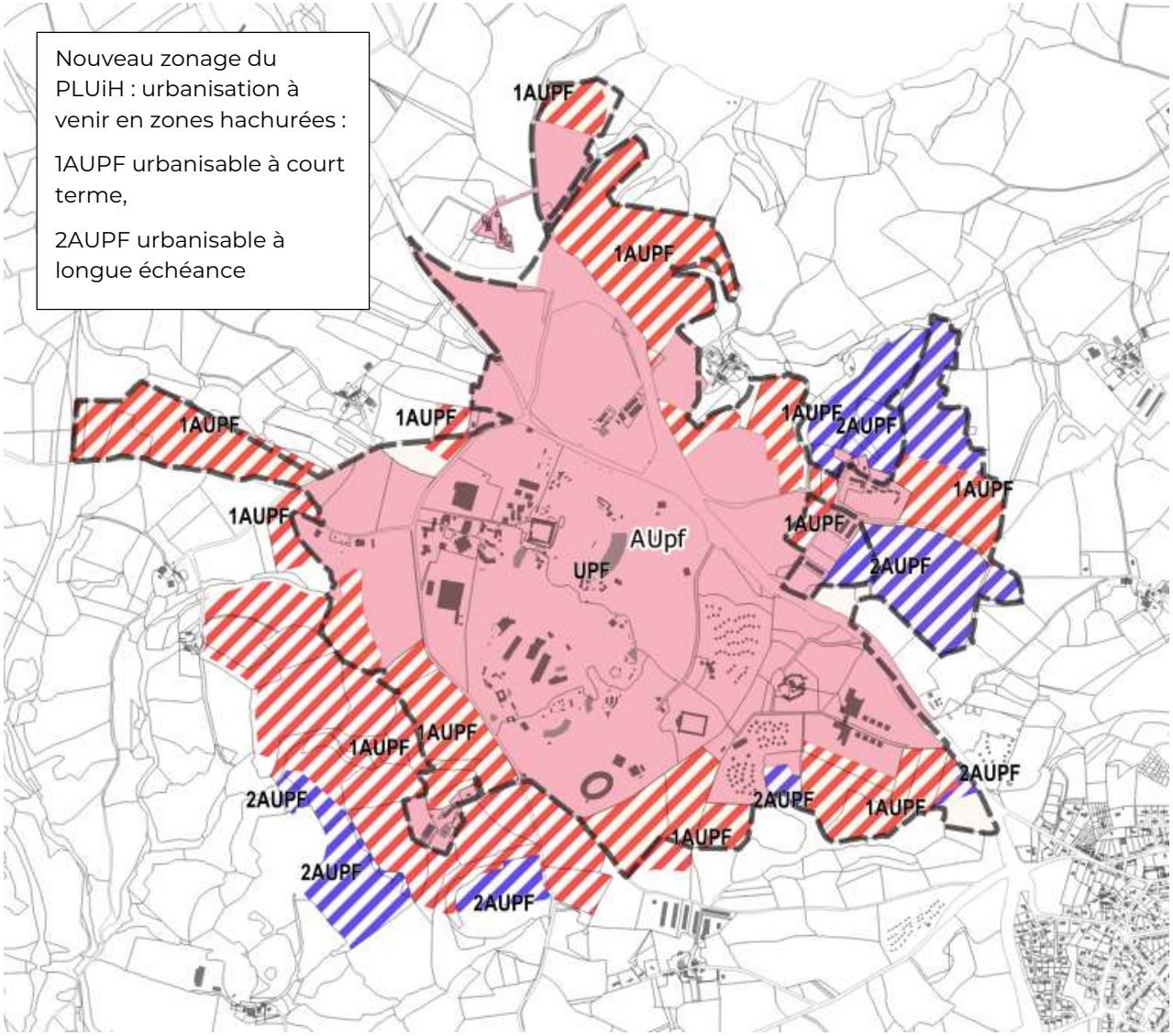
3 sites touristiques font l'objet d'extension et donc de zonage AUT :

- à Mouchamps, l'extension vers l'est et au nord du camping existant (Le Hameau du Petit Lay),
- aux Epesses, l'extension du camping La Bretèche et du Domaine Mélusine.

Aucune création de nouveau site touristique n'est prévue.

	Les Epesses	Mouchamps	Total général en Ha
Zone AUT	1,65	5	6,65

Le décompte de la consommation du Puy du Fou est donc considéré de la façon suivante :



	Surfaces précédemment zonées en AUpf non construites mais faisant l'objet de projets identifiés et pour certains en cours de réalisation (**dans tiret marron**)	Surfaces nouvelles allouées par le SCoT (**hors tiret marron**)
1AUPF	64.79 ha	54.93 ha
2AUPF	13.9 ha	23.09 ha
TOTAL	**78.69 ha**	**78.02 ha**

Les objectifs de modération de consommation foncière au niveau des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités

Le projet de PLUiH compte **40 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**, dont voici ci-dessous le détail. Tous ces secteurs correspondent à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif déjà en place, autrement dit, **le PLUiH ne prévoit aucun nouveau STECAL**.

La grande majorité concerne la confortation d'activités déjà existantes, n'entrainant pas de nouvelle consommation foncière. D'une façon générale, les petites activités artisanales présentes en A ou N ne font pas l'objet de zonage en STECAL, si une extension de l'activité est prévue, il est attendu que celle-ci se déplace dans les sites dédiés (zones d'activité économiques). Cependant, certaines d'entre elles, représentant une activité et un gabarit plus importants que la moyenne, ont été identifiées en STECAL. Il a été en effet considéré que vu l'ampleur du site, un déplacement serait complexe à gérer et pourrait fragiliser l'activité concernée.

Seuls trois secteurs présentent une extension limitée à venir totalisant 1,9 ha.

Conclusion de la consommation foncière totale du projet de PLUiH et compatibilité avec le SCoT

Bilan de la consommation foncière en Ha				
	Habitat et équipements	**Economie (y compris STECAL)**	**Tourisme (y compris STECAL)**	**TOTAUX en Ha**
Cadrage SCoT Pays du Bocage Vendéen (Ramené aux 10 ans du PLUiH)	**101 hectares maximum en extension**	**92.15 hectares maximum/** *Ou 72.6 ha en consommation réelle + 15 ha commerce*	**10 hectares maximum**	**203,15**
PLUiH du Pays des Herbiers	**81,7 hectares en extension**	**49,8 hectares**	**7,6 hectares**	**139,1**

8. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

Tableau de la structure de la partie règlementaire : « les outils du PLUiH »

Traduction des orientations du PADD dans :

Règlement				Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
règlement graphique (zonage)	règlement écrit			OAP sectorielles	OAP thématiques
- Délimitations des 4 zones : U – AU – N - A - Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23) - Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16) - Identification du changement de destinations en A et N (L151-11) -Repérage des zones inondables (AZI) - Repérage des linéaires commerciaux à protéger	1. Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones : *En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage* - règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1 - règles repérages changements de destination en A et N (L151-11) - règles linéaires commerciaux - règles zones inondables (AZI) - emplacements réservés +liste + Lexique	2. Dispositions communes à toutes les zones *Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones* : (exemples : clôtures réseaux – voirie – accès..)	3, Dispositions spécifiques à chaque zone : *Organisé en 3 chapitres :* - Destinations -Aspects - Equipements et réseaux	- toutes zones 1AU (obligatoire) - grosses dents creuses stratégiques en centres bourgs ou villages, en zone U	- OAP Intensification urbaine - OAP Bocage - OAP Centralités et intensification des fonctions

Prise en compte globale des éléments de patrimoine écologique et paysager

En synthèse, les éléments de patrimoine écologique et paysagers sont protégés par le biais de différents outils réglementaires (zonage et règles associées, OAP ou L151-23).

Ceux-ci ont été choisis en fonction de la richesse des éléments à protéger. Une gradation a donc été étudiée afin d'être au plus près des réalités de terrain.

Secteur Np	Zone N	OAP Bocage	L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cours d'eau	Les zones humides et mares	Les haies	Les boisements
Vallées principales	Zones humides rivulaires	Haies primordiales	Boisements (trame verte)
Autres vallées	Zones humides primordiales ET non primordiales	Autres haies	Boisement (paysage)
	Mares		Autres boisements
			Alignements d'arbres
			Arbres isolés

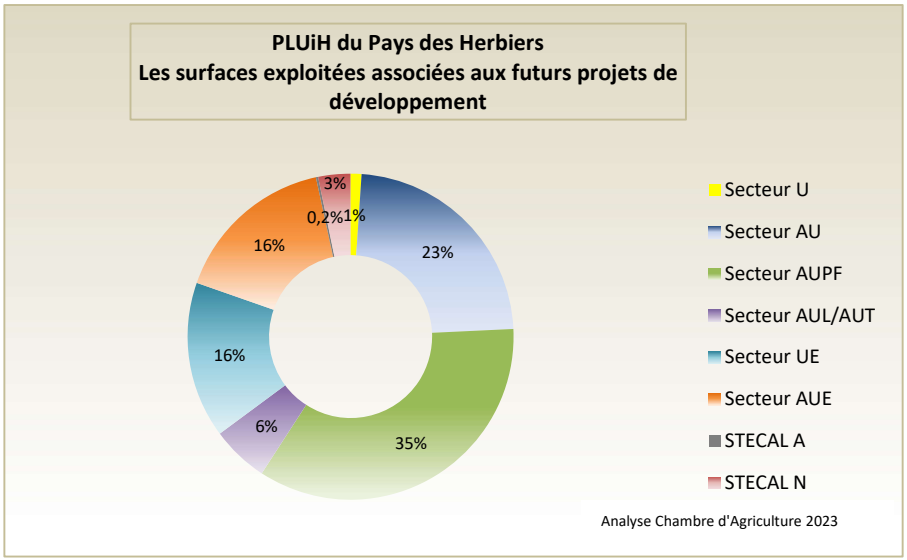
Incidences agricoles sur les exploitations agricoles des futurs projets de développement

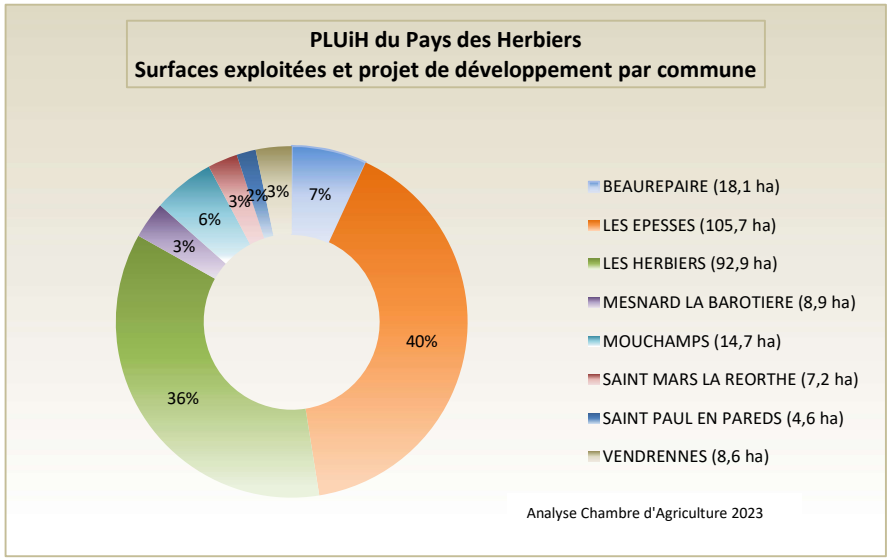
Au total, ce sont **58 entreprises agricoles qui ont été identifiées** dont 6 sur Beaurepaire, 13 sur Les Epesses, 19 sur Les Herbiers, 3 sur Mesnard-la-Barotière, 7 sur Mouchamps, 4 sur Saint-Mars-la-Réorthe, 3 sur Saint-Paul-en-Pareds et 3 sur Vendrennes. Cinq entreprises agricoles sont concernées par le développement de futurs projets de développement sur au moins deux communes.

Ces entreprises peuvent être concernées par la consommation de terres agricoles et/ou par la proximité de bâtiments agricoles en lien avec les futurs secteurs de développement.

Les 58 entreprises sont concernées à terme par des futurs projets de développement sur une surface agricole exploitée d'environ 260 ha. Ces surfaces exploitées se retrouvent pour **40% sur Les Epesses et 36% sur Les Herbiers**. Les **autres communes** ont entre **2% et 7% des surfaces agricoles** avec un zonage constructible à terme.

Sur Les Epesses, ceci s'explique par la présence du Grand Parc du Puy du Fou et son développement avec environ 91 ha exploités par dix entreprises agricoles soit 86% des surfaces agricoles. Ces surfaces peuvent représentées une part non négligeable de la surface agricole exploitée des entreprises agricoles concernées. Les projets de développement sur la commune liés à l'habitat, l'économie, les équipements et loisir représentent 14% soit environ 14,7 ha.

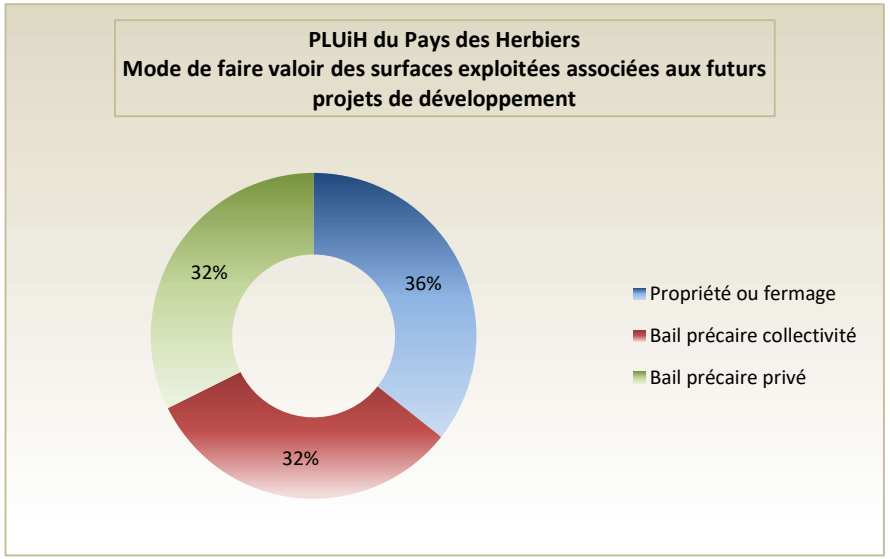




Sur ces 260 ha, 36% sont sous bail avec un fermage ou en propriété des exploitants (92.95 ha) et **64% sont exploités sous une forme précaire (167 ha)** qui peuvent être propriétés des communes, de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, du Département de la Vendée ou de privés tels que le Puy du Fou, ASF ou des propriétaires privés qui ne souhaitaient qu'un entretien de leurs terres en raison de la proximité des différentes zones agglomérées.

Sur les 92.95 ha sous fermage ou propriétés des exploitants agricoles, il sera nécessaire de trouver des solutions pour réparer le préjudice agricole avéré.

Pour les 167 ha en précaire, la situation devra être analysée de plus près au moment de la réalisation des projets car plusieurs entreprises agricoles présenteront un préjudice agricole et ce malgré qu'il s'agisse d'une mise à disposition des terres.



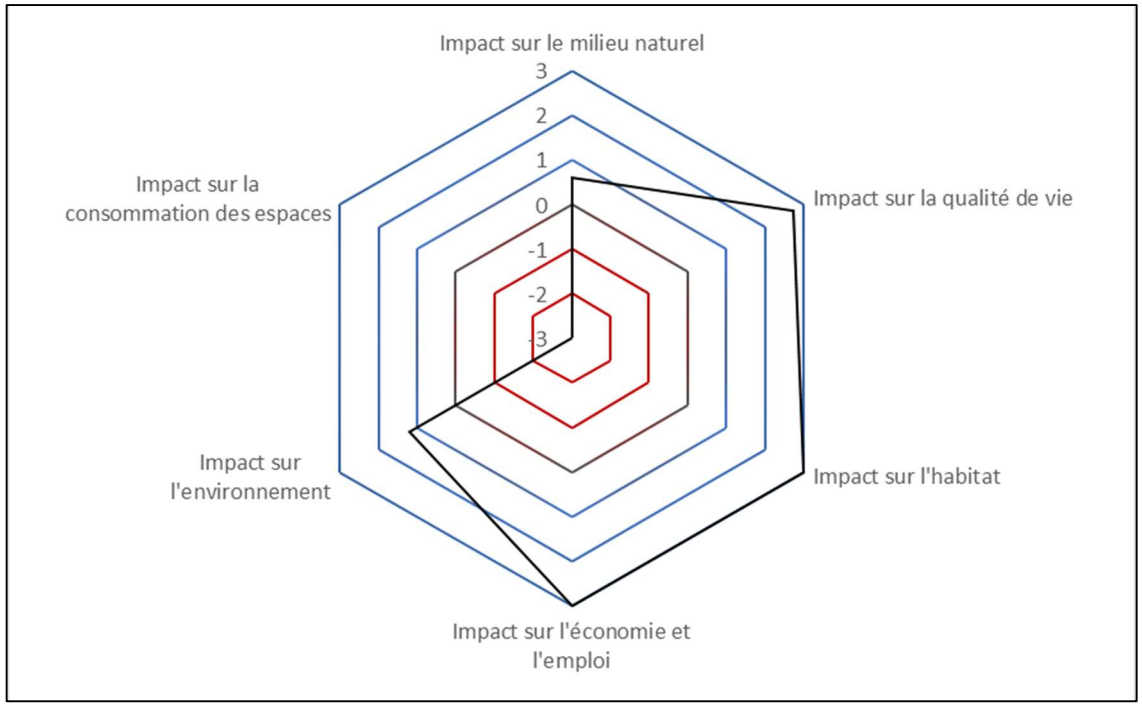
Compatibilité du projet de PLUiH avec les documents de portée supérieure

Le projet de PLUiH est compatible avec les documents suivants :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Pays de la Loire
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays du Bocage Vendéen
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne
- Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Lay et Sèvre Nantaise
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Incidence des documents règlementaires

L'ensemble des pièces règlementaires rend l'incidence sur les différentes thématiques positives. Seule l'incidence sur la consommation d'espace est négative. Comme dit précédemment, l'incidence est négative selon les critères de notation de la méthodologie mais l'intercommunalité à largement modéré sa consommation d'espace en comparaison avec ces dix dernières années, avec 50 % de diminution de prévue (dans et hors enveloppe urbaine, hors Puy du Fou).



9. INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUIH

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Autrement dit, une fois le PLUiH approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent 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.

Les indicateurs de suivi sont distingués en 2 catégories :

- Indicateurs destinés au suivi de l'atteinte des objectifs du point de vue de l'urbanisme
- Indicateurs destinés à suivre les incidences de la mise en œuvre du PLUiH au titre de l'évaluation environnementale

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source	Efficacité de l'outil visé
Axe 1 : S'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain				
Surface consommée pour l'activité économique sur 10 ans	0	49,69 ha	CdC/MAJIC	Zonage AUE
Surface de friche industrielle	0	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage AUE
Nombre de communes ayant accès à la fibre	1	8	Vendée Numérique	
Nombre de cellules en déshérence depuis l'approbation du PLUiH (cf cabinet Lestoux)	-	Suivi de l'évolution	CdC	Linéaires commerciaux protégés
Nombre d'aire de covoiturage	8 en 2018	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit

Nombre de place de covoiturage	210 en 2018	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Nombre de borne de recharge véhicule électrique publique	4 en 2019	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Mise en œuvre de la connexion ferroviaire Cholet Les Herbiers	Non	Oui	CdC	Zonage et règlement écrit
Consommation d'espaces pour le Puy du Fou depuis l'approbation du PLUiH	-	78 ha maximum	CdC	Zonage AUPF
Nombre de lit touristiques (capacité d'accueil)	9393 en 2022	Suivi de l'évolution	Office de tourisme des Herbiers	Zone AUT/règlement écrit
Nombre de nuitées par an (adultes et enfants)	630000 en 2019	Suivi de l'évolution	Office de tourisme des Herbiers	
Logements meublés (gites touristiques)	225 en 2022	Suivi de l'évolution	Office de tourisme des Herbiers	
Surface de production d'énergie solaire depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	Vendée Energie/CdC	Règlement écrit
Nombre d'installation solaires (thermiques) depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	Vendée Energie/CdC	Règlement écrit
Nombre de retenue d'eau (irrigation) créée depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage
Surface construite dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage N
Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles				
Surface de zones humides (base inventaire validé par la CLE)	1378 ha	Maintien ou augmentation	CdC	L.151-23
Surface de zones humides concernées par des secteurs d'aménagements (suivi de la démarche ERC)	10,75 ha	Suivi de l'évolution	CdC	Inventaires ZH
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	509 246 mètres	Maintien	CdC	L.151-23

Linéaire de haie réglementée par l'OAP thématique	1 718 km	Maintien ou augmentation	CdC	OAP Bocage
Surface de boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	16,6 ha	Maintien	CdC	L.151-23
Surface de boisement réglementée par l'OAP thématique	2 266 ha	Maintien ou augmentation	CdC	OAP Bocage
Nombre d'arbres protégés	136	Maintien	CdC	L.151-23
Éléments de petit patrimoine protégé existant (au titre du L151-19)	177	Maintien	CdC	L.151-19
Patrimoine bâti protégé existant (immeuble, espace public, secteur et site bâti remarquables au titre du L151-19)	89	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre de communes dotées d'un schéma pluvial	8 en cours	8	CdC	Cohérence avec le SCOT
Nombre de communes dotées d'un schéma d'assainissement des eaux usées	1 intercommunal en cours	1 intercommunal	CdC	
Capacité résiduelle de chacune des stations	1 station en surcharge en cours de travaux	Stations conformes	CdC	
Surface agricole consommée depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage AU
Nombre de sièges agricoles présents sur le territoire	269	Suivi de l'évolution	Chambre agriculture	Zonage A et son règlement
Nombre d'opérations développées sur le territoire pour la biomasse et la filière bois depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Surface d'exploitation du sous-sol	1	Suivi de l'évolution	CdC	Trame carrière (R.151-34)
Surface de dents creuses mobilisées depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	OAP Intensification urbaine
Nombre de logements vacants réinvestis depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zone U

Densité des nouvelles opérations par rapport aux OAP	-	Suivi de l'évolution	CdC	OAP sectorielle et thématique (intensification urbaine)
Linéaire de haie en bordure des zones AU sur le total du linéaire en frange agricole	-	Respect des OAP	CdC	OAP sectorielle
Surface consommée pour l'habitat depuis l'approbation du PLUiH				
en dent creuse	-	40	CdC (PC)	Zonage U et AU
en extension	-	85	CdC (PC)	
Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif				
Démographie par rapport à l'évolution démographique prévue en nombre d'habitants	-	Concordance avec le scénario démographique retenu	INSEE	Projet démographique
Nombre de logement social depuis l'approbation du PLUiH	-	Respect des OAP sectorielles	CdC	OAP sectoirielle
Nombre nouveaux services, commerces, ... depuis l'approbation du PLUiH				
en périphérie	-	Suivi de l'évolution	CdC/PC	OAP Centralités
dans les centralités	-			
Surfaces bâties en A et en N depuis l'approbation du PLUiH				
pour l'habitat (extension/annexe)	-	Suivi de l'évolution	CdC/PC	Zonage A et N et leurs règlements
pour les activités agricoles	-	Suivi de l'évolution		
Nombre d'ER pistes cyclables/liaisons douces mobilisées	-	Suivi de l'évolution	CdC	Emplacements réservés
Linéaire de pistes cyclables/liaisons douces créé depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	

NOTE EXPLICATIVE SUR LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE PLUIH

A. Présentation de la démarche du PLUiH

1. UNE DEMARCHE CONCERTEE D'ELABORATION DU PROJET DE PLUIH

Le projet de PLUi-H a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein des comité de suivi communaux et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambres consulaires, Département, ...), les acteurs du territoire (et en particulier les représentants du monde agricole) ainsi que les habitants du territoire.

Ainsi, les réunions de travail et de concertation suivantes, se sont succédées, entre septembre 2018 et octobre 2021 de la manière suivante (les COTECH- Comités techniques- ne sont pas mentionnés):

> Participation des élus :

Phase Diagnostic :

Séminaire de lancement : 10 octobre 2018

Atelier « notre territoire, notre vécu » : 14 novembre 2018

Rencontre individuelle avec chaque commune : 14 & 15 novembre 2018, 4 & 1 1 & 18 & 19 décembre 2018 et 24 janvier 2019

3 ateliers de travail de définition et caractérisation des potentiels avec les élus : 27 février et 5 mars 2019

1er séminaire « habitat » : 6 février 2019

Réunion de présentation du diagnostic : 5 juin 2019

Réunion de présentation du diagnostic « volet habitat » : 5 juin 2019

Réunion sur les dents creuses et tâches urbaines : 24 juin 2019 (aux Herbiers)

Séminaire avec les élus pour la présentation du diagnostic : 2 octobre 2019

Séminaire présentation de l'étude de stratégie commerciale : 16 septembre 2020

Réunion de présentation du diagnostic aux nouveaux élus : 23 septembre 2020

Phase PADD :

Réunion de présentation du SCoT : 23 septembre 2020

Atelier « enjeux » : 23 septembre 2020

2ème séminaire « habitat » : 30 septembre 2020

Atelier « habitat » : 21 octobre 2020

Présentation du PADD au COPIL : 21 octobre 2020

Présentation du DO au COPIL : 21 octobre 2020

Atelier « commerce » : 1er septembre 2021

Phase Règlement :

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°1 – Les dispositions générales : 3 mars 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°2 – Zones U et AU : 3 mars 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°3 – Les dispositions communes et OAP sectorielles : 17 mars 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°4 – Zones A et N : 17 mars 2021

8 ateliers de travail sur les OAP et le zonage/règlement (1 par commune) : 29 & 30 mars, 7 & 8 avril et 14 & 28 avril 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°5 – OAP thématiques : 14 avril 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°6 – Permanences ajustements : 11 mai 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°7 – Permanences ajustements : 12 mai 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°8 – Permanence spécifique : 19 mai 2021

Réunion « indicateurs de suivi » : 16 juin 2021

Réunion de travail sur le zonage/règlement n°9 – Pré-validation générale : 23 juin 2021

> Participation des acteurs du territoire :

Phase Diagnostic :

Atelier « équipements » : 19 décembre 2018

Atelier « mobilités et déplacements » : 8 janvier 2019

Atelier « économie » : 8 janvier 2019

Atelier « tourisme » : 23 janvier 2019

Atelier « habitat » : 6 février 2019

Atelier « village-hameaux » : 20 février 2019

Atelier « Puy du Fou » : 23 janvier 2019

Atelier « identification paysagère » : 30 janvier 2019

Atelier « paysage/environnement » : 30 janvier 2019

Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées : 2 & 16 octobre 2019

Présentation du diagnostic « volet habitat » aux Personnes Publiques Associées : 2 octobre 2019

Séminaire annuel : 2 octobre 2019

Enquête « consommateurs » et « commerçants » : octobre 2020

Phase PADD :

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées : 3 mars 2021

Présentation et validation des orientations de la politique de l'habitat aux Personnes Publiques Associées : 11 mars 2021

Phase Règlement :

Réunion avec la DREAL : 23 avril 2021

3ème séminaire « habitat » : 25 mai 2021

Réunion « Puy du Fou » : 2 juin 2021

Présentation du zonage/règlement aux Personnes Publiques Associées : 7 juillet 2021

> Participation des jeunes du territoire :

Phase Diagnostic :

Atelier avec les enfants : 27 février 2019

> Participation de la population :

Phase Diagnostic :

Atelier « notre territoire, notre vécu » avec la population : 20 février 2019

Réunion publique « présentation du diagnostic » : 16 octobre 2019

Phase PADD :

Réunion publique n°1 « présentation du PADD » : 5 octobre 2021

Réunion publique n°2 « présentation du PADD » : 12 octobre 2021

Réunion publique n°3 « présentation du PADD » : 13 octobre 2021

2. UN DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ITERATIF

L'état initial de l'environnement a été réalisé en plusieurs phases :

D'octobre 2018 à octobre 2019 : réalisation de l'état initial de l'environnement

Cette phase a pour objectif de décrire la géographie des communes, 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 les communes 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 de l'atelier d'auto-évaluation « Notre territoire, notre vécu » du **14 novembre 2018**, les éléments issus d'une rencontre avec le service assainissement le **20 mai 2019** et les éléments ressortis de l'atelier « environnement » du **30 janvier 2019** ont été intégrés. Des investigations de terrain ont été menées durant 3 jours (**20 février 2019 et 16 et 17 mai 2019**) afin de compléter la connaissance du territoire et ainsi compléter l'analyse.

Cet état initial de l'environnement a été présenté au COPIL le **5 juin 2019**, et en séminaire annuel le **2 octobre 2019**, puis aux PPA et en réunion publique le **16 octobre 2019**.

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.

Juillet 2020 à mars 2021 : élaboration du PADD

L'élaboration de l'état initial de l'environnement est destinée à définir les enjeux environnementaux et paysagers permettant aux élus d'orienter leurs choix de développement. Un atelier participatif « Notre territoire demain » a été réalisé le **23 septembre 2020** afin de recueillir les pistes de développement.

Ce PADD a fait l'objet d'une présentation au COPIL le **21 octobre 2020**, aux PPA le **3 mars 2021** et en séminaire annuel le **27 janvier 2021**.

Mars 2021 à décembre 2021 : Élaboration du zonage et du règlement

Le règlement graphique et écrit devant être le reflet du projet de développement de l'intercommunalité tenant compte de l'environnement, des investigations de terrain supplémentaires ont été réalisées afin de préciser les enjeux écologiques au droit des secteurs dits « à enjeux » : les zones pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation, les secteurs où des projets peuvent être conflits avec la préservation de la biodiversité, ...

Plusieurs réunions de travail ont été menées avec les élus :

- **03 mars 2021** : RZ1 – Dispositions générales
- **03 mars 2021** : RZ2 – Zones U et AU
- **17 mars 2021** : RZ3 – Dispositions communes à toutes les zones et OAP sectorielles
- **17 mars 2021** : RZ4 – Zones A et N
- **14 avril 2021** : RZ5 – OAP thématiques
- **23 juin 2021** : Réunion de validation

Une réunion avec les animateurs des SAGE Lay et Sèvre Nantaise a été organisée le **16 février 2021** afin de valider les protections envisagées concernant les zones humides.

Le projet réglementaire a été présenté aux PPA et en séminaire annuel le **7 juillet 2021**.

Trois réunions publiques ont été organisées les **5, 12 et 13 octobre 2021** afin de présenter à la population le PADD (qui n'a pas pu être présenté en raison des contraintes sanitaires) et le projet réglementaire.

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.**

3. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN TOUTE TRANSPARENCE

Comme édicté dans l'article R104-11 du Code de l'urbanisme (modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021), les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration.

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 PLUiH 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 PLUiH,
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 PLUiH 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.

Aucune demande d'examen au cas par cas n'a été effectuée car la Communauté de communes qui a choisi de lancer une évaluation environnementale directement alors même qu'elle n'était pas soumise au champ de l'évaluation systématique.
Les services de la DREAL ont été sollicités pour échanger sur cette évaluation environnementale lors d'une réunion de cadrage.

Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement

L'objectif est ici d'évaluer les incidences sur l'environnement du projet politique de l'intercommunalité, retranscrit par le PADD.

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 l'intercommunalité.

Qualité de vie
Economie et emploi
Logement
Consommation des espaces agricoles et naturels
Environnement
Milieu naturel

Consommation d'espaces agricoles et naturels	Logement	Qualité de vie	Economie et emploi	Environnement	Milieu naturel
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.	Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD.	Vie associative, culturelle et sportive	Agriculture	Gestion des eaux usées	Impact sur les espèces
		Présence de commerces de proximité	Services	Energies renouvelables ou les économies d'énergie	Impact sur les habitats
		Présence de services publics	Artisanat	Gestion des déchets	Politique concernant la trame verte et bleue
		Nombre d'emplois sur la commune	Commerce	Qualité de l'air	Protection des zones Natura 2000
		Transport en commun	Industrie	Gestion des eaux pluviales	Protection des zones humides
-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	-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	Moyens de communication numérique	Tourisme et loisirs		
		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			

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	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	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/11)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/6)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)	Une note de 1 ou -1 est attribué à chaque critère pour lequel l'incidence sera positive ou négative, elle est de 0 lorsque l'incidence est nulle. La somme de ces notes est divisée par (3/5)
Plus la note est haute, plus l'incidence sur la thématique traitée est positive.					

Ces analyses permettront de réaliser un diagramme en toile d'araignée permettant de symboliser l'incidence du règlement sur chacune des zones.

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 (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et travaux menés en amont lors de la phase diagnostic et des différents ateliers présentés précédemment. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces séances de travail dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment par le Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays des Herbiers a été conçu de façon à ce que chaque objectif 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) ;
- prise en compte des autres études ou travaux menés à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- etc…

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé, suivant le fil conducteur de la **dynamique du territoire**, dans toutes ses échelles et sa diversité et en cherchant un **équilibre du territoire entre attractivité et proximité**. Le PADD se matérialise par 3 **grands axes** :

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

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

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

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

Le territoire du Pays des Herbiers présente depuis longtemps une dynamique économique qui rayonne bien au-delà de ses frontières.

Ce premier axe met fortement l'accent sur une volonté de lien et de coopération avec le contexte élargi dans lequel le territoire évolue, notamment grâce à une desserte et des infrastructures performantes.

Son développement touristique, affirmé par la présence du Puy du Fou, doit pouvoir se conforter et se diversifier en répondant aux besoins du plus grand nombre et permettant un ancrage plus important : synergies et mise en réseau avec les autres sites existants, renforcement de l'offre en hébergement et services liés au tourisme sont une priorité.

Ces ambitions ne doivent cependant pas être mises en œuvre sans porter une attention soutenue aux impacts environnementaux des futurs projets.

Ce premier axe se décline en **5 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Conforter une dynamique économique rayonnant au-delà de l'intercommunalité

B. Rester connecté au territoire élargi (infrastructures routières, transports, numérique…)

C. Organiser les mobilités et les flux depuis et vers les pôles structurants du SCoT

D. Accompagner le développement touristique et ses répercussions socio-économiques

E. Encourager la résilience énergétique du territoire pour s'adapter au changement climatique

Éléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
Une forte spécialisation économique sur l'industrie et les activités sportives, récréatives et de loisirs avec des établissements de grande taille. **Une bonne desserte grâces à la proximité d'infrastructures routières importantes (A87) et des zones d'activités économiques plutôt rassemblées autour de la ville centre.** **Une dynamique de l'emploi très favorable avec une surreprésentation de l'emploi dans la sphère productive.** **Un taux de chômage particulièrement bas.** **Une évasion commerciale vers la périphérie à contenir.** **Des flux routiers pouvant être contraints sur certains espaces, peu de diversification des modes de transport qui restent peu développés en matière de transport en commun.** **Un pôle touristique atypique et emblématique grâce à la présence du Puy du Fou, qui porte le territoire à la deuxième place vendéenne après le littoral.** **Une bonne diversification de l'offre touristique et de loisir en accompagnement de celle du Parc, qui s'adresse également aux habitants du territoire.**	**Axe 1 : S'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain** **A. Conforter une dynamique économique rayonnant au-delà de l'intercommunalité** Renforcer l'attractivité du territoire en proposant un cadre favorable aux entreprises (disponibilité foncière, cadre valorisant, services aux entreprises, formation, pépinières d'entreprises…) Organiser et structurer le développement autour des grands axes de communication et pôles existants, densifier en mobilisant les potentiels fonciers (friches industrielles…), mutualiser les infrastructures Requalifier (éventuellement vers de l'habitat) et/ou réaménager certaines zones économiques existantes afin de proposer une vitrine dynamique et attractive du territoire **B. Rester connecté au territoire élargi (infrastructures routières, transports, numérique…)** Continuer à bénéficier de la présence des grands axes routiers en veillant à la qualité paysagère le long de ces axes (zones d'activités, entrées de ville…) Développer l'accès au numérique en permettant la mise en place d'infrastructures dédiées, dans le respect de la qualité paysagère des sites Favoriser l'implantation des tiers lieux (espaces coworking, pépinières d'entreprises…) Recentrer les activités tertiaires et le commerce dans le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs **C. Organiser les mobilités et les flux depuis et vers les pôles structurants du SCoT** Favoriser les déplacements vertueux en proposant des alternatives à la voiture individuelle (aire de covoiturage, liaisons douces, pôles multimodaux, transport en commun …) Améliorer les flux entre les principales zones économiques, les communes et vers les territoires voisins Relier les grands axes existants pour fluidifier et désenclaver la circulation Réaliser la connexion ferroviaire Les Herbiers-Cholet via le Puy du Fou, et anticiper les aménagements annexes **D. Accompagner le développement touristique et ses répercussions socio-économiques** Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou : pôle d'attractivité de dimension mondiale Veiller à l'insertion des aménagements touristiques et des extensions dans le paysage environnant Prendre en compte les besoins liés à cette activité hors norme (logements saisonniers, hébergement touristique, agrotourisme, économie, desserte ferroviaire…)	Prise en compte des besoins des activités industrielles existantes qui permet de conforter cette activité et donc les emplois qui la soutiennent. Besoins importants en matière de logement pour la population active existante et à venir. Impact paysager et environnemental lié à l'implantation ou l'extension des zones économiques. Meilleure gestion des flux routiers et développement des mobilités douces et collectives qui permettent de limiter la pollution. Développement de l'activité à échelle humaine en favorisant les implantations en cœur de bourg, réactivation des dynamiques de centralité urbaine et des logiques de proximité. Optimisation du réseau routier et des flux et donc limitation des déplacements routiers. Limitation des gaz à effet de serre grâce au développement du ferroviaire et des liaisons douces.	Economie Emploi Mobilités Déplacements et flux Logement Services Commerces Qualité de l'air Qualité paysagère Gestion des eaux pluviales Ressource en eau Tourisme et loisirs Cheminements doux

La dynamique touristique en forte hausse, notamment sur la question de l'offre en hébergement. **Une matière patrimoniale bâtie et paysagère encore peu exploitée.** **Une saisonnalité touristique encore très affirmée ne permettant pas aux communes et leurs bourgs d'en profiter à l'année.** **Des potentiels en énergie renouvelable à développer.** **Des problématiques qualitatives et quantitatives de la ressource en eau à prendre en compte.**	Développer des activités touristiques en complément ou en lien avec le Puy du Fou afin de diversifier et mettre en réseau les offres de type « nature », « histoire » ou « patrimoine » Positionner le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs comme relais de l'attractivité touristique autour des notions de convivialité Valoriser le paysage des autres sites touristiques, qu'ils supportent des activités de loisirs (La Tricherie, ...), qu'ils aient principalement un intérêt patrimonial (dont la Petite Cité de Caractère de Mouchamps) ou qu'ils permettent des vues remarquables et emblématiques (Mont des Alouettes, Bois des Jarries) **<u>E. Encourager la résilience énergétique du territoire pour s'adapter au changement climatique</u>** Permettre le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, solaire, bois énergie, géothermie...) pour rendre le territoire plus autonome Prévoir un cadre réglementaire pour les retenues d'eau Préserver la qualité de la ressource en eau souterraine déjà rare en Vendée Développer la performance énergétique des bâtiments et encourager la conception bioclimatique des constructions Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle	Impact paysager et environnemental lié au développement touristique. Besoins en logement des travailleurs saisonniers à prendre en compte. Impact du développement touristique et donc de la pression sur l'offre en logement pour les habitants à l'année. Mise en valeur des patrimoines pour rendre le territoire attractif, ce qui incitera à plus de préservation et une meilleure prise en compte de leurs spécificités. Développement de la production des énergies « propres » et de l'autonomie du territoire en la matière. Protection de la ressource en eau pour assurer la santé de la population. Rénovations permettant la diminution des besoins en énergie. Protection des populations face aux risques d'inondation.	

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

Cet axe s'attache à décliner les ambitions du territoire en matière de préservation et de valorisation de son socle naturel.

Celui-ci présente une identité et une fonctionnalité écologique particulière liée au paysage bocager qu'il convient de bien identifier pour mieux le protéger. De même, il compose souvent l'accompagnement d'un patrimoine bâti important, notamment sur certaines communes, qui fait l'objet de protection renforcée (Site Patrimonial Remarquable).

Activité incontournable présente et nécessaire sur ce socle naturel, l'agriculture doit pouvoir continuer de remplir son rôle d'exploitation de la terre nourricière. Fragilisée par une consommation urbaine potentiellement importante car trop peu dense, le PLUiH souhaite l'accompagner dans sa diversification et ses évolutions nécessaires.

Ce second axe se décline en **6 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Renforcer la préservation et la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques, prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation

B. Valoriser l'identité paysagère du territoire bocager

C. S'approprier le patrimoine architectural et urbain, gérer leurs abords

D. Préserver l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations

E. Anticiper les installations et accompagner les diversifications d'activité en adéquation avec les milieux

F. S'engager à une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain, promouvoir la compacité urbaine

Eléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
La présence d'un certain patrimoine lié à l'eau à protéger **Un développement des retenues d'eau** **Une diversité dans les formes du végétal (arbres, alignements d'arbres, espaces boisés, vignes et vergers, haies) →** **Certaines essences invasives présentes sur le territoire** **Depuis plusieurs dizaines d'années et surtout dans les parties sud et ouest du territoire, une réduction très forte de la densité de haies.** **Une gradation dans les paysages, allant de plaines ouvertes à des collines à la trame bocagère très dense.** **Des vallées et vallons aux denses ripisylves.** **Le bocage, une composante de la trame verte, une occupation de la terre structurante et vertueuse.** **Des haies ayant un rôle paysager prépondérant sur le territoire et apportant de nombreux services (qualité de l'eau, paysage, biodiversité, ...). Leur entretien est primordial et n'est pas toujours reconnu.** **Un très fort développement de l'urbanisation depuis quelques dizaines d'années entraînant une multiplication des franges bâties.**	**Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles** **A. Renforcer la préservation et la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques, prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation** Préserver les milieux aquatiques (trame bleue) pour assurer à la fois les fonctionnalités des milieux et la qualité / quantité de la ressource en eau : - Cours d'eau et zones humides : permettre un bon fonctionnement des têtes de bassins versants pour maintenir voire améliorer la qualité de l'eau - Mares : Protéger les points d'eau naturels pour maintenir les échanges écologiques Protéger la trame végétale (trame verte) pour conserver les fonctionnalités du bocage : - Haies : Conserver un maillage bocager caractéristique du territoire pour maintenir les échanges écologiques terrestres, développer ce maillage - Boisements : maintenir les réservoirs de biodiversité dont l'utilité pourrait se révéler bien plus importante dans le cadre du réchauffement climatique (absorption de la chaleur, stockage du carbone, ...) **B. Valoriser l'identité paysagère du territoire bocager** Préserver l'identité bocagère du territoire par la diversité des paysages rencontrés (collines très bocagères, vallées, bocage plus ouvert...) Favoriser et accompagner l'insertion paysagère des infrastructures et constructions agricoles Préserver les motifs paysagers remarquables du territoire (arbres, alignements d'arbres, haies, éléments du petit patrimoine bâti...) Mettre en valeur les franges et lisières urbaines Favoriser et renforcer l'activité forestière **C. S'approprier le patrimoine architectural et urbain, gérer leurs abords** Favoriser la qualité architecturale des projets des centres anciens Redynamiser les centralités (revalorisation du patrimoine, maintien de l'activité, proximité des populations par rapport aux services et commerces, ...) Encadrer les évolutions bâtimentaires à hauteur de l'intérêt patrimonial qu'ils représentent Porter une attention à tout type de patrimoine (petit patrimoine domestique, monumental, agricole, espace urbain...)	Objectif de maintien du bocage ayant un effet positif pour l'agriculture puisque les éleveurs en sont les principaux garants. Également positif pour la gestion des eaux pluviales (ralentissement des flux hydriques, infiltration, ...), pour la biodiversité car les haies participent à la richesse écologique du territoire et sont d'ailleurs une composante de la trame verte et pour le cadre de vie. Maintien positif pour le tourisme et le loisir car il sera le support de cheminements doux thématiques. La prise en compte des risques est bénéfique pour le cadre de vie des habitants actuels et futurs. Volonté de protection voire de renaturation de certains motifs ou éléments paysagers. Travail sur l'insertion paysagère des bâtiments en prenant en compte différents éléments : végétation, relief, voies de communication, couleur et matériaux, emprise au sol... Traitement des franges bâties et des entrées de ville permettant le maintien voire la reconstitution de la trame verte. Conciliation de l'activité forestière avec le maintien du paysage et de la richesse environnementale. Préservation de l'existant, révélation et valorisation de l'identité du territoire.	Paysage Environnement Écologie Espaces verts Cadre de vie Patrimoine Identité Foncier Forme urbaine Agriculture Activité forestière Dynamique cœurs de bourg

Des traversées de bourgs rendues plus rares par les nombreux contournements. **Des entrées de ville à la qualité variable.** **De nombreux points de vue sur le grand paysage.** **Des éléments « repère » d'intérêt parfois patrimonial.** **Une gestion économe du foncier indispensable, les exploitations étant fragilisées par le développement de l'urbanisation.** **Une nécessité de conforter l'activité agricole et d'anticiper les installations, de permettre la diversification.** **Une tendance à la disparition de l'élevage qui génère une incidence sur les filières en amont et en aval, une augmentation des friches.** **Des flux de circulations agricoles mis en difficulté par le développement de l'urbanisation.** **Des cohabitations difficiles avec l'habitat et les autres usages.** **Une surface urbanisée ayant progressé très vite depuis les années 1960, par manque de densité des formes urbaines.** **Un potentiel important de gisements fonciers dans les enveloppes urbaines, qui a déjà fait l'objet d'une mobilisation ces dernières années.**	Permettre les changements de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial (granges, anciens bâtiments artisanaux…) **D. Préserver l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations** Économiser la terre agricole et, dans la mesure du possible, préserver les secteurs agricoles où les enjeux agricoles sont les plus forts (potentiel agronomique des terres, surfaces sous contrat, en bio, équipées, bien structurées…) Maintenir et développer des activités agricoles pérennes, des cohabitations sereines avec les zones résidentielles et les autres activités Limiter la fragmentation et l'enclavement des terres agricoles qui fragilisent les exploitations, en intégrant la réflexion des flux de circulation agricole **E. Anticiper les installations et accompagner les diversifications d'activité en adéquation avec les milieux** Conforter l'activité agricole pour maintenir l'outil de production, anticiper les installations en cohérence avec les enjeux environnementaux et paysagers Accompagner la diversification dans le prolongement des exploitations agricoles Concilier les enjeux agricoles et environnementaux en préservant les espaces naturels tout en permettant l'activité agricole dans les espaces ne présentant pas de fragilité ou de richesse particulière Maintenir l'élevage, garant du paysage bocager Valoriser les haies bocagères, comme ressource économique locale (filière bois locale) Valoriser les ressources du (sous)-sol (carrières…) **F. S'engager à une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain, promouvoir la compacité urbaine** Mobiliser en priorité les potentiels et gisements fonciers (dents creuses, bâtiments vacants, friches…) inclus dans les enveloppes urbaines des bourgs et des villages Encourager les formes urbaines compactes qui permettront de limiter les emprises sur les terres agricoles et naturelles Accompagner la densité urbaine pour garantir l'intimité des espaces privatifs Dans les choix d'implantation des zones à urbaniser, limiter les linéaires de franges bâties potentiellement problématiques en matière de cohabitation (activité agricole, zones résidentielles, …) Objectifs de consommation des terres agricoles et naturelles : modération à 50% de la consommation des dix dernières années, soit moins de 186 hectares répartis pour l'habitat, les équipements, l'économie et le tourisme. En complément, environ 78 hectares sont prévus spécifiquement pour le parc du Puy du Fou, site d'exception rayonnant à échelle supra nationale, qui sera amené à se développer de façon importante	Limitation de l'extension urbaine permettant à l'activité agricole de perdurer dans de bonnes conditions. Mise en œuvre d'une bonne cohabitation entre les différentes activités du territoire. Maintien de l'activité agricole nourricière et de proximité. Élevage permettant le maintien d'un équilibre environnemental grâce à la préservation des haies. Economie de la haie revalorisée. Production de logements diversifiés concentrés dans les bourgs et les villages. Cela aura pour effet de réduire la consommation d'espace, de redynamiser les bourgs en favorisant l'accès aux services et commerces et de réduire les distances de déplacement et donc les déplacements motorisés (amélioration de la qualité de l'air). Développement d'espaces verts partagés envisagé dans le but de compenser la densification urbaine. En effet, il est nécessaire de prévoir des espaces de respiration qui permettront d'améliorer le cadre de vie et de recréer un espace de partage socio-culturel.	

Une densité urbaine encore trop faible, générant une consommation foncière qui met en danger l'activité agricole mais également les milieux naturels.	Densification des futures opérations d'habitat : répartition minimale moyenne par polarité : Mobilisation minimum des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine à hauteur de 33 % des logements créés dans le pôle de Pays et 30 % des logements créés dans les autres polarités	Urbanisation vertueuse permettant la préservation des terres agricoles et naturelles, la densification des bourgs et donc la redynamisation des centralités urbaines ainsi que la limitation des déplacements routiers générateurs de gaz à effet de serre. Préservation des espaces naturels présentant une richesse environnementale.	

	Densité brute minimale dans l'enveloppe urbaine	Densité brute minimale en extension de l'enveloppe urbaine
Pôle de Pays: Les Herbiers	27 logements par hectare	30 logements par hectare
Pôle de Pays: Beaurepaire	19 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle d'appui	17 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle de proximité	15 logements par hectare	18 logements par hectare

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

L'échelle humaine, celle du quotidien, doit prendre toute sa place dans les objectifs du PADD.

Cet axe se préoccupe des liens de proximité dans toute leur diversité : favoriser les interactions entre les communes et définir le rôle de chacune d'entre elles dans la vie du territoire, veiller au développement et à la réappropriation des centralités, porter un regard appuyé sur les lieux de vie, renforcer la bonne cohabitation des usages, renouer avec la proximité du lien social…

Ce troisième axe se décline en **6 orientations** (chacune s'illustrant par des sous-orientations concrètes) :

A. Structurer et équilibrer le développement des pôles suivant le maillage du SCoT

B. Se réapproprier les centres bourgs avec une politique commerciale ambitieuse

C. Mettre l'humain au cœur du développement

D. Accompagner le développement urbain

E. Concilier les différents usages (agricoles, riverains, touristiques…)

F. Renouer avec le local, favoriser l'autonomie du territoire et la frugalité

Éléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
Un SCoT définissant des polarités destinées à structurer et organiser le développement du territoire **Une dynamique démographique observée à 1.1% de taux de croissance annuel moyen.** **Un besoin en logement locatif social permettant d'accueillir les jeunes et les personnes âgées, ainsi que la main d'œuvre d'une l'activité économique dynamique.** **Une tendance à la fragilisation des centralités urbaines, liée aux fermetures ou déplacements des commerces et au développement de zones résidentielles de plus en plus éloignées des centres bourgs.** **Un développement urbain de certains écarts et hameaux favorisant le mitage de l'espace agricole et naturel et incitant la population à une mobilité auto routière peu vertueuse.**	**Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif** **A. Structurer et équilibrer le développement des pôles suivant le maillage du SCoT** Veiller au respect des typologies de polarités en répartissant les capacités en logement (quantité, mixité sociale) selon la structuration du SCoT tout en permettant une flexibilité de répartition interne à chaque typologie Objectif d'accueil de la population établi sur un taux de croissance annuel moyen de 1,1% en cohérence avec la dynamique observée entre 2010-2016 Objectifs moyens minimum en logement locatif social pour les nouvelles opérations : 25% pour Les Herbiers et 10% pour les autres communes. Mobiliser en priorité les gisements fonciers des bourgs et des villages, en respect avec le patrimoine existant Programmer l'implantation de nouveaux services, équipements publics et commerces en compatibilité avec le rôle de chaque commune (polarités SCoT), veiller à la complémentarité de l'offre en conservant l'offre de proximité (existante et à venir) à l'échelle des bourgs et les équipements structurants dans les pôles principaux Développer la multifonctionnalité dans le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs Autoriser l'extension urbaine uniquement pour les enveloppes bâties des bourgs Permettre un développement modéré du tissu diffus et des écarts par le biais uniquement d'extensions bâtimentaires et d'annexes à l'habitat de dimensions mesurées **B. Se réapproprier les centres bourgs avec une politique commerciale ambitieuse** Penser un développement économique commercial harmonieux afin que les dualités bourgs/zones commerciales garantissent le développement des complémentarités Favoriser les complémentarités entre commerces et activités non marchandes afin de développer la synergie dans le cœur de bourg, tout en en veillant à la bonne cohabitation Penser le développement du commerce autour de la recherche d'une diversité commerciale plus affirmée en centre-ville des Herbiers en privilégiant les activités non-alimentaires Freiner la périphérisation du commerce sur les axes de flux et réserver les périphéries pour les formats de commerce incompatibles avec le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs S'adapter aux nouvelles habitudes de consommation (jeunes actifs, silver économie…) Reconquérir les locaux vacants pour y réaffecter de l'habitat, mais également du commerce, des services ou des équipements publics Développer l'identité spécifique de chaque centralité (patrimoniale, commerciale, …)	Développement urbain respectueux des dynamiques en place. Maintien et développement de la population permettant de répondre à l'offre en emploi importante sur le territoire. Prise en compte des besoins diversifiés de chacun en matière de logement, mixité générationnelle et sociale. Organisation structurée de l'offre en équipement permettant de mutualiser et d'optimiser les espaces. Maitrise du mitage observé précédemment en renforçant les centralités urbaines et en limitant les déplacements générateurs de gaz à effet de serre. Respect des terres agricoles et naturelles grâce à la mobilisation des gisements dans l'enveloppe urbaine. Développement et confortement de l'attractivité des centres-bourgs grâce à la présence commerciale et de services. Affirmation de la nécessité de lien social et de convivialité des bourgs.	Démographie Lien social Mixité Paysage Environnement Écologie Espaces verts Cadre de vie Patrimoine Identité Foncier Forme urbaine Agriculture Dynamique cœurs de bourg Déplacements Proximité

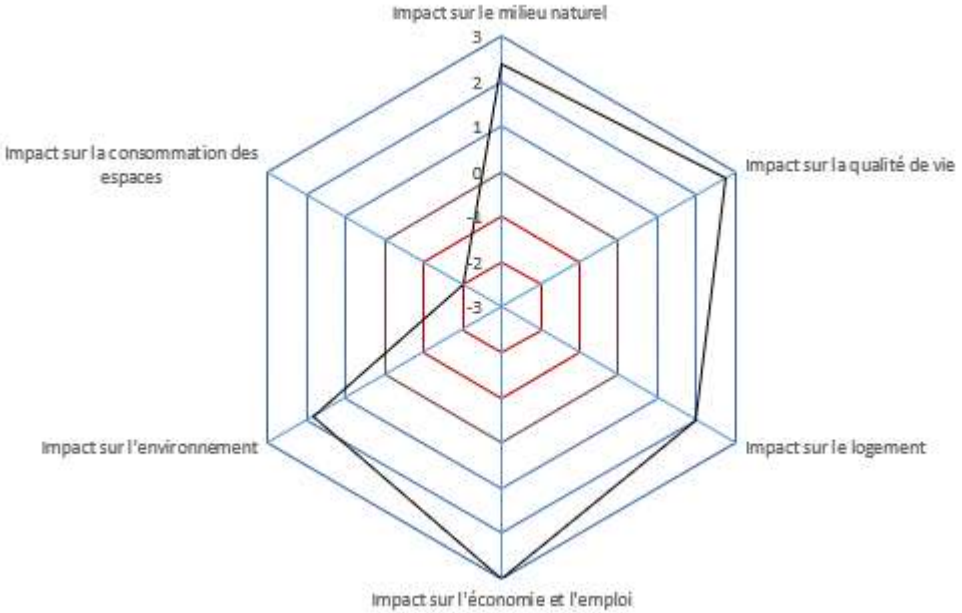
Un délaissement des cœurs de bourgs au profit des espaces périphériques perçus comme plus accessibles et riches en offre commerciale. **Un quotidien marqué par le recours à la voiture individuelle, une perte de lien de proximité entrainant un affaiblissement de la qualité de vie des populations.** **Un manque de services, notamment dans le domaine de la santé.** **Une offre culturelle et de loisir importante, mais pouvant encore être renforcée.** **Une nature en ville pouvant parfois être mieux valorisée, des interstices urbains délaissés.** **Des formes urbaines variées, des densités différentes, pourtant un schéma qui domine : la maison individuelle.**	Reconquérir l'espace urbain pour valoriser l'identité, développer la désirabilité de chaque centralité et passer d'une logique fonctionnelle à la création d'un lien affectif (espaces de convivialité, valorisation du patrimoine, place de l'enfant…) **C. Mettre l'humain au cœur du développement** Développer un réseau de liaisons douces (attractivité, développement des déplacements doux) permettant d'apprécier la diversité paysagère du territoire tout en reliant les pôles d'habitat et d'activités, préserver les chemins ruraux en favorisant des revêtements perméables Favoriser la synergie service/équipement public/commerce de proximité dans les centres bourgs et le centre-ville et concourir à la mixité fonctionnelle Développer une offre de logement cohérente au regard des besoins spécifiques du territoire (salariés pour faciliter l'accès à l'emploi, tourisme, jeunes ménages et personnes âgées…) Prévoir et anticiper les besoins en termes d'équipements publics structurants d'intérêt communautaire mais également à l'échelle communale si nécessaire Organiser l'offre de santé en répondant aux besoins de chaque génération et en privilégiant l'implantation dans les centralités Développer les solidarités et la convivialité des lieux de vie (mixité sociale, intergénérationnelle…) Permettre les nouvelles formes d'habiter (habitat partagé, participatif, intergénérationnel…) Conforter le Pays des Herbiers dans sa position de pôle culturel et sportif majeur d'envergure départementale **D. Accompagner le développement urbain** Penser la nature en ville : reconnecter l'urbain à la nature en préservant et développant des espaces de respiration propices à la biodiversité dite « ordinaire », aux continuités vertes et bleues Veiller à la qualité des interfaces du bâti (clôtures, franges bâties, entrées de ville) et adapter les espaces publics aux formes urbaines Préserver des espaces de nature en zone urbaine pour faire face au changement climatique (diminution du rayonnement, maintien d'îlot de fraîcheur par de la végétalisation et des matériaux adaptés, réduction de l'imperméabilisation, …) et garantir un cadre de vie attractif Tenir compte du ruissellement pluvial lors des nouveaux aménagements Utiliser l'approche environnementale de l'urbanisme pour les nouveaux aménagements, organiser la forme urbaine Encadrer la constructibilité dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondation et dans les autres secteurs identifiés comme à risque Remettre sur le marché des logements vacants de longue durée et résorber l'habitat indigne Diversifier les typologies d'habitat pour accueillir tous les publics, répondre aux besoins spécifiques identifiés et offrir aux habitants du territoire les logements nécessaires à l'évolution de leurs besoins dans leur parcours résidentiel Répondre aux besoins des populations spécifiques (logements saisonniers, logements pour personnes âgées et/ou handicapées, accueil d'extrême urgence…)	Renforcement de l'identité du territoire en révélant les particularités communales. Restauration de l'attachement des habitants à leur commune et leur centralité. Développement des activités de proximité. Limitation des circulations génératrices de gaz à effet de serre en favorisant les liaisons douces. Favoriser la (re)découverte d'un territoire rural et naturel parfois méconnu, incitant à plus de respect. Rendre le territoire attractif en matière d'offre de service, notamment en matière de santé, améliorant le cadre de vie des habitants. Réinstauration de la trame verte et bleue en cœur de bourg et dans l'interface espace bâti /espace non bâti. Ramener la fraicheur en ville grâce à la végétation. Instauration d'un micro-climat plus propice à la santé, pour les habitants des espaces urbanisés denses.	

Des franges urbaines parfois délaissées créant une interface urbaine peu valorisante. **Des risques inondation présents sur une partie du territoire.** **Une mixité urbaine générationnelle et sociale à renforcer, des manques pour certaines populations spécifiques (saisonniers, jeunes actifs, précaires…).** **Des cohabitations agriculture/ habitat/industrie/tourisme pouvant être difficiles à gérer.** **Malgré les efforts du territoire en la matière, un impact humain important est encore perceptible du fait d'une occupation et d'une utilisation des espaces peu vertueuse : énergivore, consommatrice de foncier, polluante…**	Favoriser l'accession sociale à la propriété **<u>E. Concilier les différents usages (agricoles, riverains, touristiques…)</u>** Anticiper et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines et touristiques (flux liés au tourisme, déplacements des engins agricoles, franges bâties…) Encadrer les implantations des destinations et sous-destinations pouvant potentiellement présenter des nuisances Préserver un paysage commun en veillant à l'intégration paysagère des constructions et infrastructures présentant un gabarit important Prévenir l'exposition aux risques et aux nuisances (minier, gaz, carrières, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles/industrielles, sonores…) Anticiper les questions de réciprocité entre exploitations agricoles et tiers **<u>F. Renouer avec le local, favoriser l'autonomie du territoire et la frugalité</u>** Développer, en permettant la construction d'infrastructures dédiées, des réseaux de proximité par le biais de l'économie circulaire et des circuits courts pour favoriser leur effet levier sur l'activité alimentaire des centralités Limiter les déplacements, source de gaz à effet de serre, en densifiant et en rapprochant les usagers des sites d'activités et de loisirs Réduire l'empreinte humaine et urbaine en allégeant et optimisant le recours aux infrastructures et services publics (gestion des eaux pluviales, réseaux, voiries et stationnement, …), en incitant à la mise en œuvre d'aménagements sobres, contextualisés et mutualisés Définir les outils de maitrise foncière adaptés aux besoins de développement des communes Encadrer l'habitat alternatif (tiny house, yourte…)	Assurer la sécurité des personnes face aux risques présents sur le territoire. Réemploi du bâti existant qui permet de limiter la consommation foncière et de re dynamiser les bourgs. Renforcement de la solidarité auprès des publics les plus fragiles qui permet le bien vivre ensemble et une cohabitation apaisée. Prise en compte du parcours résidentiel qui favorise le maintien des jeunes sur le territoire. Maintien d'une agriculture forte et dynamique, pouvant améliorer l'autonomie alimentaire des populations et renforcer le lien à la terre. Permettre aux activités de se développer sereinement grâce à une bonne cohabitation. Protection des personnes. Renforcer l'attachement des personnes à leur territoire en révélant ses potentiels humains et patrimoniaux. Repenser l'occupation de l'Homme sur son espace naturel en limitant son empreinte sur les richesses qu'il représente et dont il a besoin.	

Conclusion

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est globalement positif pour l'ensemble des thématiques. Sur le plan économique et social, le PLUiH est très vertueux. Sur le plan écologique, il est également positif, bien qu'il ait un impact négligeable sur certains aspects (gestion des eaux usées, zones humides, ...) qui n'ont pas été mentionnés car ils ne constituent pas un enjeu politique. Cependant, ils sont considérés lors des phases suivantes d'élaboration du PLUiH. Il est à noter que l'incidence sur Natura 2000 n'a pas été mentionnée puisque le territoire n'est pas concerné par ce type de zonage règlementaire.

Selon les critères de notation de notre méthodologie (cf. chapitre A), l'impact sur la consommation d'espace est négatif puisque l'intercommunalité projette de consommer près de 50 % de la consommation de ces dix dernières années (hors consommation Puy du Fou). **Toutefois, le résultat obtenu sur le graphique est à relativiser puisque la communauté de communes fait un réel effort en termes de consommation d'espaces.**



C. Le projet de développement retenu dans le PADD et objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le développement d'une offre de logements résulte de la prise en compte du point-mort et d'un scénario démographique.

L'analyse 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.

Le tableau ci-dessous **étudie ce phénomène pour la période 2010-2016**, cette analyse permettant ensuite de se positionner sur un **point mort « évalué » pour la période du futur PLUiH**.

	2010	2016	Evol 2010-2016
Taux d'occupation	2,40	2,40	0,00
Population	27 573	29 466	1 893
Résidences Principales	11060	12 184	1 124
Résidences secondaires	297	276	-21
Logements vacants	518	576	58
Parc total	11 875	13 036	1 161
Logements construits 2010 à 2016 (sources SITADEL)			1 002
1. Renouvellement (= Logts totaux 2016 - logts totaux 2010)- logts construits			159
2. Variations R.S.			-21
3. Variations L.V.			58
4. Desserrement (= pop. RP2010/taux d'occ. 2016 - pop. RP2010/taux d'occ. 2010)			0

POINT MORT observé 2010-2016 (1+2+3+4) en nombre de logements	**196**

Ce qui correspond à un besoin lié au point mort par an observé pour 2010-2016 de 32.7 logements, sachant que le **point mort estimé pour le futur PLUiH est étudié ci-après** dans le cadre de différents scénarios qui intègrent également l'évolution démographique.

La détermination des besoins en logement, en tenant compte de la croissance démographique

Plusieurs scénarios ont été étudiés sur le territoire du Pays des Herbiers, en se basant :

- sur une **taille des ménages** moyenne attendue (qui sera amenée à baisser en cohérence avec la tendance nationale observée) évaluée à **2.3 personnes/ménage** au lieu de 2.4 en 2016, pour la période concernée par le PLUiH **2022-2032** , ce qui fait évoluer le calcul du point mort vers le chiffre de 116 logements par an pour répondre aux besoins de la population en place.
- sur plusieures hypothèses de **variation du taux de croissance démographique annuel** (TVAM) : celui observé entre 2010 et 2016, celui prévu par le SCoT en vigueur et les projections Omphale.

taux de variation annuel moyen observé (« au fil de l'eau » 2010-2016 INSEE)

1,10%

							gabarit du PLUiH = 10 ans									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	**2023**	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	**2032**
29466	29790	30118	30449	30784	31123	31465	31811	32161	32515	32873	33234	33600	33969	34343	34721	**35103**

taux de variation annuel prévu (taux moyen SCOT)

1,39%

NOTA : le TVAM du SCoT était de 1,54 pour Les Herbiers et Beaurepaire, 1,22 pour Mouchamps et Les Epesses et 1,05 sur les autres communes. Cela peut expliquer des différences entre les objectifs de population à 15 ans du SCoT et le résultat obtenu ici en 2032.

							gabarit du PLUiH									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	**2032**
29466	29876	30291	30712	31139	31572	32010	32455	32907	33364	33828	34298	34775	35258	35748	36245	**36749**

taux de variation annuel prévu (Omphale 2050)

0,54%

							gabarit du PLUiH									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	**2032**
29466	29625	29785	29946	30108	30270	30434	30598	30763	30929	31096	31264	31433	31603	31774	31945	**32118**

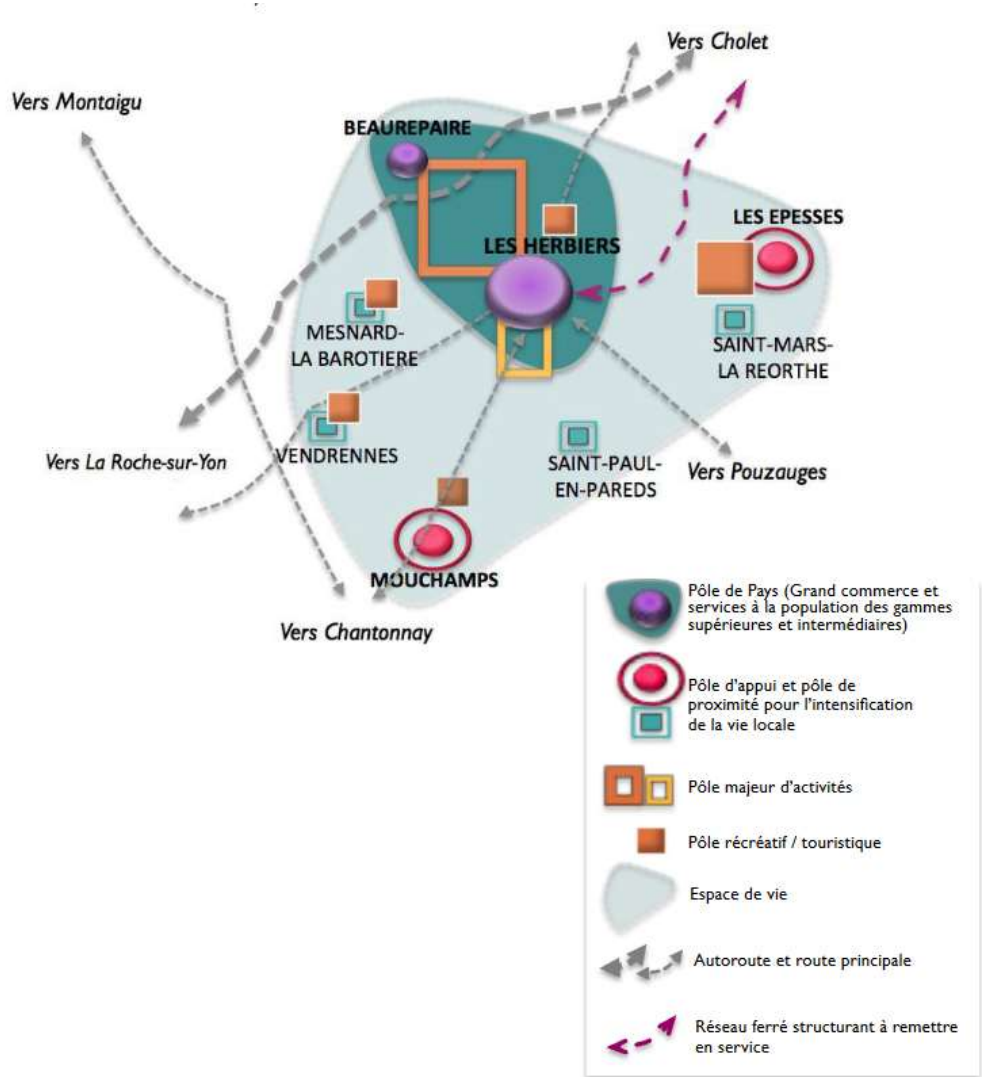
Le scénario retenu est celui « au fil de l'eau » 2010-2016, soit celui qui présente un taux de variation annuel de 1.10 %.

Bien qu'**en deçà des objectifs du SCoT**, il correspond cependant au rythme actuel observé qui est jugé plus soutenable par la collectivité, il est également cohérent avec les projections faites par l'Agence départementale pour l'information sur le logement et l'énergie (ADILE Vendée).

La déclinaison de ce scénario en nombre de logement à produire (tout type de logement confondu) pour les 10 prochaines années se présente de la façon suivante :

Scénario Taux de Variation Annuel Moyen : Au fil de l'eau (2010/2016)		
Population	Population en 2016	29466
	TVAM (%)	1,10%
	Population projetée en 2032	35103
	Gain démographique 2022-2032	3638
	Apport annuel moyen	363,8
	Taux d'occupation/ménage	2,3
Logements à produire	**Pour l'apport démographique/an**	**158**
	Pour le point mort/an	**115,9**
	TOTAL/an	**274**
	TOTAL (10 ans)	**2741**
	Enveloppe maxi SCOT 10 ans	2893,3
	Enveloppe maxi PLH/an	274
	Enveloppe maxi SCOT/ 10 ans pôles de pays	1986,6
	Enveloppe maxi SCOT/ 10 ans pôles d'appui	516,6
	Enveloppe maxi SCOT/ 10 ans pôles de proximité	390

Par ailleurs, la répartition de l'objectif de nombre de logement à produire par commune a été travaillé sur la base et en **compatibilité avec les polarités du SCoT :**



Plusieurs scénarios de répartition de ces objectifs de logements ont été étudiés mais n'ont pas été retenus par les élus :

Selon le poids démographique : conforte trop une situation existante qui n'est pas nécessairement à faire perdurer

Égalitaire au sein de chaque pôle : jugé trop arbitraire, éloigné des réalités et nécessités de terrain

Suivant la dynamique du PLH observée : pénalisante pour les communes qui n'ont pas construit récemment pour diverses raisons

Le scénario de répartition retenu est celui d'une déclinaison selon les besoins des communes et de leur nécessité **d'assurer la pérennité de leurs équipements.**

Il est par ailleurs cohérent avec les **objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet habitat :**

Armature territoriale	Communes	Objectifs PLUiH (10 ans)	Objectifs POA (6 ans)
		Logements à produire sur les 10 ans (PLUiH)	*Logements à produire sur les 6 ans du POA*
Pôle de Pays		**1 754**	**1 052**
	Les Herbiers	1 544	926
	Beaurepaire	210	126
Pôle d'appui		**520**	**312**
	Mouchamps	260	156
	Les Epesses	260	156
Pôle de proximité		**467**	**280**
	Mesnard-la-Barotière	126	76
	Saint-Mars-la-Réorthe	112	67
	Saint-Paul-en-Pareds	102	61
	Vendrennes	127	76
CCPH		**2 741**	**1 644**

2. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR L'HABITAT

Les gisements immobiliers

ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES LOGEMENTS VACANTS

Le diagnostic territorial a montré que la vacance du parc est plutôt faible (5,1 % selon l'INSEE, 5,4 % selon Filocom en 2015 et 7,2 % selon la DGFiP en 2018).
Sur la base des données géolocalisées des logements vacants de la DGFiP, les élus ont été mobilisés pour vérifier et caractériser les logements vacants avérés de plus de deux ans.
Les investigations ont montré que les logements vacants sont peu nombreux (109 soit 0,8 % du parc de logements en 2015). Cette situation a révélé une tension sur le marché immobilier où peu de logements sont mis en vente et donc il existe peu de logements vacants.
Cependant, pour ceux qui sont malgré tout concernés, afin de les sortir de la vacance structurelle, plusieurs leviers pourront être conjointement mobilisés dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions du volet habitat.
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 6 à 7%.

La lutte contre la vacance, dans le projet de PLUiH n'est donc pas un enjeu prioritaire et la vacance ne représente pas un potentiel suffisamment quantifiable pour les objectifs en logement du futur PLUiH.

ESTIMATION DU POTENTIEL D'URBANISATION DANS LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le diagnostic a révélé un nombre important de bâtis agricoles de qualité, en pierre, répartis sur le territoire, dont certains ont déjà fait l'objet de rénovation et de changement de destination pour accueillir un ou plusieurs logements.

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. L'identification des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 du Code de l'urbanisme ne concerne pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

- Le bâtiment n'est pas situé **en zone urbaine d'un bourg** ou d'un village, mais dans un hameau ou isolé, en zone naturelle ou agricole. En effet la localisation dans les zones U ne nécessite pas d'identification particulière pour permettre le changement de destination ;
- 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).

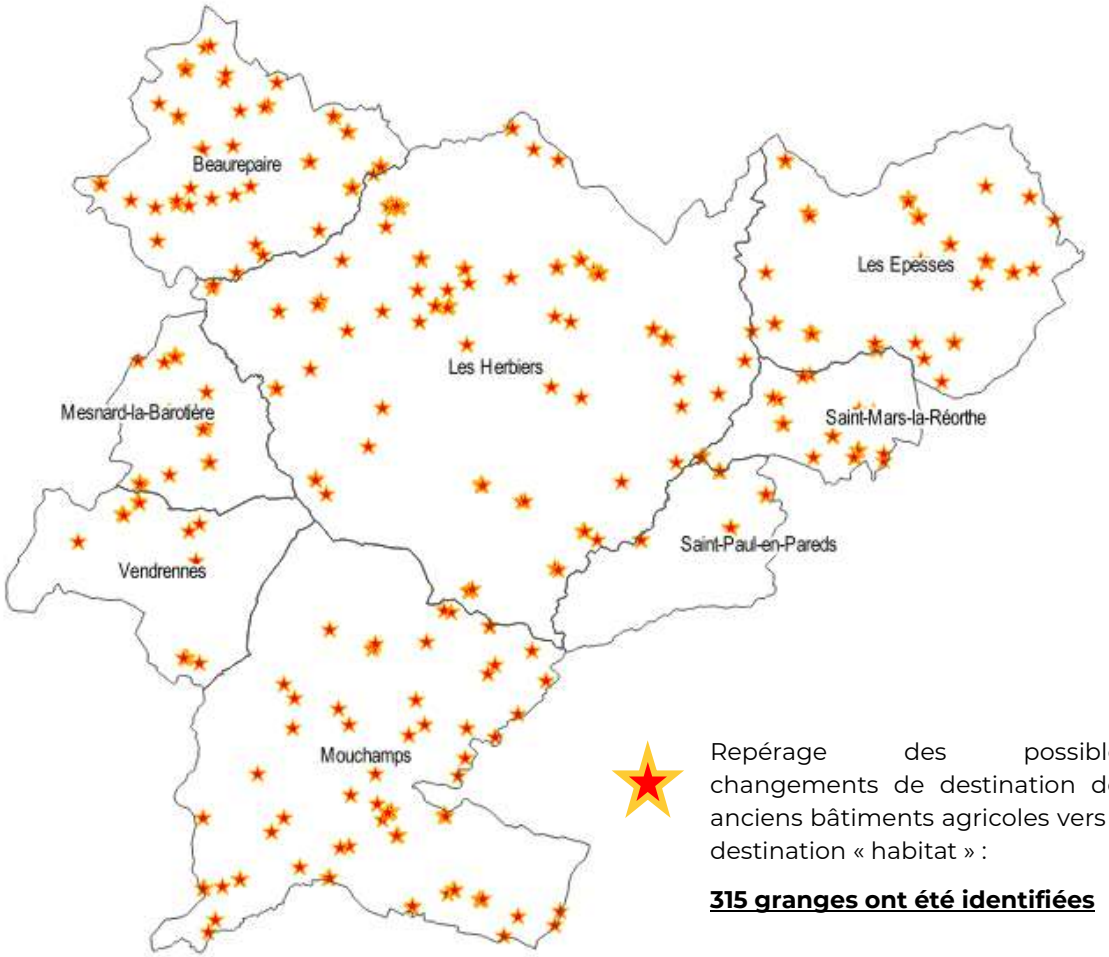
La cartographie présente dans le dossier d'approbation a été actualisée depuis l'arrêt de projet pour tenir compte des périmètres de réciprocité existants conformément aux avis des personnes publiques associées.

Suite à leurs investigations terrain et en lien avec leur connaissance, les élus ont défini dans un premier temps plus de **600 anciens bâtiments agricoles** qui répondent à ces critères.

Cependant, afin de **veiller à la protection de l'activité agricole** sur le territoire et de ne pas fragiliser les exploitations en place en permettant des changements de destination qui inciteraient un propriétaire à valoriser une grange et intégrerait un tiers au sein d'une exploitation et de fait imposerait des périmètres de réciprocité, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination ne s'est pas portée sur les bâtiments situés à moins de 100 m des exploitations agricoles existantes. Quelques exceptions ont été permises dès lors que l'activité agricole actuelle cessera dans les 2 ans suivant l'approbation du PLUiH et sans qu'aucun repreneur ne soit identifié. Ces exceptions ont été validées localement par les représentants agricoles.

De plus, le règlement écrit du PLUiH n'autorise ce changement de destination qu'à condition :

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



Repérage des possibles changements de destination des anciens bâtiments agricoles vers la destination « habitat » :

315 granges ont été identifiées

Cartographie de repérage des possibles changements de destination

Le service instructeur du Pays des Herbiers a recensé **109 changements de destination**, de l'agricole vers l'habitat, entre le 1er janvier 2009 et jusqu'au 1er janvier 2018. Cela représente donc environ 10 à 11 changements de destination par an.

L'actualisation du repérage des bâtiments pouvant changer de destination entre le dossier d'arrêt et l'approbation n'impacte pas le nombre de logements à réaliser par changement de destination car ce résultat est une moyenne calculée à partir des réalisations entre 2009 et 2018.

Au regard de cette dynamique actuelle de reconversion des granges sur le territoire, les élus ont choisi de retenir un objectif de **102 changements de destination** qui pourraient se réaliser sur la durée du PLUiH, de l'agricole vers la destination « habitat ».

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 » (proximité des services, des commerces (pour les noyaux urbains qui en possèdent) 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), le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché. Pour se faire, un travail de **repérage des gisements fonciers existants a été finement mené, au sein des enveloppes urbaines existantes**.

Les **enveloppes urbaines** définissant les zones **comprenant des gisements fonciers mobilisables** sont celles qui ont été retenues comme pouvant être zonées en U. En compatibilité avec le SCoT Pays du Bocage Vendéen, seuls les « **bourgs** » et « **villages** » prétendent à un tel zonage et pourront accueillir des constructions nouvelles à usage de logements.

La définition des espaces bâtis pouvant être considérés comme tels au regard de la spécificité du territoire a fait l'objet d'ateliers de travail avec les élus et les espaces suivants ont été retenus comme potentiellement densifiables :

1/ L'ensemble des « **bourgs » constitués ainsi que leurs éventuels prolongements bâtis denses :**

- **Les Herbiers-** le Val de la Pellinière
- **Beaurepaire**
- **Les Epesses**
- **Mesnard la Barotière-** le Grand Logis
- **Saint Mars la Réorthe**
- **Saint Paul en Pareds-** La Pillaudière- la Baritaude- le Moulin à Tan
- **Mouchamps**- la Ville en Bois
- **Vendrennes**

Il est à noter une particularité du territoire avec La Pillaudière qui est considérée comme faisant partie du bourg de St Paul en Pareds alors qu'elle est localisée sur la commune des Herbiers (exemple ci-contre).

Exemples de délimitation de bourgs

2/ L'ensemble des « **villages » remplissant les conditions suivantes :**

Une taille de plus de 20 logements existants ou potentiels (hors bâti agricole)

Une structure urbaine présentant un noyau ancien

L'absence de bâtiment agricole en activité pouvant potentiellement obérer de façon importante la constructibilité du village

soit :

Le Plessis (Mouchamps),

La Tranchelandière (Mouchamps),

La Guierche-la Girarderie (Vendrennes),

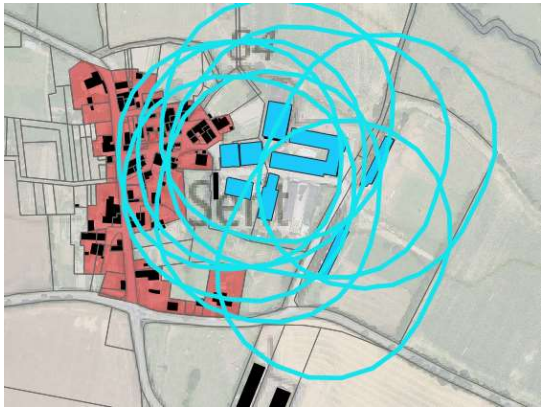
Les Peux (Les Herbiers),

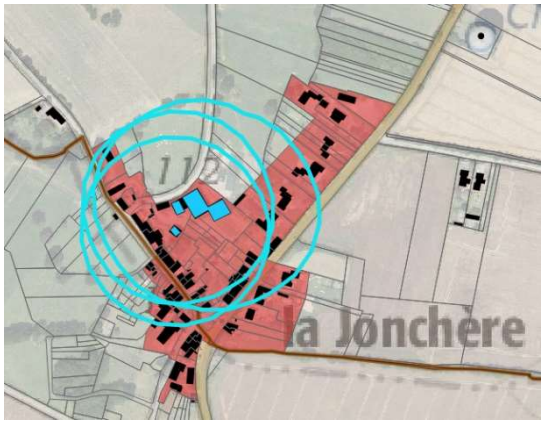
Le Bois Joly d'Ardelay (Les Herbiers),

La Belletière (Les Herbiers),

La Proutière (Saint-Paul-en-Pareds).

Exemples de potentiels villages retenus car répondant à tous les critères.





Exemples de potentiels villages écartés car impactés par la présence d'activité agricole. (Bâtiments agricoles et périmètres de vigilance de 100 m en bleu)

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. Ce travail de repérage a été réalisé, en atelier, avec les élus de chaque commune.

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

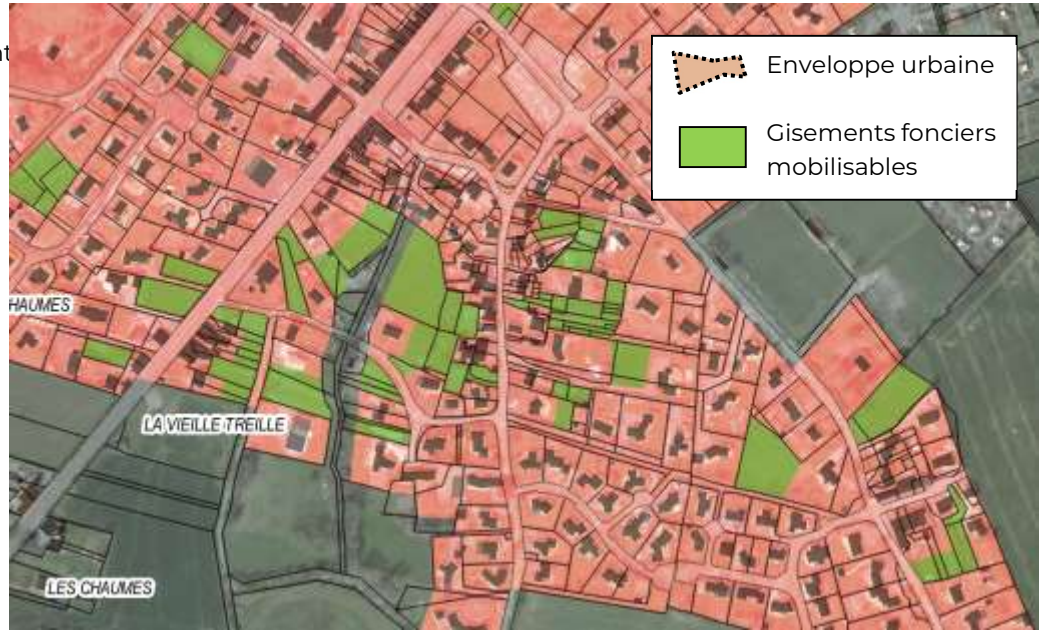
Raisons patrimoniales
4_ Espace boisé à préserver
5_ Jardin / potager à préserver
6_ Zone humide
7_ Vues et perspectives à préserver
8_ Zone intégrée dans un zonage de protection environnementale

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).

Exemple de traduction cartographique de ce repérage des gisements fonciers mobilisables



Le bilan global en surface des potentiels en dent creuse mobilisables par commune est le suivant :

	dents creuses en hectares en 2019 **(A)**	rythme annuel moyen constaté de construction dans les dents creuses en hectares **(B)**	2019-2022 soit 4 ans d'élaboration du PLUiH **(C)** soit **B*4 ans**	Total dents creuses en 2022 **A-C**
Beaurepaire	3,6	0,25	0,99	2,6
Les Epesses	6,5	0,19	0,75	5,8
Les Herbiers	24,8	1,78	7,11	17,7
Mesnard-la-Barotière	2,2	0,16	0,65	1,6
Mouchamps	6	0,27	1,10	4,9
Saint-Mars-la-Réorthe	2,5	0,10	0,40	2,1
Saint-Paul-en-Pareds	3,5	0,18	0,72	2,8
Vendrennes	4,3	0,24	0,96	3,3
Total	**53,4**	3,17	**12,68**	**40,8**

Près de 53 hectares ont donc été identifiés comme étant disponibles à l'urbanisation en densification.

Cette identification ayant été effectuée en 2019, il a été évalué qu'un certain nombre de ces potentiels seraient construits durant le temps d'élaboration du PLUiH (4 ans). Le tableau ci-dessus évalue donc la surface probable de potentiel foncier à l'approbation du PLUiH.

*Tableau de synthèse des objectifs de construction de logements **au sein des enveloppes urbaines** pour le projet de PLUiH du Pays des Herbiers*

	Poids des pôles	Répartition	Logements à produire 2022-2032	Potentiels fonciers en densification 2022-2032(ha)	Densité SCoT (accord Beaurepaire/Les Herbiers)	Logements produits dans l'enveloppe selon densités du SCoT	Logements vacants	Changements de destination	Total logements en densification	Part en densification
Pôle de Pays			**1 754**	**20,3**	**21**	**527**	**0**	**66**	**593**	**33,8 %**
Les Herbiers	**64 %**	0,88	**1 544**	17,7	27	478	0	58	536	35
Beaurepaire		0,12	**210**	2,6	19	49	0	8	57	27
Pôles d'appui			**520**	**10,7**	**17**	**182**	**0**	**20**	**202**	**38,8 %**
Mouchamps	**19 %**	0,5	**260**	4,9	17	83	0	10	93	36
Les Epesses		0,5	**260**	5,8	17	99	0	10	109	42
Pôles de proximité			**467**	**9,8**	**15**	**148**	**0**	**16**	**164**	**35 %**
Saint-Mars-la-Réorthe	**17 %**	0,24	**112**	2,1	15	32	0	4	36	32
Mesnard-la-Barotière		0,27	**126**	1,6	15	24	0	4	28	22
Saint-Paul-en-Pareds		0,22	**102**	2,8	15	42	0	4	46	45
Vendrennes		0,27	**127**	3,3	15	50	0	4	54	43
TOTAL			**2 741**	**40,8**		**857**	**0**	**102**	**959**	**35 %**

*Les surfaces des gisements mobilisables ont été reportées dans le tableau dans leur totalité, **sans application d'un coefficient de rétention**.*

La densité qui leur a été appliquée pour l'évaluation du nombre de logement à y construire correspond aux densités exigées par le SCoT

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 **857 logements** possibles au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages**.**

Pour mémoire, l'évaluation des changements de destination qui seront mis en œuvre pour ces 10 dernières années est de 102 logements.

Ces gisements représentent une superficie de **40.8 hectares** environ.

Par cette démarche très volontariste de tirer profit des potentiels existants (gisements fonciers), le projet de PLUiH répond très positivement à la modération de consommation d'espace puisque **35 % des nouvelles constructions de logement prendront place au sein des enveloppes urbaines** existantes, et répond largement aux exigences du SCoT qui sont de 30 % (pôles de proximité et d'appui) à 33 % (pôle de Pays).

Le reliquat des logements à produire en dehors des gisements fonciers (zones en extension AU)

Si les logements estimés dans les gisements fonciers, au niveau des dents creuses ou pour les lots libres des permis d'aménager acceptés sont déduits, il reste donc à trouver des superficies constructibles pour **1 782 autres logements** (2 741 logements à réaliser moins les 857 logements dans les enveloppes urbaines et moins les 102 changements de destinations).

Ainsi, le projet de PLUiH prévoit **74,1 hectares en extension des enveloppes urbaines des bourgs**,

Il est à noter que la collectivité a fait le choix d'être **plus vertueuse en matière de densification des zones en extension en excédant les objectifs de densité affichés dans le SCoT** par pôle.

Ainsi, le binôme Les Herbiers/Beaurepaire a souhaité répartir les exigences afin d'être plus en cohérence avec les spécificités de chaque commune : la commune très urbaine et dense (Les Herbiers) se projette sur une densité de 30 logts/ha, alors que la commune plutôt rurale (Beaurepaire) se projette elle sur une densité de 20 logts/ha. La moyenne excède largement celle exigée par le SCoT qui est de 21 logt/ha.

Les pôles d'appui (Les Epesses et Mouchamps) appliqueront 20 logt/ha au lieu de 17 logt/ha et les pôles de proximité (les communes restantes) appliqueront 18 logts/ha au lieu de 15 logt/ha.

Les personnes publiques associées ont fait remarquer que le dossier d'arrêt intégrait en zone urbaine (U) des espaces sous permis d'aménager encore vierges de toute urbanisation, faussant le calcul de la consommation effective. Les trois lotissements mis en avant ne sont pas tous au même stade d'avancement. Le lotissement « les Chaumes » à Vendrennes et le lotissement « Saint-Louis Marigny » à Mouchamps sont viabilisés et les maisons seront construites lorsque le PLUiH sera approuvé. Ces lotissements n'ont donc pas été retirés des enveloppes urbaines et de la zone U dans le dossier d'approbation.

A l'inverse, le lotissement « l'Ansonnière » à Mouchamps a bien été autorisé mais les travaux de viabilisation ont commencé après l'arrêt de projet (fin octobre 2022). Aussi, la surface de ce lotissement sera retirée du gabarit du PLUiH 2022-2032 soit 1,6 hectare. Les élus ont choisi de retirer les surfaces équivalentes à celle du lotissement non démarré sur le site de l'OAP 3 de Mouchamps.

Le tableau ci-dessous reprend les différents éléments liés à la densification des espaces déjà urbanisés et aux extensions à programmer pour chaque commune :

	Poids des pôles	Répartition	Logements à produire 2022-2032	DENSIFICATION		EXTENSION		
				Total logements en densification	Part en densification	Reliquat logements en extension	Densité en extension	Hectares en extension
Pôle de Pays	**64 %**		**1 754**	**593**	**33,8 %**	**1 161**	*28,1*	**41,3**
Les Herbiers		0,88	**1 544**	536	35	1 008	***30***	**33,6**
Beaurepaire		0,12	**210**	57	27	153	***20***	**7,7**
Pôles d'appui	**19 %**		**520**	**202**	**38,8 %**	**318**		**16**
Mouchamps		0,5	**260**	93	36	167	***20***	**8,4**
Les Epesses		0,5	**260**	109	42	151		**7,6**
Pôles de proximité	**17 %**		**467**	**164**	**35 %**	**303**		**16,8**
Saint-Mars-la-Réorthe		0,24	**112**	36	32	76	***18***	**4,2**
Mesnard-la-Barotière		0,27	**126**	28	22	98		**5,4**
Saint-Paul-en-Pareds		0,22	**102**	46	45	56		**3,1**
Vendrennes		0,27	**127**	54	43	73		**4,1**
TOTAL			**2 741**	**959**	**35 %**	**1 782**		**74,1**

*Tableau de synthèse des objectifs de production de logements et de **consommation foncière** pour l'habitat pour le projet de PLUiH du Pays des Herbiers*

Pour mémoire, les exigences du SCoT :

Typologie des pôles	Poids Population dans SCOT 2011	Objectif Population à 15 ans		Objectifs de logements à construire à 15 ans	*dans l'enveloppe urbaine*		Densité en logement (densité brute globale)	Consommation en extension (y compris les surfaces pour la création d'équipements et/ou la gestion des lisières)
		Poids dans SCOT	Population		*part*	*nombre*	logt/ha	en ha
Pôles de Pays	***21,6%***	***22,9%***	***48 808***	***5 793***	***32%***	***1 846***	***21***	***192***
Les Herbiers (comprenant Beaurepaire)	*10,3%*	*10,8%*	23 151	2 980	*33%*	988	21	95
Les Epesses Mouchamps	*3,2%*	*3,2%*	6 909	775	*30%*	232	17	32
CC Pays des Herbiers	*2,9%*	*2,9%*	6 149	585	*30%*	173	15	28

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUiH pour le développement de l'habitat

Le projet de PLUiH pour le territoire du Pays des Herbiers prévoit donc une consommation foncière de **74,1 hectares à vocation d'habitat <u>en extension</u> de l'enveloppe urbaine.**

Tableau récapitulatif de la répartition de la production de logements

	Logements à produire 2022-2032	**DENSIFICATION**		**EXTENSION**	
		Total logements en densification	Hectares en densification	Reliquat logements en extension	Hectares en extension
TOTAL	**2 741**	***959***	**40,8**	***1 782***	**74,1**

3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LES EQUIPEMENTS

La stratégie intercommunale en matière de développement des équipements

Au regard de la dynamique démographique du territoire observée ces dernières années et celle à venir, les élus ont fait le choix de **maintenir le niveau d'équipement actuel, qui semble adapté** mais **de répondre également ponctuellement à de nouveaux besoins d'extension d'équipements existants** à venir. 4 communes ont exprimé la nécessité de développer des zones d'accueil pour leurs équipements sportifs et de loisir, ces espaces sont zonés en AUL :

- La ville des Herbiers qui prévoit l'extension d'un site dédié aux activités sportives (site Massabielle). Le choix du site s'impose dans la continuité du stade existant (Massabielle). Le club de foot a pour ambition d'accéder à un niveau supérieur et les règlements fédéraux obligent d'avoir des tribunes qui se font face. Le développement du site est nécessaire pour la construction de la tribune ainsi que pour les stationnements nécessaires à l'accueil du public sans compromettre l'évolution des autres équipements (Dojo, terrain de tennis, club house...).
- La commune de Beaurepaire prévoit également le prolongement d'un site dédié aux activités sportives et de loisir rue de la Galissonière. Le choix du site et son développement linéaire s'imposent pour faire la jonction entre le stade et le rond-point. En effet, un accès direct depuis le rond-point permettra de sécuriser les entrées et sorties des véhicules. Cet accès pourra être mutualisé pour les besoins de la salle multifonction (envisagée sur le site) et le stade. De plus, la proximité de ces équipements permettra d'envisager une mutualisation des stationnements et d'économiser du foncier. En ce qui concerne le gabarit, la commune de Beaurepaire souhaite réaliser une salle multifonction similaire à celle de Mouchamps. Le projet n'étant pas encore complétement défini (mandat suivant), une surface de 1 hectare a été retenue pour cet équipement correspondant approximativement à celle de Mouchamps.
- La commune des Epesses prévoit d'agrandir le site du stade à La Brétèche. Le site est déjà dédié aux activités de loisirs ou sportives. La municipalité souhaite développer les équipements en complémentarité de l'existant. Aussi, les éléments de programme ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 5 décembre 2022. Il est prévu à court terme la construction d'une salle polyvalente et la réhabilitation de locaux sportifs avec l'aménagement d'espaces extérieurs. La salle polyvalente sera construite sur la parcelle AC 463 et comprendra une salle divisible 1/3 – 2/3, un espace scénique, des loges, un office, des espaces hall / bar / vestiaires, des sanitaires publics, des locaux techniques et de rangement. Le bâtiment sera développé sur une surface de 600m². Les aménagements extérieurs intégreront un parking d'une centaine de places (environ 3 500 m²), un parvis devant la salle avec un espace paysagé piéton minéral et végétal pour l'ensemble des accès publics, un espace deux roues et des espaces paysagers. A plus long terme, le reste du site servira pour compléter l'offre autour du city stade.
- La commune de Mesnard-la-Barotière qui prévoit la relocalisation de terrains de tennis. Ces terrains remplacent des terrains de tennis existants détruits récemment pour une autre opération. Le site est idéalement placé à proximité du foyer des jeunes et du city stade existants.

La surface totale consommée est de **près de 7,75 ha**, se répartissant ainsi :

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUiH pour le développement des équipements

	Beaurepaire	Les Epesses	Les Herbiers	Mesnard-la-Barotière	Total général en Ha
Zone AUL	1	1,9	4,6	0,1	**7,6**

4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR L'ECONOMIE

Sans occulter les secteurs primaire et tertiaire bien présents sur le territoire, le Pays des Herbiers se caractérise par la présence d'un secteur industriel très dynamique avec des entreprises leaders dans leur domaine d'activité (charpente métallique, menuiserie aluminium, industrie nautique, agroalimentaire,..).

Le territoire dispose d'un maillage important et cohérent en matière de zones économiques, chaque commune étant pourvue d'une zone ou plusieurs zones à vocation industrielle, artisanale ou tertiaire.

Par ailleurs, le tissu économique du Pays des Herbiers bénéficie, par la présence de l'autoroute A87 et d'un échangeur sur le territoire, d'une visibilité et d'un accès privilégiés.

La stratégie intercommunale en matière de développement économique

La stratégie de développement économique du Pays des Herbiers est traduite dans le Projet de territoire 2018-2027 ainsi que dans le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE).

A. AMENAGER DES ZONES ECONOMIQUES ADAPTEES AUX BESOINS DES ENTREPRISES ET AUX ENJEUX DE DEMAIN

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 le développement de tout type d'entreprise notamment les petites et moyennes structures qui gravitent autour des locomotives économiques. Cela suppose de faire en sorte que le territoire reste une force de propositions en matière d'accueil économique.

Avec au moins une zone d'activités par commune, le Pays des Herbiers veut maintenir son offre aux entreprises (actuelles et futures) et garantir un large choix d'implantation. Le foncier doit être rapidement mobilisable et adapté aux besoins de chaque entreprise. Pour cela, il est nécessaire de poursuivre les investissements dans l'aménagement de zones permettant de proposer :

- des terrains de tailles différentes avec une visibilité plus ou moins importante ;
- des zones aux vocations diverses et à l'environnement cohérent.

De plus, le Pays des Herbiers mettra à profit sa réelle vitrine du territoire aux portes de l'autoroute A87, que sont les zones économiques des Herbiers dites EKHO et celles sur le secteur de La Souchais à Beaurepaire. Ces secteurs sont considérés comme stratégiques pour le territoire. La Communauté de communes augmentera donc son offre foncière sur ces secteurs.

Compte tenu des disponibilités foncières dans les zones d'activités déjà constituées et des surfaces pré commercialisées, le PLUiH se doit de pouvoir assurer pour les dix années à venir (2022-2032) un renouvellement de l'offre en terrains économiques à diverses échéances (court, moyen et long terme). Cette anticipation permettra à la Communauté de communes de maîtriser le foncier et le prix de cession des terrains dans les zones économiques (grand flux, industrielle, mixte, artisanale). En orientant les entreprises et les porteurs de projets vers les zones d'activités adaptées, l'intercommunalité facilitera l'implantation et le bon développement des entreprises.

B. APPORTER ET AMELIORER L'OFFRE IMMOBILIERE DU TERRITOIRE POUR REPONDRE AUX BESOINS DES ACTEURS LOCAUX

Le Pays des Herbiers s'est doté d'infrastructures économiques permettant de répondre aux attentes des créateurs d'entreprises : pépinière d'entreprises, espace de coworking, ateliers relais, hôtels d'entreprises. Dans l'objectif de rester précurseur en termes de développement durable et de nouvelles technologies, la Pépinière Green Tech, installée aux Herbiers, a été la première pépinière de Vendée sur la transition écologique et sur les nouvelles technologies.

Le PLUiH doit faciliter l'implantation et la conception de bâtiments dans les zones économiques ou en cœur de ville avec une règlementation adaptée à l'environnement urbain et à la nécessité de densifier. Les règles discrétionnaires sur le gabarit des constructions (hauteur, retraits...) se doivent donc d'être limitées afin d'optimiser et d'adapter chaque projet en fonction de son environnement urbain. Les process industriels et l'innovation architecturale ne doivent pas être entravées mais s'adapter en fonction de l'environnement urbain immédiat.

C. REQUALIFICATION D'ANCIENNES ZONES ECONOMIQUES

Une réflexion sur la requalification d'anciennes zones d'activités économiques du territoire est lancée, notamment sur la zone économique de la Buzenière aux Herbiers, afin de permettre l'accueil et/ou le développement d'entreprises en répondant aux enjeux de densification et d'intégration de l'activité économique dans son environnement urbain, paysager et naturel. Pour cela, la Communauté de communes s'est engagée dans un travail de veille des réserves foncières des entreprises non utilisées ainsi que sur les ventes de bâtiments privés (droits de préemption ou négociations, mises en lien entre porteurs de projets et investisseurs privés).

Les choix de modération de la consommation des espaces pour le développement économique

Le SCoT du Pays du Bocage vendéen définit un certain nombre de zones d'activités en fonction de la typologie et attribue une surface limitée en extension. Le Pays des Herbiers dispose de 4 typologies de zones différentes.

A. ZONES PARCS GRANDS FLUX

Selon le SCoT, les parcs grands flux visent à une stratégie d'accueil de grandes entreprises industrielles et le développement de la robotique et des activités logistiques et tertiaires. Ces parcs doivent contribuer à un objectif de renforcement de la lisibilité, de la valeur ajoutée, et de la capacité d'innovation. L'organisation de l'offre est liée aux infrastructures à valoriser : associer de grandes capacités à un accès immédiat aux sorties d'autoroute.

Parcs grands flux			
	Zones existantes	Surface disponible mais programmée à court terme (Ha)	Surface zonage AUE (ha)
Beaurepaire	La Souchais	0	
	ZAC La Souchais	12,4	
Les Herbiers	Vendéopôle	1,3	
	EKHO 2	2,5	
	ZAC de l'Orvoire (EKHO 5)	2,4	
	Extension EKHO 5		***5,2***
	Long de l'autoroute		***16,4***
	A côté de l'aire d'autoroute		***4,1***
Parcs grands flux		**18,6**	**25,7**

Le tableau ci-dessus s'appuie sur la classification faite par le SCoT, il présente pour chaque zone les surfaces aménagées disponibles mais programmées à court terme et en gras les surfaces en extension prévues par le PLUiH.

Le SCoT prévoit sur la période 2017-2032 une surface de 70 hectares (hors réserve mobilisable) pour les zones parcs grands flux. Depuis 2017, les ZAC de la Souchais et de l'Orvoire ont artificialisées respectivement 22 et 19 hectares. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de 29 hectares en extension.

Les zones existantes dédiées aux parcs grands flux comportent deux ZAC récentes (ZAC de la Souchais et ZAC de l'Orvoire) et quelques parcelles dans le Vendéopôle. Ces surfaces sont zonées en UE car elles sont déjà artificialisées et un retour à l'état naturel n'est plus possible.

La situation privilégiée, à proximité de l'autoroute, des zones de parcs grands flux incite l'extension des zones existantes avec la création de 25,7 hectares.

B. ZONES PARCS VITRINES

Selon le SCoT, les parcs vitrines comprennent des « entreprises pépites » qui identifient les vocations économiques du bocage. Ils jouent un rôle d'accompagnement des parcs grand flux pour la lisibilité et un rôle moteur pour le maillage économique interne au territoire.

Parcs vitrines			
	Zones existantes	Surface disponible mais programmée à court terme (Ha)	Surface zonage AUE (ha)
Les Herbiers	EKHO 1	0,7	
	EKHO 3	0	
	EKHO 4	1,4	
Parcs vitrines		**2,1**	**0**

Le tableau ci-dessus s'appuie sur la classification faite par le SCoT, il présente pour chaque zone les surfaces aménagées disponibles mais programmées à court terme et en gras les surfaces en extension prévues par le PLUiH.

Le SCoT prévoyait sur la période 2017-2032 une surface de 18 hectares pour les zones parcs vitrines. Depuis 2017, aucun parc vitrine n'a été réalisé. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de 18 hectares en extension.

Aujourd'hui, 2,1 hectares sont disponibles dans les actuelles zones parcs vitrines. Le PLUiH ne prévoit pas d'extension des zones de cette catégorie afin de privilégier les zones des parcs grands flux. Les sites actuellement aménagés sont zonés en UE car ils sont déjà artificialisés.

Les zones des parcs vitrines du territoire sont consommées intégralement, la zone EKHO 4 présente une légère disponibilité mais le foncier n'appartient pas à la Communauté de communes. Ce terrain fait l'objet d'une certaine rétention qui ne facilite pas sa construction.

La situation des zones de parcs vitrines, en limite du village des Peux et insérées entre les routes départementales, n'a pas incité l'extension de ces zones.

C. ZONES DU MAILLAGE MIXTE

Selon le SCoT, les zones liées au maillage mixte de l'écosystème vendéen (PME-PMI, petite logistique, gros artisanat) permettent, en articulation avec les parcs vitrines, de pérenniser et renforcer le modèle vendéen d'une irrigation économique forte, pour des modes de vie alliant proximité et dynamiques entrepreneuriales.

Maillage mixte de l'écosystème			
	Zones existantes	Disponibles mais programmés à court terme (Ha)	Surface zonage AUE (ha)
Beaurepaire	Les 5 Moulins (Sud)	0	
	Les 5 Moulins (Nord)		***3,0***
Les Epesses	Montfort	0	
	Les Bacheliers	0	
	Extension Les Bacheliers		***2,6***
Les Herbiers	L'Aurière	0	
	Le Bois Joly Ouest	0	
	La Tibourgère	0,7	
	La Buzenière	0	
	La Guerche	0	
	La Maine	0	
	La Rebouchonnière	0	
	La Vallée	0	
	Le Bignon	0	
	La Trébussionnière	0	
	Le Bois Joly (Ouest)		***2,7***

Saint-Mars-la-Réorthe	Les Rochettes	0,3	
	Extension Les Rochettes		***2,8***
Vendrennes	La Lande	0,3	
	Extension La Lande		***4,9***
Maillage mixte de l'écosystème		**1,3**	**16**

Le tableau ci-dessus s'appuie sur la classification faite par le SCoT, il présente pour chaque zone les surfaces aménagées disponibles mais programmées à court terme et en gras les surfaces en extension prévues par le PLUiH.

Le SCoT prévoyait sur la période 2017-2032 une surface de 15 hectares (hors réserve mobilisable) pour les zones du maillage mixte de l'écosystème. Depuis 2017, aucun parc du maillage mixte de l'écosystème n'a été réalisé. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de 15 hectares en extension.

Les zones du maillage mixte de l'écosystème accueillent à la fois des activités artisanales et industrielles. Les zones existantes arrivent à saturation et seront zonées en UE car ils sont déjà artificialisés. Pour répondre aux besoins exprimés, les nouvelles zones du maillage mixte de l'écosystème s'inscrivent toutes en continuité des zones existantes.

Sur la durée du PLUiH, les surfaces dédiées au maillage mixte de l'écosystème représenteront 16 hectares.

D. ZONES DU MAILLAGE ARTISANAL

Selon le SCoT, les zones du maillage artisanal tertiaire permet, en articulation avec le maillage mixte de l'écosystème vendéen, une irrigation favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité et le début de parcours des TPE-TPI. Il s'appuie sur des bourgs vivants, le réseau routier secondaire et départemental ainsi que sur le développement du numérique.

Maillage artisanal local			
	Zones existantes	Disponibles mais programmés à court terme (Ha)	Surface zonage AUE (ha)
Beaurepaire	Les Nouettes	0	
Mesnard-la-Barotière	Le Cormier	0	
	La Landette	1	
Mouchamps	Le Breuil	0	
	Beaulieu (Sud)	0,3	
	Beaulieu (Nord)		***2,3***
	Extension SERALU		***1,6***
	Route de Vendrennes		***1,5***
	Extension Baudet		***1***
Saint-Mars-la-Réorthe	La Brunelière	0	
	Projet d'hôtel		***0,8***
Saint-Paul-en-Pareds	Le Charfait	0,3	
Vendrennes	Village artisanal	0,6	
Maillage artisanal local		**2,2**	**7,2**

Le tableau ci-dessus s'appuie sur la classification faite par le SCoT, il présente pour chaque zone les surfaces aménagées disponibles mais programmées à court terme et en gras les surfaces en extension prévues par le PLUiH.

Le SCoT prévoyait sur la période 2017-2032 une surface de 17 hectares (hors réserve mobilisable) pour les zones du maillage artisanal local. Depuis 2017, les lotissements de la Landette à Mesnard-la-Barotière et de Beaulieu sud à Mouchamps ont artificialisés respectivement 3,7 et 2,7 hectares. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de 10,6 hectares en extension.

Les sites actuellement aménagés sont zonés en UE car ils sont déjà artificialisés.

Les zones dédiées à l'artisanat local sont situées en périphérie des enveloppes urbaines et ont vocation à permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités au rayonnement local (plombier, maçon, électricien...). Avec au moins une zone d'activités par commune, le Pays des Herbiers veut maintenir son offre aux entreprises (actuelles et futures). C'est pourquoi le PLUiH prévoit la création de nouvelles zones avec la création de 7,2 hectares.

Sur la durée du PLUiH, les surfaces dédiées au maillage artisanal local représenteront 7,2 hectares.

E. CONCLUSION SUR LA CONSOMMATION, LES BESOINS ET LA REDUCTION FONCIÈRE

Entre 2010 et 2019, la consommation d'espace dédié à l'économie a été évaluée à 114,9 hectares, soit une moyenne annuelle de 11 hectares.

Depuis 2017, 4 zones ont été créées et ont générées une artificialisation de 47,5 hectares soit 9,5 hectares par an. Cette moyenne subit des variations en fonction de l'aménagement et de la mise à disposition des surfaces viabilisées. La demande est constante mais l'offre n'est pas toujours disponible ou ne permet pas de satisfaire les besoins des entreprises par rapport à leur process industriel (longueur minimale pour les lignes de montage,...) ou de fonctionnalité (largeur suffisante pour les rayons de giration des véhicules...).

Cette artificialisation est à mettre en parallèle avec la commercialisation effective des lots. Les lots s'entendent comme les surfaces artificialisées sans les espaces communs qui représentent généralement 20% des surfaces (voirie, bassin d'orage...) ; depuis 2017, la moyenne annuelle de commercialisation des lots est de 7,3 hectares. Ce qui démontre une commercialisation rapide des surfaces aménagées mises à disposition et un besoin à satisfaire.

Pour les besoins du développement économique, l'analyse s'est d'abord portée sur la confortation des zones existantes (zonées en UE, AE ou NE pour les sites isolés). Il a été tenu compte des espaces déjà viabilisés et des projets à venir. Ainsi, les espaces encore disponibles dans les zones UE correspondent à des terrains déjà viabilisés/artificialisés qui n'ont plus de vocation agricole ou naturelle. Ces zones UE englobent les terrains construits et ceux disponibles mais programmés pour une urbanisation à court terme : ces derniers ont été identifiés dès lors :

qu'il existe des permis d'aménager délivrés ou des ZAC approuvées et que la viabilisation est réalisée ou en cours de réalisation ;

que les entreprises déjà existantes, en activité et ayant vocation à se développer sont propriétaires des parcelles avec un projet à court terme.

Le PLUiH permet donc un développement économique à hauteur de 48,9 hectares sur la période 2022-2032 sans compter deux extensions d'activités économiques dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) de la Gare des Epesses (0,5 hectare) et d'un site isolé sur la route de Mesnard-la-Barotière (0,4 hectare). Sur les 10 années de planification du PLUiH, ces 49,8 hectares (STECAL inclus) permettent d'envisager une moyenne annuelle de consommation inférieure à celle constatée lors des 5 dernières années (9,5 hectares par an en moyenne depuis 2017). Aussi, l'optimisation des zones existantes est un enjeu important pour compenser le déficit programmé. Ainsi, le développement économique participe à la modération de la consommation de l'espace avec une diminution de l'ordre de 57% par rapport à la consommation des 10 dernières années.

Sans prendre en compte la consommation liées aux STECAL de la Gare des Epesses et de la route de Mesnard-la-Barotière, le bilan global des zones AUE pour le développement économique du Pays des Herbiers est le suivant :

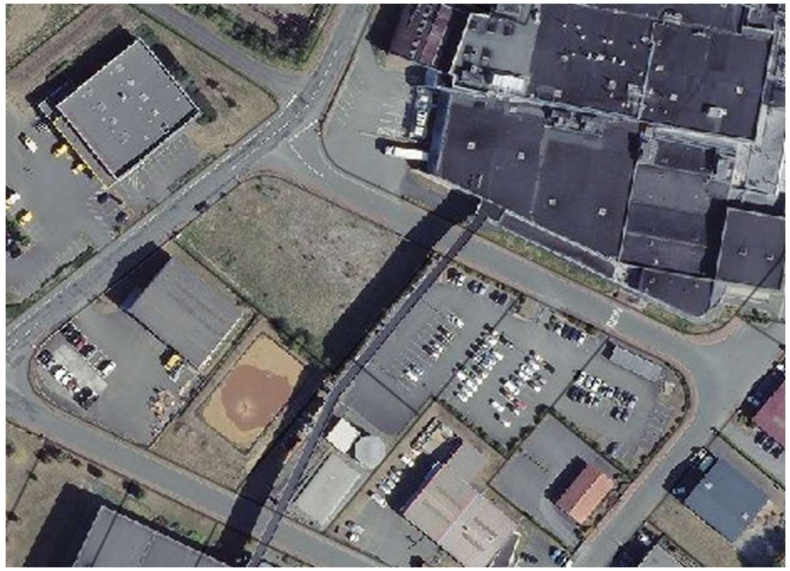
Type de zones	Superficie AUE
Parcs grands flux	25,7
Parcs vitrines	0,0
Maillage mixte de l'écosystème	16,0
Maillage artisanal local	7,2
TOTAL	48,9

La requalification et l'optimisation des zones d'activités existantes

A. OPTIMISATION DES ZONES EXISTANTES

Pour répondre à la nécessaire requalification des anciennes zones d'activités économiques du territoire, des démarches sont mises en œuvre pour répondre aux enjeux de densification.

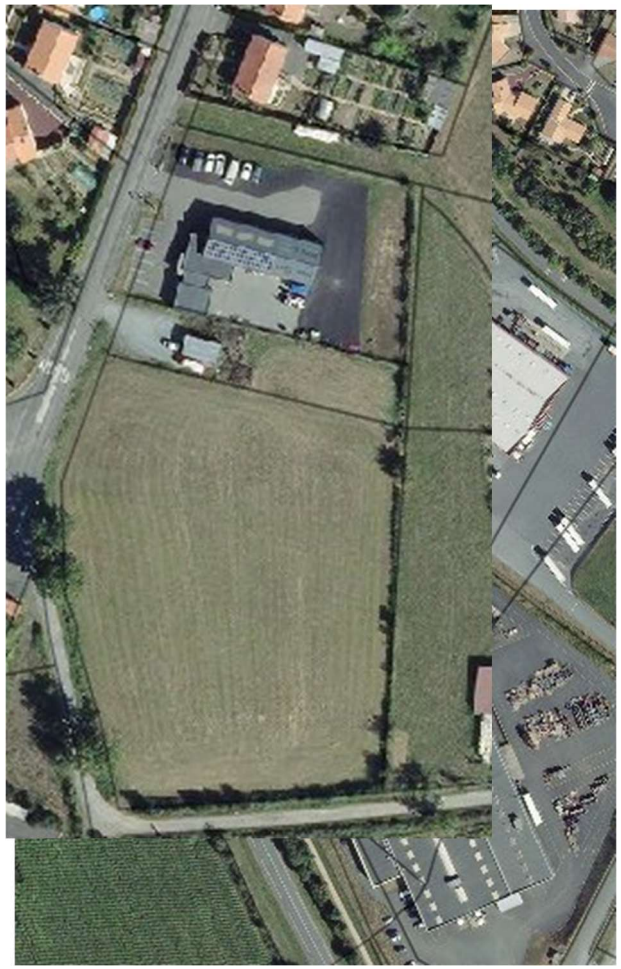
Ainsi certaines réserves foncières initialement acquises pour permettre le développement des entreprises (réserves foncières) ont été sollicitées pour de nouvelles implantations :



Aux Herbiers dans la zone d'activités de la Buzenière, la parcelle ZX 275 (à gauche) présente dorénavant un parking pour les poids lourds aménagé sur la réserve foncière de l'entreprise présente en front de rue.

Aux Herbiers dans la zone d'activités de la Buzenière, les parcelles AS 111 et AS 79 (au centre et à droite) viennent d'être vendues et permettent d'optimiser la zone d'activités.

La logique d'optimisation des zones d'activités est également visible aux Epesses :



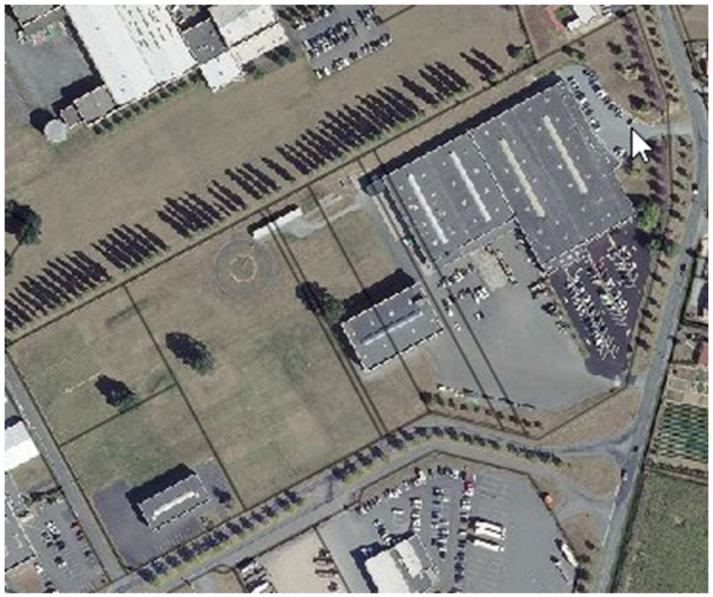
La parcelle E 1146 (à gauche), dans la zone Les Bacheliers aux Epesses, a été vendue pour l'implantation de plusieurs activités à court terme.

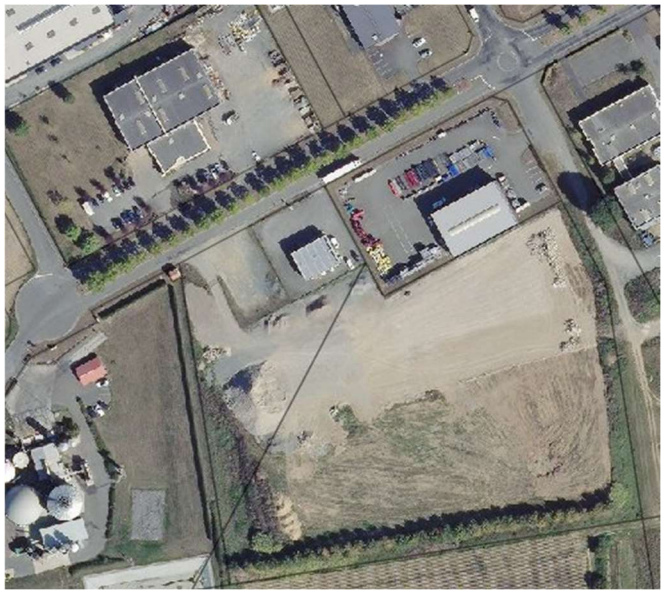
Les réserves foncières de l'entreprise (au centre), dans la zone Les Bacheliers aux Epesses, vont être utilisées pour l'extension de l'entreprise.

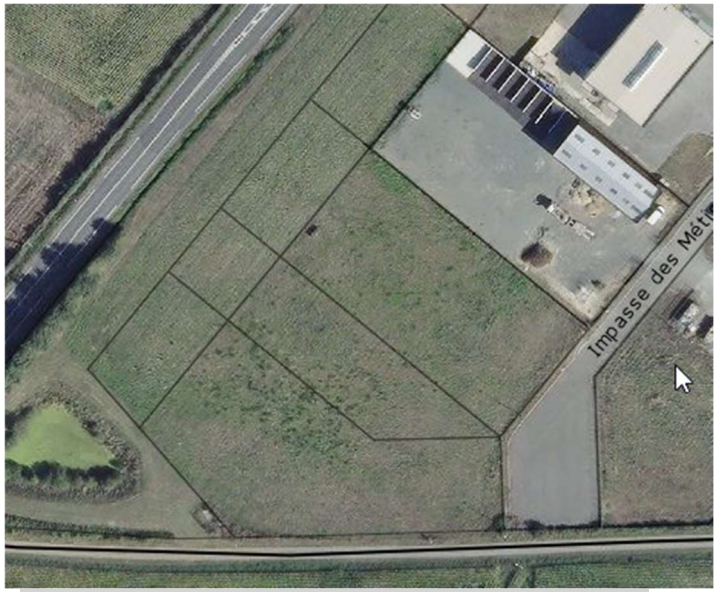
Enfin, la parcelle F 1439 (à droite) a été vendue aux entreprises limitrophes pour permettre leur développement respectif.

B. DES SURFACES NON CONSTRUITES NECESSAIRES AUX ENTREPRISES INSTALLEES

D'autres entreprises consomment de l'espace non construit mais nécessaire à leur activité :







Aux Herbiers dans la zone d'activités de la Buzenière, la parcelle ZX 216 (à gauche) sert de zone d'essais pour les outils mécaniques (robot tondeuse…) et de showroom pour les produits fabriqués dans l'usine. Cet espace ne peut donc pas être mobilisé pour densifier.

Dans le même ordre d'idée, la parcelle ZX 393 aux Herbiers dans la zone d'activités de la Buzenière (au centre), semble être un potentiel gisement mobilisable, cependant il s'agit d'un dépôt de matériels issu d'une entreprise de travaux publics.

A Vendrennes dans la zone de la Lande, les parcelles ZO 326, 327 et 253 (à droite) semblent inexploitées mais servent à entreposer des containers dont la présence fluctue en fonction de l'activité.

C. CONCLUSION SUR L'OPTIMISATION DES ANCIENNES ZONES ECONOMIQUES

La stratégie de requalification et d'optimisation des anciennes zones d'activités économiques du territoire se matérialise par une relation étroite entre les services de la Communauté de communes et les entreprises du territoire. La densification des zones existantes permettra, dans le respect des activités existantes, d'optimiser le foncier et de renforcer les interactions entre les entreprises. Cette action ne se traduit pas règlementairement dans le PLUiH mais fait l'objet d'un travail de fond et de proximité. La mise en place du droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU du Pays des Herbiers consent au suivi des DIA.

5. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE POUR LE TOURISME

Le développement touristique du Pays des Herbiers s'inscrit dans une dynamique forte grâce à une tradition désormais bien ancrée, fortement liée au développement du site du Puy du Fou.

De nombreux sites touristiques, notamment à destination d'hébergement, ont vu le jour dans les communes environnantes du parc du Puy du Fou. Ce sont la plupart du temps des zones accueillant des campings, mais également parfois de l'hébergement dit « insolite » (roulottes, cabanes dans les arbres...) ayant un impact moindre sur l'espace naturel qu'un camping plus classique.

Aucune création de nouveau site touristique n'est prévue, mais 3 sites touristiques font l'objet d'extension et donc de zonage AUT :

- à Mouchamps, l'extension vers l'est et au nord du camping existant (Le Hameau du Petit Lay),
- aux Epesses, l'extension du camping La Bretèche et du Domaine Mélusine.

- A Mouchamps, un projet de construction d'un «Musée-Mémorial de la Grande Guerre », a été porté par le Département de la Vendée au début des années 2000 sur un site plus large que l'actuelle zone AUT. L'ouverture de ce musée-mémorial, initialement prévue en 2014, devait s'inscrire dans le cadre des commémorations du centenaire de la Première Guerre mondiale. Imaginé en 2001, le projet (au budget prévisionnel de 4 M€) a fait l'objet d'une réflexion évolutive pendant plusieurs années, jusqu'à ce qu'en 2012, compte-tenu des contraintes budgétaires croissantes, il a été décidé de le redéfinir plus modestement. Le projet redéfini consistait en la construction d'un mur-monument recensant les noms des soldats vendéens morts lors de ce conflit. D'un intérêt général évident, il avait reçu le label de la Mission du Centenaire, une autorisation de programme de 1,7 M€ avait été ouverte pour sa réalisation et les terrains concernés avaient été classés en zonage restrictif. Alors que toutes les parcelles de terrain nécessaires à sa réalisation ont été acquises et que les fouilles archéologiques préventives ont été menées, le projet a finalement été abandonné, en 2015, à cause de restrictions budgétaires. Cet abandon du projet par le Département a mis en péril les enjeux de développement de la commune, à savoir son affirmation en tant que cité touristique (Petite Cité de Caractère), et également de manière générale le développement touristique du Pays des Herbiers.
  Au regard des actions définies par l'étude de stratégie du tourisme du bocage vendéen réalisée par le Pays du Bocage Vendéen en 2013, la commune et la Communauté de communes souhaitent désormais permettre sur ce site qui était jusqu'à présent identifié pour accueillir le mémorial, la réalisation d'un projet d'hébergement touristique de plein air qui prendra appui sur le camping existant et s'inscrira dans un cadre naturel, paysager et patrimonial d'exception. L'objectif est d'attirer une clientèle pour des séjours longs grâce à une qualité d'accueil et d'équipements et non une clientèle de courts séjours liés au passage au Puy du Fou. Il s'agit donc d'attirer les visiteurs à la semaine pour dynamiser le tourisme local.
  L'étude sur le positionnement stratégique du tourisme dans le bocage vendéen lancée en 2013 a permis de faire ressortir des enjeux en terme d'hébergement touristique. Il en ressort en particulier que les grandes chaînes d'hôtellerie de plein-air sont absentes de l'offre du bocage vendéen. Les campings existants sont de petites capacités et 5 structures parmi les 12 campings classés sont municipales. Cette offre n'est pas toujours adaptée aux attentes des clientèles en séjour (pas assez de services, absence d'animations, pas de club pour enfants, un seul camping avec piscine couverte...). Aussi les nouvelles formules d'hébergement de plein-air qui rencontrent du succès depuis quelques années apparaissent peu représentées dans le bocage vendéen (hébergements thématisés, atypiques, et nouveaux concepts d'hébergements écologiques...)
  Il ressort de cette étude des enjeux forts pour le territoire du bocage vendéen :
  - faire émerger de nouveaux concepts et projets novateurs en hébergements touristiques intégrant la dimension environnementale et répondre au constat d'hébergements inadaptés à un tourisme de nature correspondant aux attentes des clientèles ;

- favoriser les projets d'hébergements thématisés (sites dédiés et intégrés, hébergements insolites, villages d'écogites, resorts ...), et développer le duo « Bien-Être/Nature » ;
- faire du bocage vendéen une « référence en matière d'écotourisme », valoriser et matérialiser cette offre Nature par un concept de Stations de Sport-Nature.

Le projet d'extension du camping existant s'inscrit dans cette logique, une délibération du Conseil Municipal a permis de fixer un certain nombre de règles qui ont été traduites dans l'OAP sectorielle lorsque c'était possible.

- Aux Epesses, deux extensions de sites existants s'inscrivent dans la logique de confortation de l'activité actuelle.
  Une extension du camping de la Brétèche dans un espace boisé de 5000m². Cet espace est dans la continuité du site actuel et viendra compléter le camping dans l'enceinte des chemins qui l'encerclent.
  Une autre extension, celle du Domaine Mélisune, s'inscrit dans la continuité du site. La parcelle choisie est une zone de dépôt à proximité du plan d'eau qui est en cours d'aménagement.

Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUiH pour le tourisme (hors Puy du Fou)

	Les Epesses	Mouchamps	Total général en Ha
Zone AUT	1,7	5	**6,7**

Le **développement du Puy du Fou** est encadré par le SCoT qui mentionne un potentiel de 90 hectares pour le temps du SCoT. Il correspond aux besoins du parc dont la renommée s'étend désormais à l'échelle internationale.

En effet, avec 2 308 400 visiteurs en 2019, le Puy du Fou a pratiquement doublé sa fréquentation en 10 ans. 50% de la fréquentation se déroule sur 2 ou 3 jours, ce qui génère par conséquent des nuitées sur le territoire.

Les projections de fréquentation pour les années qui viennent permettent les comparaisons suivantes :

- Nombre de visiteurs au Puy du Fou en 2011 : 1 498 000

en 2019 : 2 308 400

en 2025 : 2 900 000

en 2032 : **3 500 000**

Ces chiffres démontrent qu'il faut adapter très rapidement les structures du Puy du Fou et autour du Puy du Fou à cette progression importante de la fréquentation du site.

Le Puy du Fou, entre 2005 et 2020 et depuis l'entrée en vigueur du PLU des Epesses, s'est considérablement développé avec plus de 1 200 000 visiteurs supplémentaires, la création de 16 spectacles majeurs, de 4 restaurants, de 6 hôtels et d'une dizaine de bâtiments techniques & administratifs. Ces réalisations peuvent être des constructions neuves ou des réhabilitations. Le Puy du Fou, fidèle à sa démarche de respect de l'environnement, a optimisé le foncier disponible dans son emprise en aménageant les espaces disponibles qui n'impactaient pas l'harmonie générale du site, en particulier le cadre végétal.

Depuis 2005, le Puy du Fou a donc aménagé ou réaménagé près de 80 hectares de terrain AUpf pour construire de nouveaux spectacles, restaurants, hôtels, équipements techniques ainsi que les aménagements extérieurs associés, soit une moyenne de plus de 5 hectares aménagés chaque année.

Les besoins de consommation d'espace du Puy du Fou

Pour accueillir les 3 500 000 visiteurs attendus en 2032, le Puy du Fou va devoir construire de nouveaux spectacles, restaurants, hôtels ainsi que des équipements techniques liés à la gestion du site.

Le rythme de consommation d'espace qui a été estimé à 6ha/an est inscrit dans le SCOT - actuellement en vigueur – et est en cours d'instruction à l'occasion de l'élaboration du PLUiH de la Communauté de Communes des Herbiers. La consommation de 90ha d'ici à 2032 ne signifie pas une artificialisation totale de cette surface. Depuis sa création en 1988, la philosophie du Grand Parc du Puy du Fou est d'intégrer l'esthétique de chaque projet dans son environnement et de s'appuyer sur la trame végétale existante. Ainsi, le cadre naturel est considéré comme une force qu'il faut à tout prix préserver.

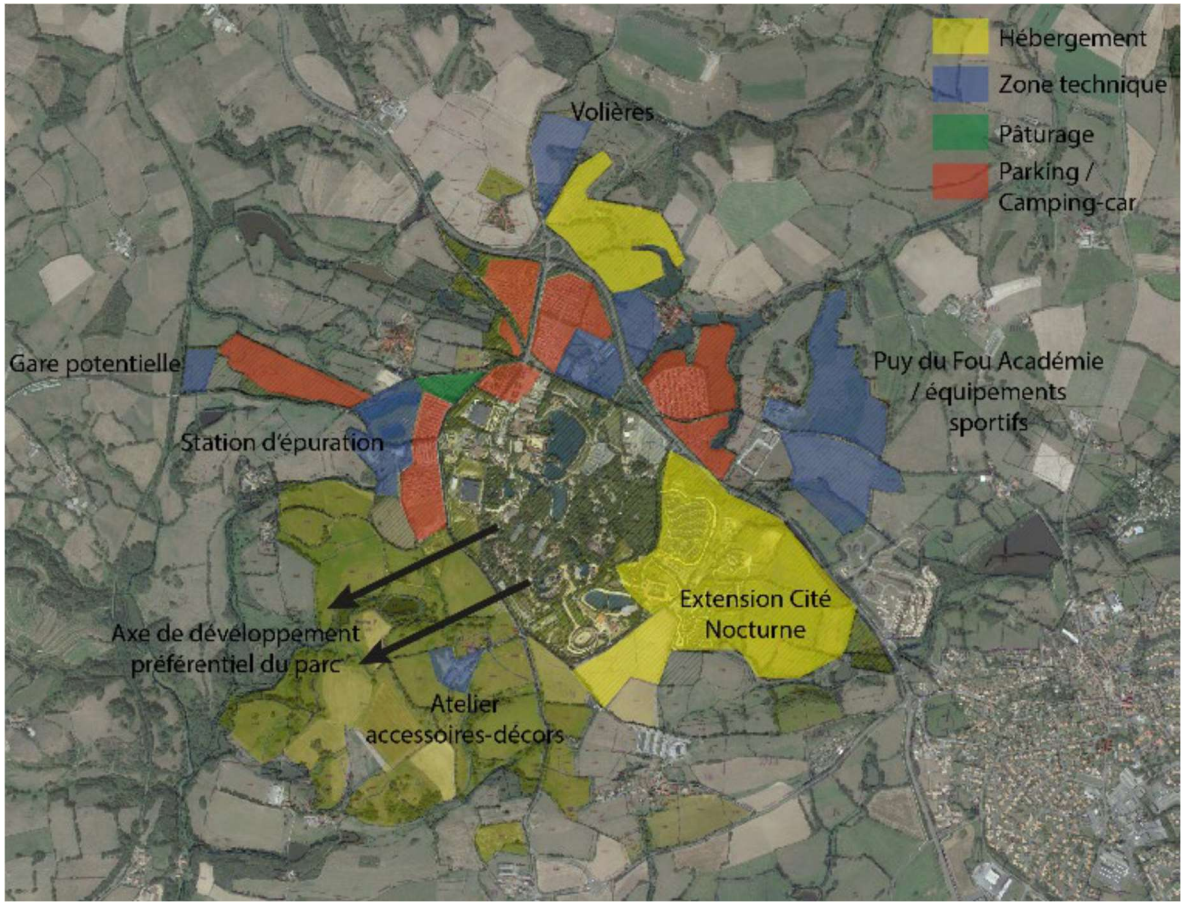
Chaque nouveau projet tient compte de la topographie naturelle du terrain, des courbes de niveaux existantes, des chemins existants mais également de la flore présente sur le site. En moyenne, 80% des arbres existants sur les parcelles d'un projet sont maintenus, les 20% restants donnant lieu à des plantations en quantité au moins équivalente, sinon largement supérieure. Chaque projet du Puy du Fou comprend en effet un programme de plantation et de boisement conséquent pour assurer une bonne gestion de son patrimoine arboré et préparer l'avenir.

Aujourd'hui, le parc arrive à saturation des espaces aménageables dans l'emprise du parc sans mettre en péril l'équilibre environnemental qui fait sa force. Les zones potentiellement ouvertes à la construction actuellement dans le PLU sont mobilisées en majorité par le pâturage des animaux du parc, ainsi que par des zones de stationnement. Par ailleurs, sur la majorité des emprises en AUpf encore libres, des projets sont déjà identifiés et en cours d'étude (cf. carte ci-contre).

Enfin, les exigences liées aux circuits du parc et la logique de déambulation des visiteurs a amené la direction à envisager un développement des spectacles plutôt vers l'ouest.

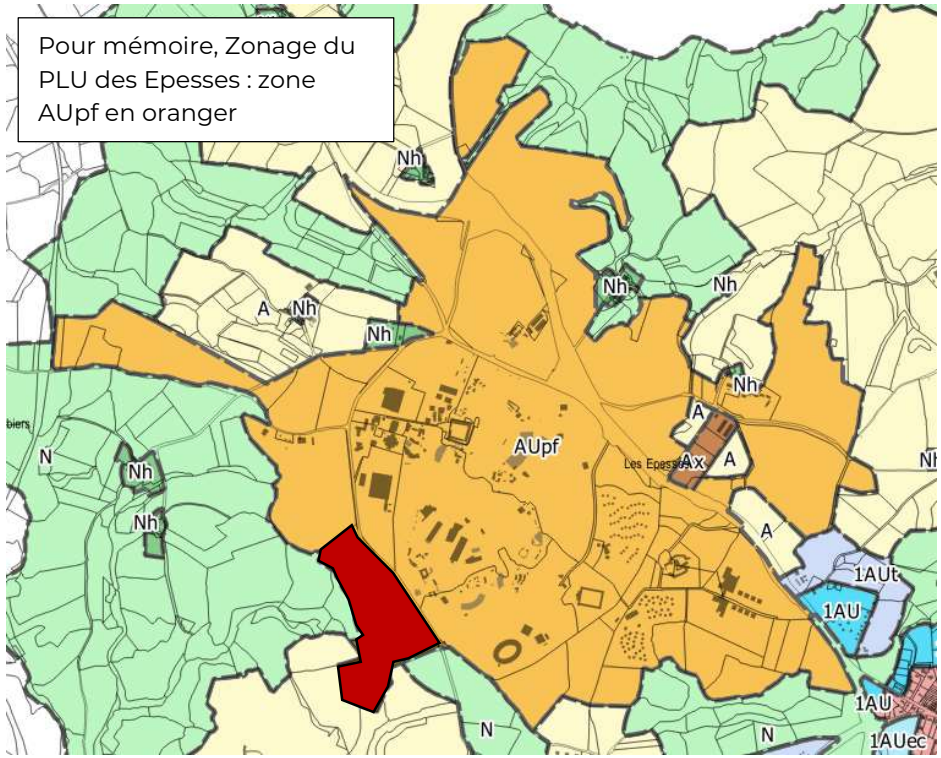
Au vu de ces perspectives d'occupation du sol sur les parcelles AUpf existantes et pour assurer une cohérence de développement, le Puy du Fou a mené une réflexion sur le zonage le plus pertinent correspondant aux besoins liés à son développement. Cette réflexion amène à appréhender un développement plutôt à l'ouest du parc. Une parcelle au sud du parc serait intégrée dans le développement de la Cité Nocturne. D'autres parcelles situées au nord-est, déjà propriétés du parc pour l'une et récemment acquises pour les autres, permettront des aménagements techniques et d'accès au site.

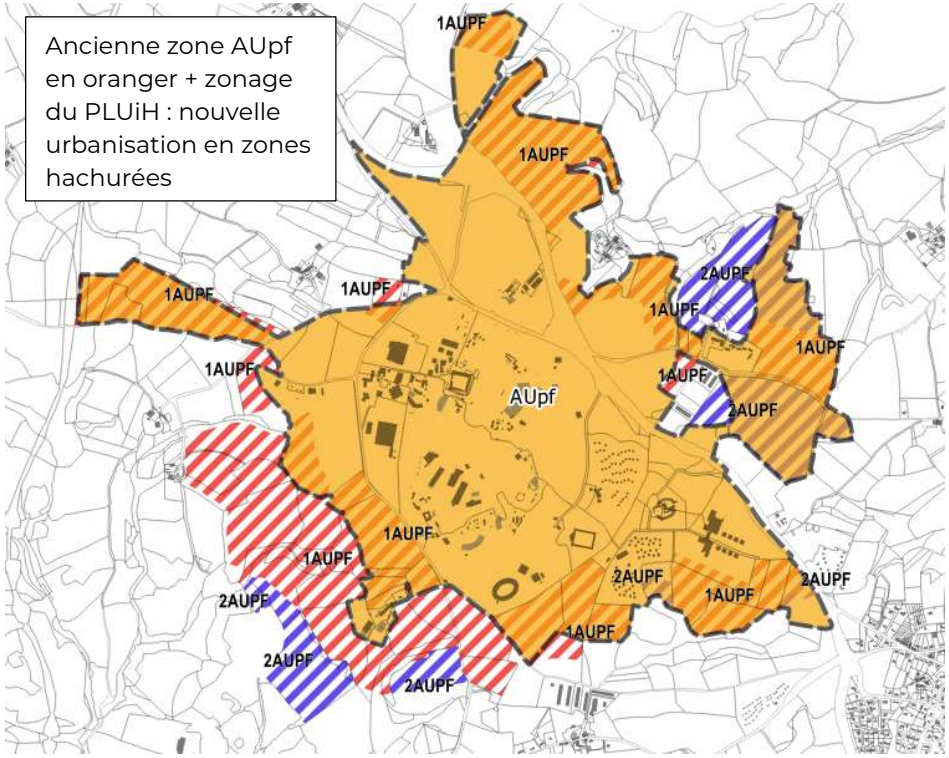
Ce développement qui prévoit un besoin d'environ 78 hectares complémentaires pour les 10 prochaines années se veut respectueux de l'environnement en limitant au maximum l'étalement du parc. Un programme de plantation d'écrin/écran végétal est en cours d'élaboration et la trame bocagère existante vient d'être inventoriée et servira de trame de base pour l'insertion des futurs cheminements, spectacles, villages et restaurants.



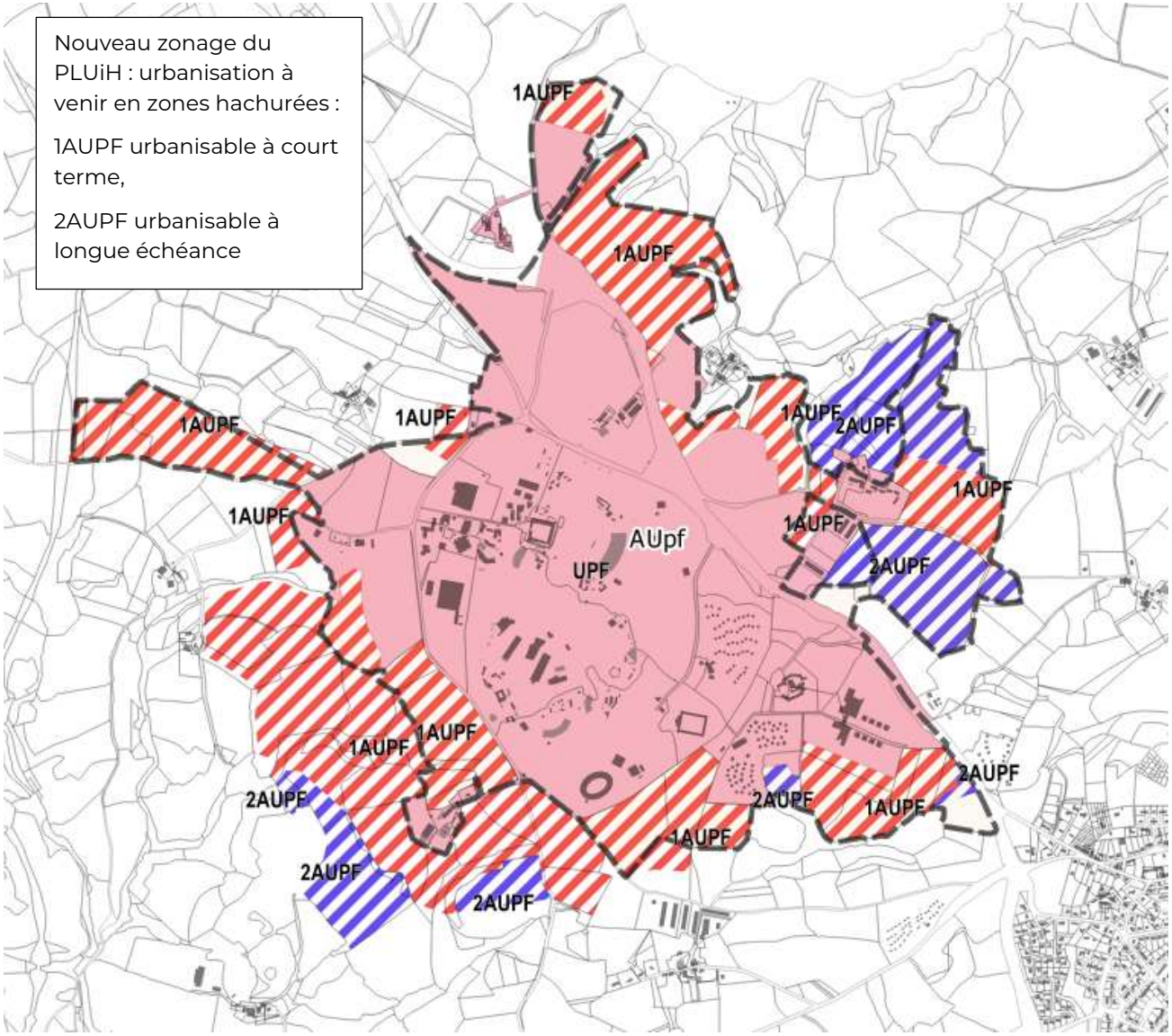
Conformément aux dispositions du SCoT, cette superficie en extension est compatible, et est à considérer en complément de celle déjà disponible dans le document d'urbanisme actuel.

Pour mémoire, et compréhension, la carte ci-dessous présente en oranger le zonage « AUpf » initial du PLU des Epesses, et en violet et rouge hachurés le zonage correspondant aux extensions complémentaires allouées par le SCoT. Ces zones hachurées ont une superficie de près de 78 hectares qui respecte bien les 90 hectares du SCoT moins 12 hectares (zone rouge) qui ont fait l'objet récemment d'une ouverture à l'urbanisation par le biais d'une déclaration de projet.





Le décompte de la consommation du Puy du Fou est donc considéré de la façon suivante :



	Surfaces précédemment zonées en AUpf non construites mais faisant l'objet de projets identifiés et pour certains en cours de réalisation (**dans tiret marron**)	Surfaces nouvelles allouées par le SCoT (**hors tiret marron**)
1AUPF	64.79 ha	54.93 ha
2AUPF	13.9 ha	23.09 ha
TOTAL	**78.69 ha**	**78.02 ha**

Il est à noter que la consommation du Puy du Fou est particulière dans la mesure où les constructions et les installations diverses ont été (et seront) implantées avec une attention particulière par rapport à la végétation et les espaces en eau présents sur le site, l'objectif étant également de valoriser ces espaces.

La forme urbaine qui en résulte reste donc très peu dense puisqu'elle fait la part belle à l'espace naturel.

Ce choix implique donc une surface plus importante en matière de foncier pour répondre aux différents besoins des projets.

6. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE AU NIVEAU DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES

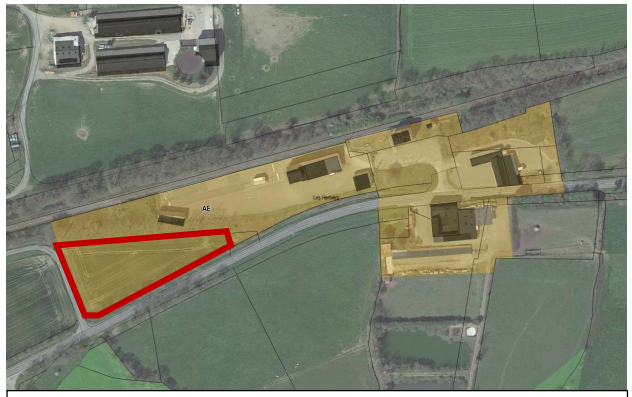
Le projet de PLUiH compte **40 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**, dont voici ci-dessous le détail. Tous ces secteurs correspondent à une activité (touristique, économique) ou un équipement public ou d'intérêt collectif déjà en place, autrement dit, **le PLUiH ne prévoit aucun nouveau STECAL**.

La grande majorité concerne la confortation d'activités déjà existantes, n'entrainant pas de nouvelle consommation foncière. D'une façon générale, les petites activités artisanales présentes en A ou N ne font pas l'objet de zonage en STECAL, si une extension de l'activité est prévue, il est attendu que celle-ci se déplace dans les sites dédiés (zones d'activité économiques). Cependant, certaines d'entre elles, représentant une activité et un gabarit plus importants que la moyenne, ont été identifiées en STECAL. Il a été en effet considéré que vu l'ampleur du site, un déplacement serait complexe à gérer et pourrait fragiliser l'activité concernée.

Les projets sont connus de la collectivité et à un stade d'avancement ou de réflexion abouti, les rendant opérationnels.

Il est également important de noter que les activités et projets qui se développent au sein de ces STECAL zonés en N entretiennent en général un lien étroit avec le caractère naturel de la zone dans laquelle ils s'inscrivent (sites touristiques notamment) et resteront malgré tout à dominante naturelle.

Seuls trois secteurs font l'objet d'une consommation foncière liée à une extension programmée de l'activité :

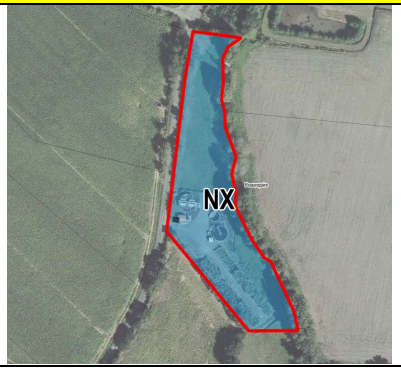


Gare des Epesses – Les Herbiers

La Tricherie – Mesnard la Barotière

Route de Mesnard-la-Barotière – Les Herbiers

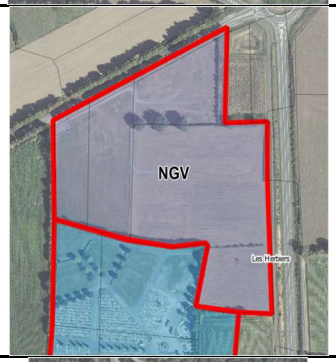
Le bilan des surfaces, typologies, et consommation foncière des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités sur le territoire est le suivant :

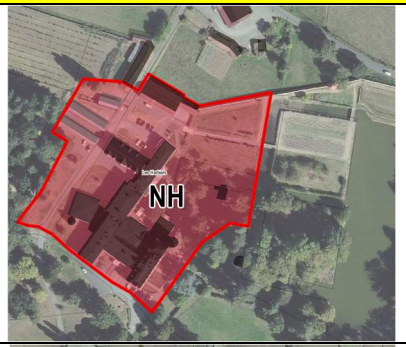
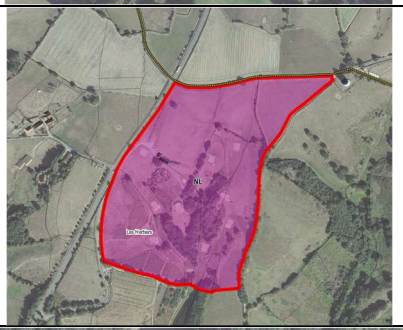
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
Beaurepaire	Équipement	Station d'épuration	Bourg	8 856	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
	Hébergement touristique	Chateau de la Richerie (hébergement, salle de réception)	La Richerie	33839	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique / hôtel	**NT**	Poursuivre et conforter l'activité, nécessité modérée d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	

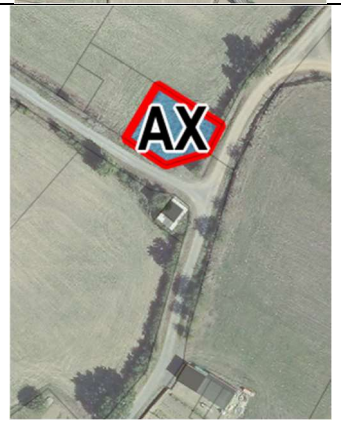
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
Les Epesses	Équipement public	Station d'épuration et déchetterie	Bourg	15 530	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti s'effectuent en prolongement de l'existant	
	Équipement public	Cimetière paysagé	Bourg	4 274	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations + autres équipements recevant du public publiques et assimilés	**NX**	Site déjà viabilisé, pas d'extension prévue	
	Hébergement touristique	Salle de réception	Le Grand Moulin	2050	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	**NL**	Réaménagement de bâtiments existants uniquement	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Hébergement touristique	Terragora - Lodge	La Poizelière	49 209	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique / hôtel	**NT**	Poursuivre et conforter l'activité, nécessité modérée d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
Les Herbiers	Activité économique	Restaurant Le Loup Blanc /	Le loup blanc	4 389	**0**	Commerce et activité de service	Restauration	**AE**	Poursuivre et conforter l'activité, nécessité modérée d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	

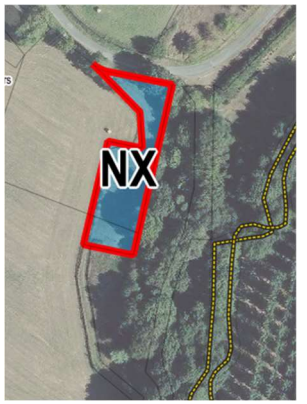
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Activité économique	Maçon	Rue de la Barotière	6 706	**4000**	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt	**NE**	Poursuivre et conforter l'activité artisanale, nécessité modérée d'extension du bâti sans nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
	Activité économique	Zone mixte : déchèterie concassage	La Trébussonière	126 019	**0**	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt + bureau	**AE**	Pas d'extension d'activité : le site est déjà occupé dans sa totalité et terrassé afin de réaliser un lieu de concassage des déchets de chantier	
	Activité économique	Site économique Gare des Epesses	La Gare des Epesses	32 006	**4950**	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie + entrepôt + bureau	**AE**	Réaménagement de la RD11 à venir qui modifie la configuration des lieux, donc déplacement de certains locaux d'activité à prévoir	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Habitat (gens du voyage)	Aire de secours/aire permanente	La Girardière	14 962	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	**NGV**	Emprise existante, besoins potentiels de locaux de stockage et assistantes sociales	
	Habitat (gens du voyage)	Aire de grand passage	La Cossonnière	48 981	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	**NGV**	Emprise existante, besoins potentiels de locaux sanitaires	
	Loisir	Motocross	La Méancière	27 780	**0**	Équipements d'intérêt collectif et services publics + Commerce et activité de service	Équipements sportifs + activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**NL**	Emprise existante, besoins potentiels de locaux type club house (vestiaires et buvette)	

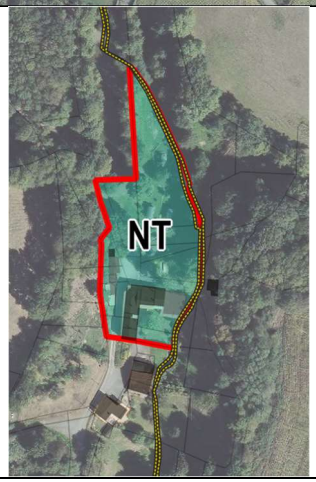
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	EHPAD - Chateau du Landreau	Bourg	15 889	**0**	Habitat	Hébergement	**NH**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
	Loisir	Golf - voir délimitation PA	La Vachonnière	184 531	**0**	Équipements d'intérêt collectif et services publics + Commerce et activité de service	Équipements sportifs + activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**NL**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
	Habitat, sous destination hébergement	Domaine Le Boistissandeau	Le Boistissandeau	26 838	**0**	Équipements d'intérêt collectif et services publics + Habitat	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale + Hébergement	**NH**	Hébergement et prestations médico-sociales : poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	

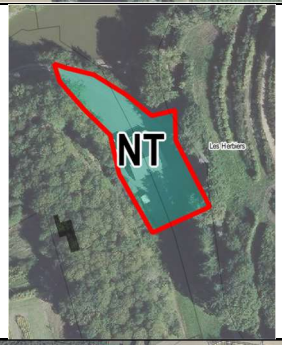
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Cimetière	La Cossonnière	57 405	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations + autres équipements recevant du public publiques et assimilés	**NX**	Espaces occupés et mobilisés dans leur ensemble, poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Groupillère	477	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**AX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant Intérêt général, pas d'extension significative	

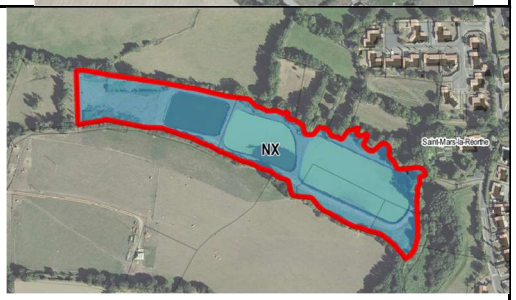
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Belletière	1 712	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation..., elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	Serit	1 535	**0**		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**AX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Jonchère	2 460	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**		

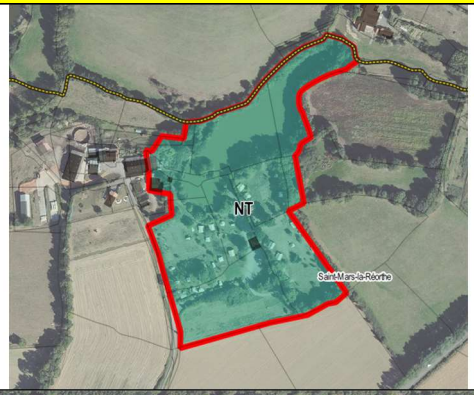
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Pillaudière	4 535	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**AX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	Le Bois Joly d'Ardelay	1 219	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	

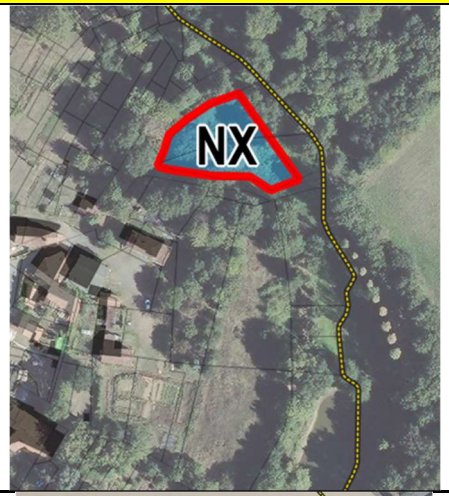
Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	Le Bourg/La Dignée	21 079	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**		
	Équipement	Stade de foot + station d'épuration	La Salmondière	42 542	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	STEP : intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant stade de foot : nécessité potentielle de vestiaires et tribunes	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Service	Pension canine	Le Chiendent	7 087	**0**	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	**AE**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
	Hébergement touristique	Roulottes	La Basse Maunerie	4 527	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**NT**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Hébergement touristique	Camping privé Les Loges	Les Loges	7 126	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**NT**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
	Équipement commercial (Location de salle)	Salle de réception privée	Les Enfreins	2 004	**0**	Commerce et activité de service	Activités de service où s'effecte l'accueil d'une clientèle	**NT**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
Mesnard-la-Barotière	Loisir /équipement	Tricherie (camping, base de loisir, accrobranche , restaurant)	La Tricherie	398 019	**10000**	Commerce et activité de service	1/autre hébergement touristique 2/activité de service ou s'effecte l'accueil d'une clientèle	**NT**	Au nord, espace déjà occupé par l'accrobranche, activités existantes amenées à s'étendre légèrement au sud, notamment pour la gestion des besoins en stationnement	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Tricherie	8 460	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
Mouchamps	Service	Pension canine	La Haute Guichardrie	6 205	**0**	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	**AE**	Poursuivre et conforter l'activité, pas de nouvelle emprise sur terres agricoles ou naturelles	
Saint-Mars-la-Réorthe	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	Bourg	33 029	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Hébergement touristique	Camping l'Etang du Puy	La Norissonnière	44 962	**0**	Commerce et activité de service	Autre hébergement touristique	**NT**	Poursuivre et conforter l'activité, implantation de nouveaux bâtiments ou extensions sans créer de nouvelles emprises sur terres agricoles ou naturelles	
	Activité économique	Entreprise Groupe Pilardière (alimentation animale)	La Pilardière	24 487	**0**	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**NE**	Poursuivre et conforter l'activité, implantation de nouveaux bâtiments ou extensions sans créer de nouvelles emprises sur terres agricoles ou naturelles	
Saint-Paul-en-Pareds	Activité économique	Entreprise MC Agri	Les Landes	10 287	**0**	1/autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire 2/commerce et activité de service	1/industrie 2/artisanat et commerce de détail	**AE**	Poursuivre et conforter l'activité de réparation et vente de matériel agricole, implantation de bâtiments de stockage sans créer de nouvelles emprises sur terres agricoles ou naturelles	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Proutière	1 047	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
Vendrennes	Équipement	Déchetterie	La Gallerie	2 824	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**AX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des besoins (bâtiment de stockage possible (tri/écorecyclerie...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	

Commune	Typologie	Activité concernée	Lieu-dit	Surface STECAL (m²)	Superficie nouvelle consommée (m²)	Précision destination	Précision sous destination	Zonage retenu	Justification	Extrait de plan
	Équipement	Station d'épuration - Lagunage	La Guierche	15 973	**0**	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**NX**	Intérêt général, pas d'extension significative de surface du site prévue sur la terre agricole et naturelle, les extensions du bâti possibles en fonction des normes sanitaires (silo à boue/ stockage/hygiénisation ...), elles s'effectuent en prolongement de l'existant	
	Équipement commercial (loisir)	Labyrinthe - Vendée Vallée	La Verrie	2050	**0**	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	**NL**	Poursuivre et conforter l'activité, implantation de petit bâtiment (auvent) sans créer de nouvelles emprises sur terres agricoles ou naturelles	

Nombre total de STECAL : 40	**Superficie consommée en m² : 18 950**

7. CONCLUSION DE LA CONSOMMATION FONCIERE TOTALE DU PROJET DE PLUIH

Au total, le projet de PLUiH prévoit une consommation foncière (hors Puy du Fou) de **180** hectares répartis comme suit :

Pour l'**économie** : **48,9 hectares**

Pour l'**habitat** : 40,8 ha dans l'enveloppe et 74,1 ha en extension, soit **114,9 hectares**

Pour les **équipements** : **7,6 hectares**

Pour le **tourisme** (hors Puy du Fou) : **6,7 hectares**

Pour les **STECAL** (destination économie et tourisme) : **1,9 hectare**.

En plus, et à considérer comme équipement extra territorial : le **Puy du Fou** : **78,12 hectares** (ainsi que 78,69 hectares non décomptés car déjà programmés pour des projets identifiés).

Rappel de la consommation foncière observée 2010-2019 (hors Puy du Fou) :

TOTAL 2010-2019 par destination			
	TOTAL HORS TACHE URBAINE (ha)	TOTAL DANS LA TACHE URBAINE (ha)	TOTAL CONSOMMATION (ha)
HABITAT	104,4	31,4	**135,9**
ECONOMIE	114,9	67,3	**182,2**
TOURISME	8,4	5,5	**13,9**
ÉQUIPEMENT	33,3	10,7	**44,1**
TOTAL	**261,0**	**114,9**	**376,0**

Rappel de la consommation foncière actualisée pour la décade 2012-2021 (hors Puy du Fou) : La méthode de calcul est explicitée dans le diagnostic (livret 1).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	**Total 2010-2019**	Rythme annuel moyen constaté entre 2010 et 2019	2020-2021 soit 2 ans de consommation estimée	**Total 2012-2021**
Beaurepaire	2,1	0,3	0,3	3,9	0,1	1,1	1,0	0,1	1,5	7,1	**17,5**	1,7	3,5	**18,6**
Les Epesses	6,1	1,2	9,1	0,2	1,0	4,9	2,1	4,0	4,2	1,1	**34,0**	3,4	6,8	**33,5**
Les Herbiers	37,4	15,0	21,3	10,3	34,9	26,3	11,0	52,5	9,8	34,9	**251,5**	25,2	50,3	**249,4**
Mesnard-la-Barotière	0,1	0,8	2,2	1,5	0,0	0,6	2,0	0,7	5,3	0,3	**13,4**	1,3	2,7	**15,1**
Mouchamps	1,1	3,3	3,3	0,9	0,2	0,4	0,1	3,6	3,0	0,5	**16,5**	1,7	3,3	**15,4**
Saint-Mars-la-Réorthe	0,6	1,2	0,4	0,2	0,3	0,1	7,2	1,3	0,0	4,5	**15,7**	1,6	3,1	**17,1**
Saint-Paul-en-Pareds	5,6	1,5	0,1	0,0	2,0	0,2	0,0	0,1	1,9	0,5	**11,9**	1,2	2,4	**7,2**
Vendrennes	1,6	0,7	3,4	0,9	1,0	0,4	1,9	2,8	0,8	2,0	**15,4**	1,5	3,1	**16,3**
CCPH	54,5	24,0	40,1	17,8	39,5	33,9	25,4	65,2	26,5	50,9	**376,0**	37,6	75,2	**372,6**

La consommation foncière de la décade précédente (2012-2021) est donc estimée à 372,6 hectares.

Au regard des **372,6 hectares** consommés sur les dix dernières années calculés sur la base des données des autorisations d'urbanisme, le projet de PLUiH prévoit de consommer environ 180 hectares, soit 50% de la consommation observée de 2012 à 2021.

Cette consommation traduit bien l'effort de modération de la consommation d'espace exigée par la Loi Climat et Résilience.

La **consommation du Puy du Fou est quant à elle considérée à part**, dans la mesure où le Parc représente un équipement de grande capacité, rayonnant à l'échelle nationale et destiné à se développer pour répondre aux besoins extra territoriaux. Il n'est donc pas pertinent d'intégrer ces chiffres et de comparer cette programmation aux consommations des 10 dernières années du territoire.

En prenant comme référence les dates de dépôt de Permis de Construire depuis l'approbation du SCOT en mars 2017, la consommation d'espaces AUpf existant est de 1,74ha de surfaces bâties et de 15,79ha de surfaces aménagées en intégrant le bâti et les aménagements extérieurs.

Année	Total surfaces bâties	Total surfaces aménagées dont bâti
2017	4 428,90 m²	13 582,90 m²
2018	11 665,46 m²	130 275 m²
2019	1 272,41 m²	14 083 m²
Total (m²)	17 366,77 m²	157 940,90 m²
Total (ha)	**1,74 ha**	**15,79 ha**

8. CONCLUSION DE LA COMPATIBILITE GLOBALE DU PROJET DE PLUIH AVEC LES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE DU SCOT

Rappel des objectifs :

HABITAT ET ÉQUIPEMENT :

		OBJECTIFS SCoT à 15 ans					Gabarit maxi* restant en extension en Ha *(habitat et équipements)*			
	COMMUNE	**Logements**	*% à loger mini dans enveloppe urbaine*	*Équivalent logt dans enveloppe urbaine*	*Densité brute mini en logt/ha*	**conso extension (habitat et équipement) en ha**	***conso extension depuis début SCoT 1 an (mi 2017-mi 2018)***	***éval conso ext durée élaboration PLUiH 4 ans (mi 2018-mi 2022)***	***total déjà consommé par pôle en ext sur 5 ans***	**éval conso extension maxi restante pour PLUiH *(mi 2022-mi 2031)***
Pôles de Pays	**Les Herbiers**	**2980**	*33%*	*983*	*21*	**95**	*6,12*	*24,48*		
	Beaurepaire						*0,36*	*1,44*	**32,40**	**62,60**
Pôles d'appui	**Les Epesses**	**775**	*30%*	*233*	*17*	**32**	*1,25*	*5,00*		
	Mouchamps						*0,72*	*2,88*	**9,85**	**22,15**
Pôles de proximité	**Mesnard-la-Barotière**	**585**	*30%*	*176*	*15*	**28**	*0,57*	*2,28*		
	Saint-Mars-la-Réorthe						*0,32*	*1,28*		
	Saint-Paul-en-Pareds						*0,37*	*1,48*		
	Vendrennes						*1,09*	*4,36*	**11,75**	**16,25**
	TOTAL	**4 340**		**1391**		**155**	***10,80***	***43,20***	**54,00**	**101,00**

L'évaluation de la consommation par an a été calculée sur le rythme du foncier consommé observé ces 10 dernières années :

Total consommation moyenne par an habitat et équipement en Ha		
hors_EU	*dans_EU*	Total
10,80	4,24	15,05

ECONOMIE :

	Objectifs SCoT à 15 ans	**Gabarit maxi restant en extension en Ha *(économie y compris grand commerce)***			
	programmation SCoT à 15 ans en Ha	*conso réelle extension en 2018*	*éval conso extension durée élaboration PLUiH 4 ans (2019 à 2022)*	***B** = total déjà consommé par pôle en extension sur 5 ans*	**éval conso extension maxi restante pour PLUiH *(mi 2022-mi 2031)*= A-B**
PARC GRANDS FLUX	70	8,57	34,28	42,85	**92,15**
PARCS VITRINES	18				
MAILLAGE MIXTE	15				
MAILLAGE ARTISANAL LOCAL	17				
GRAND COMMERCE ÉQUIPEMENT TERTIAIRE	15				
	135				

Si l'on croise ce calcul avec celui de la consommation réelle sur la base des demandes d'autorisation qui indique que depuis 2017, 47.4 ha à vocation économique se sont urbanisés, ce qui laisserait 72.6 ha à urbaniser (hors grand commerce) pour le PLUiH. Le détail de cette analyse se répartit ainsi :

zones parcs grands flux:

Le SCoT prévoit sur la période 2017-2032 une surface de 70 hectares (hors réserve mobilisable) pour les zones parcs grands flux. Depuis 2017, les ZAC de la Souchais et de l'Orvoire ont artificialisées respectivement **22 et 19 hectares**. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de **29 hectares en extension**.

zones parcs vitrines:

Le SCoT prévoyait sur la période 2017-2032 une surface de 18 hectares pour les zones parcs vitrines. Depuis 2017, aucun parc vitrine n'a été réalisé. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de **18 hectares en extension**.

zones du maillage mixte de l'écosystème

Le SCoT prévoyait sur la période 2017-2032 une surface de 15 hectares (hors réserve mobilisable) pour les zones du maillage mixte de l'écosystème. Depuis 2017, aucun parc du maillage mixte de l'écosystème n'a été réalisé. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de **15 hectares en extension**.

zones du maillage artisanal local

Le SCoT prévoyait sur la période 2017-2032 une surface de 17 hectares (hors réserve mobilisable) pour les zones du maillage artisanal local. Depuis 2017, les lotissements de la Landette à Mesnard-la-Barotière et de Beaulieu sud à Mouchamps ont artificialisés respectivement **3,7 et 2,7 hectares**. Au regard du SCoT, le reliquat restant pour cette catégorie de zone jusqu'en 2032 est donc de **10,6 hectares en extension**.

BILAN GLOBAL COMPATIBILITÉ SCoT :

Bilan de la consommation foncière en Ha				
	Habitat et équipements	**Economie (y compris STECAL)**	**Tourisme (y compris STECAL)**	**TOTAUX en Ha**
Cadrage SCoT Pays du Bocage Vendéen (Ramené aux 10 ans du PLUiH)	**101 hectares maximum en extension**	**92.15 hectares maximum/** *Ou 72.6 ha en consommation réelle + 15 ha commerce*	**10 hectares maximum**	**203,15**
PLUiH du Pays des Herbiers	**81,7 hectares en extension**	**49,8 hectares**	**7,6 hectares**	**139,1**

En conclusion **le projet de zonage du PLUiH du Pays des Herbiers est compatible et même plus vertueux que les objectifs SCoT,** en raison d'un effort conséquent réalisé sur la mobilisation des gisements existants et de la densification des enveloppes urbaines.

Concernant le **Puy du Fou**, la consommation d'espace AUpf observée sur 2,5 ans environ (15.79 Ha depuis l'approbation du SCoT/ cf § 7) correspond bien à environ 6 ha/an et justifie parfaitement le rythme de consommation de 6 ha/an, soit **90ha sur 15 ans, inscrit dans le SCOT.**

Bilan consommé et projections pour PLUiH :

		Habitat		Équipement avec STECAL	Economie (sans Puy du Fou) avec STECAL	Tourisme (sans Puy du Fou)	Total
		Densification	Extension				
Règle 1 : basée sur un scénario démographique cohérent	**Projet PLUiH**	***40,8***	***74,1***	***7,6***	***49,8***	***7,6***	**180**
Règle 2 : basée sur modération conso à 50 %: Loi Climat et Résilience	10 dernières années (2010-2019)	135,9		44,1	182,2	13,9	376
	50% des 10 dernières années (2010-2019)	67,95		22,05	91,1	6,95	188
	10 dernières années actualisées (2012-2021)						**372**
	50% des 10 dernières années actualisées (2012-2021)						**186**
Règle 3 : **basée sur les restants SCoT**	**restant SCoT** (extension) **pour 10 ans**	**100,98**			**92,15**	**10**	**203**

9. INCIDENCES AGRICOLES SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES DES FUTURS PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Contexte et méthodologie

Suite aux choix des secteurs de développement des communes et de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers sur les questions liées à l'habitat, l'économie, les équipements, les activités de loisir et touristiques et à partir des plans de zonage transmis par la Communauté de communes du Pays des Herbiers, une analyse des incidences agricoles a été réalisée par la Chambre d'agriculture à la fois sur :

- La consommation de terres agricoles en lien avec les développements envisagés sur le territoire de la Communauté de communes.
- La proximité des futures zones de développement vis-à-vis des sites d'exploitation agricole existants

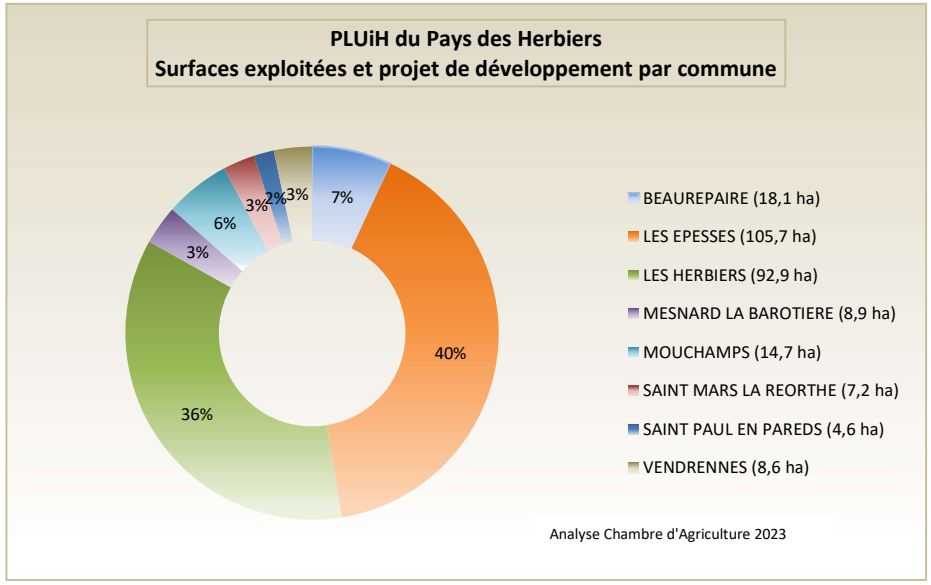
Un premier travail a consisté à identifier l'ensemble des exploitations agricoles concernées par les futurs projets de développement. Un échange a eu lieu avec les exploitations agricoles dans l'objectif d'évaluer les incidences agricoles et de rechercher des premières solutions de réparation pour maintenir et sécuriser l'outil de production des exploitations agricoles. Il s'agit d'une première approche et ces solutions seront bien sûr à confirmer et à retravailler lorsque la réalisation des projets de développement se réalisera.

LES INCIDENCES AGRICOLES ET ANALYSES

Au total, ce sont **58 entreprises agricoles qui ont été identifiées** dont 6 sur Beaurepaire, 13 sur Les Epesses, 19 sur Les Herbiers, 3 sur Mesnard-la-Barotière, 7 sur Mouchamps, 4 sur Saint-Mars-la-Réorthe, 3 sur Saint-Paul-en-Pareds et 3 sur Vendrennes. Cinq entreprises agricoles sont concernées par le développement de futurs projets de développement sur au moins deux communes.

Ces entreprises peuvent être concernées par la consommation de terres agricoles et/ou par la proximité de bâtiments agricoles en lien avec les futurs secteurs de développement.

Les 58 entreprises sont concernées à terme par des futurs projets de développement sur une surface agricole exploitée d'environ 260 ha. Ces surfaces exploitées se retrouvent pour **40% sur Les Epesses et 36% sur Les Herbiers**. Les **autres communes** ont entre **2% et 7% des surfaces agricoles** avec un zonage constructible à terme.

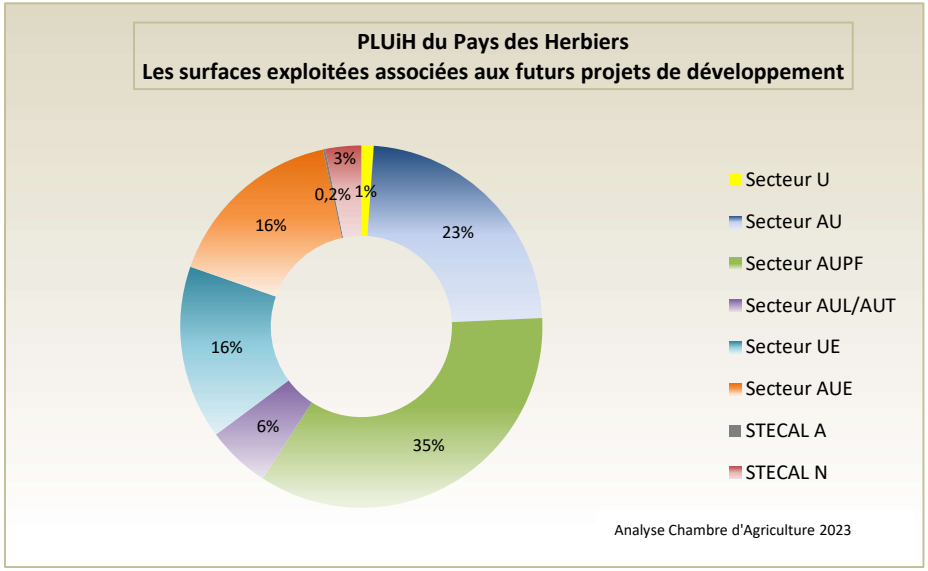


Sur Les Epesses, ceci s'explique par la présence du Grand Parc du Puy du Fou et son développement avec environ 91 ha exploités par dix entreprises agricoles soit 86% des surfaces agricoles. Ces surfaces peuvent représentées une part non négligeable de la surface agricole exploitée des entreprises agricoles concernées. Les projets de développement sur la commune liés à l'habitat, l'économie, les équipements et loisir représentent 14% soit environ 14,7 ha.

Les 260 ha se répartissent de la manière suivante :

- 2.84 ha en U (au sein de la zone agglomérée)
- 60.36 ha en AU (zones de développement de l'habitat)
- 90.99 ha en AUPF (activités du Puy du Fou)
- 14.78 ha AUL/AUT (activités de loisir)
- 40.45 ha en UE (activités économiques)
- 42.30 ha en AUE (zones de développement économique)
- 0.55 ha pour les STECAL A
- 8.34 ha pour les STECAL N

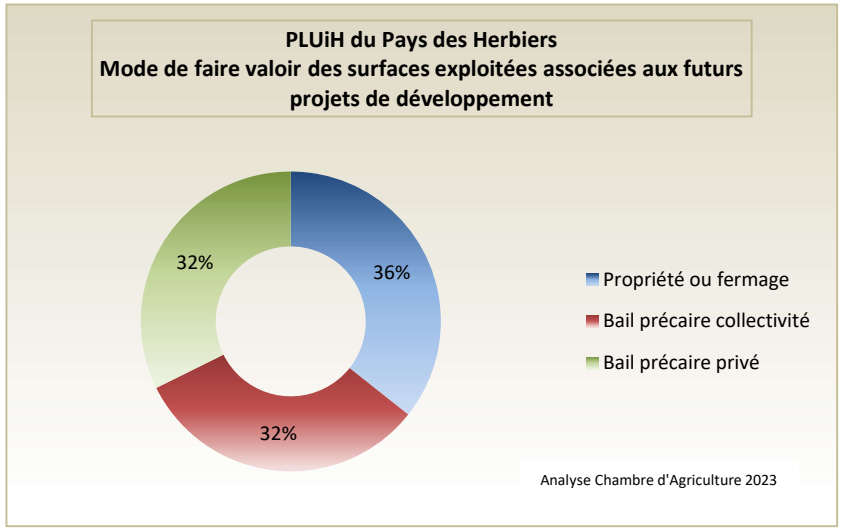
Ce sont donc 24% des surfaces en zone U et AU (habitat), 35% en AUPF (Puy du Fou), 32% en UE et AUE (économie), 6% en AUL/AUT (loisir) et 3.2% en STECAL



Sur ces 260 ha, 36% sont sous bail avec un fermage ou en propriété des exploitants (92.95 ha) et **64% sont exploités sous une forme précaire (167 ha)** qui peuvent être propriétés des communes, de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, du Département de la Vendée ou de privés tels que le Puy du Fou, ASF ou des propriétaires privés qui ne souhaitaient qu'un entretien de leurs terres en raison de la proximité des différentes zones agglomérées.

Sur les 92.95 ha sous fermage ou propriétés des exploitants agricoles, il sera nécessaire de trouver des solutions pour réparer le préjudice agricole avéré.

Pour les 167 ha en précaire, la situation devra être analysée de plus près au moment de la réalisation des projets car plusieurs entreprises agricoles présenteront un préjudice agricole et ce malgré qu'il s'agisse d'une mise à disposition des terres.



A la perte de surfaces agricoles exploitées, les futurs projets de développements auront ou pourront avoir des conséquences sur :

- les Zones de Non Traitement des produits phytosanitaires ;
- les plans d'épandage puisque les distances de recul s'appliqueront à terme sur les futures zones urbanisées ;
- la fragmentation de certains îlots agricole ;
- la cohabitation avec les nouveaux arrivants ;
- environ une quinzaine d'hectares qui ne pourront probablement pas être exploitées en raison d'une surface restante réduite ou des difficultés d'accessibilité à terme ;
- le développement ou l'adaptation des sites d'exploitation se trouvant à proximité des zones déjà urbanisées ou des futures zones d'extension :
    - **EARL LE CHATAIGNER** Les Herbiers (Zone AUE)
    - **JOUSSET Jean-Michel** Mouchamps (zone AUE)
    - **SCEA AVIPRO** Saint-Mars-la-Réorthe (zone AUE)
    - **GAEC L'AUBONNIERE** Mesnard-la-Barotière (zone AUL)
    - **EARL LES MEUNIERS** Les Epesses (zone AUPF)
    - **EARL LE COUDRAY** Les Epesses (Zone AU)
    - **BRIDONNEAU Alexandre** Les Epesses (zone AUPF)

Pour ces sept sites d'exploitation, il sera nécessaire de prendre en compte les distances de réciprocité à respecter selon l'article L111-3 du Code rural.

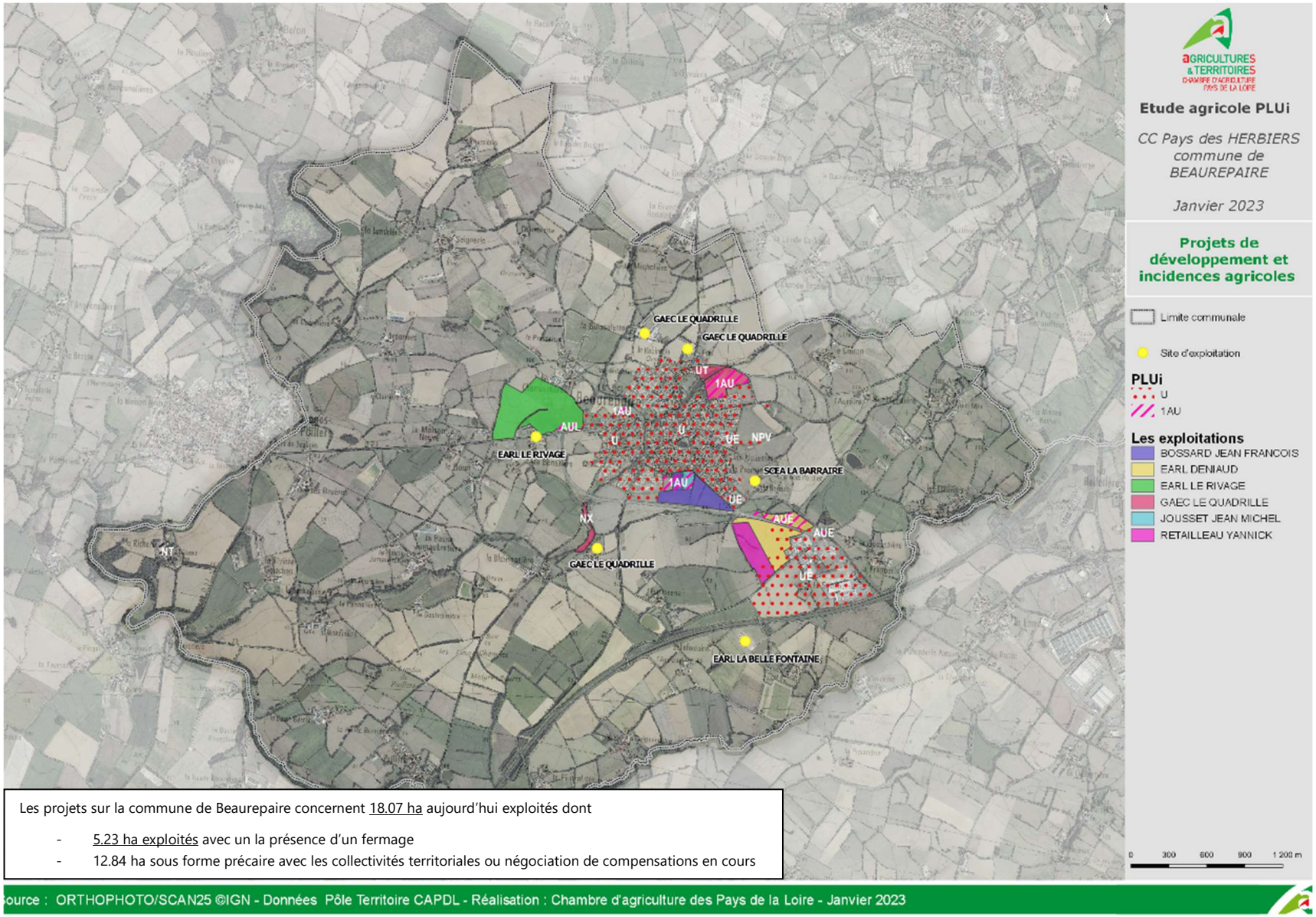
Une synthèse par commune a été réalisée suite aux échanges avec les exploitations agricoles

Communes	Parcellaires exploitations en zone de projets	U	AU	AUPF	AUL/AUT	UE	AUE	Stecal A	Stecal N	Total	Observations	Nbre exploitations agricoles sous projet	Surfaces exploitées avec fermage	Bail précaire collectivités	Bail précaire privé
BEAUREPAIRE	BOSSARD Jean-François		0,96							0,96	Déstructuration du foncier	6	0,96		
	EARL DENIAUD					4,95	2,52			7,47	Compensation réserves foncières en cours		1,5	5,97	
	EARL LE RIVAGE				0,97					0,97			0,97		
	GAEC LE QUADRILLE	0,96	4,51						0,45	5,93	Indemnisation en cours pour la zone AU Prise en compte de l'ensemble des parcelles exploitées pour les projets en AU et U soit 7,34 ha		0,82	5,11	
	JOUSSET Jean-Michel		0,98							0,98	Perte totale de la parcelle de 1,23 ha		0,98		
	RETAILLEAU Yannick					1,76				1,76	Indemnité d'éviction versée mais installation buses convenues non réalisées			1,76	
TOTAL		0,96	6,45		0,97	6,71	2,52		0,45	18,07			5,23	12,84	
LES EPESSES	BITEAU CHRISTIAN		2,93			0,73				3,66		13		3,66	
	BRIDONNEAU ALEXANDRE			9,57						9,57	Respecter les distances de réciprocité vis-à-vis du bâtiment agricoles et annexes et la zone AUPF Surface indispensable à la sécurisation de l'entreprise agricole				9,57
	BROUSSEAU JULIEN			1,07						1,07					1,07
	EARL LE COUDRAY		2,26	12,68	2,43					17,37	Précarité de l'exploitation agricoles Respecter les distances de réciprocité vis-à-vis du bâtiment agricoles et annexes et la zone AU			4,69	12,68
	EARL LES MEUNIERS			1,47						1,47	Précarité de l'exploitation agricoles Respecter les distances de réciprocité vis-à-vis du bâtiment agricoles et annexes et la zone AUPF				1,47
	GAEC LA PALULIERE			19,14			2,55			21,69	Concernée par une zone AUE sur Saint-Mars-la-Réorthe de 2,63ha + Très bon potentiel +Perte totale de 26,43% de la SAU		2,55		19,14
	GAEC LIMOVENTS			2,16						2,16			2,16		
	GAEC PUAUD			1,46						1,46			1,46		
	GAEC UNIFORCE		0,32			3,47				3,79	Très bon potentiel			3,79	
	GTB 85			6,19						6,19					6,19
	LES GENETS			8,03						8,03					8,03
	RICHARD CHRISTIAN			21,09						21,09	Propriété en cours de vente au Puy du Fou		18,06		3,03
	SCEA DES MONTAGNARDS			8,13						8,13	Devenir des 1,94 ha restants de la parcelle (absence de desserte)				8,13
TOTAL			5,51	90,99	2,43	4,20	2,55			105,68			24,23	12,14	69,31

LES HERBIERS	EARL GUILLOTEAU						4,99			4,99	Echange de culture avec la SCEA RONDEAU	19		4,99	
	EARL LA GUILLAUMIERE		2,74							2,74			2,74		
	EARL LE VIEUX CHENE		2,52							2,52			2,52		
	GAEC BIENVENUE								1,57	1,57				1,57	
	GAEC BRISARD						1,20			1,20			1,20		
	GAEC LA FROLIERE		12,81							12,81	Perte de l'ensemble de l'îlot de 5,73 ha à La Pépinière		8,01		4,8
	GAEC LA SAINT FRERE		4,53							4,53					4,53
	GAEC LE GRAND RY		1,69							1,69			1,69		
	GAEC LE LAGON BLEU								0,90	0,90				0,90	
	GAEC LE VIADUC		0,54						3,58	4,12	Précarité de l'exploitation agricole		0,54	3,58	
	GAEC LES ORANCHERES						0,18			0,18			0,18		
	LOIZEAU RICHARD						1,54			1,54			1,54		
	SACHOT BERNARD		1,18		4,51					5,69	Non favorable au développement de L'Ementruère		5,69		
	SCEA RONDEAU		2,40			4,43				6,83	Perte de 6,1 ha en lien avec l'échange de culture avec l'EARL GUILLONNEAU			6,83	
	EARL GUERIN FLORIAN ELEVAGE DE LA LANDE					13,38	18,67			32,05	Installation au 1er janvier 2022 Environ 45 ha en précaire		9,88	17,88	4,29
	EARL LA VALLEE DU FIEF							0,55		0,55			0,55		
	EARL LA VINCERE		1,42							1,42	Perte de 26 ha suite à la reprise des terres d'un propriétaire		1,42		
	GAEC LE GRANIT								0,18	0,18			0,18		
	SCEA ELEVAGE DES PEUX					7,41				7,41				7,41	
TOTAL			29,83		4,51	25,22	26,58	0,55	6,23	92,92			36,14	43,16	13,62
MESNARD LA BAROTIERE	EARL LE LOGIS	0,24	6,21							6,45		3	6,45		
	GAEC L'AUBONNIERE				0,74					0,74	Respecter les distances de réciprocité vis-à-vis du bâtiment avicole et la zone AUL			0,74	
	GAEC LES BORDS DU LAC								1,66	1,66				1,66	
TOTAL		0,24	6,21		0,74				1,66	8,85			6,45	2,40	

MOUCHAMPS	EARL GABORIAU					0,68				0,68		7	0,68		
	GAEC DU DEFFEND						1,01			1,01			0,02	0,99	
	GAEC L OUCHE DU PUITS	1,64	1,03							2,67			2,67		
	EARL LA TREMBLAIE		1,99							1,99			1,75	0,24	
	GAEC LE JOURDAIN		0,72							0,72			0,58	0,14	
	GAEC LES RAGANES				6,13	0,22				6,35			1,11	5,24	
	GAEC VACHON						1,31			1,31			0,00		1,31
	JOUSSET Jean-Michel										Respecter les distances de réciprocité vis-à-vis du bâtiment avicole et la zone AUE				
TOTAL		1,64	3,74		6,13	0,90	2,32			14,73			6,81	6,61	1,31
SAINT-MARS-LA-REORTHE	GAEC LA PALULIERE						2,63			2,63	Perte de 19,14 ha en AUF; 1AUPF et 2AUPF et AUE sur Les Epesses	4	2,63		
	GAEC PUAUD		0,92							0,92	Perte de l'ensemble de la surface 1,3 ha		0,92		
	GAEC UNIFORCE					1,67				1,67				1,67	
	SCEA LE MERCURE		1,15				0,81			1,96				1,96	
	SCEA AVIPRO										Respecter les distances de réciprocité vis-à-vis du bâtiment avicole et la zone AUE				
TOTAL			2,07			1,67	3,44			7,18			3,55	3,63	
SAINT-PAUL-EN-PAREDS	GAEC LE MORAN		1,80							1,80		3	1,20	0,6	
	GRELET PHILIPPE		1,03							1,03			0,73	0,3	
	EARL LA GELLETIERE					1,75				1,75				1,75	
TOTAL			2,83			1,75				4,58			1,93	2,65	
VENDRENNES	GAEC AGRI PASSION		3,12				4,28			7,40	Perte de l'ensemble de la surface 4,57 ha	3	7,40		
	GAEC LE LAGON BLEU		0,60							0,60	0,9 ha en NX		0,60		
	GAEC MERLET						0,61			0,61			0,61		
TOTAL			3,72				4,89			8,61			8,61		
SURFACE TOTALE ESTIMEE		2,84	60,36	90,99	14,78	40,45	42,30	0,55	8,34	260,62		58	92,95	83,43	84,24

Commune de Beaurepaire



Les projets sur la commune de Beaurepaire concernent 18.07 ha aujourd'hui exploités dont

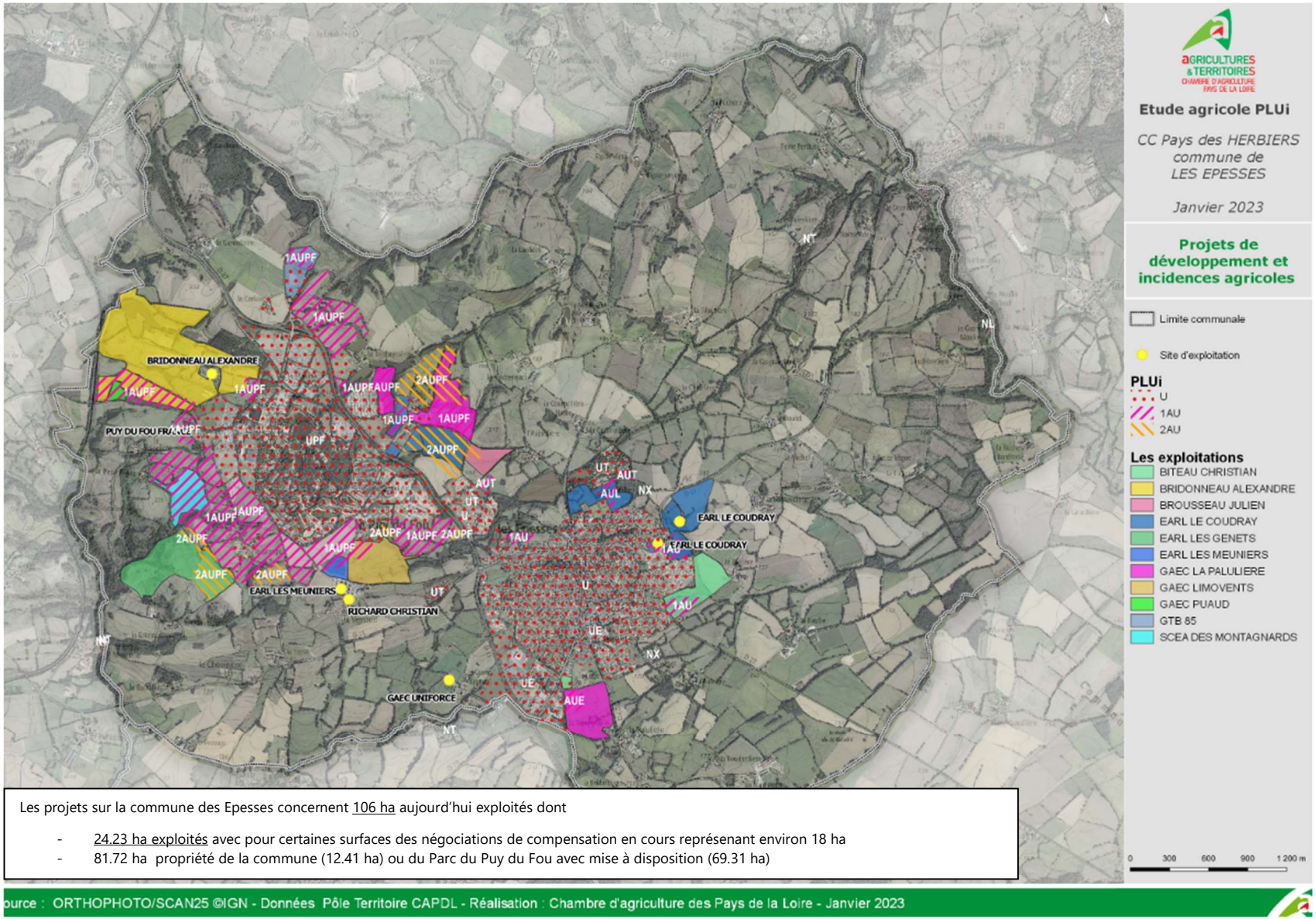
- 5.23 ha exploités avec un la présence d'un fermage
- 12.84 ha sous forme précaire avec les collectivités territoriales ou négociation de compensations en cours

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Janvier 2023

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
BOSSARD Jean-François	1	30	Bovins viande Volailles		0.96 ha en AU (La Coussaie)	Prairies permanentes MAEC enjeu Eau : renouvellement en 2022 pour une année Surface d'épandage juste aujourd'hui Double-actif	Perte de 3.2% de la SAU Enclave dans le parcellaire avec déstructuration de l'outil de travail
Total					**0.96 ha**		
EARL DENIAUD	1	160	Bovins viande		4.95 ha en UE et 2.52 ha en AUE (Zone d'activités de La Souchais	Terres labourables drainées et irriguées Projet d'installation d'un jeune (fils de Mr DENIAUD) *Surfaces propriétés de la Communauté de Communes ZN92 et ZN104 d'environ 6 ha* Surface propriété privée ZN 89 de 1.5 ha à compenser	Perte de 4.67% de la SAU
Total					**7.47 ha**		
EARL LE RIVAGE	2	110	Bovins viande Volailles Veaux de boucherie		0.97 ha en AUL	Terres labourables drainées Prévision d'une installation dans environ 3 ans Ilot de 22 ha	Perte de 0.88% de la SAU
Total					**0.97 ha**		

Exploitations agricoles	***Nombre associés***	***SAU (ha)***	***Production***	***Fragilisation - 10 ans***	***Surface agricole sous projet***	***Compléments***	***Incidences agricoles***
GAEC LE QUADRILLE	5	353	Bovins lait Porcs Naisseurs-engraisseurs Volailles	Environ 16 ha impactés et indemnisés financièrement	4.51 ha en AU et 0.142 ha en U	Terres labourables Parcelles drainées	Perte de 1.6% de la SAU
					0.821 ha en UT	Prairies permanentes	Perte de 0.23% de la SAU
					0.454 ha en NX	Prairies permanentes *Parcelle propriété du Syndicat Intercommunal d'Assainissement avec mise à disposition (pas de bail)*	Aucune incidence
Total					**5.93 ha**		
JOUSSET Jean-Michel	1	51	Bovins viande Volailles		0.98 ha en AU	Prairies permanentes	Perte de 1.92% de la SAU Perte la parcelle totale de 1.23 ha
Total					**0.98 ha**		
RETAILLEAU Yannick	1	62	Cultures		*1.76 ha en UE*	Prairie permanente drainée et irriguée *Parcelle propriété de la Communauté de communes*	Perte de 2.84% de la SAU
Total					**1.76 ha**		

Commune de Les Epesses



Les projets sur la commune des Epesses concernent 106 ha aujourd'hui exploités dont

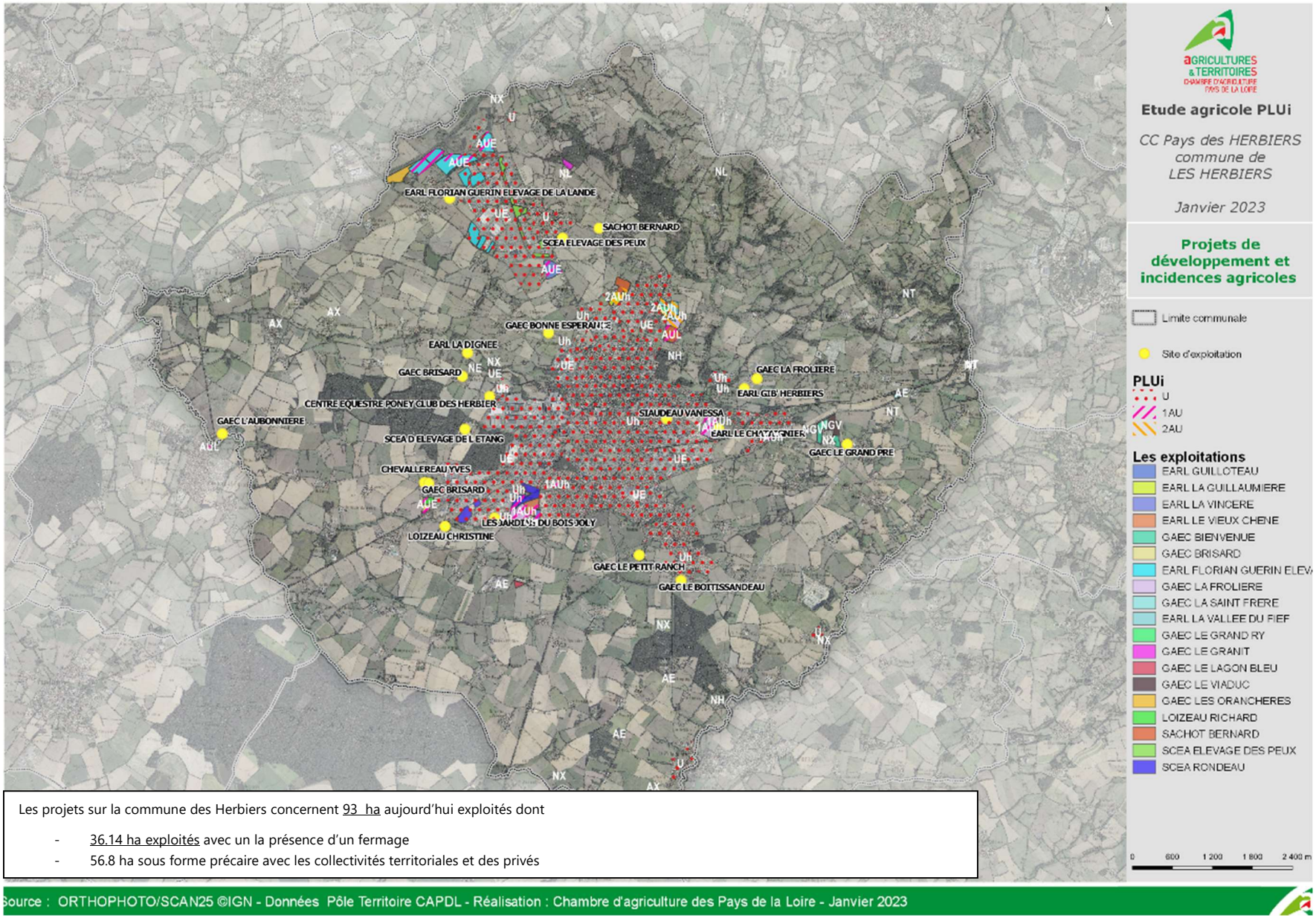
- 24.23 ha exploités avec pour certaines surfaces des négociations de compensation en cours représenant environ 18 ha
- 81.72 ha propriété de la commune (12.41 ha) ou du Parc du Puy du Fou avec mise à disposition (69.31 ha)

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
BITEAU Christian	1	56	Bovins viande	0.5 ha pour un projet de lotissement	*2.93 ha en AU*	Terres labourables *Surfaces propriétés de la commune*	Perte de 5.2% de la SAU Aucune incidence
					0.73 ha en UE	Prairies temporaires *Surfaces propriétés de la commune*	Perte de 1.3% de la SAU Aucune incidence
Total					**3.66 ha**		
BRIDONNEAU Alexandre	1	75	Bovins lait		*9.57 ha en 1AUPF*	Prairies permanentes *Surfaces propriétés du Puy du Fou*	Perte de 12.76% de la SAU
Total					**9.57 ha**		
BROUSSEAU JULIEN	1	73	Bovins viande		*1.07 en 2AUPF*	Prairies permanentes *Surfaces propriété du Puy du Fou*	Perte de 1.46% de la SAU Aucune incidence
Total					**1.07 ha**		
EARL LE COUDRAY	2	133	Bovins viande Volailles		*2.26 ha en AU*	Prairies permanentes *Surfaces propriété de la commune*	Perte de 1.69% de la SAU
					2,43 ha en U et AUL	Prairies permanentes *Surfaces propriété de la commune*	Perte de 1.89 % de la SAU
					12.68 ha en UPF et 2AUPF	Prairies permanentes et terres labourables *Surfaces propriétés du Puy du Fou* Surfaces propriétés privées (3.46 ha)	Perte de 9.53% de la SAU
Total					**17.37 ha**		

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
EARL LES MEUNIERS	1	21	Bovins viande Volailles		*1.47 ha en 1AUPF*	Terres labourables *Surfaces propriété du Puy du Fou*	Perte de 7% de la SAU Forte précarité de l'exploitation agricole
Total					**1.47 ha**		
GAEC LA PALULIERE	2	82	Bovins lait Volailles		*19.14 ha en UPF, 1AUF et 2AUPF*	Prairies permanentes *Surfaces propriétés du Puy du Fou*	Perte de 23.34% de la SAU
					2.55 ha en AUE	Terres labourables Très bon potentiel agronomique A proximité du siège d'exploitation Remise en cause plan d'épandage sur 10 ha Ilot de13 ha Parcelle la plus rentable	Perte de 3.1% de la SAU Perte de 2.63 ha en AUE sur Saint-Mars-la-Réorthe
Total					**21.70 ha**		Perte totale de 26.43% de la SAU
GAEC LIMOVENTS	5	231	Bovins viande		2.16 ha en 1AUPF	Prairies permanentes MAEC enjeu eau avec renouvellement tous les ans Ilot de 14 ha	Perte de 0.93% de la SAU
Total					**2.16 ha**		
GAEC PUAUD	2	140	Lapins, génisses Volailles		1.46 ha en 1AUPF	Prairies permanentes Très bon potentiel	Perte de 1.04% de la SAU
Total					**1.46 ha**		
GAEC UNIFORCE	3	280			*2.97 ha en UE*	Terres labourables irrigables	Perte de 1.06% de la SAU
					0.32 ha en AU	Prairies temporaires *En partie propriété de la commune*	Perte de 0.21% de la SAU
Total					**3,79 ha**		

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GTB 85	2	122	Bovins lait		*6.19 ha en UPF et AUPF*	Terres labourables, prairies permanentes, temporaires et divers *Surfaces propriété du Puy du Fou*	Perte de 5.03% de la SAU
Total					**6.19 ha**		
LES GENETS	2	171	Bovins lait		*8.03 en 1AUPF et 2AUPF*	Terres labourables *Surfaces propriété du Puy du Fou*	Perte de 4.69 ha de la SAU
Total					**8.03 ha**		
RICHARD Christian	1	60	Bovins viande		21.09 ha en 1AUPF et 2AUPF dont *3.03 ha en précaire*	Terres labourables *Surfaces propriété du Puy du Fou 3.03 ha* Le reste propriété de Christian RICHARD soit 18.06 ha	Perte de 35.15% de la SAU
Total					**21.09 ha**		
SCEA DES MONTAGNARDS	1	80	Bovins viande		*8.13 ha en 1AUPF*	Prairies *Surfaces propriétés du Puy du Fou*	Perte de 10% de la SAU
Total					**8.13 ha**		

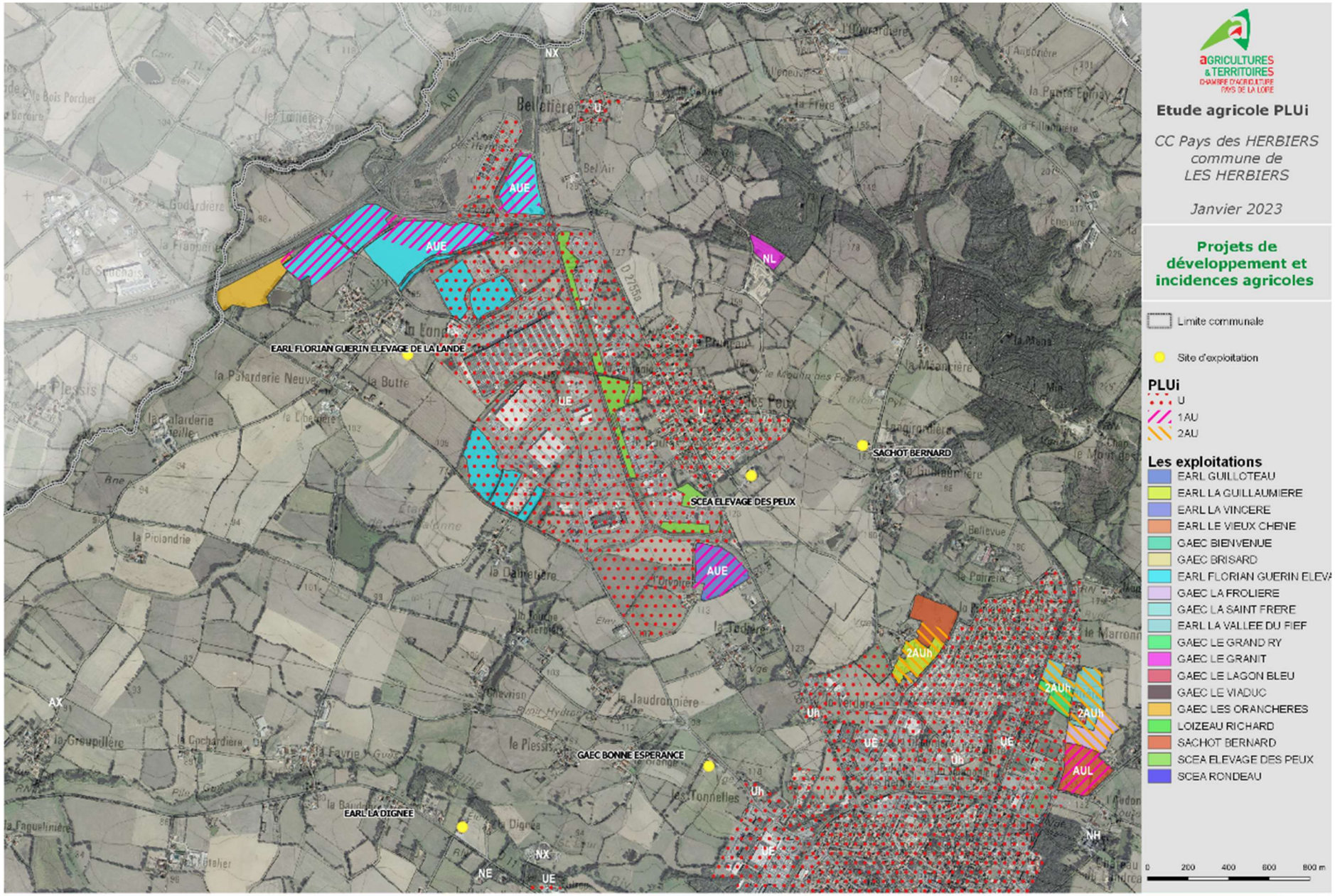
Commune de Les Herbiers

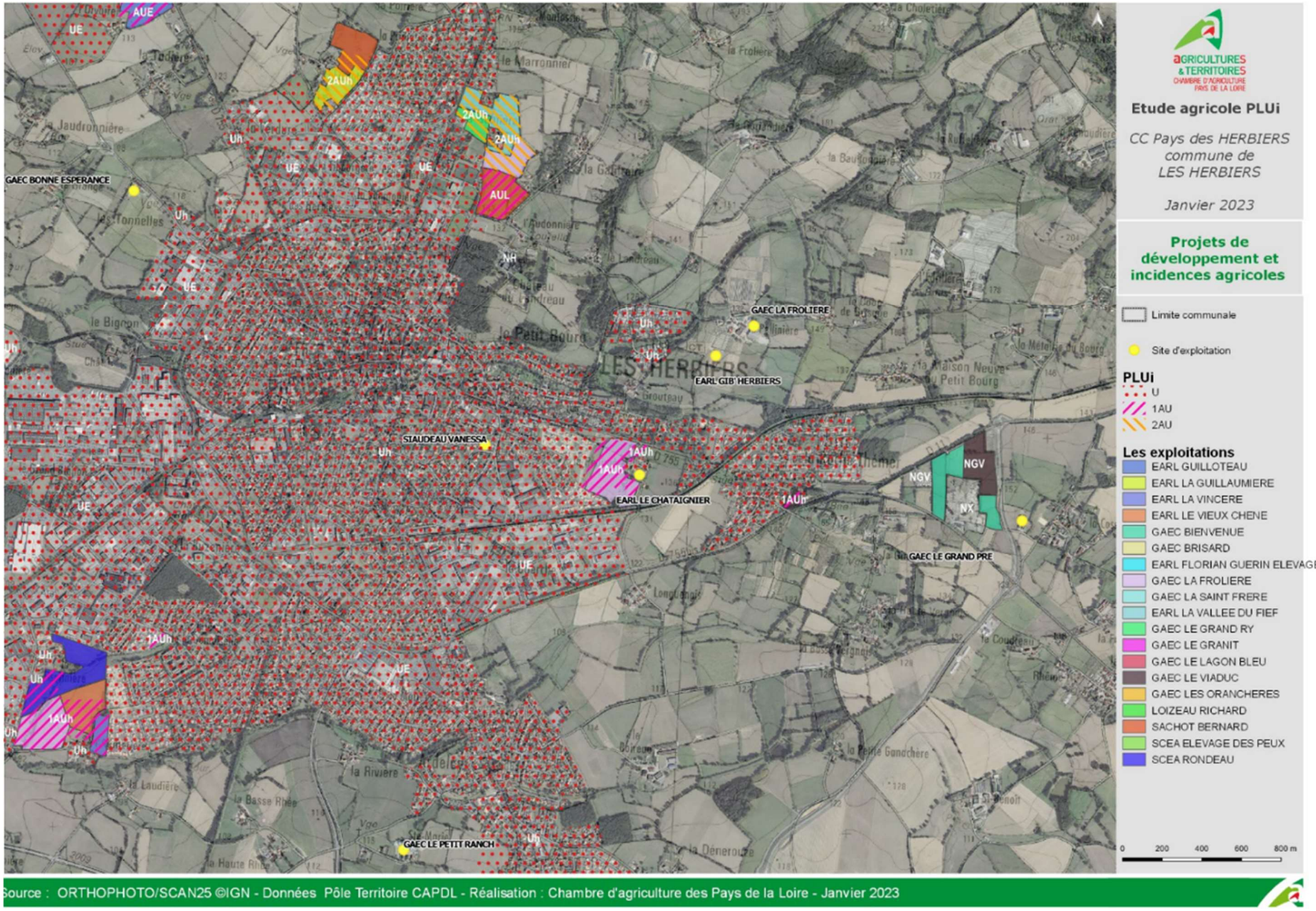


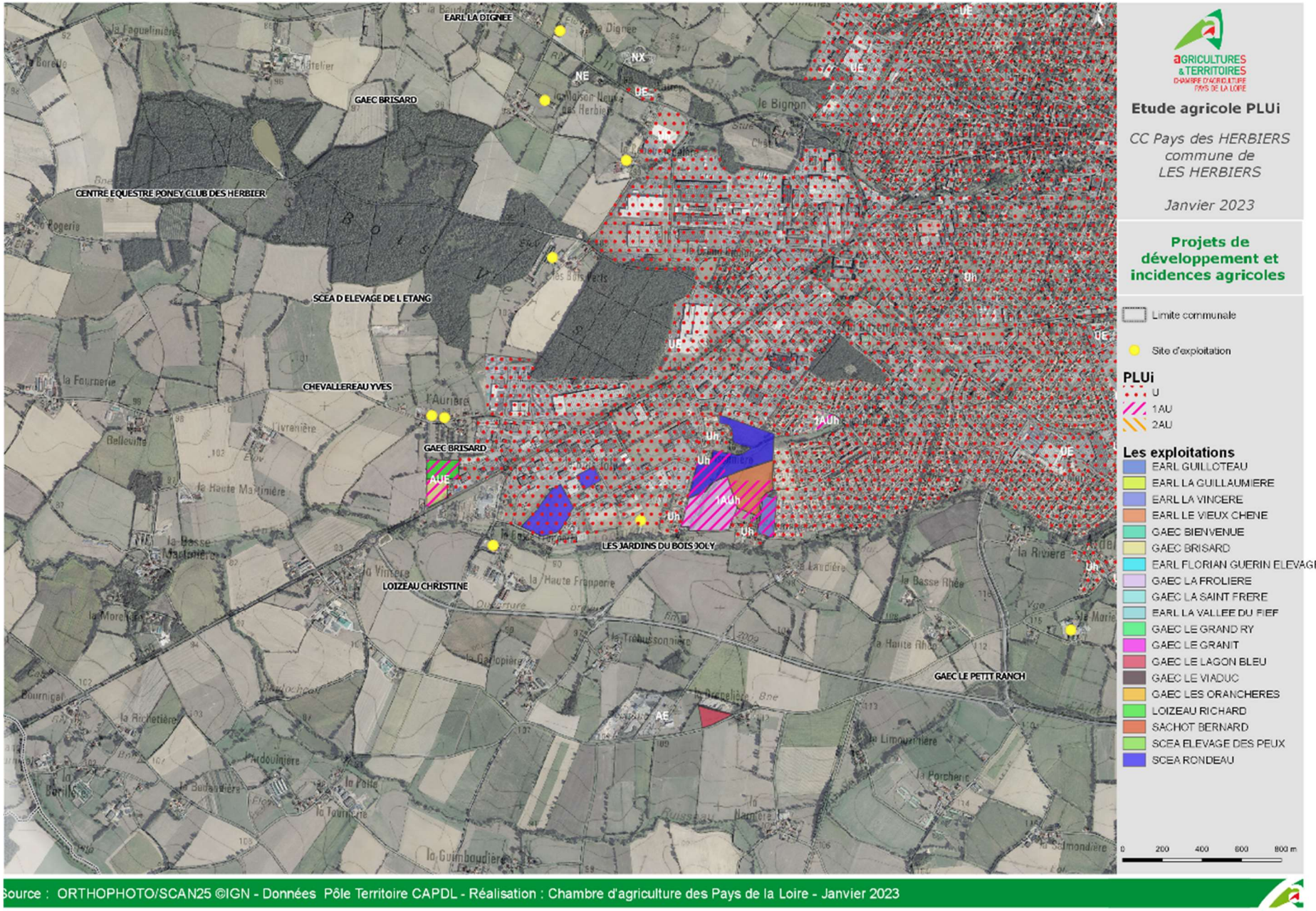
Les projets sur la commune des Herbiers concernent 93 ha aujourd'hui exploités dont

- 36.14 ha exploités avec un la présence d'un fermage
- 56.8 ha sous forme précaire avec les collectivités territoriales et des privés

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Janvier 2023


Etude agricole PLUi
CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS
Janvier 2023
Projets de développement et incidences agricoles
Limite communale
Site d'exploitation
PLUi
U
1AU
2AU
Les exploitations
EARL GUILLOTEAU
EARL LA GUILLAUMIERE
EARL LA VINCERE
EARL LE VIEUX CHENE
GAEC BIENVENUE
GAEC BRISARD
EARL FLORIAN GUERIN ELEVA
GAEC LA FROLIERE
GAEC LA SAINT FRERE
EARL LA VALLEE DU FIEF
GAEC LE GRAND RY
GAEC LE GRANIT
GAEC LE LAGON BLEU
GAEC LE VIADUC
GAEC LES ORANCHERES
LOIZEAU RICHARD
SACHOT BERNARD
SCEA ELEVAGE DES PEUX
SCEA RONDEAU
EARL FLORIAN GUERIN ELEVAGE DE LA LANDE
SACHOT BERNARD
SCEA ELEVAGE DES PEUX
GAEC BONNE ESPERANCE
EARL LA DIGNEE
0 200 400 600 800 m
Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Janvier 2023


AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE
Etude agricole PLUi
CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS
Janvier 2023
Projets de développement et incidences agricoles
Limite communale
Site d'exploitation
PLUi
U
1AU
2AU
Les exploitations
EARL GUILLOTEAU
EARL LA GUILLAUMIERE
EARL LA VINCERE
EARL LE VIEUX CHENE
GAEC BIENVENUE
GAEC BRISARD
EARL FLORIAN GUERIN ELEVAGE D
GAEC LA FROLIERE
GAEC LA SAINT FRERE
EARL LA VALLEE DU FIEF
GAEC LE GRAND RY
GAEC LE GRANIT
GAEC LE LAGON BLEU
GAEC LE VIADUC
GAEC LES ORANCHERES
LOIZEAU RICHARD
SACHOT BERNARD
SCEA ELEVAGE DES PEUX
SCEA RONDEAU
0 200 400 600 800 m
GAEC BONNE ESPERANCE
GAEC LA FROLIERE
EARL GIB' HERBIERS
STAUDEAU VANESSA
EARL LE CHATAIGNIER
GAEC LE GRAND PRE
GAEC LE PETIT RANCH
LES HERBIERS
Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Janvier 2023


EARL LA DIGNEE
GAEC BRISARD
CENTRE EQUESTRE PONEY CLUB DES HERBIER
SCEA D ELEVAGE DE L ETANG
CHEVALLEREAU YVES
GAEC BRISARD
LES JARDINS DU BOIS JOLY
LOIZEAU CHRISTINE
GAEC LE PETIT RANCH
NX
NE
UE
Uh
1AUh
AUE
AE
Etude agricole PLUi
CC Pays des HERBIERS
commune de
LES HERBIERS
Janvier 2023
Projets de développement et incidences agricoles
Limite communale
Site d'exploitation
PLUi
U
1AU
2AU
Les exploitations
EARL GUILLOTEAU
EARL LA GUILLAUMIERE
EARL LA VINCERE
EARL LE VIEUX CHENE
GAEC BIENVENUE
GAEC BRISARD
EARL FLORIAN GUERIN ELEVAGE D
GAEC LA FROLIERE
GAEC LA SAINT FRERE
EARL LA VALLEE DU FIEF
GAEC LE GRAND RY
GAEC LE GRANIT
GAEC LE LAGON BLEU
GAEC LE VIADUC
GAEC LES ORANCHERES
LOIZEAU RICHARD
SACHOT BERNARD
SCEA ELEVAGE DES PEUX
SCEA RONDEAU
0 200 400 600 800 m
Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Janvier 2023

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
EARL GUILLOTEAU	1	115	Bovins viande Lapins	Perte de 8.1 ha en ZAE ECKO	*4.99 ha en AUE*	Terres labourables drainée Très bon potentiel *Propriété Communauté de Communes* Bail SAFER 100€/ha en cours Echange de culture avec l'exploitation agricole SCEA RONDEAU	Perte de 4.33% de la SAU
Total					**4.99 ha**		
EARL LA GUILLAUMIERE	1	160	Bovins viande		2.74 ha en AUH	Prairies permanentes Clôtures et parcs de contention réalisés récemment 2 à 3 ans Bail rural et oral	Perte de 1.71% de la SAU
Total					**2.74 ha**		
EARL FLORIAN GUERIN ELEVAGE DE LA LANDE	1	96	Volailles label Chevaux Bovins viande		*13.38 ha en UE*	Prairies temporaires *Propriétés Communauté de communes et Vendée Expansion* Perte de 3 à 4 ha à court terme (non inclues dans le cadre de l'installation) Proximité immédiate des bâtiments avicoles	Perte de 10.41% de la SAU
					18.67 ha en AUE	Terres labourables *Propriété ASF d'environ 4.29 ha et 4.5 ha au Département* et environ 10 ha en propriété privée Installation depuis le 1er janvier 2022 MAEC enjeu Eau 2020/ 2025 Environ 4.5 ha en précaire	Perte de 19.44% de la SAU
Total					**32.05 ha**		

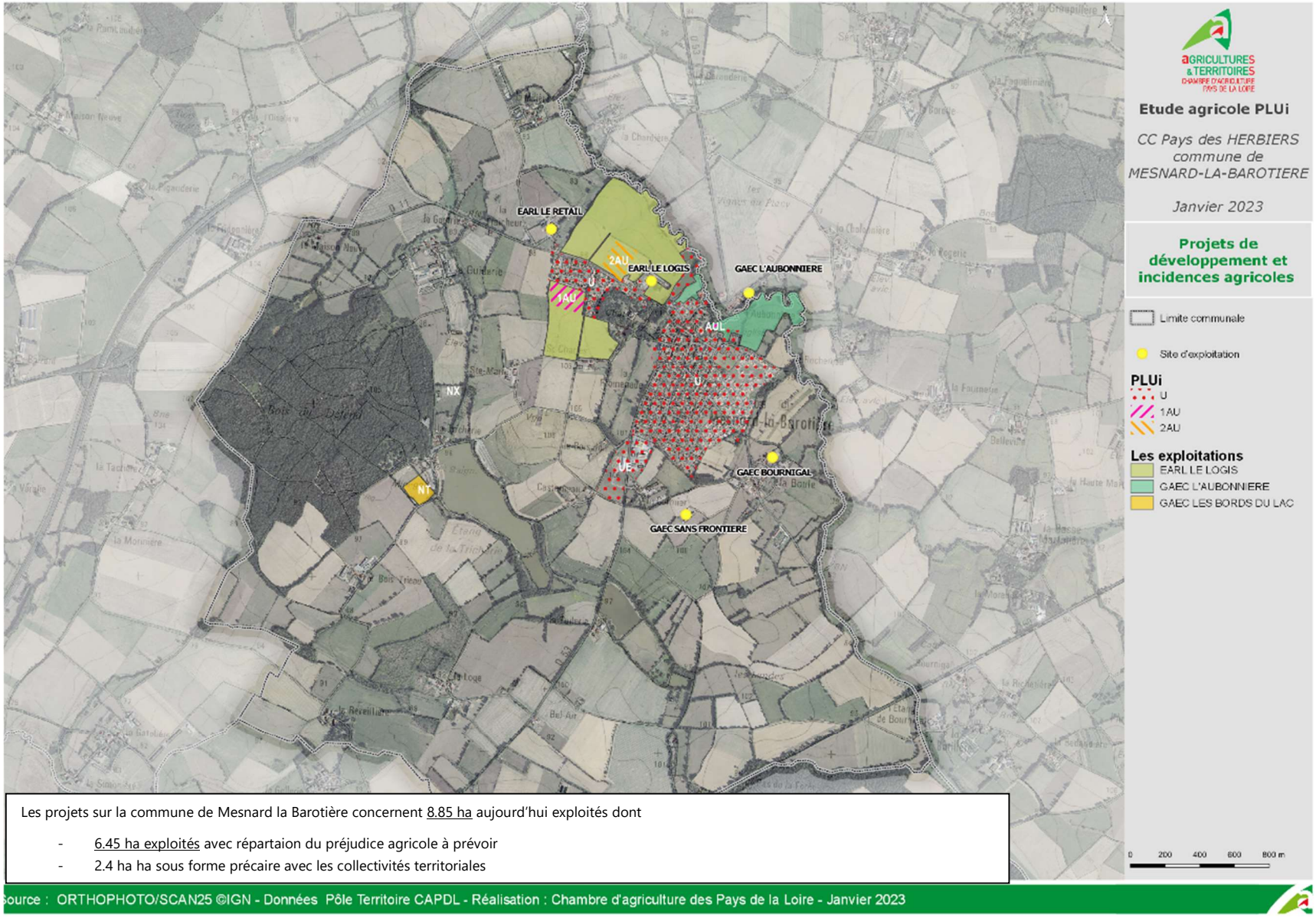
Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	**Surface agricole sous projet**	Compléments	Incidences agricoles
GAEC LE GRANIT	2	115	Bovins viande		**0.18 ha en NL**	Prairies permanentes	Perte de 0.15% de la SAU
Total					**0.18 ha**		
GAEC LE GRAND RY	3	166	Bovin lait		**1.69 ha en AUH**	Prairies permanentes Bail verbal (S0947) Bail rural (S0950)	Perte de 1.01% de la SAU
Total					**1.69 ha**		
GAEC LES ORANGERES	2	171	Bovins viande		**0.18 ha en AUE**	Prairies permanentes	Perte de 0.1% de la SAU
Total					**0.18 ha**		
SCEA ELEVAGE DES PEUX	1	58	Cultures		**7.41 ha en UE**	Prairies permanentes Parcelles propriétés des collectivités	Aucune incidence
Total					**7.41 ha**		
SACHOT BERNARD	2	65	Bovins viande Volailles		**1.18 ha en AUH**	Terres labourables drainées à 50% 11 ha de terres labourables Plan d'épandage Maec enjeu Eau avec renouvellement annuel	Perte de 1.78% de la SAU Perte de 52% en terres labourables donc remise du système
					4.5 ha en AUL	Terres labourables 3 ha et 1.5 prairies permanentes avec animaux Maec enjeu Eau avec renouvellement annuel Bail rural Plan d'épandage	Perte de 6.8% de la SAU Perte de 38% en terres labourables donc remise du système
Total					**5.70 ha**		Perte totale de 8.6% de la SAU
EARL LE VIEUX CHENE	3	74	Volailles Cultures		**2.52 ha en AUH**	Terres labourables Propriété immobilier Installation en août 2021	Perte de 3.40% de la SAU
Total					**2.52 ha**		

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GAEC BIENVENUE	2	136	Bovins viande Bio Volailles Bio		*1.57 ha en NGV et NX*	Terres labourables en Bio *Propriété de la Communauté de Communes et de la commune*	Surfaces en précaires de 1.15% sur l'exploitation agricole
Total					**1.57 ha**		
GAEC LA FROLIERE	2	220	Bovins viande		2.76 ha en AUH (La Sablière)	Terres labourables de bon potentiel Paiement d'un fermage Ilot 20 ha	Perte de 1.25% de la SAU Problème autonomie alimentaire Entrée par La Galifraire compliquée uniquement des véhicules de petit gabarit Possibilité de passage uniquement pour les gros engins agricoles par les 2 parcelles S0148 et S0417 objet de la zone AUH
					4.8 ha en AUH avec perte de 5.73 ha (La Pépinière)	Prairies permanentes *A titre gratuit* *Entretien* *Perte de l'îlot dans sa globalité 5.73 ha*	Perte de 2.6 % de la SAU Disposition de fourrage en moins
					5.15 ha en AUH (La Tisonnière)	Terres labourables à très bon potentiel Plus éloignées du siège Bail rural	
Total					**12.81 ha**		
EARL LA VINCERE	1	110	Bovins lait	5 ha habitat	1.42 ha en AUH	Prairies temporaires (foin) Bail rural	Perte de 1.29% de la SAU
Total					**1.42 ha**		

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GAEC LE VIADUC	2	50	Caprins		*3.58 en NGV*	Prairies permanentes non déclarées à la PAC *Propriété de la collectivité*	
					0.55 ha en AUH	Prairies temporaires	Perte de 1% de la SAU
Total					**4.12 ha**		
GAEC BRISARD	2	108	Bovins viande		1.20 ha en AUE	Terres labourables Très bon potentiel agronomique Bail rural depuis 1994 MAEC enjeu eau 2017/ 2022 et nouvelle contractualisation en 2023 pour une année Plan d'épandage Engagé dans le bilan carbone	Perte de 1.11 % de la SAU
Total					**1.20 ha**		
LOIZEAU RICHARD	1	48	Cultures		1.54 ha en AUE	Terres labourables Double actif	Perte de 3.20% de la SAU
Total					**1.54 ha en AUE**		
SCEA RONDEAU	2	132	Volailles repro Cultures (127 ha)		*4.43 ha en UE*	*Terres labourables 127 ha* *Propriétés entreprises* *Mise à disposition à titre gratuite*	Perte de 3.35% SAU Gênant Pas remise en cause l'exploitation agricole
					2.4 en AUh	Terres labourables *Mise à disposition à titre gratuite par le propriétaire*	Perte de 1.81% SAU
Total					**6. 83 ha**		

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GAEC LA SAINT FRERE	2	115	Bovins viande Volailles		*4.53 ha en AUh*	Prairies permanentes Parcelles enclavées Animaux présents pour pâturage mars/octobre Abreuvement des animaux *Mise à disposition*	Perte de 3.94% de la SAU Aucune conséquence (avertissement du propriétaire)
Total					**4.53 ha**		
EARL LA VALLE DU FIEF	1	123	Bovins viande		0.55 ha en AE	Terres labourables drainées Parcelle concernée par le PLUi et l'aménagement de la RD11	Perte de 0.44% de la SAU
Total					**0.55 ha**		
GAEC LE LAGON BLEU	2	69	Bovins viande Volailles		*0.9 ha en AX*	Terres labourables *Propriété Communauté de Communes* 4.5 ha en précaire sur Vendrennes *et 0.9 ha en précaire aux Herbiers* Installation récente de moins de 5 ans	Perte de 1.3% de SAU
Total					**0.9 ha**		

Commune de Mesnard-la-Barotière



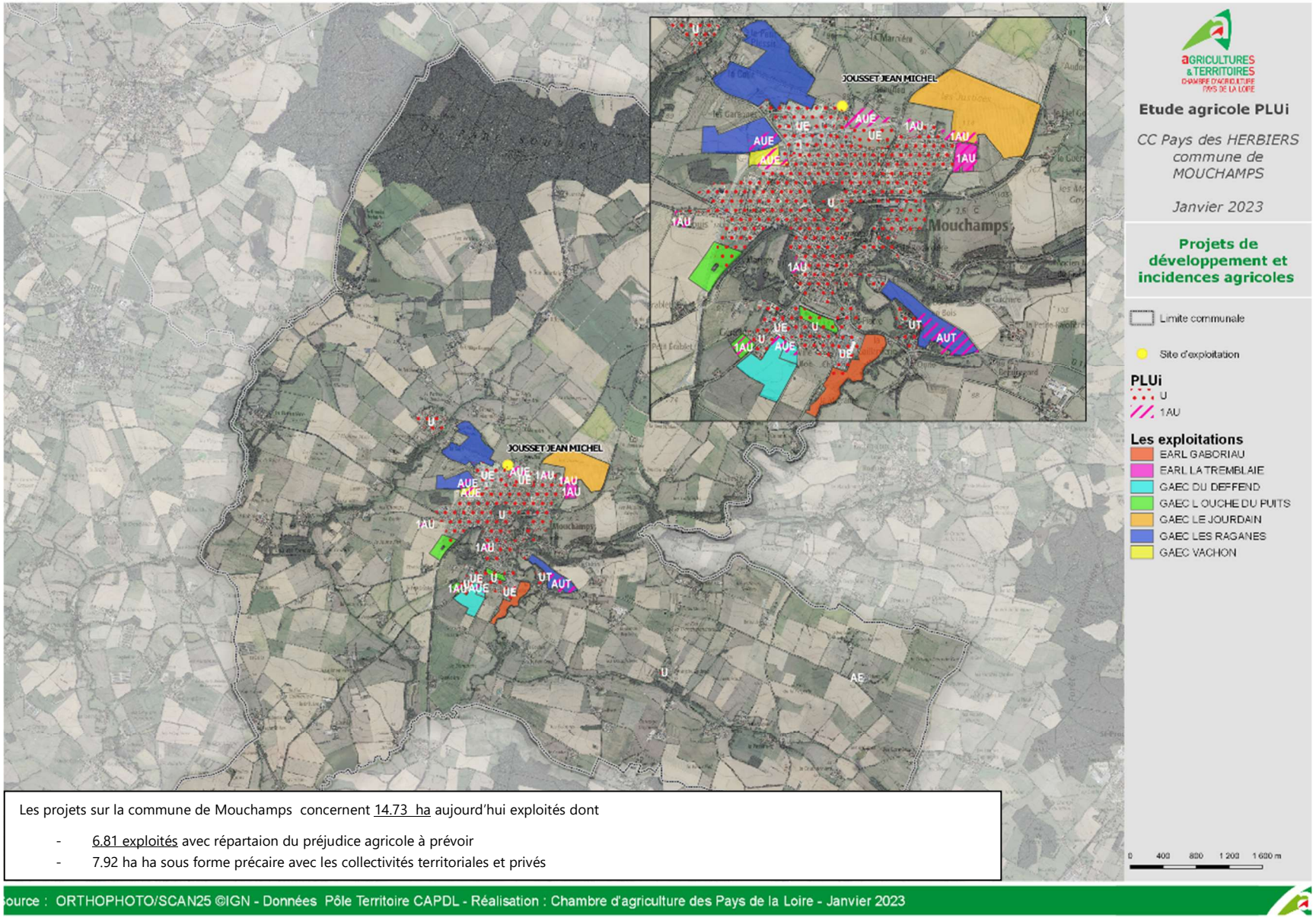
Les projets sur la commune de Mesnard la Barotière concernent 8.85 ha aujourd'hui exploités dont

- 6.45 ha exploités avec répartaion du préjudice agricole à prévoir
- 2.4 ha ha sous forme précaire avec les collectivités territoriales

Source : ORTHOPHOTO/SCAN25 ©IGN - Données Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire - Janvier 2023

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
EARL LE LOGIS	2	73	Lapins		*0.24 ha en zone U*	Prairie permanente	Proximité des bâtiments agricoles de l'EARL LE LOGIS (moins de 100 mètres) Perte de 0.32% de la SAU
					6.21 ha en AU	Terres labourables drainées Très bonnes terres	Perte de 8.5% de la SAU
					6.45 ha		
GAEC L'AUBONNIERE	2	80	Bovins lait Porcs		0.74 ha en AUL et U	Prairies permanentes *Propriété de la commune*	Perte de 0.92% de la SAU Proximité des bâtiments agricoles et annexes du GAEC L'AUBONNIERE (moins de 100 mètres) de la zone AUL)
Total					**0.74 ha**		
GAEC LES BORDS DU LAC	2	107	Bovins viande Caprins		*1.66 ha en zone NT*	Prairies temporaires *Propriété de la commune*	Perte de 1.55% de la SAU
Total					**1.66 ha**		

Commune de Mouchamps



Les projets sur la commune de Mouchamps concernent 14.73 ha aujourd'hui exploités dont

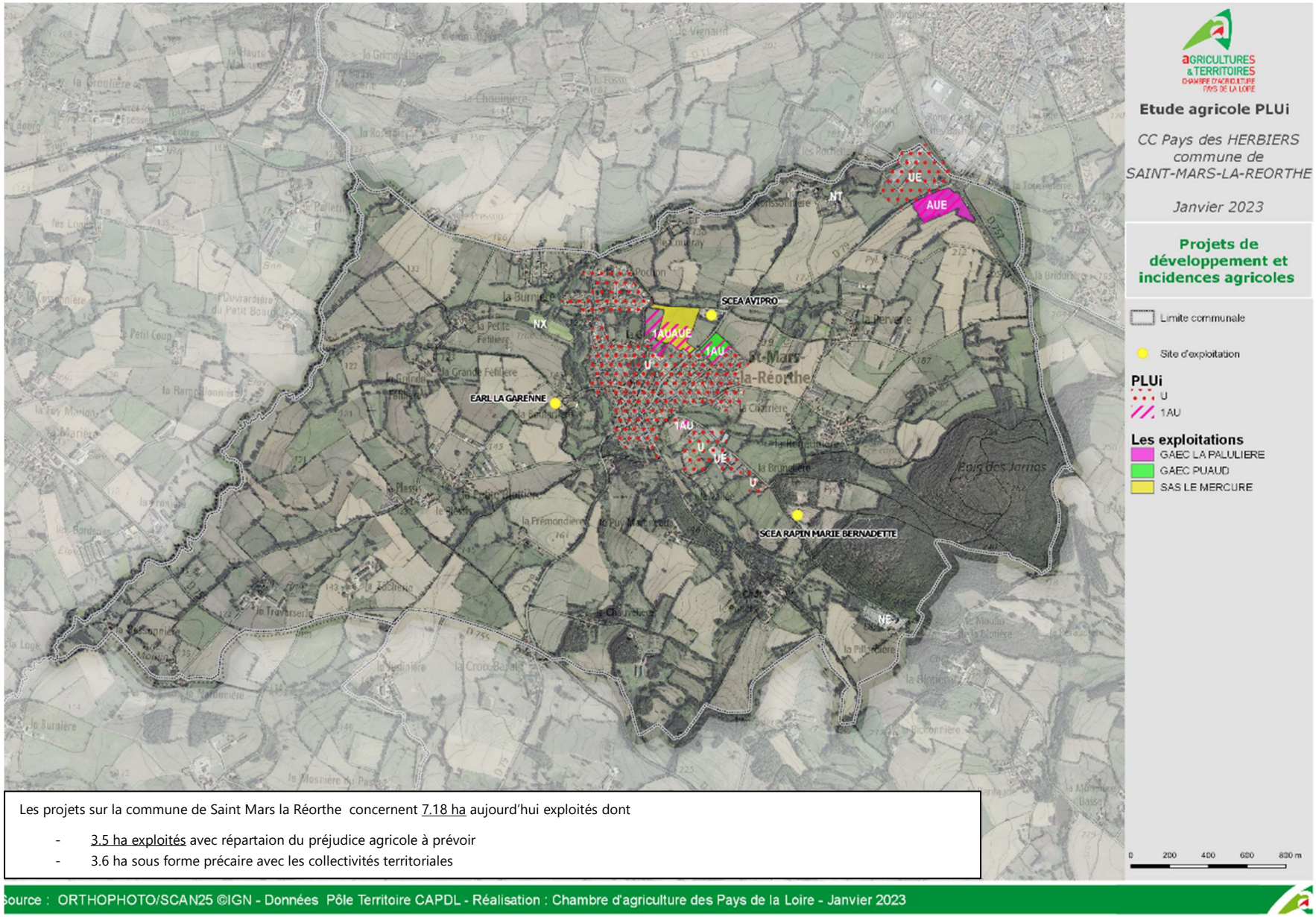
- 6.81 exploités avec répartaion du préjudice agricole à prévoir
- 7.92 ha ha sous forme précaire avec les collectivités territoriales et privés

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
EARL GABORIAU	1	107	Bovins viande Bio	3 ha	0.68 ha en zone UE	Prairie permanente en agriculture Bio	Perte de % de la SAU
Total					**0.68 ha**		
GAEC DU DEFFEND	2	125	Bovins lait Bio		1.01 ha en AUE	Prairies terres labourables drainées Bio Très bon potentiel *Propriété de la commune 0.9950 ha YK77* Parcelle privée YK275 de 0.553 ha Juste en autonomie alimentaire	Perte de 0.8% de la SAU
Total					**1.01 ha**		
GAEC L'OUCHE DU PUITS	2	260	Ovins viande bio Bovins viande bio Culture bio	7 ha	1.03 ha en AU	Terres labourables Bio Perte de l'ensemble de la parcelle de 1.5 ha	Perte de 0.4% de la SAU
					1.64 ha en U	Prairies permanentes Bio	Perte de 0.63% de la SAU
Total					**2 .67 ha**		
EARL LA TREMBLAIE	1	92	Cultures		1.99 ha en AU	Terres labourables Double actif *Deux parcelles propriétés de la SAFER 24 ares*	Perte de 1.84% de la SAU
Total					**1.99 ha**		

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GAEC LE JOURDAIN	2	111	Bovins lait		0.72 ha en AU	Terres labourables *Propriété communale de 14 ares*	Perte de 0.07% de la SAU
Total					**0.72 ha**		
GAEC LES RAGANES	2	100	Ovins		0.22 ha en UE	Prairies permanentes en agriculture Bio	Perte de % de la SAU
					6.13 ha en AUT	Prairies permanentes en agriculture Bio *Propriété Département*	Perte de % de la SAU
Total					**6.35 ha**		
GAEC VACHON	4	217	Bovins viande Volailles		1.31 ha en AUE	Terres labourables Bail précaire	Perte de 0.98% de la SAU Aucune incidence
Total					**1.31 ha**		
JOUSSET Jean-Michel	1	51	Bovins viande Volailles				

De plus, il est à noter qu'à Mouchamps, pour permettre la densification de la zone d'activités du Breuil et faciliter l'aménagement de la zone d'activités Beaulieu Nord, et considérant le caractère urbanisé de la zone, il est fait application de la dérogation prévue au deuxième alinéa de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime avec une réduction des distances d'éloignement concernant le site agricole sis Le Raffou à Mouchamps (parcelle référencée au cadastre section 153 YV n°68). Nonobstant les règles contenues dans la réglementation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement ou le règlement sanitaire départemental, sur ce site, les distances d'éloignement des bâtiments agricoles sont fixées à 50m.

Commune de Saint-Mars-la-Réorthe



Les projets sur la commune de Saint Mars la Réorthe concernent 7.18 ha aujourd'hui exploités dont

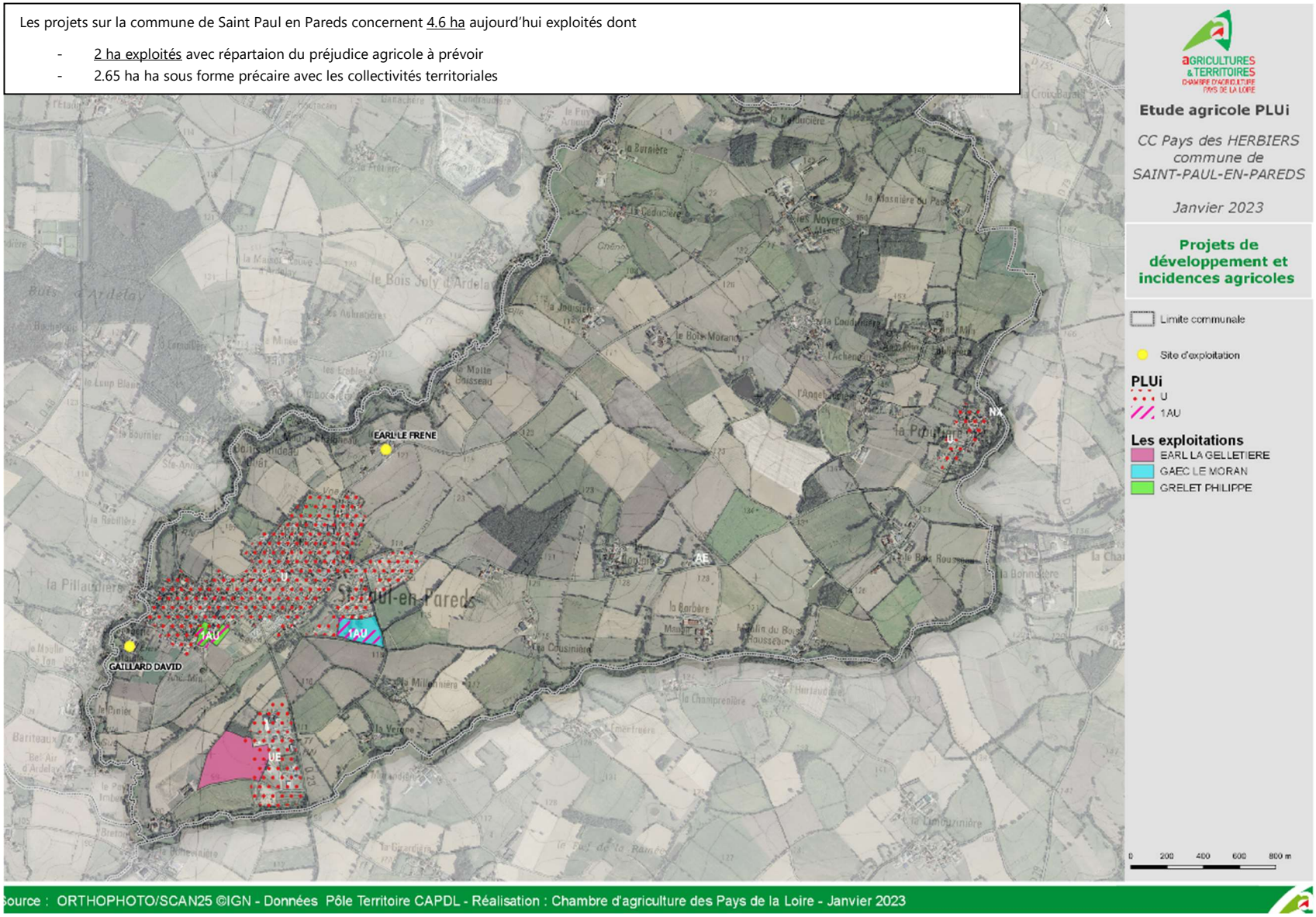
- 3.5 ha exploités avec répartaion du préjudice agricole à prévoir
- 3.6 ha sous forme précaire avec les collectivités territoriales

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
SCEA LE MERCURE	2	97	Bovins viande		*1.96 ha en AUE et AU*	Terres labourables *Propriété de l'EPF*	Perte de 2.02% de la SAU
Total					**1.96 ha**		
GAEC LA PALULIERE	2	82	Bovins lait Vollailles		2.63 ha en AUE	Terres labourables Bon potentiel Bail rural Difficulté par rapport au plan d'épandage	Perte de 3.2% de la SAU Perte de 19.14 ha en UPF, 1AUF et 2AUPF et 2.55 ha en AUE sur Les Epesses
Total					**2.63 ha**		
GAEC PUAUD	2	140	Lapins Volailles Génisses d'embouche		0.92 ha en AU	Terres labourables **Perte de l'ensemble de la surface total 1.3 ha** Très bon potentiel	
Total					**0.92 ha**		
GAEC UNIFORCE	3	280	Bovins viande Volailles		*1.67 ha*	Terres labourables *Propriétés de la Communauté de communes*	Perte de 0.6% de la SAU
Total					**1.67 ha**		
SCEA AVIPRO	2	1	Volailles				

Commune de Saint-Paul-en-Pareds

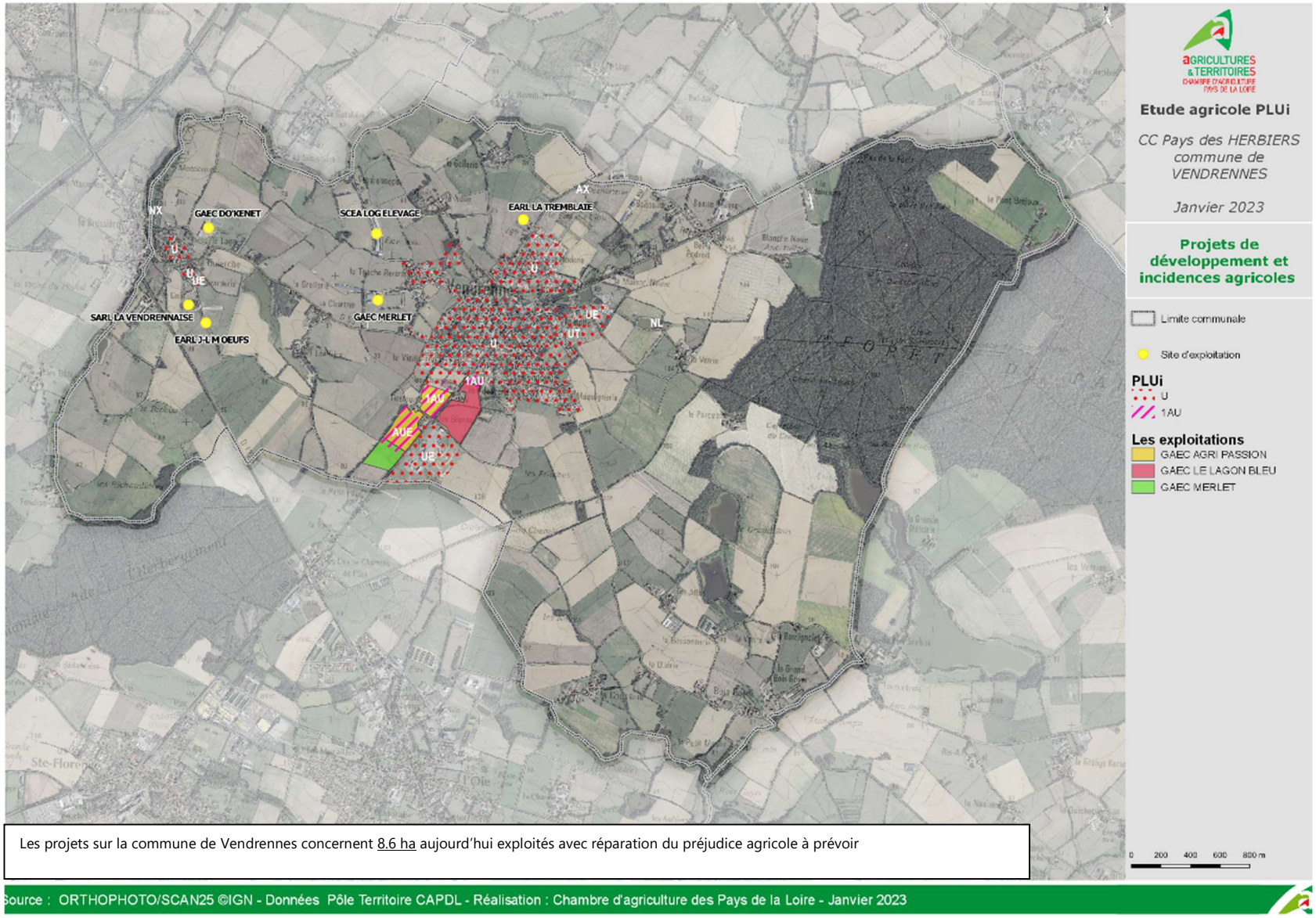
Les projets sur la commune de Saint Paul en Pareds concernent 4.6 ha aujourd'hui exploités dont

- 2 ha exploités avec répartaion du préjudice agricole à prévoir
- 2.65 ha ha sous forme précaire avec les collectivités territoriales



Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GAEC LE MORAN	3	158	Bovins viande Volailles	Environ perte de 4ha	1.8 ha en AU *dont une partie propriété communale environ 60 ares*	Prairies permanentes drainées Propriétés communales de 1.61 ha (A 1902) Exportation fumiers	Perte de 1.87% de la SAU Perte de l'ensemble de l'ilôt de 2.96 ha
Total					**1.8 ha**		
GRELET PHILIPPE	1	49	Bovins viande		1.03 ha en AU et U	Terres labourables Bail oral avec versement d'un fermage Arrêt à la fin de l'année *Propriété communales de 0.3 ha (A677)*	Perte de 2.36% de la SAU
Total					**1.03 ha**		
EARL LA GELLETIERE	1	104	Bovins viande Porcs plein air		*1.75 ha en UE*	*Terres labourables* *Surface propriété de la commune*	Perte de 1.68% Aucune incidence
Total					**1.75 ha**		

Commune de Vendrennes



Les projets sur la commune de Vendrennes concernent 8.6 ha aujourd'hui exploités avec réparation du préjudice agricole à prévoir

Exploitations agricoles	Nombre associés	SAU (ha)	Production	Fragilisation - 10 ans	Surface agricole sous projet	Compléments	Incidences agricoles
GAEC MERLET	4	187	Bovins viande Volailles		0.6 ha en AUE	Terres labourables drainées	Perte de 0.32% de la SAU
Total					**0.6 ha**		
GAEC AGRI PASSION	4	380	Bovins viande Volailles		4.28 ha en AUE	Terres labourables drainées Bail rural Installation il y a 3 ans Perte de l'ensemble de l'îlot de 4.57 ha	1 salarié Perte de 1.12% de la SAU
					3.12 ha AU	Terres labourables Bail rural Installation il y a 3 ans	Perte de 0.82% de SAU
Total					**7.4 ha**		
GAEC LE LAGON BLEU	2	69	Bovins viande Volailles		0.61 ha en AU	Terres labourables drainées depuis 1 an Bail rural 4.5 ha en précaire sur Vendrennes et 0.9 ha en précaire aux Herbiers Installation récente de moins de 5 ans	Perte de 1.15% de SAU
Total					**0.61 ha**		

10. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES PLUIH

BILAN DES SURFACES DE ZONAGE EN Ha				
PLUI H				PLUs actuels
U	U	617,0	2076	1 693
	UE	629,6		
	Uh	607,3		
	UPF	196,0		
	UT	26,5		
AU	1AU	36,3	312	450
	2AU	2,8		
	1AUh	19,2		
	2AUh	13,9		
	AUE	49,1		
	AUL	7,6		
	AUT	6,7		
	1AUPF	133,3		
	2AUPF	43,1		
N	N	3260,2	5661	6 504
	NE	3,1		
	NGV	6,4		
	NH	4,3		
	NL	21,8		
	Np	2274,8		
	NPV	15,2		
	NT	53,8		
	NX	21,4		
A	A	16966,4	16986	16 388,00
	AE	18,6		
	AX	0,9		
TOTAL		25 035	25 035	25 035

11. JUSTIFICATIFS DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE

Objectif du PLUiH : 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.**

L'urbanisme de projet vise à **assouplir la mise en œuvre de projets innovants et exemplaires**. Il appelle en premier lieu un changement de pratiques et nécessite aussi d'adapter, simplifier, clarifier le cadre réglementaire, pour qu'il permette aux acteurs de se concentrer « sur l'essentiel », le devenir des territoires, la qualité et la pérennité des aménagements et la réponse apportée aux attentes des habitants.

Le projet de PLUiH du Pays des Herbiers est le fruit d'un **travail collectif**, de **co-construction**, avec élus, acteurs, habitants et bureaux d'études, tout au long des étapes d'élaboration de ce PLUiH.

La démarche a été celle d'une plus grande part donnée à la **définition des attendus** pour le futur du territoire, à l'expression d'un **projet global et cohérent,** pour lequel **l'intérêt général prime.** La règlementation n'est plus l'unique porte d'entrée du projet, laissant place à un accompagnement projet par projet, « sur-mesure », pour une meilleure réponse aux enjeux du territoire et une meilleure compréhension de ces derniers par les porteurs de projet.

L'idée est de laisser la place à un **urbanisme concerté** fondé sur un dialogue entre les parties.

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*.

12. TABLEAU DE LA STRUCTURE DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE : « LES OUTILS DU PLUIH »

Ce tableau a pour vocation la présentation synthétique des outils mis en œuvre pour le PLUiH.

Traduction des orientations du PADD dans :

Règlement

règlement graphique (zonage)

- Délimitations des 4 zones : U – AU – N - A
- Repérage des éléments du patrimoine et paysage (L 151-19 - L 151-23)
- Identification de linéaire commercial à préserver (L151-16)
- Identification du changement de destinations en A et N (L151-11)
- Repérage des zones inondables (AZI)
- Repérage des linéaires commerciaux à protéger

règlement écrit

1. Dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones :

En lien avec des représentations graphiques sur le plan de zonage

- règles repérages L 151-19 et 23 et L113-1
- règles repérages changements de destination en A et N (L151-11)
- règles linéaires commerciaux
- règles zones inondables (AZI)
- emplacements réservés +liste

+ Lexique

2. Dispositions communes à toutes les zones

Rassemble les règles qui sont similaires dans toutes les zones : (exemples : clôtures réseaux – voirie – accès..)

3, Dispositions spécifiques à chaque zone :

Organisé en 3 chapitres :

- Destinations
- Aspects
- Equipements et réseaux

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielles

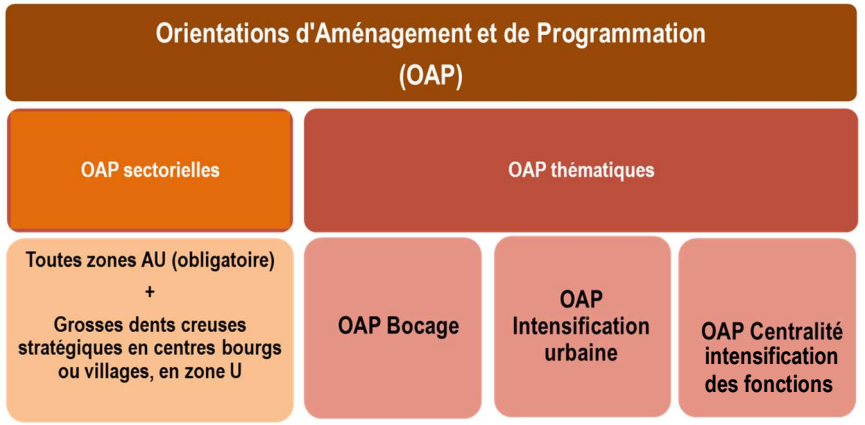
- toutes zones 1AU (obligatoire)
- grosses dents creuses stratégiques en centres bourgs ou villages, en zone U

OAP thématiques

- OAP Intensification urbaine
- OAP Bocage
- OAP Centralités et intensification des fonctions

13. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUIH

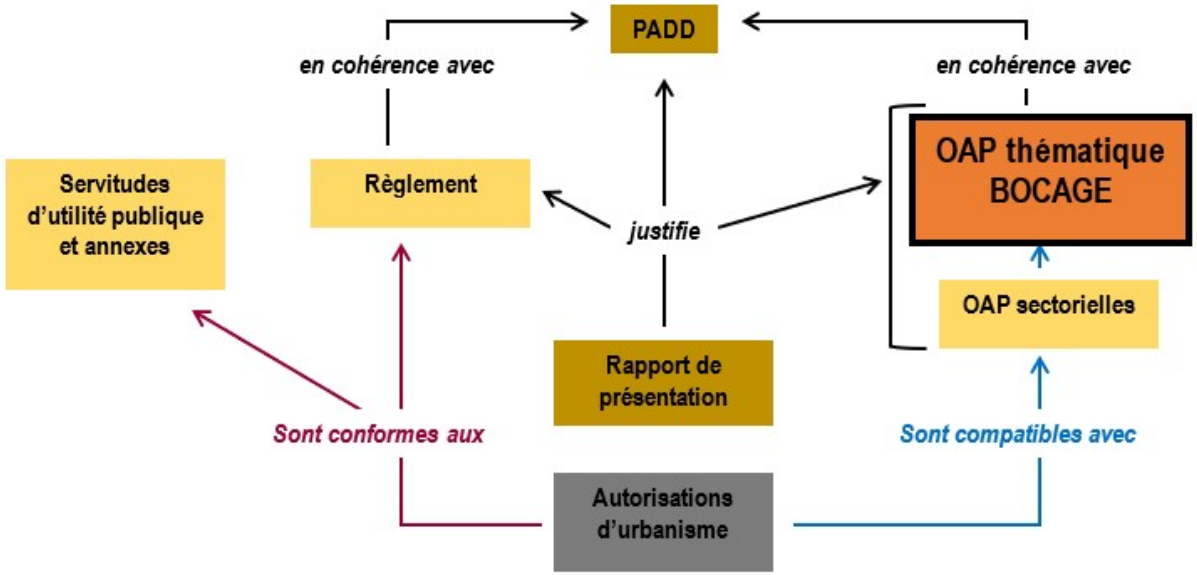
Dans l'idée de s'inscrire dans une démarche d'**urbanisme de projet** plutôt que normatif, le projet de PLUiH du Pays des Herbiers met fortement l'accent sur l'outil **« Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique ».**



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Bocage »

Les objectifs de protections s'articulent autour d'une **« OAP Bocage » globale**, qui se décline en différentes sous-thématiques, essentielles pour le territoire et son développement (thématiques prioritaires, ressorties au niveau du PADD).

Schéma de l'articulation de l'OAP thématique « bocage » avec les autres pièces du PLUi



Chacune des thématiques traitées se présente de la manière suivante :

- **Éléments de compréhension** : outils de sensibilisation, à but purement pédagogique, permettant de mieux comprendre les préconisations ensuite formulées. Il s'agit d'un outil de communication entre le service instructeur et les pétitionnaires. Ces clés de compréhension présentent des constats, définitions, objectifs recherchés … suivant la thématique abordée.
- **Préconisations** : cela concerne les préconisations qui s'appliquent sur le territoire, suivant la thématique abordée et pour répondre aux objectifs fixés de protection du Bocage, dans toute sa diversité.

Une partie des éléments de patrimoine naturel et paysager, et notamment ceux les plus sensibles, font déjà l'objet de prescriptions sur le règlement écrit et graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'OAP Bocage a pour objectif de poursuivre la préservation de ces entités pour les éléments moins sensibles et de manière plus souple (rapport de compatibilité et non de conformité) en intégrant un volet pédagogique.

Ainsi sont concernées les haies non primordiales, les boisements non constitutifs de la Trame Verte et Bleue et non situés en lisières et les mares.

Rappel synthétique des dispositions de l'OAP :

LES HAIES NON PRIMORDIALES

Sur la thématique de la haie, l'OAP se compose d'un rappel des différentes formes de haies, d'un rappel des fonctions multiples de celle-ci, puis d'un volet prescriptif en plusieurs étapes :

Comprendre la fonctionnalité d'une haie : le but étant de définir quelle(s) fonctionnalité(s) une haie peut remplir afin de savoir de quelle façon la remplacer (au besoin)
Principe d'évitement, de réduction et/ou de compensation

EVITER : Dans la mesure du possible le projet doit s'adapter à son environnement en évitant toute destruction de haie.

Pour impossibilité technique et/ou création d'un accès, dans la mesure où l'ouverture se limite au strict nécessaire, l'arrachage d'un linéaire allant jusqu'à 10m pourra être toléré.

REDUIRE : Quelle que soit la nature du projet ou le linéaire de haie concernée, la destruction de haie doit privilégier les linéaires dont les fonctionnalités sont les plus faibles.

En cas d'enjeux contraires (fonctionnalité paysagère forte et fonctionnalité hydraulique faible par exemple), le choix à l'échelle du projet s'opérera selon les enjeux du secteur.

COMPENSER : La compensation des haies est obligatoire en cas abattage.

Une dérogation pourra être accordée dans le cas d'un projet agricole, si et seulement si la densité des haies à l'échelle de l'exploitation agricole concernée dépasse le seuil de 125 ml/ha (mètres linéaires/hectare). Ce seuil indiqué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) correspond à la densité de haies à partir de laquelle le bocage est considéré comme dense, selon les valeurs définies par l'Inventaire Forestier National en 2007.

Pour les haies de fonctionnalité hydraulique et écologique : au-delà de 10m linéaire, toute destruction de haie devra être compensée à fonctionnalité équivalente à hauteur de 100 % pour les haies de fonctionnalité faible et moyenne et à hauteur de 200 % pour les haies de fonctionnalité élevée.

Pour les haies de fonctionnalité paysagère, la compensation se fera à hauteur de 100% pour les haies de fonctionnalités faibles, et de 200% pour les haies de fonctionnalités moyennes ou élevées. Les plantations devront être de type haie multistrates, haie arbustive haute, ou haie basse avec arbres. Cette compensation prendra soit la forme d'une plantation, soit la forme d'une restauration d'une haie résiduelle (haie dépérissante), de jonctions au sein d'une haie discontinue ou d'un renouvellement d'une haie résiduelle arborée (se référer aux typologies décrites précédemment).

Selon la fonction prépondérante, la compensation s'effectuera :
- au sein du sous bassin versant pour la fonction hydraulique,
- au sein de la même entité ou trame écologique pour la fonctionnalité écologique,
- dans le cône de vue depuis lequel est perceptible le projet pour la fonctionnalité paysagère (depuis une route, un chemin).

LES BOISEMENTS

Sur ce thème, l'OAP se compose d'une partie définition et constat et d'une partie prescriptive qui est la suivante :

« Les bosquets et boisements sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés. Les coupes ne sont autorisées que si elles ne compromettent pas la conservation, la protection et le développement des boisements.

Le renouvellement de la végétation devra se faire en respectant les listes d'essences préconisées et interdites. »

Un long volet dédié à l'entretien de la végétation arborée vient compléter ces deux thématiques haies et boisements.

LES MARES ET PLANS D'EAU

Sur ce thème l'OAP est prescriptive, la règle associée est la suivante :

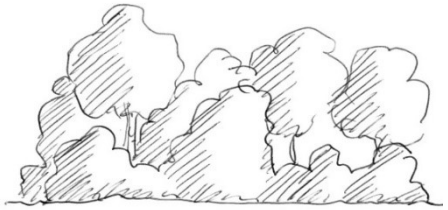
« Les mares et point d'eau doivent être conservés sauf cas de restauration écologique faisant l'objet d'un programme de travaux porté par la collectivité compétente ou document d'incidence dument accepté par les autorités administratives (police de l'eau).

Les bassins d'irrigation ne sont pas concernés par cette prescription de conservation.

Sauf autorisation dument acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), la création de plan d'eau est interdite :

- S'il interfère avec une zone humide

-S'il est connecté à un cours d'eau »



Sur la base du diagnostic paysager et environnemental, il a été décidé de mettre en œuvre une protection des haies primordiales qui s'applique à l'ensemble du territoire du PLUiH. La haie est un élément caractéristique des paysages du bocage et sa conservation revêt un enjeu majeur pour la préservation de ces paysages et de la richesse environnementale inhérente.

Cette OAP permet de formuler des prescriptions pour la conservation et le développement du maillage bocager, en **tenant compte des différentes fonctionnalités de la haie** (fonctionnalité hydraulique, écologique et paysagère). Une **palette végétale** permet également de cadrer les espèces à planter, dans le respect de la palette locale et des **principes de plantation** permettent, à l'aide de schémas explicatifs, de comprendre les bonnes pratiques pour planter ces haies (suivant leur statut : haie basse avec arbres, haie multistrate, haie arbustive haute).

Des compensations sont également listées, en cas de nécessaire abattage de haie, en s'inscrivant dans une logique de densité de haies à l'échelle d'une exploitation agricole, dans un souci d'équité de traitement.

Cette OAP a pour but de mesurer l'importance des arbres isolés, comme marqueurs et **éléments repère** sur le territoire. Ce sont également des **relais pour les auxiliaires de culture** (et par ce biais là, ils participent à compléter la trame verte et bleue), des producteurs de bois de chauffage, de fruits et des stockeurs de carbone atmosphérique.

Cette OAP donne également des conseils pour l'entretien de ces sujets, ainsi qu'une palette végétale adaptée.

Il est rappelé que la réglementation permet de garantir le maintien des surfaces boisées dans leur globalité, mais **les plus petits boisements** (en l'occurrence d'une superficie inférieure à 4 hectares) ne disposent d'**aucune protection**. Ils offrent toutefois des fonctionnalités similaires, en particulier d'un point de vue paysager et écologique, au même titre que les arbres isolés ou les haies. Ces petits boisements viennent également compléter le réseau de la trame verte et bleue et établir des points relais pour la faune te la flore.

Dans un souci de cohérence globale, les élus du Pays des Herbiers ont fait le choix de passer également par une OAP thématique pour assurer la protection de ses boisements.

De la même manière que pour la protection des haies, cette thématique sur les boisements revient sur les **différentes fonctionnalités des boisements existants** (écologique ou paysagère), comme support de compréhension de la bonne compensation à prévoir.

Cette OAP rappelle que l'eau, sous toutes ses formes, est une composante essentielle du bocage. Les mares et fossés caractérisent plus particulièrement ce paysage.

L'objectif de cette OAP est d'apporter les outils permettant, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'urbanisme, de **préserver les fonctionnalités du bocage** liées à son **réseau de fossés, de mares, et de cours d'eau**, mais aussi de la qualité de l'eau, d'une manière globale.

Les **mares et points d'eau** doivent être conservés (sauf dans le cas de programme de travaux portées par la collectivité compétente et sous acceptation de la police de l'eau).

Des prescriptions concernant la **création de plan d'eau** sont également rédigées, afin de cadrer leur développement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « intensification urbaine »

L'objectif de l'OAP thématique « intensification urbaine » est d'encadrer l'urbanisation en densification des enveloppes urbaines, qui, comme vu plus haut, représentera à minima 30% du gabarit programmé de l'urbanisation à vocation d'habitat. Cette urbanisation doit respecter les objectifs de densité tout en proposant des opérations cohérentes et harmonieuses par rapport aux sites concernés et leurs abords, par définition déjà urbanisés.

Le **premier volet de l'OAP** se concentre sur le respect de la densité et de la mixité sociale des futures opérations.

Après une explication de ce que représente un potentiel en dent creuse, ou gisement foncier, l'OAP apporte un éclairage sur la méthodologie attendue dans la prise en compte du contexte du site. L'objectif ici est d'amener le porteur de projet à s'intégrer au mieux dans l'environnement de la ou des parcelles concernées, afin de concevoir un projet respectueux de son environnement.

En effet, au regard de la spécificité des différents gisements et des différentes configurations, cette OAP permet de mieux encadrer une urbanisation qui s'inscrit comme une couture urbaine, une greffe sur l'existant, qui doit rester respectueuse de la forme urbaine environnante. Une étude de contexte du site est donc un préalable incontournable à toute réflexion d'aménagement.

Certaines dispositions chiffrées sont présentées dans cette OAP, elles concernent les obligations de densification (à partir de 500 m²) et de réalisation d'opération de logement locatif social (à partir de 3500 m², avec des exigences différenciées entre Les Herbiers et les autres communes car il a été jugé que Les Herbiers serait en mesure de porter plus de projets de ce type). En deçà de ces différentes surfaces de tènements fonciers, il a été jugé trop difficile de pouvoir répondre à des exigences de densification ou de réalisation de logement social.

Une gradation des exigences a été mise en œuvre en cohérence avec les typologies des gisements et des communes concernés. En effet, les gisements les plus petits en surface seront plus complexes à gérer sur la question de la densité et la réalisation de logement social. Les prescriptions restent donc plus flexibles (« tendre vers »), ou sont inexistants sur les plus petites surfaces (% de logement social seulement sur les gisements de plus de 3500 m²). De même, en cohérence avec le volet habitat, les exigences en matière de logement social sont plus importantes dans la Ville des Herbiers.

Le **deuxième volet de l'OAP** traite des divisions parcellaires et de la nécessité de les mettre en œuvre en cohérence avec la forme urbaine environnante.

Ces exigences font suite au constat d'une densification actuelle parfois peu qualitative, de type parcelle « drapeau » (une maison derrière l'autre), qui peut générer des cohabitations difficiles (vues sur le voisinage, intimité mise à mal), qui dégrade la qualité de la rue (démultiplication des portails, perte du front urbain) ou induit un gaspillage non négligeable du foncier (accès longeant la parcelle contournée) et donc une diminution de l'espace de jardin des parcelles.

Dans le cas d'un gisement présent dans un îlot de grand gabarit, une opération d'ensemble à part entière et autonome (nouvelle voie créée par exemple) sera attendue. L'objectif ici est d'optimiser l'espace tout en reconstituant une forme urbaine conviviale organisée autour de l'espace de la rue

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Centralités et intensification des fonctions »

Cette orientation d'aménagement a été conçue dans l'objectif d'encadrer les implantations commerciales sur le territoire.

Elle fait suite à l'étude « commerce » réalisée dans le cadre du PLUiH, qui a mis en exergue la problématique de la disparition ou du déplacement de type « périphérisation » des commerces de centre-bourg, processus participant largement au phénomène de dévitalisation des cœurs de bourgs.

Une intervention de la collectivité par le biais du document d'urbanisme peut en effet aider à la préservation des commerces de proximité dans les bourgs.

Pour rappel cette OAP est conçue « *pour répondre aux enjeux stratégiques, les principes d'aménagement définis dans cette orientation d'aménagement et de programmation doivent contribuer à :*

- *freiner la périphérisation des activités commerciales et médicales ;*
- *affirmer une identité urbaine différenciante pour capter de nouveaux habitants et actifs ;*
- *intégrer les centralités dans la dynamique touristique du territoire ;*
- *limiter la croissance des surfaces commerciales de périphérie face au risque de suréquipement ;*
- *améliorer la complémentarité de l'offre alimentaire / vente directe ;*
- *adapter le service de proximité (click & collect, livraisons) aux actifs ;*
- *renforcer l'image de convivialité en cœur de ville*. »

Les prescriptions organisent les implantations commerciales selon des périmètres définis par les élus et les superficies des surfaces de vente. Il a été défini entre autres, qu'en deçà de 300m², de surface de vente un commerce doit s'implanter à l'intérieur d'un périmètre de centralité. Ces périmètres servent également à structurer l'offre en service, notamment médicaux, culturels, tertiaire, l'objectif étant de concentrer ces différentes activités en cœur de bourg afin de préserver la synergie des fonctions propice à l'animation et la convivialité des espaces centraux.

La délimitation des périmètres de centralité a été étudiée précisément par chaque commune, elle correspond aux espaces actuellement déjà occupés par de telles activités, mais peut également contenir des espaces dans lesquels une telle occupation est souhaitée, dans l'objectif d'une densification des activités. Il est à noter qu'en complément de cette OAP, l'outil de protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme est également mis en place dans certaines communes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent essentiellement des secteurs zonés en « zones à urbaniser », ainsi que quelques grandes dents creuses de certains bourgs.

Ces orientations permettent ainsi à la commune 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. De plus, bien que le périmètre de recul visant à limiter les risques d'exposition aux produits phytosaitaires soit pris en charge par l'exploitant, les OAP sectorielles intègrent des aménagements permettant de conforter cette distance de sécurité (haies, voies…). 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. 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)
- des objectifs de mise en œuvre d'une forme urbaine dense et qualitative
- 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 OAP sectorielles concernent des secteurs à destination d'habitat, d'économie et de tourisme, avec pour objectif principal d'organiser les développements urbains prévus sur ces secteurs.

Conclusion

L'**OAP Bocage** a pour but de protéger le patrimoine environnemental et végétal. Les OAP concernant les haies, les arbres isolés, les boisements, mares et points d'eau ont une incidence positive tout particulièrement sur le milieu naturel et notamment sur la trame verte et bleue. En effet, le maillage bocager fait partie des particularités faisant l'identité du territoire et l'ensemble des éléments végétaux ont des fonctionnalités allant au-delà du simple aspect paysager. C'est pourquoi cette OAP est un outil important pour le territoire. La protection du patrimoine naturel aura des incidences bénéfiques pour les habitats naturels, la faune et la flore et donc par conséquence, sur la trame verte et bleue.

L'incidence sera également positive pour l'environnement en permettant une meilleure gestion des eaux pluviales (meilleure infiltration, réduction de la vitesse de ruissellement, ….). La ressource en bois fournie par les haies pourra être mise à profit pour le développement des énergies renouvelables.

Le maillage bocager et les éléments végétaux permettent aussi aux habitants de bénéficier d'une meilleure qualité de vie puisque les haies, en réduisant le ruissellement des eaux pluviales, réduisent le risque inondations mais servent aussi de barrière naturelle qui permet la réduction des nuisances.

Dans l'ensemble, le patrimoine végétal participe à maintenir un cadre de vie agréable à vivre.

Les **OAP « intensification urbaine » et « centralité et intensification des fonctions»** visent à donner aux bourgs les moyens de conserver voire de reconstruire une dynamique antérieure, en favorisant la présence de la population en cœur de ville (optimisation de l'urbanisation dans les gisements fonciers), en maintenant le commerce et les services de proximité, en créant le cœur de bourg ou de ville « désirable » et attractif auquel la population se sentira appartenir.

Les **OAP sectorielles** organisent les grandes zones d'urbanisation à venir, leur particularité secteur par secteur sera abordée dans le chapitre relatif aux zones AU.

14. LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLUIH

Le règlement littéral comporte trois titres numérotés de I à 3 Ces trois titres constituent le corps principal du règlement puisqu'ils énoncent, pour chacune des zones, ses règles d'urbanisme.

- Titre 1- dispositions **générales**
- Titre 2- dispositions **communes** à toutes les zones
- Titre 3 - dispositions **spécifiques** à chaque zone

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 les bâtiments remplissant les **conditions cumulatives** ci-dessous :

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

L'objectif de cette disposition est de **favoriser la préservation du patrimoine bâti agricole** (les bâtiments repérés sur le plan de zones concernent effectivement essentiellement des granges agricoles) qui sont une composante de l'identité du territoire, tout en veillant au maintien de l'activité agricole : les changements de destination ne sont donc possibles que s'ils n'apportent pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Autrement dit, aucun changement de destination ne pourra être autorisé si l'activité agricole est encore en place dans le bâtiment concerné ou à proximité du bâtiment.

Par ailleurs, dans la mesure où seuls les bâtiments présentant un caractère patrimonial (bâti ancien en pierre) ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il est attendu que les travaux de rénovation et de réhabilitation du bâtiment soient pensés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Il est donc mentionné l'obligation de suivre les règles de protection des immeubles remarquables au titre du L151-19 afin d'assurer cette préservation.

Les linéaires commerciaux

Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux à protéger au titre du L151-16, dans le cœur de certaines communes dont le linéaire est relativement dense : Les Herbiers, Les Epesses, Mouchamps et Beaurepaire). Cet outil permet d'éviter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de service, afin de préserver à minima l'armature commerciale actuelle.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire, identifiées dans un tableau. Des différences règlementaires existent entre la ville des Herbiers et les autres communes concernées, dans la mesure où Les Herbiers souhaitent restreindre un peu plus les possibilités en interdisant le changement de destination vers la sous-destination « bureau ».

Les zones de carrière

Repérée sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, cette zone peut accueillir les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles liées à l'activité de carrière. Cela concene un site sur la ville des Herbiers (site existant). Cette identification permet au site de pouvoir continuer son activité et de la conforter en construisant d'éventuelles nouvelles infrastructures dédiées si celles-ci s'avèrent nécessaires.

Les zones inondables

Les zones inondables correspondent à l'Atlas des Zones Inondables (AZI de la Maine), elles ont été reportées sur le plan de zonage et sont soumises à des règles particulières qui s'appliquent en complément de celles des zones U, AU, A ou N concernées.

Ces règles visent à assurer la sécurité des personnes et le libre écoulement des eaux en cas d'inondation. L'inconstructibilité pour les nouvelles conctructions non contiguës est la règle de base excepté pour certaines constructions d'intérêt général. Il est à noter, pour information, que les zones inondables les plus importantes sont règlementées en plus par deux PPRI (Servitudes d'Utilité Publique).

Les éléments de paysage et de continuités identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Les zones humides :

La protection des zones humides se base sur les constats suivants :

SDAGE Loire-Bretagne	Afin de respecter la règlementation nationale, le SDAGE impose que la préservation des zones humides et la préservation de leurs fonctionnalités soient prise en compte dans le PLUiH. Le SDAGE fait un rappel de la règlementation nationale et de la nécessité de conduire la démarche Eviter Réduire Compenser dans la mise en œuvre de projet. Cette démarche se doit également d'être appliquée lors de la planification.
SAGE Sèvre Nantaise	Les diagnostics environnementaux communaux doivent être intégrés dans le document d'urbanisme. Le SAGE distingue les zones humides primordiales des autres zones humides. Une gradation des modalités de préservation peut être réalisée. Il rappelle que toute destruction de zone humide devra être compensée, si elle n'a pas pu être évitée et incite les collectivités à engager une démarche de maîtrise foncière pour garantir la préservation des haies et des zones humides.
SAGE Lay	Le SAGE insiste sur la préservation des vallées alluviales. Il indique les ZNIEFF de type 1 et les zones humides de petite taille doivent également être prises en compte dans le document d'urbanisme qui devra prévoir les modalités de préservation de ces espaces.

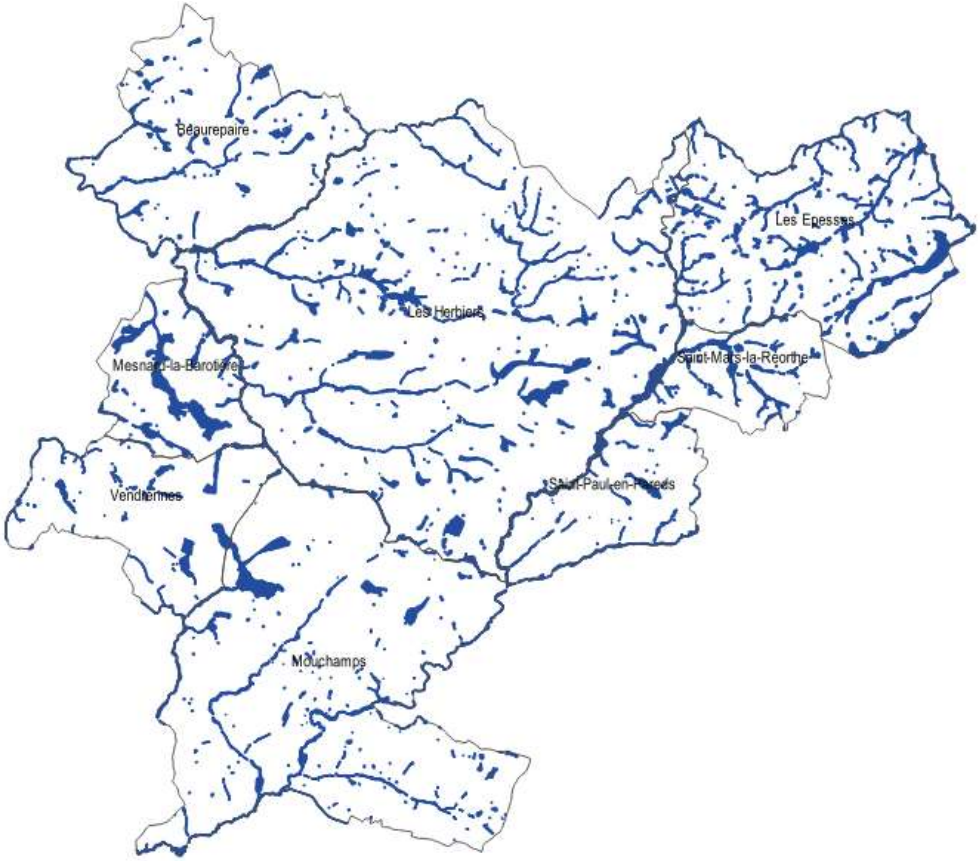
	Le SAGE indique que chaque commune ou groupement de commune doit faire réaliser ses inventaires des zones humides et de leurs fonctionnalités. Ces inventaires devront être annexés au document d'urbanisme et devront être pris en compte par celui-ci (le SAGE recommande un zonage N).
SCOT Pays du Bocage Vendéen	Le SCOT indique que les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides et veiller à ce que leurs fonctionnalités soient préservées.

L'état des connaissances des zones humides sur l'intercommunalité est globalement très bon. L'ensemble des communes disposant d'inventaire distinguant les zones humides primordiales des autres zones humides et afin de tenir compte de l'ensemble des orientations édictées par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE (réunion d'échanges avec les animateurs SAGE le 16 février 2021), **la protection retenue par les élus est le repérage des zones humides primordiales ET non primordiales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.**

La règle est la suivante :

Dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits *:*

Les ***constructions et l'imperméabilisation des sols*** *à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne et sous réserve que celles-ci soient autorisées par les autorités administratives (police de l'eau).*
Les ***affouillements et exhaussements de sol permanents*** *sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.*



Cartographie des zones humides protégées au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme

Rappel (non règlementaire au titre du PLUiH) des dispositions du SAGE (compatibles avec le SDAGE Loire-Bretagne) :

« Les compensations devront prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères (équivalente sur le plan fonctionnel, équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité, dans le bassin versant de la masse d'eau), la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. »

Cette règle laisse la possibilité de conserver des secteurs humides en zone AU. Il s'agira alors d'en présenter l'absence d'autre alternative, les mesures de réduction qui ont été prises et les mesures de compensation envisagées. La réglementation prévoit un dossier loi sur l'eau qu'au-delà de 1000 m² de zones humides impactées. Dès lors, le PLUiH doit faire le relais de la réglementation et faire état de la nécessité de mesures de compensation.

Il est à noter que la collectivité a missionné un bureau d'études pour un repérage complémentaire sur les zones AU potentielles. Ce travail est pris en compte dans le chapitre relatif aux choix opérés par les élus pour les zones destinées à l'habitat et dans les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles lorsque la commune fait le choix d'urbaniser malgré tout certains sites impactés.

Les boisements et bosquets, vignes :

Il existe déjà des outils de protection des boisements en parallèle du PLUiH (plans de gestion, autorisation de défrichement pour les boisements de 4 ha ou plus, documents d'aménagement des boisements, ...).

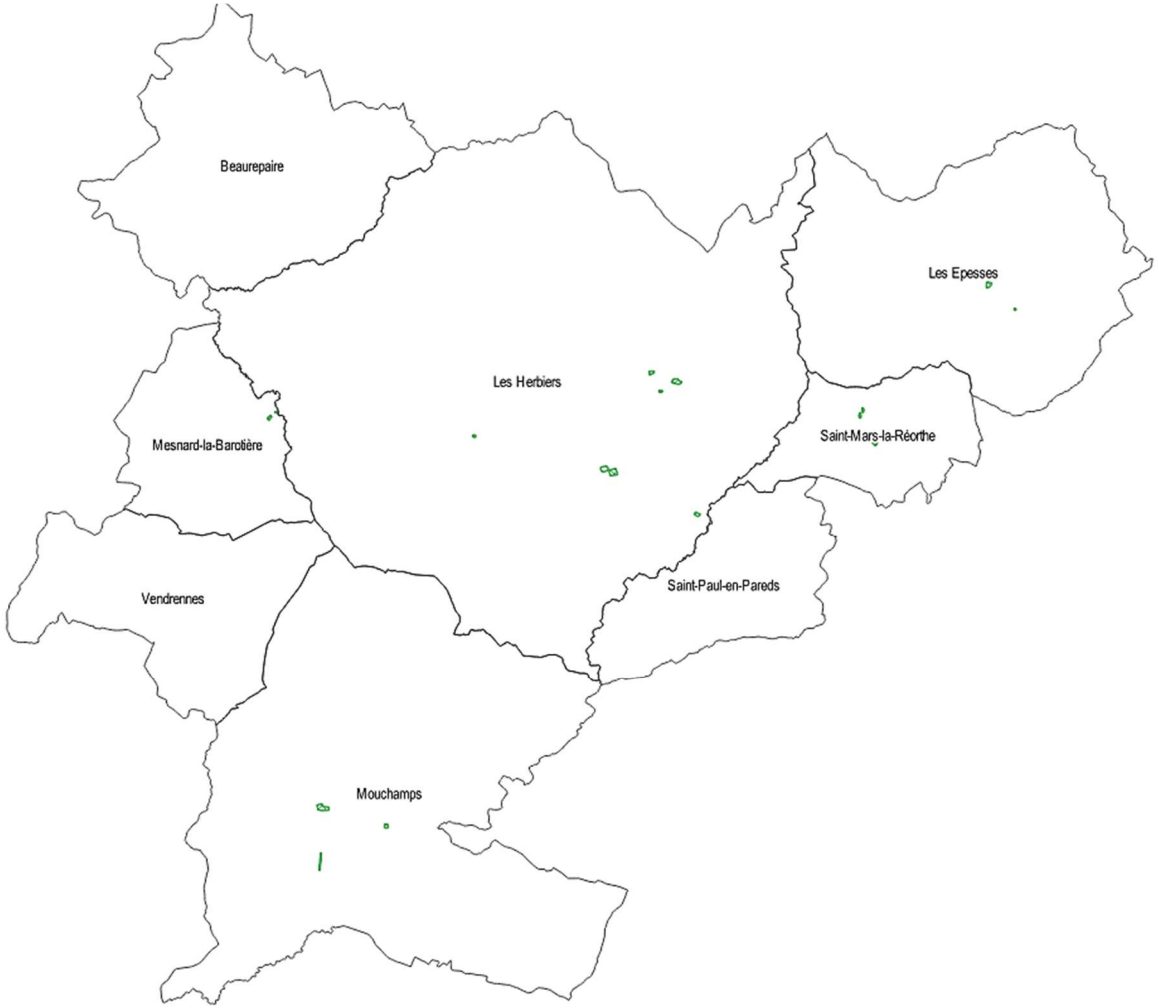
Le PLUiH fait donc le relais pour assurer la préservation des boisements de moins de 4 ha, pour leur qualité paysagère et leurs fonctionnalités écologiques par le biais de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'objectif est de repérer les bosquets/boisements de moins de 4 ha, ainsi que les vignes les plus remarquables dans le paysage suivant ces deux critères : participant de la TVB principale et des lisières urbaines, participant de la qualité du paysage, afin d'assurer leur préservation.

La règle retenue est la suivante :

Les boisements bosquets et vignes repérés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques justifiés. Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Les boisements devront être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites.



Cartographie des boisements, bosquets et vignes protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies

Toutes les communes disposent d'un diagnostic environnemental comprenant un inventaire des haies (2010). Les haies présentent un intérêt paysager majeur en créant, grâce à leurs différentes formes, des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Elles peuvent aussi permettre l'intégration paysagère d'éléments bâtis.

L'objectif est de préserver les haies primordiales, c'est-à-dire, celles qui limitent l'érosion des sols, qui améliorent la qualité de l'eau et qui régulent le régime hydrique des eaux. Une mise à jour de l'inventaire de 2010 a été réalisée sur la base de la photo aérienne.

La règle retenue est la suivante :

Les haies repérées sont protégées. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un unique accès de 10m maximum sous réserve du respect des autres dispositions règlementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...). Le linéaire de haie abattu devra alors être compensé à proximité immédiate.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites.

Les alignements d'arbres

Les arbres isolés ou alignements d'arbres présentent un intérêt paysager majeur en conduisant notre regard, amenant ainsi une perspective et créant une ambiance particulière, entre rigueur et intimité.

Le principe retenu est le repérage des alignements d'arbres les plus remarquables dans le paysage pour garantir leur pérennité. Ce repérage a été réalisé sur la base des prospections de terrain et des photos aériennes par le paysagiste.

La règle retenue est la suivante :

Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent pourra la remplacer.

Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité des arbres composant ces alignements selon les prescriptions de l'OAP bocage. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif.

Les arbres isolés

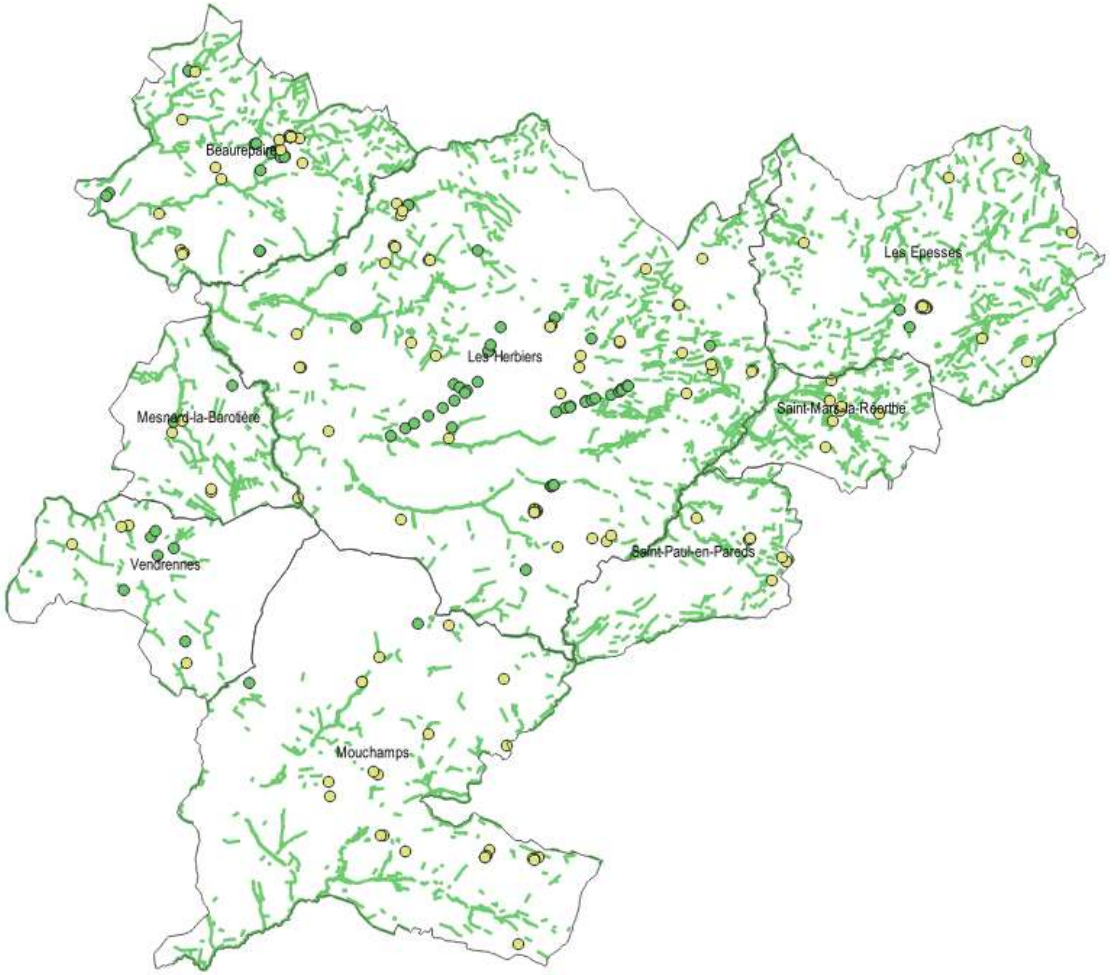
Les arbres isolés présentent un intérêt paysager majeur en participant à la qualité du cadre de vie, en marquant le paysage et en portant des valeurs historiques et écologiques.

Leur repérage a pour objectif de préserver les sujets les plus remarquables.

La règle retenue est la suivante :

Les arbres identifiés sont protégés. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit à taille adulte (taille, port) équivalent devra la remplacer.

Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité de ces arbres selon les prescriptions de l'OAP bocage. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif.



Cartographie des haies, arbres isolés et alignements d'arbres protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir :

Cet outil répond à un objectif de protection d'ordre culturel, historique ou architectural.
Il permet d'identifier au règlement graphique les éléments de patrimoine bâti, et non bâti, des sites bâtis, des espaces publics et autres secteurs remarquables et d'instaurer des règles spécifiques en faveur de leur préservation et de leur mise en valeur. Ils **constituent un complément aux régimes de protections nationales** existantes présentes également sur le territoire : site inscrit, site classé, Site Patrimonial Remarquable (SPR), monuments historiques qui constituent des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du PLUIH. Pour cette raison, les communes concernées par ces protections plus fortes ne présentent que très peu d'éléments protégés au titre du L 151-19.

La traduction réglementaire des enjeux patrimoniaux remarquables dans le PLUiH.

Sur la base du diagnostic et plus précisément de l'inventaire du patrimoine, le PLUiH identifie et localise le patrimoine bâti selon des critères retenus. Ses éléments du patrimoine ont été identifiés suivant leur intérêt à être protégés au regard de témoignages d'anciennes pratiques agricoles, industrielles..., de critères architecturaux, historiques, culturels et identitaires du territoire.

Cinq typologies de patrimoine bâtis sont à protéger pour leur caractère remarquable :

Les éléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine remarquables bâtis sont des éléments de patrimoine qui ne génèrent pas de surface de plancher. Il peut s'agir de puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues, aqueducs, ...

Les éléments de petit patrimoine non bâtis sont des éléments de patrimoine ne comportant aucun élément constructif d'envergure. Est particulièrement concerné par cette protection le patrimoine archéologique. Il peut s'agit de mottes castrales, de tumulus ou de tout autre site concerné par des vestiges archéologiques enfouis. Sur le territoire, ce sont les voies romaines qui sont repérées à ce titre.

Les immeubles remarquables

Les immeubles remarquables sont des bâtiments présentant un intérêt architecturel et/ou historique et/ou culturel. Certaines bâtisses ou logis de caractère sont concernés, chaque commune ayant fait le choix des éléments les plus qualitatifs.

Les sites bâtis remarquables

Les sites bâtis remarquables sont des propriétés qui portent plusieurs bâtiments présentant un intérêt architecturel et/ou historique et/ou culturel auxquels s'ajoutent d'autres éléments de petit patrimoine, des murs et murets, des jardins d'agrément ou parcs. Cet ensemble forme un site patrimonial dont les éléments sont indissociables les uns des autres et qui présentent une harmonie d'ensemble.

Les espaces publics remarquables

Les espaces publics ou communs remarquables sont des espaces publics ou privés communs qui présentent un intérêt urbain et/ou paysager. Cet intérêt s'apprécie au regard de l'espace public ou commun mais aussi en fonction des éléments bâtis ou non bâtis le bordant et qui présentent une harmonie d'ensemble. Il peut s'agir de venelles, placettes, ...

Les secteurs remarquables

Les secteurs remarquables sont des centres bourgs, des centres de villages, des hameaux qui concentrent les 5 typologies présentées ci-avant. Chaque élément ne peut pas être appréhendé séparément au risque de ne pas percevoir la qualité d'ensemble de ces espaces urbains.

Les dispositions générales règlementent la réhabilitation du patrimoine repéré. Les interventions sur ce patrimoine seront soumises à déclaration préalable pour tous travaux non soumis à permis de construire, ayant pour effet de protéger, de conserver, de restaurer, de mettre en valeur ou requalifier les éléments identifiés et également au permis de démolir pour tous travaux de démolition ou pour rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Le cône de vue protégé

Un cône de vue destiné à protéger les paysages et interdire les structures et infrastructures pouvant nuire aux perspectives monumentales et aux paysages est représenté au plan de zonage. Il répond à un besoin d'assurer la préservation des paysages visibles du Puy du Fou, notamment à partir du site de la cinéscénie.

Les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit

Dans un souci de simplification règlementaire et pour éviter « d'alourdir » le règlement écrit, il a été fait le choix de basculer dans cette partie, les règles qui s'appliquent de manière indifférenciée, sur chacune des zones du PLUiH.

Cela concerne les règles et les objectifs suivants :

ARTICLE 1 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques :

Permettre la mise en œuvre des équipements énergétiques en portant une attention particulière sur leur intégration dans leur environnement.

ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Implanter le bâti de façon respectueuse par rapport au contexte naturel existant, exigences en matière de plantation, notamment sur les zones de stationnement, ainsi que de limitation de l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 3 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale :

Encadrer les constructions nouvelles en exigeant la qualité architecturale, une insertion dans l'environnement ; une démolition encadrée ; pour la rénovation il est attendu de respecter les caractéristiques historiques de la construction. Ces règles volontairement ouvertes ne doivent pas empêcher la réalisation de projet d'expression contemporaine de qualité.

ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Encadrer la création de voies dont le gabarit est compatible avec celui du projet, et avec les exigences logistiques et de sécurité des personnes et des biens.

ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux :

Assurer la sécurité sanitaire et celle des personnes par le biais d'obligation de gestion des eaux usées et pluviales. Assurer l'accès aux réseaux, notamment de télécommunication.

ARTICLE 6 : Clôtures :

Encadrer l'aspect et la composition des clôtures afin de préserver l'intimité mais également d'harmoniser et de rendre attractif l'espace public, de renforcer la trame verte et la nature en ville. Protéger le patrimoine des murs anciens en exigeant leur conservation tout en permettant leur rénovation.

ARTICLE 7 : Stationnement :

Adapter les exigences de stationnement en fonction et au plus près des besoins des projets afin d'éviter la surenchère de zone de stationnement et d'espaces imperméabilisés, l'étalement urbain. Favoriser la mutualisation de ces zones.

Les dispositions spécifiques à chaque zone

Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire intercommunal, le titre III du règlement écrit réglemente les différentes zones qui sont reportées sur le document graphique du PLUiH et se décline en trois 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)

Afin de faciliter la lecture, les titres de la section 3 ainsi que ceux de certains articles sont mentionnés mais non renseignés puisque ces règles sont prises en compte dans les dispositions communes.
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.

15. LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PROJET DE PLUIH

Les emplacements réservés définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme sont (*en italique, pour rappel, les éléménts issus du Code de l'urbanisme*) :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

=> Le projet de PLUiH comporte plusieurs sites à cet effet, ils concernent pour beaucoup des liaisons douces, pistes cyclables, pour la mise en oeuvre de projets à l'échelle de l'intercommunalité. Ceci s'inscrit dans la stratégie définie par le PADD de développer les modes de déplacements doux comme alternative à la voiture. Certains élargissement de voirie sont également prévus, ils permettent de faciliter les flux et ainsi d'améliorer la sécurité routière des espaces les plus contraints.

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

=> Les collectivités utilsent cet outils pour préparer l'extension d'équipements existants, voire l'implantation de nouveaux équipements, pour lesquels aucune maitrise foncière n'est à ce jour assurée. Les objectifs de développement démographique vont en effet accroitre les besoins des collectivités en matière déquipement et de service, il convient donc d'anticiper ces demandes en organisant spatialement l'évolution de l'offre en équipement.

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

=> Certains emplacements sont effectivement dédiés à la mise en place d'espaces verts afin d'assurer la présence de la nature en ville et donc de préserver une trame verte également dans les espaces urbains (aménagement de coulées vertes aux Herbiers et aux Epesses par exemple). Cette ambition, clairement affichée dans le PADD, permet au territoire de se développer tout en veillant au maintien voire à la reconsitution de la Trame Verte et Bleue.

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

=> De nombreux sites sont identifiés comme destinés à recevoir des programmes de logements sociaux, les communes ont en effet souhaité organiser et structurer la localisation de ce type de projet dans l'espace urbain. Le volet « Habitat » a permis de clarifier les objectifs en nombre et typologie des logements à construire pour ces 10 prochaines années. Le développement de la mixité sociale est un des enjeux du territoire.

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil

défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Aucun besoin et donc aucun espace de ce type n'a été identifié sur le territoire.

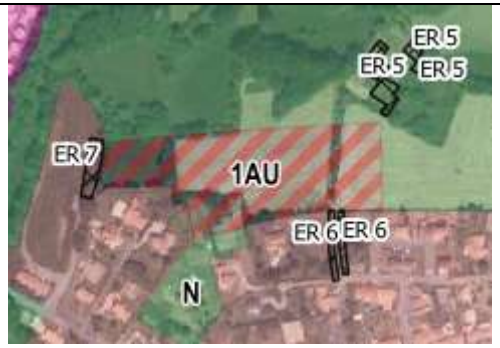
6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Le territoire n'est pas concerné par cette problématique

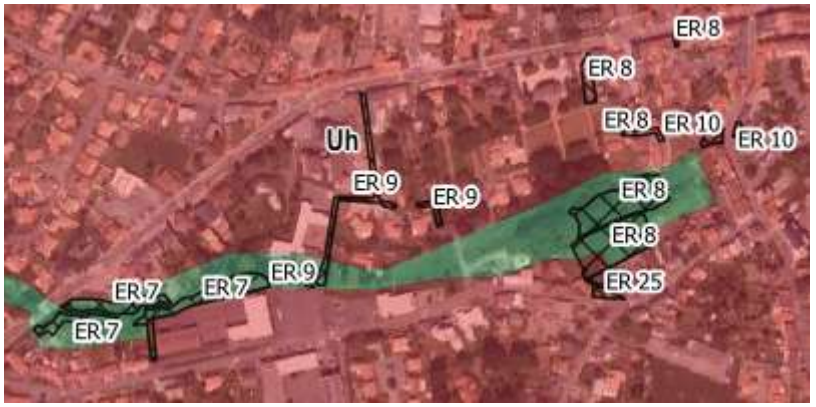
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

COMMUNE	N° ER	MOTIF	SURFACE EN m²	BÉNÉFICIAIRE	CONTEXTE
Beaurepaire	1	Liaison douce	416	Commune	Les emplacements réservés (ER) **n° 1, 7, 9, 16, 17, 18, 19, 20 et 21** sont situés le long de la RD23 et visent le développement des modes de déplacements doux. L'ER n° 17 traverse une zone N. Cet espace a été défini notamment de manière à couvrir un corridor de zones humides. Celles-ci sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et ne sont pas concernées par l'ER. La zone humide la plus proche étant à environ 15 m, elle sera évitée. En outre, l'ER est accolé à la voirie existante. Les autres ER prévus le long de la RD23 sont également en continuité de la voirie existante, traversant une zone agricole et desservant des zones déjà aménagées par du bâti. Les ER **n° 2 et 3** concernent un élargissement de la voirie autour d'une zone à vocation économique existante.
	2	Élargissement voirie	8	Commune	
	3	Élargissement voirie	455	Commune	
	3	Élargissement voirie	126	Commune	
	3	Élargissement voirie	764	Commune	
	4	Liaison douce Espace vert	1840	Commune	
	5	Liaison douce	213	Commune	
	6	Liaison douce	1024	Commune	
	7	Liaison douce	1012	Commune	
	8	Liaison douce	1726	Commune	
	9	Liaison douce	767	Commune	
	10	Liaison douce	955	Commune	
	11	Liaison douce	5424	Commune	
	12	Liaison douce	6227	Commune	
	13	Liaison douce - Espace vert à créer ou à compléter	1246	Commune	

	14	Voirie, liaison douce et stationnement	1229	Commune	 Les ER **n° 4, 5, 13, 14 et 15** se situent dans le bourg de Beaurepaire. Destinés au développement des modes de déplacements doux, ils s'insèrent sur des cheminements déjà existants. Ils comprennent la valorisation du milieu naturel à proximité (passage du ruisseau de la Poisotière), protégé par un zonage N et Np. Les ER **n° 6, 8, 10, 11, 12 et 22** sont destinés à créer des liaisons douces qui s'intègreront sur des cheminements existants.
	15	Liaison douce - Espace vert à créer ou à compléter	3237	Commune	
	16	Itinéraire cyclable communal	1177	Commune	
	17	Itinéraire cyclable communal	1259	Commune	
	18	Itinéraire cyclable communal	1770	Commune	
	19	Itinéraire cyclable communal	1482	Commune	
	20	Itinéraire cyclable communal	2920	Commune	
	21	Itinéraire cyclable communal	526	Commune	
	22	Liaison douce, espace vert, continuité écologique	17764	Commune	
Les Epesses	1	Création d'un cimetière	12052	Commune	L'ER **n° 1**, destiné à la création d'un cimetière, se situe sur une parcelle agricole (RPG 2021 : « Ray-grass de 5 ans ou moins ») à l'entrée du bourg des Epesses. Les ER **n° 2 et 3** prennent place en continuité du bourg des Epesses, en zone N. Destinés au développement des modes de déplacement doux, ils intègrent la création d'une liaison douce (en bordure de voirie dans le cas de l'ER n° 2, en arrière d'un lotissement en ce qui concerne l'ER n° 3) et la valorisation du milieu naturel environnant. Les ER **n° 4 et 5** accueilleront les jardins ouvriers/partagés. Les ER **n° 6 et 7** se situent en limite de l'enveloppe urbaine et visent le développement des voiries autour d'une zone à urbaniser.
	2	Liaison douce, espace vert, continuité écologique	10170	Commune	
	3	Liaison douce, espace vert, continuité écologique	1533	Commune	
	4	Jardins ouvriers/partagés	439	Commune	
	4	Jardins ouvriers/partagés	191	Commune	
	4	Jardins ouvriers/partagés	155	Commune	
	4	Jardins ouvriers/partagés	686	Commune	
	5	Jardins ouvriers/partagés	172	Commune	

	5	Jardins ouvriers/partagés	121	Commune	 L'ER **n° 8** prend place sur la voirie existante (RD11).
	5	Jardins ouvriers/partagés	879	Commune	
	6	Élargissement de voirie / création d'accès à la zone AU	332	Commune	
	6	Élargissement de voirie / création d'accès à la zone AU	300	Commune	
	7	Élargissement de voirie / création d'accès à la zone AU	658	Commune	
	8	Aménagement de voirie : Requalification de la RD11	304514	Département Vendée	
Les Herbiers	1	Création de voirie	1273	Commune	Les ER **n° 1, 2 et 21** concernent un même secteur en limite de l'enveloppe urbaine, à proximité de zones à urbaniser. Ils visent le développement des moyens de circulation, notamment des modes de déplacement doux, entre les zones bâties, les zones 2AUh (non ouvertes à l'urbanisation), AUL (extension du site sportif : ER n° 3) et La Galifraire. Ils concernent principalement des axes de circulation déjà existants. Les ER **n° 4, 5 et 29** sont tous trois situés rue de Saumur, à proximité du centre-ville et au sein de l'enveloppe urbaine. L'ER n° 29 est destiné à l'aménagement d'un équipement public et les ER n° 4 et 5 à la création de voie et liaison douce facilitant les accès. D'autres ER ont ainsi été positionnés afin de réaliser des accès, sentiers piétonniers, pistes cyclables, etc. au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, optimisant ainsi la circulation et privilégiant les modes de déplacement doux. Il s'agit notamment des ER **n° 6, 11, 23, 33 et 39**.
	2	Élargissement de la voie	8937	Commune	
	3	Installation d'intérêt général à créer - Extension du site sportif	45763	Commune	
	4	Réalisation d'une liaison douce entre centre-ville et quartier de la Chesnaie	646	Commune	
	5	Création de voie- Voie d'accès au quartier Bel Air	663	Commune	
	6	Création d'un accès	455	Commune	
	7	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	627	Commune	
	7	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	1545	Commune	
	7	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	906	Commune	
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	374	Commune	
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	195	Commune	
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	30	Commune	Les ER **n° 7, 8, 9 et 10** sont destinés à la création d'une coulée verte au cœur de l'enveloppe urbaine, le long du cours de la Grande Maine (secteur en N). Dans un cadre similaire, les ER **n° 16 et 17** prévoient la réalisation d'une coulée

	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	2672	Commune	verte en limite sud de l'enveloppe urbaine, le long du ruisseau de Longuenais (secteur en Np).
	8	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	2361	Commune	
	9	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	968	Commune	
	9	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	178	Commune	
	9	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	16	Commune	
	10	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	246	Commune	
	10	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	82	Commune	
	11	Élargissement de la voirie + aménagement d'un sentier piétonnier	3345	Commune	
	11	Élargissement de la voirie + aménagement d'un sentier piétonnier	325	Commune	
	12	Installation d'intérêt général - Aménagement du quartier de la Gare	1299	Commune	
	13	Installation d'intérêt général - Aménagement du quartier de la Gare	1126	Commune	
	14	Installation d'intérêt général - Aménagement du quartier de la Gare	1734	Commune	
	16	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	1086	Commune	
	17	Espaces verts à créer : Aménagement d'une coulée verte	1601	Commune	
	18	Extension du site sportif	7280	Commune	
	19	Projet aménagement programme de logements + locaux commerciaux	1160	Commune	



Les ER **n° 12, 13 et 14** sont liés à une installation d'intérêt général, qui correspond au quartier de la Gare. Ils se situent donc au sein de l'enveloppe urbaine, sur des surfaces déjà aménagées. De même, les ER **n° 3, 18, 25 et 27** sont destinés à des installations d'intérêt général : les ER n° 3 et 18 concernent l'extension d'un site sportif en continuité de zones aménagées, l'ER n° 25 est dédié au renforcement des réseaux (eaux usées et eaux pluviales) au sein de l'enveloppe urbaine et l'ER n° 27 est destiné à l'extension du site de moto-cross en continuité du secteur NL dédiée à l'activité.

Les ER **n° 19, 20, 22 et 28** sont situés sur (ou à proximité immédiate) de zones faisant l'objet d'une OAP sectorielles « dents creuses ». Dans ce cadre, ils sont destinés à accueillir des aménagements dédiés à l'habitat (programme de logements) ainsi que des locaux commerciaux (ER n° 19 et 20). Ils sont situés au cœur de l'enveloppe urbaine, en zone déjà urbanisée.

L'ER **n° 26** est destiné à la création d'une voie qui connectera la zone UE existante à la zone à urbaniser AUE. Elle suivra un cheminement déjà existant.

Les ER **n° 24, 34, 35 et 36** concernent un même secteur le long de la RD23. Ils ont vocation à permettre l'aménagement d'une piste cyclable. Dans un cadre similaire, les ER **n° 30, 31, 32 et 37** sont destinés à l'aménagement de tronçons d'itinéraires cyclables. Situés hors de l'enveloppe urbaine (zones A et N), ils suivent ou connectent les voiries existantes.

	20	Projet aménagement programme de logements + locaux commerciaux	743	Commune
	21	Aménagement d'une liaison douce reliant le parc du Landreau à Montassier	3873	Commune
	22	Continuité viaire d'une opération de logements	746	Commune
	23	Création de voie - Aménagement d'une liaison douce	249	Commune
	24	Aménagement d'une voie cyclable	4516	Commune
	25	Installation d'intérêt général - Renforcement des réseaux EU et EP	322	Commune
	26	Création de voie - Projet de zone UE	3538	Commune
	27	Installation d'intérêt général à créer : Extension site du moto-cross	13245	Commune
	28	Construction de logements	1297	Commune
	29	29 (85109) - Création Équipement public	1900	Commune
	30	Itinéraire cyclable intercommunal	660	CC Pays des Herbiers
	31	Itinéraire cyclable communal	1909	Commune
	32	Itinéraire cyclable intercommunal	307	CC Pays des Herbiers
	33	Itinéraire cyclable intercommunal	2474	CC Pays des Herbiers
	34	Itinéraire cyclable intercommunal et création de voie communale	2024	Commune
	35	Itinéraire cyclable intercommunal et création de voie communale	4304	Commune
	36	Itinéraire cyclable intercommunal et création de voie communale	2060	Commune
	37	Itinéraire cyclable intercommunal	3724	CC Pays des Herbiers
	39	Réaménagement de voirie et liaison douce	6110	Commune

L'ER **n° 40** concerne la requalification de la voirie existante (RD11) dans la continuité de l'ER n° 8 de la commune des Epesses.

	40	Aménagement de voirie : Requalification de la RD11	203258	Département Vendée	
Mesnard-la-Barotière	1	Logement social	634	Commune	L'ER **n° 1** est dédié à l'aménagement de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine, sur une surface déjà aménagée. Les ER **n° 2 et 3** suivent la RD53 et sont destinés à un projet de piste cyclable, favorisant ainsi les modes de déplacement doux.
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1864	CC Pays des Herbiers	
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1257	CC Pays des Herbiers	
	3	Itinéraire cyclable intercommunal	1375	CC Pays des Herbiers	
	3	Itinéraire cyclable intercommunal	5166	CC Pays des Herbiers	
Mouchamps	1	Logements, équipements (aire de camping-car), jardins partagés et voie d'accès	5924	Commune	Sur la commune de Mouchamps, l'ensemble des emplacements réservés sont localisés au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine. L'ER **n° 1** correspond à l'emprise d'une zone à urbaniser 1AU. Dédiés respectivement à l'aménagement d'espaces verts accompagnant une liaison douce et à l'extension d'un cimetière, les ER **n° 3 et 4** prennent également place en continuité de l'enveloppe urbaine. Quant à l'ER **n° 2**, il est compris dans l'enveloppe urbaine.
	2	Équipements scolaires et/ou périscolaires	1947	Commune	
	3	Espaces verts, liaisons douces	8317	Commune	
	4	Extension cimetière	2710	Commune	
Saint-Mars-la-Réorthe	1	Extension du cimetière	374	Commune	Les ER **n° 1 et 2** sont destinés à permettre l'extension d'activités existantes (cimetière et école). Ils sont situés au sein de l'enveloppe urbaine. L'ER **n° 3** correspond à un projet de liaison douce située en limite d'urbanisation et desservant une zone à urbaniser 1AU.
	2	Extension de l'école	996	Commune	
	3	Création de voie douce	1396	Commune	
Saint-Paul-en-Pareds	1	Création de logements dans le but de favoriser la mixité sociale (L.151-41 4°)	1387	Commune	Les ER **n° 1 et 3** sont compris dans l'enveloppe urbaine. L'ER **n° 2** est principalement compris en zone A et traverse une zone N qui suit le réseau hydrographique. Il correspond à un projet de liaison douce qui s'insère en continuité d'un cheminement existant, le long de la RD23.
	2	Liaison douce	1092	Commune	
	3	Voirie, cheminement	16	Commune	
Vendrennes	1	Commerce et logement social	689	Commune	L'ER **n° 1** correspond à un projet compris dans l'enveloppe urbaine. Les ER **n° 2** sont destinés à un projet de piste cyclable le long de la RD53, en continuité avec les ER n° 2 et 3 de la commune de Mesnard-la-Barotière.
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1986	CC Pays des Herbiers	
	2	Itinéraire cyclable intercommunal	1576	CC Pays des Herbiers	

16. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUIH, ZONE PAR ZONE

Les zones Urbaines

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
U		L'ensemble des bourgs du territoire (suivant enveloppe urbaine _ méthodologie SCoT) excepté celui des Herbiers	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.	Mixité des destinations et sous destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg Densification encouragée par libéralisation des règles d'emprise et de volume	La zone U correspond à l'enveloppe urbaine des différents bourgs car elle est caractérisée par une densité significative de constructions. Même si certaines zones pavillonnaires périphériques restent peu denses comparées aux centralités, l'objectif règlementaire ici est de permettre la densification de ces espaces. Aucune distinction entre ces formes urbaines n'a été faite dans l'objectif de permettre aux espaces peu denses de se densifier à l'image des centralités. Dans l'esprit de créer une zone « intégratrice » et multifonctionnelle, il a été choisi d'intégrer en zone U les équipements publics (équipements sportifs, scolaires, culturel…).
	Uh	Le bourg des Herbiers	Mixte (dominante habitat)	Idem ci-dessus + prendre en compte les spécificités de la commune centre	Hauteurs plus importantes pour l'habitat	Il a été décidé de laisser les villages des Herbiers en zonage U puisque ceux-ci présentent une forme urbaine similaire aux villages des autres communes et qu'il n'est pas souhaité de permettre des hauteurs trop importantes.

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
UPF		L'espace déjà urbanisé à vocation de parc d'attraction à thème	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques + toutes destinations nécessaires à et en lien avec l'activité de Parc d'attraction à thème	Permettre de conforter l'activité et de prendre en compte l'évolution du Parc en fonction des changements de spectacles et choix d'activités liées à ceux-ci.	Mixité des fonctions permettant une certaine autonomie et fonctionnement optimal de ce site d'exception (divertir mais également pouvoir nourrir, loger et assurer la sécurité des personnes)	L'urbanisation de la zone est atypique en matière de forme urbaine : de très larges espaces verts ou en eau ponctuent les zones de divertissement, l'objectif étant de conserver l'ambiance d'un parc végétalisé.
UT		Les espaces dédiés à l'accueil d'hébergement touristique (hors Puy du Fou), délimitations relatives aux constructions mais également aux espaces non construits mais aménagés pour les activités extérieures en lien avec cette activité	Hébergement hôtelier et touristique	Conforter et pérenniser les équipements touristiques existants	Spécialité des destinations pour un espace dédié à cet hébergement touristique.	Ces espaces concernent des activités présentes depuis longtemps sur le territoire, qui ont fait la preuve de leur solidité financière : Mouchamps : Le Hameau du Petit Lay Les Epesses : camping La Bretèche et Domaine Mélusine. Beaurepaire : projet touristique en cours
UE		Les zones d'activités existantes	Economie/ 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, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques Densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes).	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. Ces zones UE (comme vu précédemment) n'offrent que peu de réserves foncières disponibles et celles-ci font déjà l'objet de réflexions avancées pour des projets d'urbanisation avant l'approbation du PLUiH

EVALUATION DES INCIDENCES DES ZONES URBAINES

Mesures d'évitement

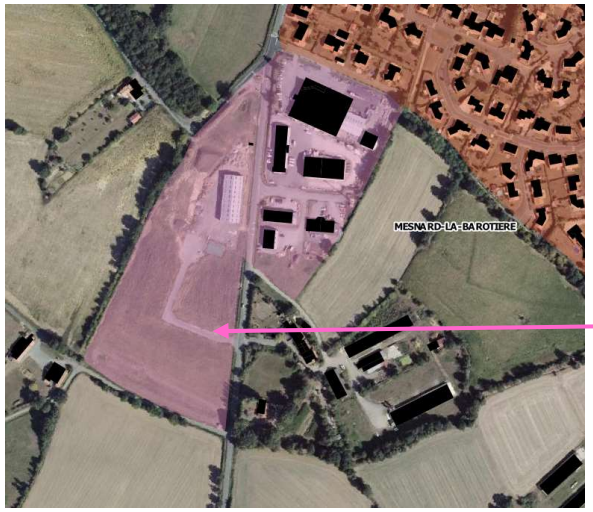
Les limites des zones U reprennent les limites des enveloppes urbaines actuelles (hors zones économiques). La zone urbaine principale de la ville des Herbiers est zonée Uh de façon à permettre une réglementation des hauteurs différentes sur ce secteur. Cette délimitation permet de rendre négligeable les incidences sur le milieu naturel. Les extensions de l'urbanisation sont zonées AU et font l'objet de mesures décrites dans le chapitre suivant.

Délimitation des zones U sur Saint-Paul-en-Pareds et Beaurepaire

Délimitation des zones Uh sur Les Herbiers

Le même procédé a été utilisé pour l'ensemble des zones U que ce soit pour :

- Les zones UE, à vocation économique :



En cours d'aménagement

Délimitation des zones UE sur Saint-Mars-la-Réorthe et Mesnard-la-Barotière

- Les zones UPF, à vocation touristique ciblées Puy du Fou

Délimitation des zones UPF sur Les Epesses

- Les zones UT, à vocation touristique

Délimitation des zones UT sur Vendrennes et Mouchamps

Pour les nouvelles constructions autorisées par le règlement, les règles suivantes permettent d'éviter les incidences sur :

La qualité des eaux : *« 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. Se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement si existant. »*

> *« Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales des parties communes doivent être infiltrées sur ces emprises. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être retenues et rejetée avec un débit limité. »*

La gestion des déchets : Compte tenu des modalités de gestion des déchets en point d'apport volontaire sur le territoire et la tendance à la baisse des tonnages de déchets (augmentation du compostage, augmentation des tonnages de déchets recyclables, ...), les nouvelles constructions ne seront pas susceptibles d'augmenter significativement les tonnages de déchets collectés.

Le développement des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie est encadré : l'éolien est interdit et les panneaux photovoltaïques autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

La commune des Herbiers est traversée par une ligne aérienne haute tension de 90 kV. L'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande « d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 µT ». D'après cette même instruction, pour passer sous le seuil de 1 µT, les installations devront être situées à plus de 30 m de la ligne électrique. Parmi les zones du PLUiH susceptibles d'accueillir ce type d'établissements, les zones Uh et UE sont concernées par le passage de la ligne haute tension. S'agissant d'une servitude I4, les prescriptions qui lui sont associées s'appliquent aux zones déjà urbanisées de façon indépendante au règlement du PLUi. Par ailleurs, la ligne électrique se situe à 30 mètres et plus des zones à urbaniser, par conséquent le PLUiH n'aura pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes sensibles exposées, conformément à l'instruction du 15 avril 2013.

Les différentes zones U permettent de tenir compte des usages actuels et de leur développement :

En zone U et Uh, la vocation est résidentielle mais la mixité des usages est à privilégier dans la mesure où les activités sont compatibles avec l'habitat.

En zone UE, la vocation est purement économique (artisanat, industrie, activités de services)

En zone UT, la vocation est touristique et de loisirs (campings rattachés à des zones urbanisés, salle évènementiel)

La zone UPF identifie les espaces déjà aménagés du Parc du Puy du Fou.

L'impact sur le logement est également positif puisque la vocation de la zone U et Uh est résidentielle. Dans ces zones, les dents creuses (40,8 ha estimés) peuvent être bâties, les logements vacants réinvestis (0 estimés pour le gabarit car problématique non impactante) et de nouveaux logements peuvent prendre place (857 estimés en densification). Ce sont autant de possibilités qui permettront d'augmenter le nombre de logement sans étendre davantage l'enveloppe urbaine.

Mesures de réduction

L'accueil de nouvelles populations en zone U, c'est-à-dire dans les zones où se trouvent commerces et services à proximité, permet de réduire les déplacements motorisés au profit de modes de déplacement doux.

Mesures de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

Les mesures permettent de rendre négligeables les incidences des zones U sur le milieu naturel et l'environnement.

Sur les autres thématiques, le règlement de la zone U est globalement bénéfique.

La consommation d'espace est nulle puisque la zone U se limite à l'enveloppe urbaine existante

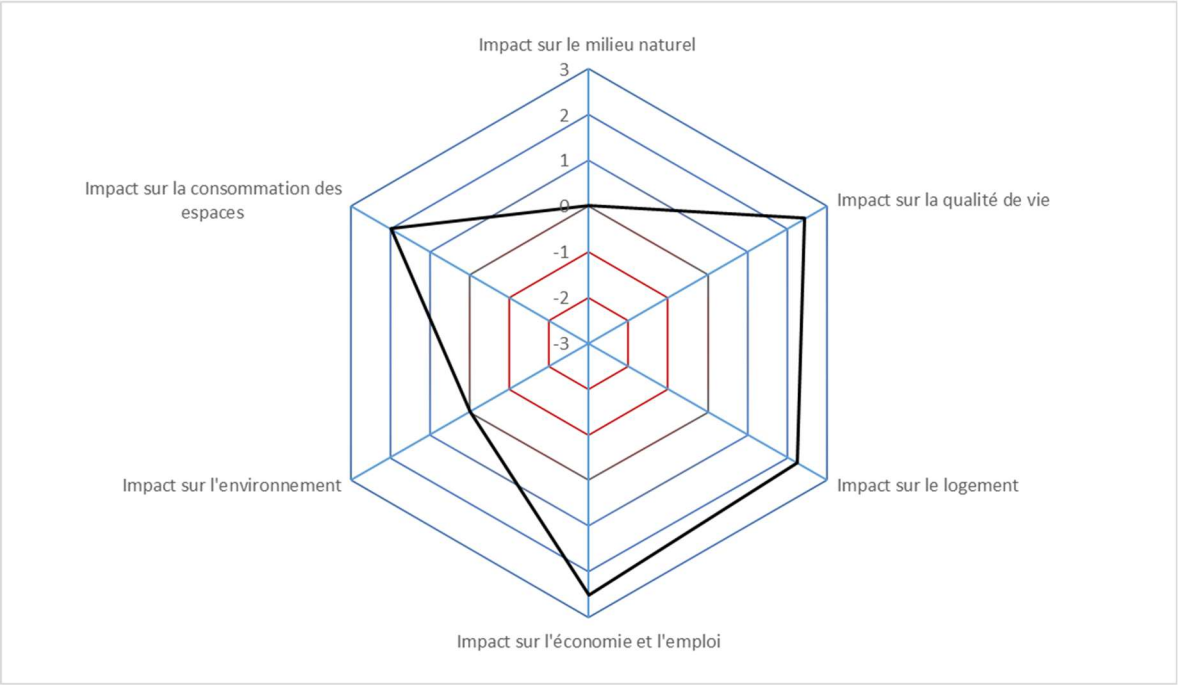
Le nombre de logement à créer en zone U est d'environ 857 si on prend en compte les potentiels mobilisables et les réhabilitations de dents creuses.

La zone U et le secteur Uh et leurs règlements permettent la mixité des fonctions au sein des zones U. Cela se traduit par une incidence positive pour les commerces, les services publics, le tourisme et les loisirs (secteur UT/UPF), l'artisanat et l'industrie (UE). En sectorisant certaines activités et en les dissociant des habitations, la probabilité de risques et de nuisances est limitée.

La qualité de vie des habitants sera améliorée d'une part grâce aux possibilités données par le règlement en termes de développement des activités économiques, des services de proximité et des infrastructures qui génèreront des emplois et dynamiseront la vie associative socio-culturelle et sportive et d'autre part grâce à la prise en compte des risques et des nuisances *(« sont interdites les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone »*).

Dans les dispositions générales est précisé que *« 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 »*. Il s'agit encore d'un élément contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Enfin, les règles concernant la qualité architecturale (volume et implantation des bâtiments, clôtures, espaces libres, ...) permettent d'assurer une certaine cohérence avec l'identité urbaine et de maintenir des espaces végétalisés au sein de l'enveloppe bâti comme espace de respiration.



Les zones A Urbaniser

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
1AU		Les zones d'extension d'urbanisation en continuité des bourgs à vocation d'habitat	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 AU situés en extension se situent tous en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Ces secteurs sont réglementés également par des OAP qui fixent entre autres des objectifs de densités et de réalisation de logement social et de formes urbaines.
	1AUh	Les extensions du bourg des Herbiers à vocation d'habitat	Mixte (dominante habitat)	Idem ci-dessus + prendre en compte les spécificités de la commune centre	Hauteurs plus importantes pour l'habitat	Idem ci-dessus
2AU	**2AUh**	Les zones d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat, insuffisamment desservies en termes de réseaux pour le moment	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Permettre de prolonger l'urbanisation à vocation d'habitat, lorsque les besoins seront identifiés.	Pas d'urbanisation possible, sans modification du PLUiH (sauf pour des besoins spécifiques en équipement d'intérêt collectif ou services publics)	Les zones d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat, insuffisamment desservies en termes de réseaux pour le moment, sont localisées en prolongement des zones U ou 1AU
AUE		Les zones d'extension des zones d'activités existantes	Economie/ 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, vigilance sur le logement qui ne doit être que « de fonction » pour éviter le mitage au sein des zones économiques.	La zone AUE se situe en continuité des enveloppes urbaines des zones d'activités existantes. Ces secteurs sont également règlementés par des OAP sectorielles (écrites et graphiques).

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AUL		L'extension de zones d'équipements publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'équipements publics	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, flexibilité des règles pour prendre en compte la diversité des projets	Il a été fait le choix de ne pas zoner de façon spécifique les espaces déjà occupés par les équipements publics car ceux-ci sont disséminés dans les bourgs, par contre un zonage particulier pour les extensions permet de bien flécher et de réserver ces espaces pour cette destination seulement.
AUT		Les espaces dédiés à l'accueil d'hébergement touristique (hors Puy du Fou), délimitations relatives aux besoins de futures constructions mais également terrains aménagés pour les activités extérieures en lien avec cette activité	Hébergement hôtelier et touristique	Conforter et pérenniser les équipements touristiques existants en autorisant leur extension	Spécialité des destinations pour un espace dédié à cet hébergement touristique.	Ces espaces concernent l'extension d'activités présentes depuis longtemps sur le territoire, qui ont fait la preuve de leur solidité financière : Mouchamps : Le Hameau du Petit Lay Les Epesses : camping La Bretèche et Domaine Mélusine.
1AUPF		L'espace à urbaniser à vocation de parc d'attraction à thème, en extension du parc existant	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques+toutes destinations nécessaires à et en lien avec l'activité de Parc d'attraction à thème	Permettre d'étendre l'activité et d'accueillir de nouveaux spectacles et animations	Mixité des fonctions permettant une certaine autonomie et fonctionnement optimal de ce site d'exception (divertir mais également pouvoir nourrir, loger et assurer la sécurité des personnes)	L'objectif est de reconduire la forme urbaine existante avec de très larges espaces verts ou en eau ponctuant les zones de divertissement, l'objectif étant de conserver l'ambiance d'un parc végétalisé et de s'étendre en respectant la TVB en place

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
2AUPF		Les zones d'extension d'urbanisation à vocation de parc d'attraction à thème, insuffisamment desservies en termes de réseaux pour le moment	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Permettre de prolonger le Parc d'attraction à thème lorsque les besoins seront identifiés.	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 1AUPF qui s'appliquera.	Les zones 2AUPF se situent également en continuité des enveloppes urbaines du parc et des zones 1AUPF. Elles constituent une réserve foncière pour le Parc. 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.

AIDE A LA DECISION RELATIVE AUX ZONES A URBANISER

En préalable à la phase de traduction règlementaire, une analyse cartographique de l'ensemble des zones à urbaniser potentielles a été réalisée afin de faire ressortir les enjeux environnementaux pour chacune des zones. Cette analyse se base sur des critères permettant d'attribuer une note à 4 types d'enjeux : enjeux urbanistiques, enjeux paysagers, enjeux écologiques et enjeux agricoles.

Enjeux urbanistiques : Il s'agit ici de définir si les zones en extension identifiées se situent à proximité des services et équipements, de l'enveloppe urbaine ou d'une activité génératrice de nuisances. La question de la desserte est également étudiée de façon à évaluer les possibilités de desserte et de circulation (voirie, piéton, transport en commun, ...). Enfin, les Servitudes d'Utilité Publiques ou la présence de sites archéologiques sont aussi indiquées.

Enjeux paysagers : Il s'agit ici d'évaluer si l'aménagement d'une zone en extension peut avoir un impact paysager important ou non.

Enjeux écologiques : Ces enjeux se déclinent en plusieurs sous-enjeux que sont la présence d'un patrimoine écologique intéressant, la gestion des risques et des nuisances et les risques de pollution.

Enjeux agricoles : Sur la base du diagnostic agricole élaboré par la Chambre d'Agriculture, les enjeux agricoles sont fonction de la valeur agronomique des terres, de la pérennité de l'activité agricole potentiellement concernée et des modalités de cultures sur le site en question.

L'ensemble de ces critères doit permettre, in fine, d'évaluer les contraintes présentes sur chaque zone en extension et faire ressortir quel est l'enjeu majeur. Chaque zone se verra attribuer 4 notes (pour chacun des enjeux) allant de 0 à 3.

0	absence de contrainte
1	contraintes pouvant être prises en compte dans une OAP par exemple
2	contraintes pouvant difficilement être prise en compte
3	contraintes rendant tout projet impossible au regard de la réglementation en vigueur

Cette méthodologie a permis aux élus de prendre connaissances des enjeux identifiés sur chaque zone.

En parallèle, la collectivité a missionné le bureau d'études SICAA pour investiguer les zones humides plus particulièrement les zones AU potentielles (pour l'habitat et l'équipement ainsi que l'économie). Ce premier retour a permis de confirmer cette zone AU ou au contraire de les écarter.

L'objectif de cet outil d'aide à la décision est de permettre aux élus de pouvoir faire les meilleurs choix possibles en termes d'incidence.

CHOIX OPERES PAR LES ELUS POUR LES ZONES DESTINEES A L'HABITAT

COMMUNE DE BEAUREPAIRE
En phase préalable, six zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces six zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.

L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	1,3	2	0	1	0
2	1,4	2	1	1	3
3	5,3	2	1	3	3
4	5,0	2	1	2	2
5	2,0	2	1	2	2
6	0,4	2	2	0	0

Au premier abord, les zones 2 et 3 ne semblaient pas être favorables à l'urbanisation. Néanmoins le choix des zones AU tient compte de la réalité de terrain et des connaissances locales des élus.

La zone 1 n'a pas été retenue car la parcelle accueille des chevaux et se situe à proximité directe d'un étang

La zone 2 n'a pas été retenue car un projet touristique est en cours de réalisation en partie nord, le sud est impacté par une zone humide.

La zone 3 a été retenue en dépit des contraintes agricoles et urbanistiques (liées à la présence de site archéologique). En effet, cette zone se justifie pour des critères urbains du fait de la proximité du centre bourg, des réseaux en attente prévus par les lotissements de « la prée 1 » et la prée 2 » au sud et la maîtrise foncière communale (en cours d'achat). De plus, cette zone n'entre pas en contact avec un espace agricole et limite à la fois les contraintes pour les agriculteurs liées aux conditions d'épandage et limite également les éventuels conflits entre les riverains et le monde agricole.

La zone 4 se justifie pour des critères urbains puisqu'elle est située dans la continuité des trois tranches des lotissements de la « clé des chants », les accès et les réseaux en attente ainsi que la volonté de connecter le quartier au tissu urbain existant.

La zone 5 n'a pas été retenue puisqu'elle présentait de forts risques d'être concernée par des zones humides, malgré l'absence de zones humides détectée dans le cadre des inventaires communaux.

La zone 6 a été retenue car il s'agit d'une dent creuse qui ne générera pas de consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Le facteur le plus limitant est l'absence de filtre végétal arboré en limite de la zone, qui pourra être pris en compte dans l'OAP sectorielle de la zone.

Une zone 7 a été examinée ultérieurement et retenue. Déjà partiellement aménagée, elle se situe dans le prolongement d'un lotissement existant.

COMMUNE DES EPESSES
En phase préalable, huit zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces huit zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.

L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	2,3	1	1	1	1
2	0,8	2	2	1	0
3	0,6	0	1	1	3
4	0,6	1	1	2	0
5	3,4	2	1	2	1
6	2,5	2	1	1	0
7	2,8	1	1	1	1
8	3,0	2	1	1	3

La zone 1 s'inscrit dans la continuité des lotissements « Le Bois I et II » mais présentait un fort enjeu écologique car la zone s'avançait initialement jusqu'au fond de talweg. Au vu des enjeux, cette zone a été conservée, mais a été réduite de façon à éviter de s'étendre dans le fond de talweg et surtout de façon à éviter la zone humide associée à ce fond de talweg. A noter également que les terrains appartiennent à la commune et que celle-ci a déjà lancé des études de conception puisque déjà urbanisable aujourd'hui. Ces études sont effectuées en cohérence avec les exigences du futur PLUiH (délimitation de la zone, densité, formes urbaines…).

La zone 2 se situe dans un secteur assez contraint par la topographie et par la présence de zones humides. Elle n'a pas été retenue.

La zone 3 dispose d'enjeux globalement faibles. En effet au premier abord, l'enjeu agricole avait été qualifié de fort selon le diagnostic agricole. Néanmoins, la cessation de l'activité en 2022 a été une information déterminante qui a rendu l'enjeu agricole faible au regard de l'enclavement de la zone dans le milieu urbain (faible probabilité d'un repreneur). Cette zone a donc été retenue et permet également de compenser la surface réduite sur la zone 1.

La zone 4 présente des contraintes purement urbanistiques. En effet cette zone ne s'inscrit pas dans la nécessité d'optimisation de l'enveloppe urbaine et son enclavement entre la RD 27 et la RD 2011 rend les dessertes difficiles et les cohabitations compliquées (par rapport aux nuisances sonores liées à la circulation). Cette zone n'a pas été retenue.

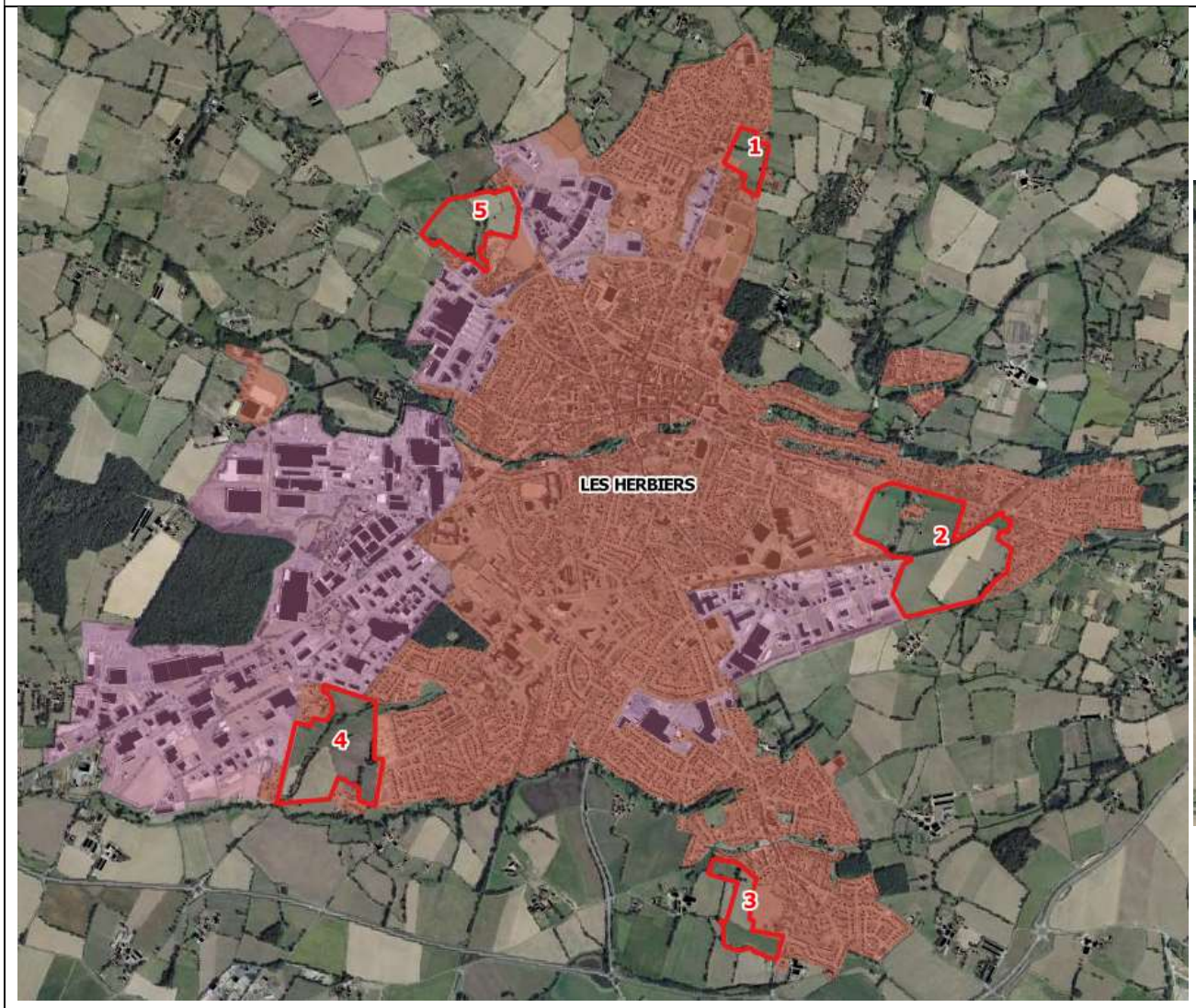
La zone 5 n'a pas été retenue pour des raisons d'ordre écologique (présence de zones humides en fond de talweg) mais aussi car la cohabitation entre les entreprises et les riverains semblaient être difficiles (des plaintes ayant déjà été formulées contre les nuisances sonores que provoquaient les entreprises).

La zone 6 n'a pas été retenue non plus du fait du positionnement d'une zone humide conséquente rendant la zone non aménageable.

La zone 7 a été retenue car elle présente peu d'enjeux sur l'ensemble des thématiques. De plus, elle présente l'avantage d'équilibrer le développement du bourg à proximité immédiate des services et s'intègre aux contours de l'enveloppe urbaine existante.

La zone 8, quant à elle, présente des enjeux écologiques modérés (aléa remontée de nappe fort) et des enjeux agricoles forts. Néanmoins, les élus ont souhaité conserver cette zone car elle dispose de la maîtrise foncière.

COMMUNE DES HERBIERS
En phase préalable, six zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la ville. Chacune de ces six zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.



L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	4,1	1	1	1	1
2	30,7	1	2	1	1
3	7,2	2	1	2	3
4	19,9	2	1	2	1
5	10,8	2	1	2	3
6	1,0	2	1	2	3

Premières réflexions :

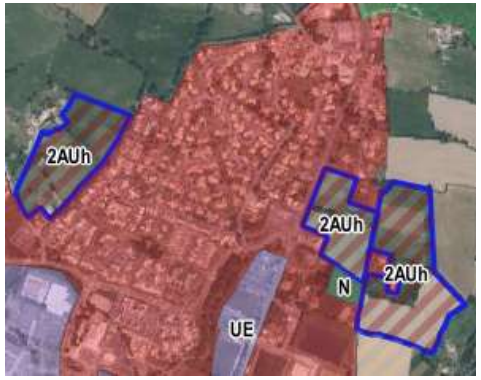
La zone 1 est la zone rassemblant le moins d'enjeux. Elle a été retenue dans la mesure où elle a également l'avantage de combler les limites de l'enveloppe urbaine. Elle a été définie comme zone 2AUh.

La zone 2 avait également pour intérêt de venir combler les limites de l'enveloppe urbaine. Son intégration dans le paysage semblait cependant être compliqué par la situation en point haut. La zone a donc été conservée sur la moitié ouest de la partie nord. De plus, ce secteur semble connaître une dureté foncière relativement importante.

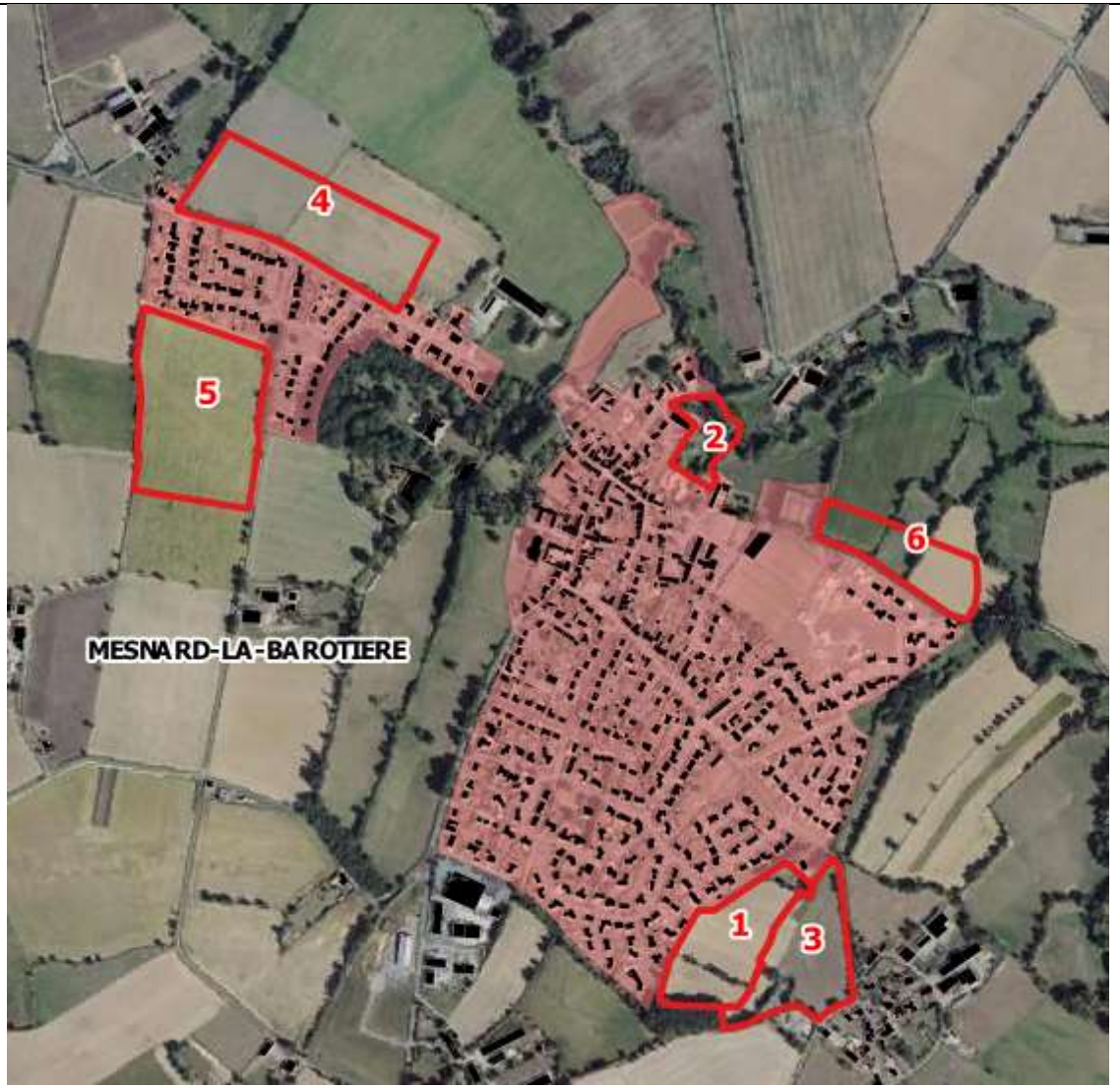
Les zones 3, 5 et 6 sont les zones concentrant le plus d'enjeux et notamment des enjeux agricoles. Elles n'ont pas été retenues.

La zone 4 est a priori peu favorable car trop éloignée des services mais surtout elle est traversée par un cours d'eau et se situe sur un secteur à forte densité de zones humides. Au vu des forts enjeux précédemment évoqués sur les autres zones, cette zone a été conservée mais les contours de la zone ont été modifiés pour minimiser les impacts sur les zones humides et le cours d'eau (intégrés en zone N). Des mesures compensatoires sont prévues du fait de la destruction d'une partie de la zone humide nécessaire pour le bouclage du quartier.

Suite à ces réflexions, des investigations relatives à la présence de zones humides (inventaires complémentaires) et de nouvelles informations concernant de potentielles fortes rétentions foncières ont amené les élus à redéfinir ou réajuster leurs choix en identifiant des zones moins fragiles d'un point de vue environnemental :



COMMUNE DE MESNARD-LA-BAROTIERE
En phase préalable, six zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces six zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.



L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	2,9	2	1	2	1
2	1,0	2	2	1	0
3	2,9	2	1	2	1
4	5,0	1	1	2	3
5	5,5	1	1	1	3
6	2,1	1	1	2	2

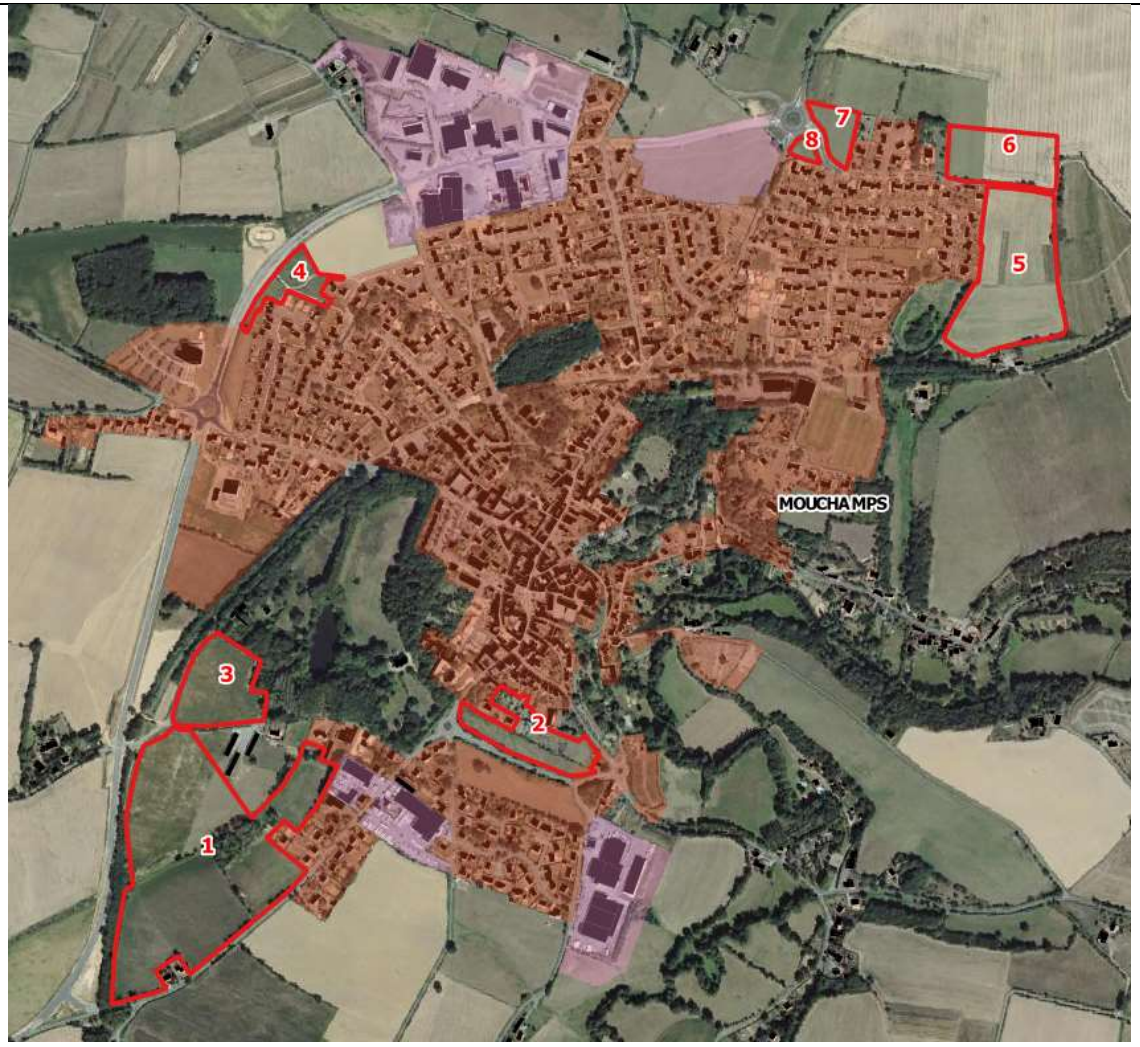
Sur Mesnard-la-Barotière, une seule zone a été conservée. Celle qui a été choisie par les élus est celle qui cumulait le moins de contraintes.

Sur les zones 2 et 3, la présence de zones humides a été l'élément déterminant qui a permis d'écarter les zones.

Les zones 1, 4 et 6 cumulaient également deux contraintes à chaque fois. Toutefois, une zone 2AU a été définie sur base de la zone 4. Celle-ci a été redélimitée afin de réduire les enjeux identifiés.

La zone 5 semble au premier abord éloignée du centre mais il a été tenu compte du fait qu'il existe une connexion piétonne rapide avec le centre bourg (longeant le château) et que la dureté foncière serait moins importante (un seul propriétaire). Son emprise a été réduite, permettant une meilleure intégration à l'enveloppe urbaine.

COMMUNE DE MOUCHAMPS
En phase préalable, huit zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces huit zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.



L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	11,1	2	1	1	3
2	1,7	2	2	1	0
3	2,1	2	1	1	3
4	0,8	2	2	1	0
5	4,5	1	1	1	1
6	2,0	1	2	1	1
7	0,6	1	2	2	1
8	0,2	1	2	1	1

La zone 1 concentre des problématiques liées à l'agriculture et à la présence de zones humides. Cette zone a été modifié afin de tenir compte des enjeux mais a été retenue afin d'équilibrer le développement du bourg de Mouchamps vers l'ouest à l'intérieur du contournement et à proximité du bourg, dans la mesure où les développements récents ont quasiment tous eu lieu vers le nord du bourg. La modification du périmètre a permis de réduire le risque de dureté foncière et l'impact sur l'agriculture et d'éviter totalement la destruction des zones humides.

La zone 2 n'a pas été retenue car la municipalité souhaite utiliser cette bande pour réaliser un cheminement piétonnier et aménager un espace vert (coulée verte). Un emplacement réservé est placé à cet effet.

La zone 3 n'a pas été retenue dans la mesure où la zone 1 a été réduite et ne créé plus de continuité entre le bourg et la zone 3.

La zone 4 n'a pas été retenue car il s'agit d'un espace vert faisant tampon entre le contournement et accueillant la gestion des eaux pluviales du lotissement voisin (bassin pluvial au cœur de la zone).

Les zones 5 et 6 figurent parmi les zones concentrant le moins d'enjeux. Elles ont néanmoins l'inconvénient de venir étendre encore davantage l'enveloppe urbaine de Mouchamps vers l'est, ce qui en fait un secteur plutôt éloigné du centre-bourg. Afin de limiter ce phénomène, ces zones ont été retenues mais réduites en surface.

La zone 7 a été retenue dans la mesure où cela permet de venir combler les limites de l'enveloppe urbaine entre le lotissement et le rond-point. Les enjeux paysagers identifiés pourront être pris en compte dans l'OAP.

La zone 8 n'a pas été mobilisée car la municipalité souhaite planter cette parcelle afin de paysager la nouvelle entrée de ville de la commune (après les travaux du contournement). Cela participe également à respecter les objectifs de plantation imposés par le PCAET (puit de carbone).

Toujours dans l'optique d'équilibrer le développement du bourg vers l'ouest et afin de combler la réduction des zones 5 et 6, deux zones ont été ajoutées.

- Le site de l'Orangerie : idéalement située à proximité du centre bourg, elle permettra de revitaliser la centralité en amenant de la population à proximité directe des commerces. La municipalité envisage un projet mixte comportant des logements et une aire pour camping-cars. Un emplacement réservé est identifié à cet effet.
- Route de Vaisne : ce site ne pouvant pas retourner à l'agriculture et les réseaux sont présents.

Ces deux nouvelles zones ne présentent pas de contraintes écologiques fortes, ni de contraintes agricoles. Les contraintes paysagères pourront être intégrées aux OAP afin d'en limiter les incidences.

COMMUNE DE SAINT-MARS-LA-REORTHE
En phase préalable, trois zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces trois zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.

L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	**0,8**	1	1	1	0
2	**1,1**	1	1	1	3
3	**4,0**	2	1	1	0

La zone 1 s'intègre au tissu urbain existant et est située à proximité immédiate des équipements (école, stade…).

La zone 3 a fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de Vendée, une étude de faisabilité a déjà défini les contours du futur projet.

La zone 2 permet de fermer l'enveloppe urbaine en lien avec la zone 3. Les enjeux agricoles y sont forts.

Au vu des faibles potentialités en termes d'emplacement des futures zones AU par rapport au besoin en extension, toutes les zones AU ont été retenues malgré le fort enjeu agricole sur la zone 2.

Le projet de la zone 3 et le zonage associé tiennent compte des distances de réciprocité de l'exploitation agricole au nord.

COMMUNE DE SAINT-PAUL-EN-PAREDS

En phase préalable, quatre zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces quatre zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.

L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	**4,5**	1	2	1	3
2	**0,8**	2	2	1	1
3	**0,6**	0	2	1	3
4	**3,1**	2	1	1	1

La zone 1 n'a pas été retenue car elle accumule des enjeux agricoles et urbanistique. En effet, les covisibilités entre la zone et le château du Boistissandeau dont l'étude du périmètre délimité des abords validée par l'Architecte des Bâtiments de France est venue conforter l'idée de ne pas construire sur ce secteur. A cela s'ajoute une suspicion de zones humides sur cette zone.

Les zones 2 et 3 se jouxtent (séparation par la voie existante) mais sont concernées par des enjeux différents. A l'ouest de la voie prend place une zone supposée humide (2 analyses distinctes se contredisent) tandis que la partie à l'est de la voie dispose d'un intérêt agricole fort. Les enjeux paysagers sont marqués par l'absence de lisières arborées qu'il conviendra de prendre en compte dans les OAP de ces zones.

Malgré ces contraintes, la commune a souhaité retenir ces deux zones du fait de leur grande proximité avec le centre urbain (commerces, services, équipements, ...) qui sera encore améliorée par la réhabilitation de la rue du Moulin à vent qui desservira ces zones.

La zone 4 est celle qui cumule le moins de contrainte au global. La zone est concernée en grande partie par une zone humide. Cette zone a donc été réduite de façon à éviter une grande partie de la zone humide. Bien que l'incidence soit réduite, une partie de la zone humide sera détruite et des mesures de compensation devront être trouvées.

COMMUNE DE VENDRENNES
En phase préalable, huit zones AU avaient été identifiées par le bureau d'études en continuité du bourg de la commune. Chacune de ces huit zones a fait l'objet d'une analyse plus précise sur la base de 4 thématiques : enjeux écologiques, enjeux paysagers, enjeux urbanistiques et enjeux agricoles.

L'analyse des zones AU potentielles a donné les résultats suivants :

NOM ZONE AU	Surface (ha)	Enjeux écologiques	Enjeux paysagers	Enjeux urbanistiques	Enjeux agricoles
1	**1,4**	2	1	2	1
2	**1,1**	2	1	1	1
3	**2,2**	2	2	1	0
4	**1,6**	2	2	0	0
5	**2,4**	1	2	1	3
6	**1,5**	2	1	1	1
7	**3,1**	2	1	1	3
8	**2,2**	1	1	1	1

La zone 2 a été retenue car il s'agit d'une des zones cumulant le moins de contraintes (facteur écologique limitant lié aux remontées de nappes).

La zone 3 présentait de fortes contraintes d'un point de vue environnemental et paysager, c'est pourquoi elle n'a pas été retenue.

La zone 4 n'a pas été retenue car elle est située au droit d'un fond de talweg accueillant un ruisseau temporaire bordée de zones humides.

La zone 5 a été écartée car les enjeux agricoles y étaient trop importants.

Les zones 1, 6 et 8 n'ont pas été retenues au détriment de la zone 7 malgré les forts enjeux agricoles, car cette dernière présentait des avantages en termes de développement urbain. En effet, les aménagements engagés pour le lotissement « Les Chaumes » (tourne à gauche sur la RD 160, réseaux en attente…), liaisons douces existantes vers les équipements (chemin creux…) et la jonction avec l'extension de la zone d'activités de « la lande » apportaient plus de cohérence urbaine.

De plus contrairement aux zones 6 et 8, le périmètre de la zone 7 n'entre pas en contact avec un espace agricole et limite donc les impacts sur les épandages, les zones de non-traitement, …

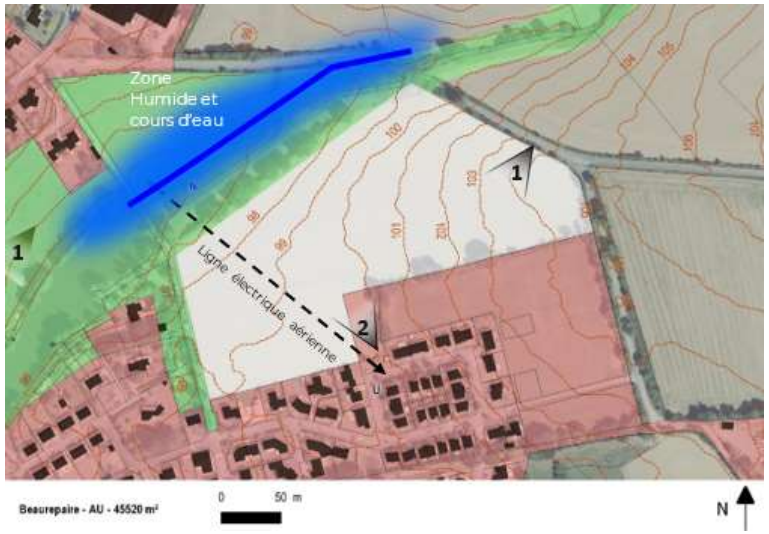
Les mesures d'évitement et de réduction de chaque zone à urbaniser sont détaillées dans les fiches suivantes.

HABITAT

BEAUREPAIRE

BEAUREPAIRE : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le nord du site est longé par un cours d'eau accompagné d'une zone humide et d'une haie bocagère. L'ensemble forme un corridor écologique d'une certaine importance, dans la mesure où il se situe à proximité du bourg de la commune. Il offre un espace de continuité écologique qu'il convient de préserver afin de ne pas engendrer une fermeture des milieux naturels par l'urbanisation et l'imperméabilisation.

Le site présente une déclivité relativement importante, ce qui peut favoriser les problématiques liées au ruissellement des eaux pluviales. Néanmoins, l'altimétrie favorise un écoulement des eaux vers le cours d'eau à proximité.

Le site s'insère en continuité d'une zone bâtie à proximité du centre-bourg. Cette dernière est déjà desservie par le réseau d'assainissement collectif, ce qui facilitera le raccordement de la zone AU aux services de collecte et de traitement des eaux usées.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

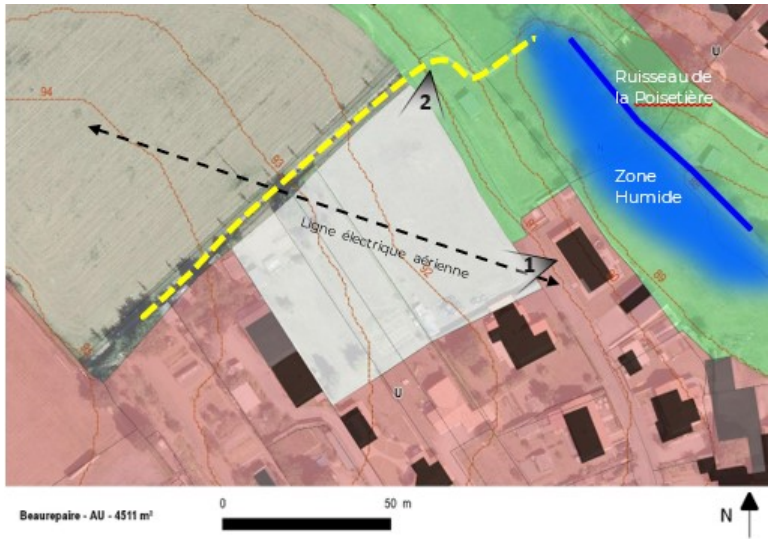
Le pourtour végétal sera préservé et conforté par la plantation de haies supplémentaires. Une partie des linéaires existants au sud et à l'est sera également protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Outre l'intérêt paysager, cette démarche permettra de renforcer la continuité écologique aux abords du site et de limiter l'imperméabilisation du sol.

L'aménagement du bâti et les voies de circulation (liaisons douces et voiries) éviteront la zone humide délimitée conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH. De plus, les haies qui bordent le cours d'eau seront également protégées au titre de l'article L.151-23. Aucune autre mesure n'est donc envisagée sur ce site.

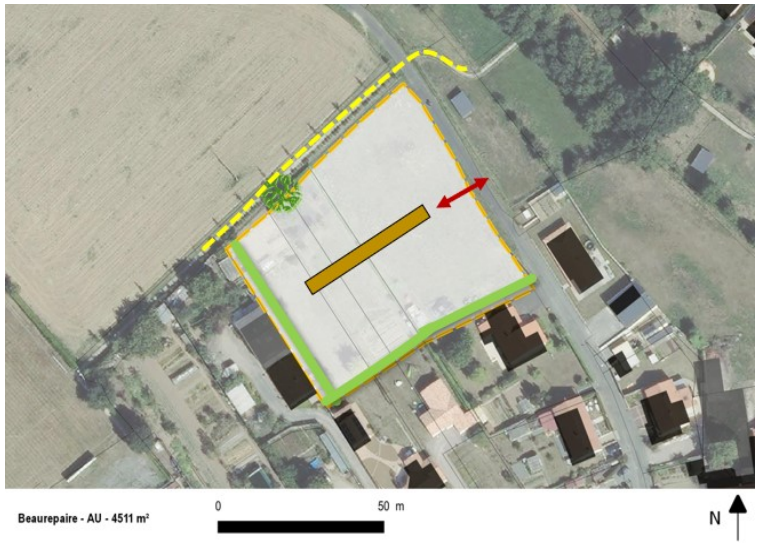
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

BEAUREPAIRE : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site se trouve à proximité d'une zone humide associée au ruisseau de la Poisetière. Cette dernière s'insère dans un corridor écologique de la trame verte et bleue, qui s'étend du centre-bourg de la commune jusqu'à sa limite nord.

La voirie adjacente au site est déjà desservie par un tronçon du réseau d'assainissement collectif, ce qui facilitera le raccordement de la zone AU.

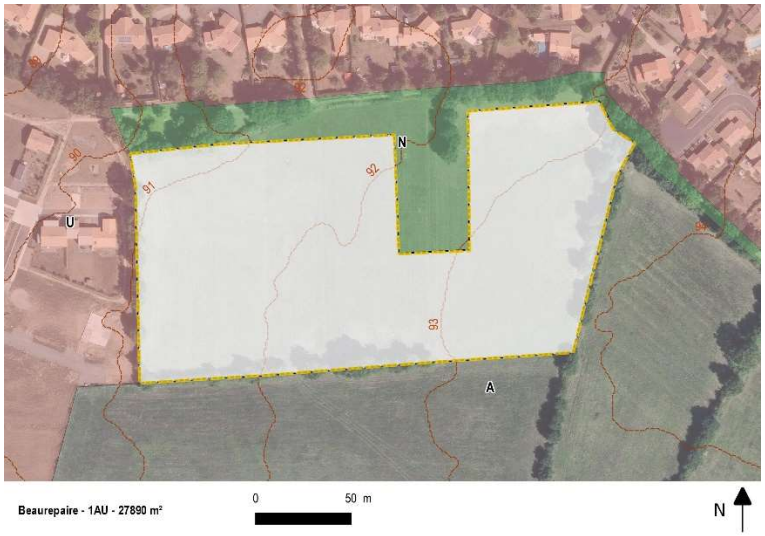
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les accès au site seront créés à partir de la voirie adjacente et du cheminement piéton déjà existant au nord. La zone AU et ses voies d'accès évitent donc la zone humide, localisée de l'autre côté du tronçon routier, conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

En outre, un arbre existant au nord-ouest sera conservé et des haies basses seront plantées sur les limites séparatives.

BEAUREPAIRE : OAP N°3 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud du centre-bourg de Beaurepaire, en continuité d'une opération récente. Ses limites séparatives sont bordées de haies qui contribuent à la trame bocagère autour du bourg.

Plusieurs rues adjacentes sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le raccordement du site au système de gestion des eaux usées sera donc facilité.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Actuellement, des cheminements piétons existent le long des limites séparatives nord et ouest du site. À partir de ces liaisons existantes, plusieurs accès seront créés : deux connexions piétonnes et automobiles à l'ouest, une connexion piétonne et une automobile au nord.

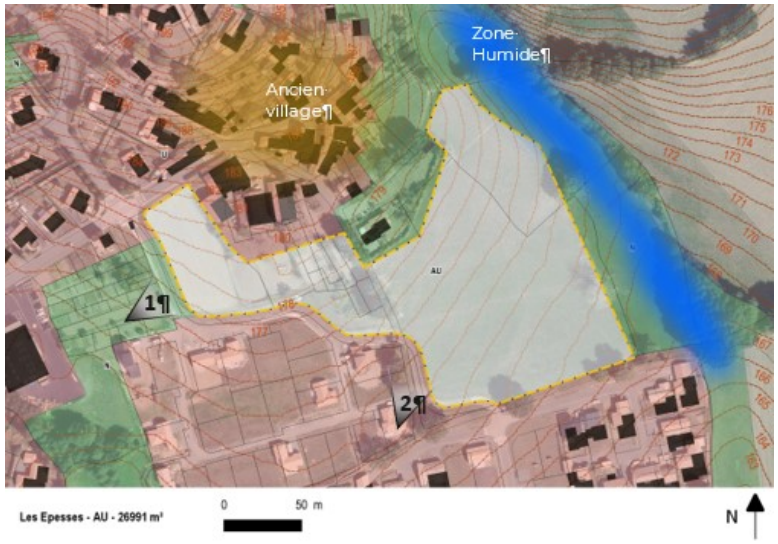
Des dessertes en attente au sud et à l'est seront également prévues afin d'anticiper un lien avec une éventuelle future opération.

Lors de l'aménagement de ces accès au site, le réseau bocager le délimitant sera préservé, voire étoffé si nécessaire.

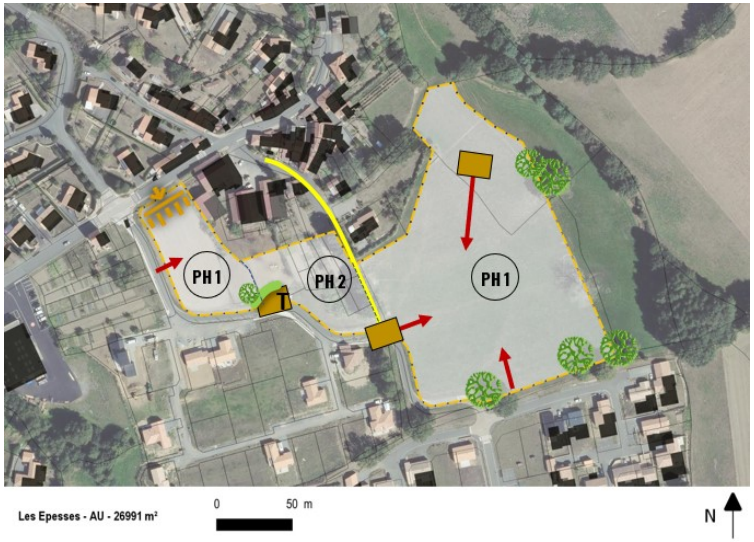
LES EPESSES

LES EPESSES : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est bordé au nord par un ancien village de forme urbaine ancienne et dense. Au sud et à l'ouest, il se situe en continuité de nouveaux quartiers composés essentiellement de maisons individuelles. L'ensemble est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le raccordement de la zone AU aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées sera donc facilité.

Le site présente une déclivité descendante du nord-ouest vers le sud-est, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Une majeure partie du site est concernée par la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses.

À l'est, une zone humide longe le site. Elle forme un corridor écologique entre deux affluents de la Sèvre nantaise.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

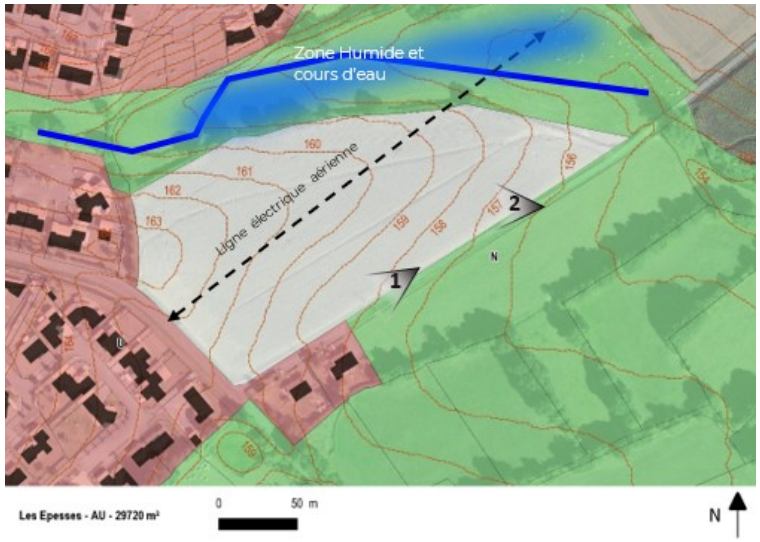
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP est localisée en continuité avec l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

La trame arborée du site sera maintenue et confortée sur le pourtour de la future opération. L'aménagement du bâti et les voies de circulation (liaisons douces et voiries) éviteront la zone humide délimitée conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH. Aucune autre mesure n'est envisagée, dans la mesure où le projet associé à la zone à urbaniser n'affecte pas les corridors écologiques.

LES EPESSES : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site vient prolonger une forme urbaine plutôt récente et assez peu dense. Il est bordé de deux voies de circulations déjà existantes. Le réseau d'assainissement collectif est déjà présent à proximité du site, ce qui permettra un raccordement facilité au système de collecte et de traitement des eaux usées.

Le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses.

Au nord, un ruisseau accompagné d'une zone humide longe le site. L'ensemble fait partie d'un corridor écologique associé à un affluent de la Sèvre nantaise.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

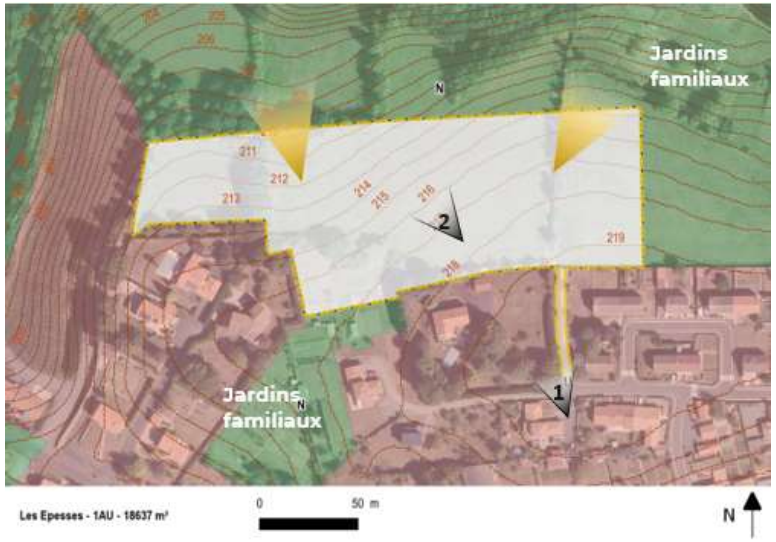
Une liaison douce et deux accès sont prévus à partir des voiries existantes. Ces accès ainsi que l'ensemble de l'emprise de la zone AU éviteront la zone humide conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

En outre, des alignements d'arbres et un complément de haie seront plantés en bordure du site.

L'OAP est localisée en continuité avec l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

LES EPESSES : OAP N°3 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site présente une déclivité relativement importante, ce qui peut favoriser les problématiques liées au ruissellement des eaux pluviales. Néanmoins, l'altimétrie favorise un écoulement des eaux vers le cours d'eau à proximité.

Le réseau d'assainissement collectif est présent à proximité du site, ce qui permettra un raccordement facilité au système de collecte et de traitement des eaux usées.

Le site intègre différents éléments qui enrichissent la trame verte et bleue. Un réseau important de haies bocagères et de petits boisements est présent aux environs, ainsi que de nombreux jardins familiaux au sud et au nord-est.

Par ailleurs, le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

En outre, en prolongement de la trame bocagère existante, les haies seront conservées, voire étoffées. De nouvelles seront également plantées. Outre l'intérêt paysager, cela permettra de renforcer la continuité écologique au droit du site.

L'OAP est localisée en continuité avec l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

LES HERBIERS

LES HERBIERS : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est bordé par des habitations sur la plupart de ses limites séparatives. Le réseau d'assainissement collectif dessert les rues adjacentes, facilitant le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. Une zone classée N (zone naturelle) intégrant une zone humide est localisée au sud, hors des délimitations de l'OAP.

Le site présente une déclivité descendante du nord-est vers le sud-ouest. Celle-ci oriente une partie des eaux pluviales vers la zone N contenant la zone humide. Le risque de ruissellements devra toutefois être pris en compte dans la gestion du pluvial.

Le terrain comprend quelques linéaires de haie qui longent les axes routiers, ainsi que quelques arbres.

Le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la commune des Herbiers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

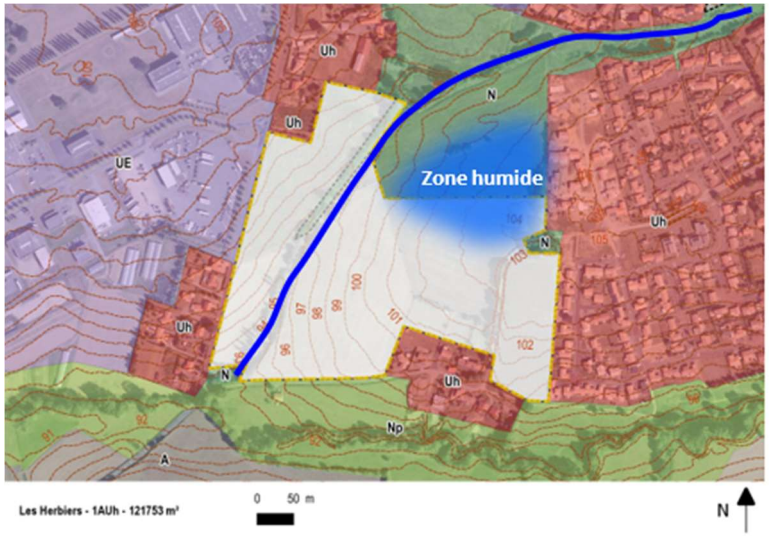
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Un complément de végétation sera planté le long des parcelles voisines et la trame verte sera renforcée sur les pourtours de l'opération.

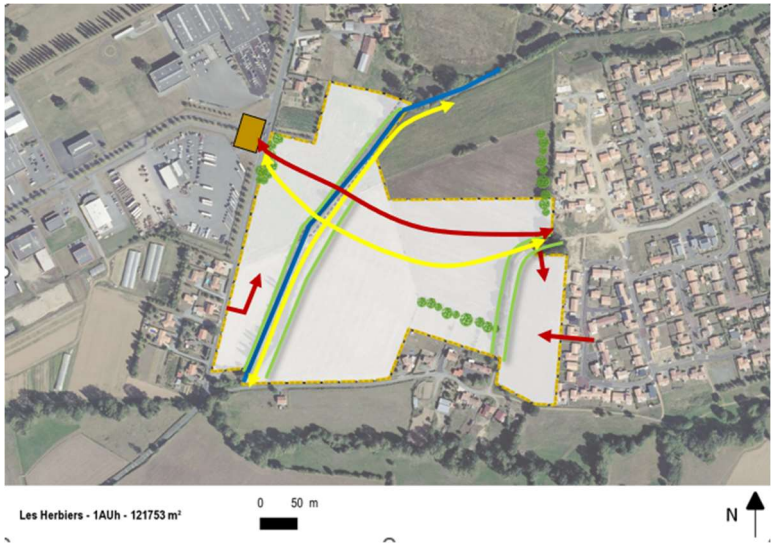
Le parti pris d'aménagement intégrera la zone humide au sud du site : les impacts indirects seront limités pour ne pas l'altérer, conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

LES HERBIERS : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est bordé d'une urbanisation plutôt hétérogène : des zones économiques à l'ouest, des habitations à l'est et des petits hameaux historiques au nord et au sud. Le réseau d'assainissement collectif est implanté tout autour du site. La zone pourra donc être plus facilement raccordée aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

En outre, le site est traversé de nord en sud par un cours d'eau bordé de haies. Une zone humide est délimitée sur ses abords immédiats, ainsi qu'au nord-est du site. L'ensemble forme une continuité écologique en lien avec le ruisseau du Longuenais, un cours d'eau bordé de haies formant un corridor important au sud du bourg.

Une déclivité descendante est marquée d'est en ouest. Celle-ci oriente les eaux pluviales vers le cours d'eau, toutefois le risque de ruissellements devra tout de même être pris en compte dans la gestion du pluvial.

Le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la commune des Herbiers.

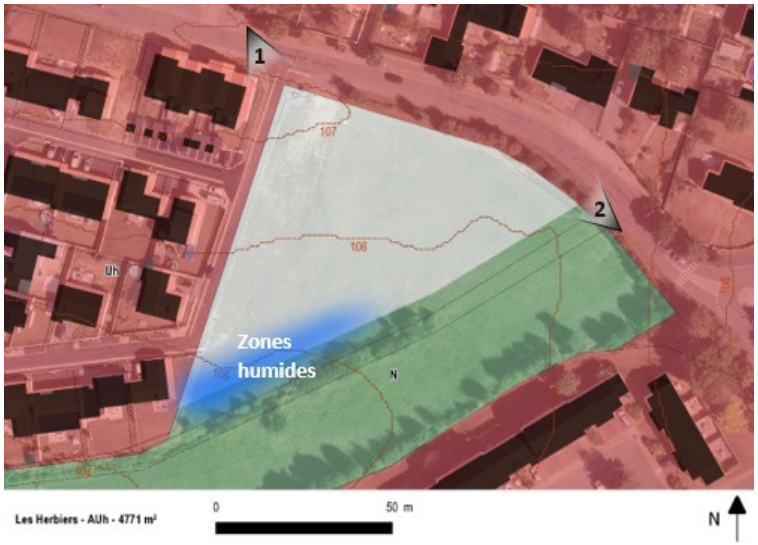
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

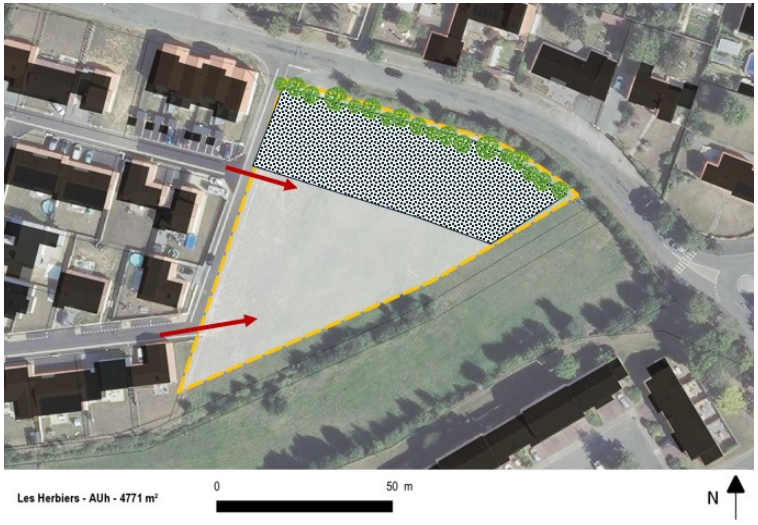
La zone humide présente sur une partie de l'emprise du projet au nord sera évitée. La trame végétale le long du cours d'eau sera conservée et protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. De même, la haie bordant le chemin creux à l'est sera préservée.

LES HERBIERS : OAP N°3 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est entouré de zones pavillonnaires récentes. Le futur projet sera connecté au tissu urbain existant à l'ouest. Le réseau d'assainissement collectif est implanté tout autour du site. La zone pourra donc être plus facilement raccordée aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Au sud, une zone humide associée à un petit cours d'eau affluent du ruisseau du Longuenais se situe dans le périmètre de l'OAP. Celle-ci se prolonge le long du cours d'eau, qui est également bordé d'une haie. L'ensemble forme un corridor écologique intéressant connecté au réseau hydrographique. De plus, une haie borde également la limite nord du site.

Le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la commune des Herbiers.

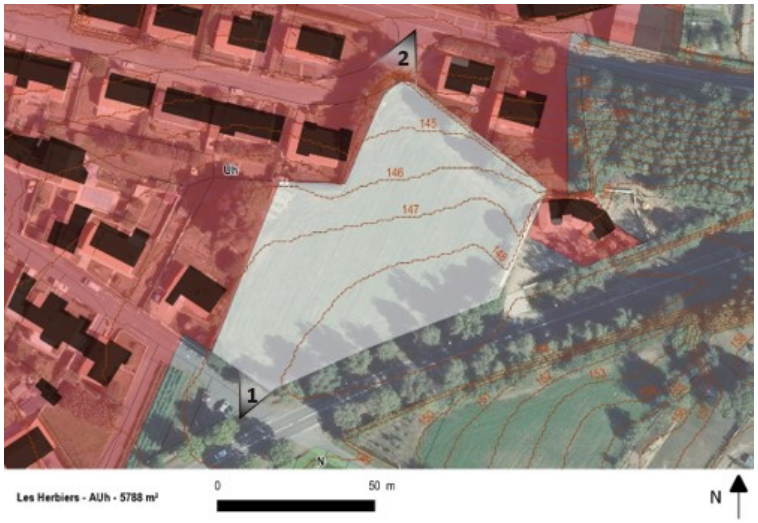
Mesures pour éviter, réduire, compenser

La mise en scène de la trame naturelle (paysagère et hydraulique) existante au sud est l'un des principaux enjeux de l'OAP. La haie bordant le cours d'eau au sud du site sera évitée par l'emprise du projet et par conséquent préservée. La trame végétale existante au nord.

Le parti pris d'aménagement intégrera la zone humide repérée en se conformant aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH. Elle sera évitée et les logements seront préférentiellement construits sur un secteur au nord (en bleu sur la carte des prescriptions). Si cette mesure n'est pas compatible avec le projet, les impacts directs et indirects seront réduits pour ne pas l'altérer.

LES HERBIERS : OAP N°4 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Ce terrain est bordé au nord par des pavillons d'habitation et au sud par l'avenue de l'Aurore. Il se trouve donc dans un secteur peu desservi par la trame verte et bleue.

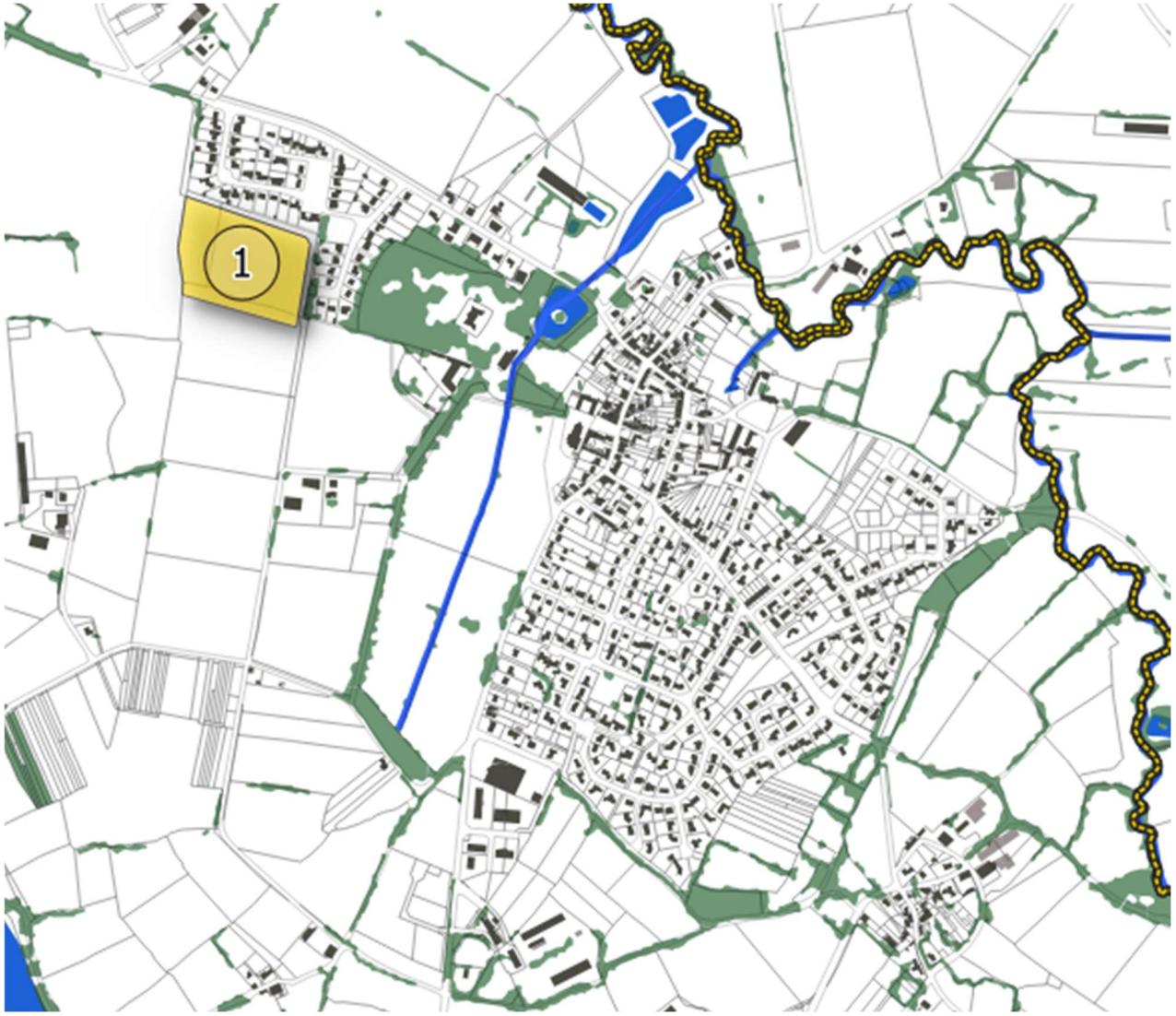
Un réseau d'assainissement collectif est déjà présent au nord et à l'ouest du site et permettra un raccordement facilité aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la commune des Herbiers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

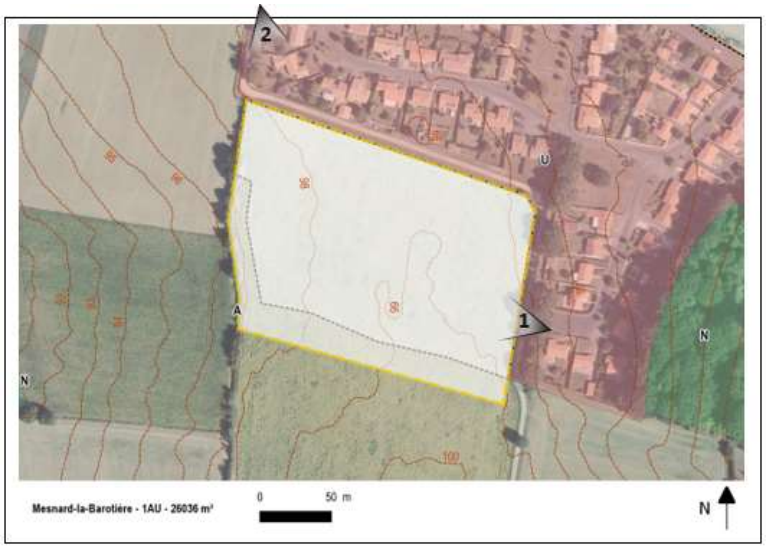
Un complément de végétation sera planté le long des parcelles des riverains déjà en place. Au vu du faible niveau d'enjeu sur la zone AU, aucune autre mesure n'est envisagée.

MESNARD-LA-BAROTIERE



MESNARD-LA-BAROTIERE : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé en entrée d'agglomération, à l'ouest du bourg, derrière un lotissement récent. Il est bordé par un chemin agricole et accessible par le biais d'une voie en attente.

Le réseau d'assainissement collectif est présent à proximité du site, ce qui facilitera son raccordement au système de collecte et de traitement des eaux usées.

Par ailleurs, le site ne s'intègre pas particulièrement dans une composante de la trame verte et bleue. L'impact de l'OAP sur les continuités écologiques est donc négligeable.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Des arbres seront plantés sur le pourtour de l'opération, ce qui renforcera la trame verte autour du site. Au vu du faible niveau d'enjeu sur la zone AU, aucune autre mesure n'est envisagée.

1
2
3
4
5
6

MOUCHAMPS : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Situé à l'ouest du centre de Mouchamps, le site prévoit l'utilisation de fonds de jardin d'agrément. Le site est assez arboré et ses pourtours sont délimités par des linéaires de haie, notamment le long de la limite séparative sud.

Le réseau d'assainissement collectif s'étend jusqu'à l'entrée de la rue adjacente, facilitant le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

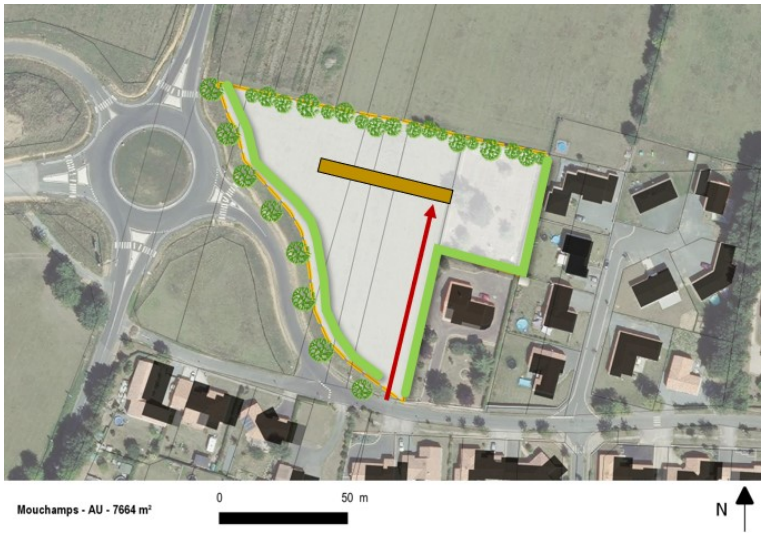
Les haies existantes seront préservées et de nouveaux linéaires seront plantés en bordure des habitations existantes. Cette trame bocagère minimise le risque de rupture écologique dans un secteur dominé par l'agriculture et les réseaux de haies.

Au vu du faible niveau d'enjeu sur la zone AU, aucune autre mesure n'est envisagée.

MOUCHAMPS : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site borde un rond-point d'entrée de ville. Il se situe sur un point haut au nord du bourg, en continuité d'opérations de lotissement plus ou moins récentes. Le réseau d'assainissement collectif dessert la rue adjacente, ce qui facilitera un raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le terrain comprend quelques arbres, qui ne s'insèrent pas dans un espace de continuité écologique.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

L'opération s'organisera le long d'un mail central desservi lui-même par une voie longeant une parelle adjacente déjà urbanisée. Les arbres situés à proximité ne seront pas protégés dans le cadre de l'OAP. Toutefois cette dernière prévoit une forte arborisation sur les pourtours du site, à la fois par le biais d'arbres (domaine public en lien avec la collectivité) et d'une haie basse sur la frange ouest de l'opération.

MOUCHAMPS : OAP N°3 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé en entrée de ville côté ouest du bourg, en continuité d'une urbanisation linéaire qui s'est implantée le long de la voie. Cette zone urbanisée est desservie par le réseau d'assainissement collectif, ce qui facilitera le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Une déclivité descendante de 5 mètres se déploie du sud vers le nord, dirigeant les eaux de pluie vers le boisement bordant le site. L'aménagement de la zone devra tenir compte de cette configuration dans la gestion des eaux pluviales.

Au nord, une zone humide s'étend depuis le boisement adjacent et se prolonge en suivant le linéaire de haie qui borde la limite sud-ouest du site. L'ensemble constitue un espace de continuité écologique en lien avec le réseau hydrographique et les milieux associés, au nord du site.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Le boisement et la zone humide associée sont situés en-dehors du périmètre de la zone AU et seront donc évités. Les haies existantes sur le site seront conservées et confortées.

MOUCHAMPS : OAP N°4 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé sur un point haut au nord-est du bourg, bordé à l'ouest par l'urbanisation et au sud par un terrain faisant également l'objet d'une OAP (cf. OAP n°5). Le réseau d'assainissement collectif dessert les rues adjacentes, ce qui facilitera le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Hormis quelques arbres en bordure de voirie, le site est peu végétalisé. Il ne s'inscrit pas dans un espace de continuité écologique de fort intérêt.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Quelques arbres existants en bordure sud seront conservés et d'autres seront plantés le long de la délimitation nord. Un linéaire de haie sera également conforté à l'est, en bordure d'une liaison douce. Ces aménagements limiteront l'effet de rupture écologique causée par l'urbanisation en renforçant la continuité écologique autour de la zone aménagée.

Au vu du faible niveau d'enjeu sur la zone AU, aucune autre mesure n'est envisagée.

MOUCHAMPS : OAP N°5 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site, localisé sur un point haut au nord-est du bourg, est bordé à l'ouest par l'urbanisation et au nord par un terrain faisant également l'objet d'une OAP (cf. OAP n°4). L'opération sera menée en cohérence avec la zone AU adjacente. Aussi, lors des travaux de raccordement, le réseau d'assainissement collectif desservant les rues adjacentes pourra être étendu aux deux sites successivement.

Par ailleurs, le site présente une déclivité assez importante vers le sud, dominant la vallée du petit Lay. Cela peut occasionner des problématiques liées au ruissellement des eaux pluviales, notamment du fait de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation.

Bien que le site ne s'inscrive pas dans un espace de continuité écologique de fort intérêt, une végétation intéressante borde un petit chemin rural situé à l'est du site.

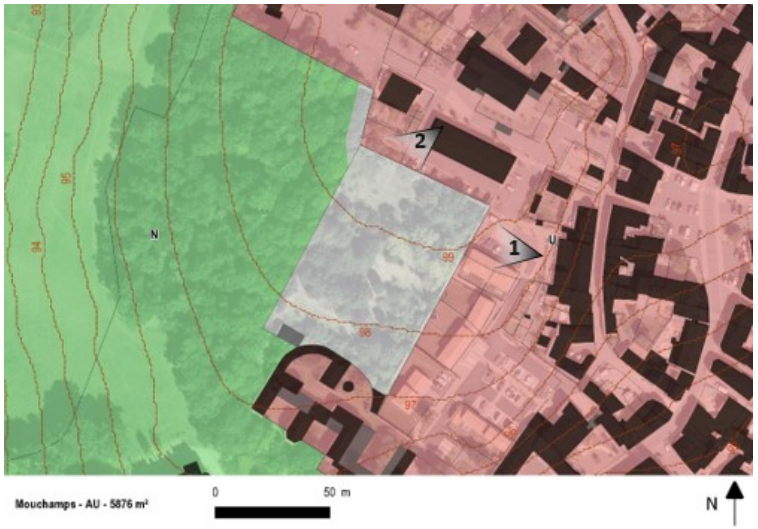
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

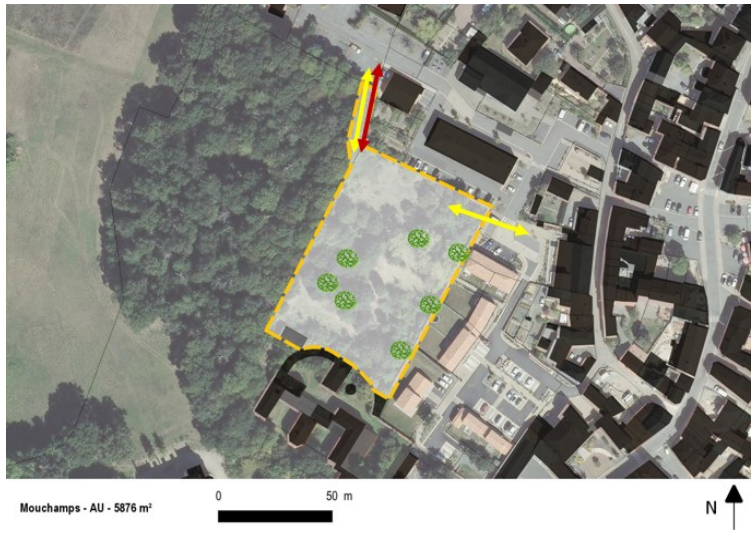
La haie existante à l'est en bordure de chemin sera conservée et de nouveaux linéaires seront plantés au sud et à l'est, renforçant ainsi la continuité écologique autour de l'urbanisation.

MOUCHAMPS : OAP N°6 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

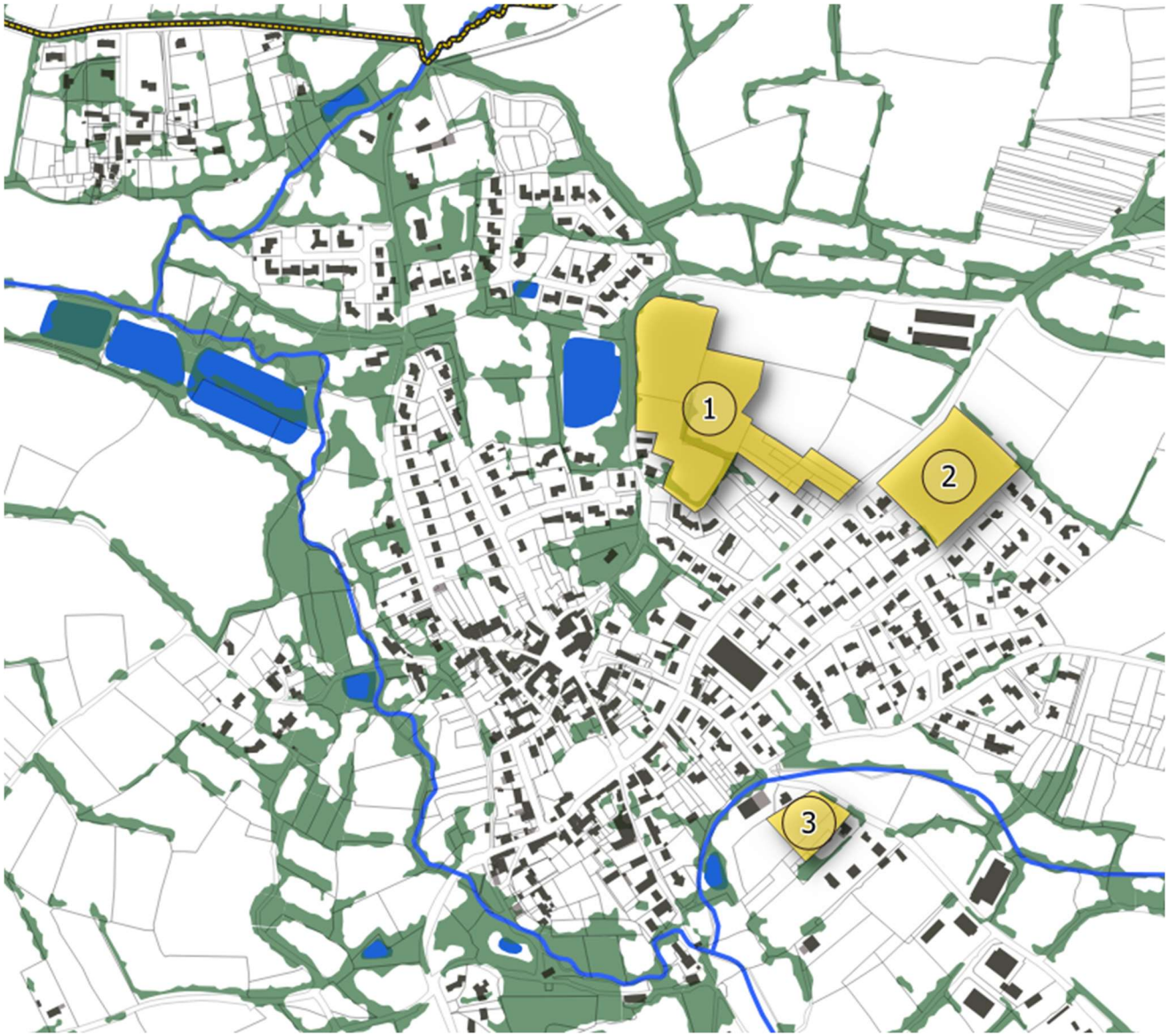
Le site est localisé à proximité du centre bourg de Mouchamps, en continuité de l'orangerie du château voisin. Le réseau d'assainissement collectif s'étend jusqu'à proximité du site, ce qui permet d'envisager le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le terrain est bordé à l'ouest par une végétation importante et comprends plusieurs arbres. Inséré dans l'urbanisation déjà existante, il ne constitue pas une source de rupture de continuité, cependant il se situe en bordure d'un grand réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

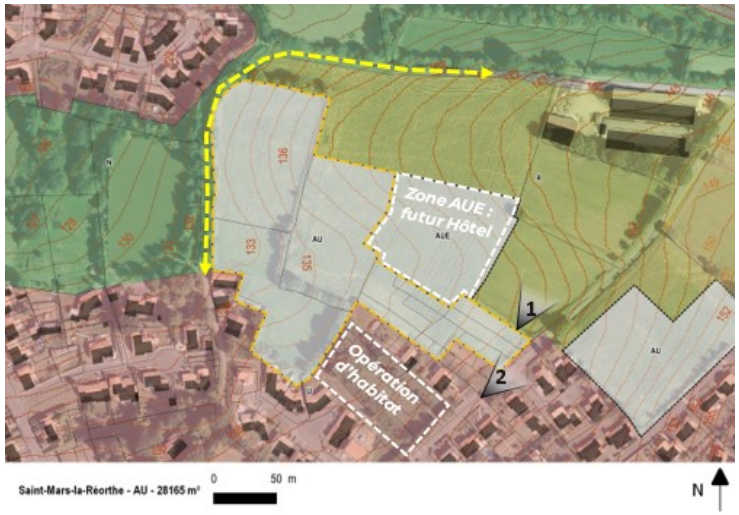
Les aménagements du site éviteront l'espace boisé à l'ouest, composante essentielle du réservoir de biodiversité associé.

Sur le site, les arbres existants dans la parcelle seront conservés, et des arbustes seront plantés le long du mur en fonds de parcelles.


1
2
3

SAINT-MARS-LA-REORTHE : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord du bourg. Il est bordé au sud par des lotissements d'habitation récents ou en cours de construction (opération d'habitat), à l'ouest par une zone naturelle intégrant un point d'eau et une zone humide, au nord par une zone agricole, et à l'est par une zone AUE faisant l'objet d'une OAP pour la construction d'un hôtel (cf. Economie - OAP n°2).

Le bourg de Saint-Mars-la-Réorthe est équipé d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui permet d'envisager le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le terrain présente une déclivité descendante d'est en ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Par ailleurs, le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, intégrant l'ensemble de la commune de Saint-Mars-la-Réorthe, à l'exception du bourg. Le dense réseau bocager bordant les limites ouest et nord du site contribue à assurer une continuité écologique entre les milieux naturels adjacents.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP est localisée en continuité de l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation. Les haies existantes seront préservées (certaines protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) et ce réseau sera complété sur le reste de l'opération, contribuant à sauvegarder la continuité écologique entre l'ouest et le nord du site.

SAINT-MARS-LA-REORTHE : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site prolonge une opération de lotissement déjà existante en entrée de bourg, au nord-est de la commune. Le bourg de Saint-Mars-la-Réorthe est équipé d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui permet d'envisager le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le terrain présente une déclivité descendante d'est en ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Par ailleurs, le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, intégrant l'ensemble de la commune de Saint-Mars-la-Réorthe, à l'exception du bourg.

Le site est bordé par un réseau de haies sur tous ses pourtours, à l'exception de celui situé côté voirie. Ces linéaires contribuent à renforcer la continuité écologique autour du bourg.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP est localisée en continuité de l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation. Les haies existantes seront protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. L'opération présentera, en sa partie nord, un boisement qui contribuera à renforcer la continuité écologique autour du bourg.

SAINT-MARS-LA-REORTHE : OAP N°3 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud du bourg, entre deux espaces déjà urbanisés : au nord-ouest une parcelle à vocation d'activité artisanale, au sud-est quelques maisons d'habitation ainsi que, plus loin, des équipements sportifs. Le bourg de Saint-Mars-la-Réorthe est équipé d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui permet d'envisager le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

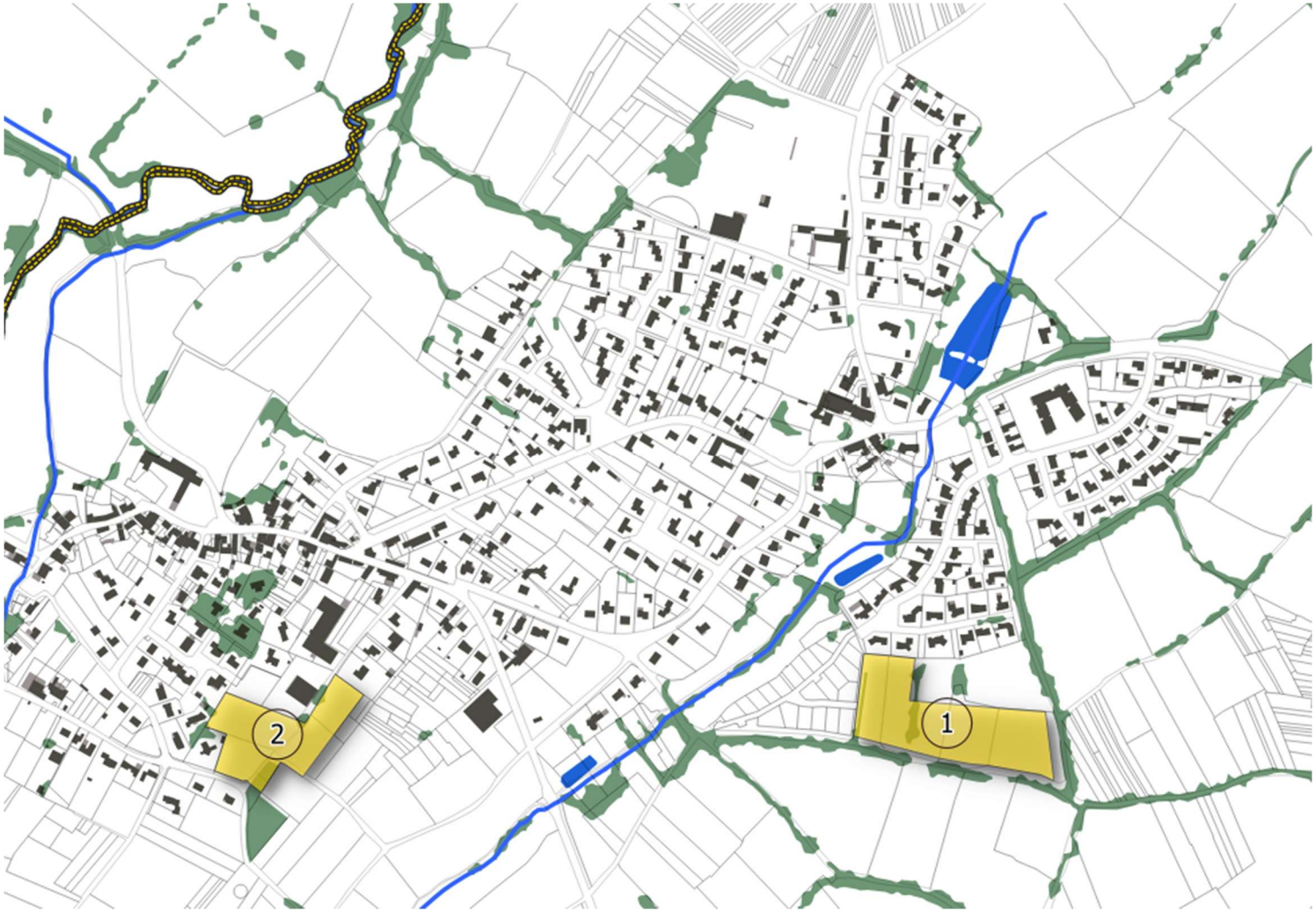
Les abords non-urbanisés, au sud-ouest, sont densément arborés. Plus loin, les boisements s'accompagnent d'un cours d'eau et de zones humides, formant un espace d'intérêt pour la trame verte et bleue. Le site se trouve d'ailleurs à moins de 100m de la ZNIEFF de type 1 « Bois des Jarries, tourbières et alentours ».

Par ailleurs, le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, intégrant l'ensemble de la commune de Saint-Mars-la-Réorthe, à l'exception du bourg.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

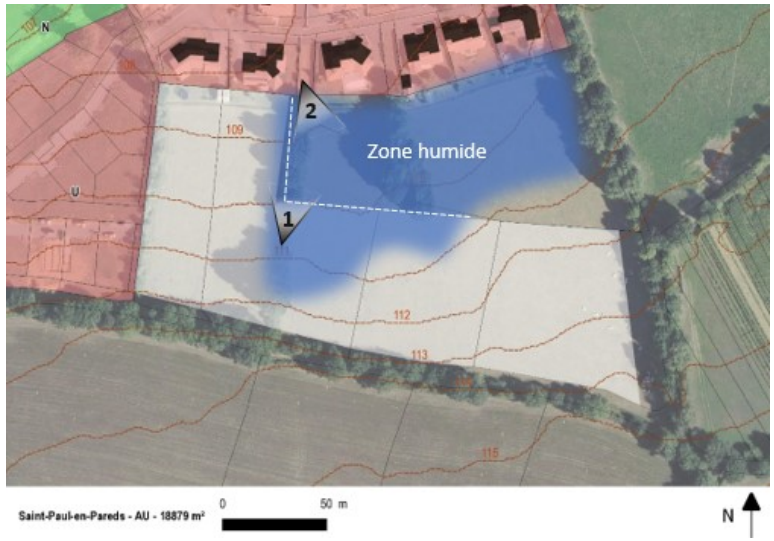
L'accès principal se fera depuis la voirie existante au nord-est. Des haies et des arbres seront plantés sur le pourtour de l'opération, limitant la fermeture du milieu par l'urbanisation et favorisant la circulation de la biodiversité vers et depuis les espaces naturels situés au sud.

L'OAP est localisée en continuité de l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.


2
1

SAINT-PAUL-EN-PAREDS : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé en limite est du bourg et vient prolonger une urbanisation récente. La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif et celui-ci dessert les lotissements proches du site.

Le terrain présente une déclivité descendante du sud vers le nord, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Au nord, sur les points les plus bas, une zone humide s'étend hors et sur le site.

La trame bocagère présente sur le site est particulièrement dense et de qualité. Elle s'intègre dans un large réseau de haies au sud du bourg, constituant à la fois un réservoir et un corridor pour la biodiversité.

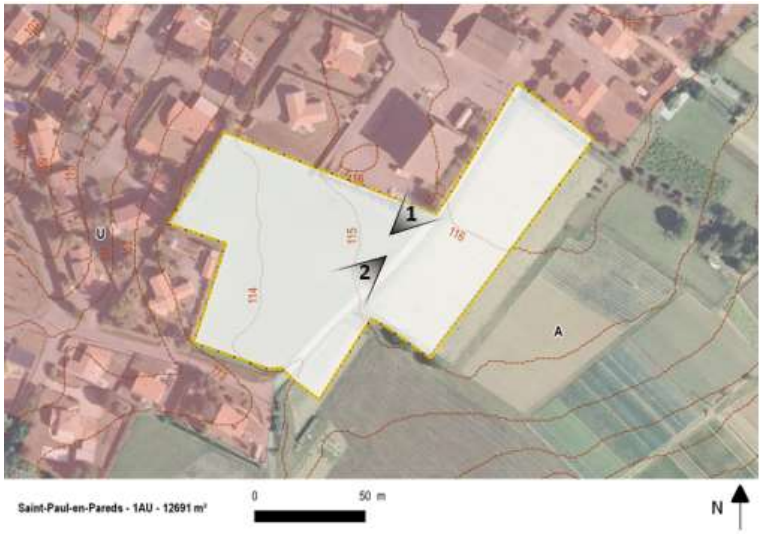
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

La majeure partie de la zone humide sera évitée. La partie détruite sera compensée par restauration de la zone évitée. Les études de fonctionnalité menées sur la zone humide la classe à un niveau 2 (moyen). La zone humide évitée fera l'objet d'une gestion (création d'un système bocager dense en lien avec la mare par exemple) permettant le développement d'espèces végétales oligotrophes. Ces mesures visent à atteindre une zone humide de niveau 1 de type prairie humide atlantique à sub-atlantique. Le gain fonctionnel représenté par la mesure compensatoire envisagée représente 100,6% de la fonctionnalité perdue. La trame bocagère présente sur le site sera également conservée, voire étoffée, sur les transversalités nord-sud, ainsi que le long de l'opération existante à l'ouest. Par ailleurs, la haie en bordure sud sera protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

SAINT-PAUL-EN-PAREDS : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé en limite sud-ouest du bourg. Le réseau d'assainissement collectif s'étend jusqu'à proximité du site, ce qui permet d'envisager le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Aucune végétation (hors culture et prairie) n'est présente sur le terrain. Des études complémentaires ont démontré l'absence de zone humide.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

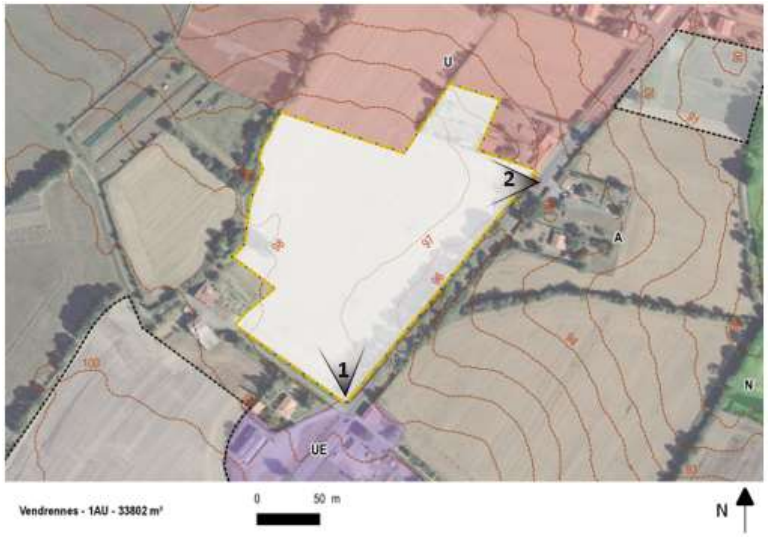
La trame verte sera renforcée sur les pourtours de l'opération, par la plantation d'alignements d'arbres et de haies.

Au vu du faible niveau d'enjeu sur la zone AU, aucune autre mesure n'est envisagée.

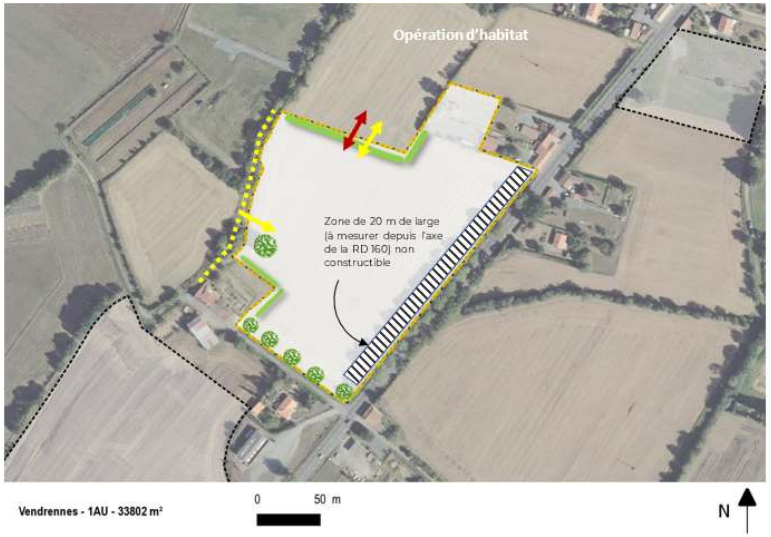
VENDRENNES

VENDRENNES : OAP N°1 (HABITAT)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud du bourg, en continuité d'une opération de lotissement en cours de réalisation. Le réseau d'assainissement collectif s'étend jusqu'à proximité du site, ce qui permet d'envisager le raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le terrain est bordé par l'urbanisation au nord et par la route départementale 160 à l'est. Ces deux éléments de rupture de la continuité écologique réduisent l'intérêt du site dans le cadre de la trame verte et bleue. De plus, le terrain est peu arboré et principalement occupé par de la prairie. Cependant, ses pourtours sont dotés de haies denses et d'un alignement d'arbres bordant la route départementale 160.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les haies existantes le long de la RD160 seront préservées (bande inconstructible de 20 mètres de large depuis l'axe de la RD160) et complétées par des linéaires plantés le long des limites séparatives au nord-ouest et au sud-ouest. De même, l'alignement d'arbres bordant la RD160 sera conservé et protégé au titre de l'article L151-23 du Code l'urbanisme. Un nouvel alignement sera créé au sud, le long du chemin des Brosses.

VENDRENNES : OAP N°2 (HABITAT)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud du centre-bourg. Le réseau d'assainissement collectif dessert la rue adjacente (chemin de la Vieille Treille), ce qui permettra le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le site est plus ou moins enclavé dans l'enveloppe urbaine et il est bordé à l'ouest par la route départementale 160. En outre, il présente peu d'éléments de continuité écologique. Quelques haies bordent les limites séparatives est et ouest.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les haies existantes seront conservées dans la mesure du possible (création d'accès) et confortées sur les limites séparatives nord, sud et ouest.

Au vu du faible niveau d'enjeu sur la zone AU, aucune autre mesure n'est envisagée.

DENSIFICATION

BEAUREPAIRE

BEAUREPAIRE : OAP N°1 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est situé dans la partie ouest du centre bourg, en plein cœur d'une zone urbanisée. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif, ce qui permettra le raccordement des nouveaux aménagements aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Les pourtours du site sont assez densément arborés, formant un espace de continuité écologique entre le ruisseau de la Poisotière (à l'est), également densément arboré, et l'extérieur du bourg (à l'ouest).

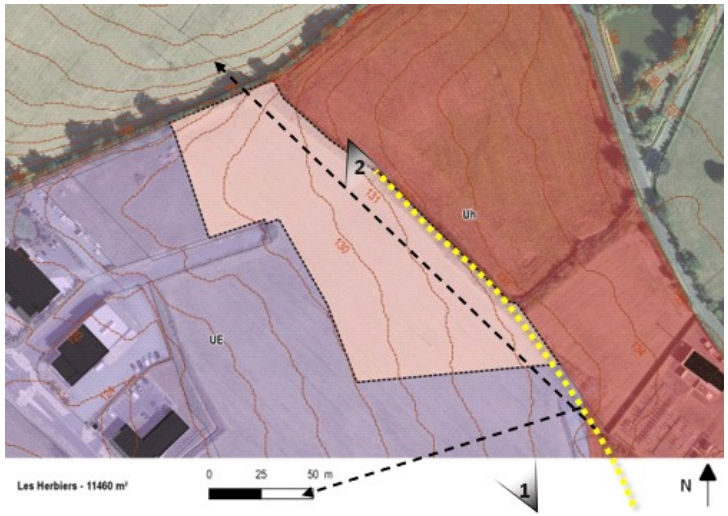
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les deux accès existants seront mobilisés et aménagés pour desservir l'opération, limitant les trouées dans la trame végétale. Un troisième accès sera éventuellement créé au nord-est. La végétation arborée en place sera conservée autant que possible, voire renforcée, avec des haies complémentaires sur les limites est, ouest et sud.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

LES HERBIERS : OAP N°1 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est positionné au nord de la ZAC de la Tibourgère. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, le quart nord-est du site est compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie du nord-est de la ville des Herbiers.

Les limites séparatives nord et est sont bordées de haies, des éléments de la trame verte intéressants pour assurer une continuité écologique avec la ZNIEFF et limiter la fermeture du milieu par l'urbanisation.

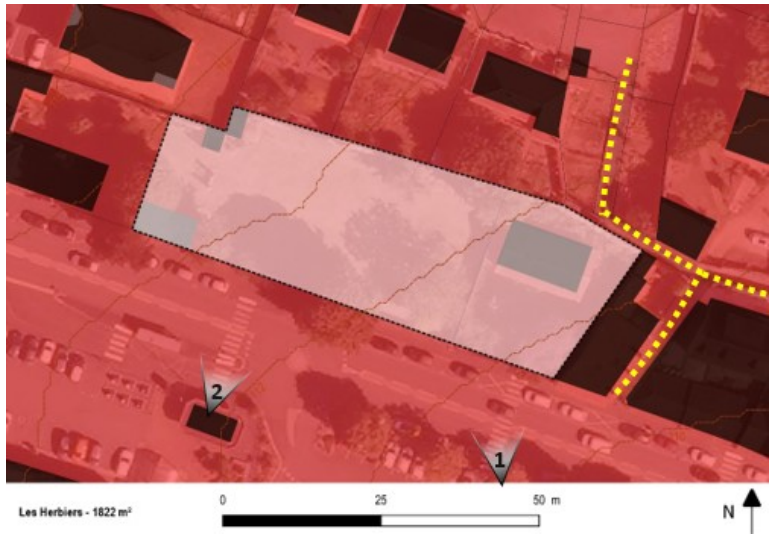
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les haies existantes seront conservées. La haie nord sera également protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et renforcée jusqu'à l'angle de la limite séparative ouest.

L'OAP est localisée en bordure de la ZNIEFF de type 2, en continuité avec l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur le nord-est de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

LES HERBIERS : OAP N°2 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé dans le centre-ville : en face d'une école et de l'axe structurant des Herbiers (rue de Saumur puis Grande Rue). Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

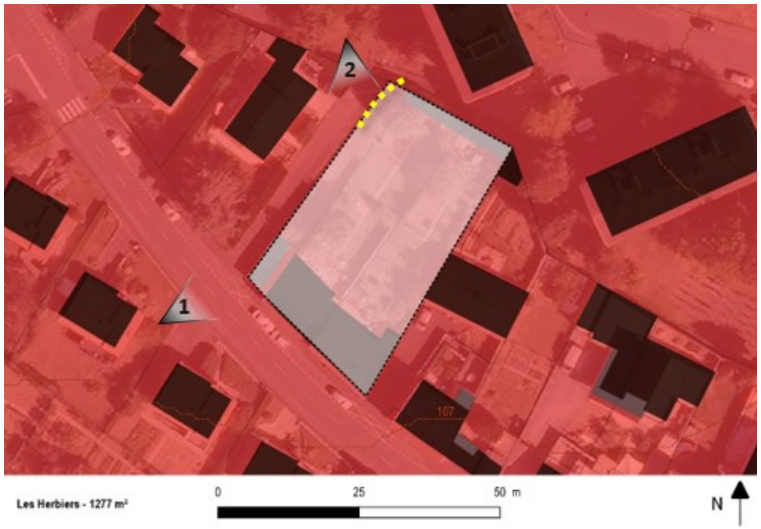
Par ailleurs, le terrain est bordé par des murs en pierre et il est entouré par quelques arbres de hautes tiges.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Certains arbres existant sur le site seront conservés et la trame végétale sera renforcée le long de la délimitation nord. Le renforcement de la trame verte du site dans ce quartier assez arboré permettra d'assurer une continuité écologique avec la ZNIEFF susmentionnée, dont les délimitations se trouvent à une centaine de mètres à l'est du site.

LES HERBIERS : OAP N°3 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé dans la partie nord-ouest du centre-ville, à proximité d'une voie fréquentée (la rue de Beaurepaire). Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

À l'exception de quelques arbres dans les fonds de jardins, le terrain ne constitue pas un espace de continuité écologique de fort intérêt pour la trame verte et bleue.

Par ailleurs, le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

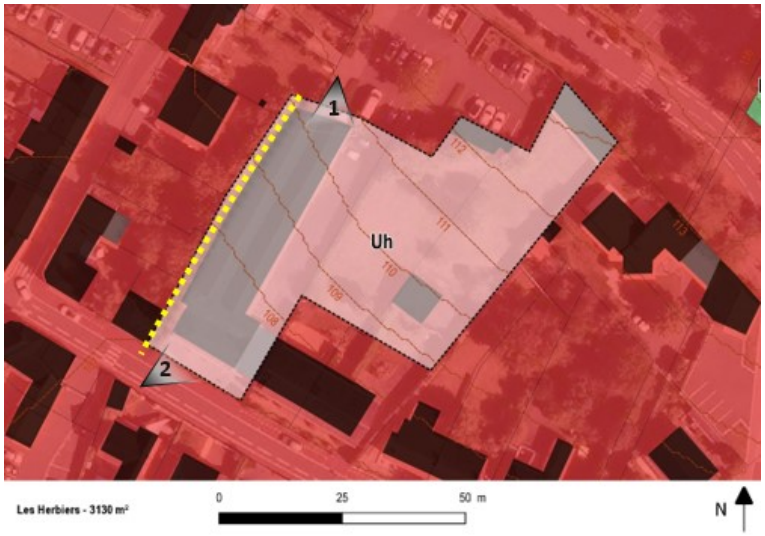
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les accès au site s'effectueront à la délimitation ouest, permettant ainsi de renforcer la trame végétale des fonds de parcelles.

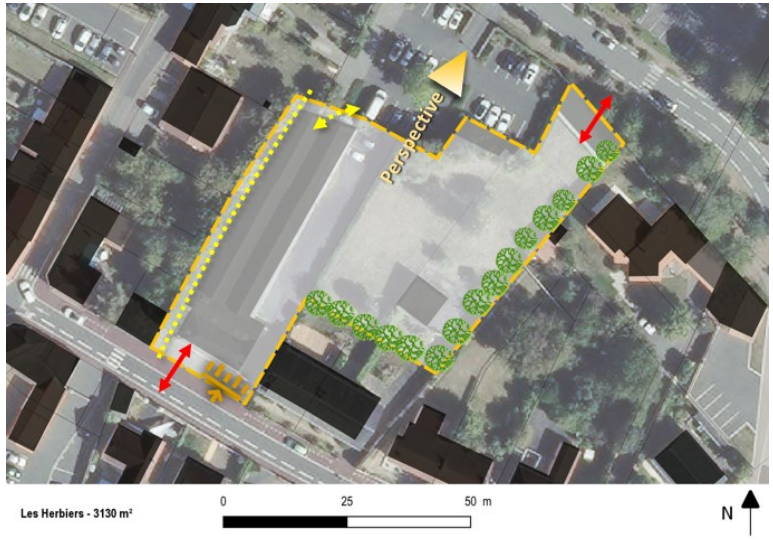
Au vu du faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

LES HERBIERS : OAP N°4 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé dans la partie nord-est du centre-ville. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Un dénivelé marqué oriente les eaux de pluie vers le sud-ouest. Ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie du nord-est de la ville des Herbiers.

Aucune haie, ni aucun arbre n'est présent dans le périmètre du site. Cependant, il est bordé par un espace arboré à l'est qui se prolonge en-dehors des zones urbanisées, jusqu'aux boisements de la ZNIEFF.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

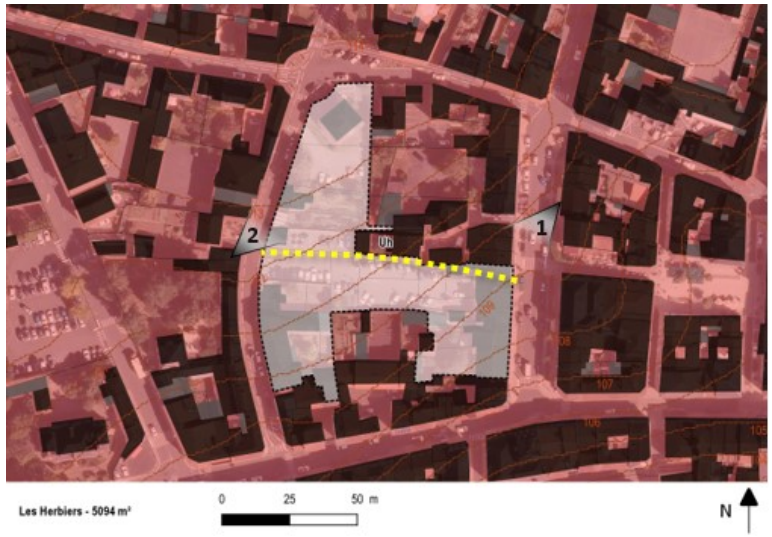
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP est localisée en bordure de la ZNIEFF de type 2, en continuité avec l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur le nord-est de la commune, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

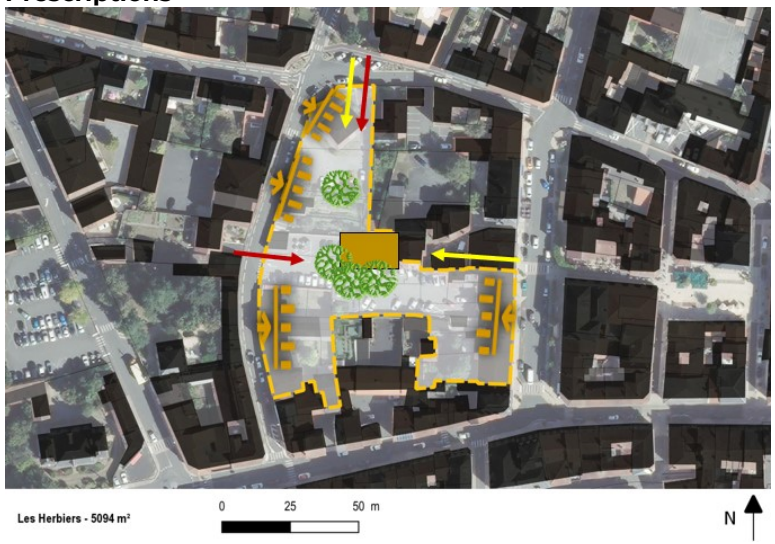
Cependant, la plantation d'arbres le long des limites séparatives à l'est permettra un renforcement de la trame verte en continuité avec les boisements de la ZNIEFF, assurant une meilleure insertion de la zone urbanisée dans le milieu naturel.

LES HERBIERS : OAP N°5 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site se trouve sur l'Îlot Saint-Jacques, dans l'hypercentre des Herbiers. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Un dénivelé oriente les eaux de pluie vers le sud-est. Ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation. L'Îlot Saint-Jacques est constitué d'un ensemble de propriétés agencées autour d'un parking public.

Le terrain est très peu végétalisé et est déjà très isolé des espaces de continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Par ailleurs, le site n'est pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

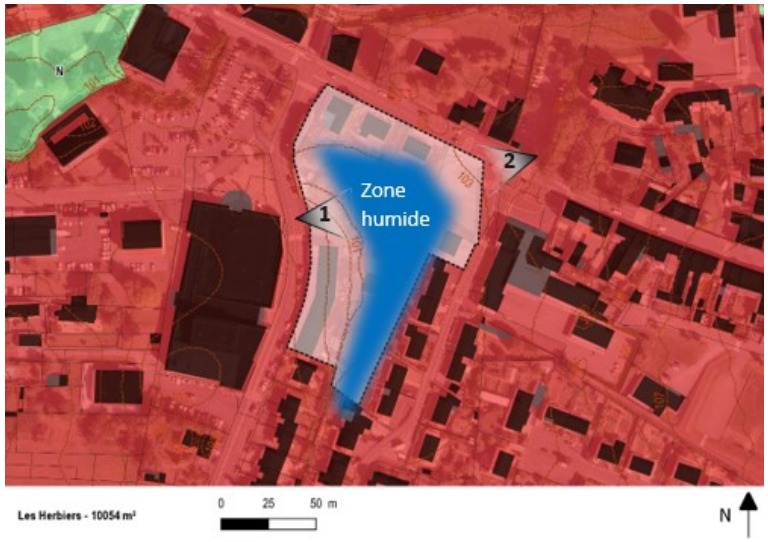
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Un espace vert sera aménagé en cœur d'îlot, renforçant la trame végétale à une échelle très locale.

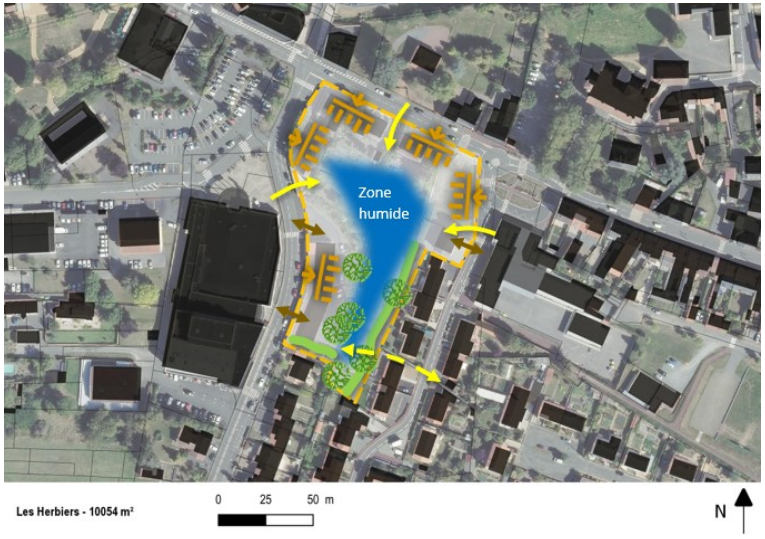
Au vu du faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

LES HERBIERS : OAP N°6 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

En entrée de ville, le site se trouve à l'interface entre les équipements publics, les commerces et les zones d'habitat. La topographie définit une cuvette au milieu de l'îlot avec une zone humide importante.

Par ailleurs, le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La prairie humide constitue un réservoir de biodiversité intéressant dans le cadre de la trame verte et bleue, mais elle est isolée par le bâti existant. Elle ne s'inscrit donc pas dans un espace de continuité écologique.

Le site ne se trouve pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

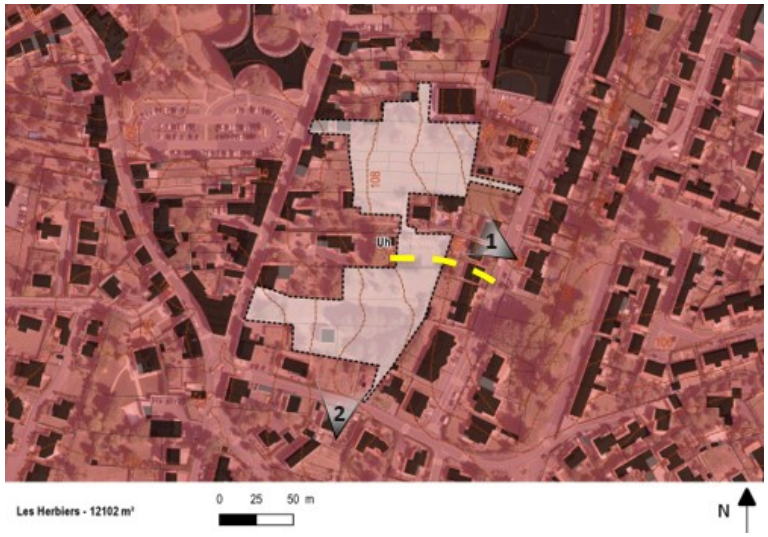
Mesures pour éviter, réduire, compenser

La gestion du pluvial devra tenir compte de la déclivité du site orientant les eaux de pluie vers le centre en se conformant aux dispositions relatives détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

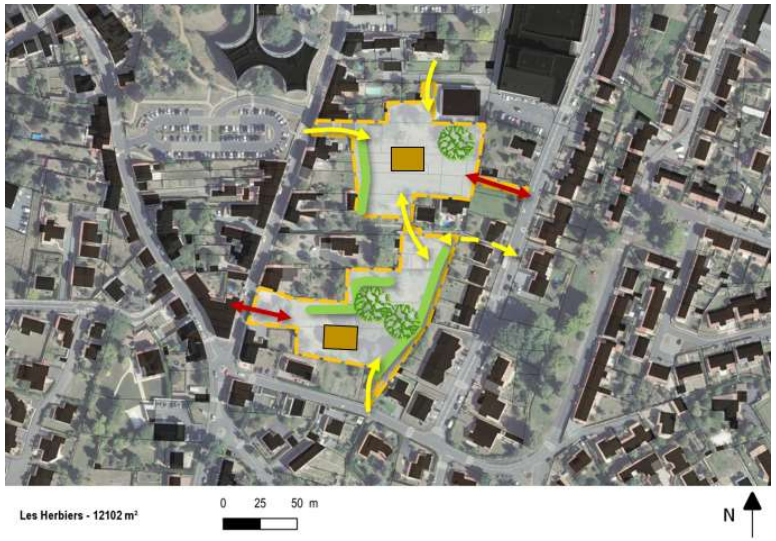
L'opération évitera la zone humide conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH. Elle sera prise en compte dans l'aménagement du site et ses abords seront végétalisés, conservant et renforçant ainsi le potentiel du réservoir de biodiversité.

LES HERBIERS : OAP N°7 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site se trouve sur un point haut du centre-ville. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le site est bordé par les voiries, notamment la rue du Tourniquet à l'ouest et la rue de la Prise d'Eau à l'est. Les maisons de bourg sont alignées le long des voiries, formant un front bâti enclavant les jardins, situés en second rideau. Ceux-ci étant assez arborés, ils peuvent constituer un réservoir de biodiversité à une échelle locale, en revanche ils sont isolés par le bâti et les voiries. Ils ne s'inscrivent donc pas dans un espace de continuité écologique.

Par ailleurs, le site ne se trouve pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

L'opération conservera les arbres existants et renforcera la trame végétale de linéaires de haies.

Au vu du faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

LES HERBIERS : OAP N°8 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site se trouve sur un point haut du centre-ville. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

L'espace n'est pas arboré et dénué de linéaires de haie. Il est cloisonné par un parking à sa délimitation nord, la voirie le long de sa délimitation sud, et le bâti à l'est et à l'ouest. Le site offre peu de potentialité comme réservoir de biodiversité et ne s'intègre pas dans un espace de continuité écologique.

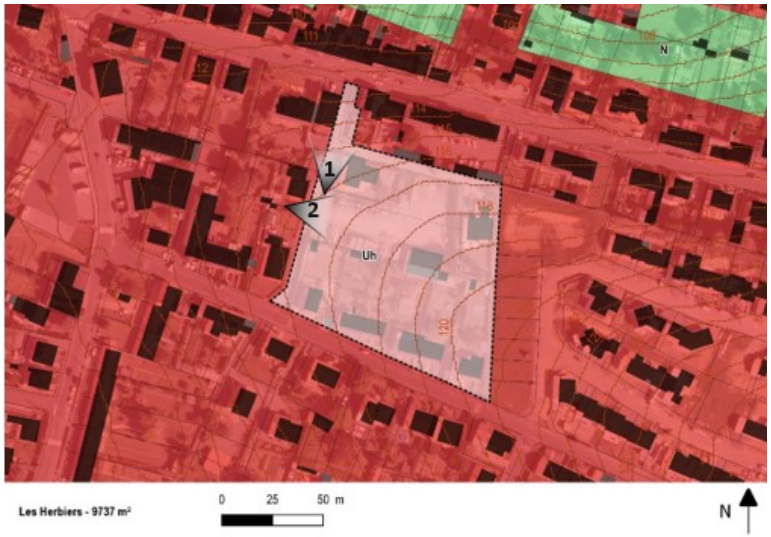
En outre, il ne se situe pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Au vu du très faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune mesure n'est envisagée.

LES HERBIERS : OAP N°9 (DENSIFICATION)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est une friche artisanale dans une zone pavillonnaire et en continuité du lotissement communal. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Une pente descendante est orientée du sud-est vers le nord-ouest. Ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le terrain est principalement occupé par le bâti et ne comprend ni arbre, ni haie. Des fonds de jardins bordent la limite séparative est. Les autres délimitations sont cloisonnées par le bâti et la voirie. Le site offre donc peu de potentialité comme réservoir de biodiversité et ne s'intègre pas dans un espace de continuité écologique.

Par ailleurs, il ne se trouve pas dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

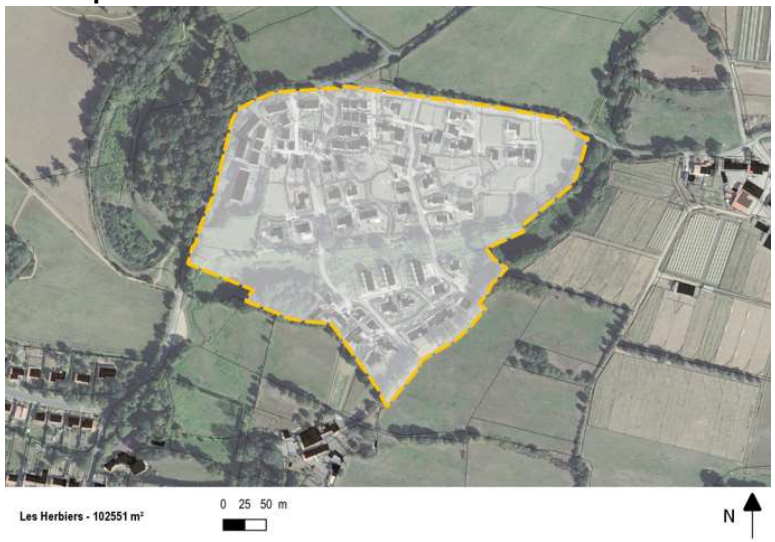
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Au vu du très faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

LES HERBIERS : OAP N°10 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions



Incidences de l'OAP

Situé le long de la route de la Goriandière, cet espace est déjà aménagé et accueille un quartier de logements assemblés autour d'espaces publics paysagers. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. L'OAP ne vise pas la construction mais le maintien des règles qui prévalaient lors de la création de ce quartier.

Le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie du nord-est de la ville des Herbiers. Le secteur est traversé par un affluent de la Grande Maine, qui est bordé par des zones humides (comprises dans la zone N sur le secteur de l'OAP). Le site est également bordé de boisements, d'alignements d'arbres et de haies sur toutes ses délimitations. Il s'intègre dans un vaste espace de continuité écologique qui se prolonge dans le Haut-Bocage vendéen.

Le terrain se situe dans un fond de talweg, en limite de zones inondables. L'altimétrie du site peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

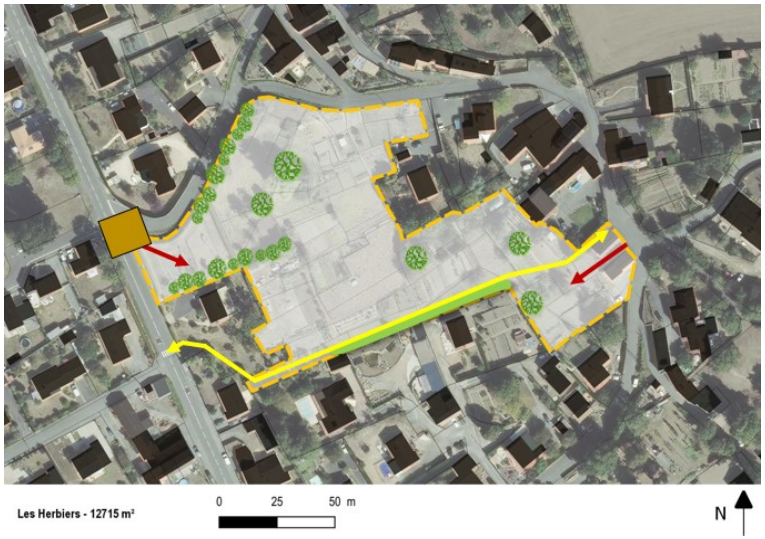
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP est localisée en bordure de la ZNIEFF de type 2, au sein d'une zone urbanisée. L'opération prévoit de préserver et de renforcer la trame végétale du site. Des haies champêtres et variées seront plantées en périphérie des propriétés et le long des limites publiques. Un alignement d'arbre situé au nord-ouest et la haie bordant le cours d'eau seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les zones humides feront l'objet de mesures conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

LES HERBIERS : OAP N°11 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions



Incidences de l'OAP

Localisé au cœur d'un village situé au nord du bourg des Herbiers, le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le terrain présente une déclivité descendante de l'est vers l'ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site est principalement composé de jardins d'agréments, de potagers et de vergers. Il se situe à moins de 100m à l'ouest du périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise », qui concerne une large part du nord-est de la ville des Herbiers.

Il comprend quelques arbres isolés à l'intérieur et autour de son périmètre, principale composante de la trame verte et bleue assurant une continuité écologique qui se prolonge vers la ZNIEFF.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Les arbres isolés et les haies de qualité seront préservés.

LES HERBIERS : OAP N°12 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est placé entre deux zones, un espace d'activités à l'est et des logements à l'ouest. Les rues de la Guerche (au sud), de l'Industrie (au nord) et l'avenue Georges Clémenceau (à l'ouest) délimitent le périmètre. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. La topographie du site est relativement plate.

Déjà entièrement aménagé, le secteur présente peu de végétation (quelques arbres en entrée de site). Le projet sera dédié à du logement avec une volonté de créer un front bâti au nord du site.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Le projet fera l'objet d'un traitement paysager en limites de site. Le parti pris urbain et la volumétrie des constructions devront faire le lien entre la zone d'activités et les pavillons à l'ouest.

Au vu du très faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

LES HERBIERS : OAP N°13 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est positionné à équidistance entre la gare et le centre-ville dans un secteur majoritairement pavillonnaire avec un tissu urbain hétérogène. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. La topographie du site est relativement plate, une légère descente d'ouest en est.

Le site déjà aménagé comprend une partie végétalisée visant à agrémenter l'ensemble pavillonnaire.

L'aménagement consistera en la création d'une façade urbaine et architecturale renforçant le front urbain. Le programme comportera un programme résidentiel mixte intégrant des petits collectifs.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

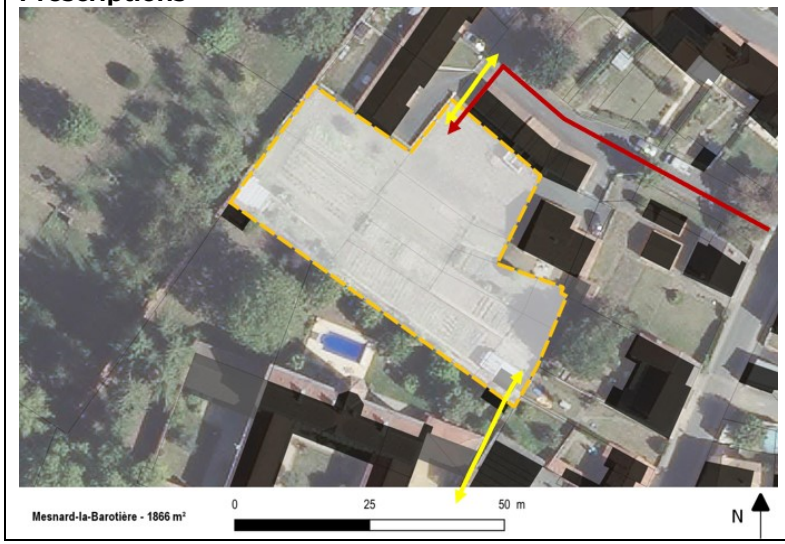
La trame végétale du site sera renforcée au niveau des limites séparatives latérales. Au vu du très faible niveau d'enjeu sur le périmètre de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

1

MESNARD-LA-BAROTIERE : OAP N°1 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions



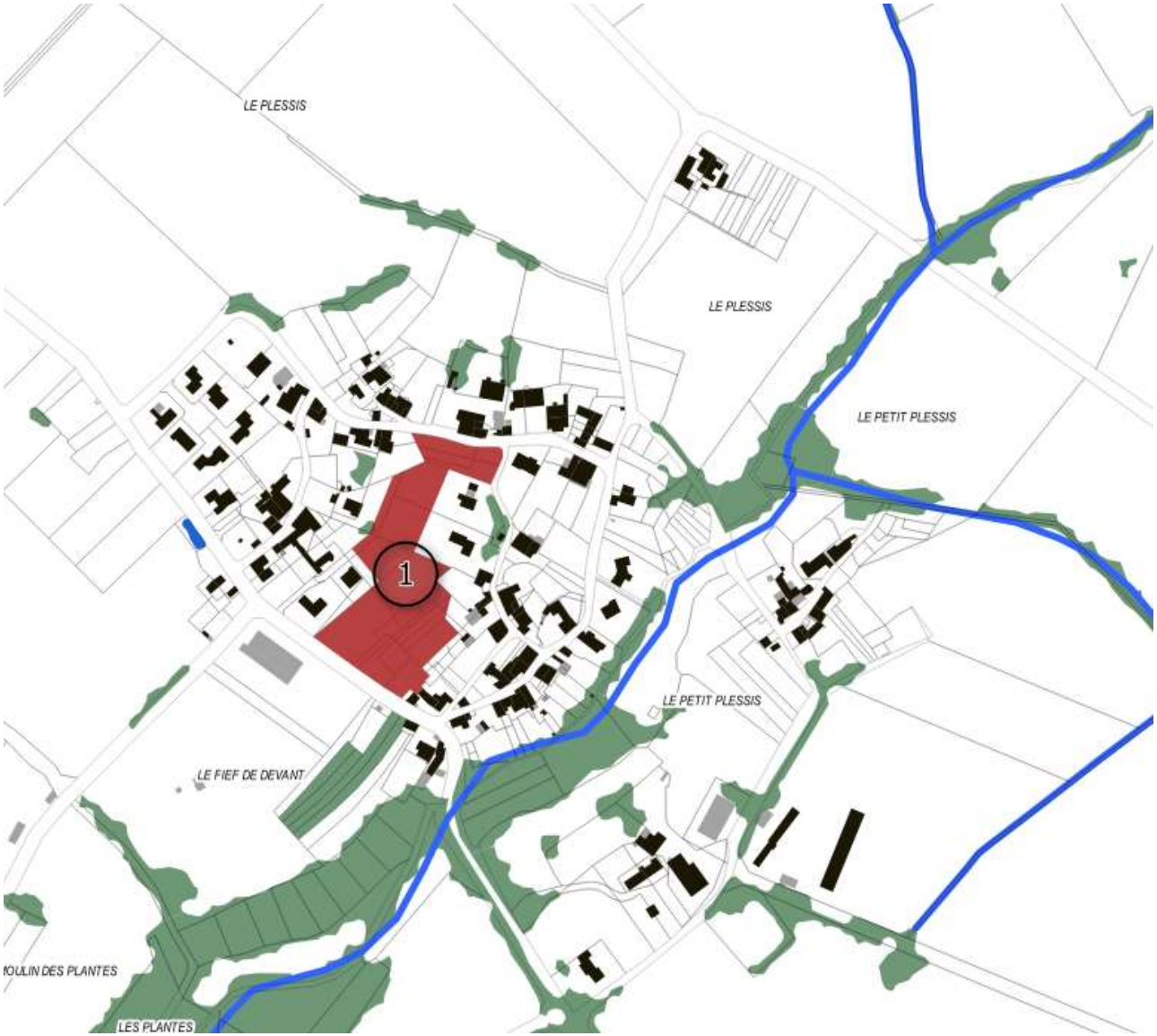
Incidences de l'OAP

Le site est situé au nord du bourg et il est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

L'espace est peu arboré, mais est bordé à l'ouest par une zone naturelle associant un cours d'eau, une zone humide, des boisements et quelques linéaires de haies.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

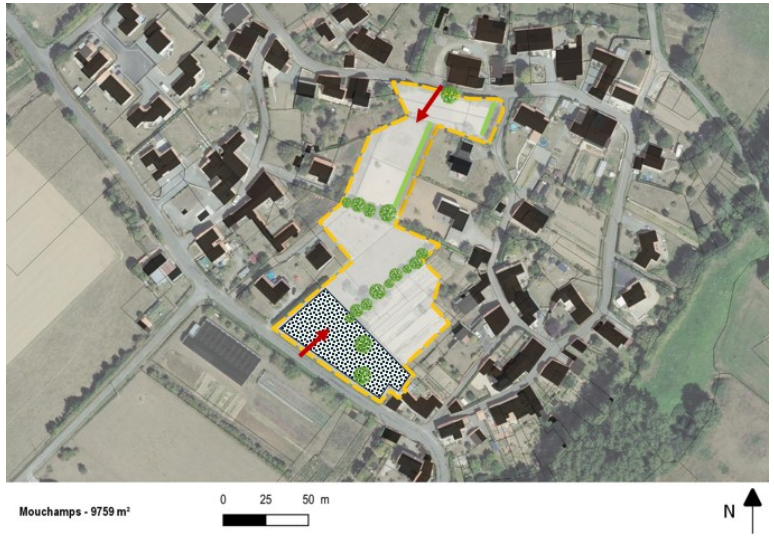
L'opération n'affectera pas la zone naturelle localisée à l'ouest. Sur le périmètre de l'OAP, aucune mesure n'est envisagée au vu du faible niveau d'enjeu.


LE PLESSIS
LE PLESSIS
LE PETIT PLESSIS
1
LE PETIT PLESSIS
LE FIEF DE DEVANT
LES PLANTES

MOUCHAMPS : OAP N°1 (DENSIFICATION)

Etat initial

Prescriptions



Incidences de l'OAP

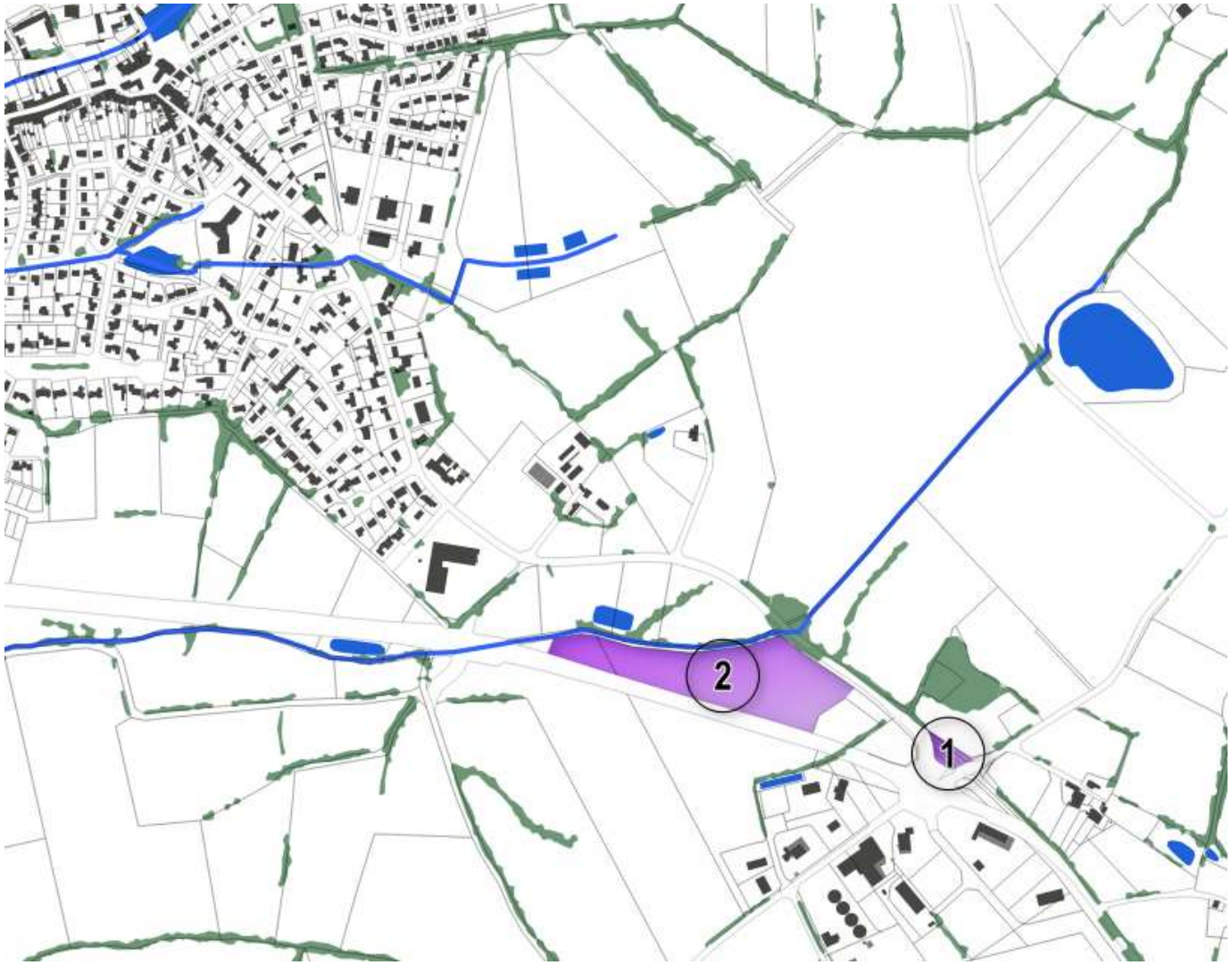
Le site est localisé dans un village au nord du bourg. Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le terrain présente une déclivité descendante de l'ouest vers l'est, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Par ailleurs, le site est composé de plusieurs parcelles à vocation agricole, de jardins potagers, mais également de fonds de parcelles déjà bâties. Il comprend quelques arbres et linéaires de haie, et il se situe dans une zone avec une urbanisation peu dense. Cette configuration favorise son intégration dans l'espace de continuité écologique que constitue la zone naturelle protégée au sud-est. Celle-ci comprend un cours d'eau, des zones humides, des boisements et des bocages.

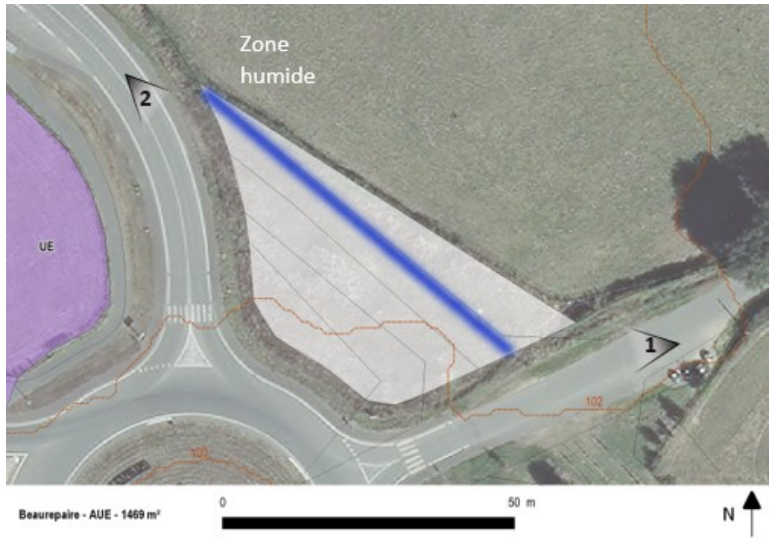
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les haies et arbres isolés seront conservés et de nouveaux linéaires seront plantés sur les fonds de parcelles voisines. Ces aménagements réduiront l'effet de rupture écologique causé par l'urbanisation.


2
1

BEAUREPAIRE : OAP N°1 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site se trouve autour d'un rond-point desservant une zone d'activités.

La commune de Beaurepaire est équipée d'un réseau d'assainissement collectif desservant son bourg. Le site de l'OAP n'est donc pas raccordé. Les tronçons les plus proches se trouvent à 700m, sur la RD23 qui longe la délimitation nord-ouest du site. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

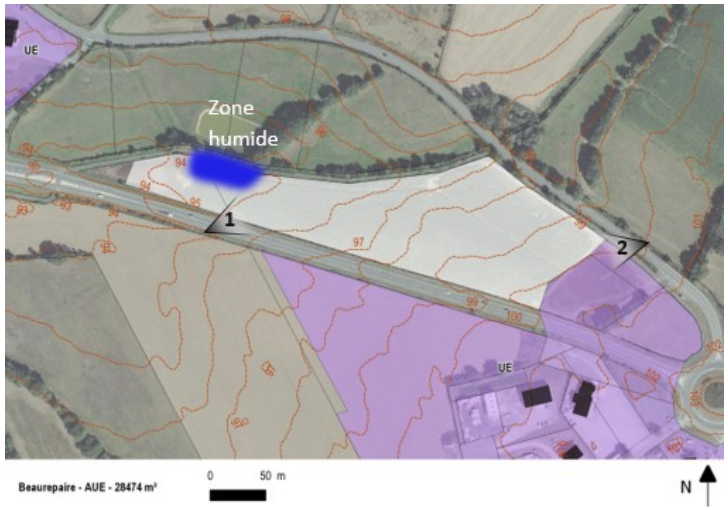
Il est traversé par une zone humide de faible largeur et est partiellement délimité d'une haie le long de sa limite séparative nord. Il s'inscrit dans un espace de continuité écologique principalement façonné par les haies bordant les voiries adjacentes.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Dans le cadre du futur aménagement, une trame végétale sera reconstituée sur les pourtours de la parcelle. Le long de voies, un alignement d'arbres sera privilégié ; en fond de parcelle, une haie bocagère fera la transition avec l'espace agricole. La zone humide sera évitée.

BEAUREPAIRE : OAP N°2 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Ce site vient prolonger une zone d'activités existante au sud et à l'est. Il présente une déclivité descendante d'est en ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

La commune de Beaurepaire est équipée d'un réseau d'assainissement collectif desservant son bourg. Le site de l'OAP n'est donc pas raccordé. Les tronçons les plus proches se trouvent à 450m, sur la RD23 qui longe la délimitation nord du site. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

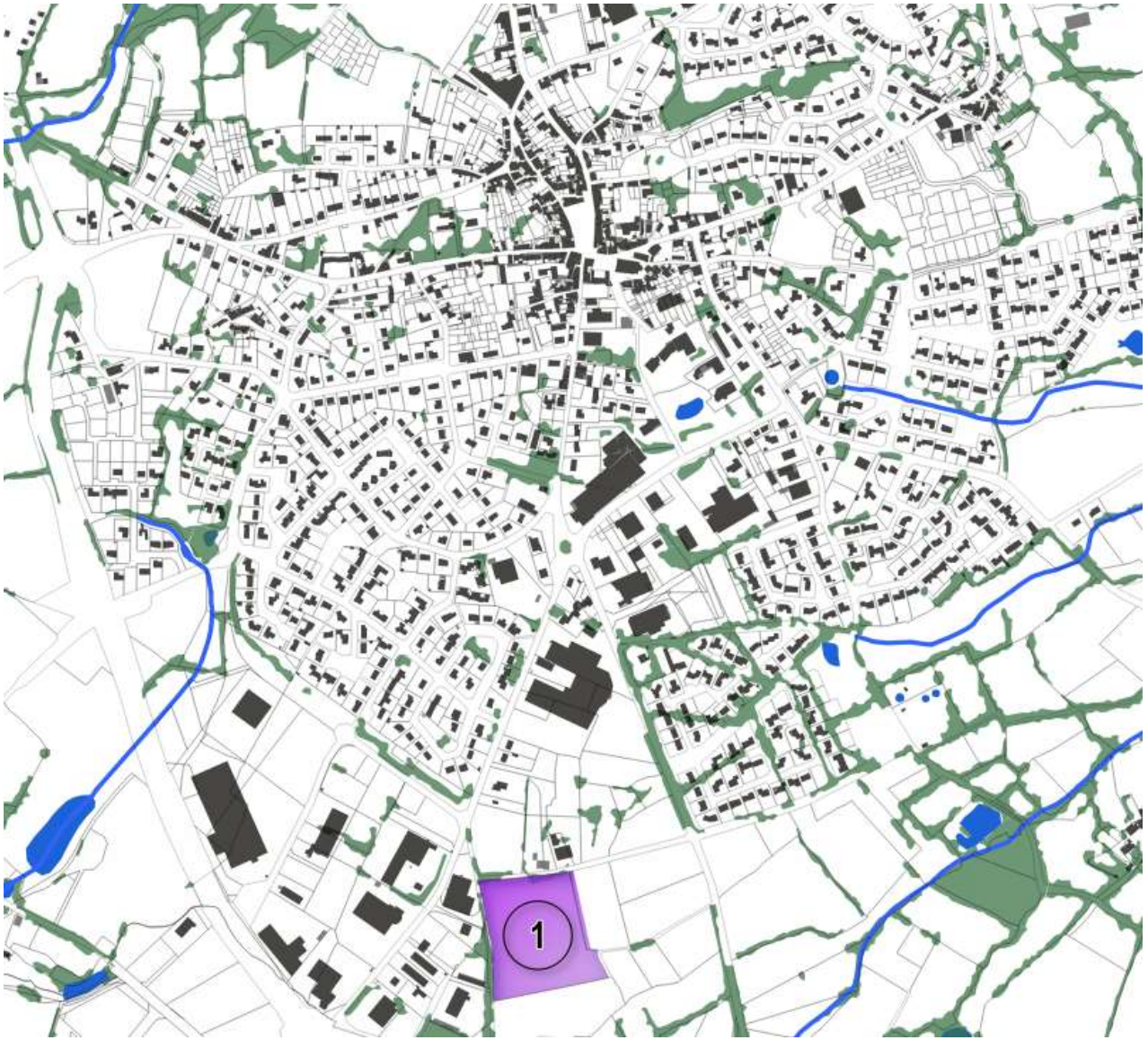
Par ailleurs, le site est bordé d'un cours d'eau présentant une zone humide sur ses abords. Celle-ci se trouve en majorité hors du site, à l'exception d'une petite surface délimitée au nord-ouest du périmètre de l'OAP. Le cours d'eau, la zone humide et les haies associées forment un corridor écologique intéressant le long de la délimitation nord du site.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

La haie existante au nord sera maintenue et protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des haies complémentaires et des alignements d'arbres seront plantés de manière à constituer une trame végétale sur tout le pourtour du site. La zone humide sera évitée.

LES EPESSES



LES EPESSES : OAP N°1 (ECONOMIE)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le terrain situé au sud du bourg des Epesses est localisé en prolongement de la zone d'activités existante. Il présente une légère déclivité avec son point bas à l'est, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le bourg des Epesses étant équipé d'un réseau d'assainissement collectif, un tronçon de collecte des eaux usées dessert la rue adjacente au site. Il pourra donc être raccordé au réseau d'assainissement collectif. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur. Le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses.

Le terrain est bordé de haies sur ses limites séparatives nord et ouest. Elles s'inscrivent dans un réseau bocager intéressant qui s'étend au sud de la commune, en association avec des cours d'eau et des zones humides.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

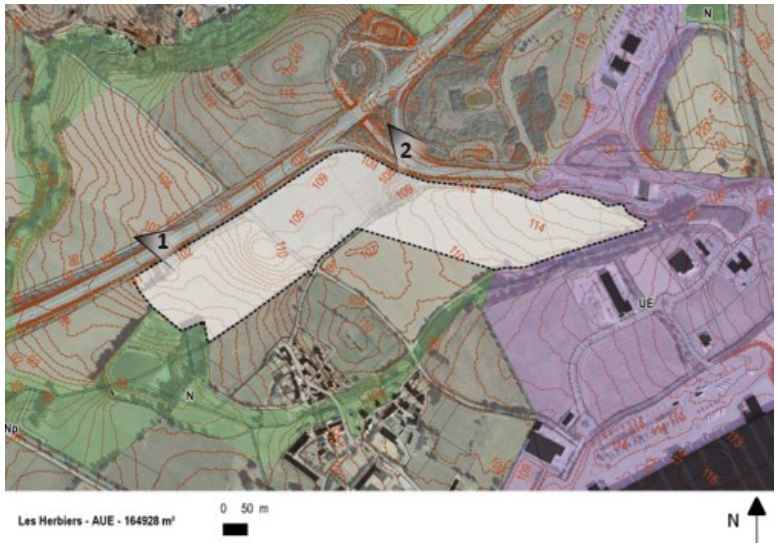
L'OAP est localisée en continuité avec l'urbanisation. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur Les Epesses, l'extension de l'urbanisation implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

Par ailleurs, la trame bocagère du site sera renforcée, avec la plantation de haies sur ses délimitations sud et est, qui viendront compléter les linéaires déjà existants.

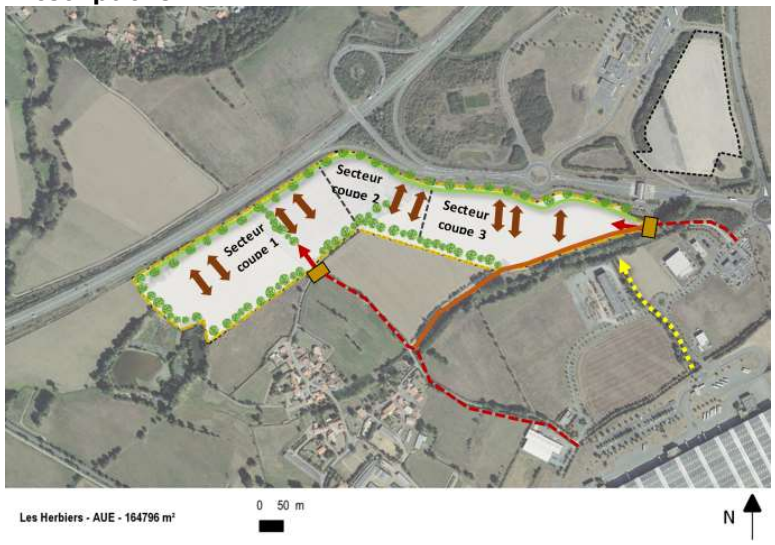
1
2
3
4

LES HERBIERS : OAP N°1 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site longe l'autoroute A87 ainsi que ses voies d'accès et s'étend jusqu'au péage à l'est.

Il présente des déclivités importantes avec le point bas en sa partie ouest. Ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Un tronçon du réseau d'assainissement collectif dessert la voirie longeant la délimitation sud du site, à environ 200m. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le terrain est bordé par un point d'eau à l'ouest, qui se prolonge par un cours d'eau longeant en partie la délimitation sud-ouest du site. Un cours d'eau borde également la délimitation est. De plus, des zones humides associées à ces points d'eau et cours d'eau bordent le secteur. Une zone humide est également présente à l'intérieur des délimitations ; elle se situe au nord, à proximité du linéaire de haie qui traverse le site.

L'ensemble de ces éléments de la trame verte et bleue forment un corridor d'ouest en est, qui se prolonge jusqu'à la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise », située à 500m à l'est du site.

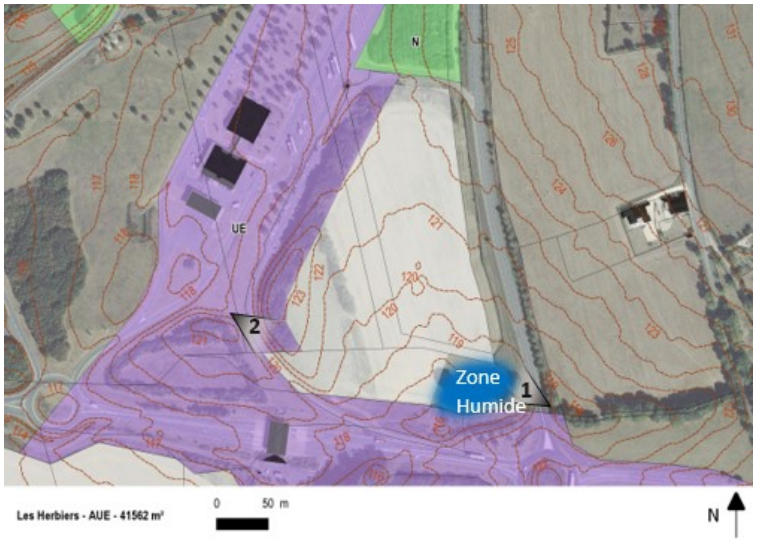
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

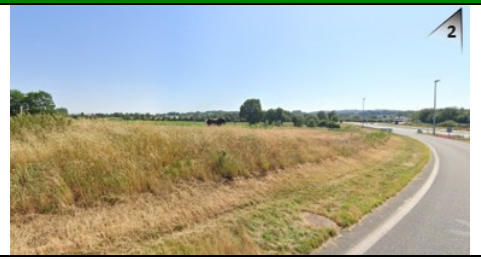
Le pourtour du site sera planté avec des haies basses ponctuées d'arbres. Les haies existantes seront conservées et étoffées si nécessaires. Les haies des délimitations ouest et est, qui sont associées à une zone humide, seront protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. La zone humide sera prioritairement évitée ; si nécessaire, les incidences seront réduites ou compensées, en conformité avec les dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

LES HERBIERS : OAP N°2 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé à proximité de l'autoroute A87, juste après la barrière de péage et en continuité de l'aire des Herbiers. Il est bordé à l'est par la RD755. Le réseau d'assainissement collectif dessert la zone au sud du rond-point situé à proximité du site. Ce dernier n'est donc pas raccordé. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, le secteur comporte des éléments intéressants pour la trame verte et bleue. Il présente un boisement en bordure de sa délimitation ouest, qui forme un corridor écologique avec d'autres zones boisées qui se succèdent vers le nord. En outre, une zone humide a été délimitée au sud-est, également hors des délimitations du site. Cependant, les infrastructures routières qui cloisonnent le secteur sont des éléments de rupture de la continuité écologique non négligeables. La ZIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » se situe à environ 250m à l'est, mais elle est séparée du site par la RD755 et la Rue du Grand Ry.

Par ailleurs, le site présente une déclivité descendante importante du nord vers le sud, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

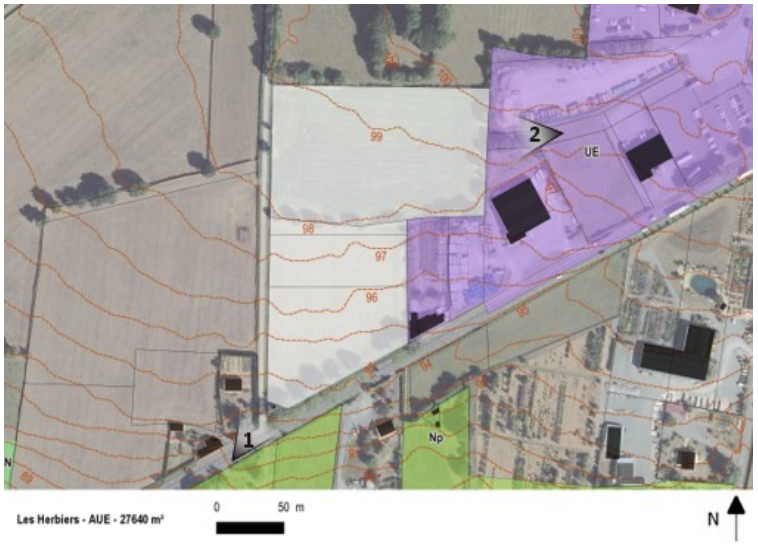
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

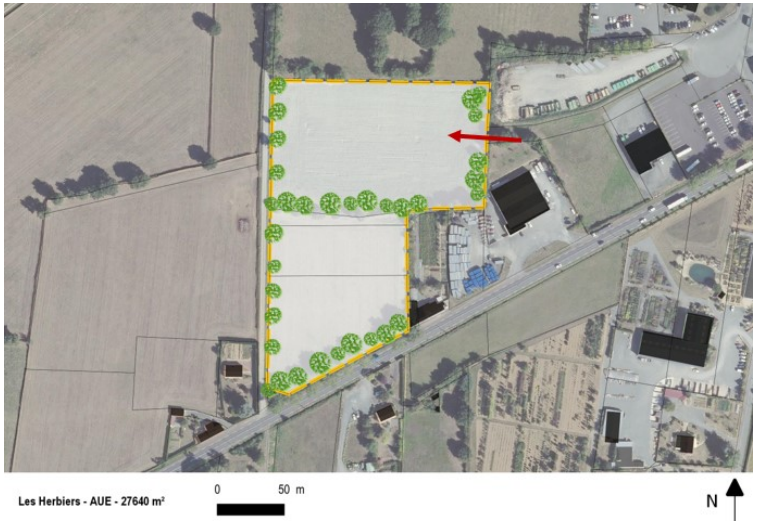
Les boisements à l'ouest et la zone humide au sud-est seront évités. La végétation existante sur le site sera conservée et des plantations sous forme d'alignement d'arbres à l'est et au sud, et sous forme de petit boisement au nord, seront réalisées sur le pourtour du site.

LES HERBIERS : OAP N°3 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé en continuité d'une zone d'activités existante (L'Aurière). Il est bordé au sud par la RD160 et à l'ouest par une voirie qui connecte la RD160 à la route de l'Aurière au nord. Une petite voie non bitumée longe les parcelles à l'est.

Le réseau d'assainissement collectif est présent à proximité immédiate du site. Il pourra donc être raccordé aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Plusieurs éléments de la trame verte et bleue sont présents autour du site. Un alignement d'arbres borde la RD160 sur toute la longueur de la limite séparative sud. De l'autre côté de la RD160, le ruisseau du Longuenais forme un ensemble constitué de zones humides et de linéaires de haie classés remarquables au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Au nord, un réseau bocager s'étend jusqu'à la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise », située à environ 250m du site. Quant au secteur compris entre les délimitations, il est traversé et bordé par quelques linéaires de haie.

Le site présente également une légère déclivité descendante du nord vers le sud. Cette caractéristique doit être prise en compte dans le cadre de la gestion des eaux pluviales pour réduire les risques de ruissellement.

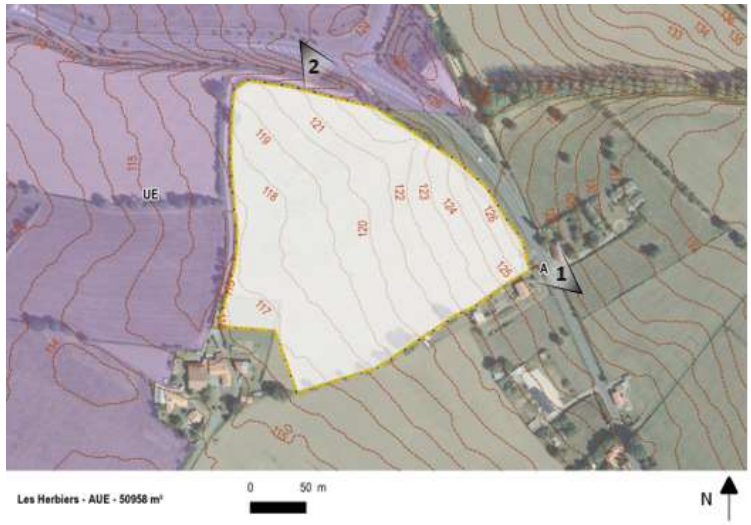
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

La végétation en place (haies et arbres isolés) sera conservée et complétée à l'ouest par la plantation d'alignements d'arbres. La haie traversant le site, celle bordant sa délimitation nord, ainsi que l'alignement d'arbres présent au sud seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

LES HERBIERS : OAP N°4 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site prolonge vers le sud une zone d'activités existante (La Vergnaie). Il est bordé au nord par la RD755 et sur ses autres délimitations par des petites voiries.

Un tronçon du réseau d'assainissement collectif est déjà en place à proximité du site. Ce dernier pourra donc être raccordé aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Une déclivité importante dirige les eaux de pluie de l'est vers l'ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site présente peu d'éléments de végétation arborée sur ses pourtours et aucun à l'intérieur de ses délimitations. Il se situe à l'ouest de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise », dont les délimitations commencent de l'autre côté de la RD755.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

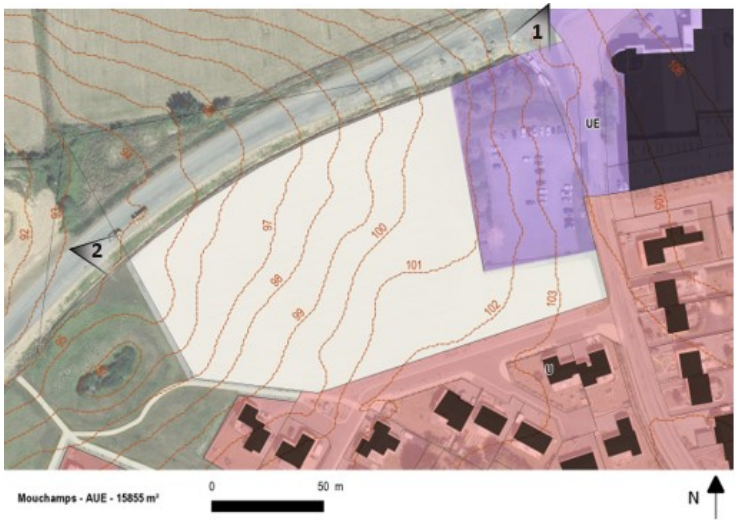
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la RD755 ainsi que sur les franges sud du site. Des linéaires de haie seront également déployés le long de la limite ouest. Tout le pourtour du site sera ainsi végétalisé, afin d'assurer une meilleure intégration à la trame verte.

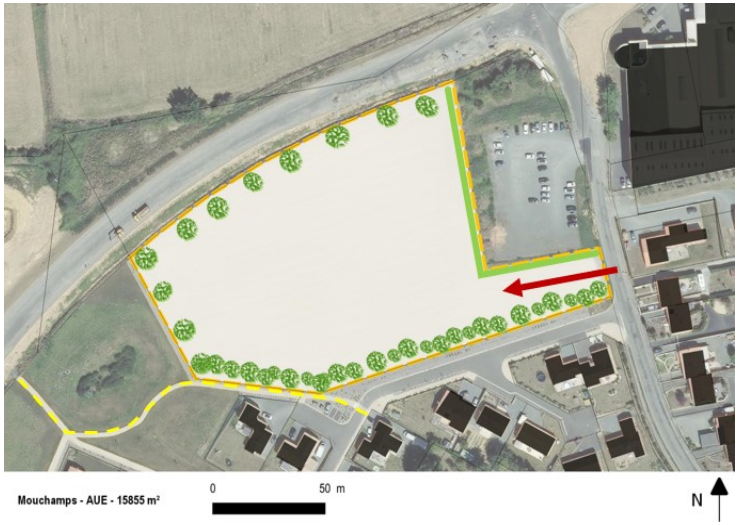
2
3
1
4

MOUCHAMPS : OAP N°1 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site se situe au nord-ouest du bourg et il prolonge vers l'ouest une zone d'activités existante. Bordé au nord par la route du contournement de Mouchamps, il est plus ou moins enclavé dans l'enveloppe urbaine.

Un tronçon du réseau d'assainissement collectif est déjà en place à proximité du site. Ce dernier pourra donc être raccordé aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le terrain présente une forte déclivité descendante d'est en ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site est plutôt isolé du milieu naturel par les éléments de fragmentation que forment le bâti et la voirie. Il présente un paysage assez homogène et aucune végétation arborée, ni à l'intérieur, ni autour de ses délimitations.

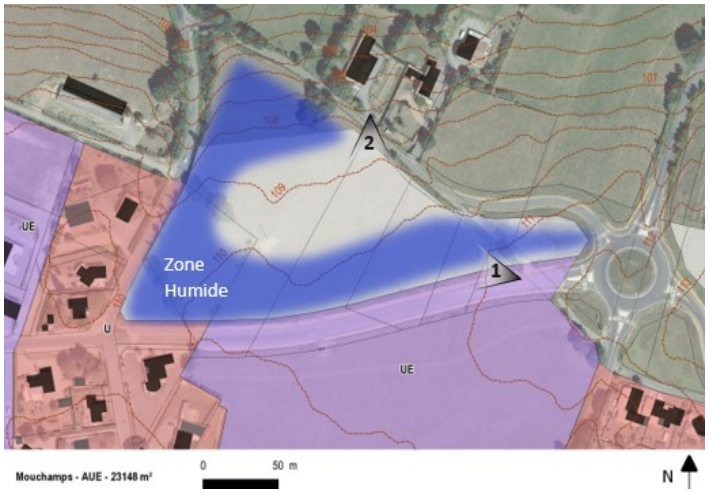
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

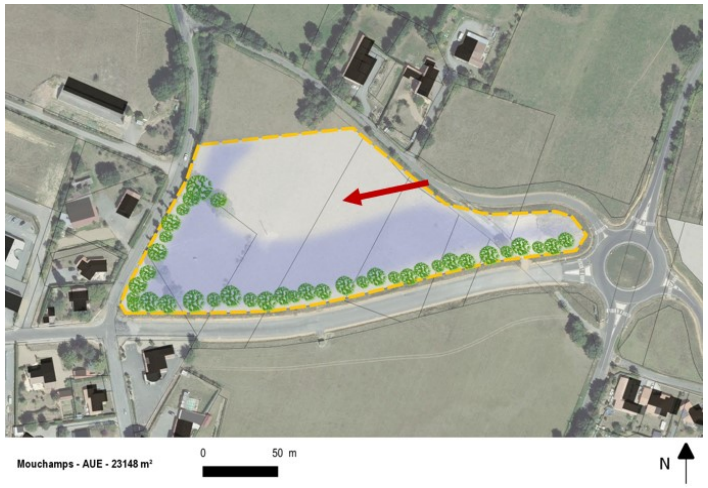
Un alignement d'arbres sera planté le long de la route du contournement de Mouchamps, ainsi que sur les franges ouest du site. Des haies basses seront également aménagées sur le pourtour du parc de stationnement existant à l'est, ainsi que le long des habitations existantes au sud.

MOUCHAMPS : OAP N°2 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord du bourg de Mouchamps. Il est bordé de voiries, dont une voie de contournement du bourg au sud.

Le réseau d'assainissement dessert la rue adjacente, ce qui permet d'envisager le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le terrain présente une déclivité marquée dirigeant les eaux de pluie du sud vers le nord. Ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

L'aménagement du site aura un impact sur une zone humide. En association avec les quelques haies présentes, elle constitue un réservoir de biodiversité intéressant. Toutefois, le site étant assez cloisonné par la voirie et le bâti existant, les possibilités de déplacement de la faune et de la flore sont limitées.

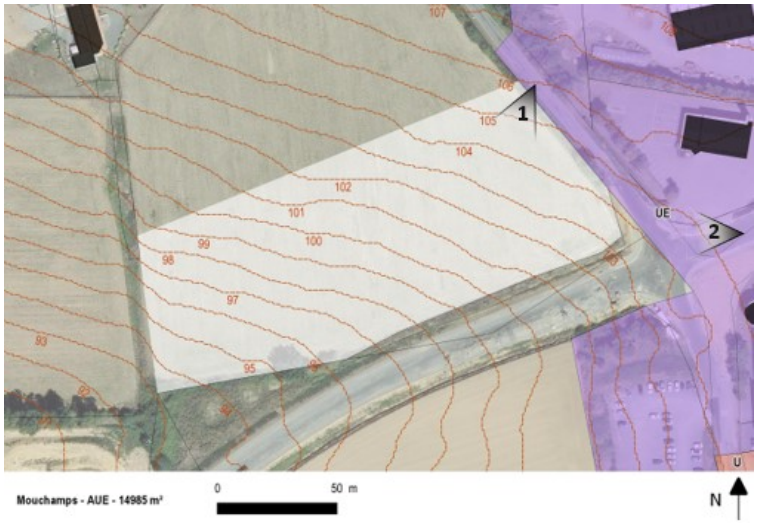
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH. L'imperméabilité des parcelles sera limitée aux strictes nécessités d'emprises de construction et de circulation des véhicules. Une haie sera également plantée le long des voiries aux délimitations sud et ouest.

Les études de fonctionnalité menées sur le zone humide la classe à un niveau 2 (moyen). Une partie sera évitée (de l'ordre de 6 200m²) et fera l'objet de mesures de gestion. Par ailleurs, un site de compensation (Lieu-dit Les Justices à Mouchamps) permettra la restauration et la création de zone humide sur 13 540 m². Le gain fonctionnel représenté par la mesure compensatoire envisagée représente 101,5% de la fonctionnalité perdue.

MOUCHAMPS : OAP N°3 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site se situe au nord-ouest du bourg et il prolonge vers l'ouest une zone d'activités existante. Il est bordé par la voirie à l'est et au sud, et par les milieux agricoles au nord et à l'ouest.

Le réseau d'assainissement dessert la rue adjacente, ce qui permet d'envisager le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le terrain présente une déclivité marquée dirigeant les eaux de pluie du nord-est vers le sud-ouest. Ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Aucune végétation arborée n'est présente à l'intérieur du site. Un linéaire de haie borde la voirie le long de la limite séparative est, complété de quelques arbres au sud.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la voirie sud, ainsi que sur les franges ouest du site. En association avec des haies aménagées au nord, l'opération permettra une meilleure insertion du site dans la trame verte et bleue.

MOUCHAMPS : OAP N°4 (ECONOMIE)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud du bourg, dans le prolongement d'un site occupé par une entreprise existante. Il est bordé par la rue de la Foliette à l'est, par une zone industrielle existante au nord, une zone d'habitations à l'ouest et les milieux agricoles au sud.

Le réseau d'assainissement dessert la rue adjacente, ce qui permet d'envisager le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

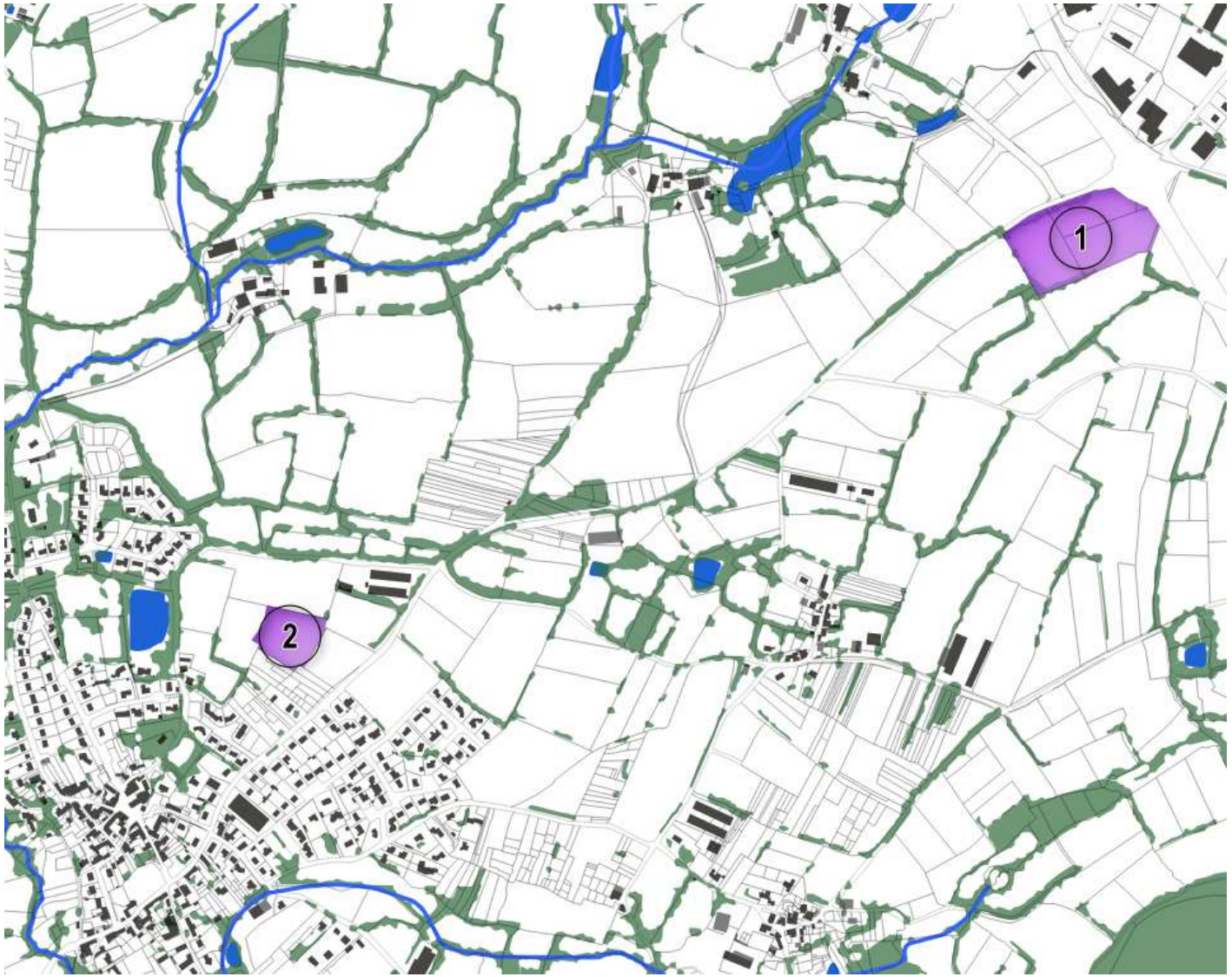
Le terrain présente une déclivité relativement importante d'est en ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site est cloisonné par le bâti et la voirie. Les milieux agricoles présentent des caractéristiques environnementales assez homogènes et peu propices à la diversification de la faune et de la flore. Le site ne s'inscrit donc pas dans un espace de continuité écologique de fort intérêt.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

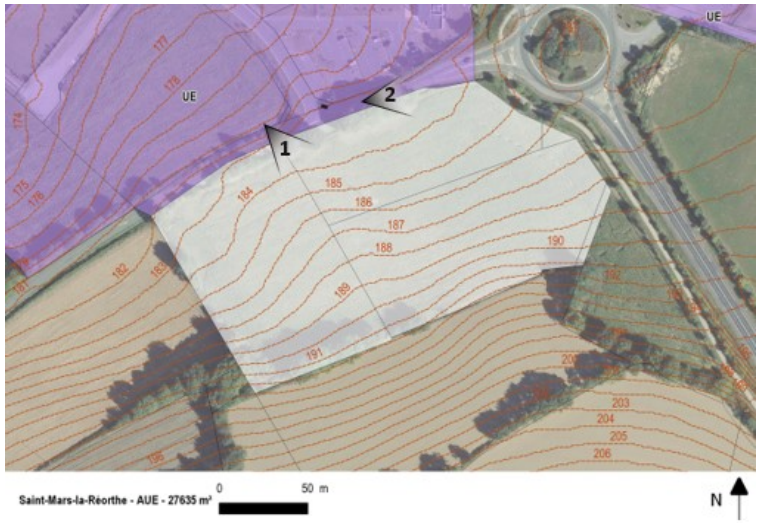
L'opération prendra en compte la gestion des eaux pluviales du site, ainsi que celle de l'urbanisation déjà en place au nord.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la rue de la Foliette et des haies seront aménagées le long des limites séparatives sud et ouest.


1
2

SAINT-MARS-LA-REORTHE : OAP N°1 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site se trouve au nord-est de la commune, à proximité de la limite communale entre Saint-Mars-la-Réorthe et Les Epesses. Il se situe au droit d'un rond-point, en prolongement d'une zone d'activités existante. Le secteur est excentré du bourg, qui est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur. Le terrain présente une déclivité importante du sud vers le nord, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune. Par ailleurs, le site est compris dans un réseau bocager assez dense, compris entre un affluent du Petit Lay et un affluent de la Sèvre nantaise (le ruisseau de Moulevreau). Il s'inscrit dans un espace de continuité écologique.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

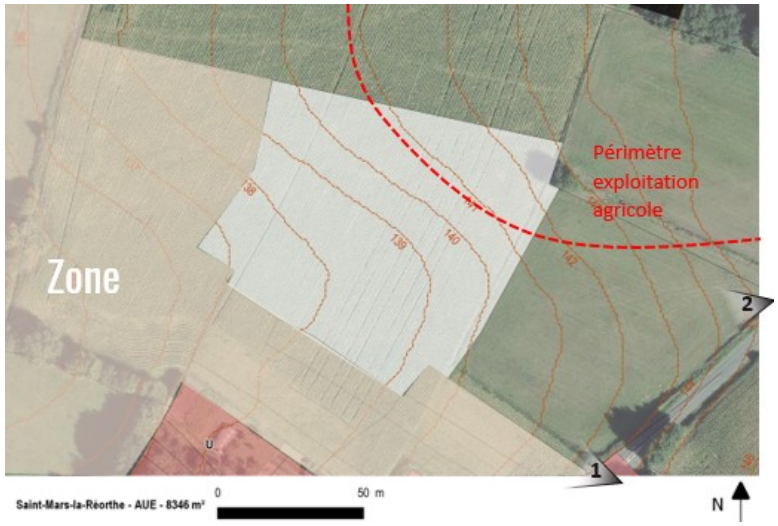
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

La zone d'activités existante est déjà intégralement comprise dans la ZNIEFF, par conséquent son extension implique inévitablement une consommation des espaces compris dans la délimitation de la zone naturelle.

La végétation existante sera conservée et renforcée. Les haies nord et sud seront protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Un alignement d'arbres sera également planté le long de la RD79, à la délimitation nord. Ces dispositions permettront de réduire l'effet de rupture écologique induit par l'urbanisation.

SAINT-MARS-LA-REORTHE : OAP N°2 (ECONOMIE)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord-est du bourg, en prolongement d'une zone AU à vocation d'habitat. Au nord, une exploitation agricole crée un périmètre de réciprocité rendant inconstructible la partie nord du terrain. Le bourg de Saint-Mars-la-Réorthe est équipé d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui permet d'envisager le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.

Le terrain présente une déclivité descendante du nord-est vers le sud-ouest, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune.

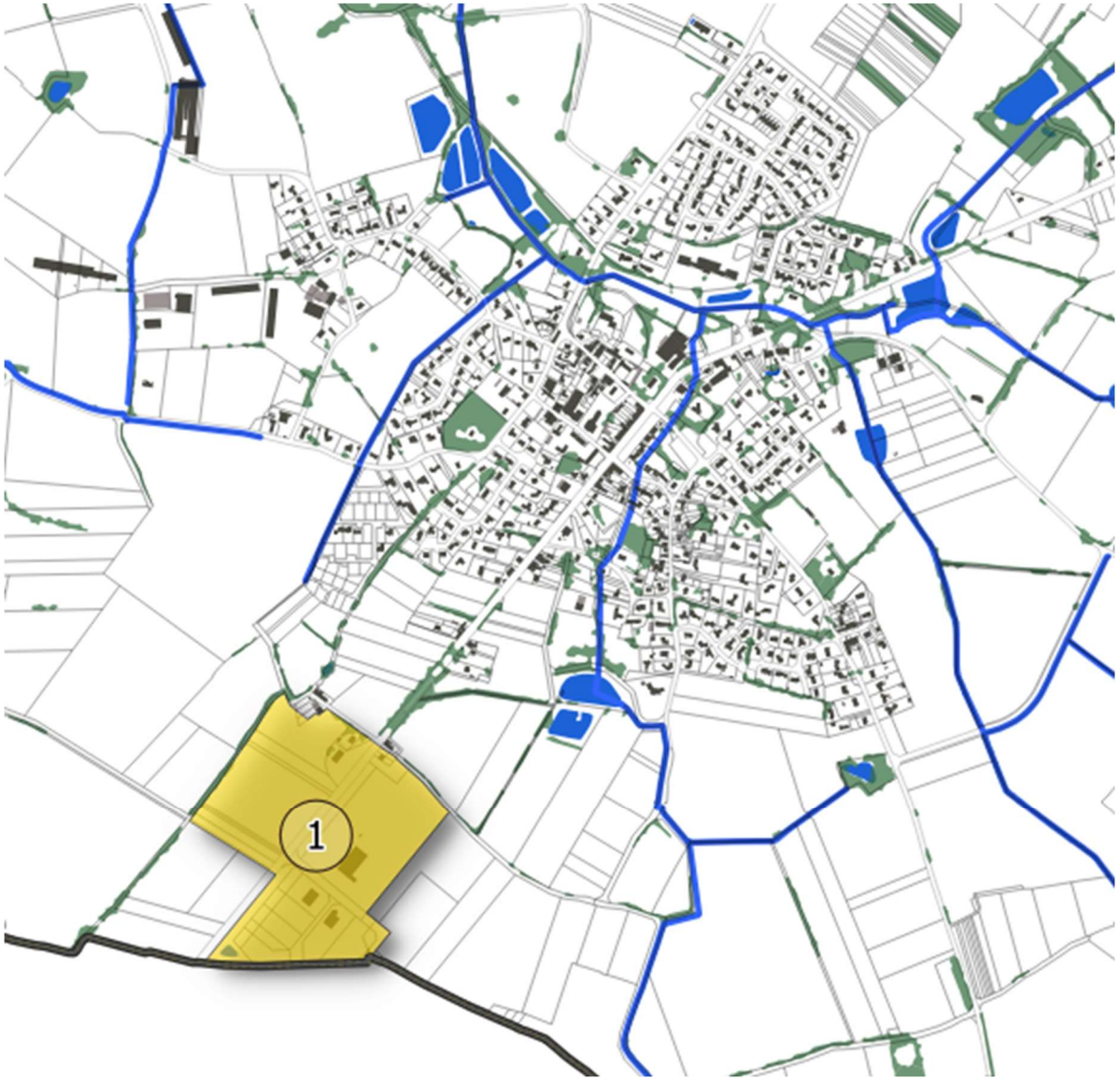
Le site présente une végétation pauvre, marquée principalement par la présence d'un arbre isolé en partie nord-est du site. Il ne se situe pas dans un espace de continuité écologique de fort intérêt.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

La ZNIEFF occupe une part importante du territoire communal ; seul le centre-bourg de la commune n'est pas compris dans sa délimitation. Bien qu'en continuité avec l'urbanisation, la nouvelle zone à urbaniser implique donc inévitablement une consommation des espaces compris dans la ZNIEFF.

Les franges nord et est seront aménagées de haies et quelques arbres seront plantés à l'angle des deux délimitations. La limite ouest sera bordée d'une haie basse.


1

VENDRENNES : OAP N°1 (ECONOMIE)

Etat initial

Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud du bourg, le long de la RD160. Cette orientation prescrit un aménagement d'ensemble prenant en compte la zone d'activités existante (zonage UE) au sud-est.

Le réseau d'assainissement dessert la rue adjacente, ce qui permet d'envisager le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le secteur est entouré majoritairement de milieux agricoles. La frange nord-ouest est plantée d'une haie et quelques arbres sont présents le long de la RD160. Une petite zone humide est délimitée dans l'angle sud-ouest de la zone d'activités en place, elle correspond cependant au bassin d'orage de la zone économique.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Des haies et des alignements d'arbres seront plantés aux abords de la route départementale et le long des limites sud de la zone AUE et de la zone UE. La trame verte sera ainsi renforcée autour de la zone d'activités.

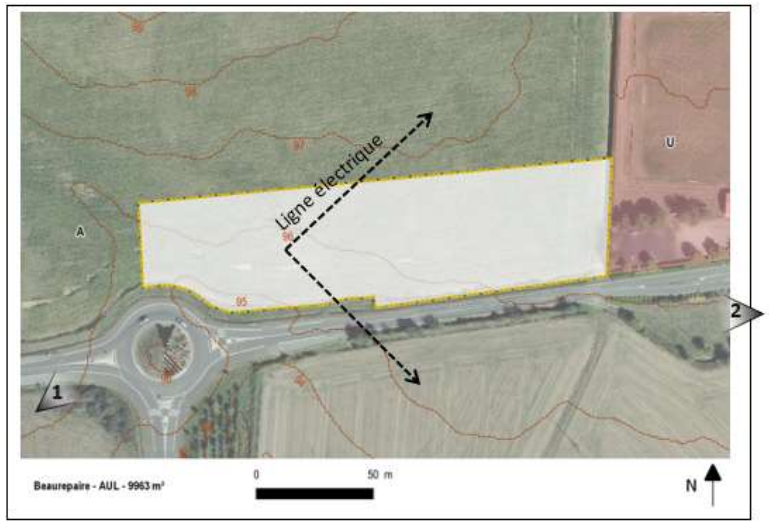
Aucun aménagement n'est prévu sur la zone humide ; elle sera donc évitée, conformément aux dispositions détaillées dans le règlement écrit du PLUiH.

LOISIR - TOURISME

BEAUREPAIRE

BEAUREPAIRE : OAP AUL N°1 (LOISIR)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé le long de la route de Bazoges-en-Paillers, en entrée de bourg à l'ouest et en continuité d'un site sportif communal existant à l'est.

Un tronçon du réseau d'assainissement collectif dessert la rue adjacente, à 200m du site. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

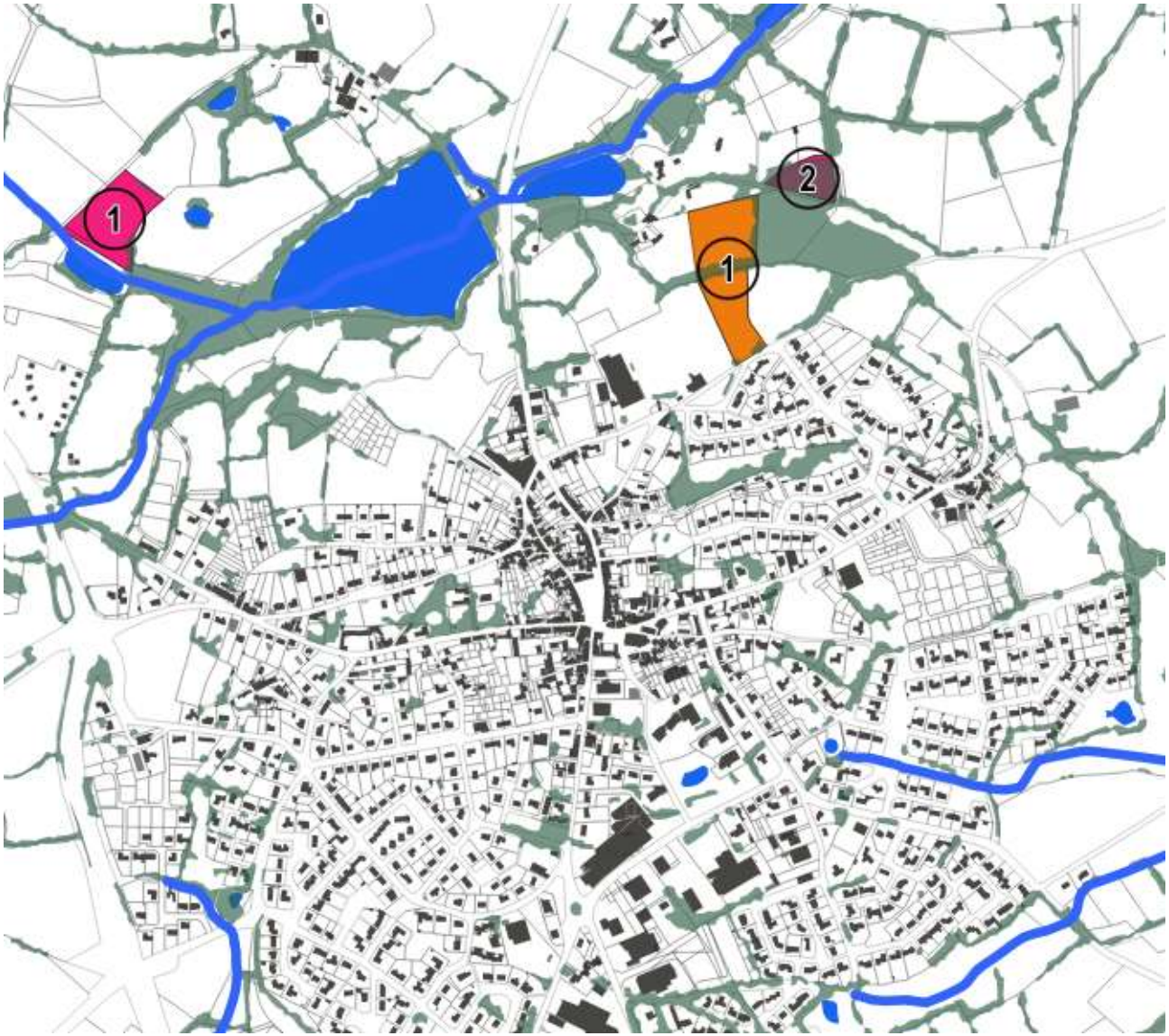
Des haies sont plantées le long des délimitations sud et est. Aucune haie, ni aucun arbre ne se trouve à l'intérieur de l'emprise du site. À l'ouest du site, un réseau bocager peu dense constitue un potentiel espace de continuité écologique.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Les haies existantes seront conservées et la haie au sud sera protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des haies supplémentaires seront plantées en frange ouest et nord. De plus, un alignement d'arbres viendra compléter la haie de la limite séparative sud.

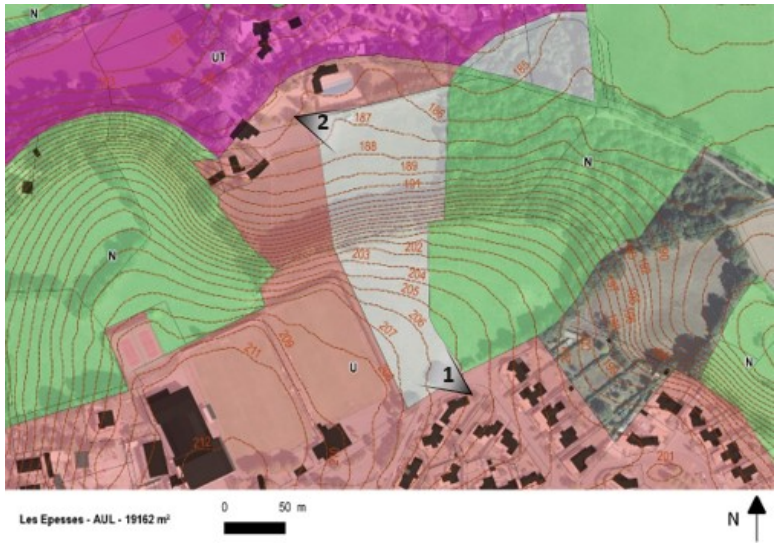
Au vu du faible niveau d'enjeu sur le secteur de l'OAP, aucune autre mesure n'est envisagée.

LES EPESSES (HORS PUY DU FOU)

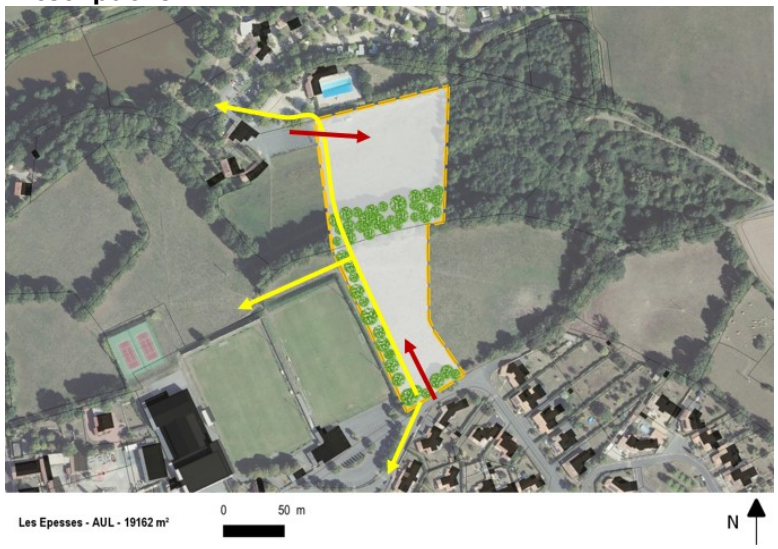


LES EPESSES : OAP AUL N°1 (LOISIR)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord du bourg, en continuité d'une aire sportive communale existante (city stade, terrains de sport, piscine...). Il se trouve également au sud d'un site d'hébergement touristique. Le secteur est très bien desservi par le réseau d'assainissement collectif, ce qui permet le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur. Le terrain présente une déclivité descendante importante du sud vers le nord, dirigeant les eaux de pluies vers la Sèvre nantaise. Toutefois, cela peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Par ailleurs, le site est compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses. Situé à proximité d'un affluent de la Sèvre nantaise, le site s'inscrit dans un espace de continuité écologique constitué majoritairement de boisements, et plus au nord de zones humides associées au cours d'eau.

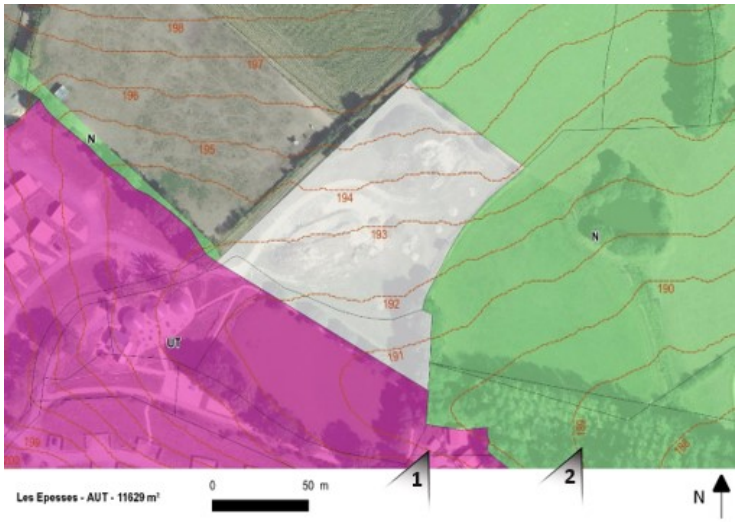
Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP se situe en continuité du bourg et s'effectue dans le prolongement d'une aire sportive déjà existante qui se trouve à la limite de la ZNIEFF. Par conséquent, l'extension de la zone de loisirs implique inévitablement une consommation des espaces compris dans la délimitation de la ZNIEFF. Les haies existantes seront préservées, confortées et complétées par de nouvelles haies. Ces dispositions concerneront les franges ouest et sud. La haie traversant le site et une partie du boisement à l'est seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

LES EPESSES : OAP AUT N°1 (TOURISME)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site se trouve au nord-ouest du bourg, en prolongement d'une zone d'hébergement touristique. La commune des Epesses est équipée d'un réseau d'assainissement collectif, mais celui-ci ne dessert pas le secteur de l'OAP. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Une légère déclivité du nord vers le sud dirige les eaux de pluie vers l'affluent de la Sèvre nantaise bordant la limite sud du site. Toutefois, cela peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Par ailleurs, le site est compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses. Situé à proximité d'un affluent de la Sèvre nantaise, le site s'inscrit dans un espace de continuité écologique constitué majoritairement de boisements et de zones humides. Il est actuellement en friche et sert de stockage pour des matériaux de chantier. Ses délimitations sont bordées de haies contribuant à l'insertion du site dans la trame verte et bleue.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

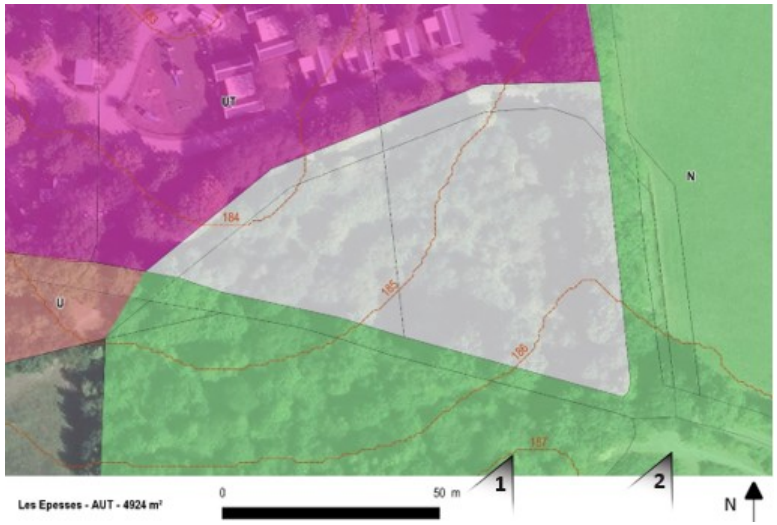
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

L'OAP se situe dans le prolongement d'une zone d'hébergement touristique déjà existante qui se trouve à la limite de la ZNIEFF. Par conséquent, l'extension de la zone de loisir implique inévitablement une consommation des espaces compris dans la délimitation de la ZNIEFF.

L'opération évite les boisements de la ZNIEFF de type 1 « Etang de l'Aujardière » située en limite est du site, ainsi que les zones humides à proximité.

LES EPESSES : OAP AUT N°2 (TOURISME)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord du bourg, en continuité d'une zone d'hébergement léger et de loisir à vocation touristique.

Le secteur est très bien desservi par le réseau d'assainissement collectif, ce qui permet le raccordement du site aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le site est compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie de la commune des Epesses.

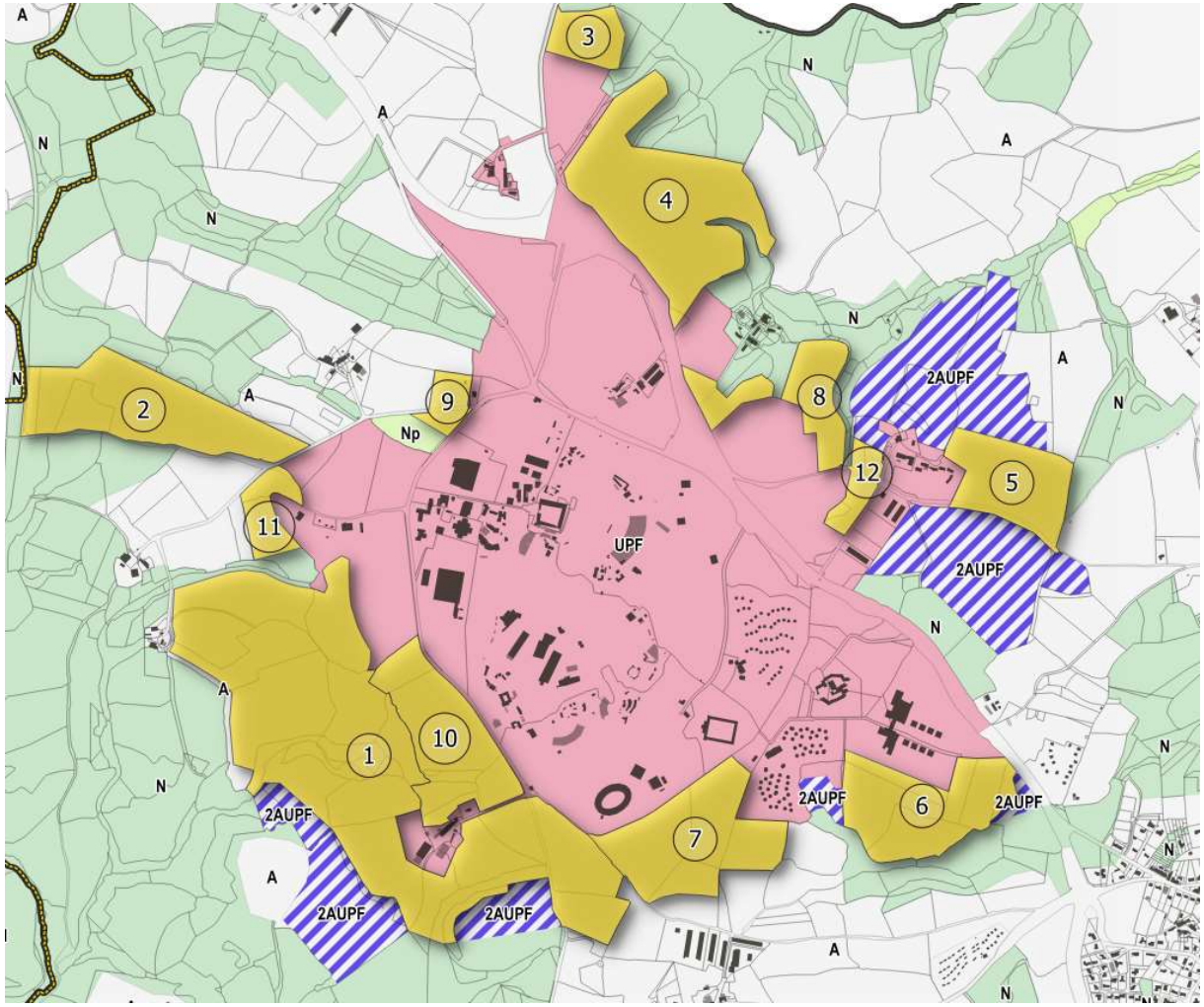
Situé à proximité d'un affluent de la Sèvre nantaise, le site prend place sur une zone boisée, dans un espace de continuité écologique constitué majoritairement de boisements, et plus au nord de zones humides associées au cours d'eau.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

L'OAP se situe en continuité du bourg et s'effectue dans le prolongement d'une zone d'hébergement et de loisir déjà existante qui se trouve à la limite de la ZNIEFF. Par conséquent, l'extension de la zone de loisir implique inévitablement une consommation des espaces compris dans la délimitation de la ZNIEFF.

L'opération prévoit un aménagement très arboré, conservant une majorité des arbres en place. L'espace boisé au sud du site sera protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

LES EPESSES – PUY DU FOU



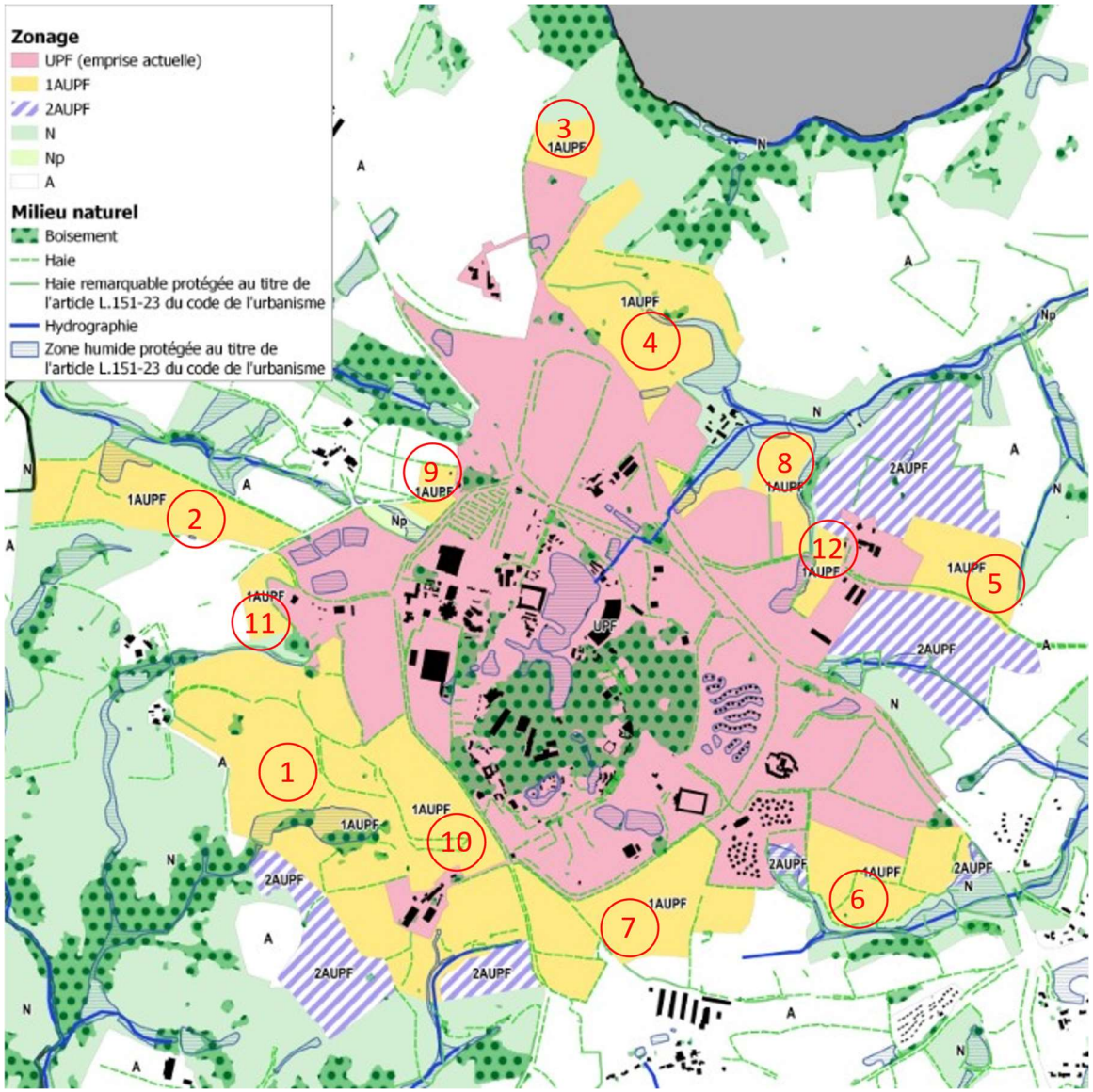
Emprise actuelle

Zones d'extension du parc 1AUPF

Zones 2AUPF

Les zones 2AUPF seront urbanisées dans un second temps ; elles ne font donc pas l'objet d'orientation d'aménagement. Par conséquent, seules les zones d'extension du parc (en jaune sur la carte) feront l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement.

Incidences des OAP 1AUPF et mesures pour éviter, réduire, compenser



Le Puy du Fou comprend 11 zones 1AUPF réparties autour du parc et en continuité avec l'emprise actuelle. Chacune fait l'objet d'une OAP.

Le milieu naturel

La carte ci-contre illustre les éléments du milieu naturel sur le Puy du Fou et ses OAP.

Le Puy du Fou est intégralement compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers. Au vu de l'emprise de la ZNIEFF sur le Puy du Fou, l'extension du parc implique inévitablement une consommation des espaces compris dans sa délimitation.

Le parc est traversé par différents affluents de la Sèvre nantaise (cours d'eau au nord et à l'est) et du Petit Lay (cours d'eau au sud). Aucun de ces affluents n'est concerné par l'aléa inondation ; en d'autres termes, aucune OAP du Puy du Fou ne se trouve en zone inondable. En revanche, ces cours d'eau sont associés à un ensemble de zones humides réparties sur l'ensemble du parc. Les OAP 1, 2, 4 et 8 sont concernées par des zones humides présentes au sein de leur emprise. Les mesures à adopter pour préserver ces milieux dépendront des aménagements du parc, qui sont difficiles à prévoir à moyen et long termes. C'est pourquoi les aménagements du Puy du Fou devront tenir compte des dispositions exposées dans le règlement du PLUiH afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts qu'ils pourraient avoir sur les zones humides.

L'espace au sein des OAP est peu boisé ; il est généralement délimité ou traversé par des linéaires de haie. Les OAP prévoient de préserver une large majorité des haies existantes et de les renforcer.

Plusieurs linéaires sont également protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Une zone boisée est présente au sein de l'emprise actuelle du parc et ne fait donc pas l'objet d'une OAP. Un arbre isolé a également été classé remarquable ; il se situe au nord-ouest du Puy du Fou, en-dehors des emprises des OAP.

Par ailleurs, le Puy du Fou dispose d'une charte paysagère dont les principaux éléments sont les suivants :

> support des décors et éléments guidant les visiteurs

> permet de conserver une certaine sérénité dans le parc en limitant les effets de foule et en réduisant fortement les nuisances sonores

> offre un cadre verdoyant et frais (créateur d'ombre)

> fait office de conservatoire au fil des palettes végétales mises en œuvre dans les différents projets : le Puy du Fou essaye dans la mesure du possible de conserver haie ou arbres remarquables existants

Risques et pollutions

Le Puy du Fou dispose de son propre système d'assainissement. En 1995, il est équipé d'une station d'épuration par boues activées d'une capacité nominale de 4 534 EH. Devenue insuffisante pour assurer le traitement de la charge entrante maximale, des études ont été menées pour construire une nouvelle station d'épuration en lieu et place de l'existante. Celle-ci a été mise en service en 2020 et possède désormais une capacité de 7700 EH. Le lieu-dit La Grange (situé entre l'OAP n°1 et l'OAP n°10) n'est pas raccordé à l'assainissement collectif et dispose de 4 systèmes d'assainissement non-collectif. Les extensions du Parc permettront à terme de raccorder le site à la station d'épuration.

Sur le Puy du Fou, les eaux de pluie sont gérées au sein même du parc. Elles sont stockées via de nombreux bassins qui sont reliés les uns aux autres. L'ensemble du réseau hydrologique fonctionne en circuit fermé. Deux nouveaux bassins ont récemment été mis aux normes. Une pompe de relevage y a été installée afin de permettre l'irrigation de la Cité Nocturne.

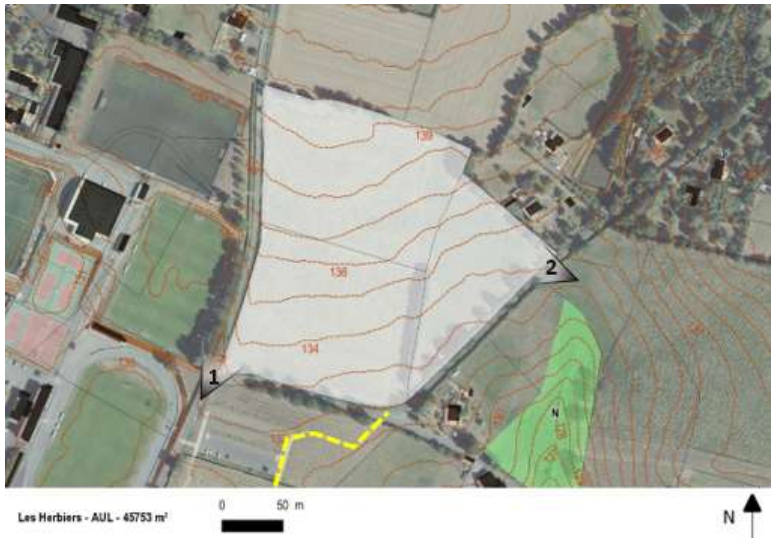
Le Puy du Fou gère seul la gestion de déchets produits sur son parc. Des poubelles sont disposées dans le parc pour sensibiliser les visiteurs au tri. Les déchets sont collectés et triés dans la déchetterie interne du Puy du Fou. Des composteurs pour les déchets verts sont mis en place sur le parc.

Des comptages routiers en 2017 et 2018 montrent que sur la route départementale 27, la moyenne journalière annuelle entre les Epesses et le Puy du Fou est de 5 998 véhicules contre une moyenne journalière estivale de 8 384 véhicules. Un échangeur a été réalisé sur la RD27 afin de répartir les flux et ainsi réduire le trafic sur cet axe.

1

LES HERBIERS : OAP AUL N°1 (LOISIR)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord-est du centre-ville, en prolongement d'un équipement sportif existant (Massabielle). Ce dernier étant déjà desservi par le réseau d'assainissement collectif, les futurs aménagements pourront facilement être raccordés aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. Le terrain présente une déclivité du nord vers le sud, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Par ailleurs, le site est compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise ». La zone s'étend sur une superficie de 31 581 ha et concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie du nord-est de la ville des Herbiers.

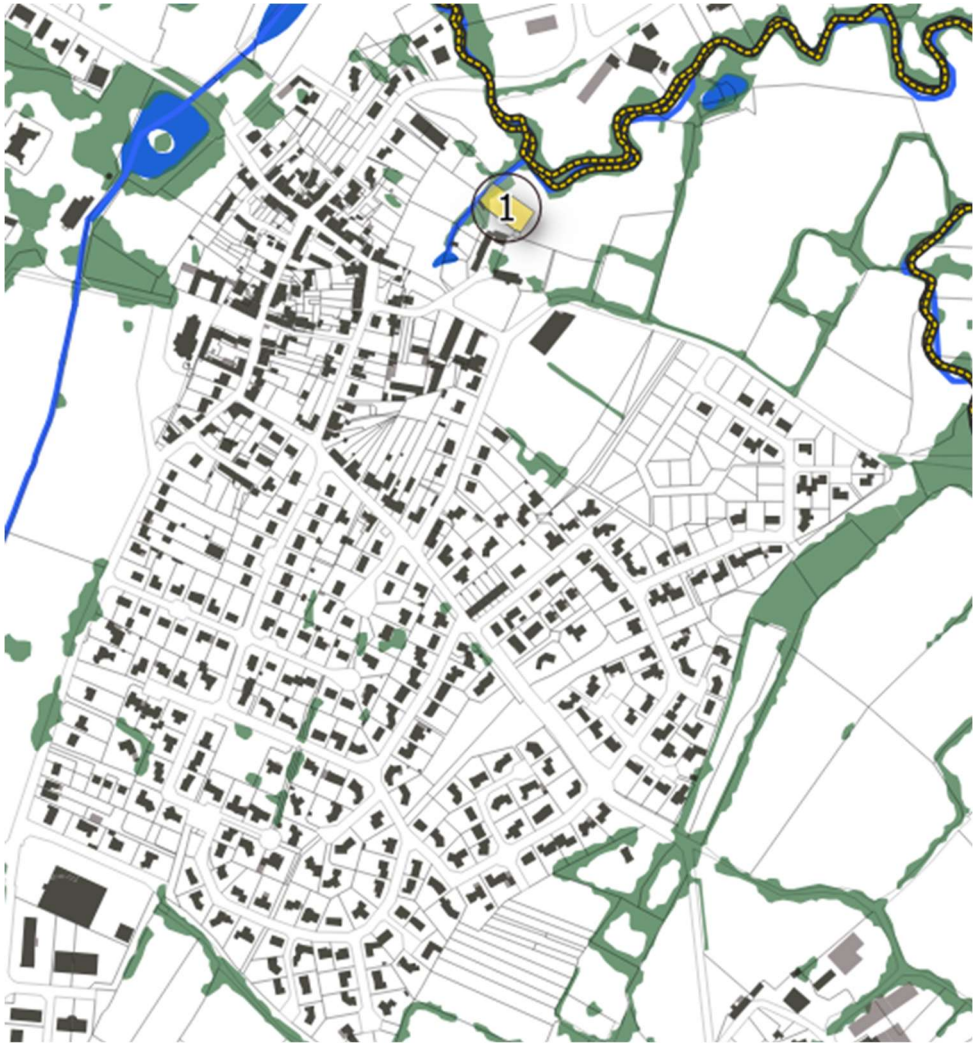
Le pourtour du site est entièrement bordé de haies. Celles-ci s'intègrent dans un réseau bocager assez intéressant qui s'étend dans la ZNIEFF. Ce dernier s'accompagne ponctuellement de zones humides, formant un espace de continuité écologique favorable à la biodiversité. Il convient de veiller à ne pas former de rupture de la continuité écologique, notamment en préservant les haies sur le pourtour du site.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

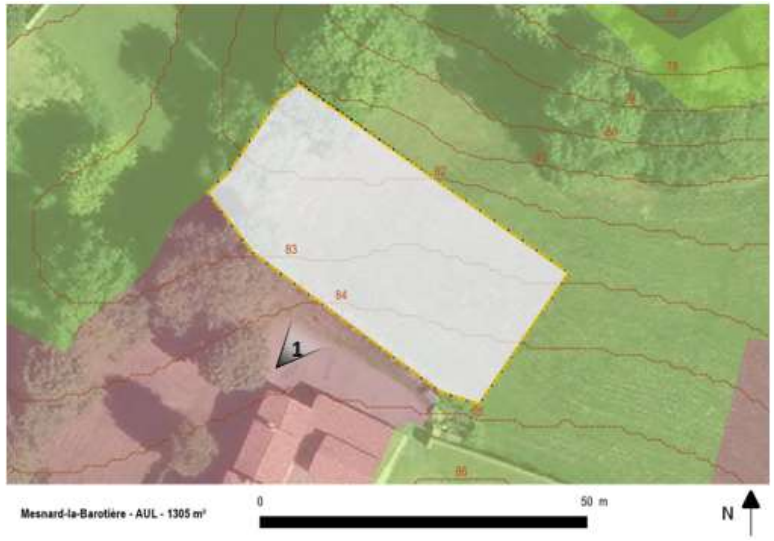
L'OAP se situe en continuité du bourg et s'effectue dans le prolongement d'un équipement sportif déjà existant qui se trouve à la limite de la ZNIEFF. Par conséquent, l'extension de la zone de loisir implique inévitablement une consommation des espaces compris dans la délimitation de la ZNIEFF.

Les haies existantes seront conservées et renforcées. Le linéaire traversant une partie du site sera protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.


1

MESNARD-LA-BAROTIERE : OAP AUL N°1 (LOISIR)

Etat initial



Prescriptions

Incidences de l'OAP

Le site est localisé au nord du bourg et en continuité avec des équipements publics. Il est destiné à l'implantation d'un terrain de tennis communal. Il fait actuellement l'objet d'un stockage temporaire de terre issue d'un proche ruisseau.

Le bourg est équipé d'un réseau d'assainissement collectif, toutefois celui-ci ne s'étend pas jusqu'au secteur de l'OAP. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le terrain présente une déclivité descendante du sud vers le nord, ce qui peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation.

Le site se trouve en bordure du ruisseau du Longuenais ; il est localisé dans le périmètre de zones inondables et présente une zone humide au nord-est. Par son emplacement, il se trouve également au droit d'un corridor écologique de la trame verte et bleue, qui suit le ruisseau du Longuenais et qui se caractérise par une association de cours d'eau, zones humides et réseau bocager.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

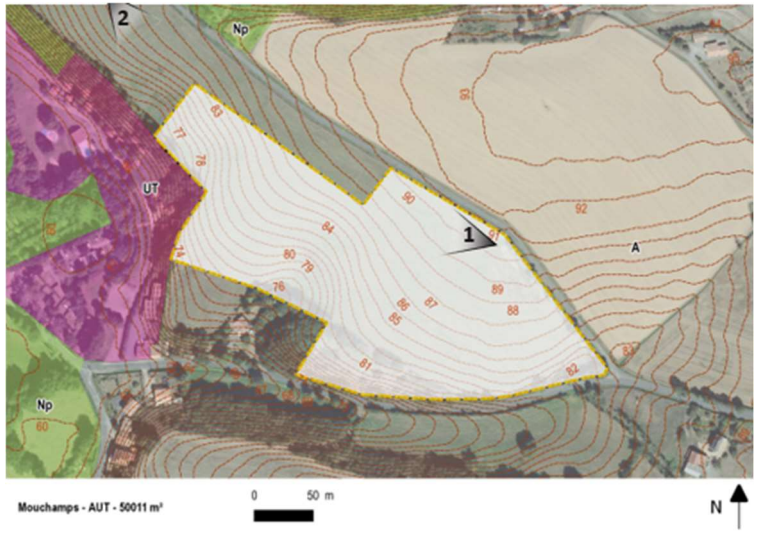
Concernant la déclivité du site, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH.

Les boisements au nord et à l'ouest seront conservés et confortés par la plantation d'arbres au sud et à l'est. Seul des accès piétons seront aménagés ; la zone de stationnement sera mutualisée avec l'équipement présent au sud.

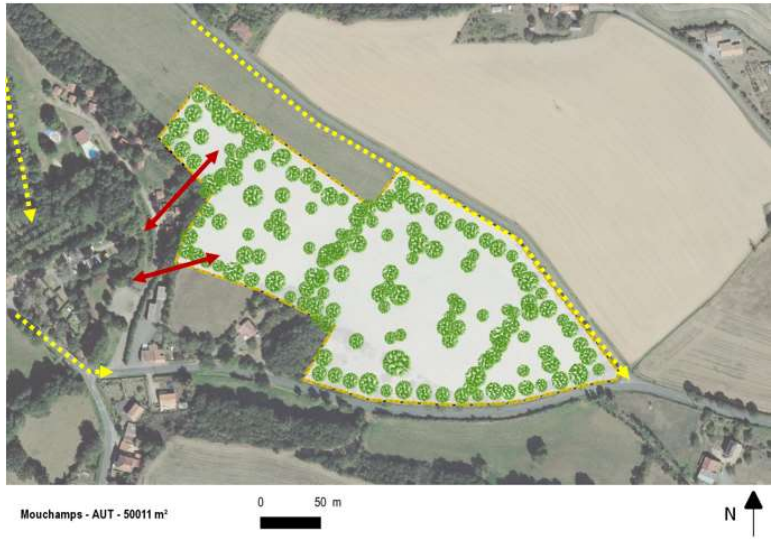
1

MOUCHAMPS : OAP AUT N°1 (LOISIR)

Etat initial



Prescriptions



Incidences de l'OAP

Le site est localisé au sud-ouest de Mouchamps, en continuité d'un complexe touristique à vocation d'hébergement léger et de loisir.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les hébergements touristiques au sud-ouest du site. Il pourrait donc bénéficier du raccordement aux systèmes de collecte et de traitement des eaux usées. En cas d'installation de dispositifs d'assainissement individuel, ceux-ci devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le site se trouve à proximité du Petit Lay. Il est bordé par les boisements qui longent le cours d'eau sur ses limites est et sud, et présente également des zones boisées proches de sa limite nord. Le site lui-même est peu arboré. Il présente des linéaires de haies sur ses limites séparatives à l'est.

Le terrain présente une déclivité descendante importante du nord-est vers le sud-ouest, dirigeant les eaux de pluie vers le Petit Lay. Toutefois, ce phénomène peut engendrer des problématiques liées au ruissellement en cas d'une mauvaise gestion des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation. Le PPRI veille cependant à la gestion de ces risques.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Afin d'assurer la gestion du pluvial, les aménagements devront tenir compte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement écrit du PLUiH. L'opération prévoit également de privilégier les matériaux perméables au sol.

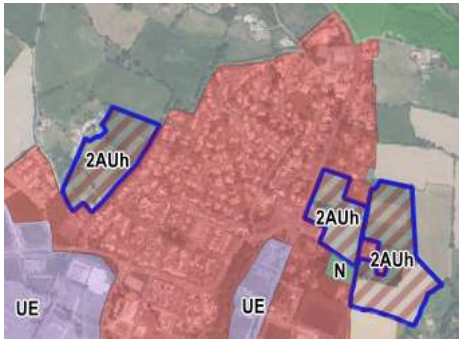
Afin de limiter la densité et de favoriser un aménagement très arboré, le projet ne prévoira pas plus de 150 emplacements (y compris ceux déjà existants dans l'emprise sud). Les haies existantes seront conservées ; la haie en limite sud-est sera protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le site fera l'objet d'une plantation d'arbres sur toute son emprise.

ZONES 2AU

Le PLUi compte 4 zones 2AU (une zone 2AU à Mesnard-La-Barotière et 3 secteurs 2AUh aux Herbiers). Dans le cadre de projet d'extension des capacités épuratoires, elles permettent de conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux travaux d'assainissement. Par ailleurs, Les Epesses intègrent 7 zones 2AUPF.

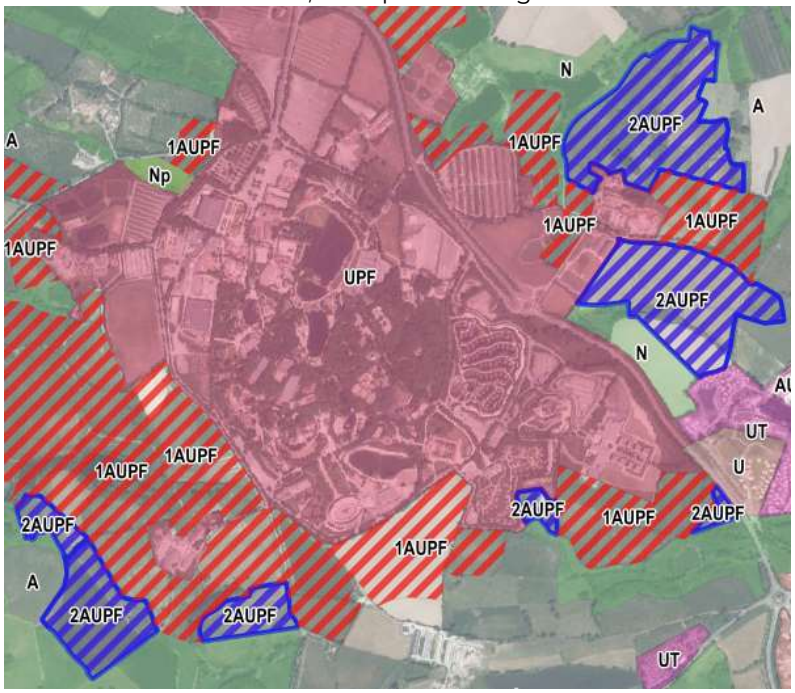
Mesnard-La-Barotière

La zone 2AU se situe en limite nord de l'enveloppe urbaine. Elle prend place sur une surface agricole (prairie). Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif qui dessert la zone U adjacente. Elle se situe hors des principaux espaces de continuité écologique. Elle présente des linéaires de haie le long de ses limites nord et sud.



Les Herbiers

Les 3 secteurs 2AUh sont localisés au nord des Herbiers, en continuité de l'urbanisation, sur des surfaces agricoles (grandes cultures, prairie). Ils sont desservis par le réseau d'assainissement collectif qui dessert la zone Uh adjacente. Deux d'entre eux sont compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise », qui concerne le nord-est du Pays des Herbiers, dont une large partie du nord-est de la ville des Herbiers. Les 3 secteurs se situent en-dehors des principaux espaces de continuité écologique. Ils sont toutefois traversés par quelques linéaires de haie.



Les Epesses

Les 7 zones 2AUPF sont comprises dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise », comme l'ensemble du Parc du Puy du Fou. Certaines sont concernées par la présence d'une zone humide.

Les zones 2AU, 2AUh et 2AUPF sont des espaces qui représentent un potentiel intéressant pour l'installation de futurs aménagements, mais qui sont dans un premier temps fermés à l'urbanisation. Leur ouverture future à l'urbanisation dépendra des besoins d'espaces, mais aussi des enjeux qui y seraient identifiés. Ce phasage permet d'exploiter prioritairement les espaces urbanisables et de rechercher des mesures pour éviter, réduire ou compenser les enjeux éventuellement présents sur ces zones.

SYNTHESE DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES PAR RAPPORT AUX PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES

Commune	Nom	Type	Zonage	Capacité nominale en EH	Charge entrante maximale en EH	Capacité résiduelle en EH	Estimation EH à venir	Travaux envisagés
Beaurepaire		Boues activées	NX	1800	959	841	171	
Les Epesses	Les Trois Chênes	Boues activées	NX	2500	5175	**Surcharge**	327	Cette station connaît un ou deux pics dans l'été en raison de la présence de saisonniers. Même si elle ne connaît pas une surcharge chronique, cette station est toutefois limite. C'est pourquoi un projet d'extension est en cours (refonte intégrale de la station et du bassin tampon pas-Girou). La future STEP est dimensionnée pour 4600 EH. La fin des travaux est prévue pour juin 2023.
Les Herbiers	La Dignée	Boues activées	NX	25000	15722	9278	1608	Des travaux sont en cours pour la mise à jour de l'autosurveillance du site et l'installation d'une vanne pilotée sur le canal trop-plein du poste entrée. La fin des travaux sont prévus pour début février 2023. Une réflexion de la collectivité est en cours pour doter le site d'un bassin tampon en entrée de station, afin d'éviter les déversements dans le milieu naturel.
Mesnard la Barotière	Route de Saint-Fulgent	Lagunage	U	900	516	384	84	
Mouchamps	Saint-Fiacre	Boues activées	U	3000	1925	1075	279	
Saint Mars la Reorthe		Lagunage	NX	1100	560	540	108	
Saint Paul en Pareds		Filtre Planté de Roseaux	UE	1100	924	176	138	
Vendrennes	Bourg	Boues activées	U	1750	927	823	162	

Les capacités de l'ancienne station d'épuration du Puy du Fou étant devenues insuffisantes, des études ont été menées pour assurer le traitement des eaux usées, en tenant compte des charges supplémentaires induites par l'extension du parc. Depuis 2020, le Puy du Fou est équipé d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité nominale de 7700 EH qui permettra d'assurer le traitement des eaux usées des futurs aménagements.

Les zones Agricoles

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) intégrées 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 (habitation 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 (emprise au sol…)	Les extensions ou annexes relavant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée. Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 *« mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).*
AE	Les espaces diffus à vocation économique (STECAL)	Activités économiques	Assurer la perenité des activités en place	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
AX	Les espaces diffus à vocation d'équipement (STECAL)	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la perenité des équipements en place ainsi qu'un développement maitrisé	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

EVALUATION DES INCIDENCES DES ZONES AGRICOLES

Mesures d'évitement

Sont zonées A toutes les zones purement agricoles qui ne présentent pas d'enjeux écologiques ou environnementaux. Les incidences sur le milieu naturel sont donc évitées.

Du fait du règlement écrit applicable à la zone A et ses STECAL (AX et AE), les incidences sur l'environnement sont négligeables.

Les dispositions du règlement applicables à toutes les zones permettent de réduire les incidences sur la qualité de l'eau : « 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. Se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement si existant. »

« Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales des parties communes doivent être infiltrées sur ces emprises. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être retenues et rejetée avec un débit limité. »

Les règles concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie tendant à rendre l'incidence positive sur cet aspect sont permissives en matière d'installation de panneaux photovoltaïques, dans le respect des patrimoines. Par contre l'implantation d'éolienne est interdite, ce choix résulte d'une volonté de protéger les grands paysages du territoire, qui représentent un environnement qualitatif pour les nombreux projets touristiques et le parc du Puy du Fou.

Les règles associées à la qualité architecturale des bâtiments (volumétrie, implantation, ...) permettent d'assurer que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage. Les règles concernant l'emprise au sol et les distances des annexes ont été écrites afin de limiter le mitage de l'espace agricole et limiter les nuisances notamment entre les agriculteurs et les tiers.

Par ailleurs, l'incidence sur le logement est positive, bien sûr limitée, du fait de la possibilité de changement de destination. Comme cela a été expliqué plus tôt dans ce rapport, si les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été identifiés, les règles permettant leur changement effectif réduisent de beaucoup cette possibilité tant que l'activité agricole est présente.

Mesures de réduction

Concernant la qualité de vie, le fait de réserver le développement de l'agriculture en dehors des bourgs permet de réduire les nuisances et les risques notamment vis-à-vis des riverains.

De plus, le règlement permet de réduire les incidences sur :

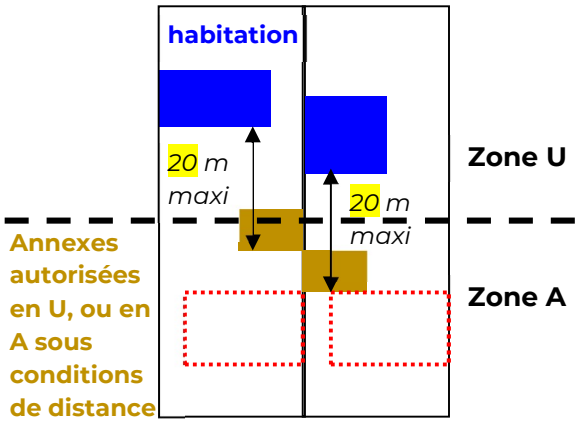
- La consommation d'espaces :

Le choix du STECAL pour les extensions a été fait pour inscrire le fait que ces extensions ou aménagements sont limités en superficie. Les extensions prévues en zone A sont renseignées et analysées dans la partie dédiée à la consommation foncière.

Au total, ce sont 0.49 ha qui seront consommés sur le milieu agricole, ce qui reste négligeable à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, le règlement vise à limiter la constructibilité de la zone A, il précise que pour les tiers, les extensions des habitations sont **limitées à 30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe), pour la durée du PLUiH et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire (y compris dans les annexes déjà existantes). Les annexes (dont les piscines) sont possibles mais limitées en emprise au sol et ne doivent pas se situer à plus de 20 m de distance par rapport à l'habitation.

De plus, il est mentionné dans le règlement que les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées en A même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUiH (zone U). Cette possibilité permet de limiter l'emprise du zonage U (trait de zone au plus près des constructions) et donc d'empêcher l'« érosion » des espaces agricoles en ne permettant pas de nouveaux logements en deuxième rang des parcelles bordant les enveloppes urbaines. Les implantations de ces annexes en A sont encadrées de façon stricte grâce aux règles de distance entre l'habitation et l'annexe en A. Il a été jugé plus efficace et restrictif de procéder ainsi plutôt que de délimiter des zones Uj ou Nj aux abords des enveloppes urbaines, ce qui permettrait une implantation des annexes potentiellement plus éloignée ou ensuite d'évoluer facilement vers du zonage U. La règle de distance par rapport à l'habitation permet en effet, contrairement au choix d'un zonage spécifique Uj ou Nj, de gérer au cas par cas les implantations des annexes par rapport à la réalité de l'implantation de l'habitation existante en U, et donc de moins impacter l'espace agricole.



En ce qui concerne les différents STECAL, la constructibilité est limitée aux stricts besoins d'évolution des projets déjà en place, les règles ont été adaptées en conséquence et en fonction de chaque typologie d'activité.

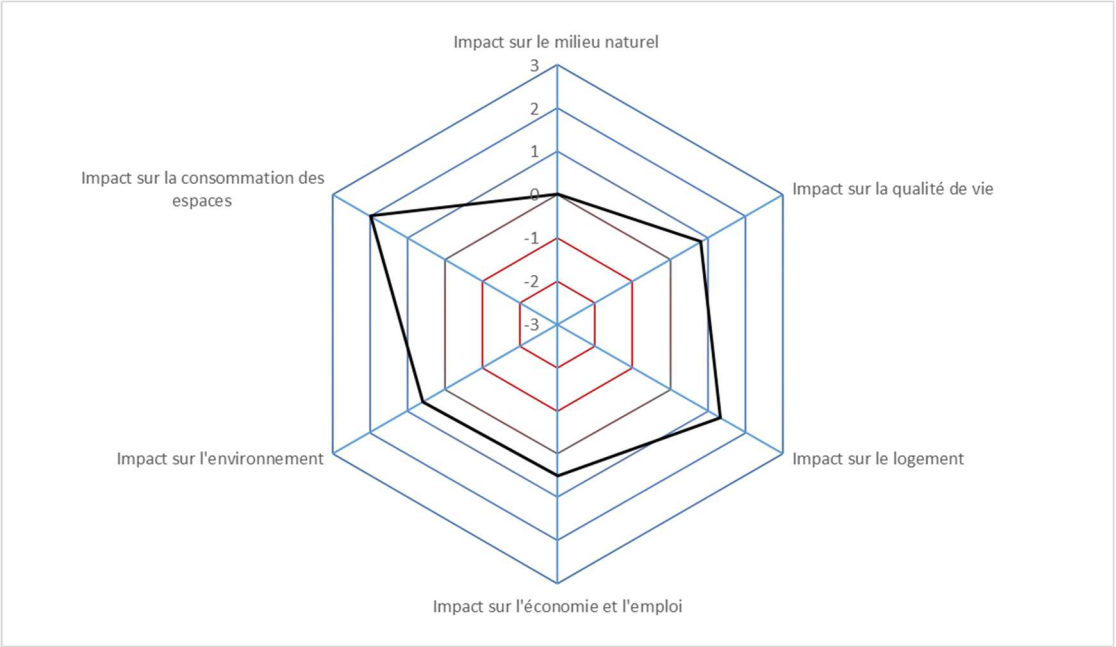
Mesures de compensation

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

Incidences résiduelles

L'impact est nul sur le milieu naturel car le zonage comprend les espaces agricoles sans enjeux écologiques et environnementaux uniquement. Les dispositions relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie rendent l'incidence sur l'environnement plutôt positive.

L'incidence sur la consommation d'espace est positive au vu des distances maximum à respecter pour la construction de nouveaux bâtiments ou annexes. Sur l'habitat, l'incidence est légérement positive puisque seuls les changements de destination et les habitations nécessaires dans le cadre d'une exploitation agricole sont autorisées.



Les zones Naturelles

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
N		La zone N comprend le périmètre du site classé, les périmètres des massifs boisés (repérage sur photo aérienne), les autres vallées alluviales secondaires* et les points hauts des collines vendéennes.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition	Préserver les espaces naturels y compris les moins remarquables Préserver les points de vue paysagers	Éviter le mitage agricole en n'autorisant pas de nouvelles constructions agricoles, mais permettre les extensions mesurées. Permettre aux tiers habitant la zone N l'édification d'extensions à l'habitat ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol…)	A priori, aucun siège agricole ni bâtiment n'est localisé en zone N car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est inexistant. Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée. Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 *« mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).*
	Np	Zones où les enjeux environnementaux sont les plus forts Y sont donc compris les périmètres des ZNIEFF de type 1 (protection de la richesse écologique), le périmètre de protection de captage de Saint-Mars-la-Réorthe (protection de la qualité de la ressource en eau souterraine) et les vallées alluviales principales* et les milieux naturels qui leurs sont associées.	Agricole et forestière pour la destination dominante Habitation et équipements pour les destinations secondaires sous condition	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité Préserver la qualité de la ressource en eau superficielle mais aussi souterraine.	Y interdire les nouvelles constructions agricoles Permettre à cette zone de se régénérer pour voir se développer la biodiversité déjà en place	A priori, aucun siège agricole ni bâtiment n'est localisé en secteur Np car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est inexistant. Les extensions ou annexes relevant de la destination habitat ne permettront pas de créer de nouveaux logements. A cela, il faut ajouter que la surface de plancher créée sera très limitée. Reprise des principes de la charte pour une gestion économe de l'espace de la Vendée (fiche action 13 « mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier »).

NPV		Le secteur de projet d'implantation de parc photovoltaïque	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Valoriser certains sites déjà anthropisés (pour la création de parcs photovoltaïques) afin de ne pas consommer de terres agricoles.	Aucune construction autorisée à l'exception des panneaux photovoltaïques et des locaux techniques associés	Projet en cours de réalisation, en continuité du bourg de Beaurepaire, donc ne constitue pas de STECAL
NGV		Les emprises actuelles des aires d'accueil des gens du voyage	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Maintenir et pérenniser l'aire d'accueil des gens du voyage existante	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NE		Les espaces diffus à vocation économique (entreprises diverses)	Activités économiques	Assurer la pérennité des activités en place	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NH		Les secteurs accueillant des équipements d'hébergement et d'action sociale (EHPAD…)	Hébergement, établissements d'enseignement, santé et action sociale, activité agricole et forestière	Permettre d'accueillir des populations nécessitant des soins particuliers	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL Présence d'une exploitation agricole à proximité destinée à la vente sur site de produits maraichers
NX		Les espaces diffus à vocation d'équipement (STEP, cimetières…)	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la pérennité des équipements en place ainsi qu'un développement maitrisé	Encadrer les activités en place en maitrisant leur développement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NL		Les secteurs accueillant des activités de services en lien avec une clientèle (Golf, motocross, labyrinthe …), valorisant le caractère naturel du site	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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 emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL
NT		Les secteurs accueillant des activités d'hébergement touristique, en lien avec	Hébergement touristique et hôtelier en	Répondre au besoin identifié d'hébergements touristiques, en ciblant le « tourisme vert » et en	Y autoriser uniquement les constructions nécessaires à la poursuite de ces activités d'hébergement	Voir, en complément, la partie justificative sur les STECAL

		la nature (campings, châteaux-hôtels, ...)	destination principale Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en destination secondaire	proposant des hébergements au plus près de la nature, dans une démarche de sensibilisation et de compréhension des paysages et de l'environnement du bocage.	Les emprises et gabarits des constructions ou installations devront rester justifiés et mesurés et ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.	

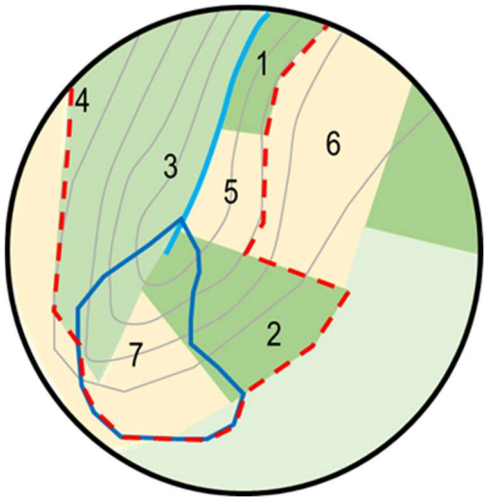
EVALUATION DES INCIDENCES DES ZONES NATURELLES

Mesures d'évitement

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ont été zonés Np ou N selon les enjeux qui y étaient associés.

Le secteur Np est composé des milieux naturels les plus sensibles et les plus riches en biodiversité : vallées principales et zones humides rivulaires et ZNIEFF de type 1 (reprise des périmètres existants). La délimitation des vallées alluviales étant plus floue, la méthodologie retenue s'est basée sur la topographie et l'usage des parcelles concernées. Le tableau et le schéma suivant viennent résumer cette méthodologie de tracé.

	Fond de talweg	**Pas fond de talweg**
Espaces naturels	Oui (ex. 1)	Oui (ex. 2)
Espaces agro-naturels	oui (ex. 3)	Oui si même parcelle que dans le fond de talweg (ex. 4)
Espaces agricoles	Oui (ex. 5)	Non (ex. 6)
Espaces urbains	non	non
Zones humides rivulaires	Oui (7)	Oui (7)



Les autres vallées alluviales ont été zonées N car ce sont des cours d'eau plus petits où les enjeux sont moindres (fonction corridor mais pas réservoir de biodiversité). La méthodologie employée pour la délimitation est la même que celle d'écrite précédemment.

Les grands massifs boisés n'ont pas été zonés Np pour, d'une part pour ne pas trop restreindre les possibilités de constructions nécessaires à l'activité forestière qui pourrait subsister ou se développer sur le territoire, et d'autres part car les boisements les plus sensibles (fort enjeu écologique ou paysager) bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-23.

Le zonage N et son secteur Np permettent d'éviter les incidences sur les habitats et espèces les plus sensibles et plus généralement de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (à noter que la préservation de ces éléments ne sont pas traduits uniquement par ces zonages mais aussi par des prescriptions – article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Concernant les sources de pollution et l'utilisation des ressources naturelles, la zones N et ses STECAL ne sont pas susceptibles d'engendrer des eaux usées. Parmi les constructions et aménagements autorisés dans le cadre des STECAL (extension du cimetière, création de gradins, implantation d'une ferme photovoltaïque et aire de grand passage des gens du voyage), seule l'aire de grand passage des gens du voyage sera amenée à générer des eaux usées. Néanmoins, l'incidence sur la qualité de l'eau est rendue négligeable puisque le règlement prévoit que les constructions devront être raccordées à un système de collecte et de traitement des eaux (collectif ou non) conforme à la réglementation en vigueur.

Parmi ces nouveaux aménagements, aucun ne sera susceptible de venir dégrader la qualité de l'air.

En zone N et dans ces STECAL, le règlement précise les modalités de gestion des eaux pluviales dans les dispositions communes. La règle est la suivante :

> *« 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.*
>
> *Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.*
>
> *Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.*
> *Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit. »*

En accord avec le PCAET établi sur le Pays des Herbiers qui a conclu à un fort potentiel de développement en énergie renouvelable et notamment en

photovoltaïque mais aussi en tenant compte des enjeux liés au Puy du Fou, la Communauté de communes a identifié une zone NPV pour permettre l'implantation d'une ferme photovoltaïque. Ce projet est en cours. En revanche, et de façon similaire à la zone A, l'implantation d'éolienne est interdite pour des raisons de protection des grands paysages en lien avec la sensibilité touristique forte du territoire.

Les dispositifs d'économie d'énergie ne sont pas interdits, mais leur impact sur l'aspect extérieur des constructions est encadré par les règles des dispositions communes ainsi que par les protections du patrimoine remarquable au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les incidences du PLUiH seront donc bel et bien positifs sur ce point.

Concernant la qualité de vie, l'incidence du zonage N sera globalement neutre voire même très légèrement positive (extension mesurée du cimetière et aménagement de gradin sur le terrain de motocross). Les incidences seront également légèrement positives sur les activités de loisirs (motocross), l'industrie (ferme photovoltaïque) et les services publics (cimetière). Concernant les autres secteurs d'activités, les incidences seront nulles puisque les STECAL permettent le maintien des activités existantes sans toutefois permettre davantage de développement au-delà de leur emprise actuelle.

Mesures de réduction

Le règlement permet de réduire les incidences sur :

- La consommation d'espaces :

Le choix du STECAL pour les extensions a été fait pour inscrire le fait que ces extensions ou aménagements sont limités en superficie. Les extensions prévues en zone N sont renseignées et analysées dans la partie dédiée à la consommation foncière.

Au total, ce sont 1.4 ha qui seront consommés sur le milieu naturel (hors milieux naturels sensibles), ce qui reste négligeable à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, le règlement vise à limiter la constructibilité de la zone N, il précise que pour les tiers, les extensions des habitations sont **limitées à 30 %** maximum de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant (hors annexe), pour la durée du PLUiH et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire (y compris dans les annexes déjà existantes). Les annexes (dont les piscines) sont possibles mais limitées en emprise au sol et ne doivent pas se situer à plus de 20 m de distance par rapport à l'habitation.

De plus, il est mentionné dans le règlement que les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées en N même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUiH (zone U). Cette possibilité permet de limiter l'emprise du zonage U (trait de zone au plus près des constructions) et donc d'empêcher l'« érosion » des espaces agricoles en ne permettant pas de nouveaux logements en deuxième rang des parcelles bordant les enveloppes urbaines. Les implantations de

ces annexes en N sont encadrées de façon stricte grâce aux règles de distance entre l'habitation et l'annexe en N. Il a été jugé plus efficace et restrictif de procéder ainsi plutôt que de délimiter des zones Uj ou Nj aux abords des enveloppes urbaines, ce qui permettrait une implantation des annexes potentiellement plus éloignée ou ensuite d'évoluer facilement vers du zonage U. La règle de distance par rapport à l'habitation permet en effet, contrairement au choix d'un zonage spécifique Uj ou Nj, de gérer au cas par cas les implantations des annexes par rapport à la réalité de l'implantation de l'habitation existante en U, et donc de moins impacter l'espace agricole.

En ce qui concerne les différents STECAL, la constructibilité est limitée aux stricts besoins d'évolution des projets déjà en place, les règles ont été adaptées en conséquence et en fonction de chaque typologie d'activité.

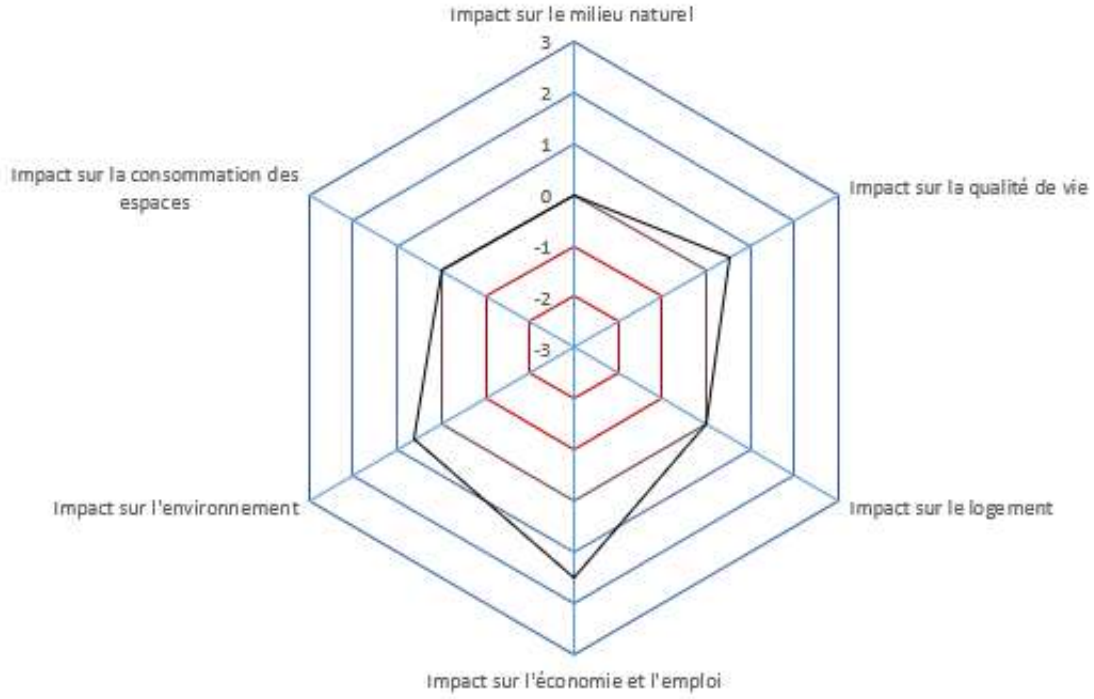
Mesures de compensation

Aucune mesure de compensation n'est prévue.

Incidences résiduelles

L'impact sur la consommation d'espace naturel est négligeable du fait des possibilités d'extension prévues par **les STECAL qui seront limitées à 1,4 ha (hors des milieux naturels sensibles).**

Sur le reste des thématiques, les incidences résiduelles (après mesures) des zones N, du secteur Np et des STECAL seront globalement neutres puisque le règlement permet le maintien des activités en place sans pour autant accorder trop de possibilité de développement.



17. PRISE EN COMPTE GLOBALE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

En synthèse, les éléments de patrimoine écologique et paysagers sont protégés par le biais de différents outils réglementaires (zonage et règles associées, OAP ou L151-23).

Ceux-ci ont été choisis en fonction de la richesse des éléments à protéger. Une gradation a donc été étudiée afin d'être au plus près des réalités de terrain.

Secteur Np	Zone N	OAP Bocage	L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cours d'eau	Les zones humides et mares	Les haies	Les boisements
Vallées principales	Zones humides rivulaires	Haies primordiales	Boisements (trame verte)
Autres vallées	Zones humides primordiales ET non primordiales	Autres haies	Boisement (paysage)
	Mares		Autres boisements
			Alignements d'arbres
			Arbres isolés

18. INCIDENCES DU PLUIH SUR NATURA 2000

La Communauté de communes du Pays des Herbiers n'est pas concernée par le réseau Natura 2000. En effet, aucun site n'est localisé sur le territoire, les sites les plus proches se situant à environ 30 km des limites de l'intercommunalité. En outre, aucune connexion hydraulique ne crée de relations fonctionnelles avec le réseau Natura 2000, le Pays des Herbiers n'interceptant pas de cours d'eau traversant un site Natura 2000 au sein du même bassin versant (Sèvre Nantaise).

En raison de la distance et de l'absence de connexion, le PLUiH n'aura donc pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000, ni sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

19.TABLEAU DE CONCORDANCE ENTRE LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce tableau vise à rendre compte de la façon dont le corpus règlementaire du PLUiH relaie bien toutes les orientations du PADD. Il est à préciser qu'en complément des OAP et des règlements écrits et graphiques, les servitudes d'utilité publique apportent également un cadrage non négligeable. Celles-ci ne sont pas considérées comme appartenant au corpus réglementaire, mais à des fins de bonne compréhension, lorsque la servitude est importante au regard des enjeux du territoire et des orientations mentionnées, elle est rappelée dans la colonne « Règlement/Écrit »

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Axe 1 : S'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain			
A. Conforter une dynamique économique rayonnant au-delà de l'intercommunalité			
Renforcer l'attractivité du territoire en proposant un cadre favorable aux entreprises (disponibilité foncière, cadre valorisant, services aux entreprises, formation, pépinières d'entreprises…)	Les OAP sectorielles des zones AUE et ses dispositions générales encadrent la qualité paysagère des zones économiques	La disponibilité foncière est assurée grâce au zonage qui prévoit des zones d'ouverture à l'urbanisation correspondant aux besoins de la collectivité pour les 10 prochaines années	Les dispositions communes à toutes les zones comprennent un paragraphe spécifique sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale à prendre en compte sur l'ensemble du territoire.
Organiser et structurer le développement autour des grands axes de communication et pôles existants, densifier en mobilisant les potentiels fonciers (friches industrielles…), mutualiser les infrastructures		Le zonage organise les nouvelles surfaces en foncier en extension de l'existant, lui-même implanté à proximité des grands axes.	Les règles incitent à la mutualisation, notamment le stationnement
Requalifier (éventuellement vers de l'habitat) et/ou réaménager certaines zones économiques existantes afin de proposer une vitrine dynamique et attractive du territoire		Le zonage reprend les périmètres des zones UE précédentes et réinterroge leur future affectation	Les dispositions communes à toutes les zones comprennent un paragraphe spécifique sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale à prendre en compte sur l'ensemble du territoire.
B. Rester connecté au territoire élargi (infrastructures routières, transports, numérique…)			
Continuer à bénéficier de la présence des grands axes routiers en veillant à la qualité paysagère le long de ces axes (zones d'activités, entrées de ville…)	Les OAP sectorielles des zones à vocations économique localisées à proximité des voies à grande circulation reprennent les dispositions et prescriptions des études Loi Barnier		

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
	L'OAP thématique Bocage assure le maintien des halos paysagers au pourtour des espaces bâtis		
Développer l'accès au numérique en permettant la mise en place d'infrastructures dédiées, dans le respect de la qualité paysagère des sites			Le règlement encadre les implantations des infrastructures de ce type, il veille à ne pas compromettre ce type d'installation pour le déploiement de l'offre électronique et numérique.
Favoriser l'implantation des tiers lieux (espaces coworking, pépinières d'entreprises…)		Zones U, Uh, UE et AUE délimitées au PLUiH pouvant accueillir ces espaces	Le règlement permet l'implantation de ces activités dans les zones UE, AUE amis également en cœur de bourg dans les zones U et Uh
Recentrer les activités tertiaires et le commerce dans le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des commerces et services de proximité dans les centralités.	Linéaires commerciaux protégés pour éviter les changements de destination.	Linéaires commerciaux protégés pour éviter les changements de destination. Règlement des zones U et Uh assurant la mixité fonctionnelle des bourgs et centre villes.
C. Organiser les mobilités et les flux depuis et vers les pôles structurants du SCoT			
Favoriser les déplacements vertueux en proposant des alternatives à la voiture individuelle (aire de covoiturage, liaisons douces, pôles multimodaux, transport en commun …)		Le zonage localise des emplacements réservés destinés aux liaisons douces.	
Améliorer les flux entre les principales zones économiques, les communes et vers les territoires voisins		Le zonage localise des emplacements réservés destinés aux liaisons douces, permettant d'offrir une alternative aux déplacements routiers et désengorger les routes.	
Relier les grands axes existants pour fluidifier et désenclaver la circulation		Des emplacements réservés sont positionnés pour l'élargissement de certaines voies destinées à	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
		conforter et optimiser le réseau routier existant.	
Réaliser la connexion ferroviaire Les Herbiers-Cholet via le Puy du Fou, et anticiper les aménagements annexes		Le zonage prépare la mise en fonction d'une gare à proximité du Puy du Fou.	
D. Accompagner le développement touristique et ses répercussions socio-économiques			
Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou : pôle d'attractivité de dimension mondiale	Les OAP sectorielles des zones AUPF encadrent la future urbanisation en préservant la trame végétale existante.	Les zones AUPF permettent le déploiement du Parc en cohérence avec ses besoins. Cône de vue protégeant les perspectives et les paysages	Le règlement des zones AUPF encadrent les futurs projets sur les questions de destinations et sous-destinations.
Veiller à l'insertion des aménagements touristiques et des extensions dans le paysage environnant	Les OAP sectorielles (y compris les dispositions générales de ces OAP) des zones AUPF et AUT encadrent la future urbanisation en préservant la trame végétale existante. L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, et notamment celle située aux abords des futures extensions.		
Prendre en compte les besoins liés à cette activité hors norme (logements saisonniers, hébergement touristique, agrotourisme, économie, desserte ferroviaire…)		Le zonage organise les futures zones d'habitat dont le gabarit est déterminé par les choix de développement démographique et le cadrage SCoT, ces zones peuvent également accueillir les saisonniers. Le zonage délimite des zones d'hébergement touristique et leurs éventuelles extensions.	Les destinations et sous-destinations sont suffisamment ouvertes pour permettre une diversité des projets d'habitat.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Développer des activités touristiques en complément ou en lien avec le Puy du Fou afin de diversifier et mettre en réseau les offres de type « nature », «histoire » ou « patrimoine »	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire.	Le zonage prévoit, outre les zones d'hébergement touristique, des zones permettant le déroulement d'activités de loisir. Le zonage identifie des éléments patrimoniaux remarquables à protéger et participe de la valorisation du territoire et donc de son attractivité touristique.	Les règles de protection des éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un territoire attractif pour les visiteurs et d'être le socle d'activités « nature ».
Positionner le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs comme relais de l'attractivité touristique autour des notions de convivialité	L'OAP thématique centralité et intensification des fonctions œuvre au maintien des commerces et services de proximité dans les centralités.		
Valoriser le paysage des autres sites touristiques, qu'ils supportent des activités de loisirs (La Tricherie, …), qu'ils aient principalement un intérêt patrimonial (dont la Petite Cité de Caractère de Mouchamps) ou qu'ils permettent des vues remarquables et emblématiques (Mont des Alouettes, Bois des Jarries)	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire.	Identification des éléments paysagers et bâtis protégés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme. Cône de vue (à partir du Puy du Fou) protégé au titre du L151-19 pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les perspectives et les paysages.	Les règles de protection des éléments paysagers et bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de conserver un territoire attractif pour les visiteurs et d'être le socle d'activités touristiques.
E. Encourager la résilience énergétique du territoire pour s'adapter au changement climatique			
Permettre le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, solaire, bois énergie, géothermie…) pour rendre le territoire plus autonome			Le règlement permet l'implantation de ces dispositifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et d'être compatible avec l'activité agricole. Micro-éolien autorisé mais encadré pour permettre une insertion dans le paysage
Prévoir un cadre réglementaire pour les retenues d'eau	L'OAP bocage distingue les retenues d'eau nécessaires à l'irrigation des autres plans d'eau.		Les protections des zones humides au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme encadrent les exhaussements et affouillements

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Préserver la qualité de la ressource en eau souterraine déjà rare en Vendée		Pas de constructibilité dans les zones rapprochées des périmètres de captage.	Règlement visant à la préservation de la qualité de l'eau
Développer la performance énergétique des bâtiments et encourager la conception bioclimatique des constructions	Les OAP sectorielles, dans leurs dispositions générales, incitent aux formes compactes, aux orientations sud, aux formes urbaines denses.		
Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle	Les OAP sectorielles, dans leurs dispositions générales, incitent à la gestion intégrée du pluvial et en aérien.		Le règlement exige un traitement du pluvial à la parcelle ou dans les dispositifs existants s'ils existent. Il comporte également un coefficient de pleine terre à respecter
Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles			
A. Renforcer la préservation et la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques, prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation			
Préserver les milieux aquatiques (trame bleue) pour assurer à la fois les fonctionnalités des milieux et la qualité / quantité de la ressource en eau : **- Cours d'eau et zones humides : permettre un bon fonctionnement des têtes de bassins versants pour maintenir voire améliorer la qualité de l'eau** **- Mares : Protéger les points d'eau naturels pour maintenir les échanges écologiques**	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire.	Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Protéger la trame végétale (trame verte) pour conserver les fonctionnalités du bocage : **- Haies : Conserver un maillage bocager caractéristique du territoire pour maintenir les échanges écologiques terrestres, développer ce maillage** **- Boisements : maintenir les réservoirs de biodiversité dont l'utilité pourrait se révéler bien plus importante dans le cadre du réchauffement climatique (absorption de la chaleur, stockage du carbone, ...)**	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire.	Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.
B. Valoriser l'identité paysagère du territoire bocager			
Préserver l'identité bocagère du territoire par la diversité des paysages rencontrés (collines très bocagères, vallées, bocage plus ouvert...)	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire.	Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.
Favoriser et accompagner l'insertion paysagère des infrastructures et constructions agricoles	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire et de l'insertion du bâti.		Les règles des dispositions communes encadrent l'aspect extérieur des constructions agricoles : implantations par rapport au relief, aspect et couleur des bardages...En zone A le mitage est interdit.
Préserver les motifs paysagers remarquables du territoire (arbres, alignements d'arbres, haies, éléments du petit patrimoine bâti...)	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire.	Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.
Mettre en valeur les franges et lisières urbaines	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la	Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
	qualité paysagère du territoire et des franges urbaines.	zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources.
Favoriser et renforcer l'activité forestière		La zone N est dédiée entres autres à l'activité forestière.	Les règles de la zone N permettent (excepté en Np) la construction de bâtiments forestiers. La protection des haies et boisement n'empêche pas l'économie forestière.
C. S'approprier le patrimoine architectural et urbain, gérer leurs abords			
Favoriser la qualité architecturale des projets des centres anciens		Identification des éléments bâti et urbains les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme. Servitudes AC1, AC2 et AC4.	Les règles de protection des éléments bâtis et urbains les plus remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme permettent de préserver l'identité des centres anciens
Redynamiser les centralités (revalorisation du patrimoine, maintien de l'activité, proximité des populations par rapport aux services et commerces, ...)	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des commerces et services de proximité dans les centralités.	Identification des éléments bâti et urbains les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les gabarits des zones à urbaniser en extension ont été déterminés en fonction du potentiel présent dans les bourgs : une mobilisation de ces gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine redynamisera les cœurs de bourgs, et renforcera le potentiel de chalandise des commerces et services. Linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage et protégés dans certaines communes.	Les règles de protection des éléments bâtis et urbains les plus remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme permettent de préserver l'identité des centres anciens. Les linéaires commerciaux sont protégés dans certaines communes et encadrent leurs changements de destination.
Encadrer les évolutions bâtimentaires à hauteur de l'intérêt patrimonial qu'ils représentent		Identification des éléments bâti et urbains les plus remarquables sur le	Les règles de protection des éléments bâtis et urbains les plus remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
		plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme.	du L 151-19 du Code de l'urbanisme permettent de préserver le bâti à hauteur de son intérêt patrimonial.
Porter une attention à tout type de patrimoine (petit patrimoine domestique, monumental, agricole, espace urbain…)		Identification diversifiée des éléments bâti et urbain les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme.	
Permettre les changements de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial (granges, anciens bâtiments artisanaux…)		Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le plan de zonage au titre du L 151-11 du Code de l'urbanisme.	Les règles encadrent la possibilité de changement de destination en la conditionnant à la préservation de l'activité agricole existante, si elle existe.
D. Préserver l'agriculture, veiller à la pérennité des exploitations			
Économiser la terre agricole et, dans la mesure du possible, préserver les secteurs agricoles où les enjeux agricoles sont les plus forts (potentiel agronomique des terres, surfaces sous contrat, en bio, équipées, bien structurées…)	Les OAP sectorielles habitat relaient les exigences de densité énoncées dans le PADD. Ces exigences vont au-delà de celles du SCoT	Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance). Les choix de localisation des zones en extension ont été étudiés selon différents critères, y compris ceux relatifs aux enjeux agricoles. Au regard des objectifs SCoT, le projet de PLUiH demeure très vertueux. Concernant le pourcentage des logements à prévoir au sein des enveloppes urbaines, le projet de PLUiH est également bien plus vertueux que les attendus du SCoT. Les gabarits des zones à vocation économiques sont également en deçà des objectifs du SCoT, l'équipement touristique du Puy du Fou reprend le gabarit défini par le SCoT	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Maintenir et développer des activités agricoles pérennes, des cohabitations sereines avec les zones résidentielles et les autres activités		Les futures zones d'habitation et touristiques sont éloignées des exploitations agricoles et respectent les périmètres de réciprocité. La zone N et son secteur Np ont été délimités en évitant les bâtiments agricoles.	Les règles de la zone A permettent aux exploitations de pouvoir se conforter et de s'étendre. De nouveaux sièges sont également permis. En zone N seules les évolutions bâtimentaires sont permises, mais aucune exploitation existante n'est présente en zone N.
Limiter la fragmentation et l'enclavement des terres agricoles qui fragilisent les exploitations, en intégrant la réflexion des flux de circulation agricole	Les OAP sectorielles exigent la plantation (ou la préservation lorsqu'elles existent) de haies bocagères sur le pourtour des opérations d'habitat, ce qui assure une distance entre les habitations et les zones cultivées.	Le choix des zones AU a été fait en répondant au mieux aux enjeux des circulations agricoles. Les STECALs sont limités, ils ne concernent que des projets existants, et représentent 1,89 ha de consommation foncière.	
E. Anticiper les installations et accompagner les diversifications d'activité en adéquation avec les milieux			
Conforter l'activité agricole pour maintenir l'outil de production, anticiper les installations en cohérence avec les enjeux environnementaux et paysagers			Les règles de la zone A permettent aux exploitations de se pouvoir se conforter et de s'étendre. De nouveaux sièges sont également permis.
Accompagner la diversification dans le prolongement des exploitations agricoles			Les règles de la zone A permettent la diversification de l'activité agricole.
Concilier les enjeux agricoles et environnementaux en préservant les espaces naturels tout en permettant l'activité agricole dans les espaces ne présentant pas de fragilité ou de richesse particulière			En zone N et Np, aucun nouveau bâtiment agricole n'est autorisé, seules les évolutions bâtimentaires sont permises, mais aucune exploitation existante n'est présente en zone N. Les règles de la zone A permettent de nouveaux sièges.
Maintenir l'élevage, garant du paysage bocager			Les règles de la zone A permettent aux exploitations de pouvoir se conforter

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
			et de s'étendre. De nouveaux sièges sont également permis.
Valoriser les haies bocagères, comme ressource économique locale (filière bois locale)	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire, encadre et explicite également la valorisation de la haie.		
Valoriser les ressources du (sous)-sol (carrières…)		Délimitation d'un secteur « carrières », protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Ce secteur tient compte des besoins connus de développement d'une carrière historique en pleine activité à ce jour.	Dispositions générales : A l'intérieur du repérage « carrière » du règlement graphique, sont autorisées les constructions et installations jugées nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.
F. S'engager à une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain, promouvoir la compacité urbaine			
Mobiliser en priorité les potentiels et gisements fonciers (dents creuses, bâtiments vacants, friches…) inclus dans les enveloppes urbaines des bourgs et des villages		Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance).	
Encourager les formes urbaines compactes qui permettront de limiter les emprises sur les terres agricoles et naturelles	Les OAP sectorielles habitat relaient les exigences de densité énoncées dans le PADD. Ces exigences vont au-delà de celles du SCoT. Des exigences de réalisation de certaines formes urbaines denses (logement collectif, superposés) est également inscrit dans ces OAP.		Le règlement permet la réalisation d'opérations denses grâce à la flexibilité des règles en matière d'implantations par rapport aux limites des parcelles, de hauteur des bâtiments (avec une possibilité de construire plus haut dans le bourg des Herbiers).
Accompagner la densité urbaine pour garantir l'intimité des espaces privatifs	L'OAP thématique « intensification urbaine » encadre la forme urbaine de la densification des gisements fonciers situés, par définition, au milieu de l'espace déjà bâti.	Le zonage préserve la nature en ville grâce aux zones N et Np, aux éléments de paysage à préserver identifiés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.	

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
	Les exigences de densité sont cohérentes avec les typologies des communes concernées.		
Dans les choix d'implantation des zones à urbaniser, limiter les linéaires de franges bâties potentiellement problématiques en matière de cohabitation (activité agricole, zones résidentielles, ...)		Le choix des zones AU a été fait en répondant au mieux aux enjeux des circulations agricoles et respecte les périmètres de réciprocité liés à l'activité agricole. Le zonage U est au plus près des habitations afin d'éviter la construction de logements en second rang.	
Objectifs de consommation des terres agricoles et naturelles : modération à 50% de la consommation des dix dernières années, soit moins de 186 hectares répartis pour l'habitat, les équipements, l'économie et le tourisme. En complément, environ 78 hectares sont prévus spécifiquement pour le parc du Puy du Fou, site d'exception rayonnant à échelle supra nationale, qui sera amené à se développer de façon importante		Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance). Les choix de localisation des zones en extension ont été étudiés selon différents critères, y compris ceux relatifs aux enjeux agricoles. Au regard des objectifs SCoT, le projet de PLUiH demeure très vertueux. Concernant le pourcentage des logements à prévoir au sein des enveloppes urbaines, le projet de PLUiH est également bien plus vertueux que les attendus du SCoT. Les gabarits des zones à vocation économiques sont également en deçà des objectifs du SCoT, l'équipement touristique du Puy du Fou quant à lui reprend le gabarit défini par le SCoT, qui correspond aux différents besoins identifiés lors de son élaboration.	

<table>
<tr><th>Orientations et objectifs du PADD</th><th>OAP</th><th colspan="2">RÈGLEMENT</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>Graphique</th><th>Écrit</th></tr>
<tr><td>Densification des futures opérations d'habitat : répartition minimale moyenne par polarité :
<table><tr><th></th><th>Densité brute minimale dans l'enveloppe urbaine</th><th>Densité brute minimale en extension de l'enveloppe urbaine</th></tr><tr><td>Pôle de Pays: Les Herbiers</td><td>27 logements par hectare</td><td>30 logements par hectare</td></tr><tr><td>Pôle de Pays: Beaurepaire</td><td>19 logements par hectare</td><td>20 logements par hectare</td></tr><tr><td>Pôle d'appui</td><td>17 logements par hectare</td><td>20 logements par hectare</td></tr><tr><td>Pôle de proximité</td><td>15 logements par hectare</td><td>18 logements par hectare</td></tr></table></td><td>Les OAP sectorielles habitat relaient les exigences de densité énoncées dans le PADD. Ces exigences vont au-delà de celles du SCoT. Des exigences de réalisation de certaines formes urbaines denses (logement collectif, superposés) sont également inscrites dans ces OAP.

Les exigences de densité sont cohérentes avec les typologies des communes concernées.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Mobilisation minimum des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine à hauteur de 33 % des logements créés dans le pôle de Pays et 30 % des logements créés dans les autres polarités</td><td></td><td>Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance).</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif</td></tr>
<tr><td colspan="4">A. Structurer et équilibrer le développement des pôles suivant le maillage du SCoT</td></tr>
<tr><td>Veiller au respect des typologies de polarités en répartissant les capacités en logement (quantité, mixité sociale) selon la structuration du SCoT tout en permettant une flexibilité de répartition interne à chaque typologie</td><td></td><td>Les superficies des zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées en fonction des polarités du SCoT.</td><td></td></tr>
<tr><td>Objectif d'accueil de la population établi sur un taux de croissance annuel moyen de 1,1% en cohérence avec la dynamique observée entre 2010-2016</td><td></td><td>Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées en fonction du projet démographique des 10 prochaines années, à savoir sur la base d'un accroissement annuel moyen de la population de 1.1%</td><td></td></tr>
<tr><td>Objectifs moyens minimum en logement locatif social pour les nouvelles opérations : 25% pour Les Herbiers et 10% pour les autres communes.</td><td>Les OAP sectorielles relaient les objectifs de réalisation du logement social sur le territoire en</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
	compatibilité avec les objectifs du PADD.		
Mobiliser en priorité les gisements fonciers des bourgs et des villages, en respect avec le patrimoine existant		Les zones AU à vocation d'habitat ont été dimensionnées à l'issue du travail sur les potentiels existants (dents creuses, changements destination, vacance), la mobilisation des gisements a été appréciée au cas par cas en fonction des composantes patrimoniales présentes sur et aux abords des sites concernés.	
Programmer l'implantation de nouveaux services, équipements publics et commerces en compatibilité avec le rôle de chaque commune (polarités SCoT), veiller à la complémentarité de l'offre en conservant l'offre de proximité (existante et à venir) à l'échelle des bourgs et les équipements structurants dans les pôles principaux	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des commerces et services de proximité dans les centralités.	Les linéaires commerciaux à protéger sont identifiés dans certains centres bourgs.	La zone U est « intégratrice » et permet la confortation et l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité. Les linéaires commerciaux à protéger sont règlementés.
Développer la multifonctionnalité dans le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs			La zone U est « intégratrice » et permet la mixité des fonctions.
Autoriser l'extension urbaine uniquement pour les enveloppes bâties des bourgs		Les zones AU en extension à vocation d'habitat ne sont localisées qu'en prolongement des bourgs des communes.	
Permettre un développement modéré du tissu diffus et des écarts par le biais uniquement d'extensions bâtimentaires et d'annexes à l'habitat de dimensions mesurées			Les zones A et N permettent l'évolution bâtimentaire modérée des constructions à vocation d'habitat existantes.
B. Se réapproprier les centres bourgs avec une politique commerciale ambitieuse			
Penser un développement économique commercial harmonieux afin que les dualités bourgs/zones	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des	Les linéaires commerciaux à protéger sont identifiés dans certains centres bourgs.	La zone U est « intégratrice » et permet la confortation et l'accueil de

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
commerciales garantissent le développement des complémentarités	commerces et services de proximité dans les centralités.		nouveaux commerces et services de proximité.
Favoriser les complémentarités entre commerces et activités non marchandes afin de développer la synergie dans le cœur de bourg, tout en en veillant à la bonne cohabitation			La zone U est « intégratrice » et permet la mixité des fonctions. Les activités pouvant potentiellement être nuisantes, sont interdites en zone U.
Penser le développement du commerce autour de la recherche d'une diversité commerciale plus affirmée en centre-ville des Herbiers en privilégiant les activités non-alimentaires	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des commerces et services de proximité dans les centralités.	Les linéaires commerciaux à protéger sont identifiés dans certains centres bourgs.	La zone U est « intégratrice » et permet la confortation et l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité.
Freiner la périphérisation du commerce sur les axes de flux et réserver les périphéries pour les formats de commerce incompatibles avec le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des commerces et services de proximité dans les centralités et interdit les implantations de ces commerces en périphérie.	Aucune nouvelle zone à vocation commerciale n'est prévue en périphérie des bourgs.	
S'adapter aux nouvelles habitudes de consommation (jeunes actifs, silver économie…)			La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.
Reconquérir les locaux vacants pour y réaffecter de l'habitat, mais également du commerce, des services ou des équipements publics			La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.
Développer l'identité spécifique de chaque centralité (patrimoniale, commerciale, …)	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des commerces et services de proximité en cohérence avec l'identité de chaque bourg.		

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Reconquérir l'espace urbain pour valoriser l'identité, développer la désirabilité de chaque centralité et passer d'une logique fonctionnelle à la création d'un lien affectif (espaces de convivialité, valorisation du patrimoine, place de l'enfant…)		Les éléments bâtis et urbains les plus remarquables sont identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments bâtis et urbains les plus remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme permettent de préserver l'identité des centres anciens
C. Mettre l'humain au cœur du développement			
Développer un réseau de liaisons douces (attractivité, développement des déplacements doux) permettant d'apprécier la diversité paysagère du territoire tout en reliant les pôles d'habitat et d'activités, préserver les chemins ruraux en favorisant des revêtements perméables		De nombreux emplacements réservés ont été prévus afin de permettre la réalisation de projets d'aménagement de liaisons douces et pistes cyclables.	
Favoriser la synergie service/équipement public/commerce de proximité dans les centres bourgs et le centre-ville et concourir à la mixité fonctionnelle			La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.
Développer une offre de logement cohérente au regard des besoins spécifiques du territoire (salariés pour faciliter l'accès à l'emploi, tourisme, jeunes ménages et personnes âgées…)	Les OAP sectorielles relaient les objectifs de réalisation du logement social sur le territoire en compatibilité avec les objectifs du PADD.		
Prévoir et anticiper les besoins en termes d'équipements publics structurants d'intérêt communautaire mais également à l'échelle communale si nécessaire		Des zones AUL sont localisées en prolongement des sites d'équipements existants lorsque les besoins en la matière ont été identifiés	La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.
Organiser l'offre de santé en répondant aux besoins de chaque génération et en privilégiant l'implantation dans les centralités	OAP thématique centralité et intensification des fonctions qui œuvre au maintien des services de proximité, donc ceux relatifs à la santé.		La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Développer les solidarités et la convivialité des lieux de vie (mixité sociale, intergénérationnelle…)			La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.
Permettre les nouvelles formes d'habiter (habitat partagé, participatif, intergénérationnel…)	Les OAP sectorielles orientent et organisent la diversité des formes urbaines en permettant les nouvelles formes d'habiter.		Le règlement des zones permet la diversité architecturale des futures constructions.
Conforter le Pays des Herbiers dans sa position de pôle culturel et sportif majeur d'envergure départementale		Des zones AUL permettent la confortation des sites culturels et sportifs existants.	La zone U est « intégratrice » et permet la diversité des typologies de commerces et de services de proximité.
D. Accompagner le développement urbain			
Penser la nature en ville : reconnecter l'urbain à la nature en préservant et développant des espaces de respiration propices à la biodiversité dite « ordinaire », aux continuités vertes et bleues		La mobilisation des gisements a été appréciée au cas par cas en fonction des composantes patrimoniales présentes sur et aux abords des sites concernés. Identification dans les espaces bâtis des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources au cœur des bourgs également.
Veiller à la qualité des interfaces du bâti (clôtures, franges bâties, entrées de ville) et adapter les espaces publics aux formes urbaines	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire et des franges urbaines. Les OAP sectorielles veillent à la conservation et la plantation des haies en périphérie des futures opérations.	Le choix de la localisation des zones AU à vocation habitat a également été effectué en prenant en compte le critère relatif à l'impact sur le paysage.	
Préserver des espaces de nature en zone urbaine pour faire face au changement climatique (diminution du rayonnement, maintien d'îlot de fraîcheur par de la végétalisation et des matériaux		La mobilisation des gisements a été appréciée au cas par cas en fonction des composantes patrimoniales présentes sur et aux abords des	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
adaptés, réduction de l'imperméabilisation, ...) et garantir un cadre de vie attractif		sites concernés. Identification dans les espaces bâtis des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	permettent de préserver les milieux, leurs fonctionnalités et les ressources au cœur des bourgs également. Les dispositions générales encadrent l'imperméabilisation des sols en instaurant un coefficient de pleine terre.
Tenir compte du ruissellement pluvial lors des nouveaux aménagements			Les dispositions générales encadrent l'imperméabilisation des sols en instaurant un coefficient de pleine terre. Les dispositions communes exigent la gestion du pluvial pour chaque nouveau projet.
Utiliser l'approche environnementale de l'urbanisme pour les nouveaux aménagements, organiser la forme urbaine	Les dispositions générales des OAP sectorielles veillent aux ambitions environnementales, dans le sens large, des futures opérations.		
Encadrer la constructibilité dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondation et dans les autres secteurs identifiés comme à risque		L'atlas des zones inondables de la Maine est reporté au plan de zonage.	La constructibilité des espaces situés en zones inondables de la Maine est règlementée dans les dispositions générales. Les PPRI sont annexés (Sèvre Nantaise et Lay) au PLUiH en tant que servitude d'utilité publique et s'applique en plus du corpus règlementaire.
Remettre sur le marché des logements vacants de longue durée et résorber l'habitat indigne			Les règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments permettent leur rénovation énergétique.
Diversifier les typologies d'habitat pour accueillir tous les publics, répondre aux besoins spécifiques identifiés et offrir aux habitants du territoire les	Les OAP sectorielles relaient les objectifs de réalisation du logement social sur le territoire en compatibilité avec les objectifs du PADD. Elles organisent la forme		

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
logements nécessaires à l'évolution de leurs besoins dans leur parcours résidentiel	urbaine et permettent sa diversification.		
Répondre aux besoins des populations spécifiques (logements saisonniers, logements pour personnes âgées et/ou handicapées, accueil d'extrême urgence…)	Les OAP sectorielles relaient les objectifs de réalisation du logement social sur le territoire en compatibilité avec les objectifs du PADD et du volet Habitat.	Deux STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage sont délimités sur le plan de zonage.	
Favoriser l'accession sociale à la propriété	Programme d'Orientations et d'Actions du volet habitat		
E. Concilier les différents usages (agricoles, riverains, touristiques…)			
Anticiper et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines et touristiques (flux liés au tourisme, déplacements des engins agricoles, franges bâties…)	Les OAP sectorielles identifient et protègent les chemins agricoles pour les secteurs les plus sensibles.	Les localisations des zones AU à vocation d'habitat ont été pensées en cohérence avec les nécessités de desserte optimales et de maintien autant que possible des circulations agricoles. Le développement des zones touristiques s'effectue en prolongement de celles existantes, ce qui limite le nombre de sites potentiellement générateurs de flux.	
Encadrer les implantations des destinations et sous-destinations pouvant potentiellement présenter des nuisances			Le règlement interdit les activités génératrices de nuisances à proximité des zones d'habitat.
Préserver un paysage commun en veillant à l'intégration paysagère des constructions et infrastructures présentant un gabarit important	L'OAP thématique « Bocage » protège la TVB, garante de la qualité paysagère du territoire et des franges urbaines. Les OAP sectorielles exigent la préservation et la plantation des haies sur le site de projet.	Identification des éléments paysagers et environnementaux les plus remarquables sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme.	Les règles de protection des éléments paysagers et environnementaux identifiés sur le plan de zonage au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme permettent de préserver les paysages participant de l'intégration des futures constructions.
Prévenir l'exposition aux risques et aux nuisances (minier, gaz, carrières, Installations Classées pour la			Les Servitudes d'Utilité Publique liées à des activités spécifiques pouvant représenter des risques sont

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Protection de l'Environnement agricoles/industrielles, sonores…)			présentes en annexe du PLUiH, elles représentent des exigences complémentaires à celles présentes dans le corpus réglementaire.
Anticiper les questions de réciprocité entre exploitations agricoles et tiers		Les zones AU à vocation d'habitat ont été positionnées et délimitées en tenant compte des périmètres de réciprocité des exploitations agricoles existantes.	
F. Renouer avec le local, favoriser l'autonomie du territoire et la frugalité			
Développer, en permettant la construction d'infrastructures dédiées, des réseaux de proximité par le biais de l'économie circulaire et des circuits courts pour favoriser leur effet levier sur l'activité alimentaire des centralités			La zone A permet la diversification de l'activité agricole, et donc le développement des circuits courts.
Limiter les déplacements, source de gaz à effet de serre, en densifiant et en rapprochant les usagers des sites d'activités et de loisirs		Les gabarits des zones AU à vocation d'habitat ont été déterminées en fonction et à partir de l'évaluation des capacités de construction dans l'enveloppe urbaine, ce qui permet d'inciter à la mobilisation des potentiels en dent creuse, à leur densification, au rapprochement des populations des secteurs de centralité, et donc de limiter les déplacements sources de gaz à effet de serre.	
Réduire l'empreinte humaine et urbaine en allégeant et optimisant le recours aux infrastructures et services publics (gestion des eaux pluviales, réseaux, voiries et stationnement, …), en incitant à la mise en œuvre d'aménagements sobres, contextualisés et mutualisés	La densification promue par les OAP sectorielles a pour effet d'optimiser les réseaux en place ou à venir. OAP intensification urbaine organise et optimise la densité		La mutualisation du stationnement est possible et encouragée dans les dispositions communes du règlement

Orientations et objectifs du PADD	OAP	RÈGLEMENT	
		Graphique	Écrit
Définir les outils de maitrise foncière adaptés aux besoins de développement des communes		Des emplacements réservés sont délimités pour préparer, et rendre possible de futurs projets d'intérêt collectif.	
Encadrer l'habitat alternatif (tiny house, yourte…)	Les OAP sectorielles définissent les typologies de l'habitat à mettre en œuvre dans les futurs projets.		Les dispositions communes relatives à l'aspect extérieur des constructions encadrent indirectement les typologies de construction pouvant être implantées.

D. Compatibilité du projet de PLUiH avec les documents de portée supérieure

1. SCOT PAYS DU BOCAGE VENDEEN

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 commune 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 Code de l'urbanisme participant aux trames vertes et bleues et les OAP thématiques permettent aussi de reconnaître, et de protéger le patrimoine du bocage (haies boisements, mares, ...) 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 (et son secteur Np) 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 plusieurs 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. Une OAP thématique centralité et intensification des fonctions » organise les implantations commerciales de proximité.
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 qui ne peuvent se déplacer.
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 ne permet pas le développement de projet éolien (excepté le micro-éolien) dans une volonté de préservation des paysages liée à l'importance de l'activité touristique sur le territoire. Les autres 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 plusieurs STECAL à vocation touristique, en ciblant la pérennité d'activités existantes. Les zones U des bourgs permettent également l'accueil d'hébergement de type hôtellerie.

2. SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne a été adopté le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027. 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.D.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 encadre la constructibilité dans les zones inondables par le biais du report de l'Atlas des Zones Inondables, mais également le PPRI annexé en tant que servitude d'utilité publique.
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 - Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire	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	Non concerné
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 à l'urbanisme	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	L'OAP thématique bocage vise à préserver le maillage bocager dont l'un des intérêts est l'absorption des pollutions diffuses avant l'infiltration dans les nappes.
4b - Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses	
4c - Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités 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 concerné
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	Non concerné
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. Aucune zone constructible ne prend place sur des zones humides excepté dans certaines communes pour lesquelles d'autres choix n'étaient pas possibles, des compensations seront à mettre en place lors de la mise en œuvre des projets
8b - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	Non concerné
8c - Préserver les grands marais littoraux	
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	Les zones humides, souvent localisées en tête de bassin versant, sont prises en compte notamment dans la trame verte et bleue. Les éléments les plus fonctionnels de la trame verte et bleue ont été zonés Np. Les autres sont souvent zonés N.
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 de l'agence de l'eau	
CHAPITRE 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	
14a - Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	Non concerné
14b - Favoriser la prise de conscience	
14c - Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	

3. 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	Compatibilité avec le PLUiH
1. La qualité des eaux de surface	
Satisfaction des objectifs de qualité associés au point nodal Ly	Non concerné
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 bocage 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	Les vallées alluviales bénéficient d'un zonage N ou Np selon leur importance et le périmètre de protection de captage de Saint-Mars-la-Réorthe a été compris dans le secteur Np.
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	Les vallées alluviales sont zonées N ou Np selon leur importance. Ce zonage permet de limiter les constructions à proximité directe des cours d'eau et ainsi de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel.
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 zones humides sont en grande majorité protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Certaines d'entre-elles sont également incluses dans les zones N et Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. Le travail relatif aux zones à urbaniser potentielles, a permis d'éviter une partie des zones humides (abandon de la zone AU) ou de réduire la surface de zone humide impactée (réduction ou modification du périmètre de la zone AU ou prise en compte dans l'OAP). Certaines zones AU n'ont pas pu être évitées (superposition avec d'autres enjeux forts). Conformément au SDAGE Loire-Bretagne et aux prescriptions du PLUiH, ces zones humides feront l'objet d'une compensation.
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	

4. 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.

Objectif	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 ne génèrent pas pollutions de l'eau.
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 bocage 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	
Économiser 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 les 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	
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	Les OAP ont pour objectif de préserver le maillage bocager, les plans d'eau, les mares, les fossés. Ces OAP sont aussi une façon de préserver voire reconstituer la trame verte et bleue. Les zones humides sont en grande majorité protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Certaines d'entre-elles sont également incluses dans les zones N et Np, lorsqu'elles sont en lien avec le réseau hydrographique. Le travail relatif aux zones à urbaniser potentielles, a permis d'éviter une partie des zones humides (abandon de la zone AU) ou de réduire la surface de zone humide impactée (réduction ou modification du périmètre de la zone AU ou prise en compte dans l'OAP). Certaines zones AU n'ont pas pu être évitées (superposition avec d'autres enjeux forts). Conformément au SDAGE Loire-Bretagne et aux prescriptions du PLUiH, ces zones humides feront l'objet d'une compensation.
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 et touristiques font l'objet de STECAL 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

5. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est le second Plan climat élaboré sur le territoire de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, le premier PCET (Plan Climat Energie Territorial) ayant été réalisé en 2015.

Le projet de ce second Plan Climat a été approuvé. La phase de consultation du public s'est achevée en juillet 2022.

Le principe qui a été suivi sur le territoire repose sur la participation des acteurs et élus et des propositions collectées lors des différents ateliers de concertation réalisés. De plus, le territoire du Pays des Herbiers fait partie des territoires qui ont souhaité donner la parole aux citoyens grâce aux séminaires réalisés.

Cette démarche ascendante permet au PCAET d'être le reflet des attentes exprimées par les acteurs du territoire, les acteurs institutionnels, les porteurs de projet et les habitants et facilitera sa mise en œuvre opérationnelle dès son adoption.

Lors de la définition de la stratégie retenue par le territoire, la volonté était de respecter dans la mesure du possible les objectifs réglementaires tout en fixant des objectifs réalistes et atteignables par le territoire au vu de ces potentiels.

La définition des axes stratégiques et de leurs objectifs opérationnels repose sur les enjeux identifiés dans le diagnostic et ils ont été définis en équipe projet puis validés par les instances décisionnelles.

Les cinq axes stratégiques retenus dans le PCAET sont les suivants :

Une collectivité et des communes exemplaires

Un territoire tourné vers l'économie locale et circulaire

Un territoire aux mobilités durables

Un territoire sobre et efficace en énergie

Un territoire adapté aux enjeux Air/Climat de demain

Objectif	Compatibilité avec le PLUiH
Axe 1 : Une collectivité et des communes exemplaires	
Soutenir la rénovation énergétique des logements et la construction de logements performants	Dans ce but, est inscrit l'orientation suivante dans le PADD : - Développer la performance énergétique des bâtiments et encourager la conception bioclimatique des constructions D'après les OAP sectorielles, les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles

	auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur. Le Volet Habitat du PLUiH (intégrant l'OPAH et le PTRE) reprend également des dispositions visant à atteindre cet objectif.
Développer les énergies renouvelables pour rendre le territoire plus autonome	Dans ce but, est inscrite l'orientation suivante dans le PADD : - Permettre le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, solaire, bois énergie, géothermie…) pour rentre le territoire plus autonome Les règles sont compatibles avec ce développement si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Mobiliser les entreprises et le secteur agricole sur l'énergie et l'économie verte	Non directement concerné
Adopter au quotidien une démarche de sobriété énergétique	Dans ce but, est inscrit l'orientation suivante dans le PADD : Limiter les déplacements, source de gaz à effet de serre, en densifiant et en rapprochant les usagers des sites d'activités et de loisirs
Axe 2 : Un territoire aux mobilités durables	
Planifier et aménager pour proposer des alternatives à la voiture individuelle	Dans ce but, sont inscrits les orientations suivantes dans le PADD : - Favoriser les déplacements vertueux en proposant des alternatives à la voiture individuelle (aire de covoiturage, liaisons douces, pôles multimodaux, transport en commun…) - Réaliser la connexion ferroviaire Les Herbiers-Cholet via le Puy du Fou - Développer un réseau de liaisons douces (attractivité, développement des déplacements doux) permettant d'apprécier la diversité paysagère du territoire tout en reliant les pôles d'habitat et d'activités, préserver les chemins ruraux en favorisant des revêtements perméables OAP : La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Des emplacements réservés ont été délimités pour préparer l'aménagement de liaisons douces et de pistes cyclables sur le territoire.
Créer des nouveaux services, communiquer et accompagner aux changements de comportements	Non directement concerné
Accompagner le monde économique vers de nouvelles pratiques de mobilité durable en lien avec la mission EIT	Non directement concerné
Axe 3 : Un territoire tourné vers l'économie locale et circulaire	
Réduire les déchets à la source	Non directement concerné

Développer le tri et les filières de valorisation	Non directement concerné
Mobiliser sur les filières courtes et de proximité pour les habitants	Dans ce but, est inscrit l'orientation suivante dans le PADD : Accompagner la diversification dans le prolongement des exploitations agricoles Cette orientation relayée par le règlement écrit a pour but de favoriser les activités de vente à la ferme.
Axe 4 : Un territoire adapté aux enjeux Air/Climat de demain	
Prendre en compte les enjeux du changement climatique dans les documents d'urbanisme et d'aménagement	Le projet de PLUiH tient compte des enjeux du changement climatique et intègre ses enjeux à l'urbanisme par le biais de divers outils règlementaires (règlement écrit, OAP sectorielles et thématiques.
Anticiper les tensions à venir sur la ressource en eau	Dans ce but, est inscrit l'orientation suivante dans le PADD : - Préserver les milieux aquatiques (trame bleue) pour assurer à la fois les fonctionnalités des milieux et la qualité/quantité de la ressource en eau. L'ensemble du périmètre rapproché du captage de Saint-Mars-la-Réorthe est classé en zone Np afin de limiter les nouvelles constructions et activités pouvant avoir un impact sur la qualité de la ressource en eau. Les vallées alluviales principales et secondaires sont respectivement protégées par un zonage Np et n de façon à éviter l'implantation d'activité pouvant avoir un impact sur la qualité de la ressource en eau.
Accompagner le secteur agricole et sylvicole vers des pratiques plus vertueuses et améliorer le stockage carbone du territoire	Dans ce but, est inscrit l'orientation suivante dans le PADD : - Maintenir les réservoirs de biodiversité dont l'utilité pourrait de révéler bien plus importante dans le cadre du réchauffement climatique (absorption de la chaleur, stockage du carbone, ...) Les boisements ayant un intérêt écologique (trame verte) et paysager sont protégés au titre de l'article L.151-23 et les autres boisements sont concernées par les règles édictées dans l'OAP thématique Bocage. Ces protections ont aussi pour but de conserver les puits de stockage de carbone du territoire.
Sensibiliser et accompagner sur les thématiques air et climat	Non directement concerné
Axe 5 : Une collectivité et des communes exemplaires	
Piloter et faire vivre le PCAET	Non directement concerné
Être exemplaire dans la gestion énergétique du patrimoine bâti public	
Être exemplaire dans les pratiques internes à la CCPH	

6. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITE DES TERRITOIRES

Le SRADDET est le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires que, conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, chaque Région doit élaborer pour réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie à ses territoires. Il précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté le 16 décembre 2021 par le Conseil régional. Il fixe 30 objectifs qui s'articulent autour de la transition démographique, de la transition environnementale et de la transition technologique. Les mesures prises dans le cadre du projet pour les objectifs le concernant sont détaillées dans le tableau qui suit.

Objectif	Compatibilité avec le PLUiH
I. CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	
A. Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant les plus fragiles	
1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale	La structuration des objectifs de développement du PLUiH est compatible avec celle du SRADDET : la ville des Herbiers, considérée comme Pôle Structurant Régional, joue également un rôle majeur dans le PLUiH. Le volet Habitat veille à proposer une offre en logement compatible avec les besoins de la population. La dynamique des bourgs sera renforcée grâce aux comblements des potentiels dans l'enveloppe urbaine, au maintien du commerce et des services de proximité. Les zones économiques se développent en cohérence avec le maillage régional et les voies de communication. Les déplacements doux sont facilités, le développement du ferroviaire est anticipé. Les enjeux agricoles et environnementaux sont conciliés afin de permettre le développement des activités agricoles tout en préservant les espaces naturels. Le paysage bocager est valorisé par les activités d'élevage et l'utilisation des haies comme ressource économique locale (filière bois locale). La nature en ville est intégrée aux aménagements afin de reconnecter l'urbain à la nature : préservation et développement des espaces de respiration propices à la biodiversité dite « ordinaire » et aux continuités vertes et bleues.
2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens	
3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée	
4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien	
5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire	
6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire	
7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire	
B. Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens	
8. Développer les transports collectifs et leur usage	Gestion de la mobilité à l'échelle de la ruralité du territoire : liaisons douces, peu de possibilité de transport en commun, rapprochement des zones à urbaniser pour l'habitat des centres bourgs, développement du ferroviaire, notamment pour le Puy du Fou.
9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)	

10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses	
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité	
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route	
C. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire	
13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien	Développement du parc à thème du Puy du Fou. Structuration du développement économique en cohérence avec le maillage routier.
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées	
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante	
II. RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES	
A. Faire de l'eau une grande cause régionale	
16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête	Préservation de la qualité de la ressource en eau souterraine Préservation des milieux aquatiques pour assurer à la fois les fonctionnalités des milieux et la qualité/quantité de la ressource en eau
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau	
B. Préserver une région riche de ses identités territoriales	
18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux	Le PLUiH permet l'évolution et la redynamisation des bourgs des communes rurales du territoire
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques	
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée	
C. Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique	
21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050	Limitation des extensions sur les terres agricoles et naturelles en privilégiant la mobilisation des potentiels dans l'enveloppe urbaine.

22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité	Protection de l'activité agricole en la préservant de cohabitations difficiles et en permettant son expansion lorsque l'environnement le permet. Protection du patrimoine au titre du L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme Préservation et restauration des milieux naturels et des continuités écologiques : la Trame Verte et Bleue sera prise en compte dans les choix d'urbanisation, les réservoirs de biodiversité seront maintenus, ainsi que les espaces de nature en zone urbaine, afin de préserver la biodiversité et de profiter de leurs bénéfices dans le cadre du réchauffement climatique (stockage du carbone, diminution du rayonnement, maintien d'îlot de fraîcheur, réduction de l'imperméabilisation, ...) Préservation de l'identité bocagère du territoire par la diversité des paysages rencontrés (collines très bocagères, vallées, bocage plus ouvert...) Préservation des motifs paysagers remarquables du territoire (arbres, alignements d'arbres, haies...) Prise en compte des ruissellements pluviaux lors des nouveaux aménagements Encadrement de la constructibilité dans les zones concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondation et dans les autres secteurs identifiés comme à risque Prévention de l'exposition aux risques et aux nuisances (minier, gaz, carrières, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles/industrielles, sonores...) Réduction des déplacements, source de gaz à effet de serre, en densifiant et en rapprochant les usagers des sites d'activités et de loisirs
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire	
24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique	
25.Prévenir les risques naturels et technologiques	
26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les Ligériens	
D. Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte	
27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture	Développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, solaire, bois énergie, géothermie...)
28. Devenir une région à énergie positive en 2050	
29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage	
30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources	

E. Indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLUiH

1. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Autrement dit, une fois le PLUiH approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent 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 stipulent les articles L.153-27 et L.153-29 du Code de l'urbanisme, « **six 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 ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, 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 de l'urbanisme des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres 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, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat** au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de l'urbanisme de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

En conclusion, pour la Communauté de communes du Pays des Herbiers, il est donc prévu que la Communauté de communes réalise :

Trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du document, un bilan des dispositions relatives à l'habitat transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat

Six ans au plus tard après la délibération portant approbation du document, une analyse des résultats de l'application du plan. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser ce plan.

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLUiH en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

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

2. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI

La Communauté de communes du Pays des Herbiers 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 conformément à ce qui est exigé par les articles L.153-27 et L.153-29 du Code de l'urbanisme.

3. LES INDICATEURS POSSIBLES DE SUIVI

Le **16 juin 2021**, une réunion a été organisée de façon à ce que les bureaux d'études présentent aux élus cet aspect des documents d'urbanisme et l'intérêt de ce suivi. Le bureau d'étude Eau-Méga a présenté une liste d'indicateurs possibles qui a fait l'objet de discussion lors de cette réunion. Les indicateurs suivants sont le reflet des choix opérés par les élus.

Les indicateurs de suivi sont distingués en 2 catégories :

- Indicateurs destinés au suivi de l'atteinte des objectifs du point de vue de l'urbanisme
- Indicateurs destinés à suivre les incidences de la mise en œuvre du PLUiH au titre de l'évaluation environnementale

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source	Efficacité de l'outil visé
Axe 1 : S'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain				
Surface consommée pour l'activité économique sur 10 ans	0	49,69 ha	CdC/MAJIC	Zonage AUE
Surface de friche industrielle	0	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage AUE
Nombre de communes ayant accès à la fibre	1	8	Vendée Numérique	
Nombre de cellules en déshérence depuis l'approbation du PLUiH (cf cabinet Lestoux)	-	Suivi de l'évolution	CdC	Linéaires commerciaux protégés
Nombre d'aire de covoiturage	8 en 2018	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Nombre de place de covoiturage	210 en 2018	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Nombre de borne de recharge véhicule électrique publique	4 en 2019	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Mise en œuvre de la connexion ferroviaire Cholet Les Herbiers	Non	Oui	CdC	Zonage et règlement écrit
Consommation d'espaces pour le Puy du Fou depuis l'approbation du PLUiH	-	78 ha maximum	CdC	Zonage AUPF
Nombre de lit touristiques (capacité d'accueil)	9393 en 2022	Suivi de l'évolution	Office de tourisme des Herbiers	Zone AUT/règlement écrit
Nombre de nuitées par an (adultes et enfants)	630000 en 2019	Suivi de l'évolution	Office de tourisme des Herbiers	
Logements meublés (gites touristiques)	225 en 2022	Suivi de l'évolution	Office de tourisme des Herbiers	
Surface de production d'énergie solaire depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	Vendée Energie/CdC	Règlement écrit

Nombre d'installation solaires (thermiques) depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	Vendée Energie/CdC	Règlement écrit
Nombre de retenue d'eau (irrigation) créée depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage
Surface construite dans les périmètres de protection de captage depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage N
Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles				
Surface de zones humides (base inventaire validé par la CLE)	1378 ha	Maintien ou augmentation	CdC	L.151-23
Surface de zones humides concernées par des secteurs d'aménagements (suivi de la démarche ERC)	10,75 ha	Suivi de l'évolution	CdC	Inventaires ZH
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	509 246 mètres	Maintien	CdC	L.151-23
Linéaire de haie réglementée par l'OAP thématique	1 718 km	Maintien ou augmentation	CdC	OAP Bocage
Surface de boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	16,6 ha	Maintien	CdC	L.151-23
Surface de boisement réglementée par l'OAP thématique	2 266 ha	Maintien ou augmentation	CdC	OAP Bocage
Nombre d'arbres protégés	136	Maintien	CdC	L.151-23
Éléments de petit patrimoine protégé existant (au titre du L151-19)	177	Maintien	CdC	L.151-19
Patrimoine bâti protégé existant (immeuble, espace public, secteur et site bâti remarquables au titre du L151-19)	89	Maintien	CdC	L.151-19
Nombre de communes dotées d'un schéma pluvial	8 en cours	8	CdC	Cohérence avec le SCOT
Nombre de communes dotées d'un schéma d'assainissement des eaux usées	1 intercommunal en cours	1 intercommunal	CdC	

Capacité résiduelle de chacune des stations	1 station en surcharge en cours de travaux	Stations conformes	CdC	
Surface agricole consommée depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zonage AU
Nombre de sièges agricoles présents sur le territoire	269	Suivi de l'évolution	Chambre agriculture	Zonage A et son règlement
Nombre d'opérations développées sur le territoire pour la biomasse et la filière bois depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Règlement écrit
Surface d'exploitation du sous-sol	1	Suivi de l'évolution	CdC	Trame carrière (R.151-34)
Surface de dents creuses mobilisées depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	OAP Intensification urbaine
Nombre de logements vacants réinvestis depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	Zone U
Densité des nouvelles opérations par rapport aux OAP	-	Suivi de l'évolution	CdC	OAP sectorielle et thématique (intensification urbaine)
Linéaire de haie en bordure des zones AU sur le total du linéaire en frange agricole	-	Respect des OAP	CdC	OAP sectorielle
Surface consommée pour l'habitat depuis l'approbation du PLUiH				
en dent creuse	-	40	CdC (PC)	Zonage U et AU
en extension	-	85	CdC (PC)	
Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif				
Démographie par rapport à l'évolution démographique prévue en nombre d'habitants	-	Concordance avec le scénario démographique retenu	INSEE	Projet démographique

	Nombre de logement social depuis l'approbation du PLUiH	-	Respect des OAP sectorielles	CdC	OAP sectoirielle
	Nombre nouveaux services, commerces, ... depuis l'approbation du PLUiH				
	en périphérie	-	Suivi de l'évolution	CdC/PC	OAP Centralités
	dans les centralités	-			
	Surfaces bâties en A et en N depuis l'approbation du PLUiH				
	pour l'habitat (extension/annexe)	-	Suivi de l'évolution	CdC/PC	Zonage A et N et leurs règlements
	pour les activités agricoles	-	Suivi de l'évolution		
	Nombre d'ER pistes cyclables/liaisons douces mobilisées	-	Suivi de l'évolution	CdC	Emplacements réservés
	Linéaire de pistes cyclables/liaisons douces créé depuis l'approbation du PLUiH	-	Suivi de l'évolution	CdC	

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

Atlas des dents creuses & permis d'aménager

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 15 FÉVRIER 2023

NOTE EXPLICATIVE

DENTS CREUSES

Cet atlas est destiné à présenter un **état des lieux cartographié** des potentiels (gisements fonciers) présents dans l'enveloppe urbaine de chaque bourg.

En effet, afin de réduire la consommation d'espace agricole ou naturel et de favoriser la « proximité » (proximité des services, des commerces (pour les noyaux urbains qui en possèdent) 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), le comblement des « dents creuses » est prioritairement recherché. Pour se faire, un travail de repérage des gisements fonciers existants a été finement mené, au sein des enveloppes urbaines existantes.
Les enveloppes urbaines définissant les zones comprenant des gisements fonciers mobilisables sont celles qui ont été retenues comme pouvant être zonées en U. En compatibilité avec le SCoT Pays du Bocage Vendéen, seuls les « bourgs » et « villages » prétendent à un tel zonage et pourront accueillir des constructions nouvelles à usage de logements.

La définition des espaces bâtis pouvant être considérés comme tels au regard de la spécificité du territoire a fait l'objet d'ateliers de travail avec les élus et les espaces suivants ont été retenus comme potentiellement densifiables :

1/ L'ensemble des « bourgs » constitués ainsi que leurs éventuels prolongements bâtis denses :

- Les Herbiers- le Val de la Pellinière
- Beaurepaire
- Les Epesses
- Mesnard la Barotière- le Grand Logis
- Saint Mars la Réorthe
- Saint Paul en Pareds- La Pillaudière- la Baritaude- le Moulin à Tan
- Mouchamps- la Ville en Bois
- Vendrennes

2/ L'ensemble des « villages » remplissant les conditions suivantes :

- Une taille de plus de 20 logements existants ou potentiels (hors bâti agricole)
- Une structure urbaine présentant un noyau ancien
- L'absence de bâtiment agricole en activité pouvant potentiellement obérer de façon importante la constructibilité du village

soit :

- Le Plessis (Mouchamps),
- La Tranchelandière (Mouchamps),
- La Guierche-la Girarderie (Vendrennes),
- Les Peux (Les Herbiers),
- Le Bois Joly d'Ardelay (Les Herbiers),
- La Belletière (Les Herbiers),
- La Proutière (Saint-Paul-en-Pareds).

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. Ce travail de repérage a été réalisé, en atelier, avec les élus de chaque commune.
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).

Près de 53 hectares ont donc été identifiés comme étant disponibles à l'urbanisation en densification.

Cette identification ayant été effectuée en 2019, il a été évalué **qu'un certain nombre de ces potentiels seraient construits durant le temps d'élaboration du PLUiH (4 ans).**

Le bilan global en surface des potentiels en dent creuse mobilisables par commune est le suivant :

	dents creuses en hectares en 2019 **(A)**	rythme annuel moyen constaté de construction dans les dents creuses en hectares **(B)**	2019-2022 soit 4 ans d'élaboration du PLUiH **(C)** soit **B***4 ans	Total dents creuses en 2022 en Ha **A-C**
Beaurepaire	3,6	0,25	0,99	2,6
Les Epesses	6,5	0,19	0,75	5,8
Les Herbiers	24,8	1,78	7,11	17,7
Mesnard-la-Barotière	2,2	0,16	0,65	1,6
Mouchamps	6	0,27	1,10	4,9
Saint-Mars-la-Réorthe	2,5	0,10	0,40	2,1
Saint-Paul-en-Pareds	3,5	0,18	0,72	2,8
Vendrennes	4,3	0,24	0,96	3,3
Total	**53,4**	3,17	**12,68**	**40.8**

Le tableau ci-dessus évalue donc la surface probable de potentiel foncier à l'approbation du PLUiH.

*Tableau de synthèse des objectifs de construction de logements **au sein des enveloppes urbaines** pour le projet de PLUiH du Pays des Herbiers*

	Poids des pôles	Répartition	Logements à produire 2022-2032	Potentiels fonciers en densification 2022-2032(ha)	Densité SCoT (accord Beaurepaire/Les Herbiers)	Logements produits dans l'enveloppe selon densités du SCoT	Logements vacants	Changements de destination	Total logements en densification	Part en densification
Pôle de Pays			**1754**	**20,3**	**21**	**527**	**0**	**66**	**593**	**33,8%**
Les Herbiers	**64%**	0,88	**1544**	17,7	27	478	0	58	536	35
Beaurepaire		0,12	**210**	2,6	19	49	0	8	57	27
Pôles d'appui			**520**	**10,7**	**17**	**182**	**0**	**20**	**202**	**38,8%**
Mouchamps	**19%**	0,5	**260**	4,9	17	83	0	10	93	36
Les Epesses		0,5	**260**	5,8	17	99	0	10	109	42
Pôles de proximité			**467**	**9,8**	**15**	**148**	**0**	**16**	**164**	**35%**
Saint-Mars-la-Réorthe		0,24	**112**	2,1	15	32	0	4	36,0	32
Mesnard-la-Barotière	**17%**	0,27	**126**	1,6	15	24	0	4	28,0	22
Saint-Paul-en-Pareds		0,22	**102**	2,8	15	42	0	4	46,0	45
Vendrennes		0,27	**127**	3,3	15	50	0	4	54,0	43
TOTAL			**2741**	**40,8**		**857**	**0**	**102**	**959**	**35%**

Les surfaces des gisements mobilisables ont été reportées dans le tableau dans leur totalité, **sans application de coefficient de rétention foncière**.
La densité qui leur a été appliquée pour l'évaluation du nombre de logement à y construire correspond aux densités exigées par le SCoT.

PERMIS D'AMENAGER

Cet atlas présente également les **secteurs sur lesquels des permis d'aménager (PA) ont été autorisés**, ainsi que des permis de construire, sur lesquels des constructions seront en cours de réalisation lors de l'approbation du PLUiH.

L'objectif de cette représentation est d'éclairer et **d'expliquer les choix qui ont été fait de zonage en U** de ces espaces, alors qu'au cadastre et/ou sur photo aérienne, ils apparaissent comme non construits.

LA BOISSELETTE

LES CHAMBRETIERES

U

U

LA BARAIRE

LA COUSSAIE

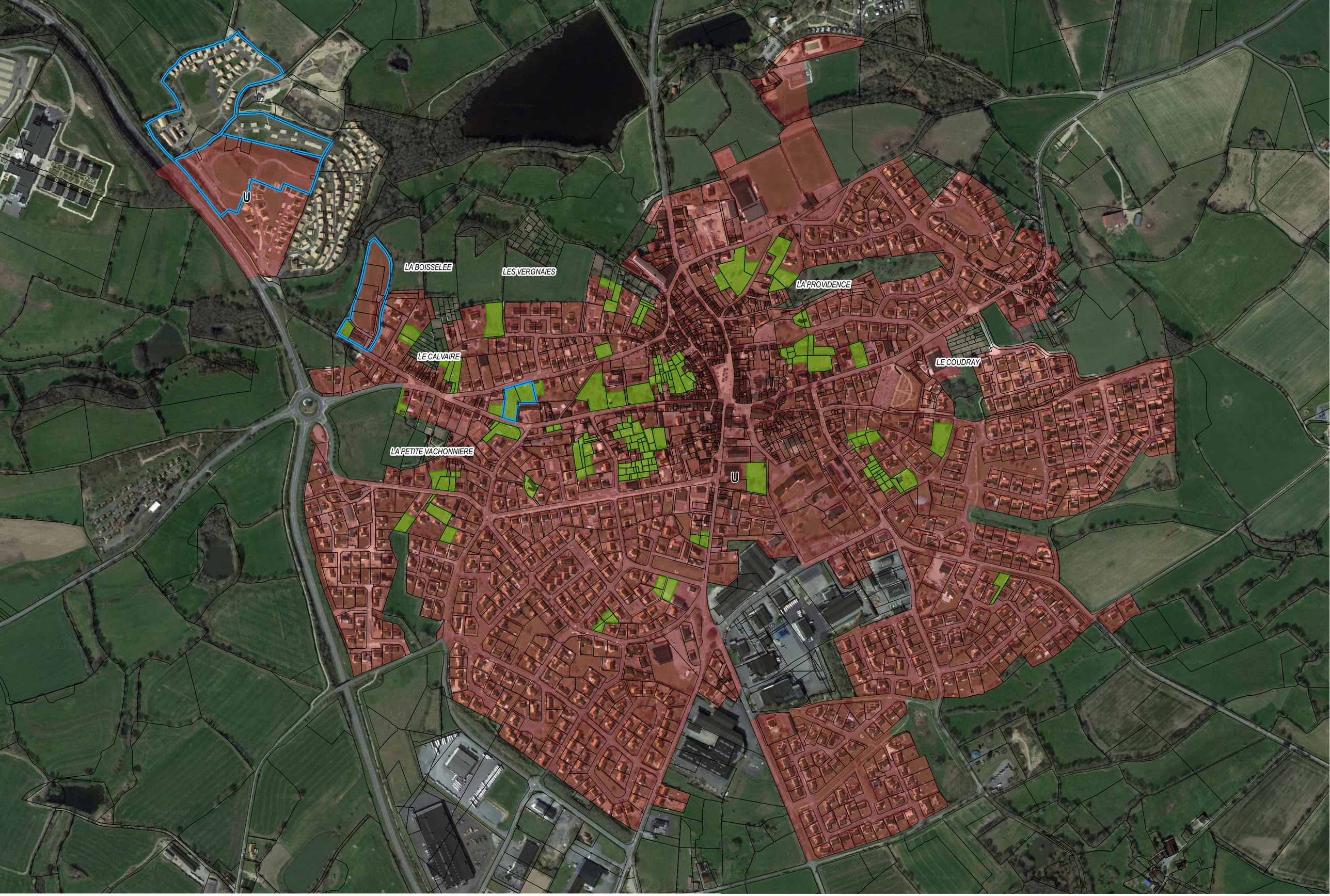
Beaurepaire - BOURG - 52 dents creuses totalisant 35810 m² (3.58 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e



Les Epesses - BOURG - 141 dents creuses totalisant 64647 m² (6.46 ha)

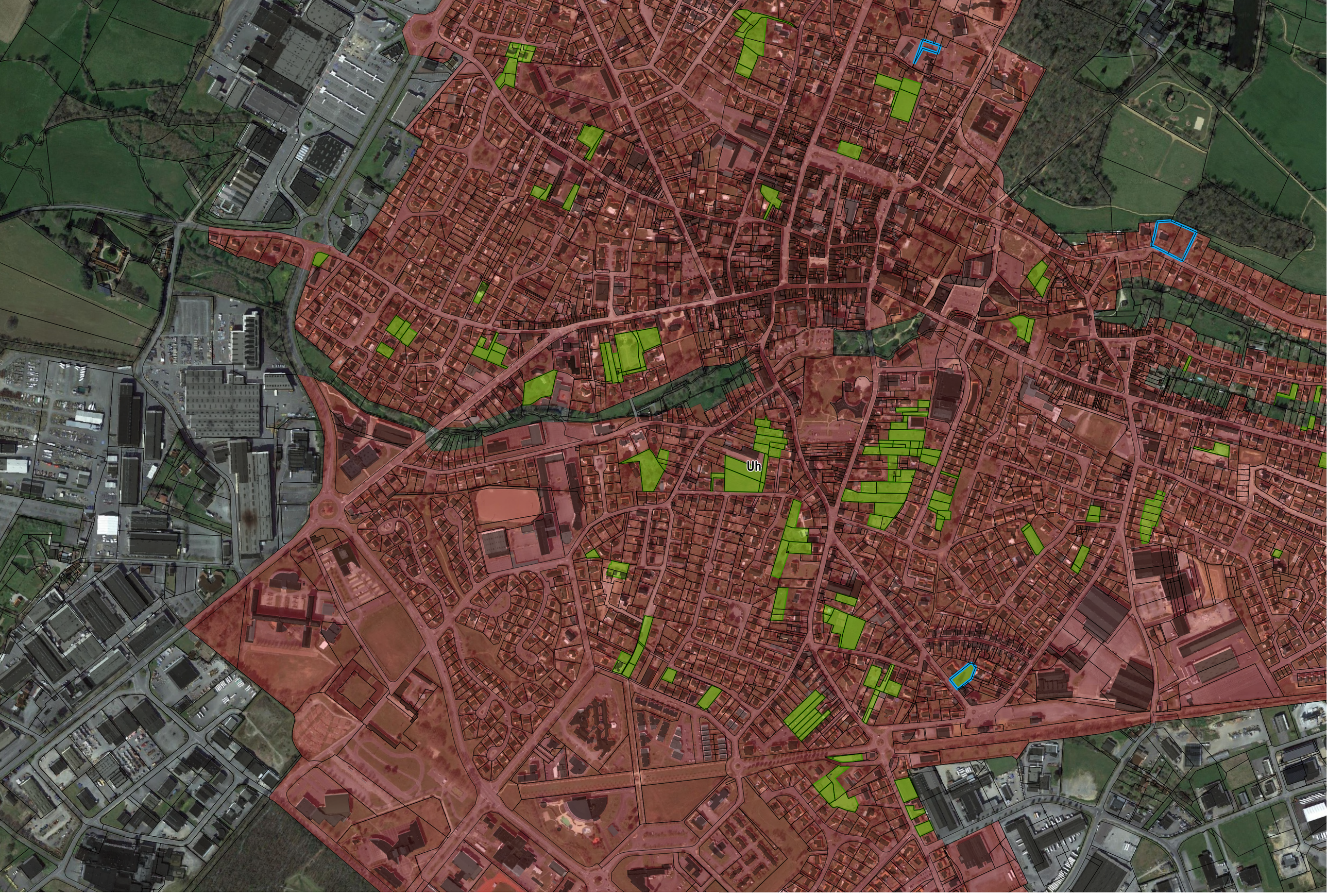
Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - BOURG 1 (Nord) - 43 dents creuses totalisant 39538 m² (3.95 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e



Les Herbiers - BOURG 2 (Centre) - 109 dents creuses totalisant 78263 m² (7.83 ha)

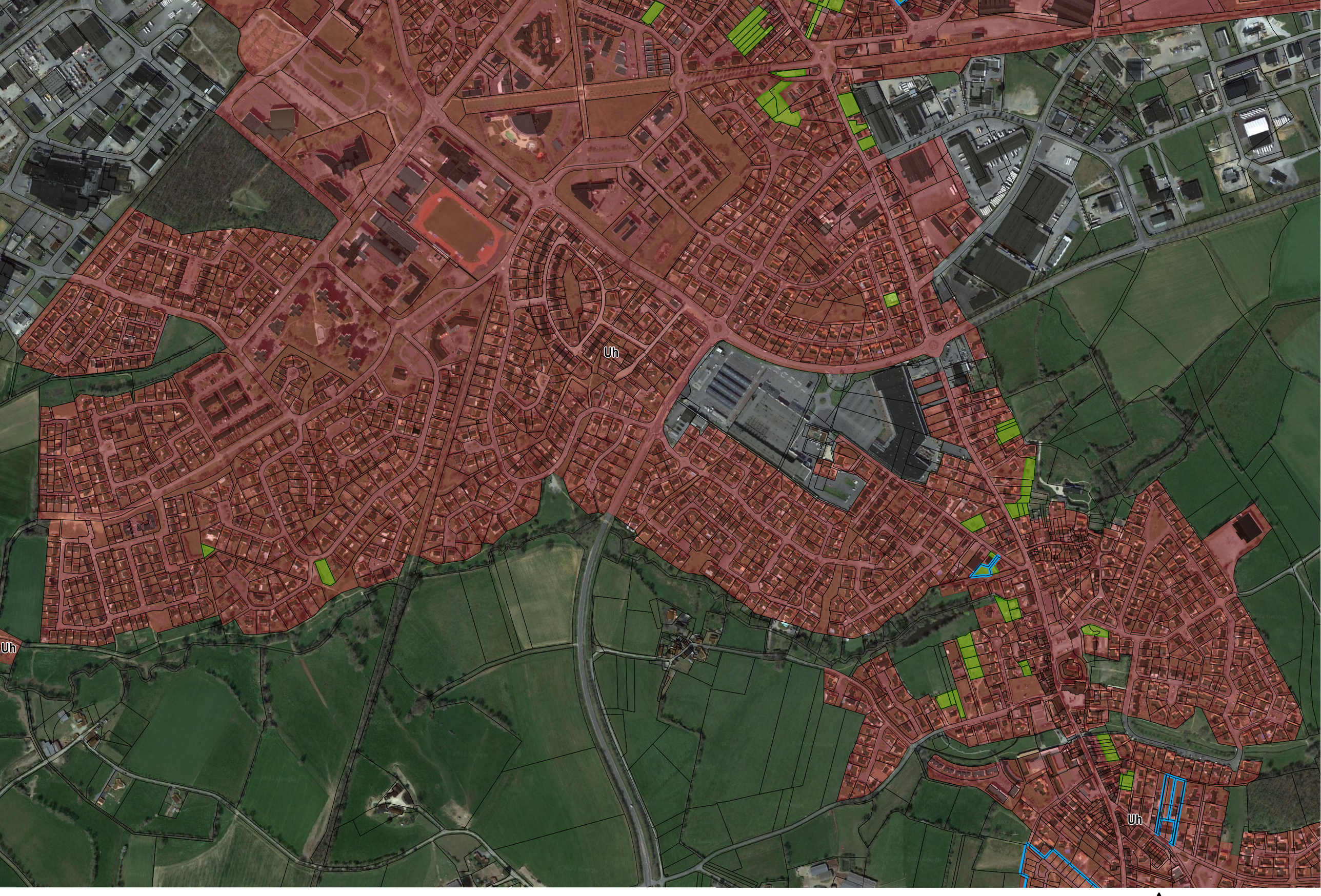
Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - BOURG 3 (Est) - 82 dents creuses totalisant 36247 m² (3.62 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e



Les Herbiers - BOURG 4 (Sud) - 31 dents creuses totalisant 20619 m² (2.06 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - BOURG 5 (Sud Ardelay) - 6 dents creuses totalisant 5135 m² (0.51 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - La Belletière - 13 dents creuses totalisant 4450 m² (0.45 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - La Rebouchonnière - 0 dent creuse totalisant 0 m² (0 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - La Tisonnière - L'Aumarière - 6 dents creuses totalisant 6210 m² (0.62 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - Le Bois Joly d'Ardelay - 6 dents creuses totalisant 1995 m² (0.2 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Les Herbiers - Les Peux - 87 dents creuses totalisant 45630 m² (4.56 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

U

LES PRUNEAUX

LES METIVEREAUX

CASTERNEAU

LA BOULE

Mesnard-la-Barotière - BOURG - 49 dents creuses totalisant 22239 m² (2.22 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Mouchamps - BOURG - 76 dents creuses totalisant 40325 m² (4.03 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Mouchamps - La Tranchelandière - 2 dents creuses totalisant 332 m² (0.03 ha)

Légende — Dent creuse — Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

L'ETANG ROMPU
LA GRANGE REMONDIN
LES NALLIERES
L'OFFRAIRE
LA NAULIERE
BEL-AIR
LES NALLIERES
LA NAULIERE
LA GUICHETRIE
LES GAGNERIES
LES ALLAIRES
LES ALLAIRES
LE PLESSIS
LA PETITE CHAMPILLONNIERE
LE PONT ANGIBAUD
LE PLESSIS
LE PETIT PLESSIS
LA MARNIERE
LE GAROU
LA GRANDE CHAMPILLONNIERE
U
LES ALLAIRES
LE RAFFOU
LES GALLERAS
LE PETIT PLESSIS
LE FIEF DE DEVANT
LE RAFFOU
LE FATIGAUD
L'HOMME MORT
LE MOULIN DES PLANTES
LES POIRIERES
BEAULIEU
LES PLANTES
FIEF DES GARENNES
LES GRANDES VERSENNES
LA MALADRIE
CHAMPS DU BREUIL
LIGEARDIERE
LES GARENNES
U
LES CHAMPS DE BERTIN
FIEF DES PLANTES
LIGEARDIERE

Mouchamps - Le Plessis - 41 dents creuses totalisant 19055 m² (1.91 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

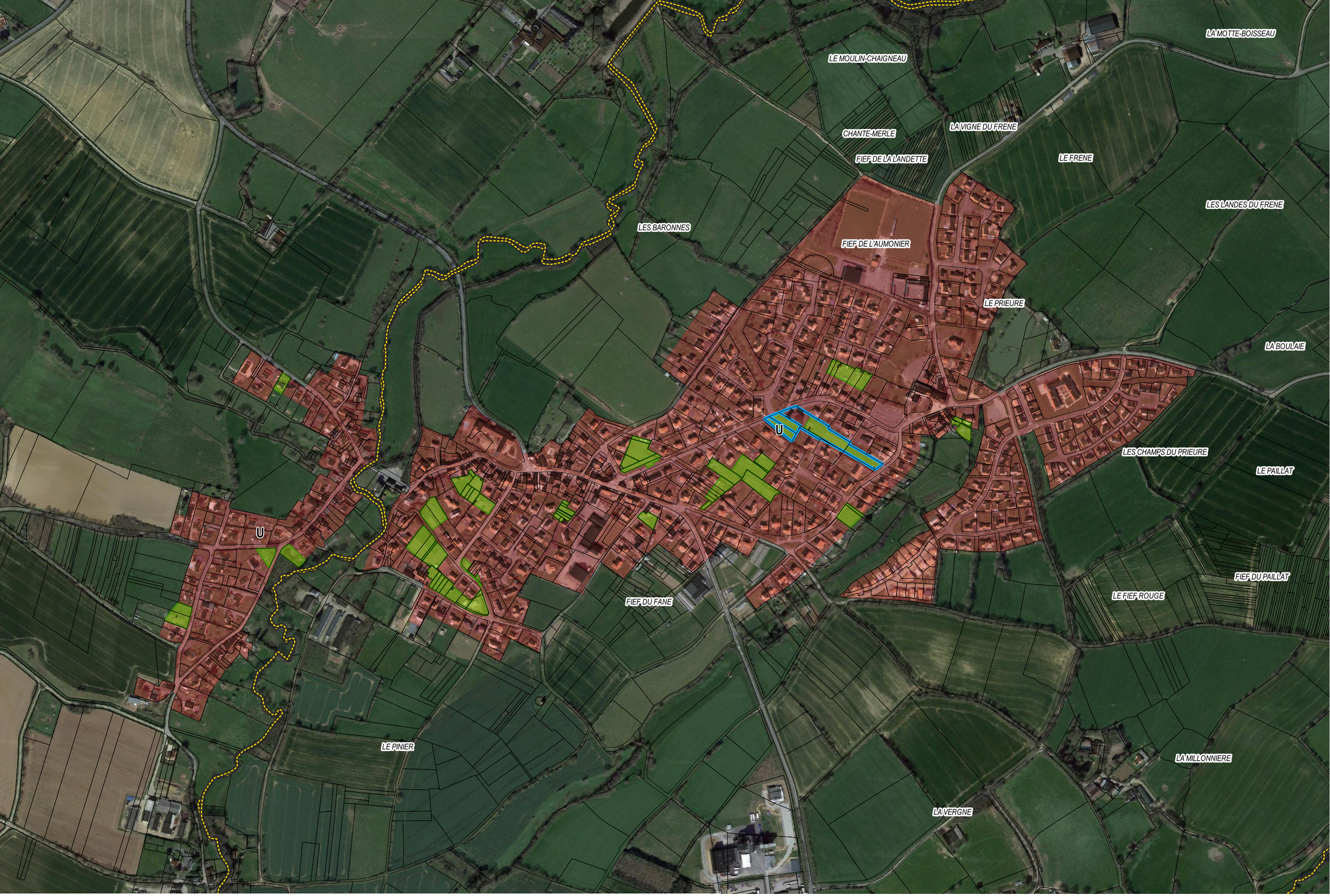
Echelle : 1/6000e

FIEF AU ROY
FIEF DES BURNIERES
LE PRESSOU
LA NORISSONNIERE
LES CHAMPS DU PRESSOU
LE COUDRAIS
LA PERVERIE
LA BURNIERE
U
LE FIEF BODET
CHAMPS DU THE
LA GRANDE FEFILIERE
U
LA RENAUDIERE
LA PETITE BLOTIERE
U
L'ETANG
LE PLESSIS
LA FREMONDIERE
LA CHAUVELIERE
BOIS DES JARRIES
ANCIEN MOULIN DU POUET

Saint-Mars-la-Réorthe - BOURG - 45 dents creuses totalisant 24742 m² (2.47 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e



Saint-Paul-en-Pareds - BOURG - 55 dents creuses totalisant 37335 m² (3.73 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

LE LOGIS DES NOYERS

LUBLINIERE

LE BOIS-MORAND

L'ANGEBAUDIERE

LA PROUTIERE

LA CLOUSE

U

LES GRANDS PRES

LE FIEF DE BOIS-ROUSSEAU

LES LANDES

LE BOIS-ROUSSEAU

LE MOULIN-DE-BOIS-ROUSSEAU

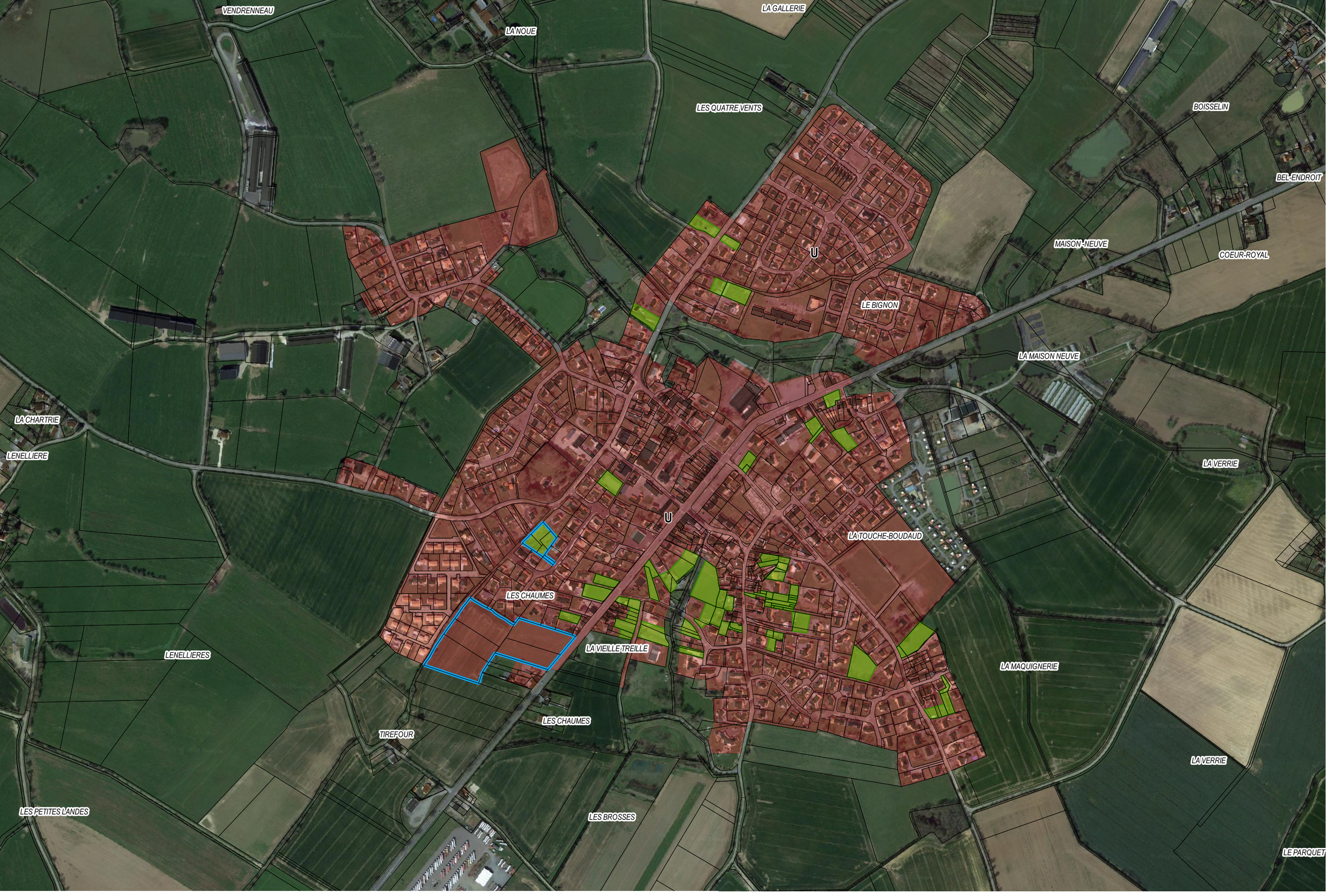
Saint-Paul-en-Pareds - La Proutière - 4 dents creuses totalisant 1238 m² (0.12 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e



Vendrennes - BOURG - 65 dents creuses totalisant 41895 m² (4.19 ha)

Légende Dent creuse Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e

Vendrennes - La Guierche - La Girarderie - 1 dent creuse totalisant 616 m² (0.06 ha)

Légende

Dent creuse

Permis d'aménager

Echelle : 1/6000e