

PLU approuvé 26/02/2014

PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 PLU CHÂTEAU-GUIBERT

EVOLUTION D'UNE PARTIE D'UNE ZONE 2AU EN ZONE 1AU

Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Château Guibert

Délibération de lancement de la modification n°1 par le Conseil Communautaire le 18/11/2021

Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Communautaire le 21/12/2023



SOMMAIRE

INTRODUCTION ----------P.1

CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION----------P.2

RAPPEL DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION----------P.3

IMPACT SUR LES OBJECTIFS DU PADD----------P.4-5

OBJET DE LA MODIFICATION----------P.6-19



INTRODUCTION

Château-Guibert compte 1505 habitants sur son territoire en 2018. Depuis les années 90, on observe une croissance démographique constante. Ainsi en 1999 on comptait 1107 habitants, 1422 habitants en 2008 et 1533 habitants en 2013. On note une légère stabilisation sur ces dernière années.

La commune est située à 25 minutes de Luçon, 30 minutes de la Roche-sur-Yon et 50 minutes des Sables d'Olonne. Le territoire communal est localisé entre deux pôles d'emplois importants que sont Luçon et La-Roche-sur-Yon, localisation qui représente un atout important pour les habitants.

La commune au caractère rural et agricole s'étend sur une superficie de 3516 hectares. Elle est desservie par quelques routes départementales notamment la RD 746 reliant la Roche-sur-Yon à Luçon, La RD 29 reliant Rosnay à Thorigny et la RD 60 reliant Thorigny à Mareuil-sur-Lay-Dissais.

Le territoire présente un paysage très vallonné entrecoupé de vallées. Son altitude varie entre 84 mètres et 24 mètres au niveau du barrage du Marillet.

L'indicateur de concentration de l'emploi est très faible avec 158 emplois en 2018 (INSEE), ceci s'explique par la proximité des deux pôles d'emplois que sont Luçon et La Roche-sur-Yon. L'indicateur de concentration de l'emploi est à un taux de 24,9. La part des actifs (population entre 15 et 64 ans) ayant un emploi est de 70,6%.



Le Plan Local d'Urbanisme de Château-Guibert a été approuvé le 26 février 2014. La commune est intégrée à la Communauté de communes Sud Vendée Littoral créée le 1er janvier 2017. Elle est le fruit de la fusion entre 4 ex-communautés de communes : Le Pays Né de la Mer, Le Pays de Sainte-Hermine, Les Isles du Marais Poitevin et le Pays Mareuillais. Sud Vendée Littoral regroupe 43 communes en son ensemble.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2017, la compétence urbanisme en matière de Plan Local d'Urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral.

La commune de Château-Guibert est rurale et située dans une aire d'influence urbaine bipolaire entre deux villes : Luçon et la Roche-sur-Yon.



CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-Guibert a été approuvé le 26 février 2014. L'approbation du PLU de Château-Guibert a fixé le règlement graphique. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier afin de pouvoir permettre le développement de l'urbanisation, notamment en matière de logements sociaux.

La modification n°1 du PLU porte sur le point suivant :

- Reclassement d'une partie d'une zone 2AU en zone 1AU.

Le règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Rapport de présentation seront modifiés dans le cadre de cette modification.

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où les modifications n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

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

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté, »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- N'a pas vocation à réduire une zone Agricole (A), Naturelle (N) ou une protection ;
- Réduit une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Urbanise une zone de moins de 9 ans.

Par conséquent, la Communauté de Communes a fait le choix d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.



RAPPEL DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION

Délibération motivée (L.153-38) de lancement du Conseil Communautaire de Sud Vendée Littoral de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du projet de modification – Etudes Réalisation du dossier d'examen au cas par cas

Envoi du dossier d'examen au cas par cas à la MRAe

Envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour notification et avis

Arrêté pris par la Présidente

Publication et affichage des modalités de l'enquête publique (voir encadré)

Publication d'un avis au public dans deux journaux
1ère parution : 15 jours au moins avant l'enquête publique
2ème parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête publique

Affichage à SVL, en mairie et sur le terrain 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique

Enquête publique pendant 15 jours avec ouverture d'un registre à SVL et en mairie – permanences d'un commissaire enquêteur

Prise en compte et modifications éventuelles du projet

Délibération du Conseil Communautaire pour l'approbation du bilan de l'enquête publique et de la modification

- *Transmission au Préfet et mesures de publicité*
- *Publication sur le Géoportail de l'urbanisme*



IMPACTS SUR LES OBJECTIFS DU PADD

Le PADD de Château-Guibert est construit autour de 2 enjeux structurants :

1- Assurer l'arrivée d'une nouvelle population en organisant un développement urbain durable – Objectif : +525 habitants ;
2- Garantir la protection et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et architectural.

ENJEU 1 : ASSURER L'ARRIVEE D'UNE NOUVELLE POPULATION EN ORGANISANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE – OBJECTIF : +525 HABITANTS

1/ Concentrer le développement urbain sur l'agglomération de la Mainborgère :
→ Développer l'urbanisation au sein de l'enveloppe actuellement urbanisée ;
→ Préserver les espaces naturels sensibles identifiés en tenant à distance l'urbanisation.

2/ Organiser le développement du village du centre-bourg de Château-Guibert :
→ Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain de densification du village du centre-bourg de Château-Guibert.

3/ Tendre vers une densité de 15 logements/ha :
→ Respecter une densité de 15 logements/ha minimum dans toutes les zones d'urbanisation future en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

4/ Organiser le développement urbain des secteurs urbanisés et secteurs d'habitat diffus
→ Maîtriser le potentiel constructible à l'intérieur des secteurs urbanisés en privilégiant la densification et le renouvellement urbain ;
→ Limiter le développement des secteurs d'habitat diffus.

5/ Prévoir les besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants
→ Développer les liaisons douces et assurer la sécurité des déplacements ;
→ Renforcer l'offre d'équipements existants notamment le pôle scolaire ;
→ Encourager l'accueil de commerces et services ;
→ Prévoir l'accueil d'activités futures.

6/ Inscrire le développement du territoire dans une démarche durable
→ Intégrer au projet de PLU la prise en compte des risques et des nuisances identifiées ;
→ Favoriser le développement des énergies renouvelables et le développement numérique.



IMPACTS SUR LES OBJECTIFS DU PADD

ENJEU 2 : GARANTIR LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET ARCHITECTURAL

1/ Assurer la protection et la valorisation de la trame verte et bleue :
→ Préserver le réseau de haies et des boisements ;
→ Préserver les zones humides ;
→ Maintenir et favoriser les corridors écologiques en définissant des coupures d'urbanisation ;
→ Préserver la ressource en eau en veillant à une gestion hydraulique qualitative.

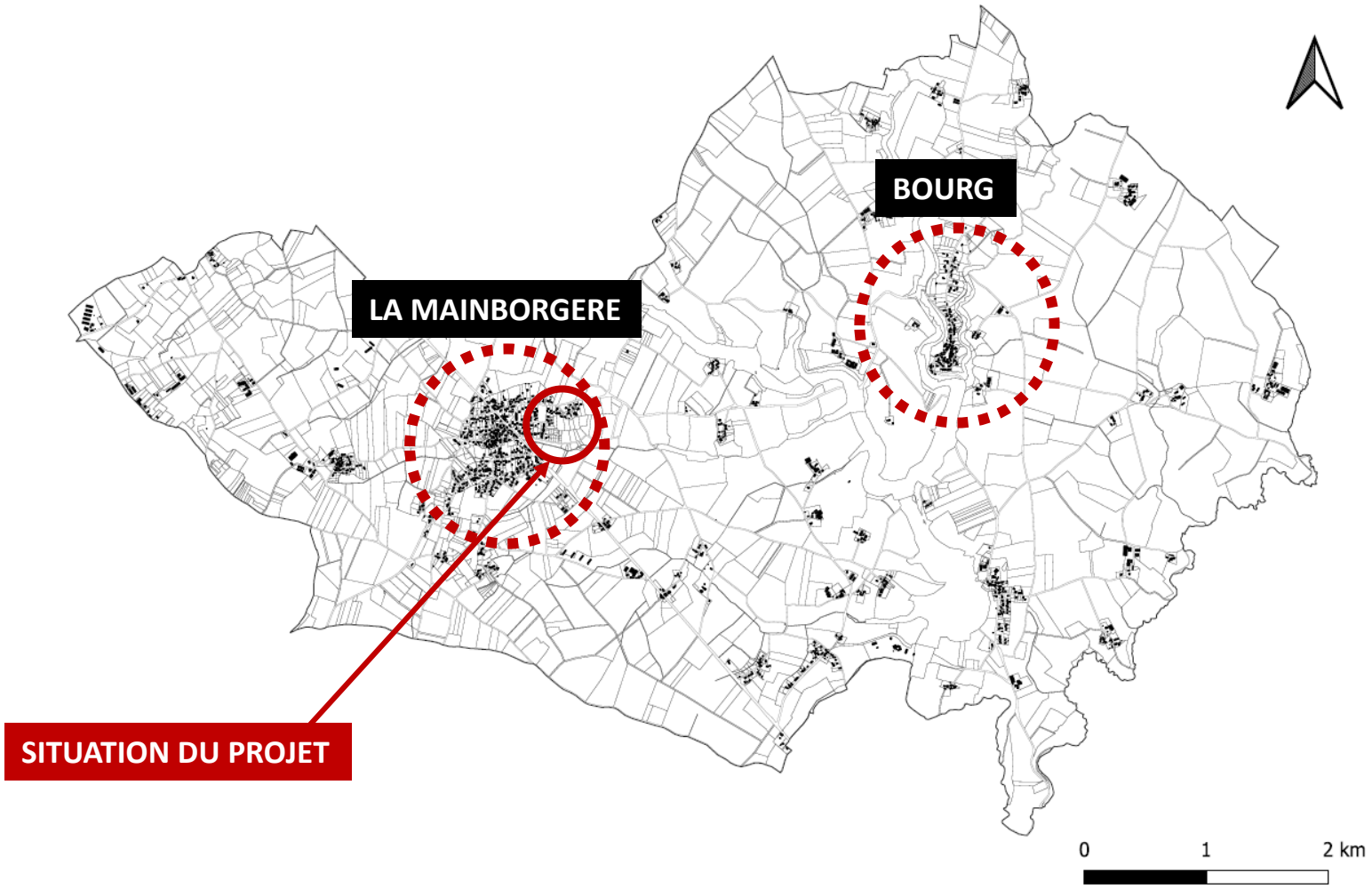
2/ Pérenniser et conforter les activités économiques agricoles :
→ Assurer la protection des sièges d'exploitation et des bâtiments d'exploitation existants à long terme ;
→ Prévoir des espaces durables pour le développement des exploitations agricoles et pour favoriser l'accueil de nouvelles exploitations ;
→ Favoriser les possibilités de diversification de l'activité agricole tel que l'accueil à la ferme, la vente directe,…
→ Préserver les secteurs de vignobles AOC.

3/ Préserver les éléments patrimoniaux à l'aide de mesures de protection adaptées :
→ Assurer la protection du patrimoine bâti identifié, des ensembles identifiés et du petit patrimoine ;
→ Proposer des prescriptions architecturales pour une meilleure qualité de réhabilitation et une bonne intégration des constructions nouvelles.

4/ Favoriser un développement touristique cohérent par rapport à l'échelle du territoire communal :
→ Valoriser le tourisme lié aux lacs et cours d'eau ;
→ Préserver le réseau des circuits pédestres.

Le projet s'inscrit dans l'enjeu 1 : Assurer l'arrivée d'une nouvelle population en organisant un développement urbain durable et plus précisément dans l'action 1 : Concentrer le développement urbain sur l'agglomération de la Mainborgère et l'action 3 : Respecter une densité de 15 logements/ha minimum dans toutes les zones d'urbanisation futures en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

OBJET DE LA MODIFICATION : LOCALISATION DU PROJET



OBJET DE LA MODIFICATION : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Source : Géoportail



Source : SVL-2021



Source : SVL-2021



Source : SVL-2021



Source : SVL-2021



OBJET DE LA MODIFICATION : JUSTIFICATIONS

L'objet de l'évolution est de reclasser une partie d'une zone 2AU en zone 1AU – Suppression de l'emplacement réservé n°1 – Mise à jour de l'OAP du Pont Eneau – Mise à jour du Rapport de présentation

La commune de Château-Guibert connaît un développement urbain croissant depuis quelques années avec une pression foncière avérée sur le territoire.
Ainsi, la commune fait le choix de reclasser une partie d'une zone 2AU (représentant environ 4,6 hectares dans son ensemble) en une zone 1AU (qui représentera environ 1,5 hectares) au village de La Mainborgère, pôle de vie de la commune. Le reliquat restera classé en zone 2AU. Suite à ce reclassement, l'OAP du Pont Eneau sera mise à jour. De plus, l'emplacement réservé n°1 (création d'une voie de desserte) devra être supprimé puisque l'aménagement va être repensé et requalifié. Le Rapport de présentation et notamment le tableau des surfaces et la liste des emplacements réservés seront mis à jour (p.179/182).

Ce reclassement intervient dans une volonté de continuer à accueillir des habitants, de manière raisonnée en respectant les orientations prévues dans le Schéma de Cohérence Territorial en cours d'élaboration et les densités projetées. La zone se situe en continuité immédiate d'une poche urbaine existante et n'aura aucune incidence sur l'environnement et/ou le paysage (voir dossier d'examen au cas par cas). De plus, la commune rentre dans une démarche de mixité sociale puisque ce projet sera en partie en logements sociaux (10%).

Les réseaux publics collectifs sont existants et à proximité des parcelles ce qui permettra leur desserte.
Ainsi, le PLU doit évoluer pour reclasser une partie de la zone 2AU en zone 1AU et laisser la possibilité au projet de se réaliser.

LOCALISATION DU PROJET





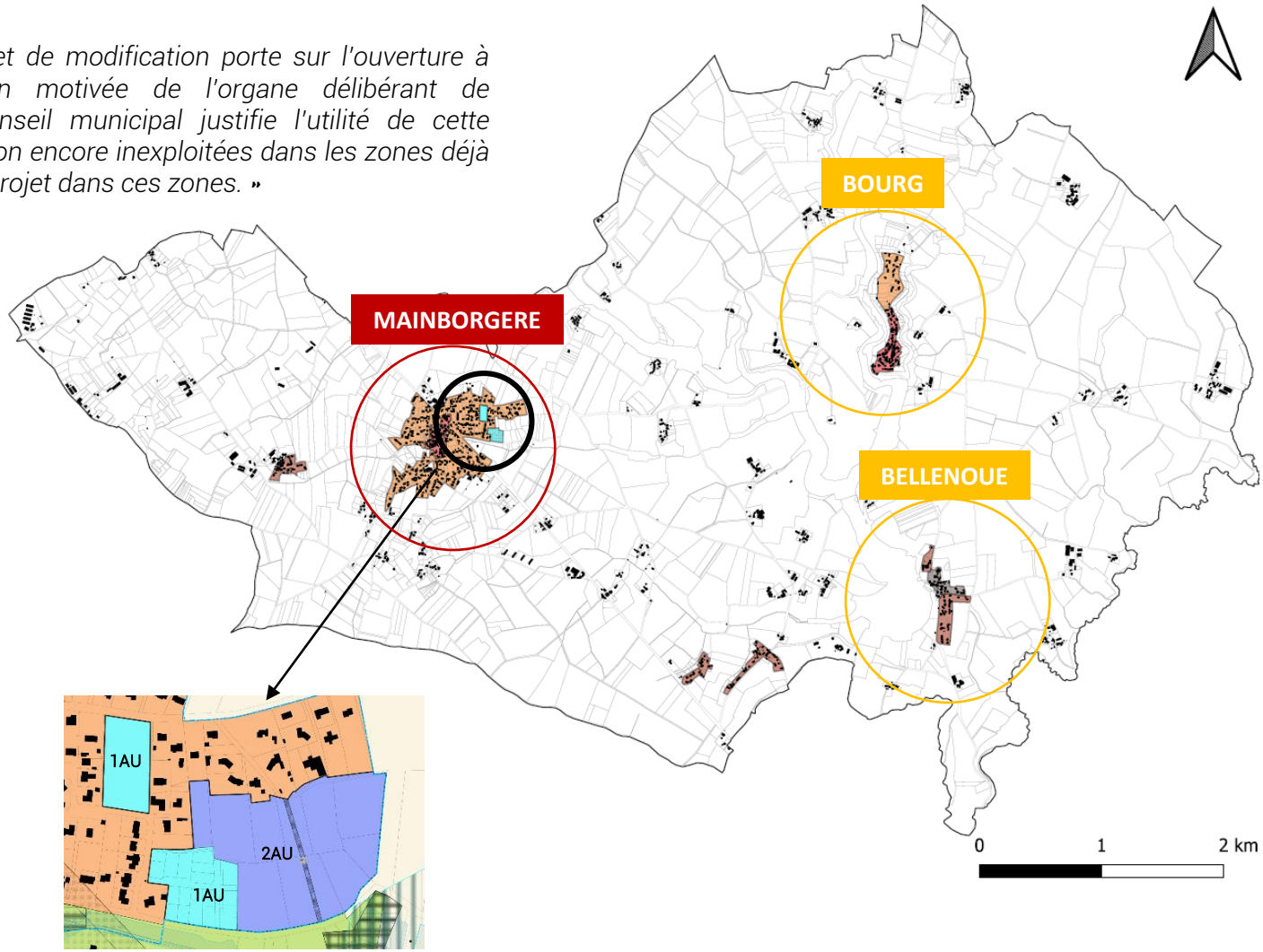
OBJET DE LA MODIFICATION : JUSTIFICATIONS

L'article L.153-38 énonce : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

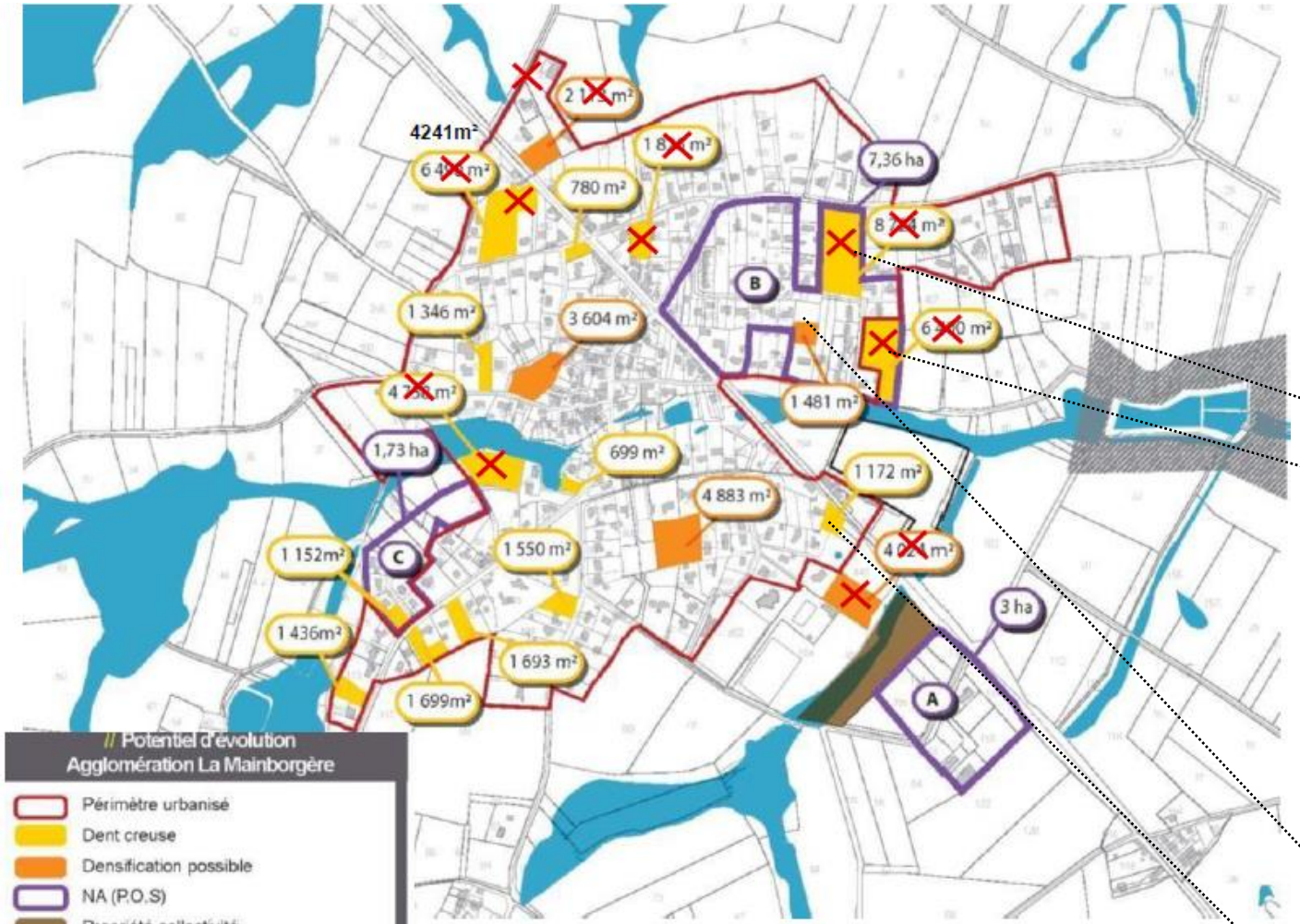
Les zones à urbaniser à court terme (1AU) ont toutes fait l'objet de permis d'aménager et sont en cours d'urbanisation (voir ci-contre).

En ce qui concerne la densification des poches urbaines existantes, il s'avère qu'une grande majorité des dents creuses ont été urbanisées.

Les dents creuses restantes sont localisées dans le bourg et au village de Bellenoue. Elles sont toutes actuellement en projet d'acquisition ou font l'objet d'un certificat d'urbanisme pour un futur projet de construction. Seule une parcelle au sein du bourg pose des difficultés car il y a un problème de raccordement à l'assainissement collectif au vu de la proximité du barrage. Les élus sont en négociation afin de pouvoir l'acquérir et ainsi réinvestir cette parcelle.



OBJET DE LA MODIFICATION : JUSTIFICATIONS



Lors de l'élaboration du PLU, un travail d'identification du potentiel urbanisable a été réalisé dans le rapport de présentation.
Aussi, différentes parcelles ont été identifiées dans ce potentiel dont 7 (celles avec les croix rouges) ont été exclues du fait de leur appartenance à une zone 1AU ou de leur présence dans un périmètre sanitaire.
Plusieurs évolutions ont eu lieu sur la commune depuis 2014, année de l'approbation du PLU :

- Cette zone 1AU fait l'objet d'un permis d'aménager ;
- Cette zone 1AU a fait l'objet d'une urbanisation comme le montre la vue satellite ;



- Ce secteur va être occupé par deux maisons dont une est déjà construite, un permis de construire a été déposé en 2021pour la seconde ;
- Deux maisons ont été construites.

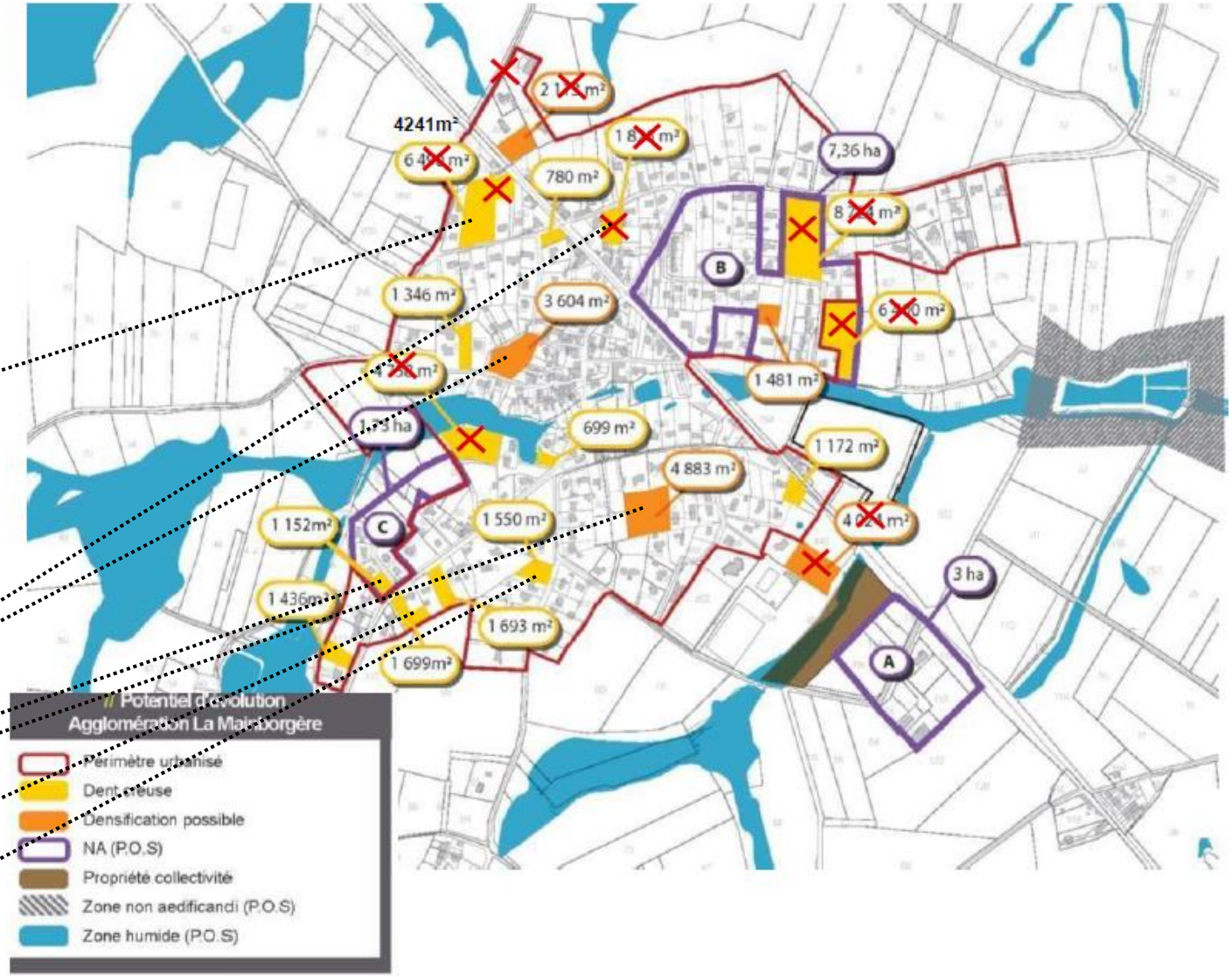
OBJET DE LA MODIFICATION : JUSTIFICATIONS

Lors de l'élaboration du PLU, un travail d'identification du potentiel urbanisable a été réalisé dans le rapport de présentation.
Aussi, différentes parcelles ont été identifiées dans ce potentiel dont 7 (celles avec les croix rouges) ont été exclues du fait de leur appartenance à une zone 1AU ou de leur présence dans un périmètre sanitaire.
Plusieurs évolutions ont eu lieu sur la commune depuis 2014, année de l'approbation du PLU :

- 3 maisons ont été construites comme le montre la vue satellite ;



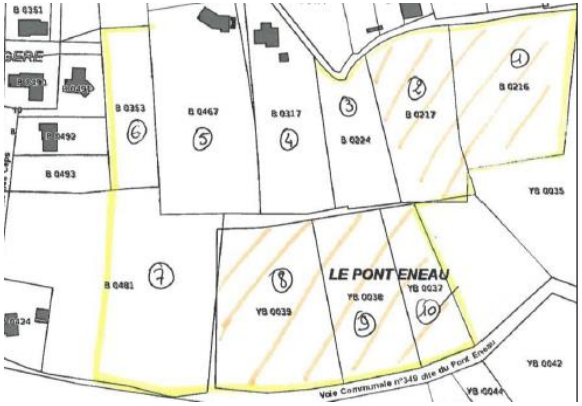
- 2 constructions sont sorties de terre ;
- 3 maisons ont été construites ;
- Une maison a été construite suite à un permis de construire déposé en 2017 ;
- Une maison est sortie de terre ;
- Une maison a été construite dans ce secteur ;
- Un permis de construire a été accordé en 2021.



OBJET DE LA MODIFICATION : JUSTIFICATIONS

ZOOM SUR LA THEMATIQUE AGRICOLE :

Une étude a été menée sur l'impact des zones à urbaniser (AU) sur l'espace agricole

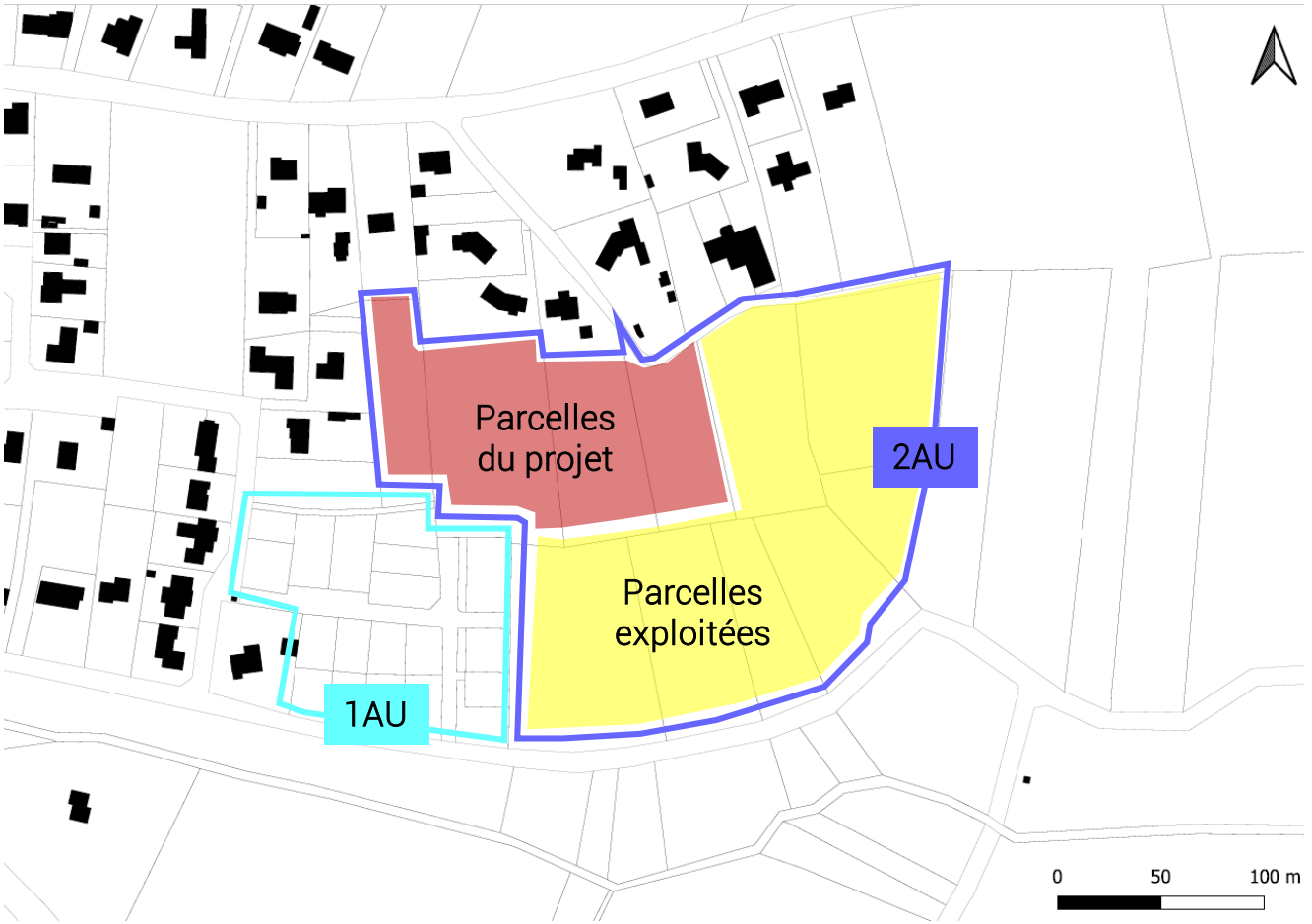


Sur les 10 parcelles identifiées dans les zones 1AU et 2AU du Pont Eneau, 5 parcelles agricoles sont impactées : les parcelles 1, 2, 8, 9 et 10 sont exploitées par Myriam RENAUD dont le siège d'exploitation est implanté sur la commune de Château-Guibert. Les parcelles 3, 4, 5, 6 et 7 ne sont pas exploitées.

(extrait rapport de présentation).

Il s'avère qu'une partie de la zone 2AU impacte une exploitation agricole (voir ci-contre en jaune).

Dans une démarche d'un développement raisonné de l'urbanisation, de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels mais également pour préserver l'espace agricole et répondre aux enjeux du PADD, les élus ne souhaitent pas impacter de parcelles exploitées et cultivées.

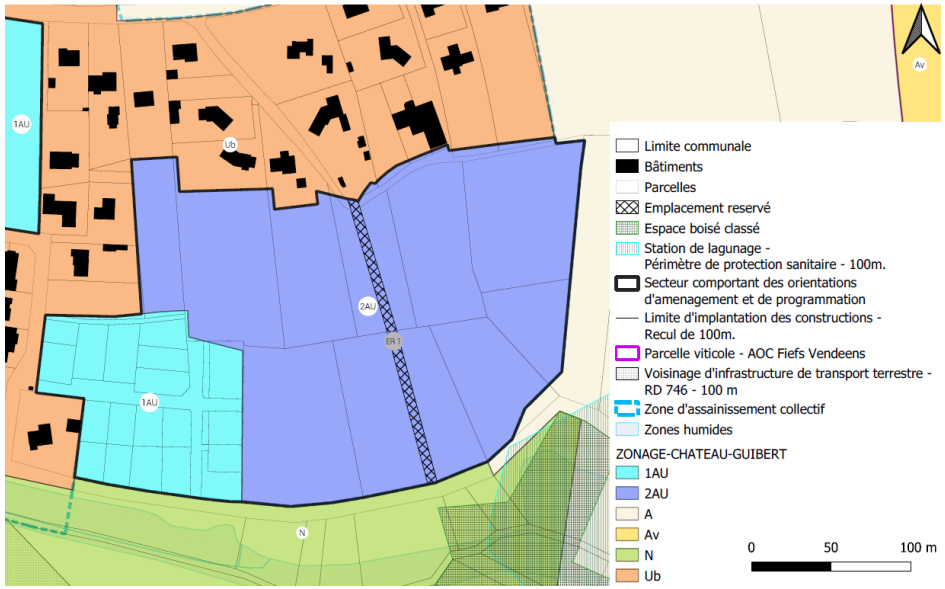


Ainsi le projet de reclassement d'une partie de la zone 2AU en 1AU ne concernera pas de parcelles exploitées et se limitera sur la partie NORD de la zone.

OBJET DE LA MODIFICATION : ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU DE CHÂTEAU-GUIBERT - ZONAGE

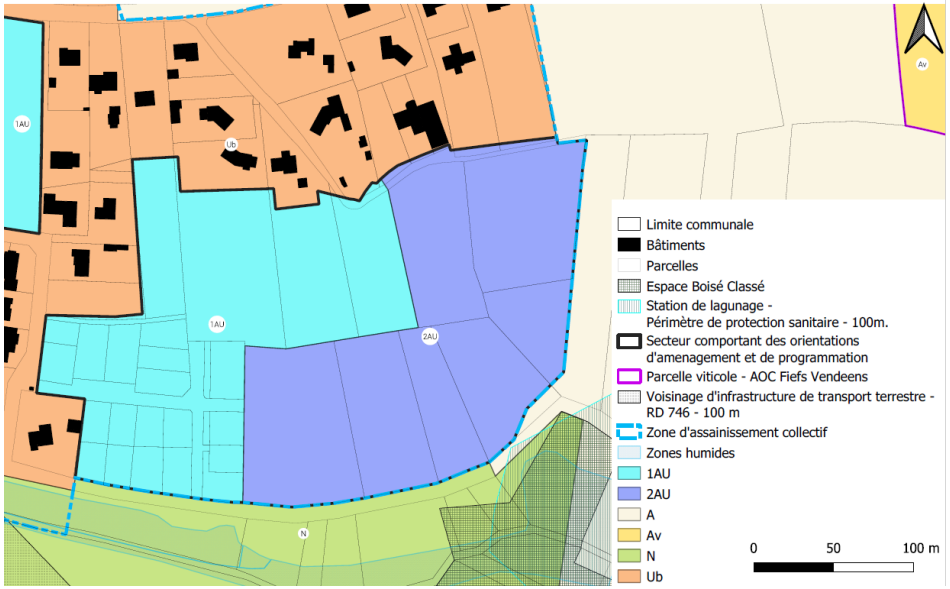
AVANT

Extrait du zonage avant évolution. Superficie de la zone 2AU : 45 593m² soit environ 4,6 hectares.



APRES

Extrait du zonage après évolution. Déclassement d'environ 15 445 m² de zone 2AU au profit de la zone 1AU, soit environ 1,5 hectares. Suppression de l'emplacement réservé n°1.





OBJET DE LA MODIFICATION : ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU DE CHÂTEAU-GUIBERT - EMPLACEMENTS RESERVES

AVANT

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESIGNATION	CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES	BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie de desserte	1107 m²	Commune
2	Extension de la lagune	10 220 m²	Commune
3	Accès à la zone 2AU des carrières	422 m²	Commune
4	Déviation de la RD 746 : contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais	28 900 m²	Département

APRES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

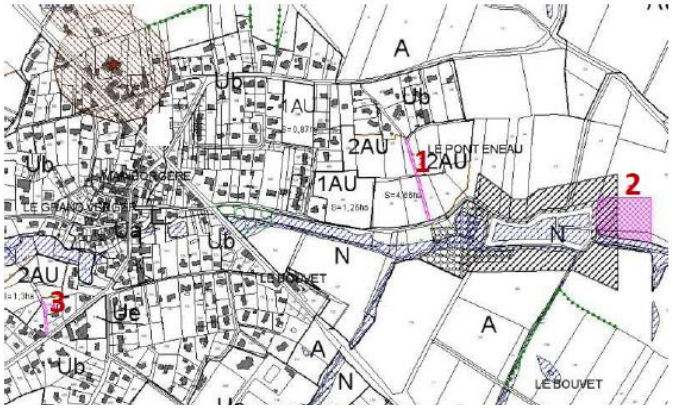
N°	DESIGNATION	CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES	BENEFICIAIRE
1	~~Création d'une voie de desserte~~	~~1107 m²~~	~~Commune~~
2	Extension de la lagune	10 220 m²	Commune
3	Accès à la zone 2AU des carrières	422 m²	Commune
4	Déviation de la RD 746 : contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais	28 900 m²	Département

OBJET DE LA MODIFICATION : ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU DE CHÂTEAU-GUIBERT – RAPPORT DE PRESENTATION – P.179

AVANT

3. Les emplacements réservés

Un ensemble de secteurs ont été inscrits en emplacements réservés pour la réalisation de projet d'intérêt publics tels que l'amélioration ou la création d'infrastructures routières répondant notamment aux objectifs du PADD :

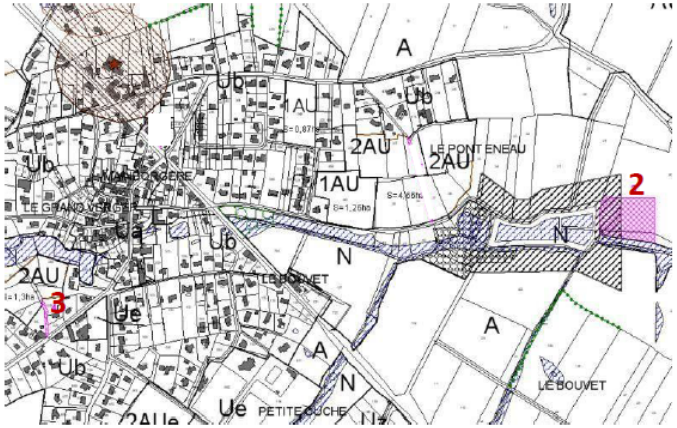


N°	Désignation de l'opération	Surface en m²	Bénéficiaire
1	Création d'une liaison douce	1 107 m²	Commune
2	Extension de la lagune	10 220 m²	Commune
3	Accès à la zone 2AU des Carrières	422 m²	Commune
4	Déviation de la RD746 : contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais	28 900m²	Département

APRES

3. Les emplacements réservés

Un ensemble de secteurs ont été inscrits en emplacements réservés pour la réalisation de projet d'intérêt publics tels que l'amélioration ou la création d'infrastructures routières répondant notamment aux objectifs du PADD :



N°	Désignation de l'opération	Surface en m²	Bénéficiaire
~~1~~	~~Création d'une liaison douce~~	~~1 107 m²~~	~~Commune~~
2	Extension de la lagune	10 220 m²	Commune
3	Accès à la zone 2AU des Carrières	422 m²	Commune
4	Déviation de la RD746 : contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais	28 900m²	Département



OBJET DE LA MODIFICATION : ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU DE CHÂTEAU-GUIBERT – RAPPORT DE PRESENTATION – P.182

AVANT

G. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement

La stratégie globale d'équilibre du territoire est assurée dans le PLU via des règles différenciées et adaptées à chacune des 4 grandes familles de zones : U, AU, A et N.

Secteur	qualification	Surface (ha)
Ua	**Centre ancien, type d'urbanisation traditionnel, dense**	9,5
Ub	**Extensions d'urbanisation périphériques des centres anciens** **Ubh** : correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU, **Ubhr** : correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés.	Ub : 53,1 Ubh : 15,8 Ubhr : 3,4
Uz	**Secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif.**	6,2
Ue	**Secteurs d'activités incompatibles avec l'habitat**	3,3
1AU	**Zones d'urbanisation future à court terme.** Desservies à leur périphérie Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les OAP	2,1
2AU	**Zones d'urbanisation future à court terme.** Nécessitent une modification du PLU Ne sont ni équipées, ni desservies par les réseaux **2AUz : équipements publics et d'intérêt collectif**	2AU : 7,7 2AUz : 1,7
Ah	**Secteurs de constructions dispersées de tiers** identifiés en zone agricole ou seules la reconstruction, les annexes et les extensions sont autorisées. **Ahr : Secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole et présentant une valeur patrimoniale**	Ah : 27,2 Ahr : 3,3
Av	Secteurs de **Vignobles AOC**	63,2
Ax	Secteurs de **Carrières**	18,5
Nh	**Secteur de constructions existantes dispersées en zone naturelle** où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes, des extensions limitées et des annexes séparées	2,6
Nl	Secteur naturel affecté aux différentes **activités liées aux loisirs** et ne nécessitant pas de constructions importantes	7,5

APRES

G. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement

La stratégie globale d'équilibre du territoire est assurée dans le PLU via des règles différenciées et adaptées à chacune des 4 grandes familles de zones : U, AU, A et N.

Secteur	qualification	Surface (ha)
Ua	**Centre ancien, type d'urbanisation traditionnel, dense**	9,5
Ub	**Extensions d'urbanisation périphériques des centres anciens** **Ubh** : correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU, **Ubhr** : correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés.	Ub : 53,1 Ubh : 15,8 Ubhr : 3,4
Uz	**Secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif.**	6,2
Ue	**Secteurs d'activités incompatibles avec l'habitat**	3,3
1AU	**Zones d'urbanisation future à court terme.** Desservies à leur périphérie Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les OAP	3,6
2AU	**Zones d'urbanisation future à court terme.** Nécessitent une modification du PLU Ne sont ni équipées, ni desservies par les réseaux **2AUz : équipements publics et d'intérêt collectif**	2AU : 6,2 2AUz : 1,7
Ah	**Secteurs de constructions dispersées de tiers** identifiés en zone agricole ou seules la reconstruction, les annexes et les extensions sont autorisées. **Ahr : Secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole et présentant une valeur patrimoniale**	Ah : 27,2 Ahr : 3,3
Av	Secteurs de **Vignobles AOC**	63,2
Ax	Secteurs de **Carrières**	18,5
Nh	**Secteur de constructions existantes dispersées en zone naturelle** où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes, des extensions limitées et des annexes séparées	2,6
Nl	Secteur naturel affecté aux différentes **activités liées aux loisirs** et ne nécessitant pas de constructions importantes	7,5



OBJET DE LA MODIFICATION : ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU DE CHÂTEAU-GUIBERT – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PONT ENEAU

Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Château Guibert

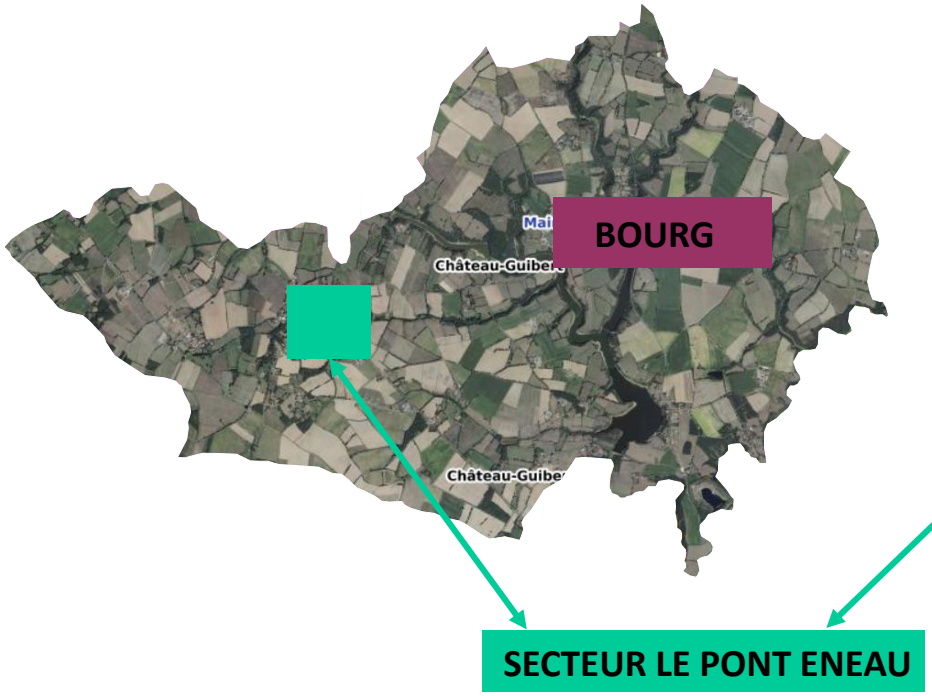
PLAN LOCAL D'URBANISME CHÂTEAU-GUIBERT

Approuvé le 26-02-2014 (Contrôle de légalité le 19-03-2014)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Pont Eneau

MODIFICATION N°1

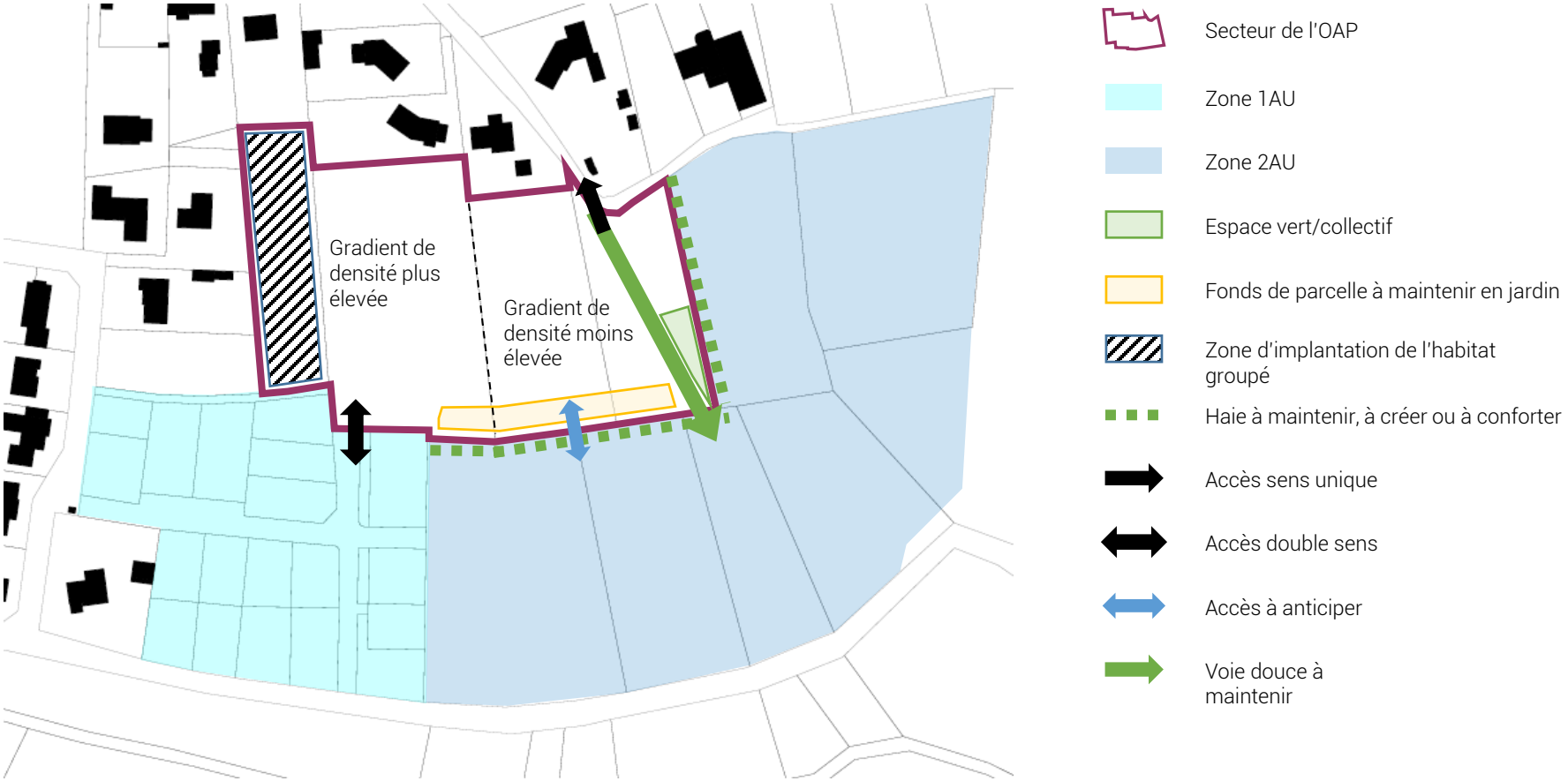
SECTEUR LE PONT ENEAU - INTRODUCTION





Parcelles	AI n°52-51-44-43
Occupation du sol	Terrains enherbés
Superficie	1,5 hectares

SECTEUR LE PONT ENEAU – SCHEMA D'AMENAGEMENT



A) CARACTERISTIQUES DES AMENAGEMENTS SUR LA ZONE D'HABITAT

- Une mixité d'habitat sera recherchée avec l'implantation d'habitat individuel et d'habitat groupé.
- L'habitat groupé sera implanté suivant le schéma d'aménagement.
- Une densité minimum de 15 logements à l'hectare est demandée.

B) TRAITEMENT DES ESPACES

- Au SUD de la zone, les fonds de parcelles devront de préférence être maintenus en jardin afin de réaliser une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.
- Un espace vert/collectif devra être implanté suivant le schéma d'aménagement. Des aménagements de type jeux pour enfants pourront être proposés par l'aménageur.
- Maintien, création et confortement des haies en bordure de la zone afin de réaliser une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Le projet d'aménagement ne devra avoir pour effet de générer des Zones de Non Traitement supplémentaires.

C) DESSERTE

- Les accès identifiés sur le schéma d'aménagement représentent les principes d'entrée-sortie de la zone.
- Le positionnement des accès futurs identifié sur le schéma d'aménagement sont à apprécier dans l'esprit et ne doivent pas compromettre les projets futurs.
- L'aménageur devra respecter le principe de desserte en double sens et sens unique.
- L'aménageur devra respecter le principe de voie douce suivant le schéma d'aménagement. Aucun aménagement ne devra compromettre la voie douce (une canalisation d'assainissement passe en dessous).
- Les voiries devront intégrer des principes de liaisons douces.

D) GESTION ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

- Le raccordement des eaux usées devra se faire sur l'assainissement collectif existant.
- L'aménageur aura à traiter la gestion des eaux pluviales.
- Le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est située dans le Périmètre de Protection Eloigné de la retenue du Marillet.

E) MIXITE SOCIALE

- 10% de logements seront des logements sociaux (retenu pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation)
- Des tailles de parcelles diversifiées pourront être proposées, en fonction des gradient de densité.

F) STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être géré à la parcelle. Une aire de stationnement commune pourra être proposée par l'aménageur.

APPROCHE CHIFFREE

ZONE D'HABITAT : 1,5 hectares

VRD : 20%

SUPERFICIE AMENAGEABLE : 1,2 hectares

DENSITE : 15 logements à l'hectare

➢ Soit 23 logements minimum sur la zone
➢ 53 habitants estimés

Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Château Guibert

PLAN LOCAL D'URBANISME CHÂTEAU-GUIBERT

Approuvé le 26-02-2014 (Contrôle de légalité le 19-03-2014)
Modifié (droit commun) le 21-12-2023

RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre 1 : Le diagnostic Territorial 9
I. La localisation et les dynamiques territoriales 11
A. Un territoire rural 11
B. Une commune intégrée au territoire communautaire du pays Mareuillais 12
II. Le contexte légal 13
A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme 13
B. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Château Guibert 13
C. Le Porter à Connaissance 14
D. Les documents supra communaux qui s'imposent à la commune de Château-Guibert 32
III. Les composantes et spécificités du territoire de Château-Guibert 41
A. Un territoire d'enjeux pour le patrimoine naturel 41
B. Un territoire d'enjeux pour le patrimoine historique et bâti 43
C. Organisation territoriale de l'habitat 45
D. Les déplacements 54
E. Les équipements 57
F. Le tourisme 60
G. Les exploitations agricoles 61
IV. L'analyse socio-démographique 63
A. L'évolution et le profil de la population de Château Guibert 63
B. L'analyse du parc de logement 65
C. Le développement du parc de logement 68
V. Le Bilan de la consommation foncière des 10 dernières années 71
VI. Synthèse 73

Chapitre 2 : L'état initial de l'environnement 75
I. Biodiversité et milieux naturels 77

A. Le milieu physique 77
B. Le milieu biologique 86
II. Ressources naturelles et gestion des polluants 109
A. L'eau 109
B. La gestion des eaux usées 112
C. La gestion des eaux pluviales 112
D. Sols et sous-sols 113
E. Les déchets 114
F. L'énergie 115
III. Cadre de vie 119
A. Nuisances sonores 119
B. Risques naturels 120
C. Risque technologique – Transport de matières dangereuses 124
IV. Patrimoine naturel, paysager et culturel 125
A. Patrimoine paysager 125
B. Les sites archéologiques 129
V. Synthèse des enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement 131

Chapitre 3 : Les choix retenus pour le projet de PLU 133
I. Objectifs du projet de développement retenu 135
A. Les motivations de l'adoption du PLU 135
B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini sur la base de 2 enjeux 135
C. La traduction règlementaire du PADD : règlement, zonage et orientations d'aménagement 139
II. Le zonage et le règlement associé : une stratégie d'équilibre général du territoire 141
A. Un équilibre général entre surfaces naturelles et urbanisées à maintenir et à renforcer dans le temps 141

B. Une rationalisation des zones urbaines identifiées en zone U 142
C. Une diminution des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation 152
D. Le renforcement de la protection des zones naturelles et agricoles 165
E. La prise en compte des risques et des nuisances 176
F. La prise en compte d'éléments particuliers à la commune 178
G. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement 182
III. Synthèse de la consommation foncière et de la stratégie adoptée par le PLU 183
A. La stratégie adoptée dans le PLU 183
B. Synthèse des surfaces agricoles, naturelles et forestières consommées dans le projet de PLU 184
IV. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement 185
A. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 » 185
B. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLU 185
V. Analyse comparative des surfaces du POS et du PLU par zone 189

Chapitre 4 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 191
I. Identification des effets positifs de la politique d'aménagement conduite par la commune 193
II. Identification des effets des politiques sectorielles et des orientations d'aménagement 197
III. Identification des effets positifs et négatifs des mesures du projet de PLU 199
A. Evolution du zonage 199
B. Modification du règlement 208
C. Mesures des orientations d'aménagement et programmation (OAP) 210
IV. Identification et évaluation des effets du PLU sur l'environnement 211
A. Méthode d'identification des effets du PLU sur l'environnement 211
B. Identification des effets suivant les principales thématiques environnementales 212
C. Evaluation des effets du projet de PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour réduire ces impacts 215

V. Incidences du projet sur les zones Natura 2000 221

Chapitre 5 : Mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les incidences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 223

Chapitre 6 : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement 227

I. Les indicateurs de suivi 229

II. Les propositions d'indicateurs à retenir 231

III. Indicateurs de suivi concernant l'habitat 235

A. Indicateurs de suivi concernant la production de logements 235

B. Indicateurs de suivi concernant la consommation foncière 235

Chapitre 7 : Prise en compte du cadre législatif et règlementaire 237

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme 239

A. L'article L. 110 239

B. L'article L. 121-1 239

C. L'article L. 123-1 241

II. La compatibilité du PLU avec les documents supracommunaux 243

A. Le PLU compatible avec le SCOT 243

B. Le PLU compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 243

C. Le PLU compatible avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne (2010-2015) 245

D. Le PLU compatible avec le SAGE du Lay 245

E. Le PLU compatible avec le PDALPD - *Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées* 245

F. Le PLU compatible avec le SDACR - *Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques* 246

G. Le PLU compatible avec le SRADDT - *Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire* 246

H. Le PLU compatible avec le SRIT - *Schéma Régional des Infrastructures et des Transports* 246

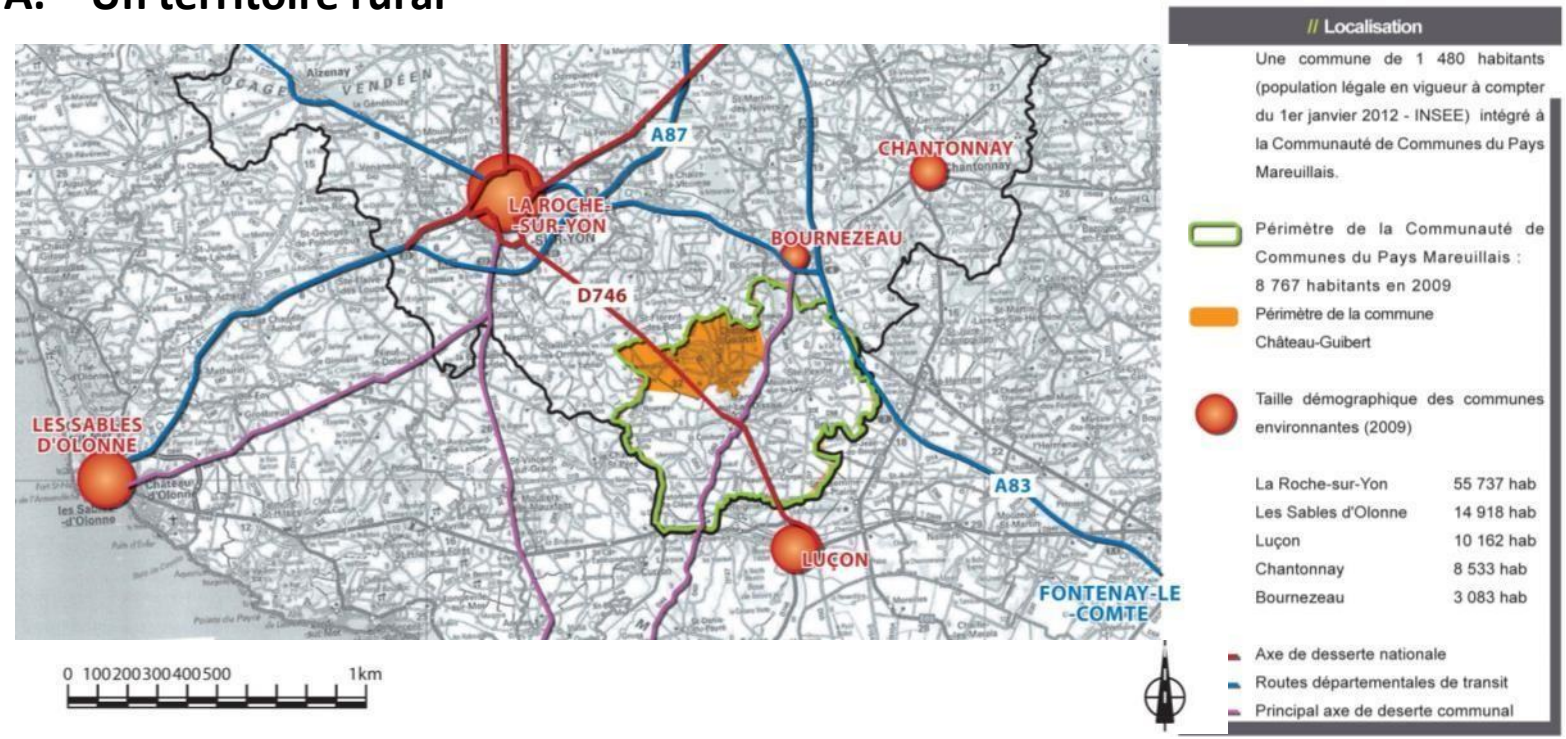
I. Le PLU compatible avec le SDA - *Schéma Directeur d'Accessibilité* 246
J. Le PLU compatible avec le SRCAE - *Schéma Régional Climat-Air-Energie* 247
K. Le PLU compatible avec le SRCE - *Schéma Régional de Cohérence Ecologique* 247
III. Le respect des réglementations particulières 249
A. La loi Paysage 249
B. La loi relative à la lutte contre le bruit 250
C. La loi sur l'eau 250
D. La loi Barnier 251

Chapitre 1 : Le diagnostic Territorial

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.

I. La localisation et les dynamiques territoriales

A. Un territoire rural



Château-Guibert est une commune de 1480 habitants située à 14 minutes de Bournezeau, 25 minutes de Luçon, 30 minutes de la Roche Sur Yon et 50 minutes des Sables d'Olonne.

Le territoire communal est localisé entre les deux pôles d'emplois importants que sont Luçon et la Roche-Sur-Yon, localisation qui représente un atout important pour les habitants.

La commune au caractère rural et agricole s'étend sur une superficie de 3516 Hectares. Elle est desservie par quelques routes départementales notamment la RD 746 reliant la Roche Sur Yon à Luçon, la RD 29 reliant Rosnay à Thorigny et la RD 60 reliant Thorigny à Mareuil-sur-Lay.

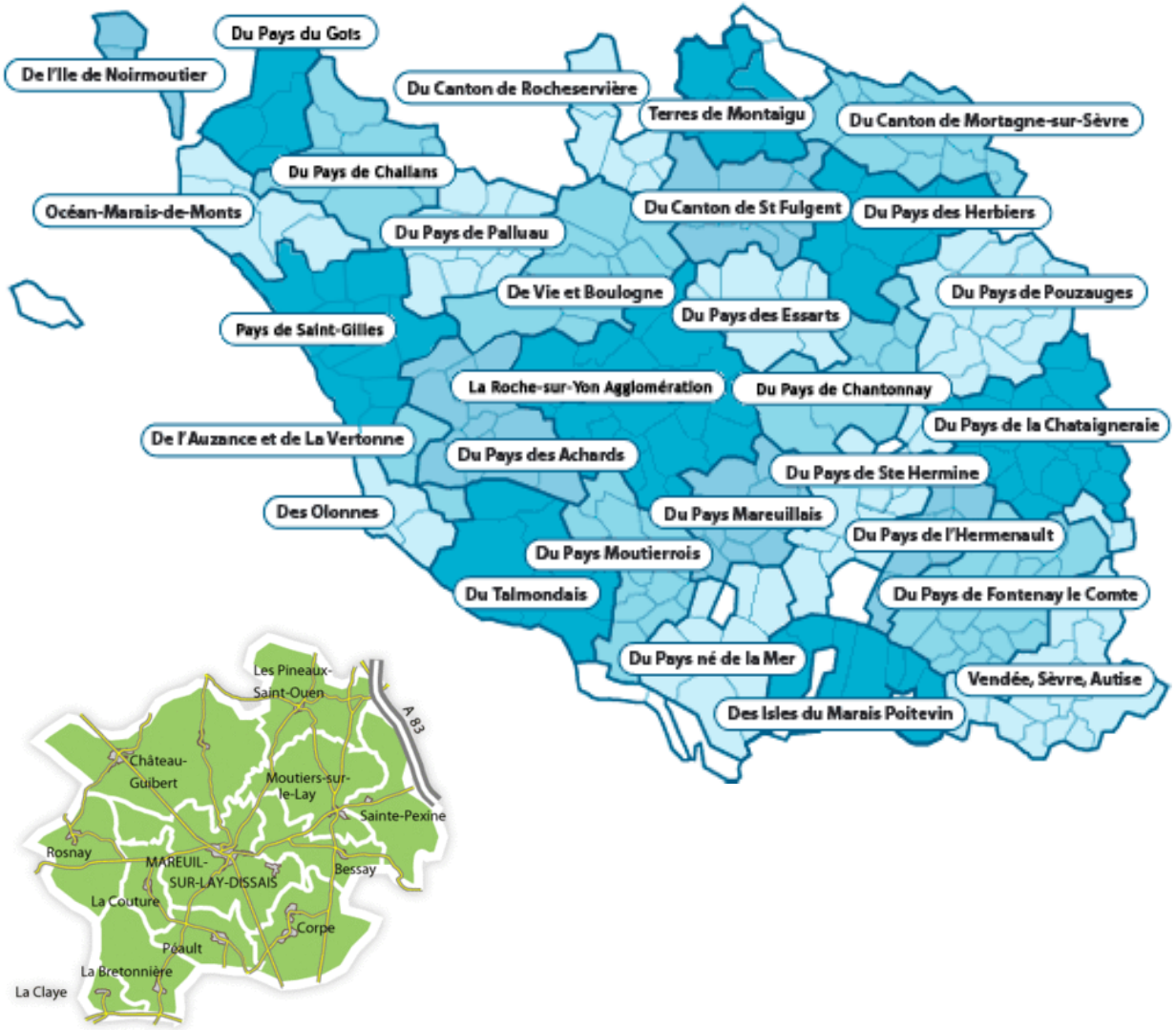
Le territoire présente un paysage très vallonné entrecoupé de vallées. Son altitude maximale est de 84 mètres, l'altitude minimale est de 24 mètres au niveau du barrage du Marillet.

L'indicateur de concentration de l'emploi est très faible avec 177 emplois en 2008, ceci s'explique par la proximité des deux pôles d'emplois que sont Luçon et la Roche-sur-Yon. L'indicateur de concentration de l'emploi est à un taux de 27.6%. En 2009, on recensait sur la commune 41 emplois salariés et environ 40 emplois liés à l'EHPAD des Roches. La part des actifs (population entre 15 et 64 ans) ayant un emploi est de 76.6%.

La commune de Château-Guibert est rurale et située dans une aire d'influence urbaine bipolaire entre deux villes : Luçon et la Roche-sur-Yon.

B. Une commune intégrée au territoire communautaire du pays Mareuillais

Le territoire de Château-Guibert s'inscrit dans l'espace communautaire des 11 communes que constitue la Communauté de Communes du Pays Mareuillais.



La Communauté de Communes du Pays Mareuillais a été créée en janvier 1997 et regroupe les 11 communes qui composent le canton de Mareuil-sur-Lay-Dissais : Bessay, La Bretonnière-La Claye, Château-Guibert, Corpe, La Couture, Mareuil sur Lay-Dissais, Moutiers sur le Lay, Péault, Les Pineaux, Rosnay et Sainte Pexine. Cela représente plus de 18 000 ha et 9 121 habitants, au 1er janvier 2013.

La commune fait partie de l'arrondissement « La Roche-sur-Yon » qui compte 11 cantons et 92 communes.

Château-Guibert concentre environ 16% de la population communautaire.

La Communauté de Commune duPays Mareuillais, dont fait partie la commune de Château-Guibert, relève de la délégation de compétence du Conseil Général de Vendée.

La politique communautaire se traduit dans les documents suivants :

- Le PLH sur la période 2006-2011 en cours de révision ;
- La Zone de Développement Eolien (ZDE).

La Communauté de Communes du Pays Mareuillais et Château-Guibert mènent actuellement une réflexion pour intégrer le périmètre d'un SCOT. La commune n'est donc, pour l'instant, rattachée à aucun SCOT.

II. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable » retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme). « Le PLU comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes ».

B. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Château Guibert

La commune dispose d'un POS approuvé le 4 décembre 1987 qui a fait l'objet de trois modifications intervenues le 3 juin 1992, le 27 mars 1996 et le 22 mai 2001.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2011, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La procédure de révision est définie par les articles L123-6 à 13 et R 123-15 à 25 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du PLU a pour objectifs de :

- Aménager l'espace ;
- Etudier la cohérence entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation et la croissance démographique ;
- Recenser les projets publics ou privés pouvant avoir une incidence sur le développement du territoire communal ;
- Préserver le cadre de vie des habitants ;
- Eviter le mitage et l'éclatement des constructions ;
- Préserver les espaces affectés à l'activité agricole ;
- Protéger les espaces naturels.

Le PLU devra être compatible avec les documents supra communaux qui concernent le Pays Mareuillais:

- Le Plan Local de l'Habitat (PLH)
- La Zone de Développement Eolien (ZDE)

C. Le Porter à Connaissance

Le préfet de Vendée a porté à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau. Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1).

1. Les articles L. 110, L111, L 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme

a) L'ARTICLE L110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

b) L'ARTICLE L111-1 :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.
Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

c) L'ARTICLE L121-1 :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

d) L'ARTICLE L123-1 :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.
Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.
Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.
Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.
En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

2. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

a) L'APPLICATION DES LOIS

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992,

La loi Paysage du 8 janvier 1993,

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et la réparation des dommages,

La loi sur l'air du 30 décembre 1996,

La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

La loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 4 février 1995),

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,

La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,

La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

La loi du 23 février 2005 relatives au développement des territoires ruraux,

La loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique,

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,

La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO),

La loi du 4 aout 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale,

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés,

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) (Grenelle I),

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

La Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (1)

Le territoire de Château-Guibert est inscrit dans plusieurs documents de gestion supra communautaire du territoire qui imposent des prescriptions à intégrer au projet d'aménagement du territoire de la commune :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) de Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) du Lay.
- Le Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)
- Le Programme Local de l'Habitat approuvé en janvier 2007 pour une durée de 6 ans (2006-2011), actuellement en cours de révision
- Le Schéma Départemental d'Analyse et de couverture des Risques (SDACR)
- La Zone de Développement Eolien (ZDE)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT)
- Le Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA)
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

b) LA TRADUCTION DE L'APPLICATION DES PRINCIPALES LOIS SUR LE TERRITOIRE DE CHATEAU GUIBERT

Le PLU de Château-Guibert devra respecter le principe fondateur du corpus juridique décrit ci-dessous qui vise le renforcement et la densification des espaces actuellement urbanisés les plus importants afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

B.1 - LE RESPECT DES OBJECTIFS DEFINIS DANS LA LOI DU 12 JUILLET 2010 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, consolidée le 14 juillet 2010 met en avant 5 points que le PLU à intégrer :

1/ Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
2/ Un changement essentiel dans le domaine du transport
3/ Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
4/ Préservation de la biodiversité.
5/ Risque, santé et chantier
6/ Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Lorsque la commune de Château-Guibert sera intégrée au périmètre d'un SCOT identifié, le conseil municipal disposera de 3 ans pour mettre en compatibilité le PLU avec les orientations du SCOT.

B.2 - LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS DU 13 DECEMBRE 2000 ET LOI URBANISME ET HABITAT DU 2 JUILLET 2003

Cette loi impose aux documents d'urbanisme les principes fondamentaux que sont le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et le principe de respect de l'environnement.

L'article 55 de la loi SRU impose aux communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de locatifs sociaux au sein de leurs résidences principales. **La commune de Château-Guibert qui compte 1480 habitants n'est donc pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.**

B.3 - LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006

Elle renforce l'action du gouvernement en faveur du logement et comprend des dispositions qui permettent notamment aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. **Dans le cadre de l'intercommunalité de la Communauté de Communes du Pays Mareuillais, des objectifs de développement des logements locatifs sociaux ont été programmés dans le Programme Local de l'Habitat.**

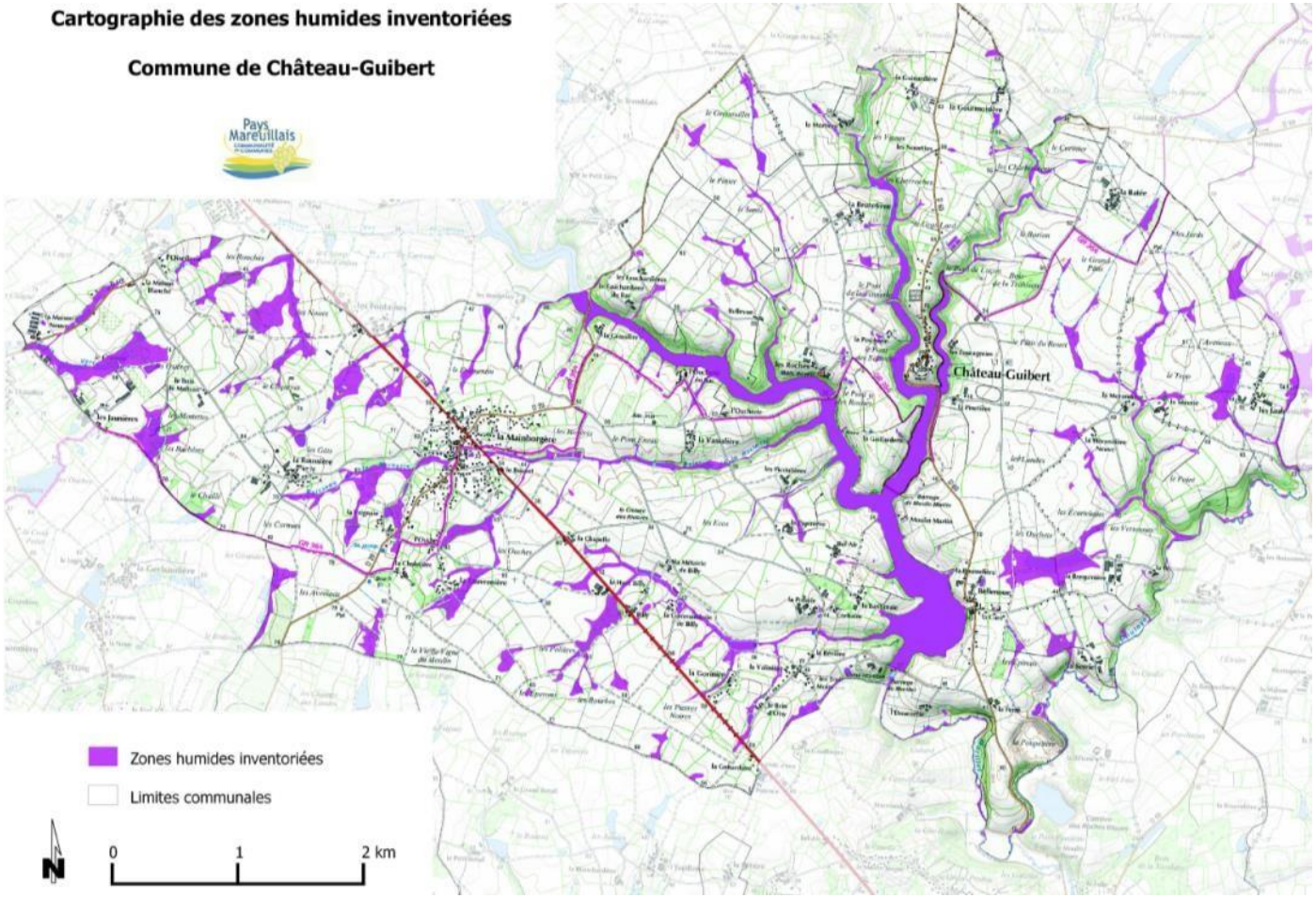
B.4 - LA LOI SUR L'EAU DU 30 DECEMBRE 2006, LOI DU 21 AVRIL 2004 RELATIVE A LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DANS LE DOMAINE DE L'EAU ET LOI DU 23 FEVRIER 2005 RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX

Les principes de police et de gestion des eaux : La révision du PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, définies sur la période 2010-2015.
Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.
La protection des milieux naturels : Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification locale de la politique de l'eau. Il a pour principal objectif la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau.

La commune de Château-Guibert est située sur le périmètre d'un SAGE :

- **Le SAGE Lay**. Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SAGE.

Le PADD et le règlement du PLU comporteront par ailleurs des orientations spécifiques relatives à la préservation des zones humides. En effet, le PLU étant tourné vers la prise en compte de l'environnement, conformément aux dispositions légales, il protégera les zones humides identifiées dans le SAGE. *« On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*



La commune est concernée par la présence de zones humides sur son territoire, notamment au niveau des deux rivières qui la traverse (La Moinie – Le Tourteron).

Avec une superficie totale de **350.5 ha**, les zones humides représentent 10% du territoire communal.

Les zones humides sont très protégées de manière générale et elles le seront dans le PLU tout comme les espaces identifiés comme faisant partie de la « trame verte et bleue ».

La préservation de la trame verte et bleue signifie la préservation des continuités des écosystèmes. Dans le PLU, cela sera matérialisé par le classement en zone N des espaces d'interface entre deux écosystèmes rapprochés.

La région a le projet, d'ici à 2012, de constituer d'une trame verte et bleue comme outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités écologiques territoriales, et la mise en œuvre de mesures de protection, de valorisation, de réparation des milieux et espèces naturels et de compensation des dommages causés à ceux-ci**. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est en cours d'élaboration**. Il conviendra de suivre son évolution, les principes et les objectifs définis.

Eau Potable

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale nommé « Vendée Eau » gère la distribution de l'eau potable en Vendée. La commune de Château-Guibert fait partie des 277 communes avec Challans, sur les 282 que compte le département, qui ont rejoint Vendée Eau.
De la même manière, la commune est géré par l'opérateur privé « Nantaise des Eaux ». La retenue d'eau du Marillet est destinée à l'alimentation en eau potable dont le prélèvement, la distribution et sa protection par des périmètres de protection, ont été déclarés d'utilité publique.

Les Eaux pluviales

La lutte contre la pollution par l'assainissement passe par la mise en œuvre d'une politique globale concernant la gestion des eaux pluviales. L'élaboration du PLU devra être compatible avec les objectifs de protections, tels qu'ils sont définis dans le SAGE, en matière notamment de rejet de ses eaux pluviales dans le milieu récepteur.
Le bourg de Château Guibert et le secteur de la Mainborgère sont équipés d'un réseau d'eau pluvial. Sur les autres secteurs urbanisés, la gestion des eaux pluviales est assuré par les fossés ou à la parcelle.

L'intervention des collectivités territoriales

Concernant la gestion de l'eau, les collectivités peuvent entreprendre l'étude et les travaux présentant un caractère d'intérêt général dans le cadre du SDAGE.
Concernant l'assainissement, les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif et peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les eaux usées

L'étude du zonage d'assainissement de la commune de Château-Guibert est actuellement en cours de mise à jour. Ce zonage doit définir les zones d'assainissement non collectif et collectif sur le territoire communal. Les eaux usées doivent être épurées avant tout rejet dans le milieu naturel.
La commune de Château-Guibert à retenu, en zones d'assainissement collectif le bourg, Bellenoue et la Mainborgère sans aucune extension vers les autres secteurs.
La dispersion du reste de l'habitat, les logements non collectés relèveront des techniques d'assainissement non collectif.
Le zonage d'assainissement sera soumis à enquête publique conjointe avec le PLU.

B.5 - LA LOI SUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DU 8 JANVIER 1993

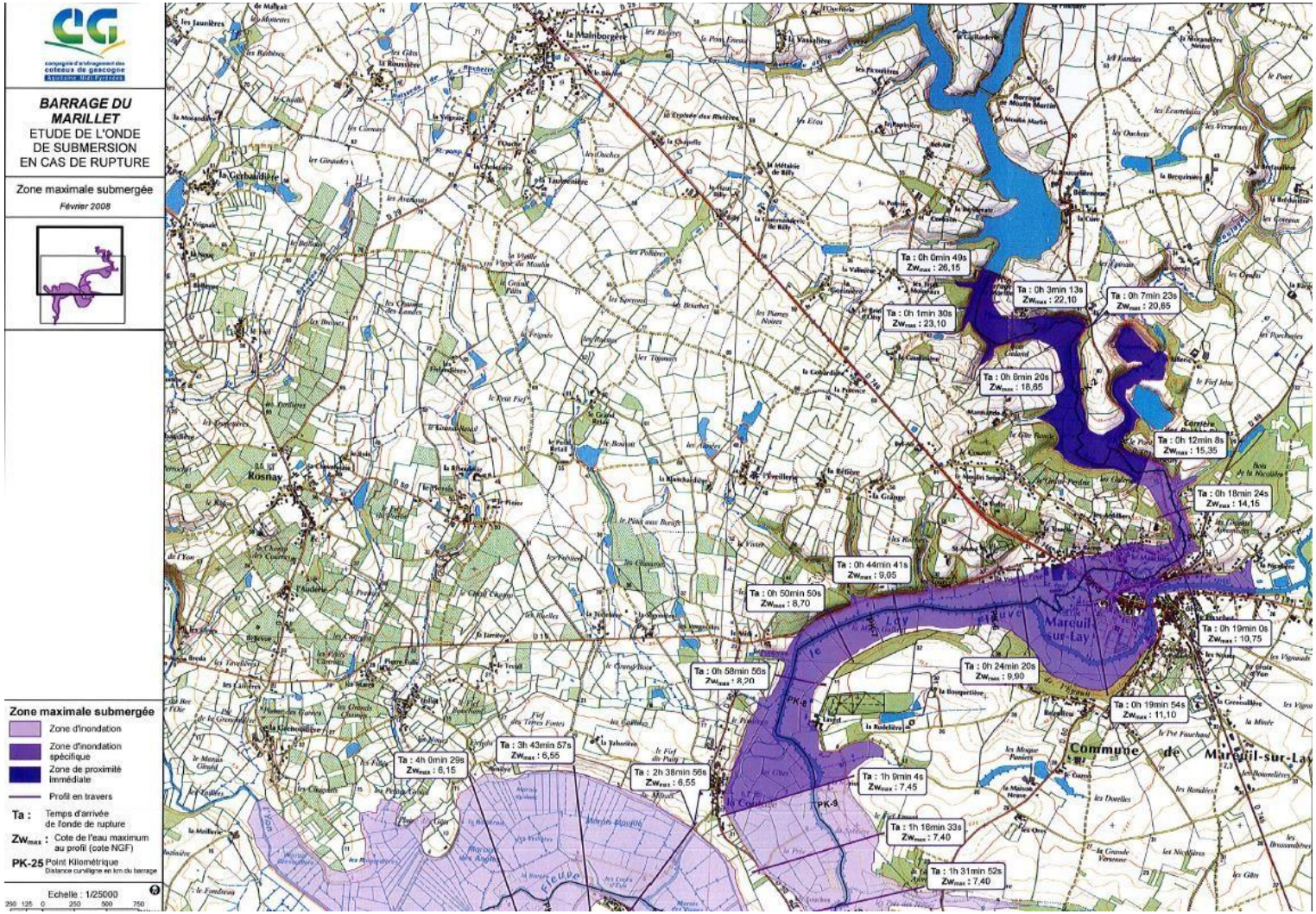
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Dans ce cadre, il peut préciser les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.
Le PLU a « identifié les éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. ». Le PLU a également classé comme Espaces Boisés : les bois, forêts, parcs, haies, à conserver, à protéger ou à créer.

B.6 - LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995 ET LOI RELATIVE A LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DU 30 JUILLET 2003

La commune de Château-Guibert est répertoriée dans le nouveau Dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 2012) pour les risques suivants :

- Météorologique ;
- Risque sismique (L'ensemble du département de la Vendée est classé en aléa modéré) ;
- Transport de matière dangereuse (Il convient de considérer que le risque de transport de matière dangereuse est potentiellement existant sur tout type d'axes routiers et notamment la route départementale RD 746 qui traverse la commune. De plus, il faut noter que la route RD 746 figure sur la carte nationale de 1ère et 2ème Catégories des Transports Exceptionnels).

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le J.O. du
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983



La commune est également concernée par le risque inondation. Pour le territoire de **Château-Guibert**, il faudra prendre en compte :

- La cartographie représentant les zones inondables suite à l'**étude de l'onde de submersion** en cas de rupture du <u>barrage du Marillet</u>.

En effet, le risque inondation est notamment lié à l'étude de l'onde de submersion en cas de rupture du barrage du Marillet.

La commune est donc concernée par le risque de rupture de barrage.

<u>Risque de mouvement de terrain</u>

Un risque de mouvements de terrain lié au phénomène de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux a été identifié. Cependant, la cartographie de l'aléa n'a pas de valeur réglementaire mais est informative.

Maitrise de l'urbanisation

Afin de maîtriser la qualité des entrées de ville, la loi du 2 février 1995 (dite loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article dans le code de l'urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes.

La RD 746 est classée Route à Grande Circulation. Il conviendra donc de prévoir pour les nouvelles constructions dans les espaces non urbanisés, une marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 746. Cette règle peut être dérogée si un projet urbain justifie la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme.

De plus, il faut noter que la route **RD746** figure sur la **carte nationale de 1ère et 2e Catégories des Transports Exceptionnels**.

Le projet de PLU devra engager une réflexion sur l'entrée de l'agglomération de la Mainborgère traversée par la RD746.

B.7 - LA LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS DU 13 JUILLET 1992

Cette loi stipule d'organiser le transport des déchets et de valoriser les déchets par recyclage.

Dans ce cadre, il précise sa volonté de favoriser la mise en œuvre d'une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) dans les opérations nouvelles : promouvoir la maîtrise raisonnée des déchets à la source. Le PLU doit prendre en compte la gestion de tous les déchets et à ce titre permettre l'implantation des installations nécessaires.

Le PLU devra s'interroger sur la problématique des déchets et analyser les conséquences éventuelles sur l'urbanisation et le fonctionnement du territoire. En outre, rappelons que la révision du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvée le 01 décembre 2011.

B.8 - LOI DU 13 JUILLET 2005 DE PROGRAMME FIXANT LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE ENERGETIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Dans ce cadre, il précise sa volonté de favoriser la mise en œuvre du développement « durable » du territoire.

Le schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie des Pays de la Loire est en cours d'élaboration. Son volet éolien cartographie les zones favorables pour atteindre les objectifs de puissance à installer au sein de la région et pour chaque département. Le volet photovoltaïque pourra s'appuyer sur la doctrine régionale, validée en juin 2010. Par ailleurs, l'article 75 de cette même loi vient compléter le chapitre IX du titre II du livre II du code de l'environnement par l'article L.229-25, instituant les plans climat-énergie territoriaux. Ces plans sont établis notamment par les collectivités et établissements publics de 50 000 habitants ainsi que par les autres personnes morales de droit public employant plus de 250 personnes, pour le 31 décembre 2012. **La commune de Château-Guibert n'est pas concernée par cette obligation mais peut s'engager dans cette démarche.**

B.9 - LA LOI PORTANT ENGAGEMENT POUR LE LOGEMENT DU 13 JUILLET 2006 (LOI ENL) ET LOI DU 5 MARS 2007 RELATIVE AU LOGEMENT OPPOSABLE (LOI DALO)

Cette loi a pour objectif de mettre en place toute une série de mesures concrètes pour encourager la construction de logements et permettre de loger toutes les catégories de population dans des logements décents. **Au niveau local, l'outil principal de mise en œuvre du droit au logement est le Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées dit le PDALPD** (cf. Chap. I partie II-D).

Suite à la loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le département de la Vendée a élaboré un schéma départemental visant à aménager des aires d'accueil sur les communes de plus de 5 000 habitants soumises à la réglementation (ou sur le territoire de l'EPCI compétent comprenant une telle commune). La révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Vendée a été approuvée par arrêté en octobre 2010. Ce schéma a une durée de 6 ans à compter de sa publication.

La commune de Château-Guibert n'est pas concernée par la réalisation d'une aire d'accueil dans ce dispositif.

B.10 - B.10 – LA LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

La RD 746 est source de nuisances sonores, d'où la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux constructions. Ce secteur de nuisances couvre une distance de 100m de part et d'autre de la route départementale 746.

B.11 - LA LOI DU 27 JUILLET 2010 DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PECHE

Cette loi réaffirme l'urgence et l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole avec notamment l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici à 2020 . Elle définit une stratégie globale de lutte notamment à travers la mise en place des outils suivants :

- Plan Régional d'Agriculture Durable (PRAD), approuvé le 18 avril 2012 dans les Pays de la Loire,
- l'observatoire de la consommation des terres agricoles,
- la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

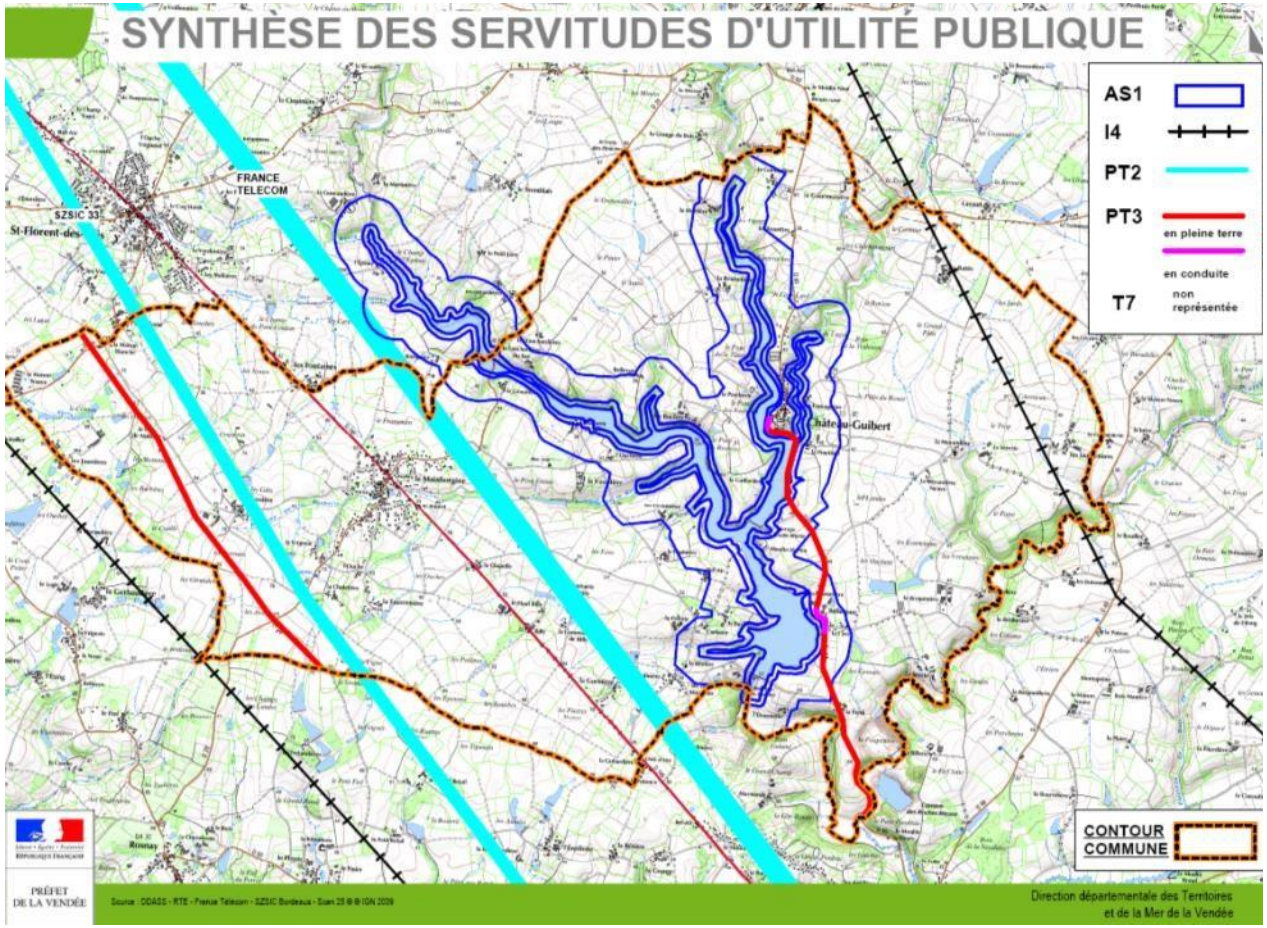
Elle prévoit une obligation de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et la sauvegarde des espaces naturels pour tout projet de construction ou document d'urbanisme, en cas de réduction des surfaces des zones agricoles.

B.12 - LA LOI DU 17 DECEMBRE 2009 RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LA FRACTURE NUMERIQUE

Le haut débit (et le très haut débit), s'impose comme un service essentiel pour tous et constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de compétitivité et de développement économique mais il est aussi une attractivité forte pour l'installation des ménages. Les collectivités locales ont obtenu en 2004 la possibilité d'intervenir de façon opérationnelle dans le domaine de l'ANT en participant activement au développement physique et technique nécessaire pour apporter les services aux usagers.

La loi du 17 décembre 2009 dite « loi Pintat » définit une stratégie de développement des réseaux établie à l'échelle d'un département au moins. L'élaboration d'un document d'urbanisme crée l'opportunité de prendre en compte la question des infrastructures et réseaux de communications électroniques. En Vendée, le département s'engage à développer le Très Haut Débit (THD). La commune de Château-Guibert s'inscrit donc dans cette démarche.

c) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



La carte ci-dessus a été fournie en annexe du Porter à Connaissance de l'Etat

Servitude AS1 : Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.
Cette servitude est instaurée pour l'alimentation en eau potable de la Région de Mareuil-sur-Lay et concerne le captage d'eau au barrage du Marillet.

Servitude I4 : Servitude autour d'une ligne aérienne électrique.
La commune est concernée par les ouvrages HTB suivants : Ligne 225.000 Volts Beaulieu-Sirmière et la ligne 90.000 Volts Luçon-Beaupuy-Sirmière.

Servitude PT2 : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'Etat.
Château-Guibert est concernée par la Zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne La Roche-Sur-Yon Luçon et la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne La Roche-Sur-Yon Château Guibert Luçon.

Servitude PT3 : Servitude relative aux réseaux de télécommunications.
La commune est concernée par le câble à fibres optiques du réseau national de Liaison à Grande Distance et par le câble régional reliant le central téléphonique du bourg de Château-Guibert au central téléphonique de Mareuil-Sur-Lay.

Servitude T7 : Servitude aéronautique.
La commune est concernée par cette servitude, propre aux aérodromes, et qui couvre l'ensemble du territoire national.

d) AUTRES INFORMATIONS

D.1 - LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de concilier le développement de la ville et la lutte contre l'étalement urbain, il s'agit aujourd'hui: de faire émerger de nouvelles formes urbaines plus denses, de rapprocher l'habitat des services et de l'emploi, de permettre des modes de déplacements alternatifs. La réflexion liée au PLU devra prendre en compte les dispositions débattues dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

D.2 - LE RISQUE D'EXPOSITIONS AU PLOMB

L'ensemble du territoire national est classé en zone à risque saturnin.

D.3 -POLLUTION PAR LES NITRATES

L'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la directive du 12 décembre 1991 dite directive « nitrates ». A ce titre, tous les exploitants agricoles doivent se conforter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 29 juin 2009**,** relatif au 4e programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

En particulier :

- prévoir et noter les épandages d'effluents d'élevage et d'engrais azotés,
- équilibrer la fertilisation azotée de toutes les cultures,
- maintenir ou créer une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 m le long des cours d'eau,
- couvrir progressivement les sols agricoles en automne-hiver.

D.4 –BATIMENTS D'ELEVAGE

Pour appliquer la règle de réciprocité, des distances réglementaires d'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers doivent être prises en compte (art. L111-3 du Code Rural). Tous les bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont concernés. Il est recommandé de tenir compte de tous les sièges d'exploitation agricole, bâtiments d'élevage et leurs annexes (fosses, fumiers, silos, etc.), existants sur le territoire, et de maintenir en dehors des zones urbanisables les espaces concernés.

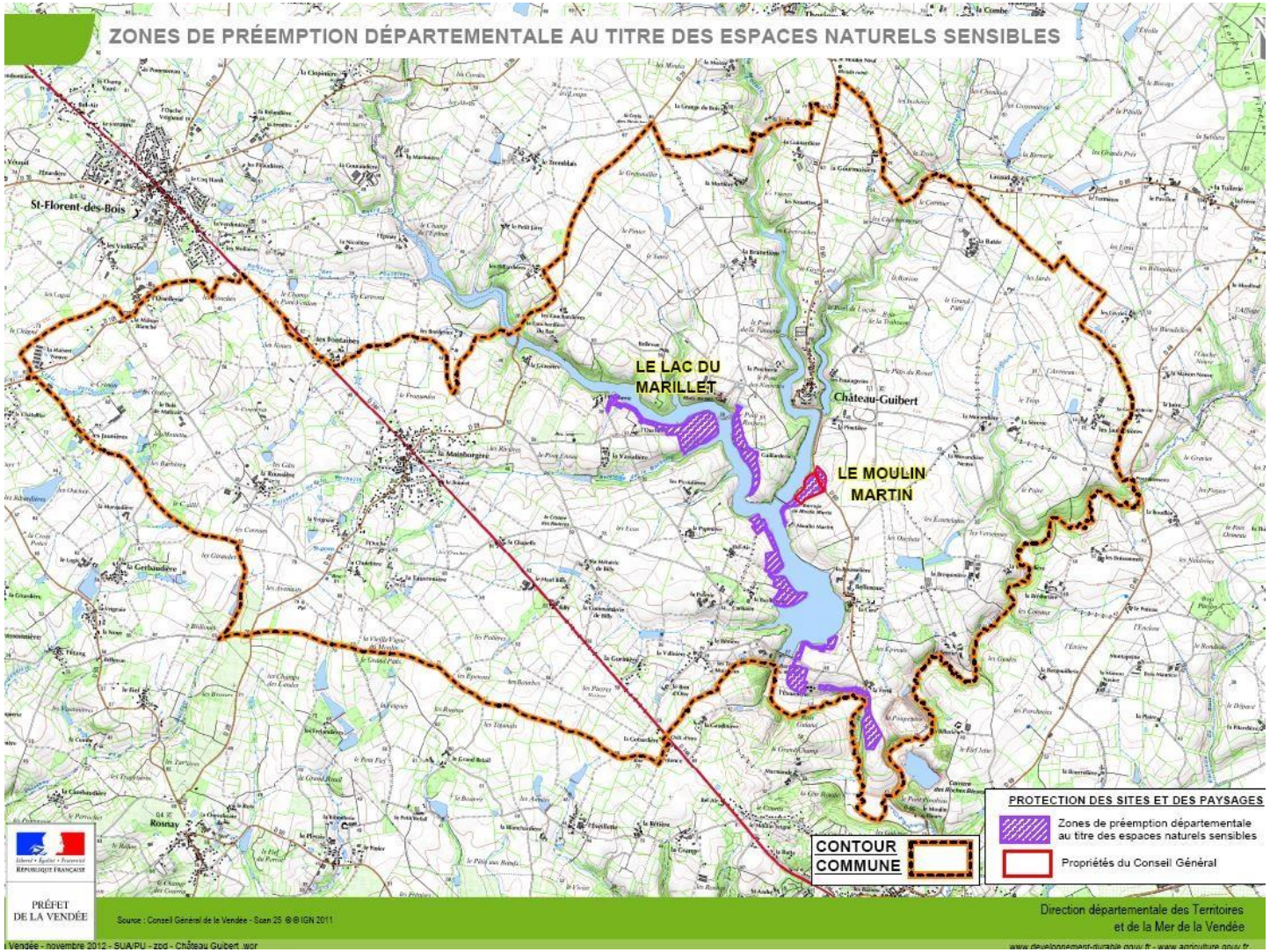
D.5 CARRIERE

Une carrière existe sur la commune de château-Guibert :

- la carrière située au lieu-dit « la Poupetière » (Société Kleber Moreau) autorisée jusqu'en 2029.

Pour mémoire, le schéma départemental des carrières de la Vendée a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 juin 2001.

D.6 LES ZONES DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES



Le Droit de Préemption peut s'exercer au titre des Espaces Naturels Sensibles. Il est un outil de préservation et de sauvegarde utile pour répondre aux objectifs définis par la loi Engagement National pour l'Environnement.

La protection des espaces naturels sensibles relève d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels boisés ou non, mise en œuvre par le département.

Un certain nombre d'espaces naturels sont la propriété du Département ou de la commune de Château-Guibert. Ils sont inscrits en Espaces Naturels Sensibles (ENS). La délimitation d'un périmètre de préemption ne constitue pas en soi un élément de protection.

Ci-contre, la carte du projet de zone de préemption des espaces naturels sensibles

D.7 - LA SECURITE ROUTIERE :

Le PLU doit prendre en compte la sécurité routière. **Cette prise en compte doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLU**, tant au niveau du diagnostic que du rapport de présentation, du PADD, des documents graphiques et des annexes.

Différents points relatifs à l'analyse du fonctionnement urbain doivent y être abordés :

- L'existence de lieux d'insécurité routière sur la commune
- La localisation des zones d'habitat, d'activité et d'équipement, des arrêts de transport en commun avec les besoins de déplacement qu'ils génèrent
- Les points singuliers (sorties d'école, …)
- La prise en compte des usagers vulnérables (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite)
- La hiérarchisation des voies (transit, échange, desserte), le relevé des incohérences entre caractéristiques et usages, les zones où les usages liés à la circulation de transit et à la vie locale se superposent pour les voies traversant l'agglomération

Par ailleurs, ce document propose d'intégrer au Porter à la Connaissance du Préfet le texte suivant :

« Conformément aux dispositions de l'article 110 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique, et donc en particulier la sécurité routière. Au-delà de l'instruction de l'acte de construire (articles R.111-2 et R.111-4 du CU), la question de la sécurité routière doit être intégrée tout au long de l'élaboration du PLU, tant au niveau du diagnostic, que du rapport de présentation, du PADD (alinéas 3 et 5 de l'article R123-3 du CU), du règlement (alinéas 1,2,3,6,11, et 12 de l'article R.123-9 du CU), des documents graphiques (alinéas d, g, et dernier paragraphe de l'article R.123-10 du CU) et des annexes (alinéa 11 de l'article R.123-13 du CU).
En effet, les choix effectués pour le développement de l'urbanisation ont des conséquences directes sur les besoins de déplacements et donc sur la sécurité routière dans la commune. Au-delà des caractéristiques des infrastructures, le document d'urbanisme peut ainsi influer sur la sécurité routière par le choix des zones de développement, par les modalités de déplacement offertes aux usagers, par la perception du danger en zone bâtie et par les conditions de fluidité du trafic. »

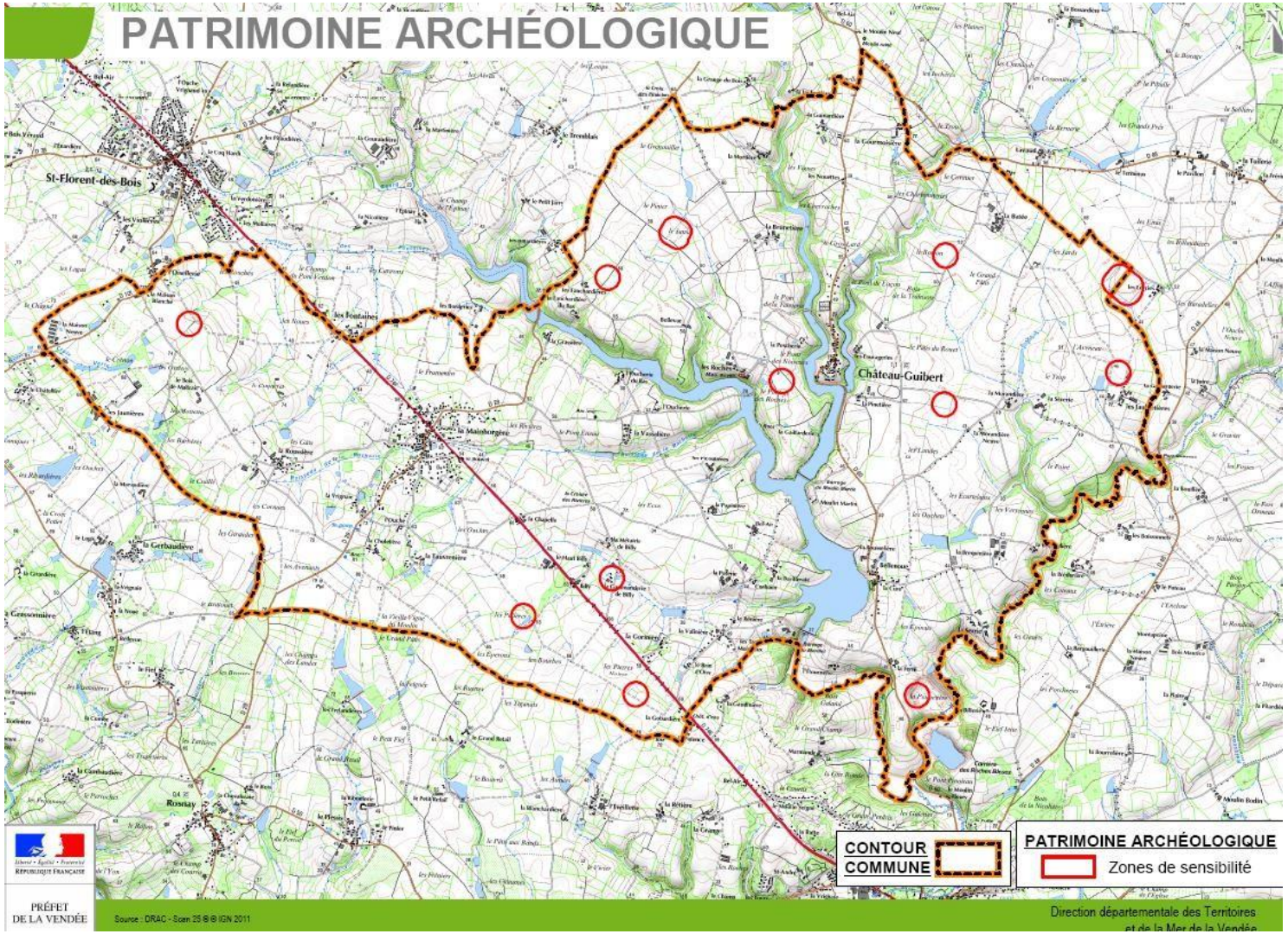
<u>L'accidentologie</u>

Sur la période de 2006 à 2010, le nombre d'accidents sur la commune de Château Guibert est de 2 accidents corporels en zone agglomérée et de 6 hors zones agglomérée. Le nombre de blessés graves et légers hospitalisés avant 2005 était de 10.

D.8 – LES BOISEMENTS

Il apparaît opportun de procéder à un inventaire qualitatif des espaces boisés afin d'adapter les mesures de protection à mettre en place. Compte tenu des nécessités d'adaptation ponctuelle liées aux impératifs techniques des activités agricoles (il convient en effet d'autoriser le passage à travers les haies en certains points, l'élargissement de chemins ou le creusement de fossés longeant des boisements d'alignement), leur classement en **« espaces boisés classés »** (**EBC**) semble incompatible.

D.9 - LA PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES :



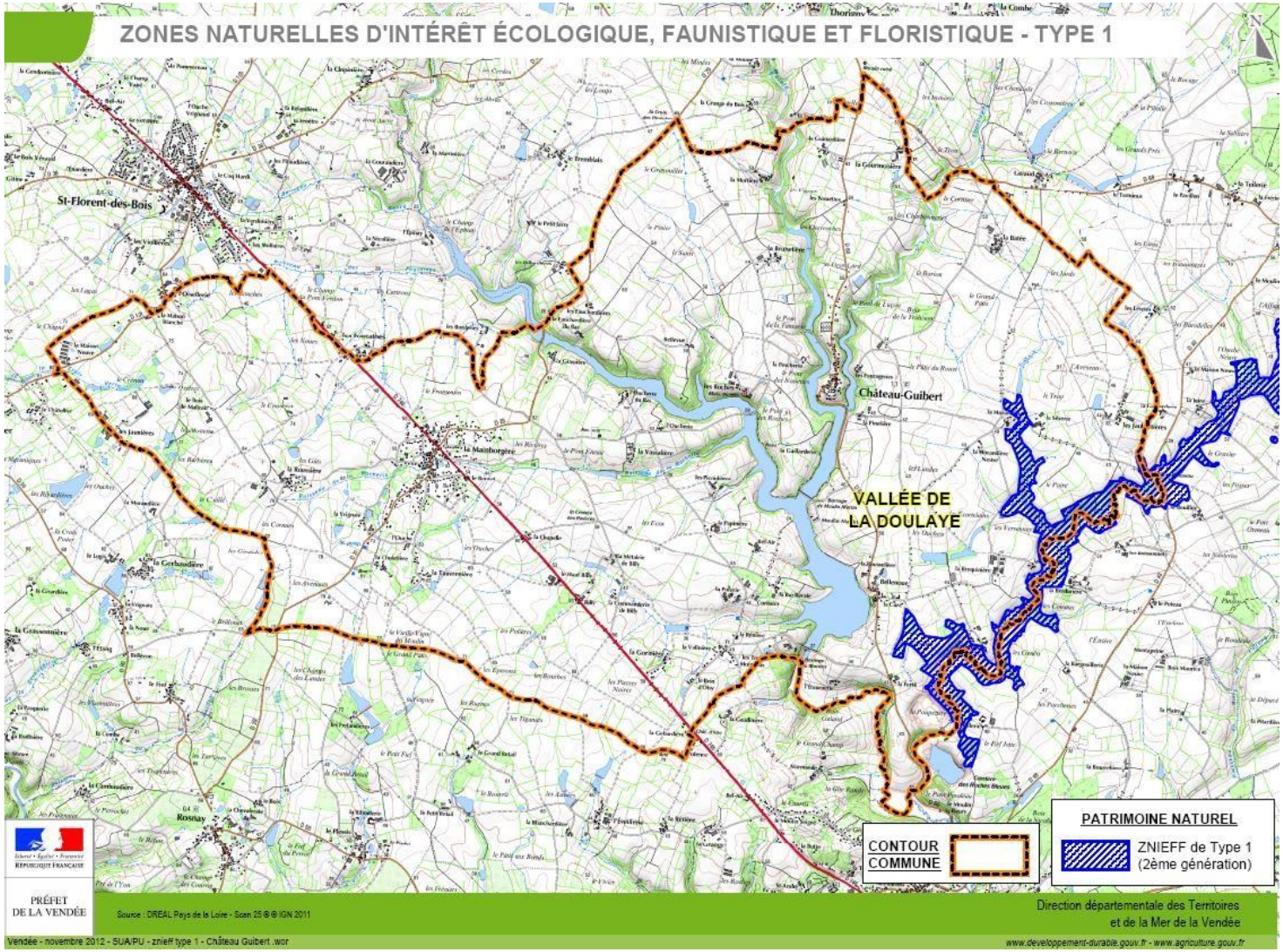
Le service régional de l'archéologie (DRAC) a recensé des zones de sensibilité archéologique sur le territoire de la commune.

A Château-Guibert, **12 zones de sensibilité sont inventoriées.**

Ces zones sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol, sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art .L 522-5).

D.10 LES MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

La commune est concernée par des inventaires environnementaux de type ZNIEFF.



Il s'agit d'un inventaire, aussi exhaustif que possible, des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales rares ou menacées.

La commune de Château-Guibert est concernée par une <u>ZNIEFF de type I catégorie 2 : la Vallée de la Doulaye.</u>

Le territoire communal de Château-Guibert n'a pas été identifié dans le cadre de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

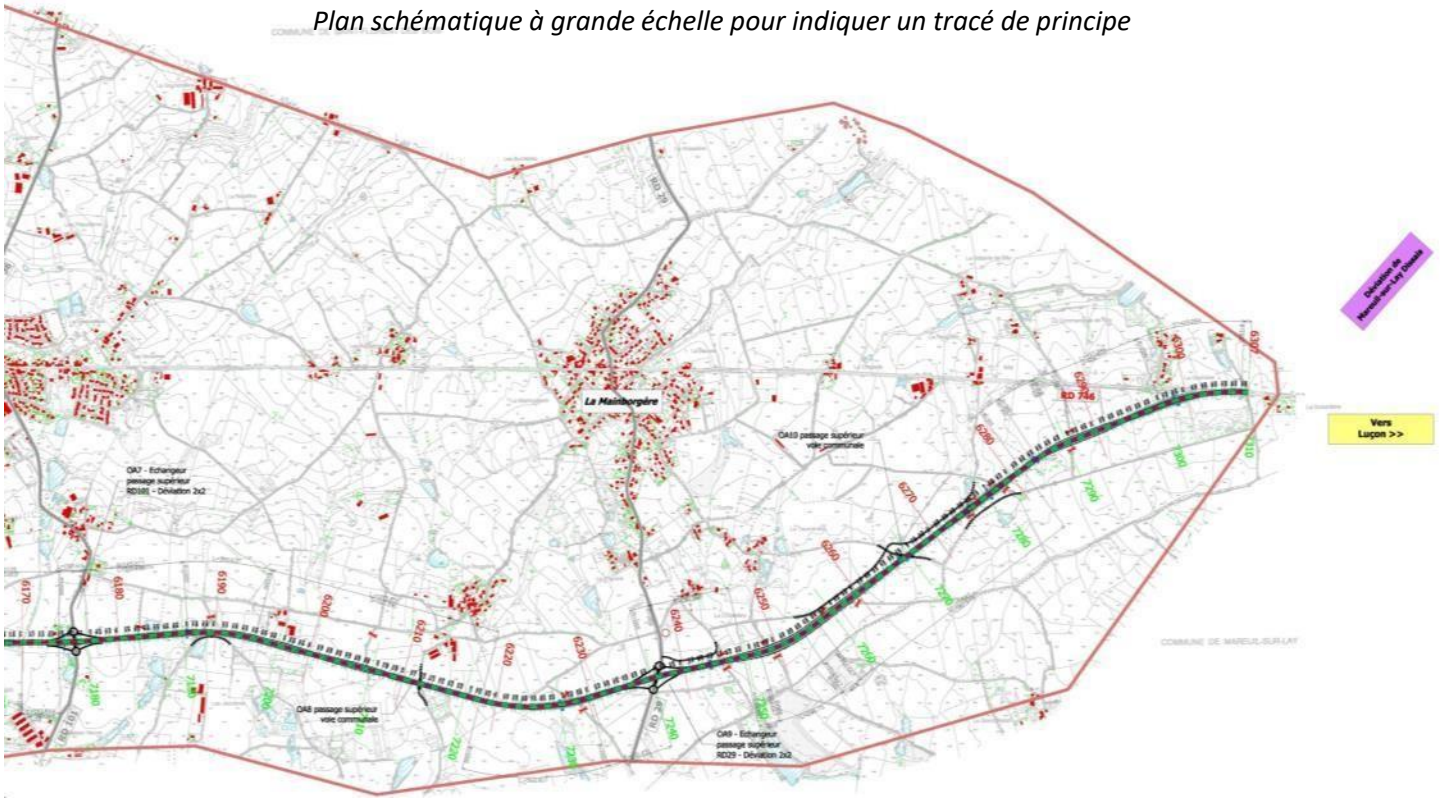
L'identification d'une zone Natura 2000 peut être la conséquence de l'une ou plusieurs zones identifiées à partir de l'inventaire des ZNIEFF, ZICO et Zones Humides.

Aucun zonage Natura 2000 n'est identifié à ce jour sur la commune de Château-Guibert.

D.11- LE PROJET DE DEVIATION DE LA RD 746

Futur tracé de la voie de contournement sur le territoire de la commune de Château-Guibert

Plan schématique à grande échelle pour indiquer un tracé de principe



La RD 746 relie la Roche sur Yon à Luçon. Au vu du trafic important qu'elle supporte, le Conseil Général a lancé une étude pour le contournement du bourg de Mareuil-sur-Lay-Dissais en 2003 afin de reporter le trafic principal hors du bourg et de le fluidifier.

Dans son plan routier 2010-2020, le Département a envisagé la création d'une voie nouvelle doublant la RD746 actuelle entre La Roche sur Yon et Mareuil-sur-Lay-Dissais. Les échéances de réalisation n'en sont pas encore connues.

D.12 APPELLATION D'ORIGINE CONTROLEE (A.O.C)

L'appellation d'Origine Contrôlée est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Les facteurs naturels et humains sont liés et garantissent l'origine du produit. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir.

La commune de Château-Guibert fait partie de l'aire géographique des produits ayant obtenu les appellations « **A.O.C »** et « **A.O.P »** tels que **le Beurre Charentes-Poitou, le Beurre des Charentes, Le Beurre des Deux Sèvres, les « Fiefs Vendéens Blanc, rosé et rouge » des appellations de vin de Brem, Mareuil, Pissotte, Vix et Chantonnay.**

D. Les documents supra communaux qui s'imposent à la commune de Château-Guibert

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La Communauté de Commune du Pays Mareuillais et la commune de Château-Guibert ne sont rattachées à aucun SCOT. Cependant, le territoire de Château-Guibert devra obligatoirement intégrer un SCOT dont le périmètre n'est pas encore déterminé. Une réflexion est actuellement en cours sur l'intégration possible au périmètre du SCOT Sud Vendée ou à un SCOT non constitué qui regrouperait 3 communautés de communes dont la Communauté de Communes du Pays Mareuillais.

Remarquons que pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, la commune devra obtenir une dérogation c'est-à-dire l'accord du Préfet. En effet, d'après l'article L.122.2 du CU *« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».*

La commune de **Château-Guibert** est concernée par cet article, de par sa situation à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de la Roche-sur-Yon de plus de 50 000 habitants.

Il est important de préciser qu'à compter de la date d'approbation d'un Scot, tout PLU qui se trouve dans son périmètre doit être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans. Afin d'anticiper cette obligation, en fonction de l'avancement des différentes procédures, il conviendra d'assurer une cohérence entre les orientations du projet de Scot et celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune, au cours des études.

2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté de Communes du Pays Mareuillais en Janvier 2007, actuellement en révision, propose plusieurs orientations et objectifs qui s'imposent au projet communal en termes de compatibilité. Ces orientations sont à mettre en œuvre pour chaque commune du territoire de la communauté de communes. Il s'agit de :

- Maitriser le foncier ;
- Nouveaux quartiers et développement de l'urbanisation ;
- Programmer et répartir les nouveaux locatifs sociaux publics ;
- Bien informer et sécuriser les accédants ;
- Traiter l'habitat indigne ;
- Réaliser une OPAH ;
- Suivre et évaluer le PLH

Le scénario de développement retenu proposait : Une adaptation de l'offre en logement par rapport aux besoins du territoire Mareuillais en adoptant le rythme de construction sur la durée du PLH de 2006-2011 de 157 à 192 logements sociaux.

- **Maitriser le foncier :**

L'objectif est d'harmoniser les documents d'urbanisme, de connaître les outils de maîtrise foncière et d'élaborer des principes communs d'intervention, une stratégie cohérente et concertée.

- **Nouveaux quartiers et développement de l'urbanisation :**

L'objectif est de construire de nouveaux quartiers respectueux des principes de développement durable et mixant l'offre locative sociale, l'accession sécurisée et la construction privée.

- **Programmer et répartir les nouveaux locatifs sociaux publics :**

Pour Château-Guibert, l'objectif en production neuve était de 29 à 35 logements publics sociaux soit 5 à 7 logements publics sociaux par an.

La commune n'a pas réalisé cet objectif, en 2005 on dénombrait 9 logements locatifs sociaux sur le territoire soit 2% des résidences principales. L'objectif n'a pas été atteint du fait de la faible demande en logements locatifs sociaux sur la commune. De plus, la commune ne disposait pas des moyens financiers nécessaires à la participation au coût des loyers.

En l'absence de PLH pour la période 2012-2018, l'objectif est maintenu à 5 logements locatifs sociaux minimum par an soit 50 logements locatifs sociaux sur 10 ans sur les 216 logements à produire.

- **Bien informer et sécuriser les accédants :**

Pour se faire, il est nécessaire de développer l'information, les partenariats avec les professionnels mais aussi de favoriser la construction de programme en location-accession.

Pour la commune de Château-Guibert, les enjeux en matière d'habitat portent sur :

- Le développement des logements locatifs aidés destinés aux jeunes ménages ainsi qu'aux personnes âgées (maintien à domicile) ;
- L'amélioration et la réhabilitation du parc de logements ;
- La maîtrise de l'urbanisation et des coûts du foncier en dégageant une politique foncière et en ayant une gestion économe de l'espace.

Le projet de PLU devra donc veiller à la favorisation de la production de logements locatifs sociaux.
Le PLU devra être compatible avec le PLH. Le cas échéant, il devra être mis en compatibilité dans un délai d'un an après adoption du PLH.

3. Le Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Au niveau local, l'outil principal de mise en œuvre du droit au logement est le PDALPD. Elaboré et mis en œuvre conjointement par l'Etat et le Conseil Général, ce dispositif constitue aujourd'hui un cadre opérationnel pluriannuel visant à assurer un logement décent aux plus démunis et à favoriser l'insertion sociale par le logement.

En Vendée, le Plan d'Actions pour le Logement des Populations Défavorisées (2010-2014) est adopté depuis le 17 mai 2010.

Les orientations stratégiques du plan 2010-2014 sont :

1) Développer la connaissance des besoins du public du PDALPD territoire par territoire,

Au regard du caractère contrasté du territoire vendéen, le développement d'une connaissance des besoins du public du PDALPD territoire par territoire s'impose comme un préalable nécessaire à toute action.

2) Développer les actions de proximité adaptées à chaque territoire et à chaque population,

La territorialisation est la clef d'un PDALPD pertinent et opérationnel.

3) Prévenir la précarité énergétique

Il s'agit de répondre à une exigence environnementale, mais surtout de permettre aux personnes concernées par le PDALPD de bénéficier de conditions de vie décentes sans s'exposer à des charges qu'ils ne peuvent supporter, notamment pour se chauffer.

4) Organiser une gouvernance renforcée,

5) Mieux faire connaître les actions du PDALPD.

Les 4 axes d'intervention définis sont les suivants :

- la connaissance territorialisée des besoins ;
- l'offre et l'accès au logement spécifique ;
- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la prévention des expulsions.

Ces 4 axes sont déclinés en 20 actions afin de répondre aux objectifs définis clairement dans la loi « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir.» Article 1 de la loi Besson sur le droit au logement

Le PLH en cours de révision devra prendre en compte les préconisations du PDALPD.

4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Loire-Bretagne

La commune de Château-Guibert fait partie du périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne 2010-2015. Le SDAGE 2016-2021 est actuellement en cours d'élaboration.
Le Sdage 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Il **fixe les objectifs qualitatifs et quantitatifs** pour un **bon état de l'eau à l'horizon 2015**. Il indique les moyens pour y parvenir exprimés sous la forme d'orientations et de dispositions :

- les orientations donnent la direction dans laquelle il faut agir,
- les dispositions précisent pour chaque orientation les actions à mener et fixent le cas échéant des objectifs quantifiables.

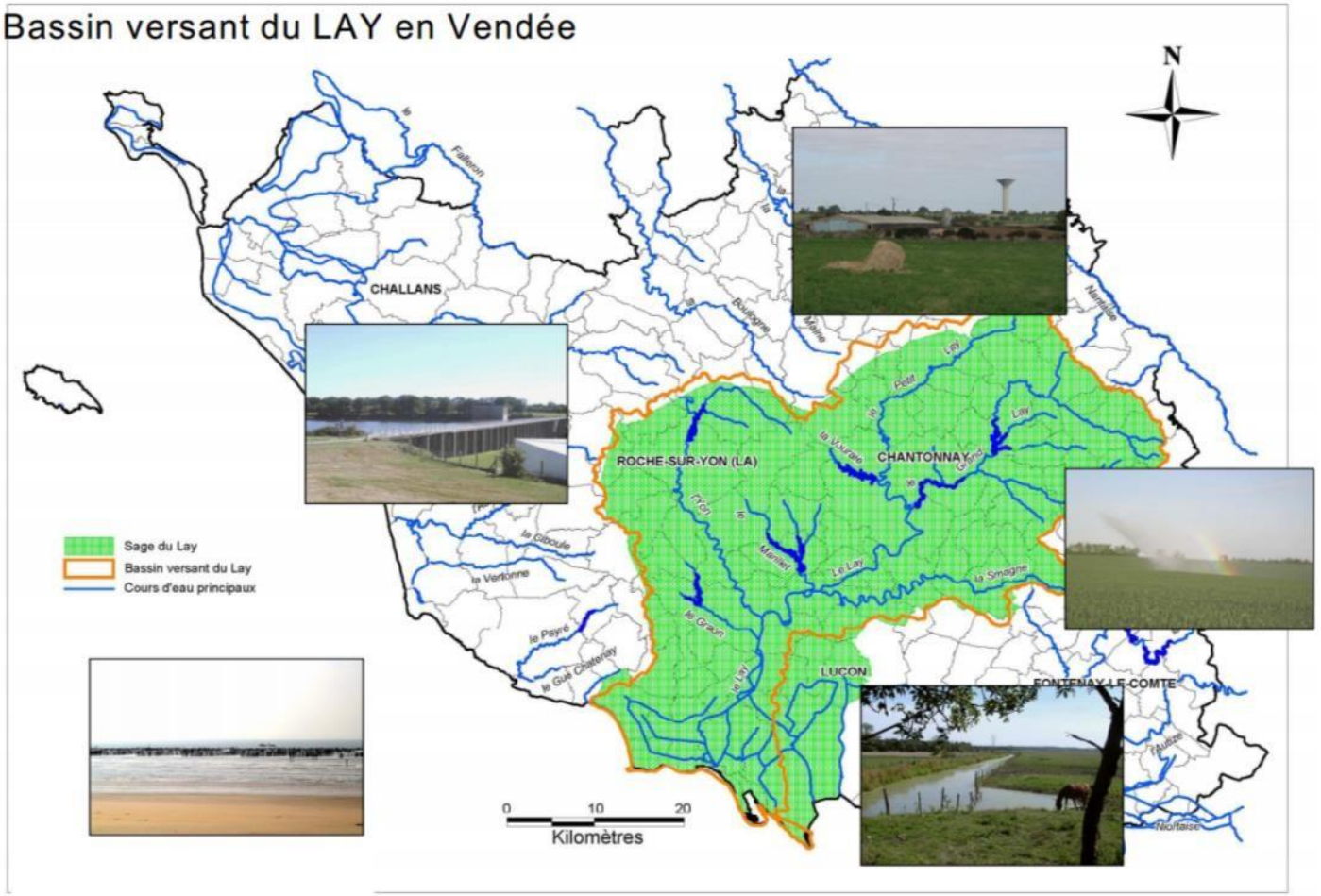
Les orientations générales fixées par le SDAGE sont :
1 Protéger les milieux aquatiques
2 Lutter contre les pollutions
3 Maîtriser la ressource en eau
4 Gérer le risque inondation
5 Gouverner, coordonner, informer

5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Lay

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification locale de la politique de l'eau. Il a pour principal objectif la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau.
Le SAGE est une application du SDAGE à une échelle hydrographique locale et cohérente. Ainsi, chaque SDAGE est « découpé » en SAGE.
La commune de Château Guibert est située sur le périmètre du SAGE suivant: le SAGE du Lay.

Carte page suivante

- **Le SAGE du Lay**



Le SAGE du Lay est intégralement compris dans le département de la Vendée.

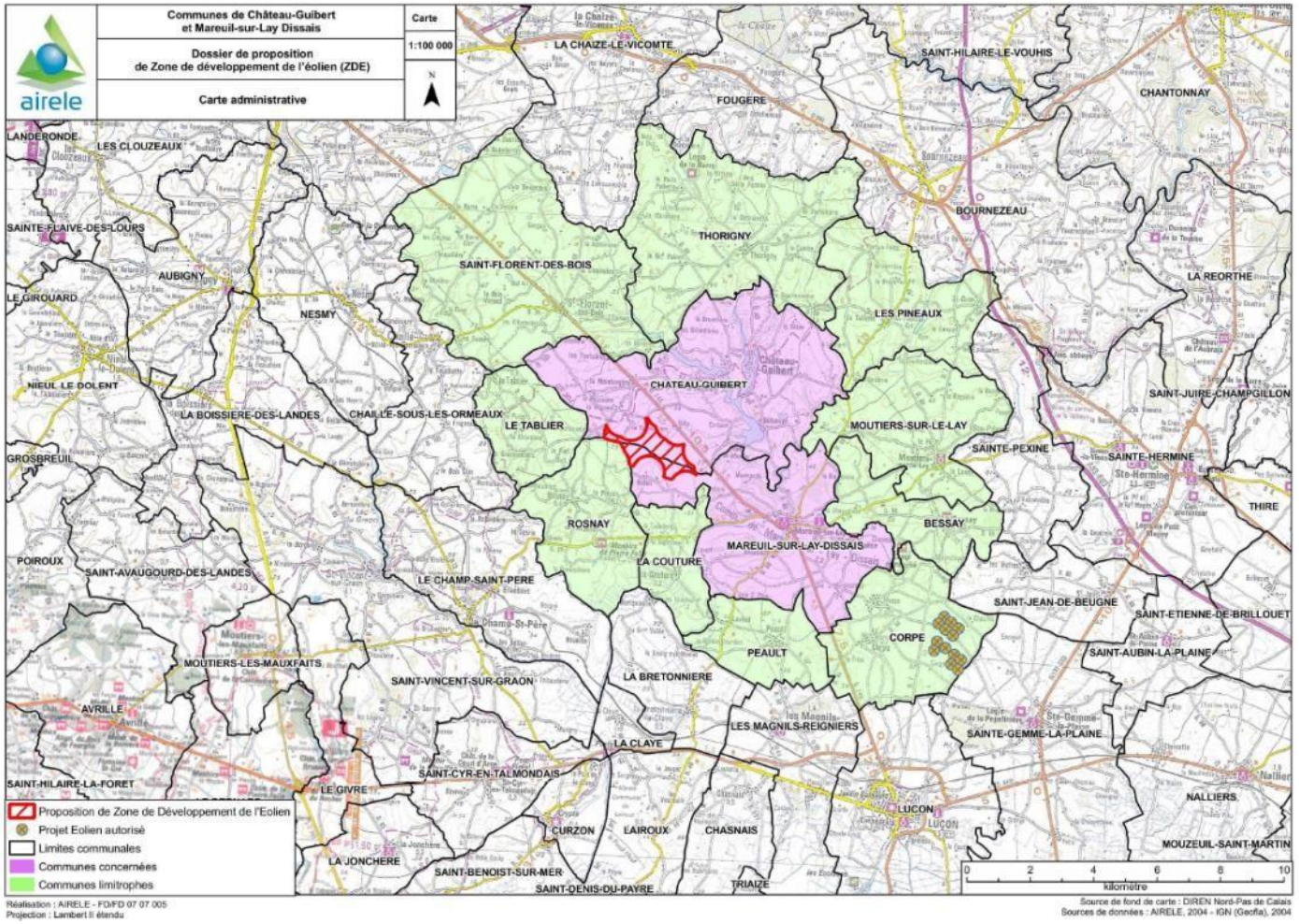
Il couvre 105 communes dont 74 complètement et 31 partiellement. Le périmètre du SAGE couvre 2190 km², il est opposable depuis le 4 mars 2011.

Les enjeux du SAGE sont :

- Gestion soutenable des nappes ;
- Qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique ;
- Gestion des zones humides du bassin ;
- Gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais.

6. La Zone de Développement Eolien (ZDE)

Le Préfet de Vendée a mis en place un pôle de compétence « énergie éolienne » dont l'une des missions a été de rédiger la « contribution aux réflexions sur un développement raisonné des éoliennes en Vendée », document validé le 22 octobre 2003. Les zones favorables à l'implantation d'éoliennes ont été inventoriées dans la charte éolienne susmentionnée.



Ce document fait apparaître que le territoire communal de Château-Guibert est classé en secteur non préférentiel pour l'implantation d'éoliennes. L'étude « Les parcs éoliens dans les paysages vendéens »réalisée en 2008 fait apparaître que le Bas Bocage, unité paysagère dans laquelle la commune s'inscrit, est moyennement favorable à l'implantation de parc éolien. A contrario, les vallées encaissées sur le Marillet et ses affluents situées sur le territoire communal sont défavorables à l'implantation d'éoliennes.

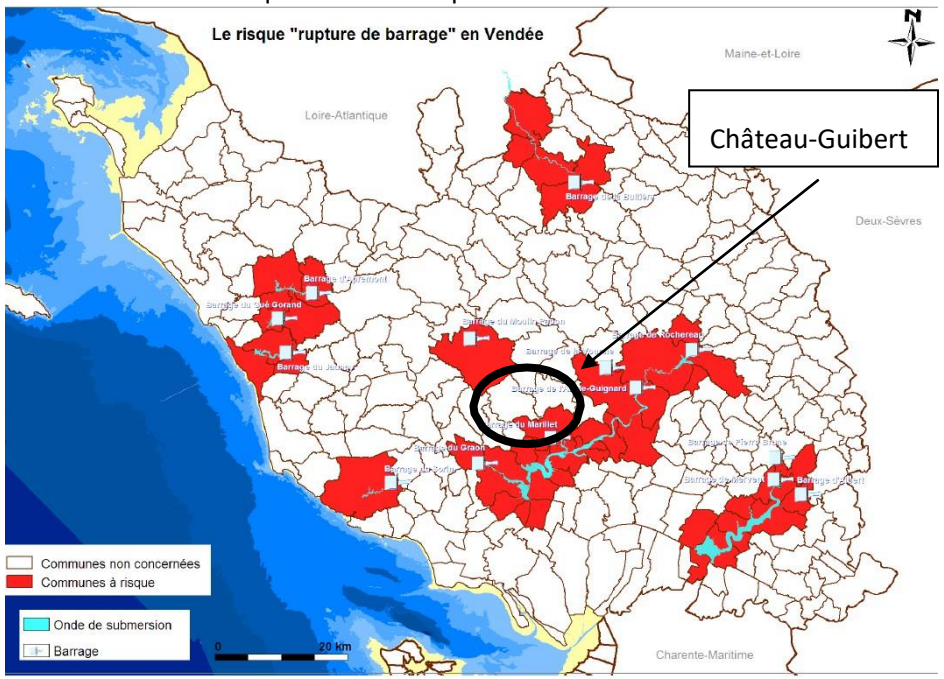
En Vendée, les initiatives au niveau intercommunal sont privilégiées pour la création des ZDE, limitant ainsi un mitage éolien qui pourrait porter atteinte aux paysages. **Le projet de ZDE appartient donc à la communauté de communes du Pays Mareuillais, il concerne le territoire de la commune de Château-Guibert et Mareuil-sur-Lay-Dissais.**

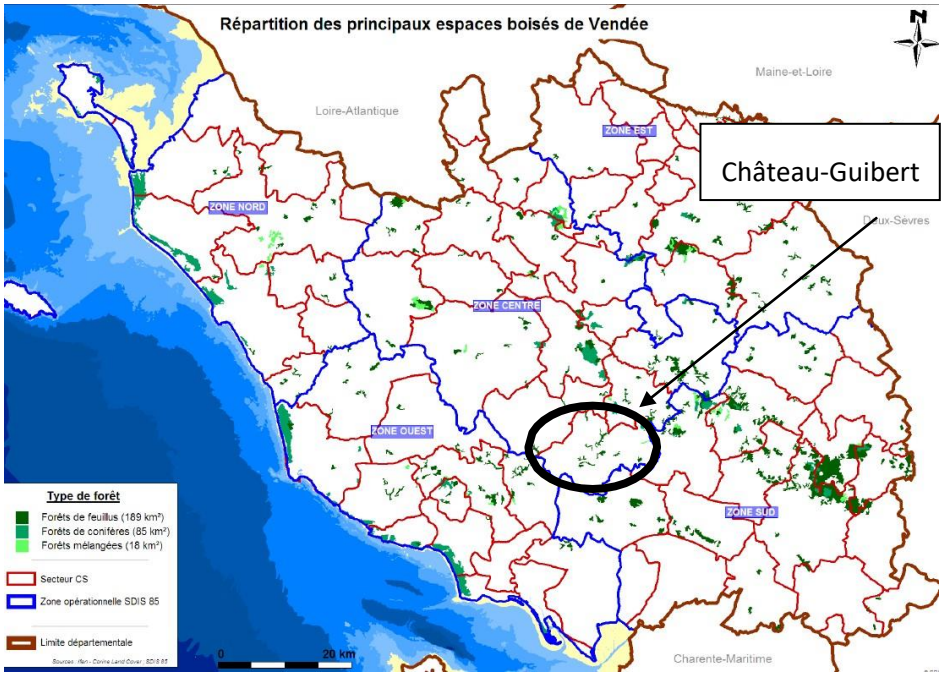
Par ailleurs, un parc éolien étant considéré comme un équipement d'intérêt général, son implantation est compatible avec les zones dites « A » et « N » des Plans Locaux d'Urbanisme.

7. Le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (SDACR)

Le SDACR dresse l'inventaire des risques de toute nature pour la protection des personnes et des biens auxquels doivent faire face les services d'incendie et de secours dans le département et détermine les objectifs de couverture de ces risques par ceux-ci. L'article L 1424-7 du Code général des collectivités territoriales a fixé le cadre législatif de l'élaboration du Schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR) comme un document essentiel à la lisibilité de l'action des Services départementaux d'incendie et de secours (SDIS).
Le SDACR est élaboré sous l'autorité du Préfet, par le SDIS. Après avis du Conseil Général, le représentant de l'Etat dans le département arrête le SDACR sur avis conforme du Conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours.
Dans le cadre du SDACR, les risques concernant la commune sont :

- Le risque de rupture de barrage ;
- Le risque de feux d'espaces naturels.





Une marge de reculement par rapport au périmètre de la forêt semble nécessaire afin d'éviter que des constructions ne s'implantent en limite même de propriété et ne suscitent très rapidement des demandes de recul de la forêt et son déboisement pour des motifs de sécurité ou de confort.

Le PLU devra tenir compte du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques.

8. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)

Le SRADDT de la Région des Pays de la Loire, adopté en 2008, fait suite à l'adoption de schémas sectoriels dans les différents domaines de compétences de la Région (Economie, éducation et formation, recherche, tourisme et loisirs). Il identifie, sous forme d'un diagnostic et d'une Charte régionale, les grandes orientations souhaitées en termes d'aménagement et d'équipement du territoire (infrastructures, transports, équipements structurants, services publics…) dans un souci de cohérence avec les projets pouvant être menés par l'Etat et les autres collectivités locales du territoire régional.

Le SRADDT identifie les grands défis qui se posent pour les Pays de la Loire à l'horizon 2020 et propose des pistes de réflexions à discuter avec l'ensemble des partenaires de la région pour y répondre collectivement :

- le changement démographique et le maintien des solidarités territoriales et générationnelles ;
- la Région de la connaissance (éducation, formation tout au long de la vie, recherche…) ;
- l'accompagnement des mutations du socle industriel et agricole régional ;
- le défi d'une éco-région ;
- la place de la région en Europe et dans le monde.

9. Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT)

La Région a élaboré un SRIT afin de fixer ses orientations et ses priorités concernant les transports et l'aménagement du territoire. Il offre une vision stratégique tous modes confondus aussi bien pour les déplacements de personnes que pour les transports de marchandises.

Définitivement adopté par le Conseil régional, le SRIT permettra à la Région des Pays de la Loire de se hisser parmi les régions les plus en pointe dans le domaine des transports et de l'aménagement du territoire. Ce schéma donne les orientations pour les 20 ans à venir. Parmi les nouvelles actions retenues figure l'intégration du Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA).

10. Le Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA)

Le Conseil régional a adopté le SDA de son réseau de transport ferroviaire et autocar, impulsé par la loi du 11 février 2005, relative à l'égalité des droits et des chances, à la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Elaboré en collaboration étroite avec les associations de personnes handicapées, les autorités organisatrices de transports (agglomérations, villes, conseils généraux…), les transporteurs (SNCF, autocaristes) et Réseau Ferré de France (RFF – propriétaire du réseau ferroviaire), le SDA prend désormais en compte l'accessibilité dans sa globalité, qu'il s'agisse d'un accueil en gare, d'un service de renseignement en passant par l'accompagnement et le trajet du voyageur.
La Région des Pays de la Loire est l'une des premières régions en France à mettre en place un tel dispositif. La réalisation des objectifs fixés par le SDA prend la forme d'un échéancier avec une mise en œuvre des travaux d'ici à 2015.

11. Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est créé par la loi Grenelle 2 portant engagement national de l'État pour l'environnement. Le préfet de région et le président du conseil régional élaborent conjointement le projet de schéma.

Ce schéma fixe, à l'échelon du territoire régional et aux horizons 2020 et 2050 :

1. **Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter**, conformément à l'engagement pris par la France de diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, et conformément aux engagements pris dans le cadre européen. A ce titre, il définit aussi les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie
2. **Les orientations permettant, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets**, conformément aux normes de qualité de l'air mentionnée à l'article L.222-1 du code de l'environnement. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie
3. **Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération**

Le SRCAE est actuellement en cours d'élaboration.

12. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le **« Schéma régional de cohérence écologique »** (ou SRCE) est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels). Il vise le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau. Il aura notamment pour mission d'identifier le tracé de la "Trame verte et bleue", voulue par les lois Grenelle 1 et 2.

Le SRCE devra en effet contenir la définition et la hiérarchisation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la "Trame verte et bleue" ligérienne, ainsi que des mesures contractuelles pour la mise en œuvre au niveau local. Il devra être soumis à enquête publique, avant d'être adopté par la Région et l'Etat.

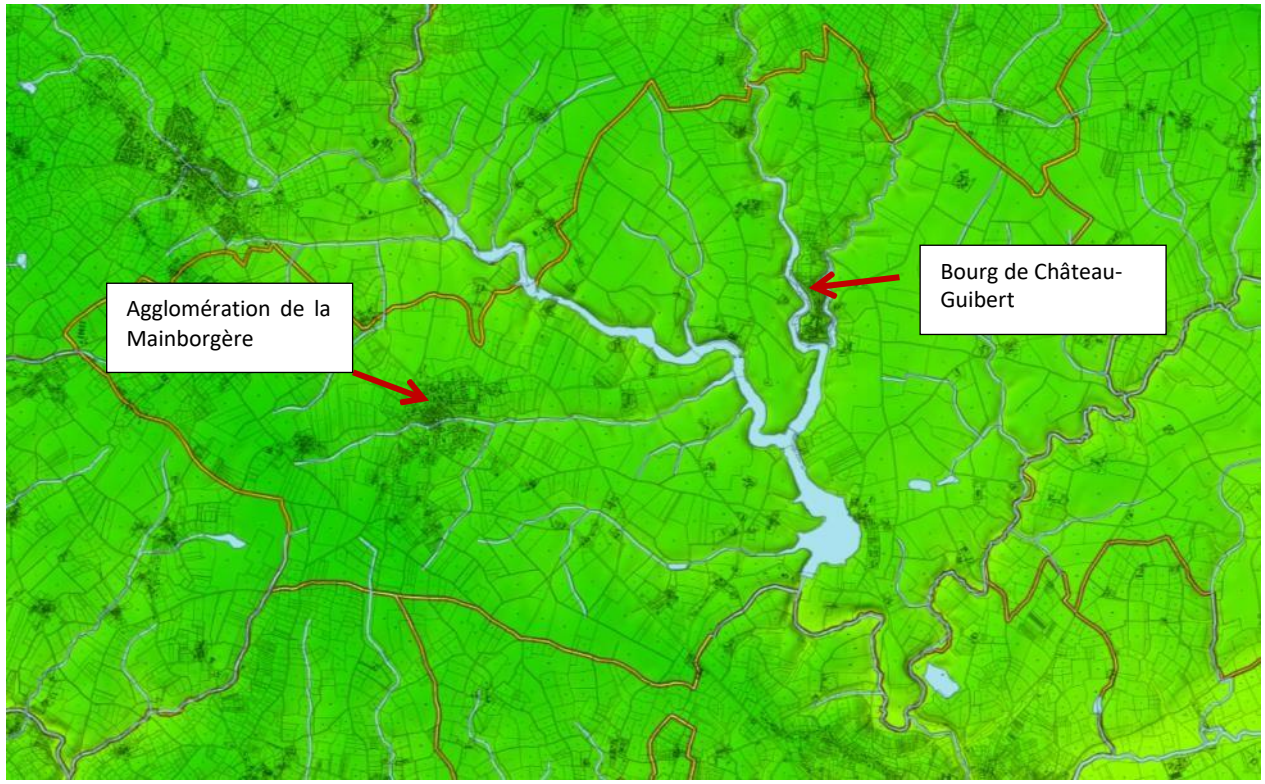
Le SRCE est actuellement en cours d'élaboration.

III. Les composantes et spécificités du territoire de Château-Guibert

A. Un territoire d'enjeux pour le patrimoine naturel

Le territoire de Château-Guibert est marqué par la topographie avec un dénivelé maximum de 50 mètres et est séparé par la présence en son centre des rivières de la Moinie et du Tourteron. De nombreux cours d'eau irriguent également l'ensemble de la commune ce qui fait que le territoire est très marqué par ses cours d'eau. Le bourg est localisé entre les deux rivières, ce qui créé une limite naturelle à l'urbanisation.

La commune de Château-Guibert présente donc des espaces naturels sensibles correspondant aux cours d'eau et des espaces naturels remarquables identifiés comme la zone ZNIEFF de type 1 au Sud du territoire**. Les cours d'eau devront être pris en compte et mis en valeur dans le projet de PLU en accord avec le SAGE et le SDAGE. La préservation des Espaces Naturels Sensibles devra être assurée.**



La Trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter... Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. La trame « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides…).

Pour la commune de Château-Guibert, c'est la trame bleue qui « fonde »la trame verte. La trame bleue est donc la structure forte du paysage de la commune.
L'hydrologie et la végétation définissent les limites communales.

Le PLU devra tenir compte du potentiel d'espaces naturels à protéger au titre des continuités des écosystèmes, au titre des espaces boisés et des zones humides.

Rappelons qu'un inventaire des zones humides effectives a été lancé par la Communauté de Communes du Pays Mareuillais. L'inventaire est achevé depuis juin 2012. **Les zones humides, représentant une surface importante sur la commune, seront repérées par une trame appropriées dans le cadre du PLU. L'urbanisation de la commune devra tenir compte de la présence de ces zones humides en veillant à les préserver notamment au niveau des deux rivières qui traversent le territoire communal.**

Les entrées d'agglomération font partie du paysage. On remarque sur la commune la qualité de ces entrées de bourg mis à part l'entrée de la Mainborgère qui est peu qualitative. Le barrage du Marillet inscrit à l'inventaire du patrimoine géologique des Pays de la Loire, le barrage de la Moinie, le château d'eau et le clocher du bourg sont des points culminants repères qui doivent être mis en valeur de la même manière que les entrées de bourg.

L'église et son clocher



Le barrage de la Moinie



Le barrage du Marillet



Le PLU devra prendre en compte l'ensemble des éléments correspondant à des ensembles naturels remarquables. La commune de Château-Guibert voit ainsi le barrage du Marillet inscrit à l'inventaire du Patrimoine Géologique des Pays de la Loire : *« Coupe géologique du barrage du Marillet ».*

B. Un territoire d'enjeux pour le patrimoine historique et bâti

Source : Le patrimoine des communes de Vendée. Ed.Flohic 2001

La situation du bourg, sur un piton, encadré par deux rivières, indique l'existence d'un ancien château seigneurial, dont le propriétaire se nommait Guibert. Sur le cadastre de 1820, le bourg possède une église, un presbytère, une ferme et quelques habitations. Entièrement agricole, le village s'est développé en en longueur, enserré de part et d'autres, par les communes de Belle-Noue et de Corbaon, réunies à Château-Guibert en 1827. A partir de cette date, le bourg se développe. Les fermes, de 25 à 40 hectares, produisent du lait, de la viande, de l'orge du blé et de l'avoine. Après la Seconde Guerre Mondiale, la mécanisation se généralise. L'électricité arrive dans la commune en 1950, puis l'eau courante. Les petites propriétés se regroupent. En 1983, la construction d'un barrage entraîne un remembrement.

Sont à signaler sur la commune le patrimoine bâti suivant :

- Maison de retraite des Roches (matériau : schiste de pays) XVI^{e} siècle
- Eglise Saint-André (matériau granit) XIIème ou XIIIème
- Croix hosannière : pierre blanche taillée XVIII^{e} siècle. Cimetière de Belle-Noue
- Château de la Serrie (XVIII^{e}, XIX^{e} et XX^{e} siècles) (matériau : schiste)
- Ferme La Barilleraie (XVII^{e} et XVIII^{e} siècles) (matériau : schiste de pays)
- Plaque commémorative en bronze (1991)
- Église Notre Dame de la Nativité (1894) (matériau : schiste). Architecte : Léon Ballereau
- Tabernacle de l'église Notre Dame de la Nativité (matériau : bois peint et doré).XIXème siècle
- Le vitrail de la vierge de l'église Notre Dame de la Nativité
- Le barrage et son lac



Château de la Serrie



Tabernacle



Cimetière de Bellenoue





Commanderie de Billy



Corps de ferme caractéristique (Bellenoue)



Ancien corps de ferme réhabilité (la Mainborgère)

Le patrimoine est important sur le territoire communal, on remarque notamment des corps de ferme caractéristiques de la région comme la commanderie de Billy située près de Corbaon dépendant de l'ordre de Malte et les corps de ferme de Bellenoue et de la Mainborgère.

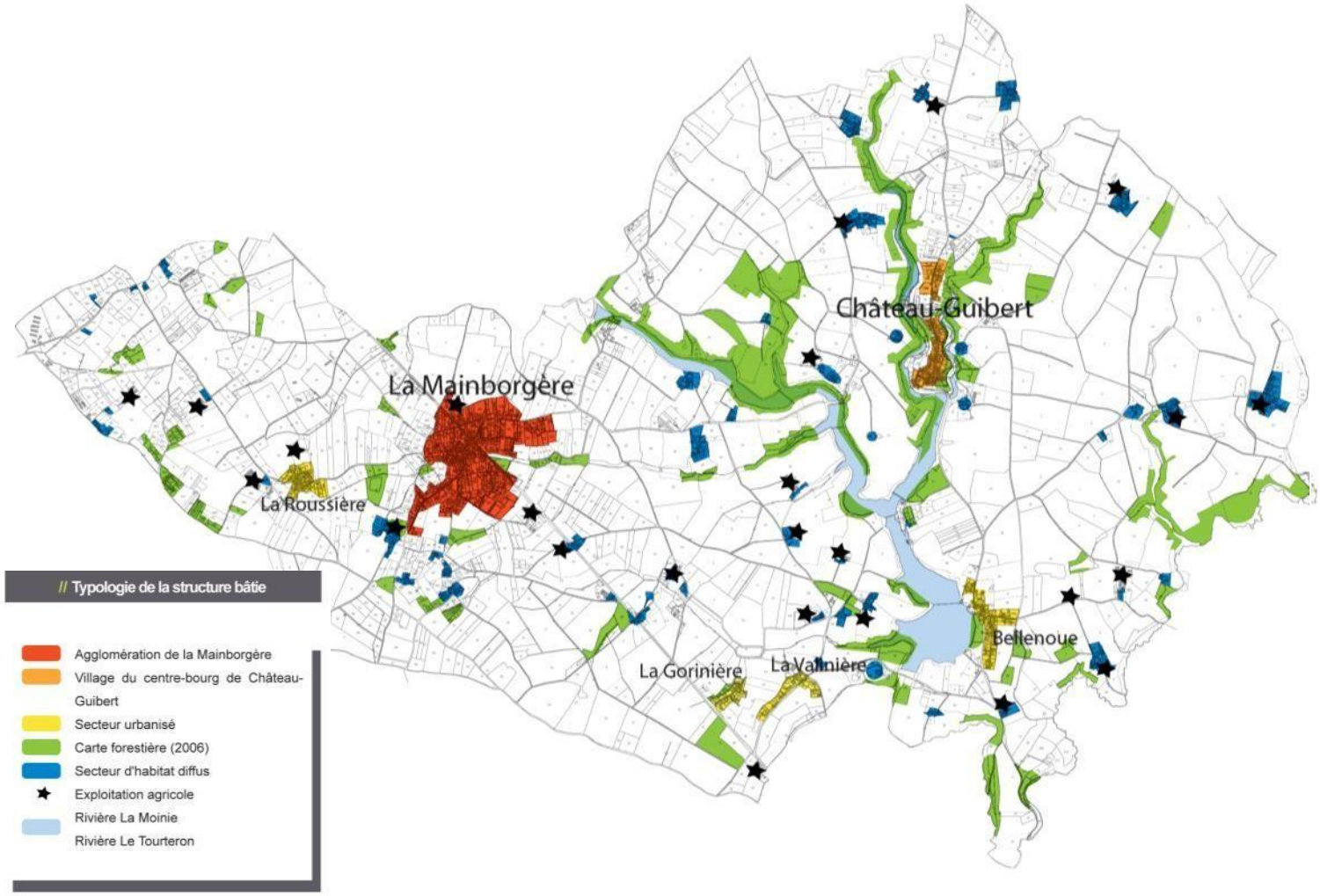
Le patrimoine architectural est caractéristique de la commune cependant celui-ci n'est pas classé et est peu entretenu. Un des enjeux du PLU sera de mettre en œuvre des outils de protection du patrimoine bâti du type ZPPAUP ou institution d'un permis de démolir. Pour se faire, il faudra mesurer l'incidence de ces protections strictes sur l'évolution ou l'affectation du bâti ancien.

Le PLU devra mener une réflexion sur la mise en valeur du patrimoine bâti et des ensembles patrimoniaux.

C. Organisation territoriale de l'habitat

1. La structure urbaine : une agglomération, un village, quatre secteurs urbanisés, de l'habitat diffus

La commune est composé d'une agglomération, d'un village, de quatres secteurs urbanisés et d'habitat dispersé. On remarque la structuration bi-polaire du territoire avec La Mainborgère et le centre-bourg de Château Guibert comme secteur agglomérés.



L'agglomération identifiée correspond au pôle urbain plus récent de la Mainborgère. Ce secteur est un espace urbanisé doté d'équipements et de services et qui a vocation à accueillir la grande partie du développement communal.

Le village correspond au centre-bourg de Château-Guibert qui intègre des fonctions et activités de vie administratives peu développées du fait d'une topographie et d'un réseau hydrographique qui limitent l'urbanisation notamment du fait de son enclavement. Le développement du village sera donc très difficile. Ce dernier est caractérisé par un nombre minimum d'une vingtaine de constructions organisées avec une densité significative. Il témoigne de la présence d'équipements ou de lieux de vie culturels ou commerciaux, même si ceux-ci ne sont plus existants.

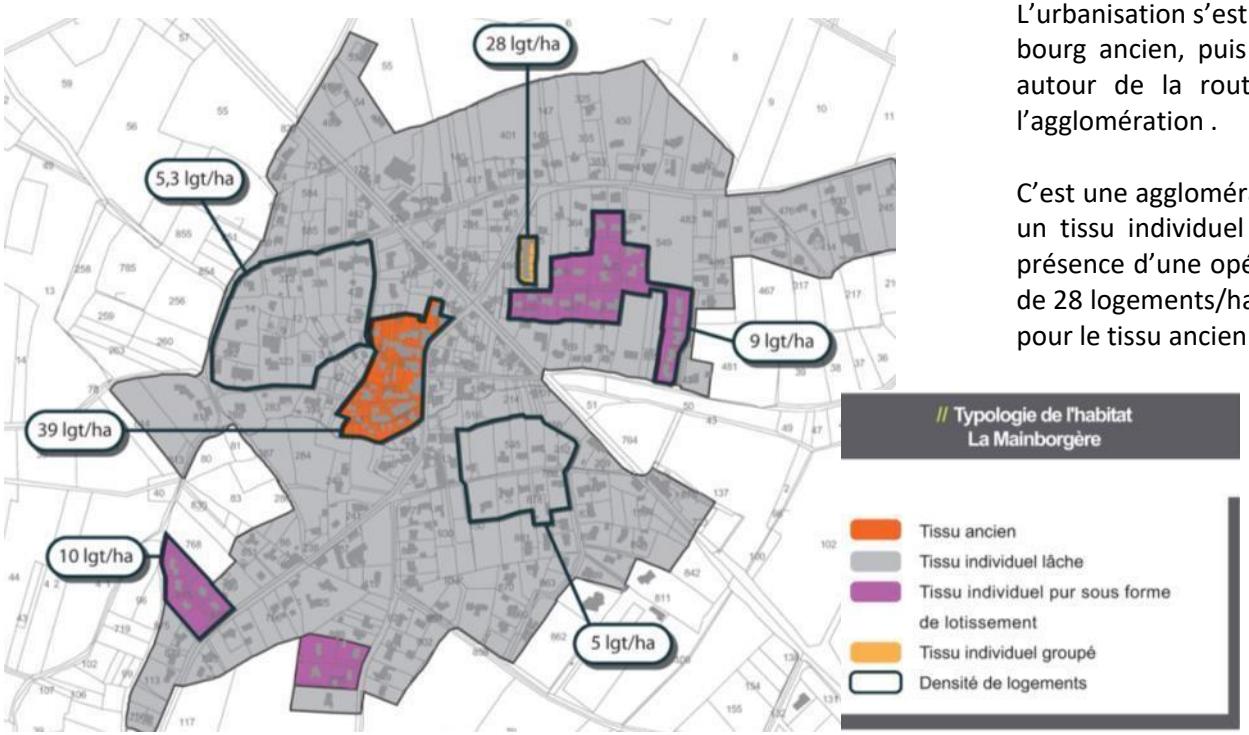
Les secteurs de la Valinière, de la Gorinière, de la Roussière et le secteur patrimonial de Bellenoue sont identifiés comme étants des secteurs urbanisés. Ces entités n'ont pas de structures urbaines constituées comme un noyau ancien autour duquel se serait développée une urbanisation mais ils regroupent un certain nombre d'habitations (généralement moins d'une dizaine d'habitations). On remarque que le développement récent de l'habitat s'est effectué plus particulièrement sur le village de Bellenoue.
L'habitat dispersé correspond aux constructions isolées situées en zone naturelle ou agricole. On note que l'habitat diffus est important sur la commune du fait de la forte présence de l'activité agricole sur le territoire.

Le potentiel de densification et d'extension de l'urbanisation de la commune doit être calculé au sein des espaces urbanisés constitués c'est-à-dire les agglomérations et les villages. L'habitat dispersé ne permet pas la construction en dents creuses.

Pour l'agglomération de la Mainborgère et village du bourg de Château-Guibert, le **périmètre urbanisé** est délimité sur la base :

- des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti ;
- des éléments spécifiques au secteur tels que les limites naturelles, la présence d'un lac, …

- **<u>L'agglomération de la Mainborgère</u>**



L'urbanisation s'est développée tout d'abord de façon concentrique autour du bourg ancien, puis le long des voies secondaires, elle n'est pas structurée autour de la route principale mais s'est faite de façon disparate dans l'agglomération .

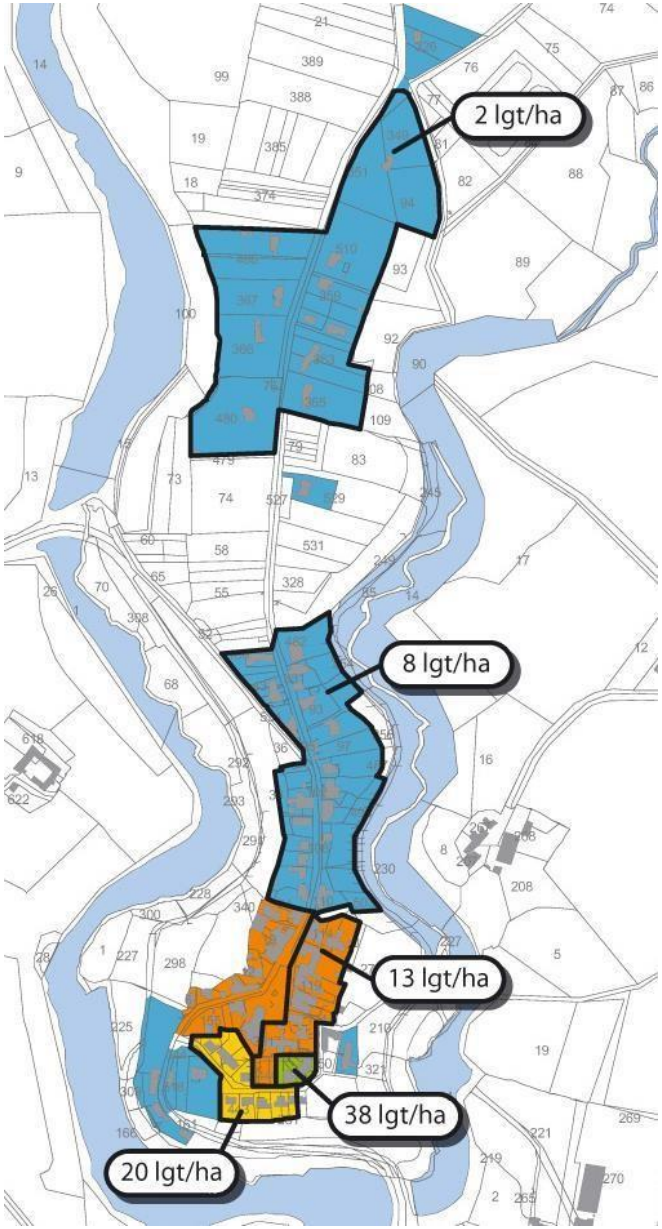
C'est une agglomération fortement consommatrice d'espace, caractérisée par un tissu individuel lâche d'environ 5 logements/ha. On note cependant la présence d'une opération de logements groupés ayant une densité moyenne de 28 logements/ha (à relativiser car uniquement sur 5 logements). La densité pour le tissu ancien est de 39 logements/ ha.

Le village: Le bourg de Château-Guibert

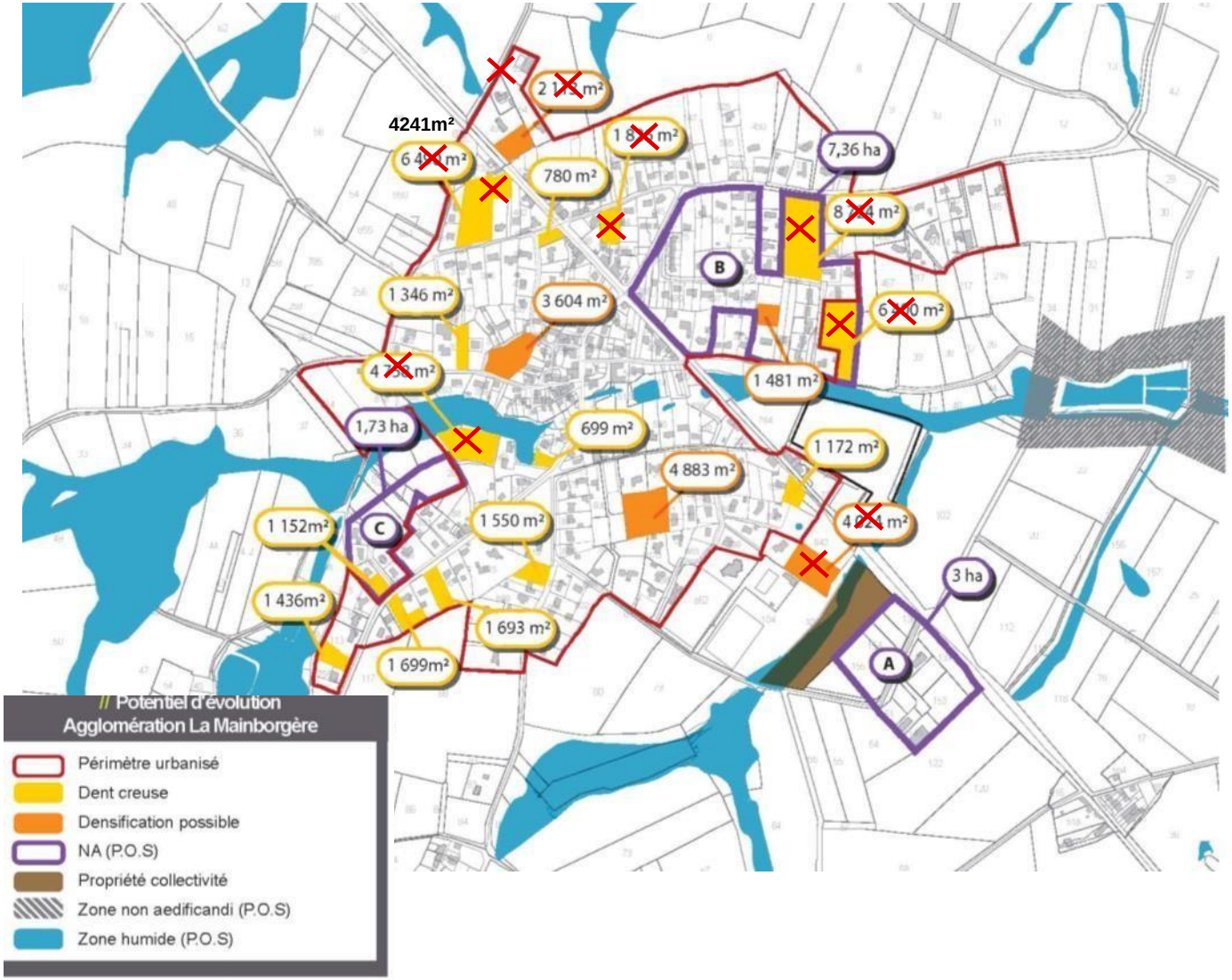
Le bourg historique de la commune est enclavé entre les rivières de la Moinie et du Tourteron, le développement de l'urbanisation est donc contraint vers le nord. L'urbanisation s'est donc développée autour de l'axe primaire structurant du bourg.

On remarque des secteurs d'extensions urbaines au Nord fortement consommatrices d'espace caractérisé par un tissu individuel lâche : 2 à 8 logements/ha. On note la présence d'une opération de logements groupés ayant une densité moyenne de 38 logements/ha (à relativiser car uniquement sur 4 logements). Le tissu individuel pur sous forme de lotissement est moins consommateur d'espaces (20 logements/ha), on trouve de grandes propriétés habitées au nord du bourg de 0.7 ha à 1 ha.





2. La détermination du potentiel en densification



L'agglomération comprend :

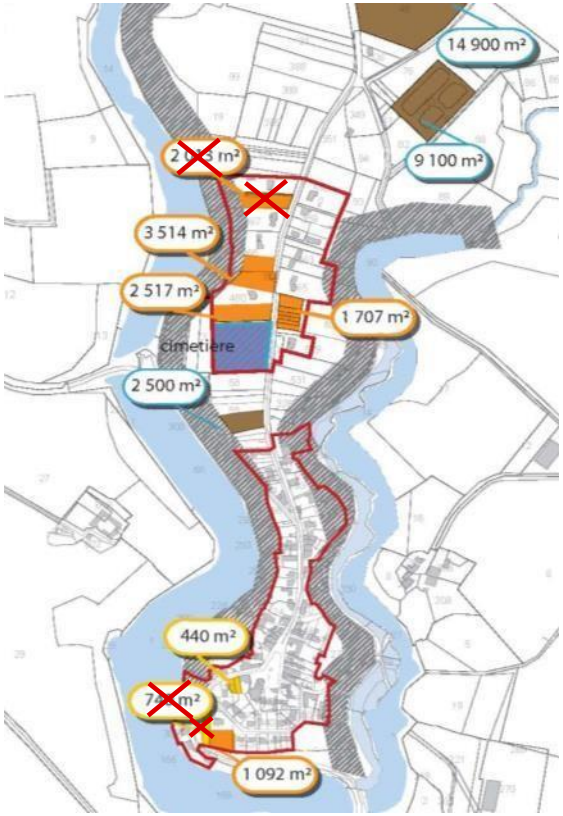
- 15 768 m² d'emprise foncière libre correspondant aux dents creuses repérées,
- 9 968 m² d'emprise foncière pouvant être densifiée correspondant aux parcelles de taille importante repérées

Soit **un potentiel urbanisable d'environ 2,6 ha.**

Le potentiel urbanisable établi lors du diagnostic était initialement de 5.6 hectares sur l'agglomération de la Mainborgère. Il a été par deux fois, revu revu à la baisse avec la prise en compte des périmètres sanitaires et des zones AU potentielles : les dents creuses situées au sein d'un périmètre sanitaire ont été retirées. Celles qui étaient très importantes ont été intégrées aux zones AU.

Dans l'agglomération de la Mainborgère, 5 dents creuses et 2 espaces densifiables ont ainsi été supprimés**. Ils sont repérés sur la carte ci-contre par une croix rouge.**

Un des enjeux du PLU est de tenir compte du potentiel de construction existant dans la zone lors de la définition des zones d'extension nécessaire afin de favoriser les opérations d'aménagement et d'éviter la construction d'habitations au coup par coup.



Le centre-bourg de Château-Guibert comprend :

- 440 m² d'emprise foncière libre ;
- 8830 m² d'emprise foncière pouvant être densifiée

Soit **un potentiel urbanisable de 9 270 m² (0,9 ha).**

Le potentiel urbanisable établi lors du diagnostic était de 12023 m² sur le village de Château-Guibert. Il a ensuite été revu à la baisse à 9270 m² avec la prise en compte du projet de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de fixer des périmètres de protection plus ou moins contraignants liés aux cours d'eau. Une dent creuse et un espace densifiable ont été supprimés car ils étaient identifiées comme inconstructibles par le projet de l'ARS**. Ils sont repérés sur la carte ci-contre par une croix rouge.**

Un des enjeux du PLU est de tenir compte du potentiel de construction existant dans la zone lors de la définition des zones d'extension nécessaire afin de favoriser les opérations d'aménagement et d'éviter la construction d'habitations au coup par coup.

- **<u>Les secteurs urbanisés : La Roussière, Bellenoue, La Valinière, La Gorinière</u>**

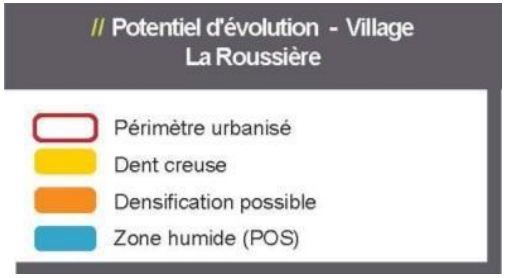


Le secteur urbanisé de La Roussière comprend :

- 724 m² d'emprise foncière libre correspondant aux dents creuses repérées,
- 785 m² pouvant être densifié

Soit **un potentiel urbanisable de 1509 m².**

Le potentiel urbanisable établi lors du diagnostic était de 4111 m² sur le secteur de la Roussière. Il a ensuite été revu à la baisse pour être finalement fixé à 1509 m². 3 des dents creuses initialement identifiées ont été supprimées du fait de la présence de périmètres de réciprocité de 100 mètres. **<u>Ils sont repérés sur la carte ci-contre par une croix rouge.</u>**





Le secteur urbanisé de Bellenoue comprend :

- 19047 m² d'emprise foncière libre correspondant aux dents creuses

Soit **un potentiel urbanisable de 19047 m² (1,9 ha).**

Le potentiel établi lors du diagnostic était de 19047 m² sur le secteur de Bellenoue.

La commune possède 5 ha non construit accolé au périmètre urbanisé du secteur sans compter le bassin de rétention au nord et le cimetière. Les zones NA inscrites au POS correspondent à une surface de 5,33 ha pour de l'habitat, 6 ha réservé au fonctionnement du Barrage du Marillet.

Le développement récent de l'habitat s'est fait sur le secteur urbanisé de Bellenoue qui est éloigné de La Mainborgère et proche de Mareuil-sur-Lay.

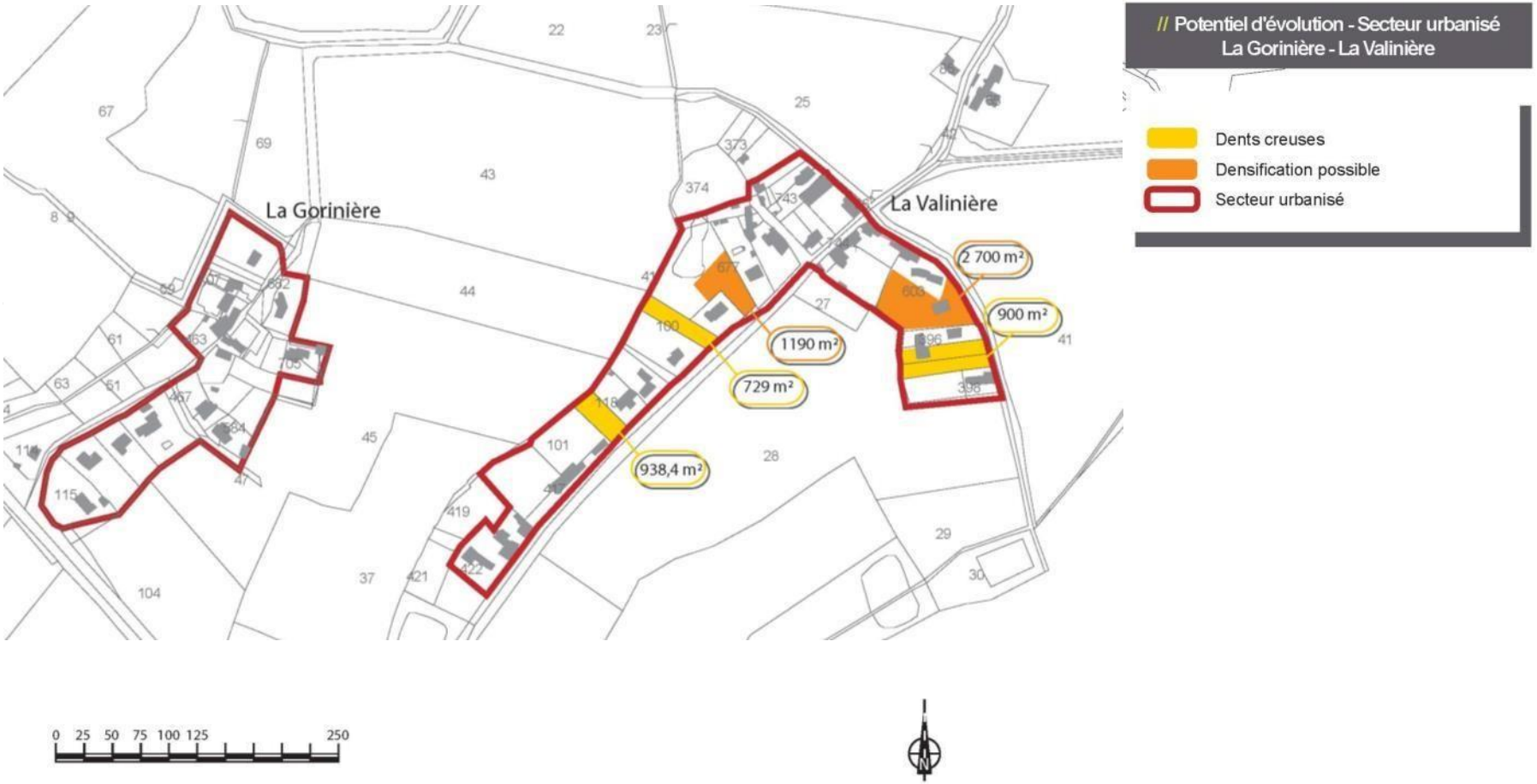


Les secteurs urbanisés de La Valinière et de La Gorinière comprennent :

- 2567m² d'emprise foncière libre correspondant aux dents creuses repérées,
- 3890 m² pouvant être densifié

Soit un potentiel urbanisable de 6457 m² (0,6 ha)

L'enjeu du PLU sur ces secteurs sera de favoriser le comblement et la densification des secteurs urbanisés.



L'ensemble du territoire présente un potentiel de comblement et de densification des enveloppes urbaines de:

-3.9 Ha d'emprise foncière libre (hors bassin de rétention et cimetière) ;

-2.3 Ha d'emprise foncière densifiable

Soit un total de 6.2 hectares de potentiel urbanisable.

L'enjeu du PLU est d'utiliser le potentiel de construction existant dans l'agglomération, le village, et les secteurs urbanisés pour tendre vers un besoin en foncier estimé entre 14 hectares et 18 hectares pour les 10 prochaines années.

Pour conclure, on note que la structuration urbaine de la commune de Château-Guibert détient des points forts et des points faibles.

Les points forts identifiés sont :

-Un territoire composé d'un espace naturel dominant qui constitue une richesse à protéger ;

-Un potentiel foncier disponible à optimiser.

Les points faibles identifiés sont :

-L'étalement de la zone urbaine le long des axes structurant des agglomérations à épaissir ;

-L'agglomération de la Mainborgère constituée essentiellement d'habitat diffus ;

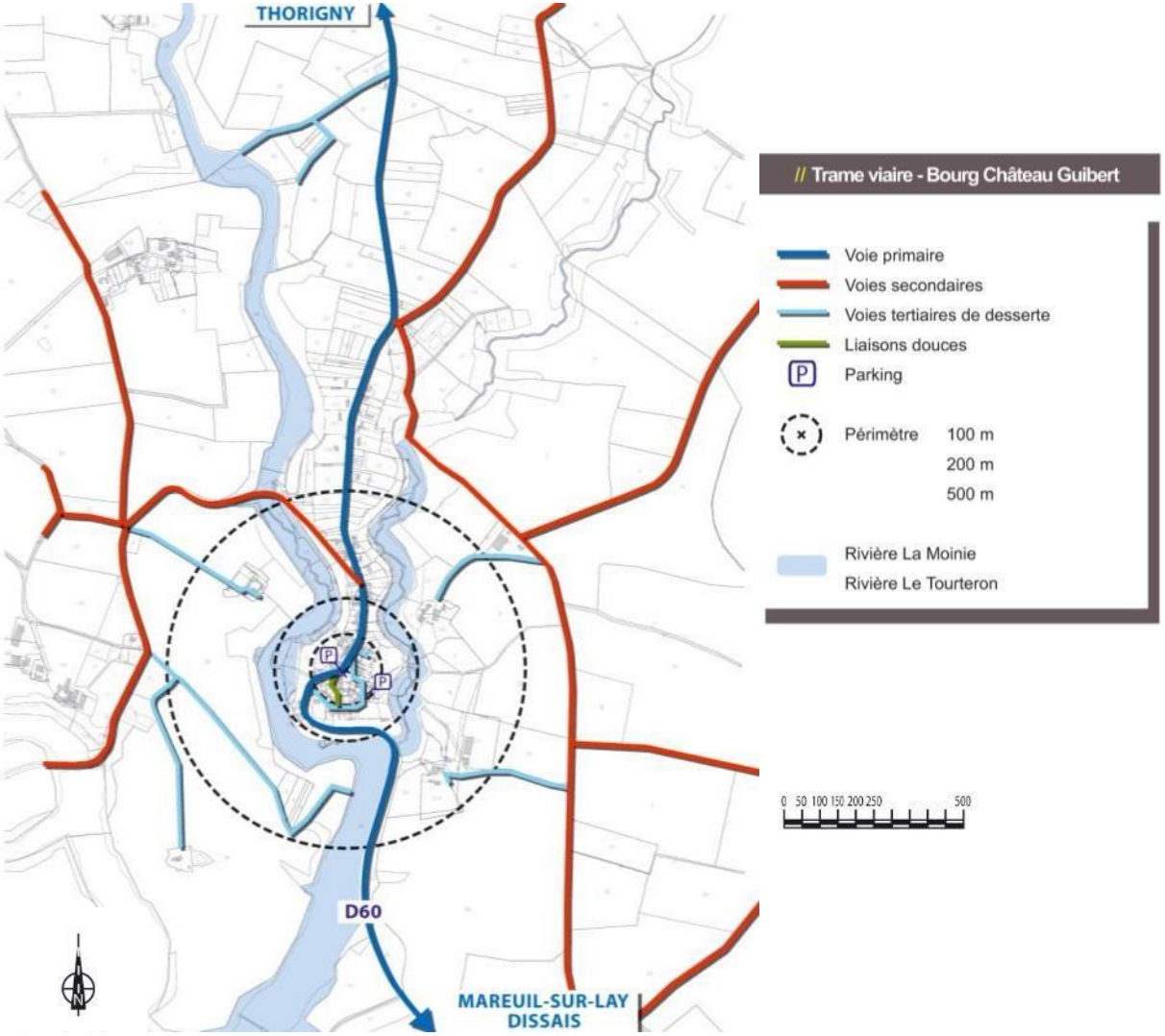
-**La densité faible des extensions urbaines: 8 logements/ha en moyenne pour les secteurs urbanisés**.

Les secteurs urbanisés offrent peu de possibilités de construction: dents creuses, bâtiments vacants.

L'organisation du territoire communal relève d'une structuration territoriale bipolaire (Mainborgère/le bourg) et d'un développement urbain structuré autour de différents pôles urbains que sont l'agglomération, le village du centre-bourg et des secteurs urbanisés.

D. Les déplacements

1. Le maillage viaire



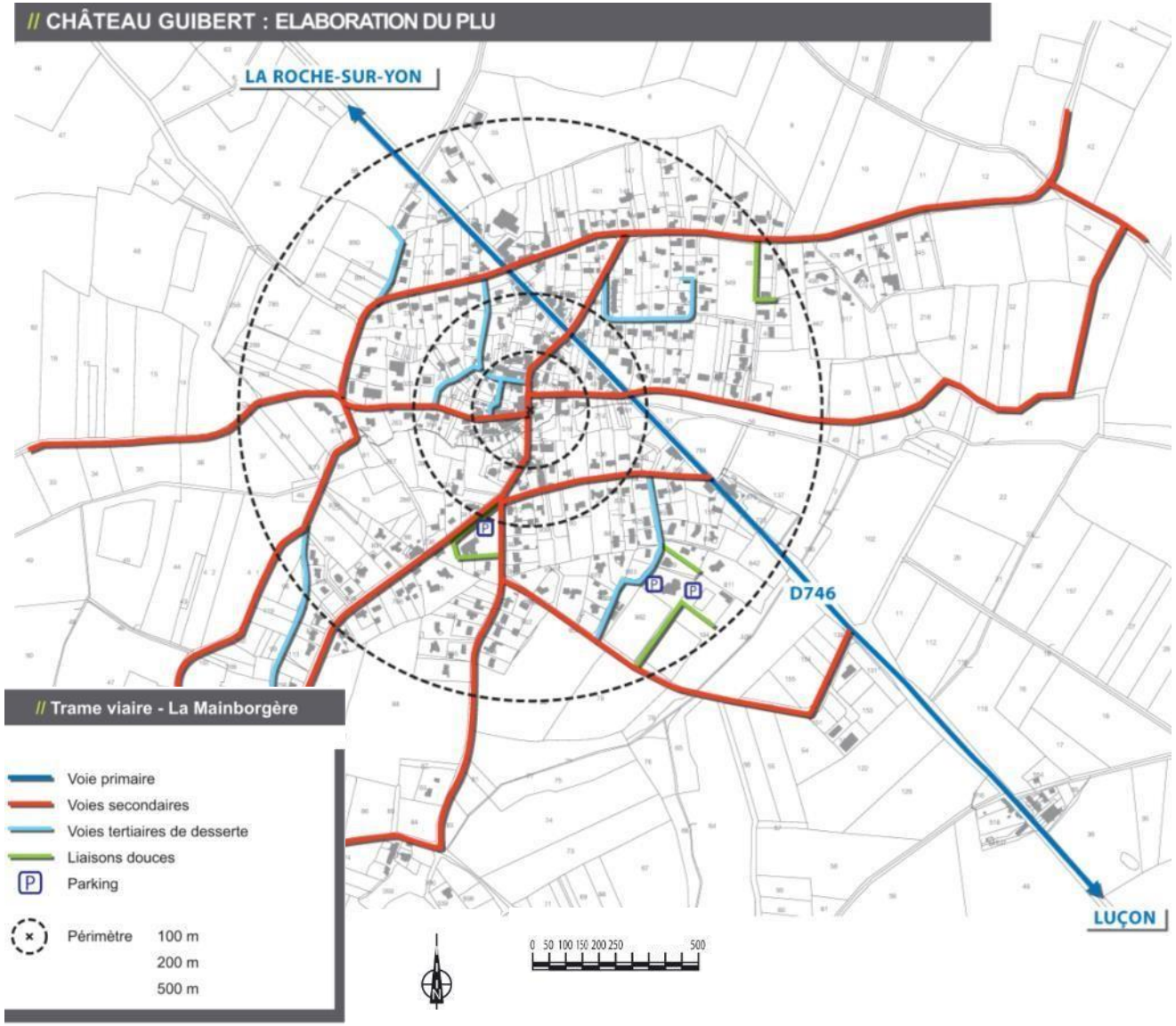
L'axe routier du bourg de Château-Guibert supporte 2 des 3 accès au bourg et permet ainsi le lien entre Thorigny et Mareuil sur Lay.

L'accès à l'Ouest du bourg permet de rejoindre La Mainborgère.

Les liaisons douces ne sont pas développées du fait de la morphologie particulière du bourg.

Le centre bourg offre un cadre vie qualitatif et favorise les déplacements piétons avec le départ de plusieurs randonnées.

Le réseau des liaisons douces est d'ordre général peu développé sur la commune. Les déplacements piétons sont néanmoins favorisés par la présence de trottoirs, de voies larges et de voies partagées notamment sur le secteur de la Mainborgère.



Dans l'agglomération, l'offre de stationnement se situe essentiellement au Sud. Elle est associée aux équipements existants.

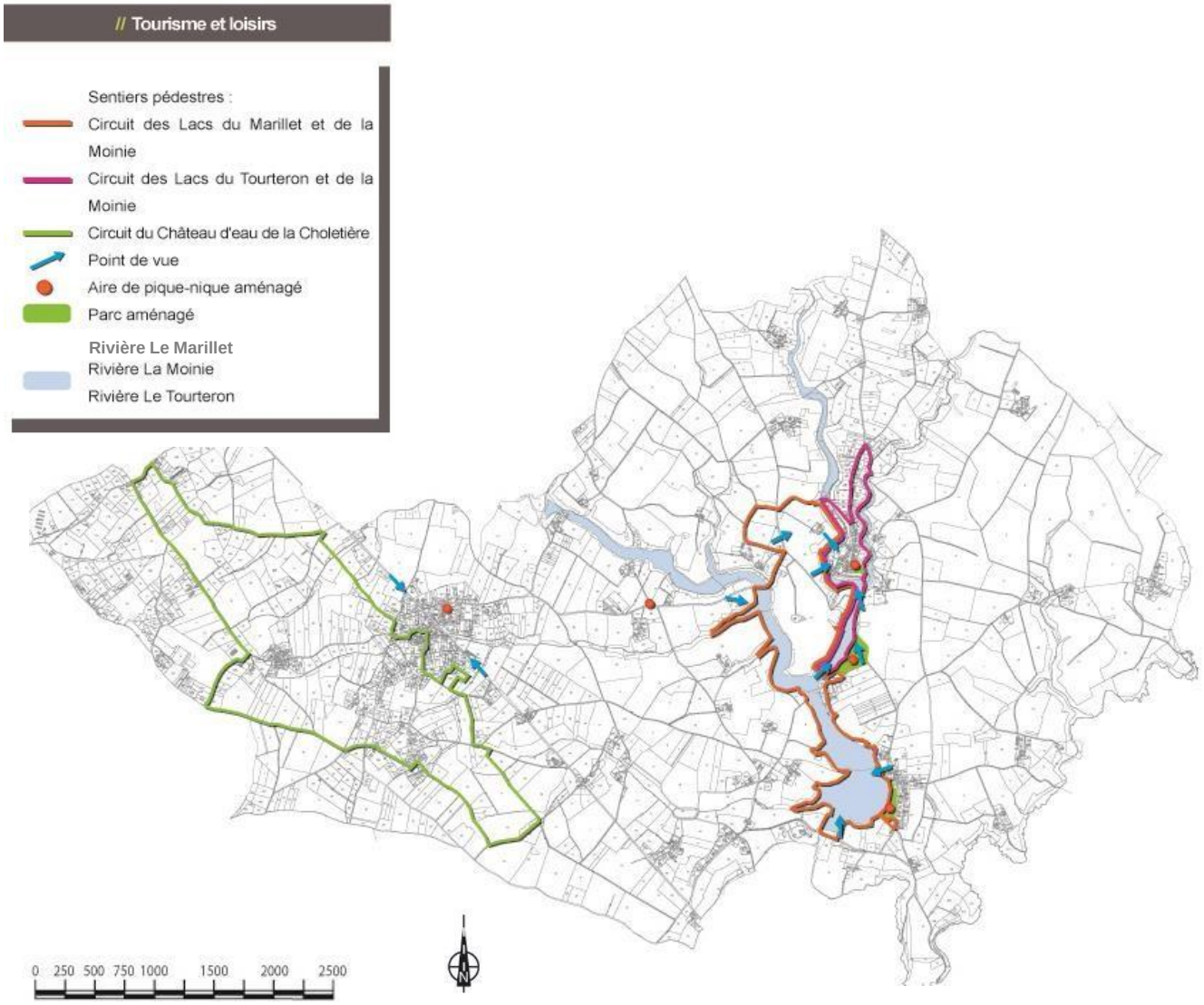
L'extension urbaine au Sud est plus récente que le reste du bâti présent sur le secteur et est également associée aux équipements ainsi qu'à la Zone d'Activité au Sud-Est.

La D746 qui relie La Roche-sur-Yon à Luçon scinde l'agglomération en deux de façon franche. Cela induit des problématiques de sécurité piétonne et de nuisances sonores.

L'enjeu réside donc, pour la Mainborgère, dans le développement des connectivités entre les équipements, notamment l'école et les lieux d'habitats.

Le PLU devra prendre en compte le développement des liaisons douces en secteurs urbains

2. Les modes de déplacements alternatifs



La commune de Château-Guibert est concernée par 3 circuits de randonnées :
- Sentier du Lac du Marillet ;
- Sentier des Lacs du Tourteron et de la Moinie ;
- Sentier du Château d'eau de la Choletière.

Ces circuits permettent de découvrir le paysage de communal et de mettre l'accent sur la particularité physique du bourg enclavé entre les deux principaux cours d'eau qui traversent le territoire.

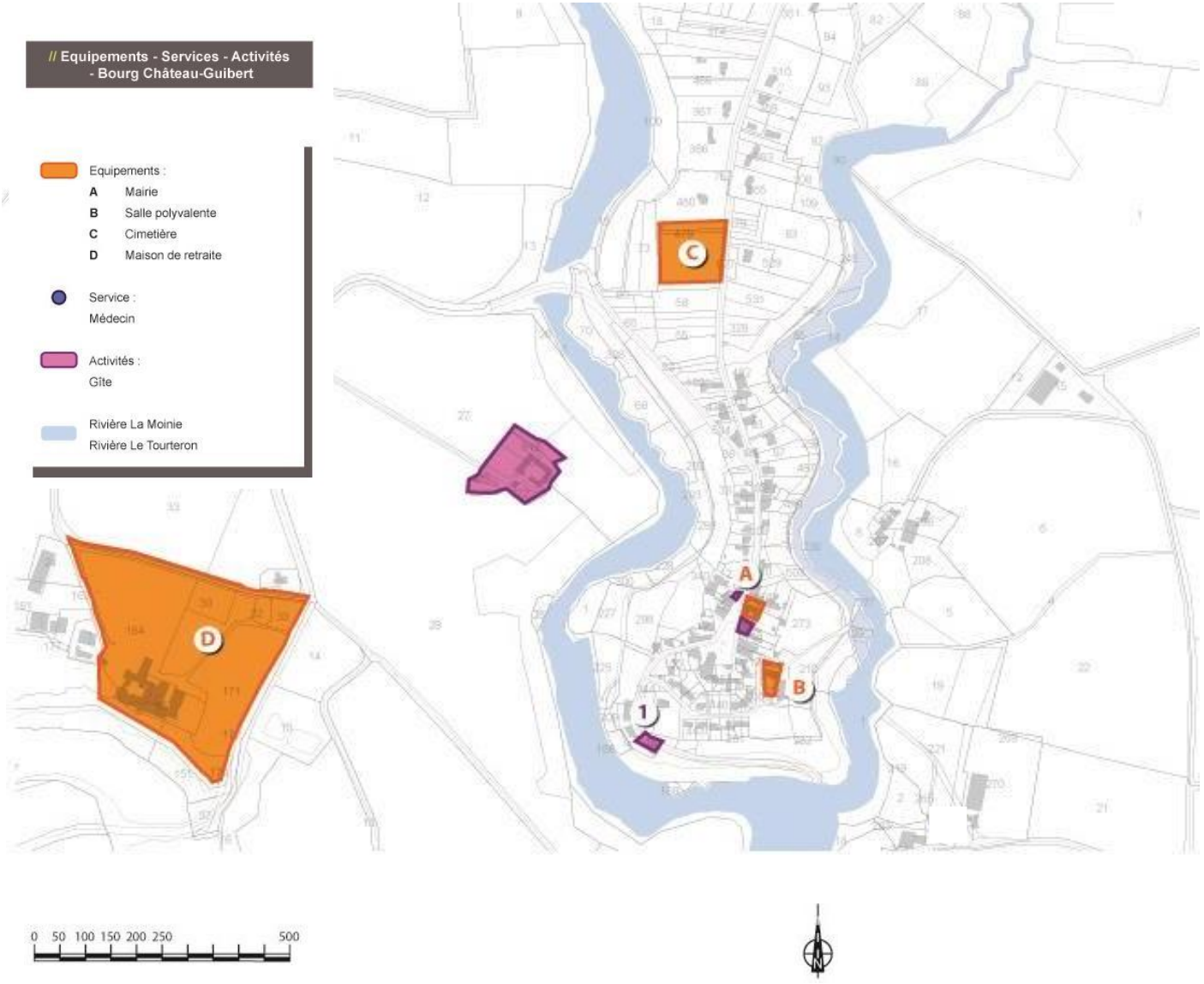
Le projet de PLU devra dont veiller à préserver voire favoriser la continuité des sentiers de randonnées identifiés.

Pour conclure, on note que le maillage viaire de la commune est composé de points forts et de points faibles.

Les points forts identifiés sont :
- La RD746 comme axe primaire structurant l'agglomération ;
- Un réseau de sentiers de randonnées intéressant ;
- Un maillage viaire hiérarchisé au sein du bourg qui présente une connexion pertinente entre le réseau primaire et le réseau secondaire.

Le point faible identifié est :
- Le réseau de circulations douces limité dans les secteurs urbanisés.

E. Les équipements

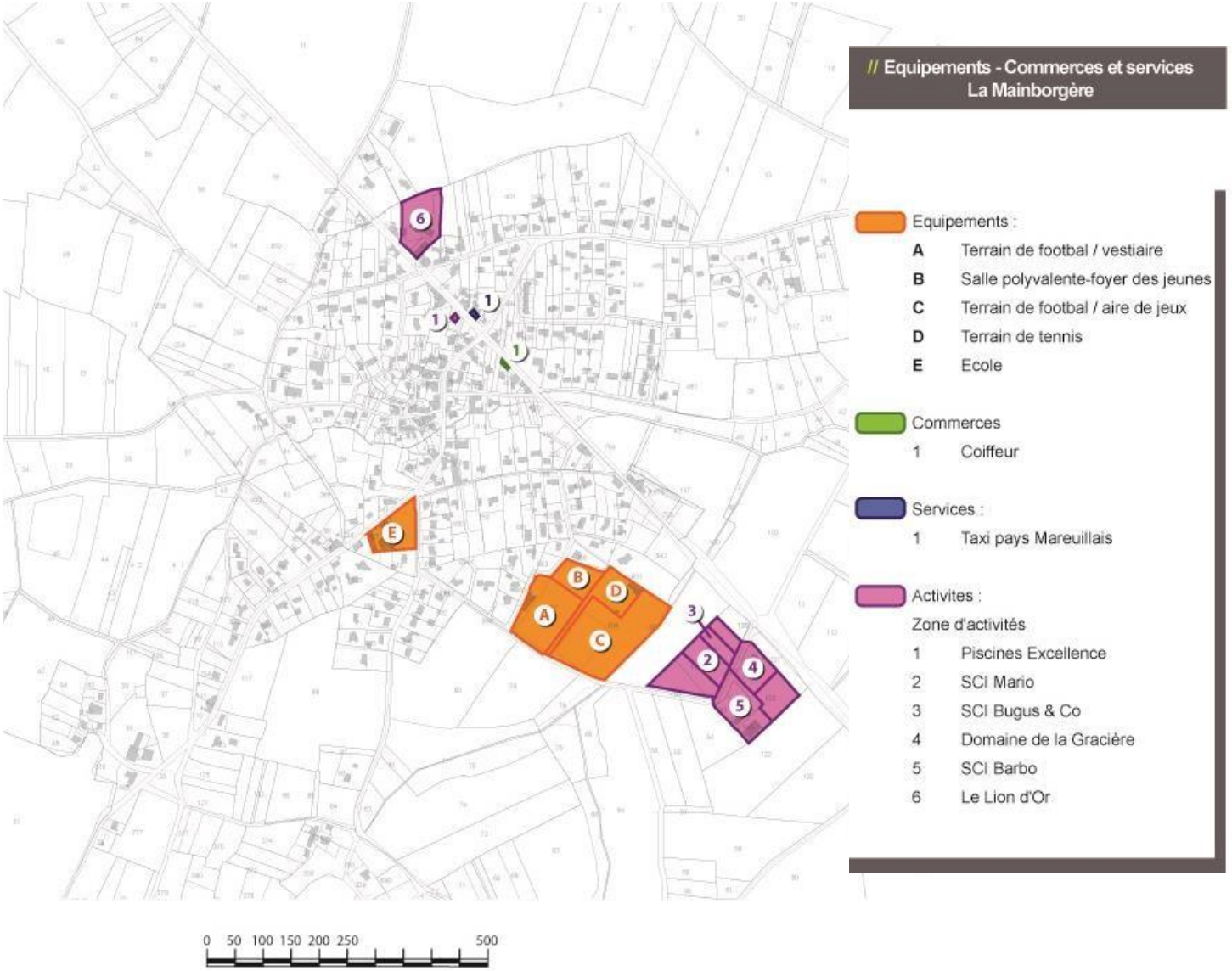


Sur la commune, les équipements et les commerces sont dispersés sur l'agglomération de la Mainborgère et sur le village du bourg de Château-Guibert.

On remarque que les pôles d'équipements présents sur les secteurs de la Mainborgère et du bourg n'ont pas la même fonction. En effet, les équipements du bourg sont administratifs alors que ceux de la Mainborgère sont plus portés vers les loisirs et la jeunesse avec la présence de l'école, des terrains de sport, du foyer des jeunes et de la salle polyvalente.

On note la présence de la zone d'activité sur le secteur de la Mainborgère, la ZA est bien identifiée sur le territoire communal.

A l'exception de l'EHPAD des Roches, les équipements structurants de la commune sont regroupés dans le centre-bourg : la Mairie et une salle des fêtes. La commune ne dispose d'aucun commerce dû à sa trop grande proximité de pôles de commerces plus importants dans les villes limitrophes (notamment Mareuil sur Lay).



Comme vu précédemment, l'ensemble des équipements sportifs et scolaires sont rassemblés au Sud, Sud-Est de l'agglomération de la Mainborgère ce qui engendre un déséquilibre avec les pôles d'habitats Nord et Sud.

De la même manière, il est important de noter que la proximité de Saint-Florent-des-Bois et de Mareuil-sur-Lay représente un frein au développement.

Cependant, la présence de la RD 746 permet à la Mainborgère de bénéficier de ses habitants en tant que potentiels clients mais également des personnes de passage empruntant la D746.

La Mainborgère dispose d'un potentiel commercial à développer au vu de sa taille et de la présence de l'axe de transit RD746.

Sur le territoire communal on recense :

- **les équipements administratifs suivants :**

❑ La mairie
❑ L'atelier communal
❑ Le cimetière

- **Les équipements et infrastructures suivantes :**

❑ 2 salles polyvalentes
1 à Château Guibert
1 à la Mainborgère
❑ 4 Lagunes :
1 à Château Guibert - 160 eq. Hab (équivalent habitants).
1 destinée à la Mainborgère – 540 eq.Hab
1 à Bellenoue d'une capacité de 180 eq.Hab.
1 destinée à l'EHPAD des Roches
❑ Château d'eau
❑ Barrage du Marillet

- **Les équipements scolaires et petite enfance suivants:**

❑ Ecole primaire publique – 6 classes – (151 élèves pour 200 possibles)
❑ Cantine scolaire gérée par l'Association des Parents d'élèves

Une extension de l'école a été réalisée en 2013. Elle a consisté en la construction de deux classes supplémentaires. Il n'y a plus d'agrandissement possible. Dans le cadre du PLU, il devra donc être envisagé, à long terme, un secteur pour accueillir un agrandissement du pôle scolaire.

Pour conclure, on note que les équipements de la commune sont composés de points forts et de points faibles.

Les points forts sont identifiés comme étant :

- Les principaux équipements, commerces et activités se situent sur l'agglomération la plus importante en terme d'habitat : la Mainborgère ;
- L'offre commerciale limitée mais adaptée à la taille de la commune.

Les points faibles sont identifiés comme étant :

- Les équipements sont éloignés entre eux (sauf le complexe sportif) et éloignés des principales zones d'habitats ;
- Le déséquilibre entre les deux agglomérations de la commune.

La commune de Château-Guibert est bien dotée en équipements même si ceux – ci sont assez éclatés. Un des enjeux du PLU résidera dans le développement du maillage des liaisons douces entre les équipements notamment l'école et les quartiers d'habitations du bourg.

F. Le tourisme

Le territoire de Château-Guibert détient un potentiel attractif sur le plan touristique. En effet, le territoire accueille 3 circuits de randonnées : Sentier du Lac du Marillet, Sentier des lacs du Tourteron et de la Moinie, le sentier du château d'eau de la Choletiere *(cf. « Les modes de déplacements alternatifs p.48)* mais aussi des espaces verts aménagés généralement connectés aux sentiers pédestres (aire de loisir et de pique nique).

Aire de pique-nique à proximité du barrage



Aire de pique-nique au Sud du bourg de Château-Guibert



Aire de pique-nique en entrée d'agglomération (rue des Terrières)

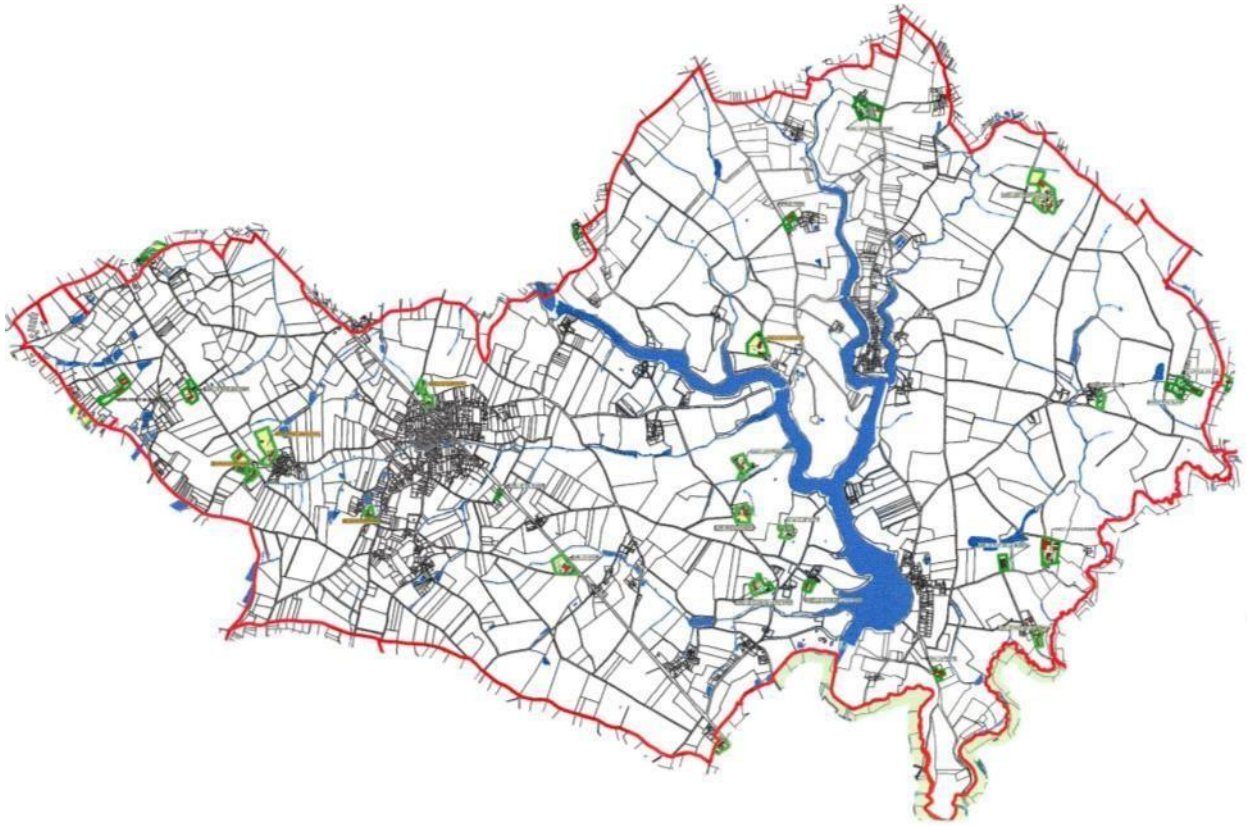


De plus, la commune est composée d'un plan d'eau de 124 Ha, un des plus importants plan d'eau de Vendée et de nombreux points de vue marquants qui donnent sur les cours d'eau et le centre bourg. Ces caractéristiques paysagères sont des atouts pour la commune car leur caractère attractif est un facteur de développement touristique. On remarque que l'activité touristique et l'attractivité sont plutôt tournées vers le bourg de Château-Guibert du fait de son territoire atypique enclavé entre deux rivières.

On rappelle l'attrait touristique que représente le vignoble Mareuillais qui est le plus vaste et le plus réputé de Vendée.

Le PLU devra donc veiller à valoriser le tourisme sur la commune et à favoriser le maintien des aires de loisirs en travaillant leur lisibilité. L'objectif étant de conserver et de développer l'activité touristique autour du cadre de vie qualitatif du territoire communal.

G. Les exploitations agricoles



L'activité agricole sur la commune est bien présente avec 23 exploitations agricoles dont le siège est localisé sur la commune. La Surface Agricole Utile totale est de 1753 hectares, ce qui fait en moyenne 110 ha par exploitations.

Au total, on dénombre 2167 ha de surface agricole sur le territoire, ce qui représente 62% de la surface totale de la commune (3516 ha).
Cet aspect contribue largement au caractère rural et agricole de la commune.

Il est important de faire remarquer que des périmètres sanitaires existent pour les exploitations qui présentent une certaine importance notamment en termes de bêtes pour l'élevage. Ces périmètres généralement de 100 mètres sont contraignants pour les tiers qui ne sont pas agriculteurs car ils ne peuvent pas construire dans ce périmètre. Les réhabilitations y sont également interdites.

Entre 2000 et 2010, les agriculteurs choisissent davantage les formes sociétaires. Le statut d'exploitant individuel passe de 60 à 40 % dans l'ensemble des moyennes et grandes exploitations. La Vendée est le seul département de la région où les GAEC représentent près d'un quart des exploitations. Le territoire communal accueille le GAEC du Lion d'Or qui est une société agricole d'élevage de vaches laitières.

La commune de Château-Guibert fait partie des aires géographiques de l'AOC Fiefs Vendéens et de l'AOC Beurre Charentes Poitou. Le périmètre de cet AOC a été approuvé en février 2011 par le Comité National de l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité).
Le PLU devra zoner les terrains concernés en zone A ou N.

En dehors de l'activité viticole, l'agriculture communale repose sur les activités de polyculture et d'élevage.

Le PLU devra donc permettre la préservation et le développement de l'activité agricole sur la commune et y maintenir la diversité des filières.

Il est important de noter qu'une nouvelle charte pour une gestion économe de l'espace est actuellement en projet. Elle se base sur l'ancienne charte signée en juin 2006 qui reposait sur trois principes :

- Garantir une utilisation économe du foncier et garantir l'équilibre entre les différents modes d'occupation du territoire ;
- Appréhender l'activité agricole comme une activité économique à part entière ;
- Favoriser la « cohabitation » entre agriculteurs, citadins et ruraux.

Cette nouvelle charte a pour objectif de concilier les ambitions de développement avec la préservation de l'activité agricole, des sites et des paysages en utilisant de manière optimisée la ressource que représente le sol. Les enjeux définis sont :

- Le maintien du réseau actuel des petites et moyennes villes
- La maitrise de l'étalement urbain
- Favoriser le développement économique
- Le soutien de l'activité agricole
- La prise en compte des espaces naturels comme sources de biodiversité
- Favoriser le développement des actions à l'échelle intercommunale

Pour se faire la nouvelle charte a prévu 20 actions autour de la programmation de l'urbanisation, de l'optimisation de l'usage du foncier, de la diminution de la consommation de l'espace, de la pérennisation de la vocation des terres agricoles et de la sensibilisation à l'enjeu.

De la même manière, rappelons l'existante du PRAD institué par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche maritime qui permet de disposer au niveau régional d'une réflexion sur une vision de l'agriculture durable, conciliant efficacité économique et performance écologique, partagée par l'ensemble des acteurs concerné.

L'élaboration du PLU sera l'occasion d'effectuer un travail d'analyse précis sur l'utilisation actuelle des espaces agricoles et leur devenir, ainsi que sur la situation économique de cette activité.

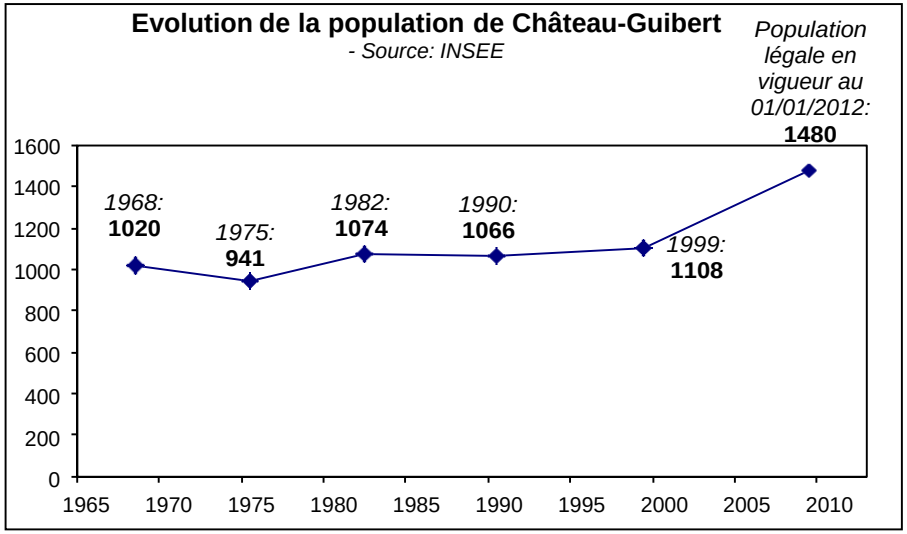
IV. L'analyse socio-démographique

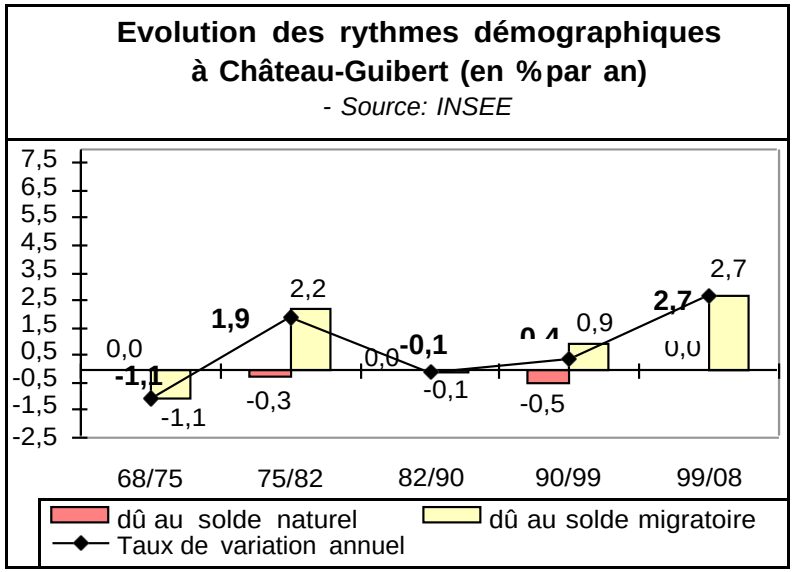
L'analyse démographique présentée ci-après se base sur les recensements de la population 2009, afin de permettre une analyse croisée avec celle réalisée au niveau intercommunal dans le cadre du PLH.

A. L'évolution et le profil de la population de Château Guibert

1. Château Guibert, une croissance démographique importante

Après une diminution de la population communale de 7.7% sur la période 1968-1975, on remarque que le nombre d'habitant sur la commune ne cesse d'augmenter depuis 1975. En effet, sur les 36 dernières années, la population a augmenté de 36.4% soit 539 habitants supplémentaires sur le territoire.





On remarque que l'augmentation de la population s'est fortement accentuée sur la dernière période. Sur la période 1999-1er janvier 2012, le taux d'évolution de la population de la commune est de 33.5%, soit une évolution de 3% par an. Comparativement, sur la même période, sur le département, le taux d'évolution est deux fois moins important que celui de la commune.

Entre 1975 et 1982, la commune a accueilli 133 habitants, 18 habitants entre 1982 et 1990, 42 habitants entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2012 la commune accueille **372 habitants** supplémentaires.

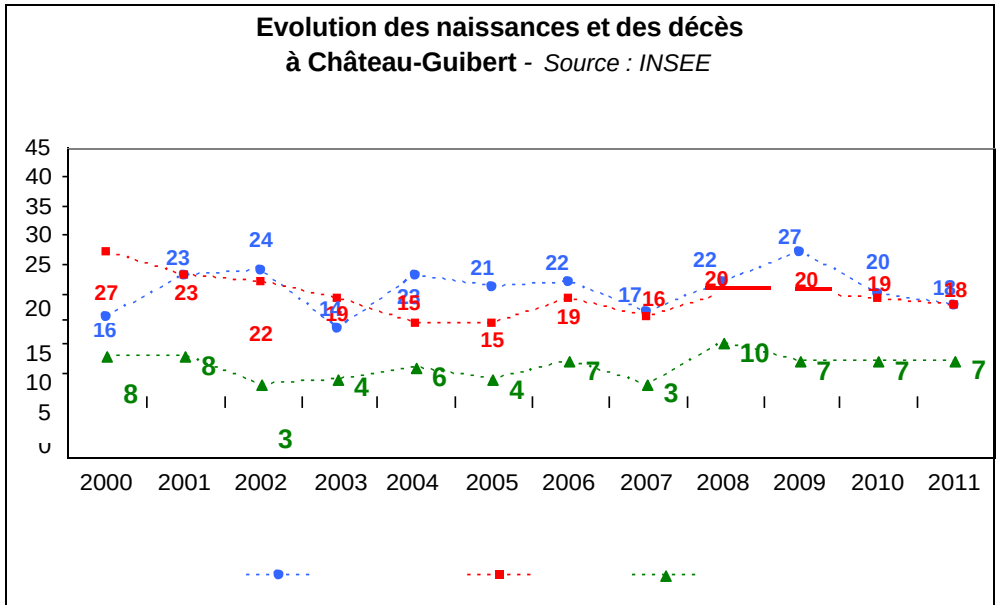
La population légale en vigueur a atteint le seuil de 1480 habitants au 1er janvier 2012 (recensement INSEE)

Cette évolution s'explique notamment par les mouvements du solde migratoire *(voir graphique page précédente).* En effet, la récente augmentation de la population communale est liée à l'augmentation du solde migratoire qui témoigne de l'attractivité de la commune pour les nouveaux arrivants. Entre 1990 et 2008, le solde migratoire a augmenté de 2.3% contre 0.9% sur le département. Le solde naturel quant à lui se maintient depuis 1968 malgré un solde négatif entre 1990 et 1999.

La démographie de Château-Guibert connaît donc une phase de croissance importante de sa population sur les 10 dernières années.

2. Un territoire attractif pour les jeunes ménages

L'indice de jeunesse de la population correspond à la part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. Il est important de noter que cet indice a augmenté entre 1999 et 2008 : de 0.9 à 1,2. Ces chiffres témoignent d'un léger rajeunissement de la population des Castelguibertins.



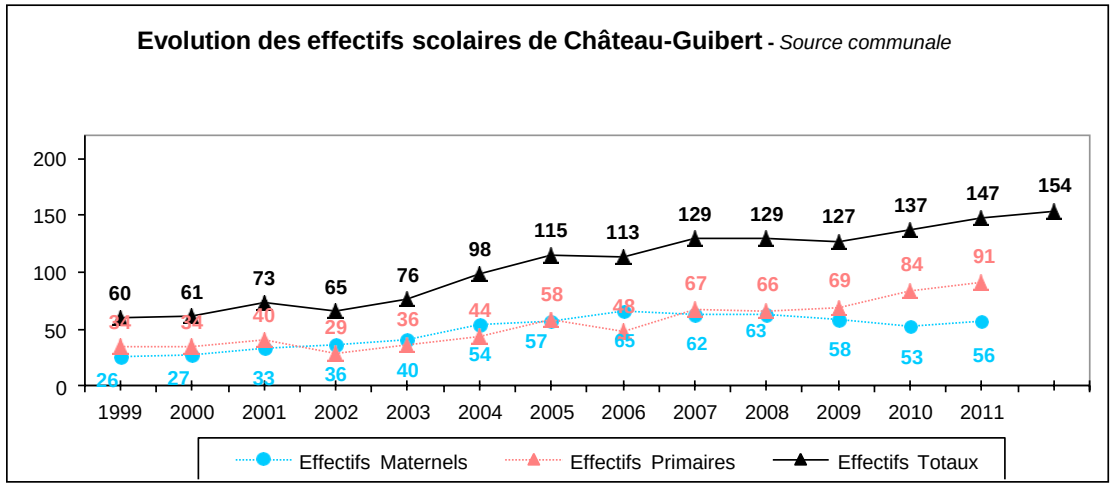
Le nombre de naissance est en augmentation depuis 2001. En effet, ce dernier était de 19 naissances par an en moyenne sur la période 2001-2006 et est de 28 naissances par an sur la période 2007-2011. La moyenne est donc de 22 naissances par ans sur les 11 dernières années.

Cette augmentation des naissances est liée à un apport continu de jeunes ménages

Le nombre de décès sur les dernières années est expliqué par la présence de l'EPHAD.

L'enjeu est donc de maintenir l'indice de jeunesse et le nombre de naissances à minima à son niveau actuel.

On constate une augmentation des effectifs scolaires depuis 2002 avec 82 élèves supplémentaires en 9 ans. On remarque toutefois que l'augmentation des effectifs s'explique principalement par l'augmentation des effectifs en primaire stabilisé sur l'ensemble des effectifs des écoles.



L'augmentation des naissances, le solde migratoire et l'évolution des effectifs scolaires témoignent de l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages.

B. L'analyse du parc de logement

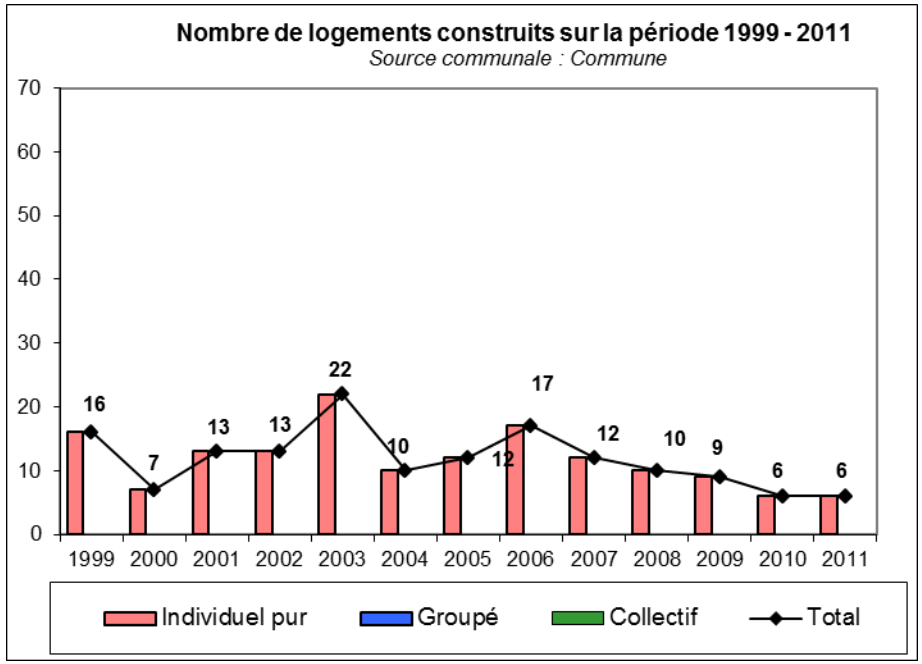
1. Un rythme de construction en baisse

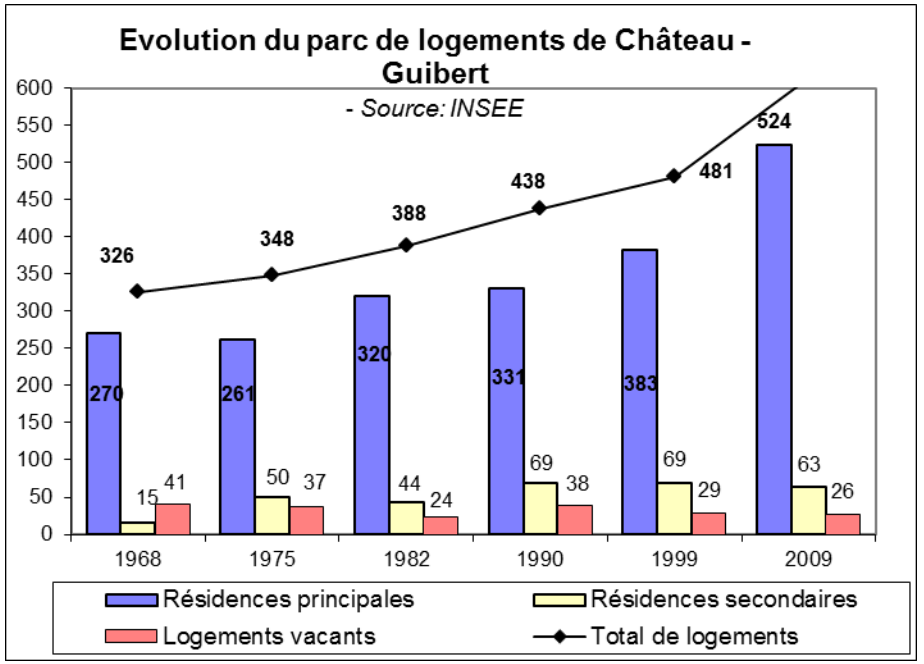
Les graphiques *(page suivante)* montrent que le rythme de construction est en diminution variable depuis 1999. En effet, le nombre de logements créés par an était de :

- 14 logements par an en moyenne sur la période 1999/2003 ;
- 13 logements par an en moyenne sur la période 2003/2008 ;
- 7 logements créés par an sur la période 2009/2011.

Le rythme des permis de construire à donc baissé au cours des dernières années.

On remarque également que le parc de résidences principales est monotypé par des logements individuels purs, il n'y a eu aucune construction de collectif ou d'habitat groupé.





L'évolution du parc de logement de Château Guibert témoigne d'une certaine tension entre l'offre et la demande en résidence principale, ce qui a pour conséquence la diminution des logements vacants et des résidences secondaire. En effet, le nombre de résidences secondaires a augmenté sur la période 1968-1990 avec 54 résidences secondaires supplémentaires et à récemment diminué sur la période 1999/2011 avec 6 résidences secondaires en moins.

Le nombre de logements vacants n'a de cesse de diminuer sur la période 1968-2011 avec 15 logements vacants en moins, soit une part de 4.2% du parc de logement en 2011.

2. Un parc locatif et un parc locatif social faible

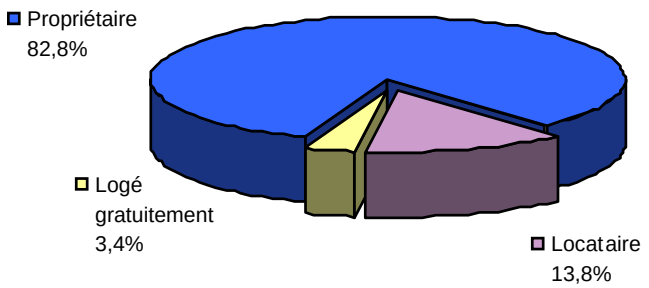
On remarque que le parc de logement locatif est stable sur la période 1999-2009 avec 13.7% des résidences principales. Les propriétaires des résidences principales sont plus nombreux, ils ont augmenté de 2.6% entre 1999 et 2009.

Le parc locatif social est très faible car il ne représente que 1.8% des résidences principales pour 2.3% en 1999.
Le logement sur la commune se caractérise donc par la faiblesse du locatif avec 13.6% en 2009 des résidences principales et un parc HLM qui ne représente que 1.8% en 2009.

On recense, au 1er Janvier 2011, 28 demandes HLM sur l'EPCI dont une sur la commune de Château-Guibert avec un délai moyen d'attente de 14 mois sur la Communauté de Communes du Pays Mareuillais.

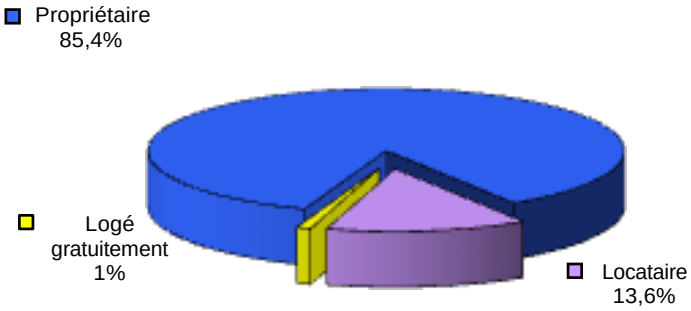
Statut d'occupation des résidences principales en 1999

Source : INSEE.



Statut d'occupation des résidences principales en 2009

Source : INSEE.



L'analyse socio-démographique révèle des points forts et des points faibles sur la commune de Château-Guibert.

Les points forts sont notamment :

- **la forte croissance de la population depuis 1999 impulsée par un solde migratoire important**
- **le rythme de naissances qui reste stable et est encouragé par le maintien des jeunes ménages.**

Les points faibles apparaissent du fait de :

- **la faiblesse du parc locatif et locatif social**
- **mais aussi de la diminution du rythme de construction depuis 2006.**
- **Cependant, il est important de préciser que la faiblesse du parc social est un caractère usuel dans les petites communes.**

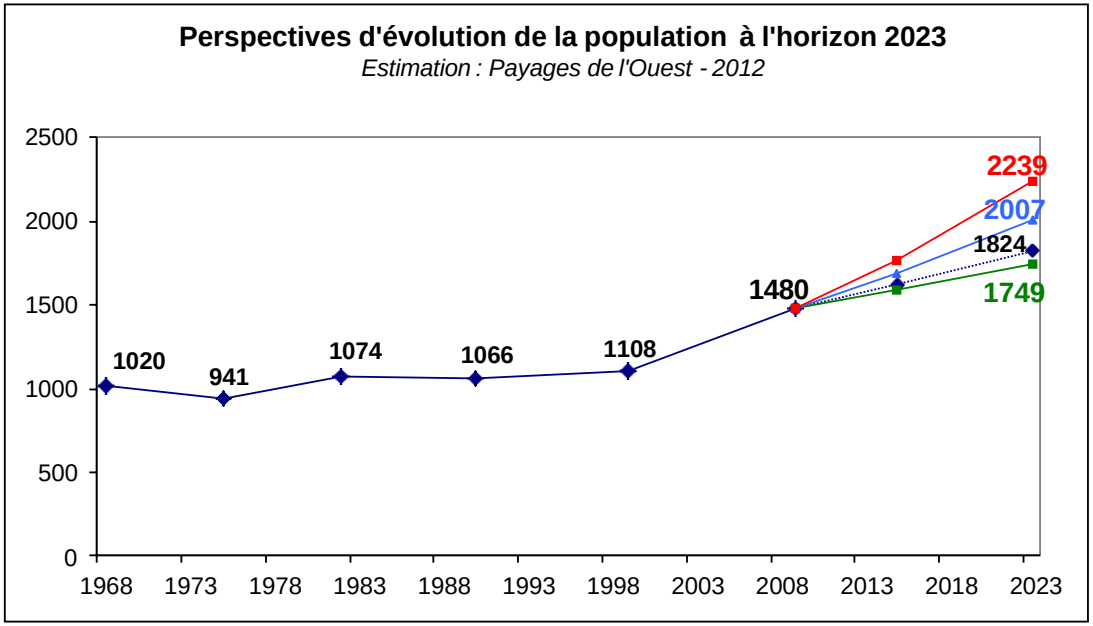
C. Le développement du parc de logement

Afin d'estimer la population de Château-Guibert à l'horizon 2023 en se basant sur l'évolution de la population durant les dix dernières années, quatre perspectives d'évolution ont été établies :

- **Une hypothèse haute** avec un rythme d'évolution de **3.6 % par an** soit + 759 habitants d'ici 2023 soit 2239 habitants.
- **Une hypothèse moyenne** avec un rythme d'évolution de **2.5% par an** soit + 525 habitants d'ici 2023 soit une population de 2007 habitants.
- **Une hypothèse basse** avec un rythme d'évolution de **1.3% par an** soit + 269 habitants d'ici 2023 soit une population de 1749 habitants.

Selon l'hypothèse de la Communauté de Communes Yon et Vie, le rythme d'évolution serait de 1.5% par an soit 344 habitants en plus d'ici 2023 soit 1824 habitants.

Rythme 1999/2011 : +7% par an sur la commune et +1% par an sur le département



Hypothèse haute : rythme d'évolution de +3% par an soit + **759 habitants** d'ici 2023

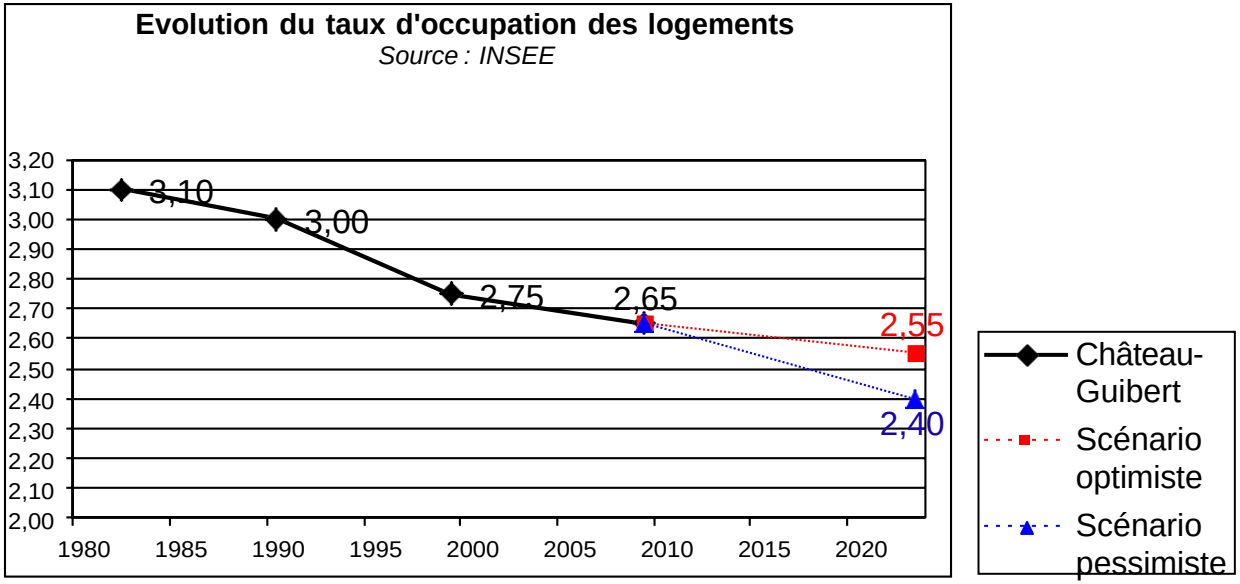
Hypothèse moyenne : rythme d'évolution de +2,2% par an soit + **525 habitants** d'ici 2023

Hypothèse CC Yon et Vie : rythme d'évolution de +1,5% par an soit **+ 344 habitants** d'ici 2023

Hypothèse basse : rythme d'évolution de +1,2% par soit + **269 habitants** d'ici 2023

Afin de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population permanente, il a été élaboré quatre scénarios qui s'appuient sur les quatre hypothèses démographiques ci-dessus. La base de calcul s'appuie sur une donnée déterminante, l'évolution du nombre moyen d'habitants par logement afin d'établir des scénarios cohérents avec les évolutions du nombre de logements en résidences principales et de la population accueillie.

Pour la commune, on observe une diminution conséquente de ce ratio, une donnée qui met en évidence la nécessité de diversifier l'offre de logements et de renforcer l'offre locative.



En 2009: 1 384 habitants *(population des ménages) avec 2,65 personnes (chiffre non connu au-delà de 2009) par logement, soit 524 logements*

Scénario pessimiste (au fil de l'eau) pour maintenir la population actuelle :

En 2023*: 1 384 habitants avec 2,4 personnes par logement,* ***soit 577 logements en 2023 et 53 logements à construire*** *sur 14 ans (de 2009 à 2023), soit environ 4 logements par an, soit 40 logements à créer sur la durée du PLU*

Scénario optimiste pour maintenir la population actuelle :

En 2023*: 1 384 habitants avec 2,55 personnes par logement,* ***soit 543 logements en 2023 et 19 logements à construire*** *sur 14 ans, soit 1 logement par an, soit 10 logements à créer sur la durée du PLU*

Pour déterminer des perspectives qui tiennent compte du desserrement des ménages du au vieillissement de la population, au départ des familles et à l'évolution de la structure familiale, le nombre de logements nécessaire pour contrer le desserrement a été fixé à 10.

Ces 10 dernières années, 130 logements ont été construits sur le territoire communal. Si l'on considère une moyenne haute de 8 logements par hectares, la consommation moyenne de foncier a été de 16 ha en 10 ans. Cette indication est nécessaire pour sélectionner le scénario de développement le plus adapté au contexte communal en termes de croissance démographique, de logements neufs et de besoins en équipements, commerces et services. 4 scénarii de développement ont donc été envisagés :

- **l'hypothèse haute** correspond à prolongation du rythme d'évolution des 10 dernières années. En prenant un nombre d'occupants par logement de **2,55** (*moyenne suivant le scénario optimiste*), le besoin de logements serait donc de **300 logements** pour accueillir les nouveaux habitants, soit **310 logements avec le desserrement** → soit **26 logements par an** (sur 12 ans : du 01/01/2012 à 2023)
- **l'hypothèse moyenne** correspond à un ralentissement de l'évolution des 10 dernières années. En prenant un nombre d'occupants par logement de **2,55**, le besoin en constructions neuves serait de **206 logements**, soit **216 logements avec le desserrement** soit **18 logements par an**. (sur 12 ans : du 01/01/2012 à 2023)
- **l'hypothèse de la CC Yon et Vie** correspond à une diminution du rythme d'évolution des 10 dernières années, le besoin en constructions neuves serait de **135 logements,** soit **145 logements avec le desserrement** soit **10 logements par an** (sur 12 ans du 01/01/2012 à 2023).
- **l'hypothèse basse** correspond à une nette diminution du rythme d'évolution des 10 dernières années. En prenant un nombre d'occupants par logement de **2,40** *(moyenne suivant le scénario pessimiste)* Le besoin en logements serait donc de **112 logements** pour accueillir les nouveaux habitants, soit **122 logements avec le desserrement** soit **10 logements par an**. (sur 12 ans du 01/01/2012 à 2023)

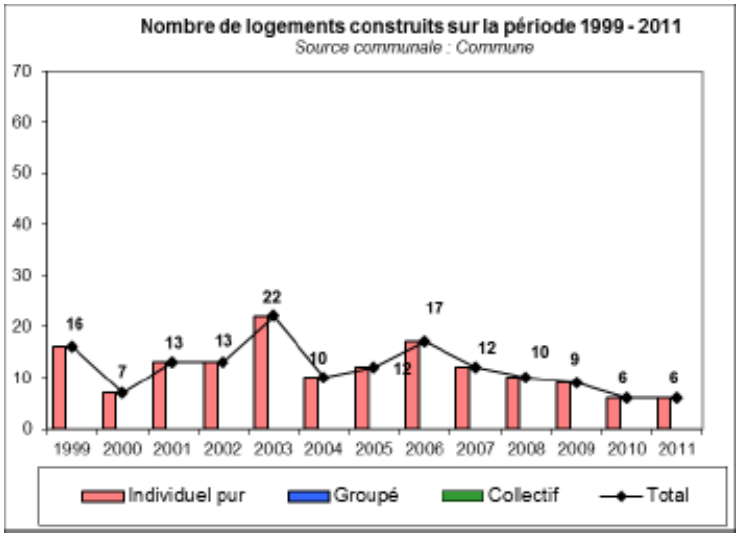
Le choix de développement de l'offre de logement est déterminant au regard des équipements, des commerces, des services et au regard des effets sur la vie sociale de la commune.

L'hypothèse retenue comme fondement du projet de PLU est le scenario moyen. Elle correspond à un besoin estimé d'environ 216 logements qui serait à produire pour les 10 prochaines années. Cette évolution impliquerait une adaptation des équipements :

- **Environ 80 enfants supplémentaires ;**
- **Un agrandissement de tous les équipements petite enfance ;**
- **Un besoin de salles plus limité mais à intégrer pour l'avenir ;**
- **Un renforcement des besoins en matière de commerces et services.**

Hypothèses de densité	15 logements/ha
Estimation besoin foncier	14 hectares

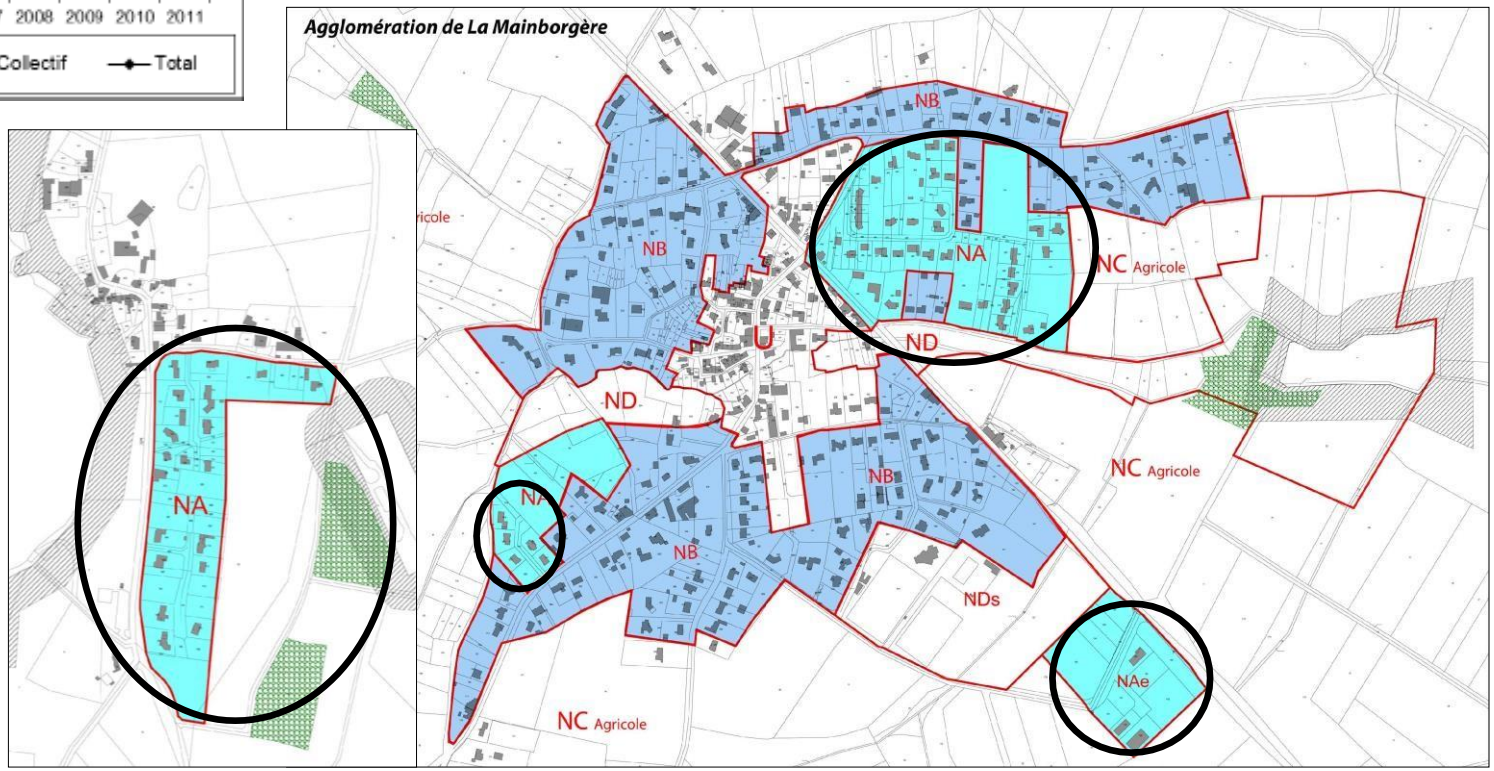
V. Le Bilan de la consommation foncière des 10 dernières années



130 logements construits sur ces 10 dernières années (2001-2011) soit 13 logements par an en moyenne. Avec une densité moyenne de 7 logements par hectare : **il a été consommé 19 hectares de zones agricoles et naturelles.**

Ces **19 hectares** ont été consommés sur l'agglomération de la Mainborgère et sur le village de Bellenoue dans le cadre d'opérations de lotissements et la création de la zone artisanale au Sud de la Mainborgère

Localisation des secteurs consommés ces 10 dernières années : ils sont concentrés sur l'agglomération de la Mainborgère et sur Bellenoue



VI. Synthèse

Le chapitre 1 présente de façon thématique le diagnostic réalisé sur la commune de Château-Guibert dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. En voici la synthèse.

Château-Guibert est un territoire rural de 3516 ha avec une configuration caractérisé par l'enclavement de son centre bourg entre les deux rivières de la Moinie et du Tourteron. **Elle accueille 1480 habitants permanents en 2012.**

Intégrée au sein de la politique intercommunale de la Communauté de Communes du Pays Mareuillais, elle est couverte par plusieurs documents supracommunaux : PLH, ZDE. Composée de nombreux cours d'eau, la commune s'inscrit dans un contexte réglementaire contraignant. Le **territoire est concerné dans son ensemble par la notion de préservation de la trame bleue**. Au-delà de sa soumission aux lois du Grenelle I et II, elle présente des spécificités environnementales riches qui induisent des mesures de protection et de prévention des risques (protections et inventaires environnementaux).

La structuration urbaine de Château-Guibert est marquée par une agglomération, un village et quelques secteurs urbanisés peu denses. Il en résulte une structure hiérarchisée : 1 agglomération (la Mainborgère**), 1 village** (le centre bourg de Château-Guibert), **4 secteurs urbanisés** (La Roussière, la Gorinière, la Valinière, Bellenoue) **et de l'habitat dispersé.** Le potentiel de développement en dents creuses et en emprise foncière densifiable est estimé à 6.2 ha sur la totalité du territoire, soit 2.6 ha pour l'agglomération, 9270 m² pour le village, et 2.7 ha pour les secteurs urbanisés.

La production de logements diminue sensiblement depuis 1999. Entre 2009 et 2011 le parc de logements a augmenté de 7 logements par an contre 14 logements par an sur la période 1999-2003. Le parc de résidences secondaire a diminué sur la période 1999-20011 du fait d'une certaine tension entre l'offre et la demande en résidence principale. Ce phénomène a aussi eu comme conséquence la diminution du nombre de logements vacants. Le parc de logements locatif et locatif social est faible et ne permet pas un accès à toutes les catégories de population.

Le cadre de vie de Château-Guibert et le prix modéré du foncier ont plusieurs conséquences :
- Une forte croissance de la population depuis 1999 du fait d'un solde migratoire important ;
- Une stabilité des naissances encouragées par le maintien des jeunes ménages sur le territoire ;
- Un caractère attractif pour la fréquentation touristique et le développement démographique de la commune.

L'offre commerciale est limitée mais adaptée à l'échelle démographique de la commune. C'est une offre assure globalement une bonne qualité d'équipement commercial de proximité mais sera à conforter pour faire face au développement de la population estimé à 2007 habitants en 2023 selon le scénario d'évolution au « fil de l'eau ».

Le paysage identitaire très affirmé de la commune est peu protégé par le document d'urbanisme en vigueur, ce qui nécessite la mise en œuvre de mesures adaptées dans le projet de PLU

Chapitre 2 : L'état initial de l'environnement

Il constitue la synthèse des enjeux environnementaux recensés sur le territoire de Château-Guibert dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Il résume les sensibilités de chaque composante de l'environnement.

Rappel :

Selon les dispositions du décret d'application n°2012-995 du 23 août 2013 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les communes sont soumises à la demande d'examen au cas par cas auprès de la DREAL qui statue sur l'opportunité d'engager une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration des PLU. Ce décret est entré en vigueur le 1er février 2013 et il précise que ***cette disposition ne s'appliquent pas à l'élaboration d'un PLU dont le débat sur le PADD a eu lieu avant l'entrée en vigueur du décret soit avant le 1er février 2013. Dans la mesure où le débat sur le PADD du projet de PLU de Château-Guibert a eu lieu le 16 janvier 2013****, il n'y a pas lieu de faire une demande au cas par cas auprès de la DREAL des Pays de la Loire.*

I. Biodiversité et milieux naturels

A. Le milieu physique

1. Les données climatologiques

Source : Météo France et Inventaire des zones humides - Château-Guibert -

Le territoire de Château Guibert est sous l'influence d'un climat océanique avec des automnes et des hivers en général doux, humides et venteux et une saison plus sèche l'été mais un peu plus fraîche.
La commune étant située à proximité de l'agglomération yonnaise, nous pouvons prendre comme référence les données climatologiques de la station météorologique de La Roche sur Yon, afin d'estimer le climat général de la commune.

TABLEAU 1 : CLIMATOLOGIE DE LA ROCHE SUR YON SUR LA PERIODE DE 1984/2000 (SOURCE : CLIMAT VENDEE - 2011)

	Jan.	Fév.	Mar.	Avr.	Mai	Jui.	Jui.	Aoû.	Sep.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
Température moyenne mensuelle (°C)	5,3	6,2	8,4	9,9	14,2	16,6	19	19,3	16,5	13,2	8,5	6,5	**12**
Cumul de précipitations (mm)	94,6	77,4	53,9	76,9	50,9	48,8	45,3	40,8	85,6	102,4	111,1	98,7	**886,4**

a) LES TEMPERATURES

Les températures maximales et minimales ne sont pas excessives (étés frais, hivers doux). Les températures moyennes annuelles sont de l'ordre de 12°C.
En nombre de jours de gel, on en dénombre entre 40 à 50 jours en moyenne sur le territoire bocager dont fait partie Château Guibert. Pour les fortes chaleurs, on en 10 à 15 jours.

b) LES PRECIPITATIONS

La quantité des précipitations recueillies annuellement sont importantes avec des chiffres supérieurs à 850 millimètres. La moyenne annuelle est de 890 mm/an (moyenne mesurée entre 1984 et 2000 à La Roche sur Yon).
La période la plus pluvieuse s'étend de fin septembre à fin janvier. Le maximum des précipitations se situe entre 40 et 111 mm. Il s'observe pendant les mois d'octobre, novembre, décembre et janvier. Les minimums sont atteints en période estivale de juin à août.

c) LES VENTS

Comme sur le département vendéen, ce sont les vents du secteur Sud-ouest qui dominent sur le territoire communal, au moins un 1/3 du temps de l'année. Ils sont plutôt synonymes de mauvais temps et de vents forts à la mauvaise saison.
Les vents de quadrant nord-est, moins fréquent, peuvent souffler relativement fort mais correspondent à un temps plutôt sec, chaud l'été et froid l'hiver. Ils soufflent un quart du temps durant l'année, ce qui n'est pas négligeable.
En une année, on compte en moyenne 2 ou 3 épisodes de vent fort (tempêtes ou orages) où les pointes maximales peuvent atteindre ou dépasser 100 km/h.

d) L'ENSOLEILLEMENT

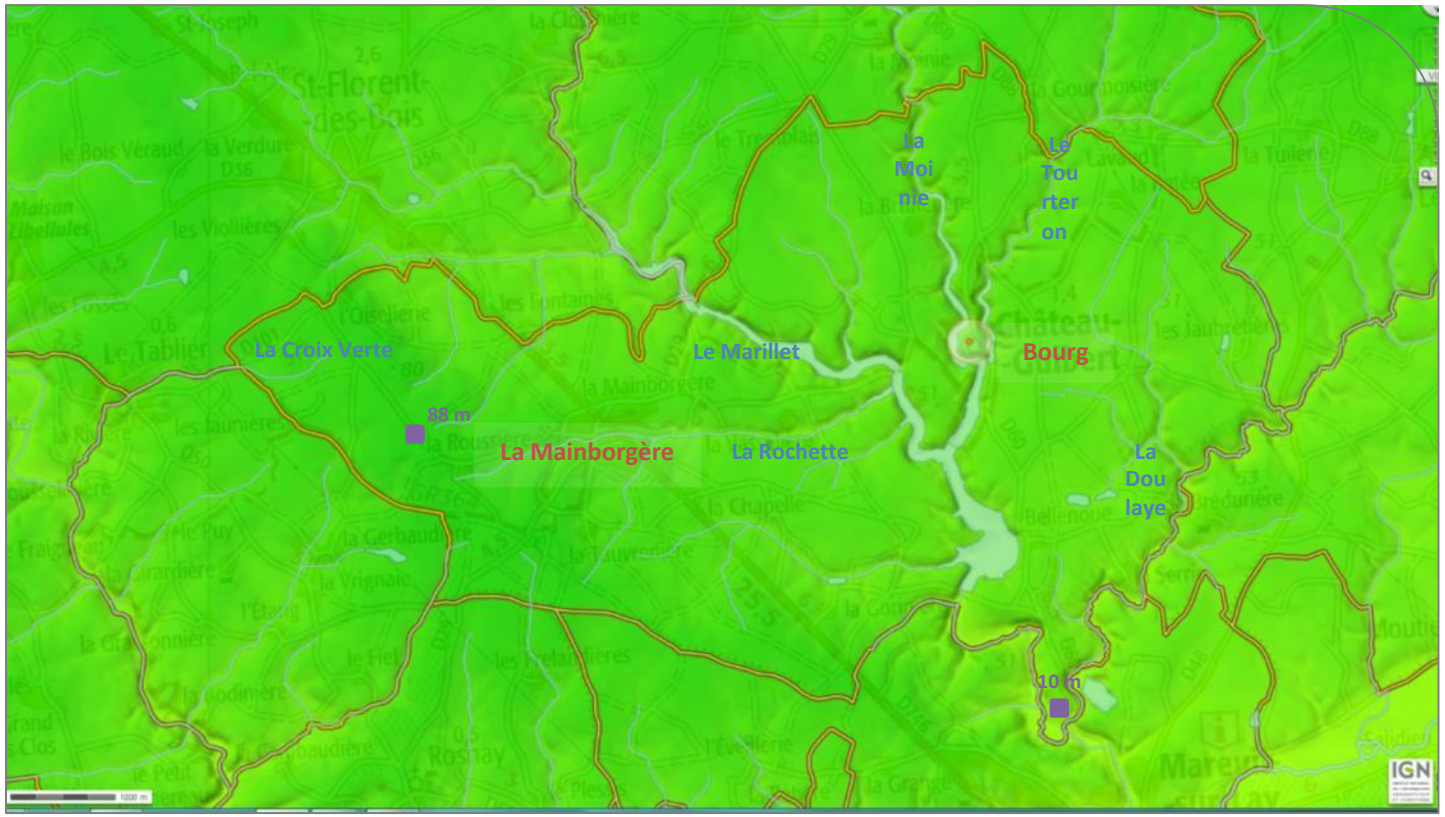
La couverture nuageuse et les formations brumeuses altèrent quelque peu l'ensoleillement qui atteint 1850 heures en moyenne annuelle.
Cet ensoleillement est surtout remarquable au printemps et en été.

2. La topographie

Le territoire communal s'inscrit dans un relief vallonné, fortement marqué par les vallées très encaissées du Marillet et de la Doulaye.
Son point le plus haut culmine à 84m NGF, proche du village La Roussière et son point bas au bord du ruisseau Le Marillet à10 m NGF, en extrémité Sud, au lieu-dit le Pont Pinoleau. La pente générale de la commune est orientée en direction Sud-est, vers Luçon.

Le paysage communal se caractérise par un relief de collines formées de roches cristallines entaillées de vallées profondes. **Le bourg a été implanté sur un éperon rocheux, enclavé entre la rivière la Moinie et le ruisseau le Tourteron**.

Fig. 4. RELIEF ET HYDROGRAPHIE



Source : Géo portail

Les vallées du Marillet et du Doulaye sont principalement bordés de prairies, notamment de prairies humides primordiales pour la reproduction d'espèces protégées mais aussi accompagnées de ripisylves et de bois.

3. La géologie

Source : Inventaire des zones humides - Château-Guibert, Communauté de Communes du Pays du Mareuillais, 2011

Le territoire communal repose principalement sur du schiste issus du massif armoricain datant d'environ 400 millions.
Le schiste favorise la formation de vallées plus encaissées, comme celles de la Moinie et du Tourteron où les zones humides se forment le long des cours d'eau et s'élargissent au niveau des zones de source.
En extrémité Ouest, on note la présence de d'un substrat rocheux constitué de granite.

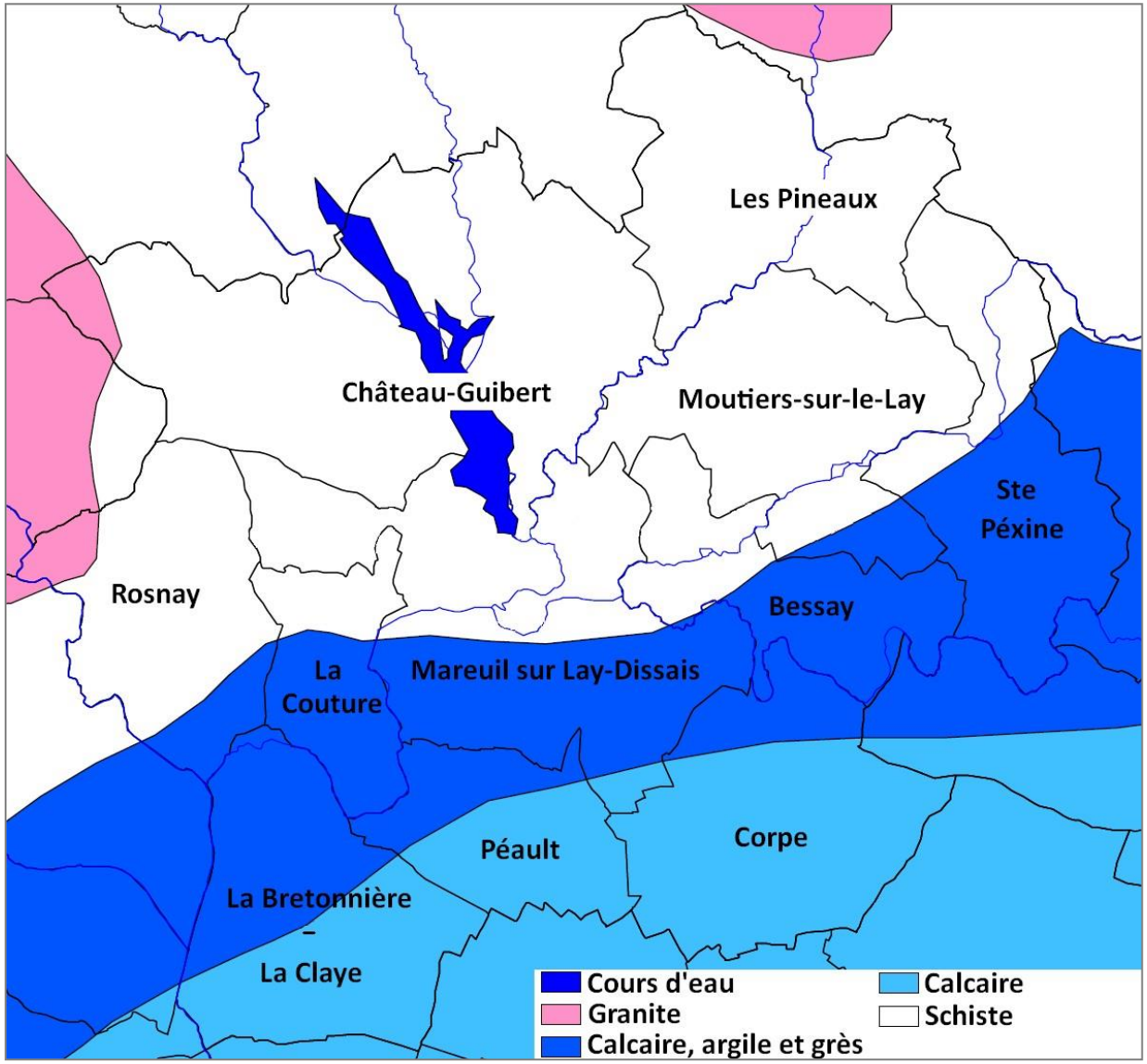


Fig. 5. CARTE PEDOLOGIQUE SIMPLIFIEE (SOURCE : CONSEIL GENERAL 85 ; MODIFIEE)

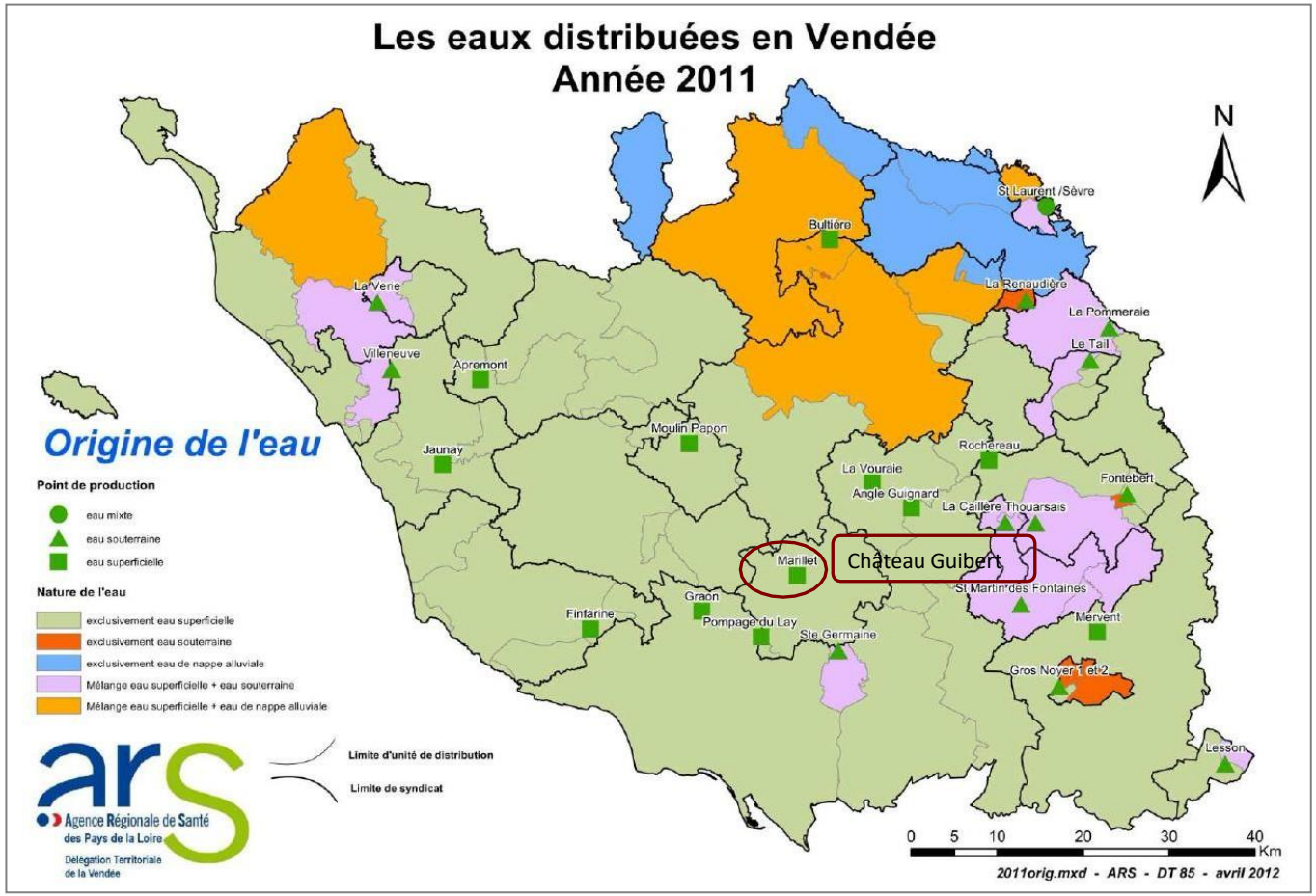
4. L'hydrogéologie

Sur le territoire communal de Château Guibert, il n'existe pas de réserves d'eaux souterraines. La Communauté de Communes de Mareuil-sur-Lay-Dissais dont fait partie Château Guibert, s'est dotée d'une réserve d'eau superficielle afin d'alimenter la région en eau potable.

Ainsi, en 1987, un barrage a donc été construit sur le chemin de la rivière le Marillet, sur la commune de Château Guibert. Il retient 7 200 000 m3 d'eau sur une surface de 95 ha. De par ses grandes capacités, le barrage du Marillet est le deuxième plus grand barrage de la Vendée.

Afin de ne pas perturber le cours du Marillet en aval du barrage, un débit d'eau de 30 litres par seconde est restitué à la rivière.

L'eau retenue par le barrage en plus d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable de la région, permet l'irrigation des cultures environnantes et sert à la production d'électricité. Cet ouvrage est également un atout touristique pour la région.



5. Le réseau hydrographique

Source : Carte « Relief et hydrographie »

a) A L'ECHELLE DU PAYS MAREUILLAIS

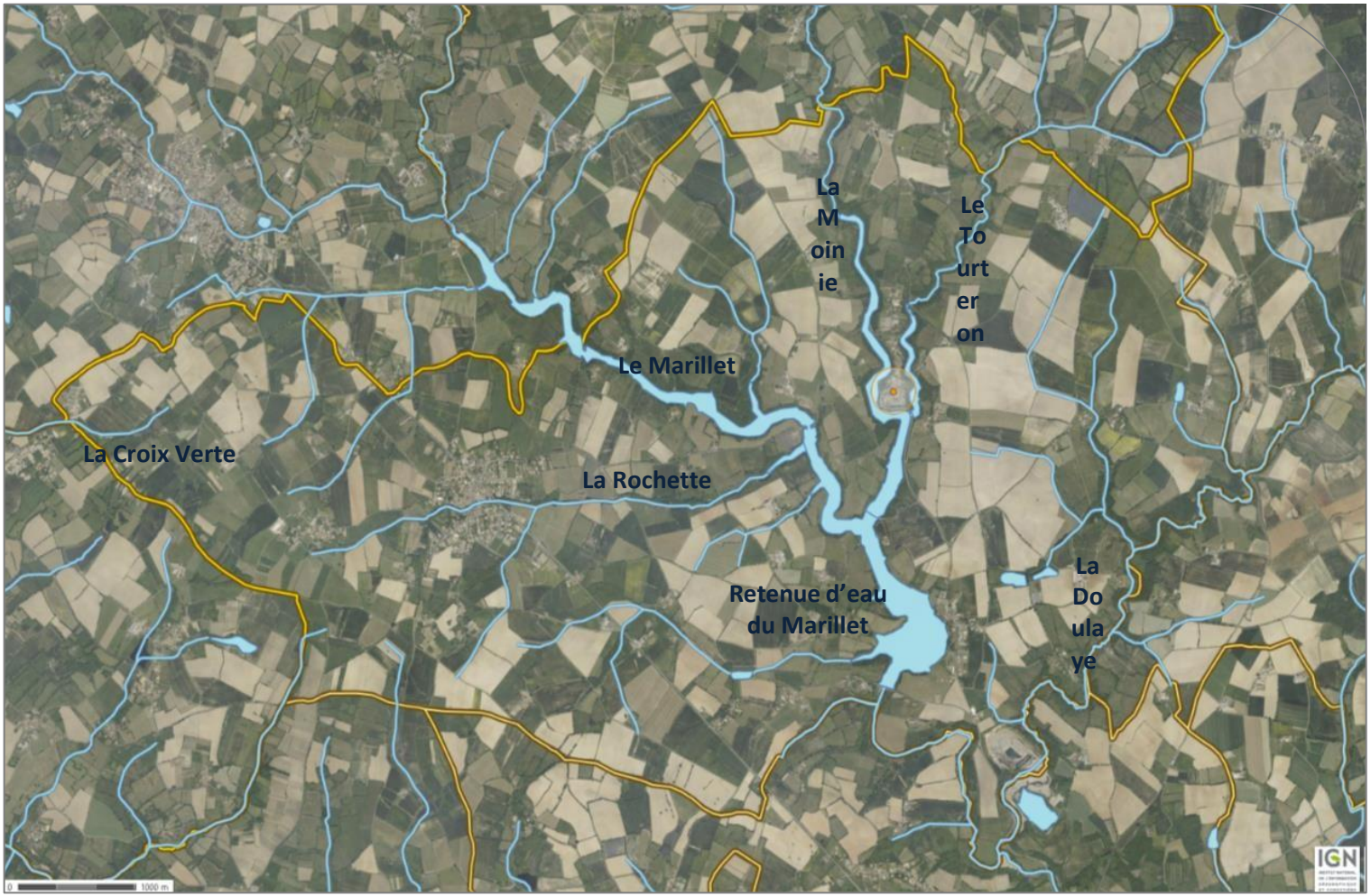
La zone de bocage dans laquelle s'inscrit le territoire communal se caractérise par de nombreux cours d'eau présents grâce à la pluviométrie importante qui permet de soutenir d'importants débits d'étiage et au sous-sol moins perméable.

Le secteur présente une multitude de champs souvent séparés par des haies, surtout dans les vallées impropres au modèle de l'agriculture intensive.

b) A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

La commune de Château Guibert est délimitée au Sud-est par la rivière La Doulaye et traversée du Nord au Sud par la rivière du Marillet, tous deux affluents du fleuve côtier du Lay. Le réseau hydrographique de la commune est dense avec plusieurs affluents de la rivière du Marillet : la rivière La Moinie, le ruisseau Le Tourteron, et le ruisseau La Rochette. La rivière La Doulaye rejoint celle du Marillet en limite Sud du territoire communal. En plus de ces cours d'eau permanents, on recense plusieurs cours d'eau temporaires qui maillent l'ensemble du territoire, notamment les ruisseaux de la Croix Verte, en extrémité Ouest et des Fontaines, en partie Nord-Ouest. Les vallées du Marillet, de La Moinie et du Tourteron scindent le territoire de la commune en plusieurs espaces. **Le bourg de Château Guibert est inséré entre la rivière La Moinie et le ruisseau Le Tourteron.**

Fig. 6. CARTE D'INVENTAIRE DES COURS D'EAU



6. Les outils de gestion de l'eau

a) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Généralités et orientations

Le nouveau SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 a été approuvé en novembre 2009 par le Préfet Coordinateur de Bassin.

Le SDAGE Loire Bretagne 2009 est un outil de planification décentralisé qui définit sur la période 2009-2015 les grandes orientations pour la gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau dite **Directive Cadre sur l'Eau (DCE),** transposée en droit interne par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004.

La DCE affiche une grande ambition environnementale en fixant pour objectif emblématique le **bon état des eaux en 2015.** Les objectifs fixés :

- 61 % de nos cours d'eau doivent être en bon état écologique d'ici 2015 contre environ un quart actuellement,
- des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme.

Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Le SDAGE définit 15 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource à l'échelle du district hydrologique, en réponse aux questions importantes définies pour le bassin. Les **orientations** fondamentales sont déclinées en **dispositions** nécessaires à l'atteinte des objectifs.

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Crues et inondations
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le SDAGE est complété par un **programme de mesures** et par **des documents d'accompagnement.** L'objet du programme de mesures est d'identifier les principales actions à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs définis dans le SDAGE.

Ces mesures sont mises en œuvre dans le cadre d'actions du SAGE.

Objectif de qualité défini dans le cadre du SDAGE

Commission territoriale	Nom de la rivière	Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Objectif d'état écologique		Objectif d'état chimique		Objectif d'état global		Paramètre faisant l'objet d'une adaptation	Motivation du choix de l'objectif
				Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai		
LACV	ILE BERNARD	FRGR2236	L'ILE BERNARD ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA MER	Bon Etat	2021	Bon Etat	2015	Bon Etat	2021		FT
VCB	AR BEST	FRGR2237	LE AR BEST ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA MER	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015		
LACV	TOURTERON	FRGR2238	LE TOURTERON ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'AU COMPLEXE DU MARILLET (LA MOINIE)	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015		
ALA	RUISSEAU D'AUBIGNY	FRGR2239	LE RUISSEAU D'AUBIGNY ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC L'ALLIER	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015		
LM	ETANG DE LA CHARNAIE	FRGR2240	L'ETANG DE LA CHARNAIE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC L'ARNON	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015		
LACV	CANAL DE LA TAILLEE	FRGR2241	LE CANAL DE LA TAILLEE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA MER	Bon potentiel	2015	Bon Etat	2015	Bon Potentiel	2015		
LM	CLERET	FRGR2242	LE CLERET ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC L'INDRE	Bon Etat	2021	Bon Etat	2015	Bon Etat	2021		CD;CN;FT
LACV	BOIRE DE LA ROCHE	FRGR2243	LA BOIRE DE LA ROCHE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC LA GOULAINE	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015		
LM	MARMANDE	FRGR2244	LA MARMANDE ET SES AFFLUENTS DEPUIS L'ETANG DE PIROT JUSQU'A AINAY-LE-CHATEAU	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015	Bon Etat	2015		
VCB	PONT BUGAT	FRGR2245	LE PONT BUGAT ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A L'ETANG DE NOYALO	Bon Etat	2027	Bon Etat	2015	Bon Etat	2027		CD;FT

Les SAGE qui sont une application locale des orientations générales du SDAGE doivent être rendus compatibles avec ce nouveau SDAGE.

Portée juridique du SDAGE

« *Les documents d'urbanisme et Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE* » (article L.212-3 du Code de l'Environnement, articles L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du Code de l'Urbanisme).

Le projet de PLU doit donc être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

b) LE SAGE LAY

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est un outil de planification pour tous les domaines touchant aux milieux aquatiques. Il constitue le pendant à l'échelle d'un bassin versant.

Le SAGE du Lay est intégralement compris dans le département de la Vendée, il couvre 105 communes, soit près de 170 000 habitants.
La surface du SAGE occupe 2 195 km² et comprend le bassin versant hydrographique du Lay (superficie 1977km²) ainsi que les communes de Chasnais, Les Magnils Reigniers, Luçon et Triaize dont les marais sont alimentés par les eaux du Lay. La commune des Herbiers n'est pas comprise dans le SAGE, bien qu'une partie de sa superficie fasse partie intégrante du bassin hydrographique du Lay.

Il est porté par le Syndicat Mixte du Marais Poitevin, bassin du Lay. Il est élaboré et mis en œuvre sous la responsabilité de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Vendée. **Il est opposable depuis le 04 mars 2011, date de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation.**

Le SAGE du Lay, jugé prioritaire par le SDAGE Loire Bretagne, répond aux objectifs du SDAGE au point nodal (objectifs qualitatifs et quantitatifs) ainsi que sur la zone nodale (baie de l'Aiguillon).
La Commission Locale de l'Eau a défini les recommandations d'aménagement et de gestion nécessaire à la sauvegarde et la préservation des zones humides et du marais Poitevin selon la réglementation en vigueur et le Plan d'action interministériel pour le marais Poitevin.

Les enjeux du SAGE repose sur:

- Qualité des eaux de surface
- Prévention des risques liés aux inondations
- Production d'eau potable
- Partage des ressources en eau de surface en période d'étiage
- Gestion soutenable des nappes
- Qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique
- Bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau
- Gestion des zones humides * du bassin *
- Gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais

Le projet de PLU doit donc être compatible avec le SAGE Lay.

Les conditions et moyens pour atteindre ces objectifs se déclinent entre recommandations (à caractère volontaire, sans aucun cadre législatif) et entre prescriptions, indiquées dans le PAGD et dans le règlement.

Le PAGD définit les enjeux et objectifs sur le Lay. Le niveau de priorité à l'échelle du SAGE sur ce secteur est jugé fort.

Tableau 4 : Objectifs de qualité pour 2015 aux points nodaux supplémentaires

Point nodal	DBO5 (mg/l)	Ammonium (NH4) (mg/l)	Nitrates (NO3) (mg/l)		Phosphore total (mg/l)	Pesticides totaux (µg/l)
Le Grand Lay à Saint Prouant	5	0.5	35 en 2010	30 en 2015	0.2	-
Le Grand Lay à Chantonnay	5	0.5	35 en 2010	30 en 2015	0.2	-
La Vouraie à Bournezeau	5	0.5	25		0.2	-
Le Marillet à Saint-Florent-des-Bois	5	0.5	25		0.2	-
La Smagne à Sainte-Pexine	5	0.3	30		0.2	-
L'Yon à Dompierre-sur-Yon	5	0.5	25		0.2	-
Le Graon dans la retenue	3	0.5	15		0.3	-
La nappe à Luçon	-	-	50		-	0.2

B. Le milieu biologique

1. L'occupation générale des sols au sein de la commune de Château Guibert

Source : Géoportail

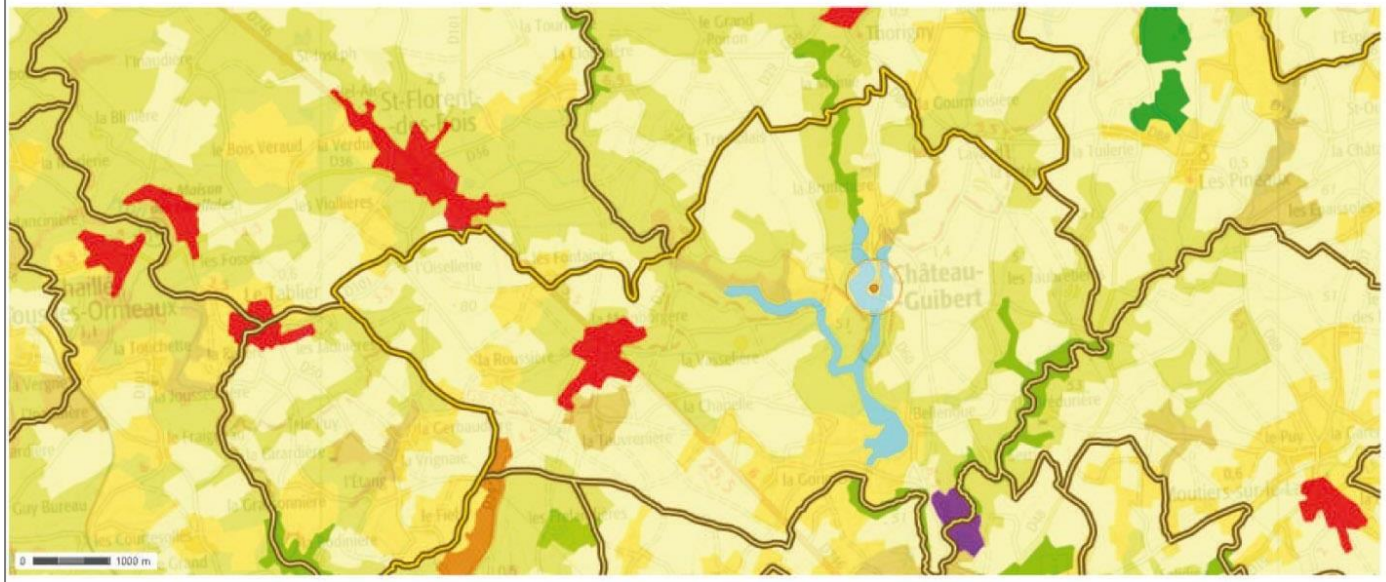
Au sein de la commune de Château Guibert, l'urbanisation est concentrée sur le plateau Ouest, au niveau de La Mainborgère. Le bourg ancien de Château Guibert n'est pas inscrit en zone urbanisée, mais classé en zones agricoles hétérogènes.

Les espaces agricoles dominent largement le territoire communal, à l'exception :

- La vallée du Marillet et ses affluents La Moinie et le Tourteron,
- Les espaces boisés accompagnant le réseau hydrographique de la Moinie et de la Doulaye,
- Le site d'extraction de la Carrière ?

Les prairies sont recensées en prolongement du réseau hydrographique de la commune.

Occupation des sols: Corine Land Cover 2006



IGN 2012 – www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 16' 05.9" W
Latitude : 46° 34' 44.3" N

1.1 Zones urbanisées
1.1.1 Tissu urbain continu
Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.

1.3 Mines, décharges et chantiers
1.3.1 Extraction de matériaux
Extraction de matériaux à ciel ouvert (sablières, carrières) ou d'autres matériaux (mines à ciel ouvert). Y compris gravières sous eau, à l'exception toutefois des extractions dans le lit des rivières.

3.1 Forêts
3.1.1 Forêts de feuillus
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.

2.1 Terres arables
2.1.1 Terres arables hors périmètres d'irrigation
Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.

2.3 Prairies
2.3.1 Prairies
Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).

5.1 Eaux continentales
5.1.1. Cours et voies d'eau
Cours d'eau naturels ou artificiels qui servent de chenal d'écoulement des eaux. Y compris les canaux. Largeur minimale de prise en compte : 100 m.

2. Les Espaces Naturels Remarquables

a) LES ZNIEFF

Source : DREAL des Pays-de-la-Loire

Les espaces naturels remarquables sont localisés le long de La Doulaye : la ZNIEFF de type I (2ème génération) n°00005029 « Vallée de la Doulaye».

L'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique) est issu de la volonté des pouvoirs publics de se doter d'un outil de connaissance du milieu naturel français, permettant une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains milieux fragiles (circulaire n° 91-71 du 14 Mai 1991 du Ministère de l'Environnement).

Deux types de ZNIEFF sont définis :

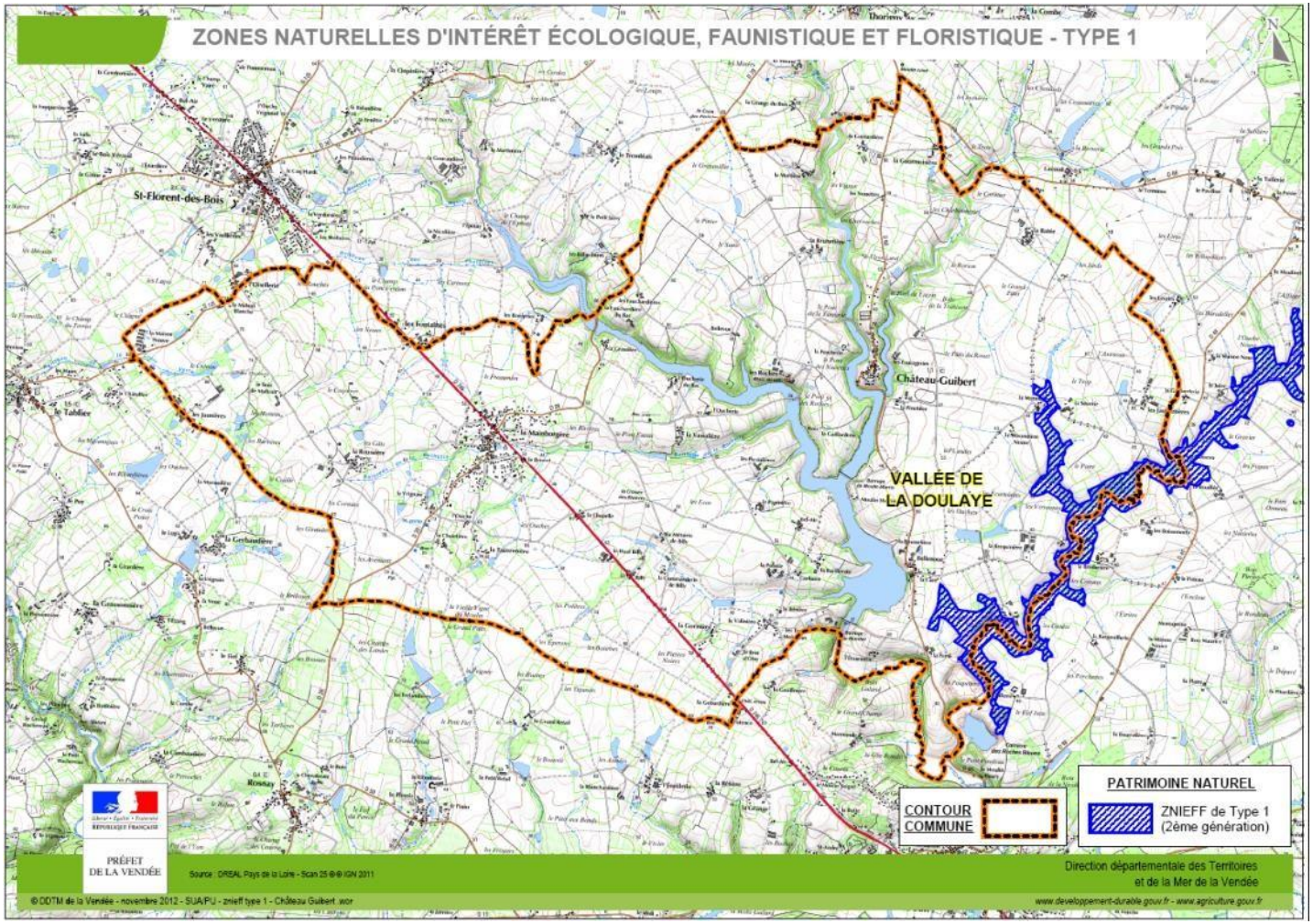
- ZNIEFF de type 1 : secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable dû à la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables ou caractéristiques du patrimoine national ou régional ;
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités biologiques remarquables.

En dépit de leur absence de valeur juridique réelle, les ZNIEFF constituent une base de référence lors de l'élaboration des PLU qui doivent prendre en compte l'existence de secteurs à protéger pour leur richesse écologique. La jurisprudence établit que la présence d'une ZNIEFF peut entrainer l'illégalité d'un PLU qui ne la respecterait pas.

ZNIEFF de type I « Vallée de la Doulaye»

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

La vallée de la Doulaye dans ce secteur forme un ensemble écologique riche et typique du Bocage Vendéen, avec les interfaces entre vallées humides, coteaux acides secs, boisement acidiphiles. Les intérêts biologiques sont multiples. Très fort pour les mammifères avec la présence de deux espèces protégées, la Loutre d'Europe et la Genette. Le peuplement entomologique bien que peu étudié est riche (odonates, orthoptères,...). On note la présence de l'Agrion de Mecure, libellule protégée au niveau national. Présence d'une flore typique de ce genre de milieu avec l'Orchis laxiflora ou la Fritillaire pintade. Intérêt batracologique pour le crapaud accoucheur. L'avifaune compte la Pie-Grièche écorcheur reproductrice ainsi que le Milan noir, parfois le Héron cendré et le cortège de passereaux de bocage (fauvette, pouillot, rossignol...).



Les menaces principales pesant sur cet ensemble biologique sont la disparition de l'élevage, l'extension de plantations de peupliers et principalement la création de retenues et de barrages. En effet, la configuration encaissée de cette vallée, la proximité de zones de grandes cultures rend ce site propice à ce type d'aménagement. Par ailleurs, l'aménagement des routes qui traversent cette vallée en faveur de la Loutre (passage) serait intéressant pour éviter les risques de collision.

b) LES ZONES HUMIDES D'INTERET NATIONAL (ONZH)

L'Observatoire National des Zones Humides (ONZH) a été créé en 1995 dans le cadre du plan national d'action pour les zones humides dont la mise en œuvre a été confiée à l'Ifen. Sa mission est d'assurer le suivi de l'évolution des zones humides d'importance majeure.

Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus.
Ces inventaires ont été définis par l'interprétation de photos aériennes et d'inventaires déjà existants. Des vérifications de terrain n'ont pas ainsi été réalisées systématiquement. Ils ne sont donc pas forcement représentatif de la réalité du terrain.

Sur le territoire de Château Guibert, il n'a pas été identifié de zones humides d'intérêt National.

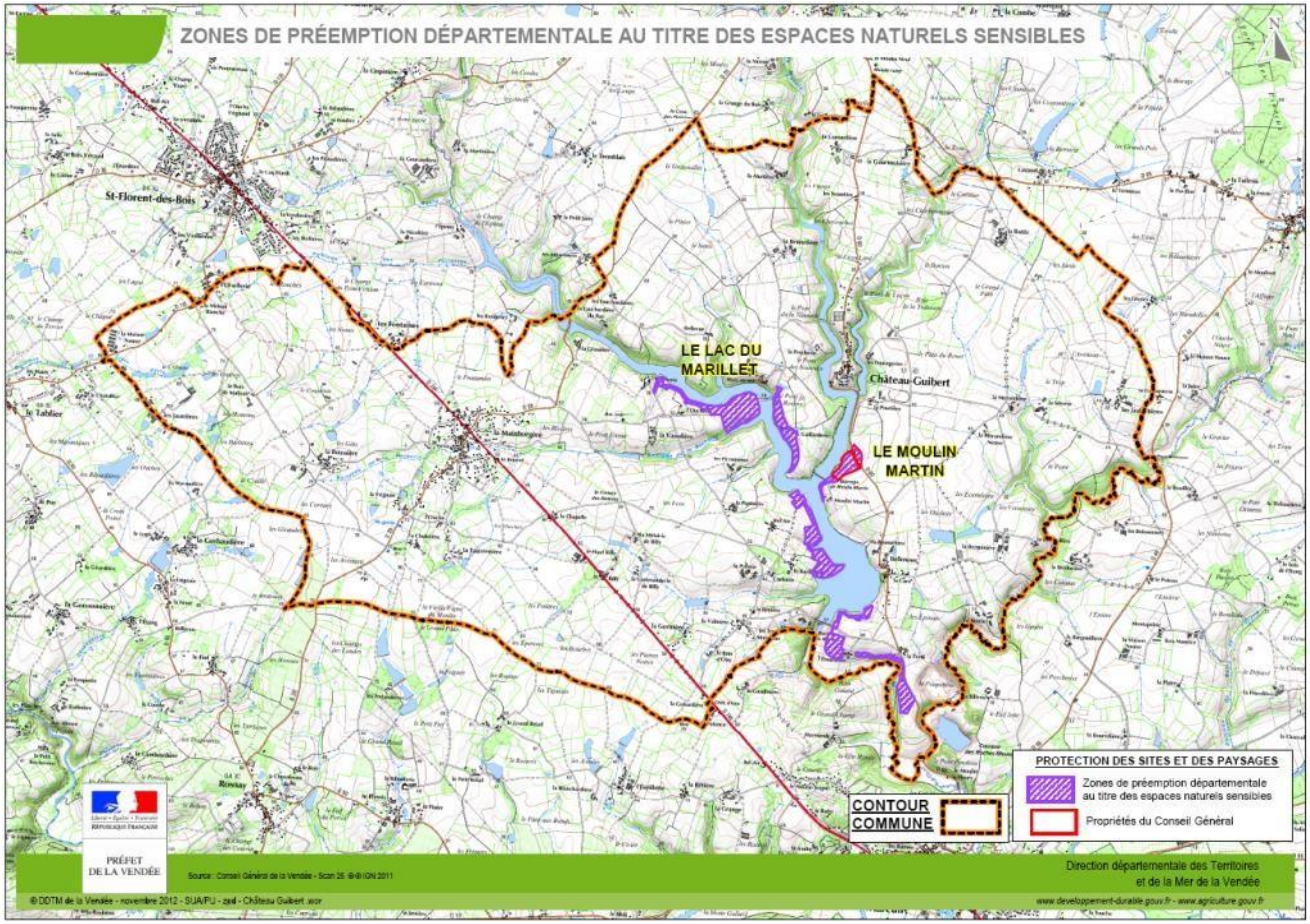
c) LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Les départements votent l'institution d'une taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) perçue sur toutes les constructions nouvelles soumises a permis de construire ou à autorisation. Le produit de la taxe est affecté à des opérations visant à la protection des milieux naturels, des sentiers et chemins. Les objectifs sont la protection par la gestion, l'ouverture au public, la réalisation d'itinéraires de promenades et de randonnées.

Cette protection passe par la maîtrise foncière (acquisition), l'aménagement et l'entretien.

L'instauration par le département de zones de préemption lui permet de contrôler les transactions, voire d'acquérir des terrains mis en vente.

Sur le territoire communal, des zones de préemption du Conseil Général sont présentes au droit du Lac du Marillet, de part et d'autre des rives.



d) INVENTAIRE DU PATRIMOINE GEOLOGIQUE DE LOIRE-ATLANTIQUE

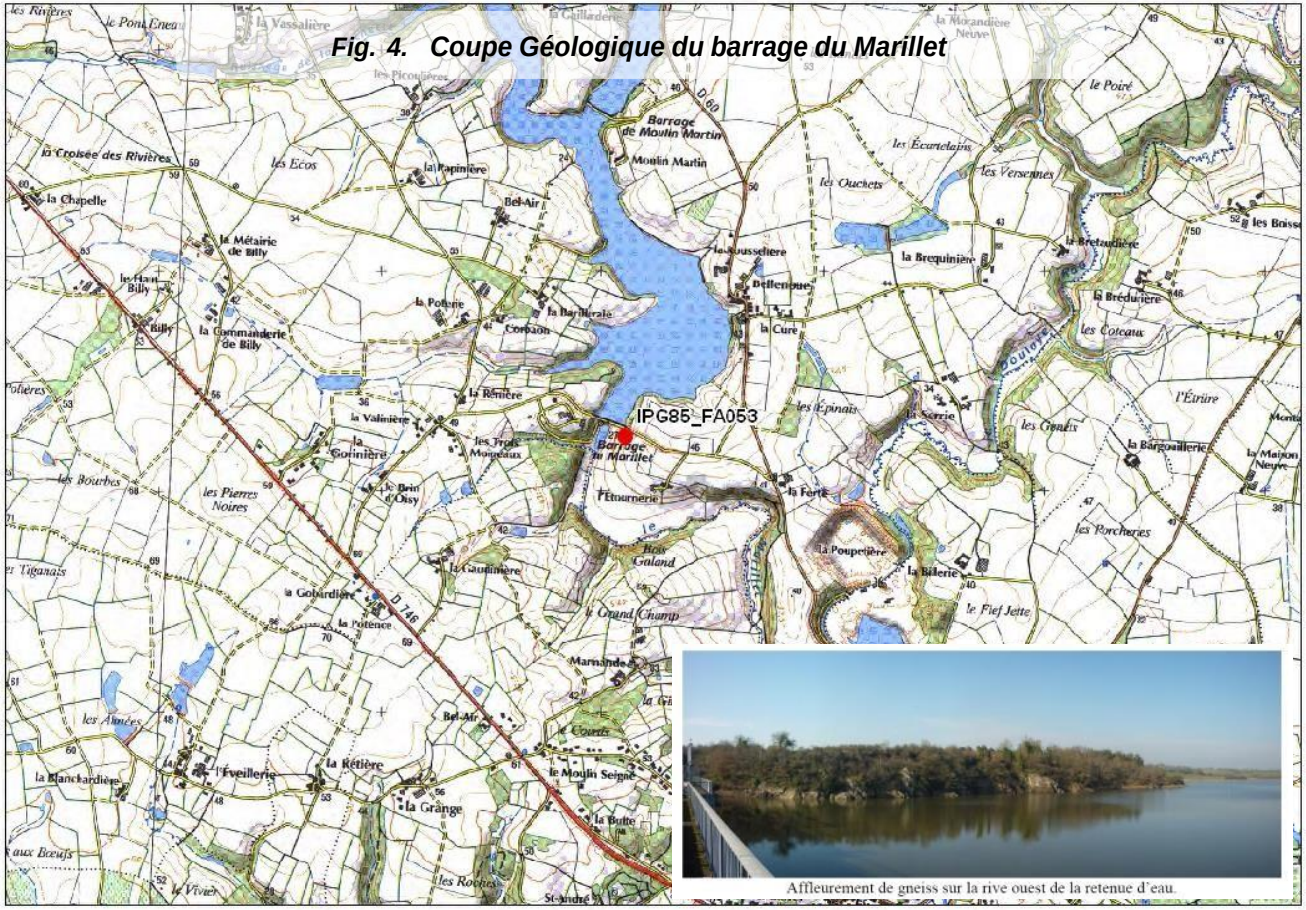
Les espaces géologiques remarquables sont localisés de part et d'autre du barrage du Marillet : IPG85_FA053 « Coupe géologique du barrage du Marillet »

La DREAL s'est appuyé sur la **Commission Régionale du Patrimoine Géologique (CRPG)** composée du BRGM et d'experts départementaux désignés par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) sous la coordination d'un membre du CSRPN chargé des questions géologiques.
La validation scientifique des données a été assurée, par le **Conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN)** qui a validé l'ensemble des propositions de fiches lors de la séance du 24 juin 2011.

Patrimoine géologique : Coupe géologique du barrage du Marillet

Site de part et d'autre du barrage du Marillet (46 33 431 - 1 14 154) affleure, en bord de route, un gneiss gris sombre parfois légèrement violacé, assez massif mais néanmoins régulièrement folié ; il est constitué d'une matrice fine qui emballe des clastes millimétriques et plurimillimétriques de quartz et de feldspath noir. Ces gneiss ont une texture grano-lépido-porphyroclastique avec une matrice fine à quartz, feldspath K, mica blanc en paillettes orientées et opaques, qui emballe des plages de quartz souvent rhyolitiques et des porphyroclastes sub-automorphes de feldspath k souvent pigmentés de noir. Cette roche représente une ancienne rhyolite potassique qui a été datée en U-Th-Pb à la microsonde électronique sur monazite à 486+/-6 Ma (Ordovicien inférieur). D'autres datations effectuées en U-Pb à la Shrimp sur zircons ont confirmé cet âge à 479+/-4 Ma et elles ont de plus mis en évidence des zircons hérités d'âge protérozoïque à 2018+/-21 Ma.
Dans la coupe du talus nord de la route affleurent aussi des sables à matrice argilo-silteuse avec graviers subanguleux, rougeâtres à jaunâtres et blanchâtres vers la base ; ces sables montrent des structures chenalisantes typiques de formations fluviatiles. Ces dépôts surmontent en discordance les porphyroïdes de la formation de La Chapelle-Hermier.

Fig. 4. Coupe Géologique du barrage du Marillet



Affleurement de gneiss sur la rive ouest de la retenue d'eau.

3. Les sites Natura 2000

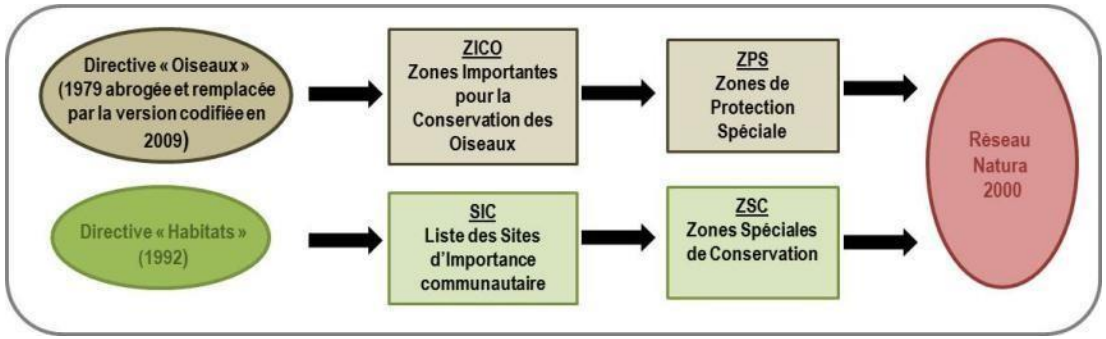
La directive « Habitats » n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 met en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage afin d'assurer le maintien de la biodiversité sur le territoire européen. Elle a été retranscrite en droit français par le décret n° 95-631 d'application du 5 mai 1995.

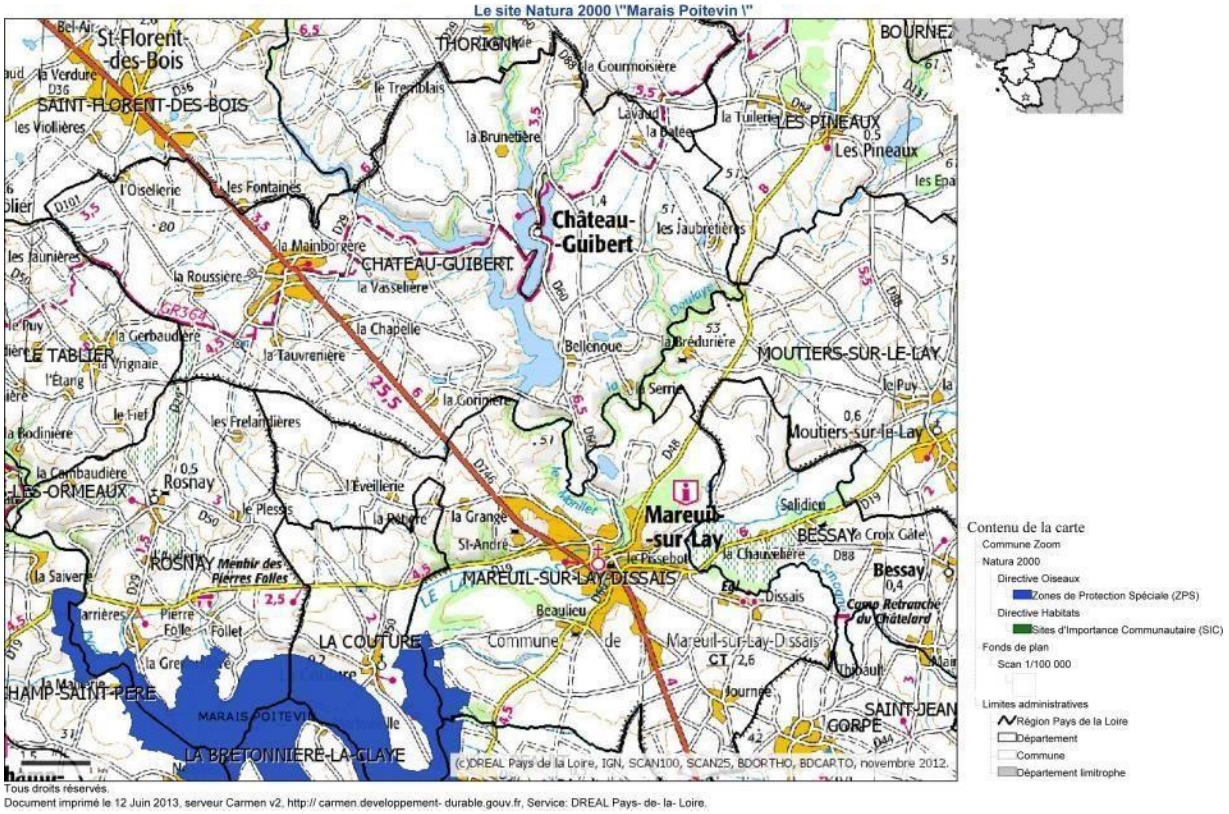
L'application de la directive « Habitats » implique pour chaque état membre de répertorier sur son territoire les sites qui les abritent. Pour la France, ce recensement a été réalisé au niveau régional essentiellement sur les bases de l'inventaire ZNIEFF, en y ajoutant les critères phytosociologiques caractérisant les habitats. A l'issue de la phase actuelle d'élaboration des documents d'objectifs (DOCOB), les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) retenus seront désignés « Zones Spéciales de Conservation » (ZSC).

De plus, dans le cadre de l'application de la directive européenne du 6 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages, un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle et la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO). Sur les bases de cet inventaire, il a été notifié à l'Europe les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats » et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) désignées au titre de la directive « Oiseaux », constituera un réseau européen cohérent, le « réseau Natura 2000 ». L'appellation commune « Site Natura 2000 » sera ainsi donnée aux ZSC et aux ZPS.

Sur la commune de Château Guibert, il n'est pas recensé de sites Natura 2000. Situé à plus de 2,9 km, le site Natura 2000 le plus proche est le site Natura 2000 « Marais Poitevin » au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux ».





4. Les zones humides

L'inventaire des zones humides présentes sur le territoire de Château Guibert a été réalisé en 2011 par la Communauté de Communes du Pays Mareuillais.
Il constitue un des inventaires du **diagnostic environnemental** conforme aux prescriptions du **SAGE du Lay** dans le cadre de l'élaboration ou la révision des PLU.

a) LA REGLEMENTATION ET LES ZONES HUMIDES

Au sens de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les zones humides sont *« des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

L'arrêté du 24 juin 2008, dans sa version consolidée au 10 juillet 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides : listes des types de sols, des espèces végétales et des habitats humides.

Il apparaît ainsi qu'un espace peut être maintenant considéré et défini comme une zone humide uniquement sur des critères pédologiques ; c'est-à-dire suivant la nature et les caractéristiques observées dans le sol des terrains concernés.

Ainsi, si des traces d'hydromorphie (concrétions d'ions métalliques ou blanchiment, ...)[1] débutent à moins de 50 cm de la surface du sol, le sol peut être considéré comme un horizon superficiel caractéristique de zone humide.

L'hydromorphie d'un sol reste, en effet, une caractéristique essentielle pour la détermination de zones humides. Contrairement aux autres critères, notamment botanique, le sol garde en « mémoire », les conditions hydrogéologiques qui ont prévalu tout au long de son histoire.

Ainsi, certaines zones humides, durement artificialisées par l'homme (drainage, remblaiement, assèchement, endiguement, ...) et n'ayant plus leur fonctionnement hydrologique et de végétations caractéristiques de zone humide, conservent dans le sol de façon inaliénable les traces de l'hydromorphie.

1 Les sols rédoxiques soumis à la battance d'une nappe sont caractérisés par des taches rouilles et noires qui témoignent des réactions d'oxydoréduction du fer et du manganèse.
Dans des sols réductiques (entièrement réduits) on peut assister à une déferrisation et un blanchiment du sol (lessivage du sol).

b) L'INTERET DES ZONES HUMIDES

Les fonctions de ces milieux correspondent aux processus se produisant naturellement dans les zones humides.

1. Les fonctions hydrologiques correspondent à la capacité des zones humides à atténuer l'intensité des crues en absorbant momentanément l'excès d'eau et en le restituant progressivement. De plus, les sols perméables et la nappe à faible profondeur, en font des zones préférentielles pour le rechargement des nappes en hiver. En outre, la proximité de la nappe permet de conserver la fraîcheur des sols en été et d'alimenter les cours d'eau en étiage.

2. Les fonctions biogéochimiques englobent l'ensemble des processus naturels permettant l'épuration des eaux.
    - Le premier phénomène est un filtre physique des eaux de ruissellement réalisé par la végétation. Cette filtration permet de retenir les matières en suspension qui sédimentent.
    - Le second phénomène est un filtre biologique des eaux. Ainsi, les particules précédemment retenues par la végétation peuvent être stockées (accumulation de métaux lourds dans les végétaux), assimilées (consommation des nutriments (azote, phosphate…) pour la croissance végétale) ou encore dégradées (dénitrification bactérienne, dégradation de certains pesticides par les microorganismes du sol ou adsorption sur les particules de sol, etc.).

D'après des études (Peterjohn et Corell, 1984), les milieux humides peuvent retenir jusqu'à :

- 86% de l'azote organique et 78% de l'azote ammoniacal
- 84% du phosphore total
- 64% du carbone organique qui leur est associés
- 90% des matières en suspension transportées par les eaux de ruissellement

3. Les fonctions biologiques correspondent à la capacité d'accueil du milieu pour la biodiversité. Ainsi, sur le territoire national, 30% des plantes remarquables ou menacées sont inféodées aux milieux humides, de même pour l'ensemble des amphibiens, pour 50% des oiseaux, pour les 2/3 des poissons consommés et de nombreux insectes et mammifères. Ces espèces dépendent des zones humides pour tout ou partie de leurs cycles de vie, que ce soit pour se reproduire, pour se nourrir ou se reposer. La destruction ou la dégradation des milieux humides met donc directement en péril la survie de la biodiversité locale.

4. Les fonctions climatiques des zones humides permettent la régulation du climat local. Les zones humides, via l'intense évapotranspiration qui s'y déroule, influencent le régime des pluies et des températures. De plus, la forte production de biomasse de ces milieux leur permet d'agir comme puits de carbone, participant ainsi au stockage du CO2 atmosphérique et donc à l'atténuation du réchauffement global.

c) LE SDAGE LOIRE BRETAGNE, LE SAGE LAY ET LES ZONES HUMIDES

La réalisation de l'inventaire des zones humides sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Mareuillais répond aux exigences du SDAGE Loire-Bretagne qui définit l'amélioration des connaissances sur les zones humides et leur préservation comme des axes prioritaires à mettre en œuvre. De plus, le SAGE du Lay a pour enjeu d'assurer le « Bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau » et la « Gestion des zones humides du bassin »

L'inventaire des zones humides a été réalisé par la communauté de communes du Pays du Mareuillais, sur la réglementation en vigueur. **Cette décision permet l'utilisation directe de l'inventaire dans le cadre des documents d'urbanisme.**

La loi du 22 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'Eau (articles L.123-1 et L.124-1 du Code de l'Urbanisme) précise que **les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les SDAGE et les SAGE**.

Les zones humides feront partie intégrante des documents d'urbanisme.

d) LES ZONES HUMIDES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE DE CHATEAU GUIBERT

Source : Inventaire des zones humides - Château-Guibert, Communauté de Communes du Pays du Mareuillais, 2011

D.1 - INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES EFFECTIVES

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

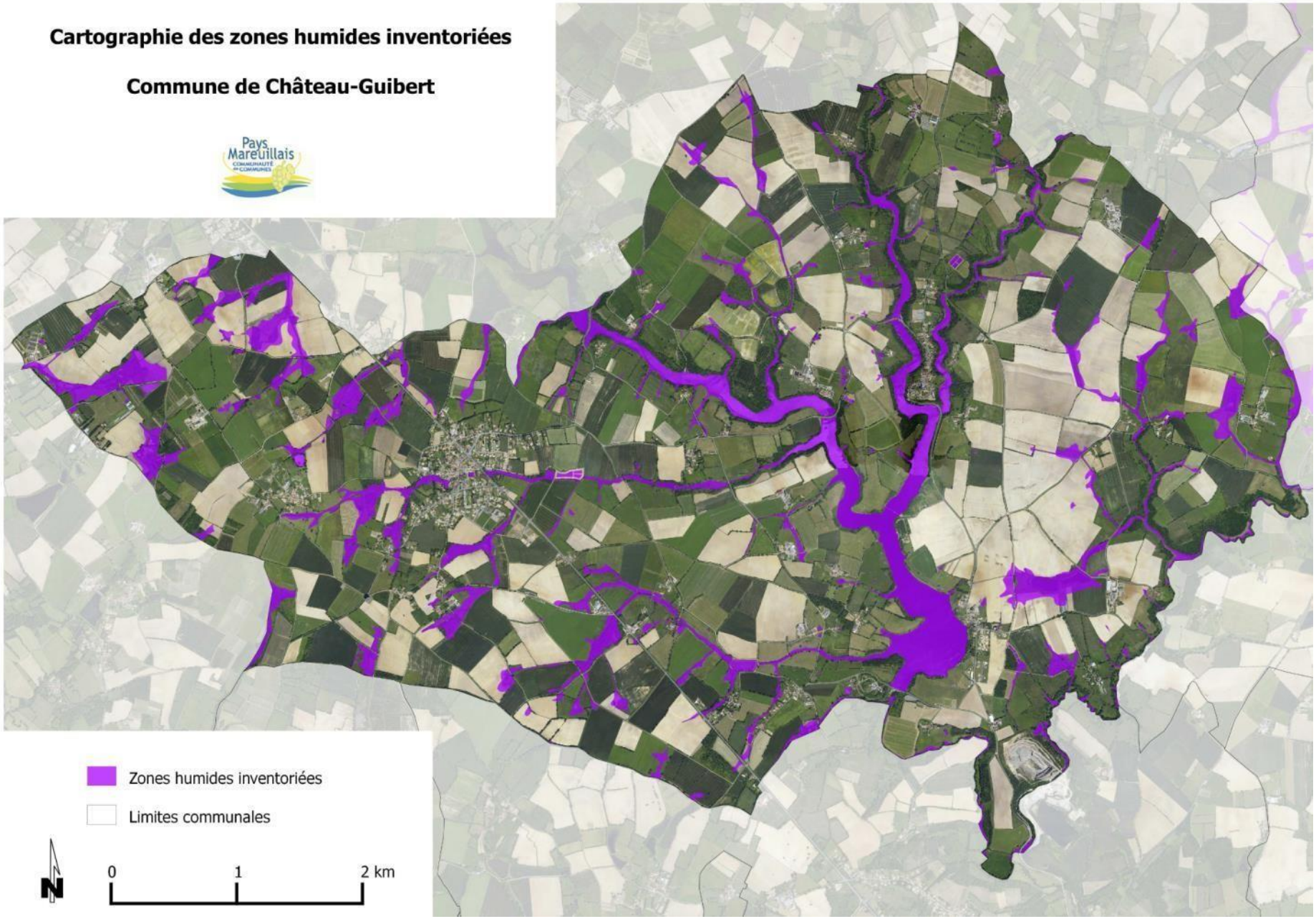
Avec une superficie totale de 350,5 ha, les zones humides effectives représentent 10 % du territoire communale, en incluant la retenue du Marillet.

En excluant la retenue du Marillet, elles représentent 240.0 ha de zones humides soit 6.9 % du territoire communal.

L'agglomération de la Mainborgère est moins contrainte dans son développement que le centre-bourg qui est insérée entre les cours d'eau de la Moinie, du Tourteron et leurs prairies.

Cartographie des zones humides inventoriées

Commune de Château-Guibert



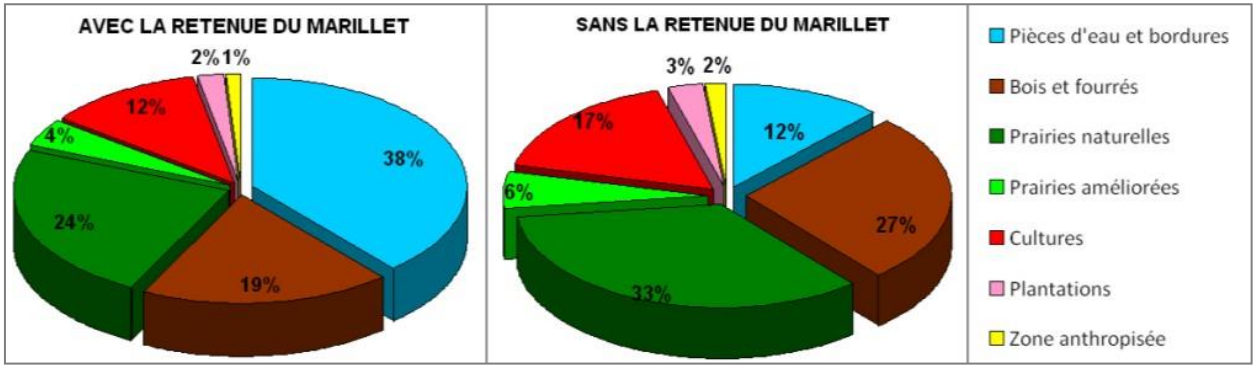
D.2 - REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS

Afin de présenter les résultats de l'inventaire par types d'habitats, les catégories suivantes sont utilisées :

- **Boisement** (regroupe les bois spontanés ainsi que les zones de fourrés et de ronciers ; 4 et 31.8*)
- **Plantation** (regroupe les plantations arborées, principalement peupliers et résineux ; 83)
- **Pièce d'eau** (regroupe les mares, étangs, lagunes artificielles et la végétation de bordure ; 22, 89.2, 53)
- **Prairie permanente** (regroupe les prairies permanentes peu modifiées et les mégaphorbiaies ; 37)
- **Prairie améliorée** (regroupe les prairies fortement modifiées et les prairies temporaires ; 81.2)
- **Culture** (regroupe l'ensemble des espaces cultivés (maïs, blé, tournesol…) avec ou sans labour ; 82)
- **Zone anthropisée** (regroupe les jardins, les parcs urbains et les zones rudérales ; 85, 86, 87)

Fig. 7. : SURFACE DES DIFFERENTS HABITATS HUMIDES INVENTORIES SUR LA COMMUNE DE CHATEAU-GUIBERT

	Avec la retenue du Marillet		*Sans la retenue du Marillet*	
Boisement	65.83 ha	18.8 %	65.83 ha	27.0 %
Plantation	7.13 ha	2.0 %	7.13 ha	2.9 %
Pièce d'eau	**135.83 ha**	**38.7 %**	**29.33 ha**	**12.0 %**
Prairie permanente	82.94 ha	23.7 %	82.94 ha	34.0 %
Prairie améliorée	14.29 ha	4.1 %	14.29 ha	5.9 %
Culture	40.54 ha	11.6 %	40.54 ha	16.6 %
Zone anthropisée	3.99 ha	1.1 %	3.99 ha	1.6 %
TOTAL	**350.55 ha**		**244.04 ha**	



* Code « Corine biotopes » correspondant à la catégorie d'habitat mentionnée

Fig. 8. REPARTITION DES DIFFERENTS TYPES D'HABITATS AU SEIN DE L'ENVELOPPE DES ZONES HUMIDES

La prise en compte ou non de la retenue du Marillet dans l'enveloppe de zones humides influence, de par la surface importante qu'elle occupe, les pourcentages de chaque catégorie d'habitat. Cette retenue est considérée comme un milieu aquatique, cependant, celle-ci occupe la vallée du Marillet qui, avant la création du barrage, était en grande partie occupée par des prairies humides. **Pour la suite de ce rapport, seuls seront pris en compte les résultats exprimés en excluant la retenue du Marillet, *sauf mention contraire*.**

Globalement, 60 % des zones humides sont soit des prairies naturelles, soit des boisements.

- Ainsi, un tiers des zones humides présentes sur la commune de Château-Guibert sont des prairies permanentes, soit 83 ha. Ces prairies sont largement présentes en zone de source et le long des cours d'eau sous forme d'une frange humide. Dans ces prairies le milieu est maintenu ouvert grâce à la gestion agricole des parcelles, par fauche et/ou pâturage. Elles présentent une flore très diversifiée influencée par le mode de gestion. En outre, ces milieux jouent un rôle important pour la qualité de l'eau. La végétation prélève les nutriments dont elle a besoin pour sa croissance. Ces derniers, stockés par les plantes, sont ensuite exportés par fauche ou pâturage. Par ailleurs, la saturation des sols en eau sur des périodes prolongées, observée durant plusieurs semaines à plusieurs mois par an dans les prairies naturelles, est un contexte propice à la dénitrification bactérienne. En l'absence d'une gestion agricole de ces parcelles, le milieu tend à s'enfricher naturellement. La perte de ces habitats ouverts par fermeture du milieu, induit à terme une perte de biodiversité locale par uniformisation des milieux et un risque de dégradation de la qualité de l'eau par arrêt de l'exportation de la matière végétale.



Fig. 9. EXEMPLES DE PRAIRIES PERMANENTE (PRAIRIE NATURELLE A GAUCHE ET MEGAPHORBIAIE A DROITE)

- Les boisements humides recouvrent eux une superficie de 66 ha, soit 27 % des zones humides inventoriées. Ces boisements se répartissent le long des cours d'eau et sous forme de bosquets plus ou moins étendus en zone de source. Ils sont souvent constitués d'espèces colonisatrices comme le saule ou l'aulne. Ils ne correspondent souvent qu'à une partie d'un boisement sec plus étendu : versant boisé le long de la Doulaye et des affluents du barrage du Marillet. Ces milieux abritent une biodiversité spécifique et sont utilisés par la faune comme corridors écologiques. Cependant, la plupart sont peu entretenus, ce qui peut entraîner un relargage de nutriments notamment lors de la décomposition des arbres morts.



Fig. 10. : BOISEMENT HUMIDE EN ZONE DE SOURCE

Par ailleurs, les habitats secondaires sur le territoire sont les pièces d'eau et les cultures :

- Les pièces d'eau inventoriées représentent une surface totale de 30 ha, soit 12 % de l'enveloppe de zones humides, avec environ 8 pièces d'eau par km². Chaque pièce d'eau présente des avantages et des inconvénients :
    - Tout d'abord, les avantages des pièces d'eau concernent leur rôle quant à la qualité de l'eau et à la biodiversité. Ainsi, certaines pièces d'eau peuvent permettre une amélioration de la qualité de l'eau via l'ensemble des processus d'épuration existants en zone humide (LE BIHAN et FONT, 2008). De plus, des études ont montré que, dans un territoire agricole en comparaison des autres habitats aquatiques, ce sont les mares et les étangs qui contribuent le plus à la biodiversité régionale (SCHER, 2009).
    - *A contrario*, les inconvénients induits par les pièces d'eau concernent les atteintes sur le cours d'eau et la zone humide. Les pièces d'eau peuvent modifier la physico-chimie du cours d'eau (température, oxygénation, etc.) et être des obstacles pour les déplacements de la faune (LAFLEUR *et al.,* 1999). De plus, la création d'étangs entraîne une perte d'habitats humides directe (remplacement d'un habitat humide par un habitat aquatique) ou indirecte (drainage de la zone humide environnante). Pour résumer, les pièces d'eau écologiquement les plus intéressantes :
        - sont situées en dérivation de cours d'eau,
        - présentent des zones d'ombre et de lumière, des berges en pentes douces permettant la colonisation végétale, des zones plus ou moins profondes,
        - et un accès pour le bétail aménagé et limité par une clôture afin d'éviter le surpiétinement des berges.

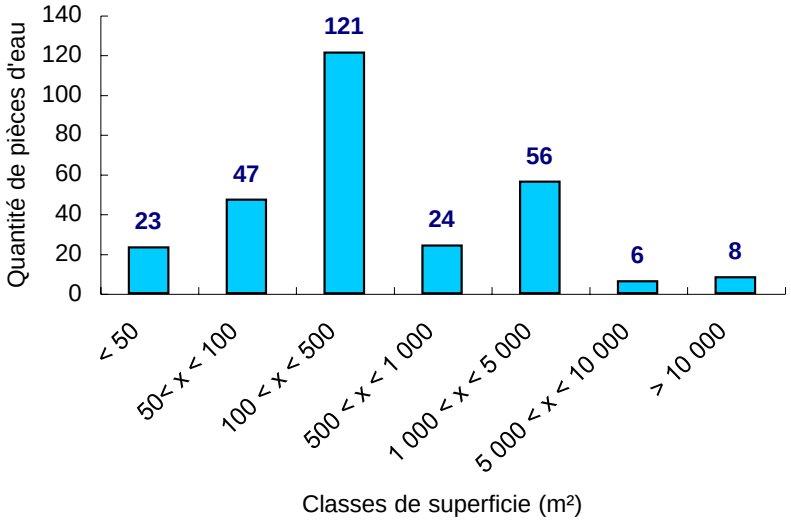


Fig. 11. QUANTITE DE PIECES D'EAU PAR CLASSES DE SUPERFICIE SUR LA COMMUNE DE CHATEAU-GUIBERT



Fig. 12. : EXEMPLES DE PIECES D'EAU SUR LA COMMUNE DE CHATEAU-GUIBERT

- Les cultures situées en zones humides recouvrent 41 ha, soit 17 % des zones humides inventoriées. La mise en culture de zones humides entraîne de fortes perturbations sur le milieu humide et sur l'ensemble de l'hydrosystème. En effet, les cultures sont souvent associées à un retournement des parcelles, au maintien du sol à nu une partie de l'année, et à l'utilisation de produits phytosanitaires et d'engrais. Ces pratiques sur des milieux humides entraînent un risque accru de transfert des polluants solubles vers la nappe et vers le cours d'eau, ainsi qu'une perte de biodiversité par destruction du cortège floristique naturel.

Enfin, 10% de la surface de zone humide est occupée par les autres habitats, minoritaires sur la commune, que sont les prairies améliorées (14.3 Ha), les plantations (7.1 Ha) et les zones anthropisées (4 Ha).

D.3 - ETAT DE CONSERVATION DES ZONES HUMIDES ET DIAGNOSTIC HYDROLOGIQUE

L'état de conservation des zones humides reflète leur naturalité et se rapporte à la qualité du milieu pour la biodiversité (habitats et espèces). Ainsi, plus un milieu est proche d'un stade de son évolution naturelle plus il est considéré comme en « bon état », alors que plus l'impact humain est fort plus le milieu est dit « dégradé ». L'état de conservation se partage en trois classes : « non dégradé », « partiellement dégradé » et « dégradé à fortement dégradé ».

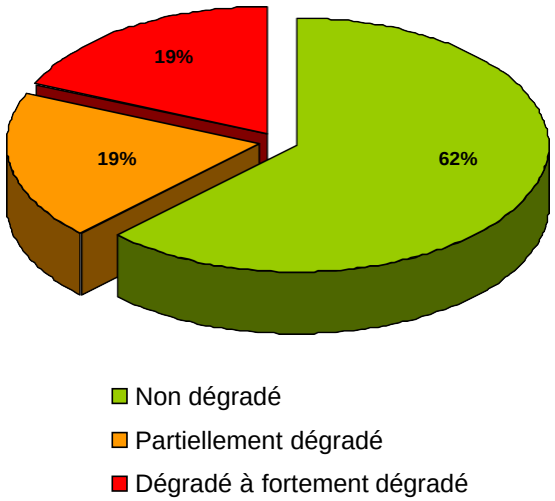


Fig. 13. ETAT DE CONSERVATION DES HABITATS HUMIDES SUR LA COMMUNE DE CHATEAU-GUIBERT

Ainsi, sur le territoire plus de 60 % des zones humides inventoriées sont en bon état. Cela implique notamment que la gestion réalisée sur ces zones est favorable au milieu.

⇨ *Cependant, il faut également prendre en compte l'importante surface recouverte par la retenue du Marillet et surface de terres drainées (soit 289 ha, selon le Recensement Agricole de 2000) ne présentant plus les critères réglementaire en vigueur et qui ne sont donc pas pris en compte ici.*

Sur le territoire communal le bon état de conservation général des milieux prairiaux ainsi que la grande densité de mare de prairies permettent le maintien de la biodiversité locale liée aux zones humides.

Le diagnostic hydrologique des milieux humides se base sur un ensemble de caractéristiques influençant le fonctionnement hydrologique et épurateur des zones humides : fréquence de la submersion, entrées et sorties d'eau, connexion de la zone avec son environnement (fossé court-circuit, haie, bande enherbée, etc.), efficacité ou non des différentes fonctions (régulation des crues, protection contre l'érosion, épuration des eaux, etc.), dégradation visible (recalibrage, rectification, busage, etc.).
Ce diagnostic a pour but de faire ressortir les grands équilibres ou déséquilibres à l'échelle d'un bassin versant ou d'un sous-bassin. Ainsi, sur le territoire, presque 90 % de la surface inventoriée de zones humides peut être considérée comme faiblement dégradée (proche de l'équilibre naturel ou sensiblement dégradé).

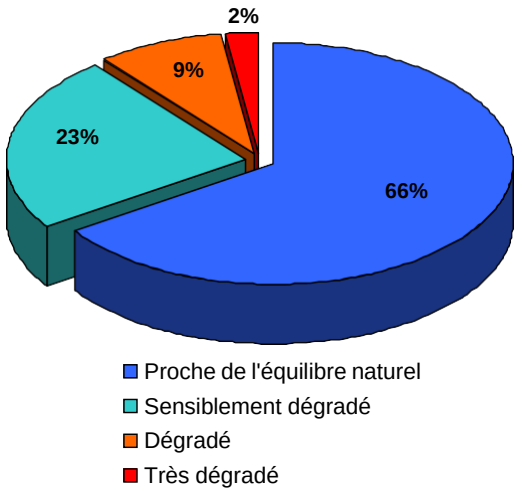


Fig. 14. DIAGNOSTIC HYDROLOGIQUE DES MILIEUX HUMIDES REPERTORIES SUR LA COMMUNE DE CHATEAU-GUIBERT

D.4 - LES ENJEUX ET MENACES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Sur la commune de Château-Guibert, la dégradation atteignant la plus grande surface de zones humides est la mise en culture associée ou non à des pratiques de drainage (41 Ha étant cultivés et 289 ha au minimum ayant été drainés). La seconde dégradation est la création d'étangs et de retenues puisque 136 ha de pièces d'eau ont été répertoriés (*retenue du Marillet incluse*).
D'autres menaces existent quant au maintien des zones humides en bon état de fonctionnement comme :

⇨ **La plantation de peupliers ou de résineux** qui entraîne une très forte modification de la biodiversité, ainsi qu'une acidification du sol pour les plantations de résineux (2.9 % de la surface de zones humides inventoriées sont plantés). Par ailleurs, la plantation de peupliers en bord de cours d'eau n'est pas adaptée puisque le système racinaire ne permet pas le maintien des berges.

⇨ **L'enrochement des milieux ouverts**, par abandon de gestion, qui entraîne une perte de biodiversité locale et une diminution du pouvoir épurateur du milieu.

⇨ **L'urbanisation** qui entraîne une modification majeure de la biodiversité, une imperméabilisation des sols empêchant la régulation du régime des pluies et l'épuration des eaux, mais également un risque de pollution accrue due aux utilisations excessives de produits phytosanitaires dans les jardins.

Ainsi, l'enjeu principal sur ce territoire est directement lié au maintien d'une agriculture d'élevage. Sans élevage, les prairies très humides sont vouées à être abandonnées et donc à devenir à terme des boisements (parcelles petites ou étroites, difficilement accessibles, sol peu portant, etc.) ou plus probablement à être retournées, drainées et mises en culture.
Or, l'utilisation des milieux humides par l'élevage que ce soit via la fauche ou le pâturage permet de maintenir ces milieux ouverts par exportation de la matière végétale. Cela permet le maintien d'une biodiversité riche et diversifiée ainsi que l'optimisation du potentiel épurateur des zones humides.

⇨ **Le maintien de l'élevage sur le territoire est donc primordial pour permettre la préservation des zones humides.**

e) LES SITES D'INTERETS PARTICULIERS : LES ZONES HUMIDES EFFICACES

Sur la commune plusieurs sites d'intérêt local fort peuvent être identifiés :

- **Périmètre 1 : « Bord de la Doulaye »**

Situé le long de la Doulaye, un ensemble de boisements et de prairies sèches et humides est présent (périmètre en annexe 6). L'impossibilité de leur mise en culture des prairies (roche affleurante par endroit) renforce leur préservation. Par ailleurs, ce sont des zones de refuge pour la faune, offrant aux espèces animales protection dans les versants boisés et nourriture dans les prairies et le long des ruisseaux. Une zone particulièrement intéressante se démarque au sein de cette enveloppe, il s'agit d'une zone de source située au nord-ouest de la Serrie (localisation précise en annexe 6). Cette zone d'une superficie d'environ 3 ha est composée d'une mosaïque de prairies, de boisements et de mares, favorisant la présence d'une riche biodiversité animale et végétale.

- **Périmètre 2 : « Retenue du Marillet »**

Ce périmètre inclus la retenue d'eau du Marillet ainsi que les prairies et boisements juxtaposés. Dans ce périmètre la superficie en zone humide est très faible. Cependant, grâce à la gestion des prairies sèches, la biodiversité est importante. Cette zone présente une biodiversité intéressante. De plus, elle présente un fort intérêt local pour les activités de tourisme et de loisir.

- **Périmètre 3 : « Affluents de la retenue du Marillet »**

Ce périmètre entoure les trois principaux affluents de la retenue du Marillet : le Marillet, la Moinie et le Tourteron. Ces trois cours d'eau présentent un lit encaissé bordé de versants boisés secs et de prairies humides et sèches. Cet ensemble associé au pourtour de la retenue d'eau assure le rôle de corridor écologique en facilitant les déplacements de la faune.

- **Périmètre 4 : « Le Coqueret »**

Le périmètre du Coqueret se situe entre les Fontaines et le Bois Maltrait. C'est un ensemble de prairies et de mégaphorbiaies entretenues par fauche et pâturage qui présente une forte biodiversité. Dans ce périmètre plusieurs zones de sources sont présentes parfois aménagées en mare.

- **Périmètre 5 : « Les Barbères »**

Le périmètre des Barbères se situe entre le Bois Maltrait et la Morandière (commune du Tablier). C'est un ensemble d'étangs et de boisements humides parsemé d'étangs et de mares présentant un potentiel d'accueil de la biodiversité plus ou moins fort. Ce périmètre correspond à une grande zone de source alimentant le ruisseau de la Gerbandière qui se jette ensuite dans l'Yon. Au sein de ce périmètre une zone de prairie présente une grande biodiversité de faune et de flore, ainsi qu'un fort potentiel épurateur.

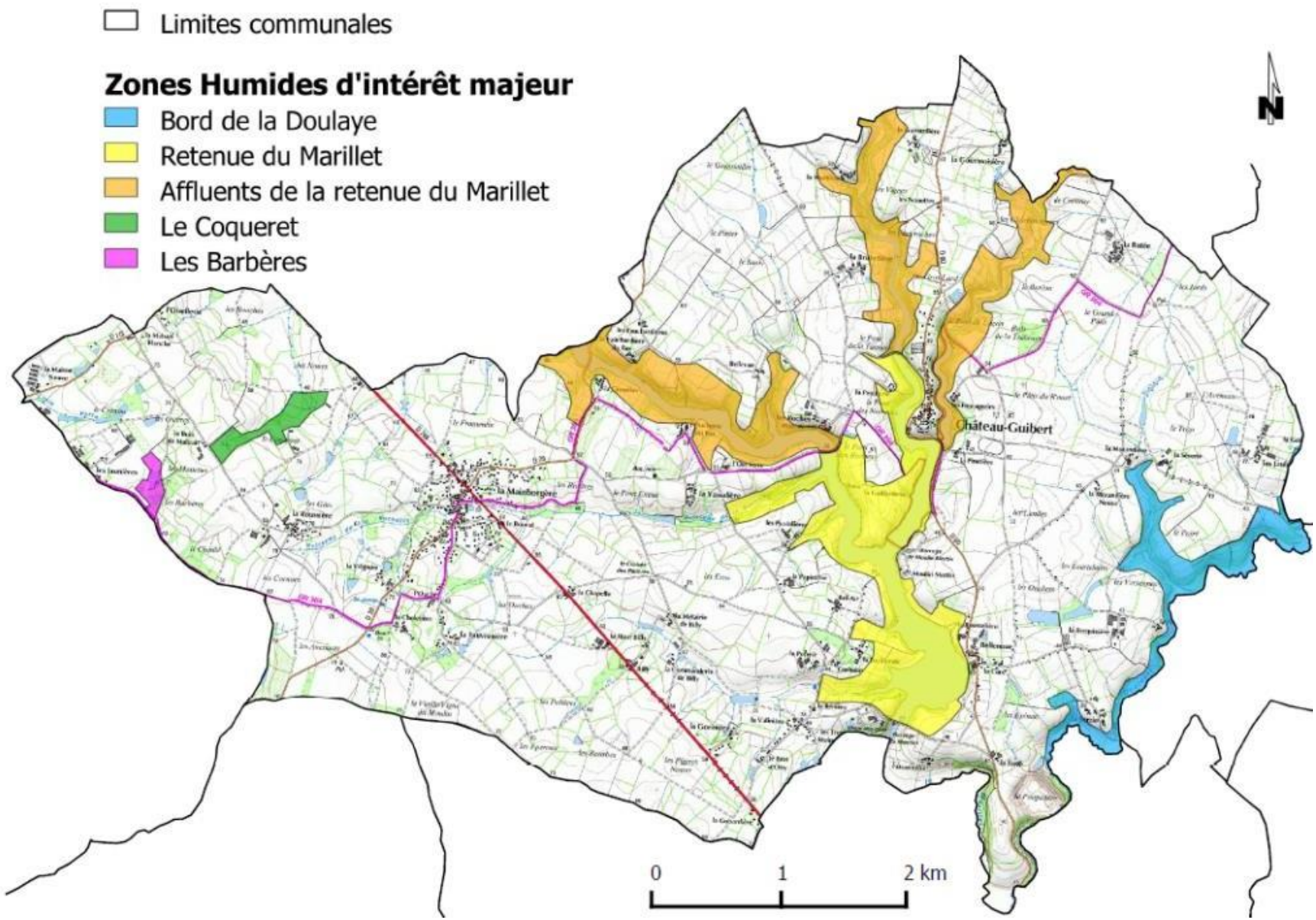


Fig. 15. LOCALISATION DE 5 ZONES D'INTERET MAJEUR SUR LA COMMUNE DE CHATEAU-GUIBERT

5. Les haies et boisements

Source : Ortophoto, POS de la commune de Château Guibert

a) INTERETS DES HAIES

La haie est définie comme étant un alignement d'arbres et/ou d'arbustes identifiés par une typologie.

Au même titre que les zones humides, la conservation d'un maillage bocager présente plusieurs intérêts :

- hydrologique : frein au ruissellement, participation à l'infiltration de l'eau dans le sol, lutte contre l'érosion des sols, favorisation de l'épuration des eaux ;
- climatique : effet brise-vent, régulation thermique (surtout si la haie est haute) ;
- économique : production de bois, de fruits et de fourrages, présence de gibier pour les chasseurs, favorise la présence d'espèces auxiliaires des cultures ;
- écologique : diversité floristique et faunistique, rôle de refuge, de nourrissage, de nidification pour les insectes, oiseaux, mammifères, reptiles, batraciens ;
- paysager : composante à part entière du paysage, délimite les parcelles agricoles, borde les cours d'eau, modèle le tracé des chemins.

La haie couplée à une ou plusieurs zones humides constitue un site très intéressant d'un point de vue hydrologique et écologique.

b) CARACTERISTIQUES DES HAIES SUR LE TERRITOIRE DE CHATEAU GUIBERT

La trame bocagère est très présente sur le territoire communal, que ce soit sur le plateau bocager ou au sein des vallées.

Les boisements se répartissent majoritairement le long des cours d'eau et sous forme de bosquets plus ou moins étendus en zone de source. Ils sont constitués d'espèces colonisatrices comme le saule ou l'aulne. Ils ne correspondent souvent qu'à une partie d'un boisement sec plus étendu : versant boisé le long de la Doulaye et des affluents du barrage du Marillet.

Le projet de PLU identifie les espaces boisés et les haies en tant qu'éléments de paysage à protéger. Ainsi, au plan de zonage, il a été affiché :

- **67 ha d'Espaces Boisés Classés,**
- **81,4 ha de boisements d'intérêt paysager,**
- **196 079 m de linéaire de haies au titre du patrimoine d'intérêt paysager.**

Ces espaces constituent la trame verte du territoire communal.

6. Les corridors écologiques

a) LA REGLEMENTATION

Les **corridors écologiques** sont des éléments souvent linéaires, généralement de structure végétale, permettant les échanges de populations et les brassages génétiques, indispensables au maintien de populations animales et végétales diversifiées et à l'enrichissement des milieux.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales :

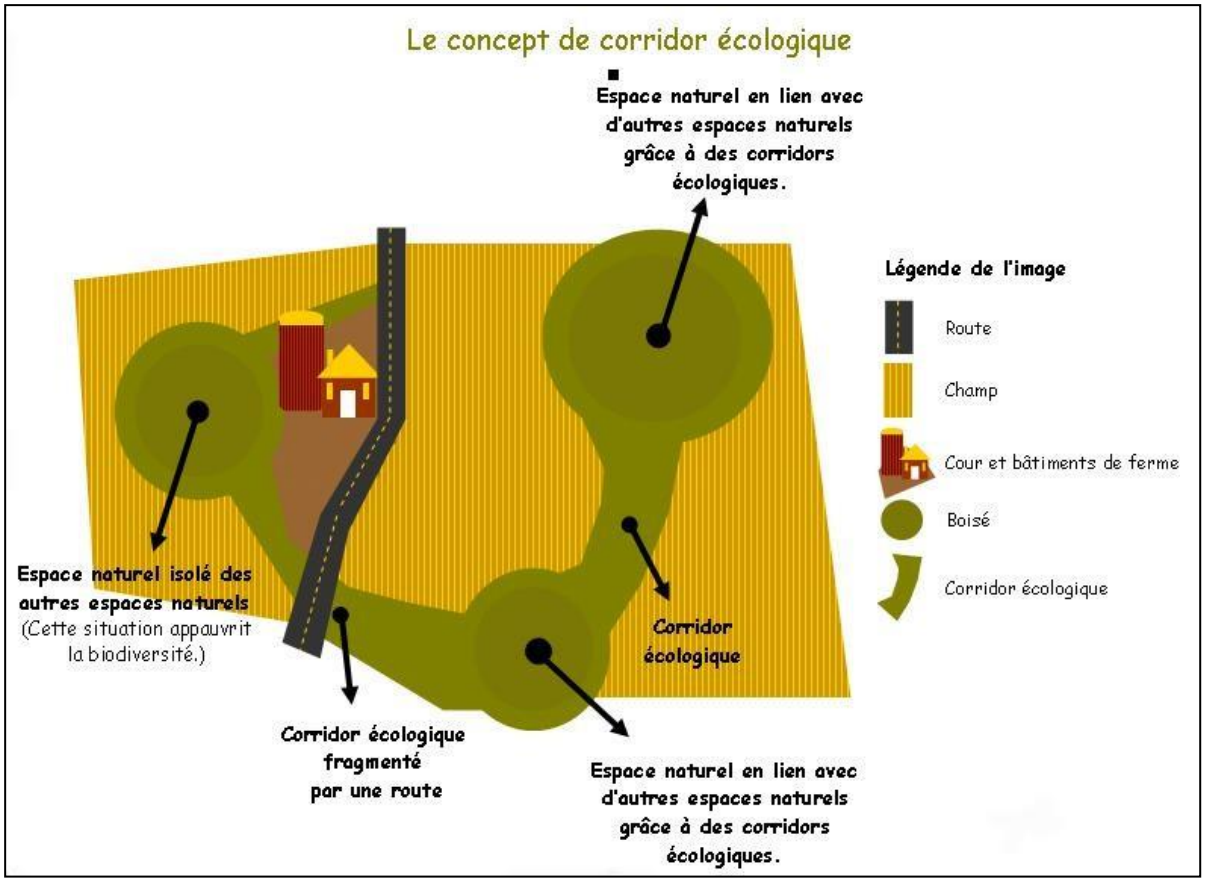
- couloir de dispersion pour certaines espèces,
- habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologique,
- refuge,
- habitat-source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs.

Dans tous les cas, ils sont indispensables à la survie des espèces.

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments.

Le maintien des corridors a très tôt été perçu comme étant un moyen pour pallier les effets négatifs de la fragmentation sur un territoire. C'est un des enjeux phare du Grenelle de l'environnement.

En effet, dans le cadre de l'élaboration des PLU, les services de l'Etat, en conformité avec les Lois dites « Grenelle », demande aux collectivités d'identifier la Trame Verte et Bleue sur leur territoire.



Dans le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle 2, la Trame Verte et Bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des **continuités écologiques** entre les milieux naturels. Ainsi, la Trame Verte et Bleue vise à :

- la diminution de la fragmentation et de la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels et semi-naturels, et la préservation de leur capacité d'adaptation,
- l'identification et la liaison des espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- la facilitation des échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces,
- la prise en compte de la biologie des espèces migratrices,
- la possibilité de déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique,
- l'atteinte ou la conservation du bon état écologique ou du bon potentiel des masses d'eau superficielles,
- l'amélioration de la qualité et la diversité des paysages.

La Trame Verte et Bleue possède une double fonctionnalité :

- ***Fonctionnalité écologique*** : maintien d'un tissu vivant favorisant la reproduction, le repos, la nourriture, le déplacement des populations animales et végétales ;
- ***Fonctionnalité spatiale et paysagère*** : organisation et fonctionnement des espaces naturels et humains.

La **composante verte** comprend :

- des espaces naturels importants,
- des espaces concernés par certaines parties du code de l'Environnement,
- les corridors écologiques (espaces naturels ou semi-naturels, formations végétales linéaires ou ponctuelles) permettant de relier ces espaces,
- des surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées dans certaines parties du code de l'Environnement.

La **composante bleue** comprend :

- les cours d'eau, des parties de cours d'eau ou canaux figurant sur des listes établies conformément à certaines dispositions du code de l'Environnement,
- tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation d'objectifs définis dans le code de l'Environnement,
- mais aussi des cours d'eau, des parties de cours d'eau, des canaux et des zones humides importants pour la préservation de la biodiversité mais non visés par ces dispositions.

b) LES CORRIDORS ECOLOGIQUES A L'ECHELLE DE CHATEAU GUIBERT

Source : Inventaire des zones humides - Château-Guibert, Communauté de Communes du Pays du Mareuillais, 2011

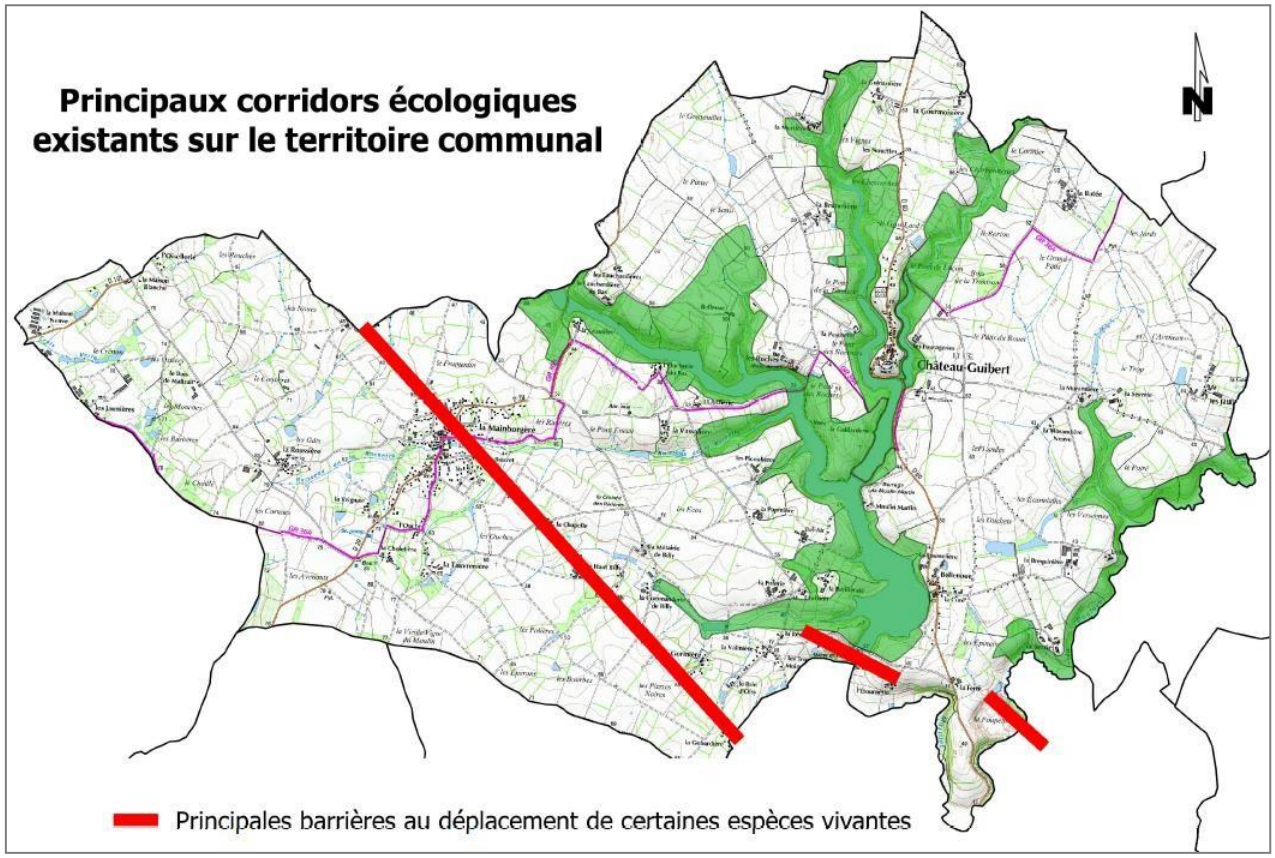
Il est important de voir les espaces naturels comme un ensemble à grande échelle permettant le maintien d'une faune et d'une flore diversifiées, ainsi que les déplacements d'espèces. Sur la commune de Château-Guibert deux zones présentent ces caractéristiques : la retenue du Marillet et ses affluents ainsi que les alentours de la Doulaye. Les infrastructures humaines sont souvent un frein voir une frontière infranchissable pour les espèces vivantes. Les agglomérations et les routes sont des barrières pour de nombreuses espèces d'insectes, d'amphibiens, ou encore de mammifères qui ne peuvent pas les traverser.

De même, les grands espaces cultivés ouverts où les haies sont rares, sont des espaces globalement moins fréquentés par la faune qui privilégie la sécurité d'un couvert arboré régulier pour se cacher, que ce soit un réseau bocager ou un maillage de bosquets et de boisements.

Sur la commune, 3 « barrières » sont localisées: la RD 746 reliant Mareuil sur Lay-Dissais à La Roche sur Yon, l'infrastructure du barrage du Marillet et la Carrière des Roches bleues. Ces trois zones présentent plusieurs caractéristiques limitant les déplacements de la faune et de la flore : barrière physique, barrière sonore, fréquentation humaine importante, etc.

Dans le cadre du PLU, les corridors définis au cours de l'inventaire zones humides de Château Guibert (Com com du pays de Mareuillais) ont été complétés par d'autres corridors qui reposent essentiellement sur la trame bleue de la commune.

La définition de la Trame Verte et Bleue (= corridors écologiques) a été discutée en réunion de travail réunissant des élus, des conseils municipaux ainsi que l'Agence Régionale de la Santé et le syndicat mixte Vendéeau.



La méthodologie a consisté à identifier dans un premier temps tous les éléments du paysage et du milieu naturel à préserver :

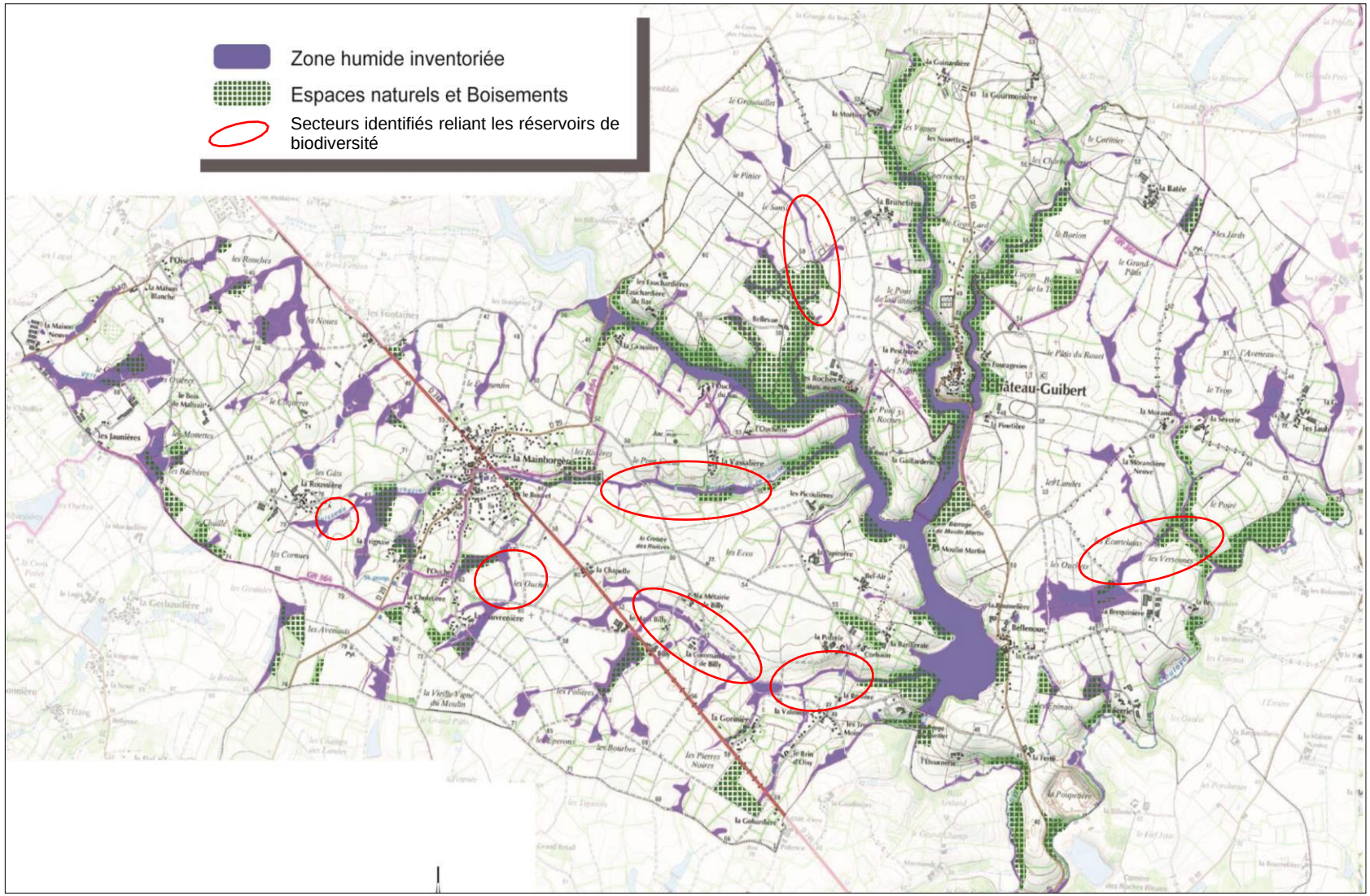
- Espaces naturels remarquables existants ;
- Inventaires des cours d'eau et zones humides réalisés la Communauté de Communes du Pays de Mareuillais ;
- EBC, haies classés au POS, complétés par une identification des boisements et des haies repérés sur photoarienne, puis validé par une définition précise des contours sur le terrain.

Ce travail a mis en évidence la densité de la trame bleue sur le territoire communal et a mis en exergue que les corridors écologiques présents sur la commune sont structurés par la trame bleue. La trame verte ne vient que renforcer, prolonger la trame bleue du territoire.

La deuxième partie du travail a ensuite consisté à relier ces éléments entre eux afin de définir un corridor écologique cohérent à l'échelle du territoire communal.

Sur la carte ci-dessous, les connexions entre les corridors identifiés apparaissent en rouge : Secteurs identifiés reliant les réservoirs de biodiversité**.**
Ce corridor écologique cohérent a ensuite été retravaillé afin de l'intégrer au zonage (zones naturelles, zones agricoles et/ou protections particulières).

Fig. 16. LOCALISATION DES SECTEURS IDENTIFIES COMME CORRIDOR ECOLOGIQUE RELIANT LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

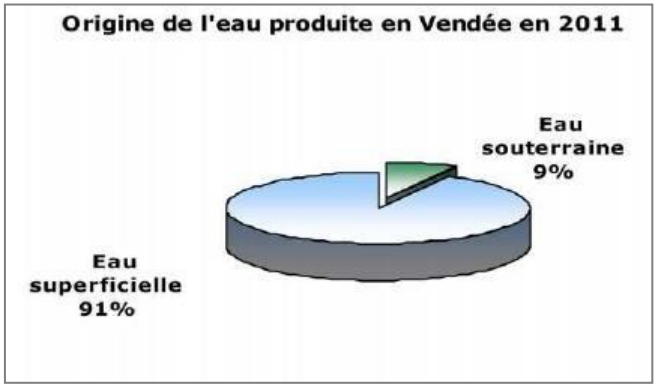


II. Ressources naturelles et gestion des polluants

A. L'eau

1. L'alimentation en eau potable

Vendée Eau auquel adhèrent tous les Syndicats Intercommunaux, est responsable de la distribution de l'eau potable aux abonnés sur la commune de Château Guibert.
L'alimentation en eau potable du département est assurée à plus de 95% par des eaux de surface, provenant de 11 retenues (ou barrages) pour l'essentiel et d'une prise au fil de l'eau associées à 11 usines de traitement .



Le barrage de Marillet est implanté sur la commune de Château Guibert qui alimente l'ensemble de la population communale en Eau Potable. Le réseau est de type "gravitaire" à partir de réservoirs.

Une étude de redéfinition des périmètres de protection du barrage du Marillet est en cours d'étude afin de faire évoluer règlementairement le périmètre de protection du barrage retranscrit au sein du POS en vigueur : zone de mètres du barrage préservant les droits d'urbanisme **par rapport à la situation des documents d'urbanisme en vigueur** (source : « Projet de prescriptions » - ARS/SIAEP)

Dans le cadre du projet de prescriptions, il a été défini plusieurs périmètres de protection :

- Le périmètre de Protection Immédiate qui (PPI) a pour fonctions principales d'empêcher la détérioration de l'ouvrage de prélèvement et des installations associées et d'éviter toute contamination directe de l'eau prélevée, par des déversements de substances polluantes,
- Le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) qui a pour fonction de maintenir la qualité des eaux prélevées. Les dispositions prises ont donc pour finalité d'éviter l'entraînement vers la retenue de substances pouvant altérer la qualité des eaux superficielles prélevées et d'interdire ou de réglementer toute activité susceptible de générer une pollution qui risquerait d'être préjudiciable pour la prise d'eau.

Le PPR de la retenue du Marillet se décompose en une zone sensible et une zone complémentaire définies en fonction de leur vulnérabilité.

- Le Périmètre de Protection Eloignée (PPE) qui a pour fonction de préserver la qualité de l'eau de la retenue. Afin de réduire les risques de pollution accidentelle et d'en minimiser les impacts, les services de l'état portent une attention particulière sur les dossiers relatifs à l'implantation d'installations classées ou de toute activité susceptible d'émettre des rejets dans le milieu naturel. A ce titre, les services de l'état s'assurent que ces rejets ne sont pas préjudiciables aux eaux superficielles susceptibles de contribuer à l'alimentation de la retenue et d'autre part que toutes les mesures destinées à éviter une pollution accidentelle sont bien prises.

Le territoire communal de Château Guibert sera concerné par les périmètres de Protection Immédiate, Rapprochée et Eloignée du barrage du Marillet, qui sera instauré par Arrêté Préfectoral.

L'Agence Régionale de la Santé est réglementairement chargée du contrôle sanitaire de l'eau distribuée. La surveillance de la qualité de l'eau porte sur une centaine de molécules différentes. Cette synthèse prend en compte les résultats provenant de 106 prélèvements sur l'année.

Le bilan annuel de la qualité de l'eau distribuée établi par l'Agence Régional de la Santé fait apparaître les points principaux suivants :

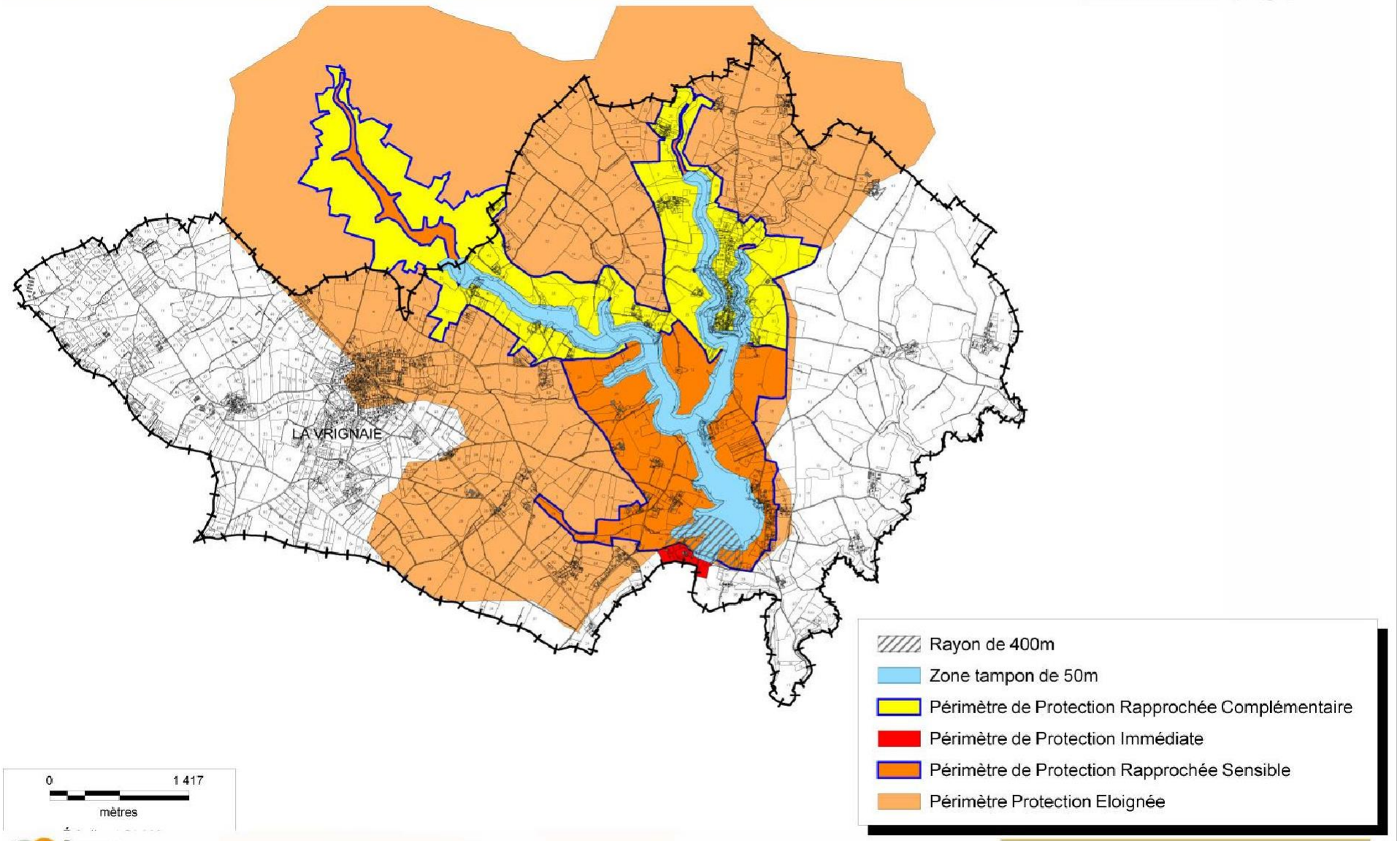
1- La très bonne qualité bactériologique des eaux distribuées dans le département, avec 99,9% des analyses conformes pour 1535 analyses réalisées par l'ARS sur les réseaux de distribution d'eau potable.

2- L'eau distribuée en Vendée, majoritairement issue d'eau de surface, est souvent « peu calcaire » avec des duretés comprises entre 10 et 20°F obtenues après reminéralisation de l'eau dans les usines de potabilisation, avant mise en distribution.

3- Une bonne qualité pour le paramètre « nitrates » : les teneurs moyennes en nitrates observées dans l'eau distribuée sont globalement comprises entre 10 et 25 mg/l.

4- Une très bonne qualité vis-à-vis des pesticides : les teneurs observées sont toutes conformes à la valeur limite réglementaire quelle que soit la substance considérée, pour l'ensemble des eaux distribuées par Vendée Eau en 2011, comme en 2010.

5- Les trihalométhanes (THM), sous produits de désinfection de l'eau, dont la limite de qualité est fixée à 100 µg/l au 25 décembre 2008 alors qu'elle était de 150 µg/l précédemment.



Source : Agence Régionale de Santé (ARS)- Projet

B. La gestion des eaux usées

La gestion du réseau d'assainissement est assurée intégralement par la commune de Château Guibert. Le réseau desservait 189 usagers au 1er janvier 2011. La commune est dotée de réseaux séparatifs et de trois unités de traitement collectif des eaux usées :

- La station d'épuration de La Mainborgère qui assure un traitement biologique par lagunage naturel, d'une capacité de 540 équivalents habitant,
- La station de lagunage du bourg, d'une capacité de 278 équivalents habitant,
- La station d'épuration type lagunage naturel de Bellenoue, d'une capacité de 139 équivalents habitant.

Le milieu récepteur de ces unités de traitement des eaux usées sont les ruisseaux rejoignant le plan d'eau et la rivière du Marillet.
En parallèle de la procédure d'élaboration du PLU, une actualisation du zonage d'assainissement devrait être mise à enquête publique avec le dossier d'arrêt du PLU.

C. La gestion des eaux pluviales

La forte croissance de l'urbanisation génère des impacts très sensibles sur le cycle de l'eau, tant quantitatifs que qualitatifs. L'approche traditionnelle initiale a progressivement évolué vers une approche intégrant les problèmes posés par la gestion des écoulements pluviaux (protection contre les inondations, protection sanitaire, protection de l'environnement ...), avec le développement des techniques alternatives.

Le **zonage d'assainissement** est une manière de planifier et mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales et usées à l'échelle d'un territoire communal. Ce zonage est rendu obligatoire par le **code général des collectivités territoriales.** Le **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP)** permet de déposer un dossier global au titre de la police de l'eau intégrant les aménagements pluriannuels, et offrant plus de souplesse dans la réalisation des projets. Cette approche globale permet en outre de générer une économie financière par une optimisation de la gestion des eaux pluviales au contraire d'une réalisation d'aménagements au coup par coup.

Outre la prise en compte des contraintes réglementaires de zonage d'assainissement et des risques d'inondation, une telle démarche permet d'assurer la maîtrise du ruissellement urbain et la cohérence du développement de l'urbanisation dans le cadre d'une gestion durable du cycle de l'eau dans la ville.
Il n'existe pas de Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial sur la commune de Château Guibert.

D. Sols et sous-sols

Source : Site Internet BASIAS, BRGM

La loi du 4 janvier 1993, relative aux carrières, dispose qu'un schéma départemental des carrières soit élaboré et mis en œuvre dans chaque département. Les procédures en ont été précisées dans le décret n°94 - 603 du 11 juillet 1994. Le schéma départemental des carrières de la Vendée a été approuvé par le préfet le 25 juin 2001.

Sur le territoire communal, on identifie une carrière de Rhyolites, en extrémité Sud-est, au lieu-dit « La Poupetière ». Propriété de la société des Carrières KLEBER MOREAU**, c'est une Installation Classée autorisée pour une durée de 30 années**, depuis l'arrêté préfectoral du 8 novembre 1999.

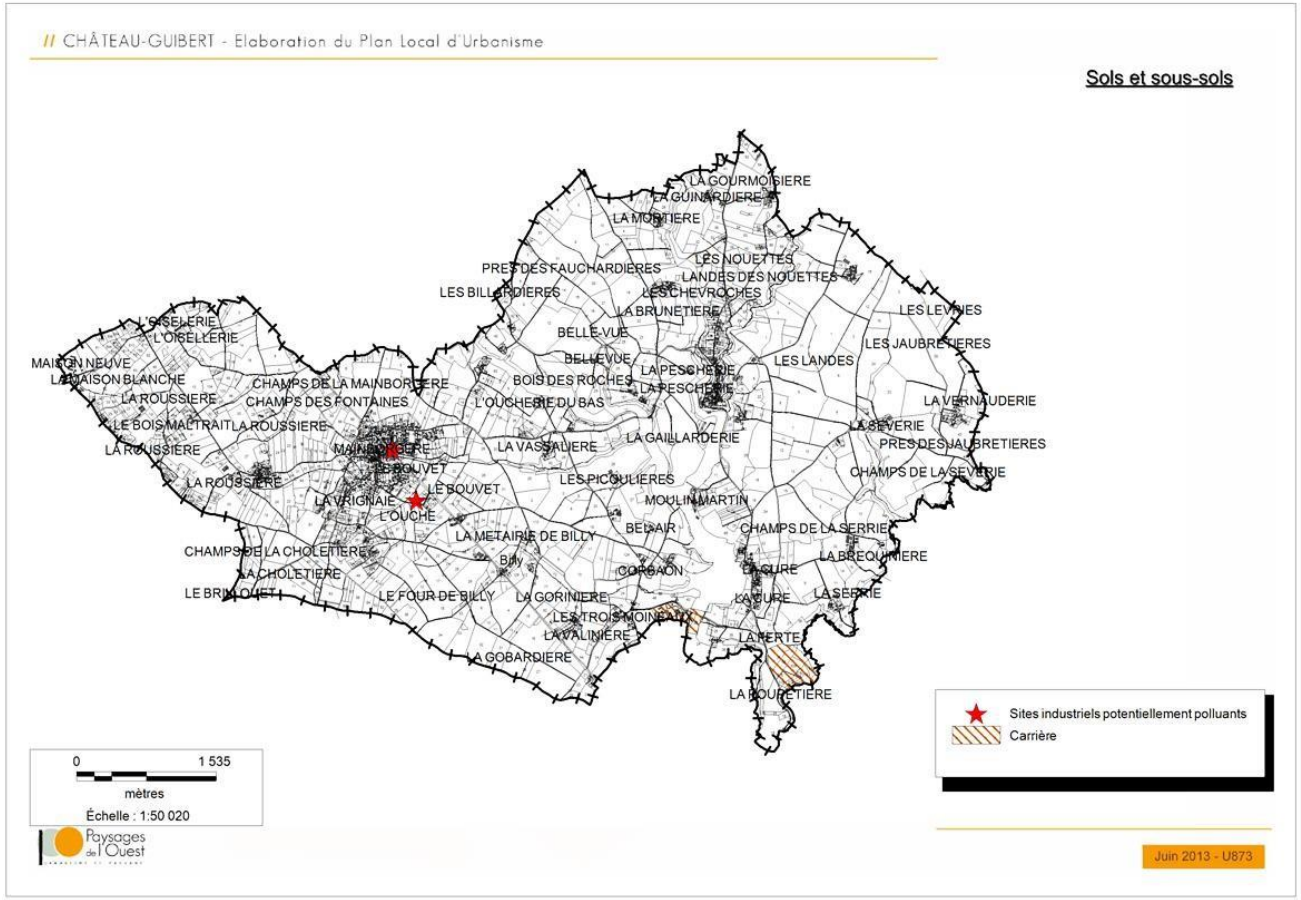
Cette carrière disposera d'un zonage et d'un règlement spécifiques dans le Plan Local d'Urbanisme.

La base de données BASIAS du BRGM recense les industries potentiellement polluantes en activité ou non. **Sur la commune de Château Guibert, 2 entreprises industrielles ont été répertoriées dont 1 entreprise est en inactivité.**

Ces entreprises sont localisées au sein de l'agglomération de la Mainborgère, présentées sur la carte ci-après. Il s'agit de la société de récupération des métaux de Mr Heissat qui est en activité et dont le site est partiellement en friche ainsi que de l'entreprise de Travail des Métaux de la SARL Guillet-Joguet dont l'activité est terminée mais dont le site n'a pas été réaménagé.

Situation administrative

Rubri. IC	Ali.	Date auto.	Etat d'activité	Rég.	Activité	Volume	Unité
2510	1	08/11/1999	En fonct.	A	Carrières (exploitation de)	600000	tonnes



E. Les déchets

Source : Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Vendée, Conseil général de Vendée

1. Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers

Ce plan départemental permet de dresser un bilan de la situation en termes de quantités de déchets produites et de lieux de traitement. Il permet de préciser les priorités et conditions futures de gestion des déchets en prenant en compte leur évolution prévisible et les exigences réglementaires.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers de Vendée a été approuvé par l'Assemblée Départementale le 1er décembre 2011. Il intègre les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Les axes majeurs développés par le Plan sont :

- Le renforcement des actions de prévention dont les 5 axes d'orientation sont :
  1. Prévention et réduction à la source
  2. Amélioration des performances de collecte
  3. Des installations exemplaires et de proximité
  4. Des objectifs de valorisation matière et organique maximaux
  5. Information, communication et concertation.
- Le renforcement des actions de réduction à la source des ordures ménagères par le développement des composteurs individuels ;
- La valorisation de biodéchets captés séparément par le développement des installations de compostage collectif ;
- Un objectif ambitieux de valorisation matière qui intègre :
  - d'une part l'augmentation des performances de collecte sélective et de tri des emballages (verre y compris) et des journaux-magazines,
  - et d'autre part la mise en œuvre de recycleries et l'amélioration des gestes de tri dans les déchèteries pour permettre une valorisation plus importante des déchets occasionnels et donc diminuer la part de déchets occasionnels tout venant à éliminer en centre de stockage de classe 2 ;
- La valorisation sous forme organique des ordures ménagères résiduelles, par la mise en œuvre de 3 unités de tri-préparation mécano-biologique des Ordures Ménagères résiduelles et refus de collectes sélectives et de compostage de la fraction organique contenue dans les ordures ménagères ;
- Le renforcement de la réduction du tonnage du tout-venant par la mise en place de nouvelles filières dans les déchèteries (plastiques,…) et l'amélioration du tri.
- Le renforcement des collectes séparatives des déchets ménagers spéciaux (DMS) : développement indispensable pour permettre d'obtenir une qualité de compost produit à partir des OM résiduelles conforme aux objectifs de la norme NFU 44051 ;
- Le stockage en Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux de l'ensemble des déchets occasionnels tout venant non valorisés, la fraction non valorisable issue de tri mécano-biologique des ordures ménagères et les refus de compostage de la fraction organique.

2. La gestion des déchets au sein de la commune

La gestion des déchets est assurée par le Syndicat Mixte d'Elimination des Ordures Ménagères (SMEOM) du Secteur de Luçon. Cet organisme gère ainsi la collecte des ordures ménagères, la collecte sélective et la gestion des déchetteries. Le traitement des déchets collectés est réalisé par Trivalis.

Château Guibert est collectée une fois par semaine.
Le verre et les journaux-magazines, en apport volontaire, sont à déposer dans les différents points de recyclage situés sur la commune.
Des sacs, à disposition à la Mairie, permettent de trier **les bouteilles en plastique, les briques alimentaires, les boîtes métalliques, les cartonnettes.**
Les **déchets ménagers spéciaux** (acides, aérosols, cartouches d'imprimantes, colles, diluants, enduits, mercure, néons, peinture, phytosanitaires, radiographies, produits d'entretien, produits pétroliers, résines, solvants, vernis) et **déchets amiantés** (plaques fibrociment, …) peuvent être déposés en déchèterie.

Aujourd'hui, la Communauté de Communes du Pays Mareuillais dispose de trois déchèteries situées sur les communes de Mareuil sur Lay-Dissais, Les Moutiers sur le Lay et Les Magnils Reigniers.

F. L'énergie

1. Consommation régionale

Les Pays-de-le-Loire ont un taux de couverture en besoin énergétique, de l'ordre de 7 %, soit le plus faible avec la Bretagne et l'Île-de-France. Dans les régions Haute-Normandie, Champagne-Ardenne et Centre, la production d'énergies primaires est deux fois plus importante que leur consommation régionale. La production de la région Pays de la Loire, quant à elle, est quasi-insignifiante.

La consommation d'énergie en 2006 en Pays de la Loire place la région à la septième position des régions métropolitaines, toutes énergies confondues, alors qu'elle est au cinquième rang pour la population ou la création de valeur ajoutée.

En Pays de la Loire, le bouquet énergétique montre une dépendance aux hydrocarbures (charbon, pétrole, gaz naturel) un peu supérieure au regard du niveau de consommation. La part métropolitaine des hydrocarbures est de 70 %, la région se place au cinquième rang, avec près de 72 %. Ce sont les transports (99 %) et l'agriculture (82 %) qui tirent vers le haut cette dépendance, le résidentiel-tertiaire et l'industrie étant respectivement à 56 % et 53 %.

Pour les transports, si la dépendance aux hydrocarbures est quasi-totale, le poids de ce secteur dans la consommation totale d'énergie de la région reste inférieur à celui du résidentiel-tertiaire.

Dans le double cadre d'un renchérissement des hydrocarbures et de la lutte contre l'effet de serre, les Pays de la Loire devront faire baisser cette dépendance tout en diminuant le niveau global des consommations, toutes énergies confondues. Ces deux facteurs combinés pourraient alors réduire les émissions de gaz à effet de serre totales de la région.

Fig. 17. ENERGIE CONSOMMEE PAR GRANDS SECTEURS D'ACTIVITE DANS LES PAYS DE LA LOIRE EN 2006

Énergie consommée par grands secteurs d'activité en 2006

Secteurs	Poids du secteur dans la consommation (en %)		Part des hydrocarbures (en %)	Énergie totale consommée (en ktep)
	des hydrocarbures	de l'énergie totale		
Industrie	12,7	17,1	53,3	1 391
Résidentiel et tertiaire	35,2	44,7	56,4	3 648
Agriculture[3]	2,7	2,4	82,0	194
Transports	49,4	35,8	98,9	2 921
Total	**100**	**100**	**71,7**	**8 154**

Source : Observatoire de l'Énergie, données 2006

2. Actions entreprises par la commune de Château Guibert

Source : Dossier de demande de Zone de Développement de l'Eolien, Bureau d'études AIRELE – Janvier 2009

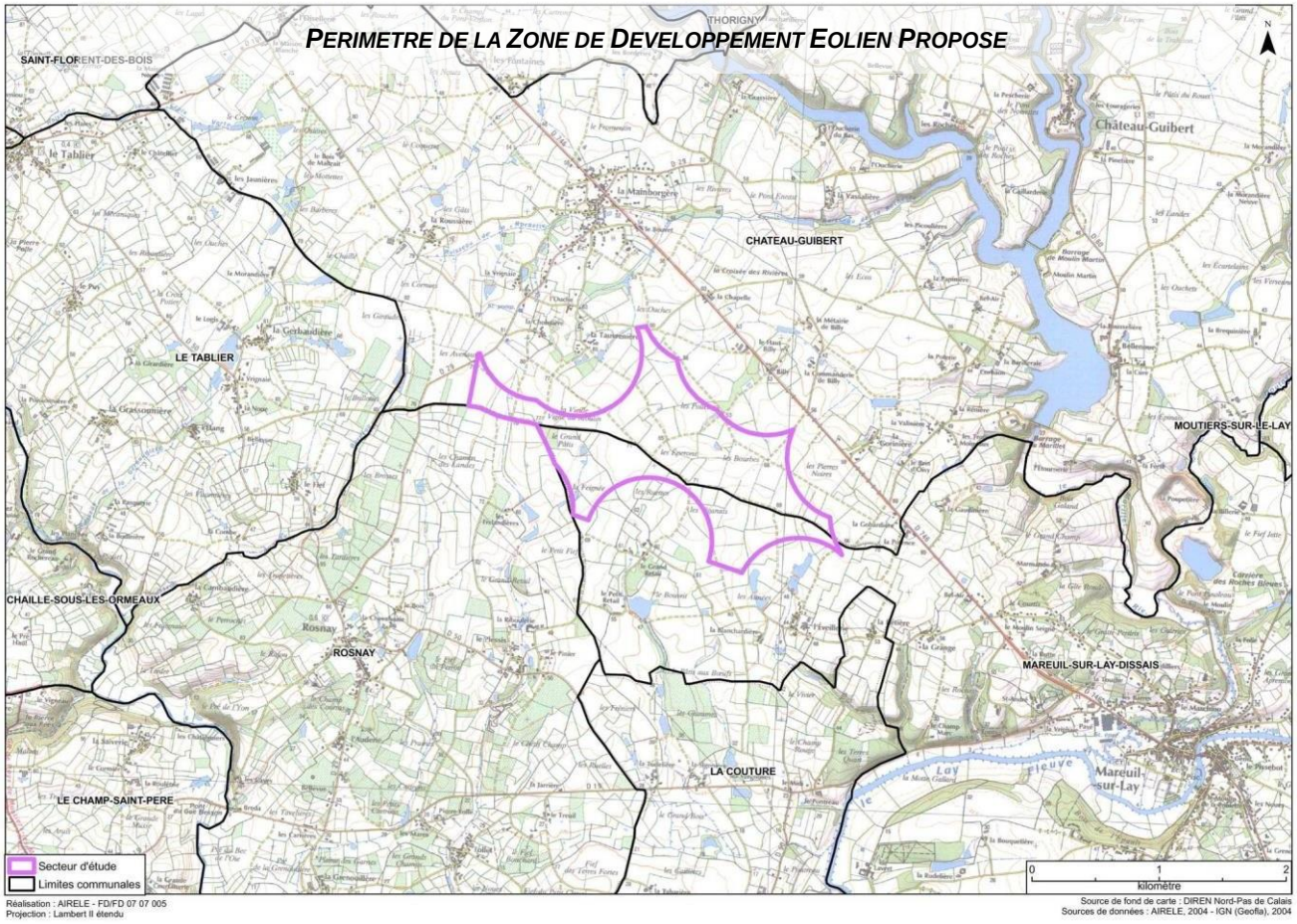
a) Developpement du Potentiel Eolien

Pour répondre aux objectifs de maîtrise des consommations d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, un recours plus important aux énergies renouvelables est nécessaire.

Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, la biomasse (bois énergie, biocarburant, biogaz) et la mer. Leur exploitation n'engendre pas ou peu de déchets ou de gaz à effet de serre. Elles sont une richesse latente du territoire.

Château-Guibert en collaboration avec la commune de Mareuil-sur-Lay-Dissais s'est engagé dans une approche visant à structurer et organiser le développement éolien sur leur territoire. **Cette approche a permis de déterminer le secteur le plus propice à recevoir un éventuel projet éolien, ceci sur la base de critères politiques, techniques, environnementaux, économiques et paysagers.**

Dans la continuité de cette réflexion, les communes de Château-Guibert et Mareuil-sur-Lay-Dissais ont souhaité que cette approche se concrétise par la création d'une Zone de Développement Eolien.



PRECISIONS	**Intervalle de puissance proposé :** 5 à 20 MW	**Surface de la ZDE :** 188,8 ha

b) UN AUDIT ENERGETIQUE SUR LES BATIMENTS PUBLICS

Source : Evaluation énergétique Château Guibert, Fluida, mars 2010

Une évaluation énergétique du parc immobilier public est actuellement en cours de réalisation sur le territoire de Château Guibert.

B.1 - LES PRINCIPES GENERAUX

- Réduire la dépendance aux énergies fossiles importées (75 % de la consommation totale d'énergie de la France)
- Contribuer au respect du protocole de Kyoto (diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050)
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments publics de 38 % d'ici 2020 (grenelle de l'environnement)
    - **A compter de fin 2010, tous les bâtiments neufs tertiaires publics et privés devront être conformes à la norme basse consommation** (50 kWh d'énergie primaire par m² et par an en moyenne)
    - A compter de fin 2020, tous les bâtiments neufs devront être conformes à la norme énergie positive
    - Dans le respect de l'autonomie des collectivités territoriales, tous les bâtiments existants devront :
        - A compter de la fin 2012, faire l'objet d'un programme de rénovation énergétique,
        - A compter de la fin 2020, ramener la consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 kWh d'énergie primaire par m² et par an d'ici 2020énergies renouvelables à 23% du mixénergétique français à cette même date.
- Porter la part des énergies renouvelables à 23% du mix énergétique français à cette même date

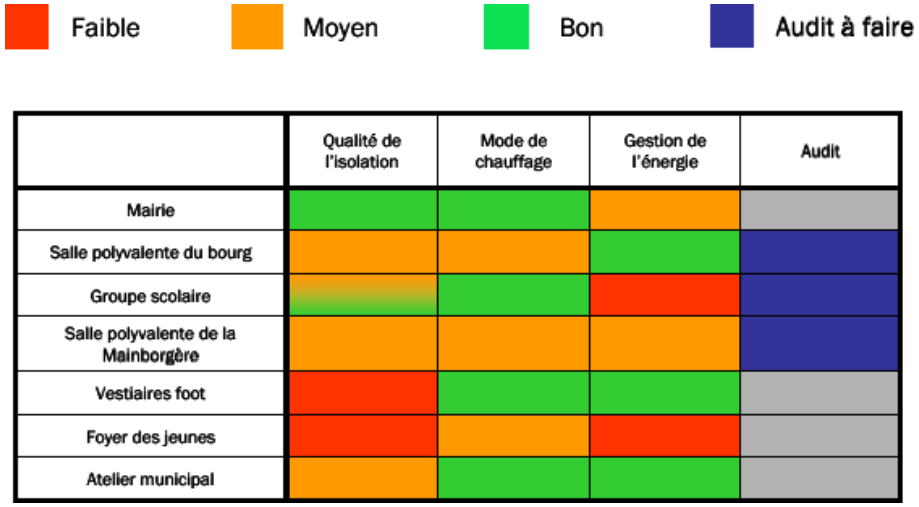
B.2 - SYNTHESE DE L'AUDIT ENERGETIQUE SUR LES BATIMENTS PUBLICS

Les actions retenues dans le cadre de l'audit :

- Vérifier l'isolation en plafond de la salle des fêtes de la Mainborgère
- Programmer le chauffage selon l'occupation du bâtiment afin d'éviter des dérives de consommations : groupe scolaire (cantine particulièrement) et mairie
- Mettre le chauffage sur bouton de relance : foyer des jeunes et salle des fêtes de la Mainborgère
- Calorifuger les tuyaux de la chaufferie de l'école

Le coût global maximum des travaux serait de 3200€, dont 640€ à la charge de votre commune.

De plus, le potentiel photovoltaïque des bâtiments communaux a été étudié. Toutefois, en raison de trop petites surfaces de captage des bâtiments, la commune ne dispose pas de potentiel photovoltaïque.



III. Cadre de vie

A. Nuisances sonores

Source : Porter à Connaissance, DDTM 85

1. Le transport routier

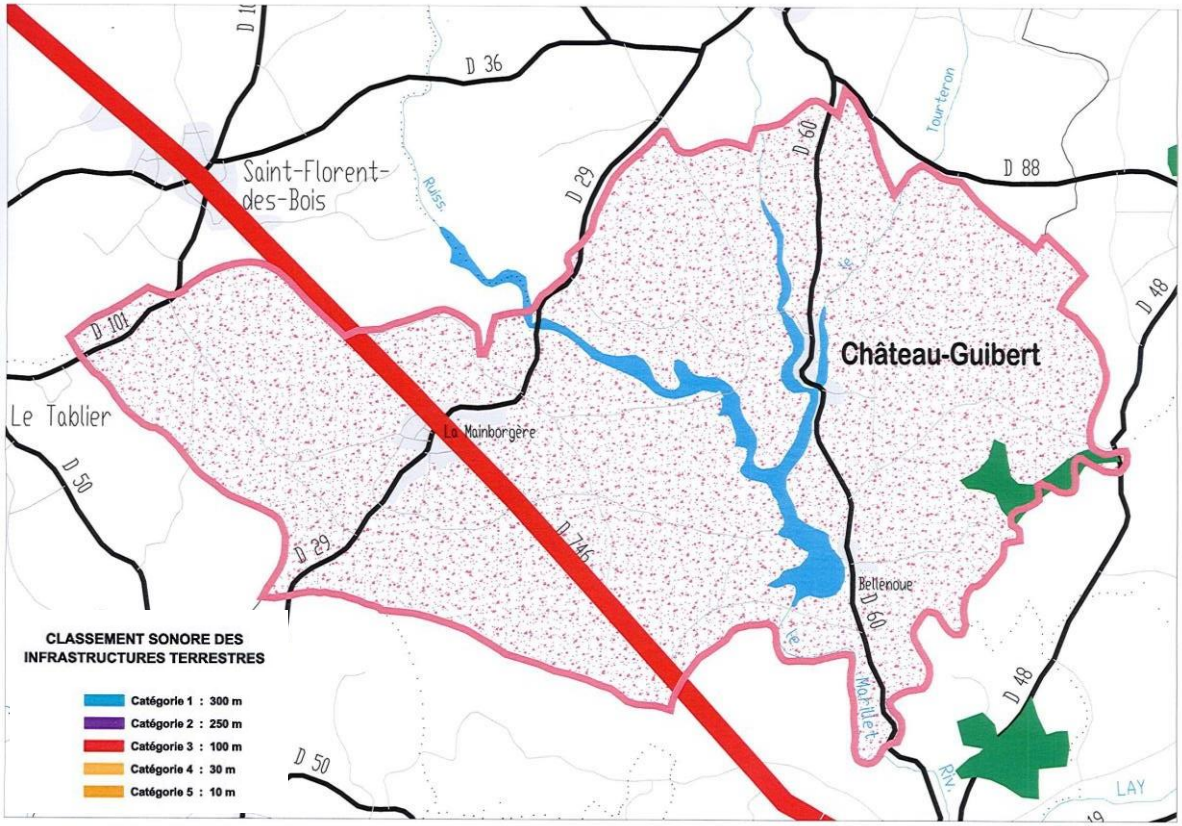
Le réseau routier du territoire départemental a fait l'objet d'un classement sonore, comme le prévoit la loi « bruit » du 31 décembre 1992.

Cette classification se fait en 5 catégories selon le niveau de bruit engendré : la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, dont la largeur varie entre 10 m pour les moins bruyantes à 300 m pour les plus bruyantes :

- classe 1 : 300 m
- classe 2 : 250 m
- classe 3 : 100 m
- classe 4 : 30 m
- classe 5 : 10 m.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. L'isolement acoustique des logements est obligatoire dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures.



La commune de Château Guibert est traversée par la RD746 classée voie bruyante de catégorie 3, ce qui génère un secteur de nuisances de 100m de part et d'autre de la voie.

Les secteurs affectés par le bruit font l'objet d'un arrêté préfectoral et les périmètres concernés doivent être reportés sur les annexes graphiques des PLU à titre informatif (ce ne sont pas des servitudes mais le classement constitue en soi une règle de construction) et à titre informatif dans le cadre du certificat d'urbanisme.

B. Risques naturels

1. Risque météorologique

La commune de Château Guibert est concernée par le risque météorologique lié aux tempêtes. 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.

2. Risque d'inondation lié au risque de rupture de barrage

La Vendée abrite la plupart des barrages les plus importants de la région des Pays de la Loire. Le département cumule de forts besoins en eau potable, en sources d'irrigation et des ressources aquifères ou en eaux superficielles insuffisantes.

Le risque de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

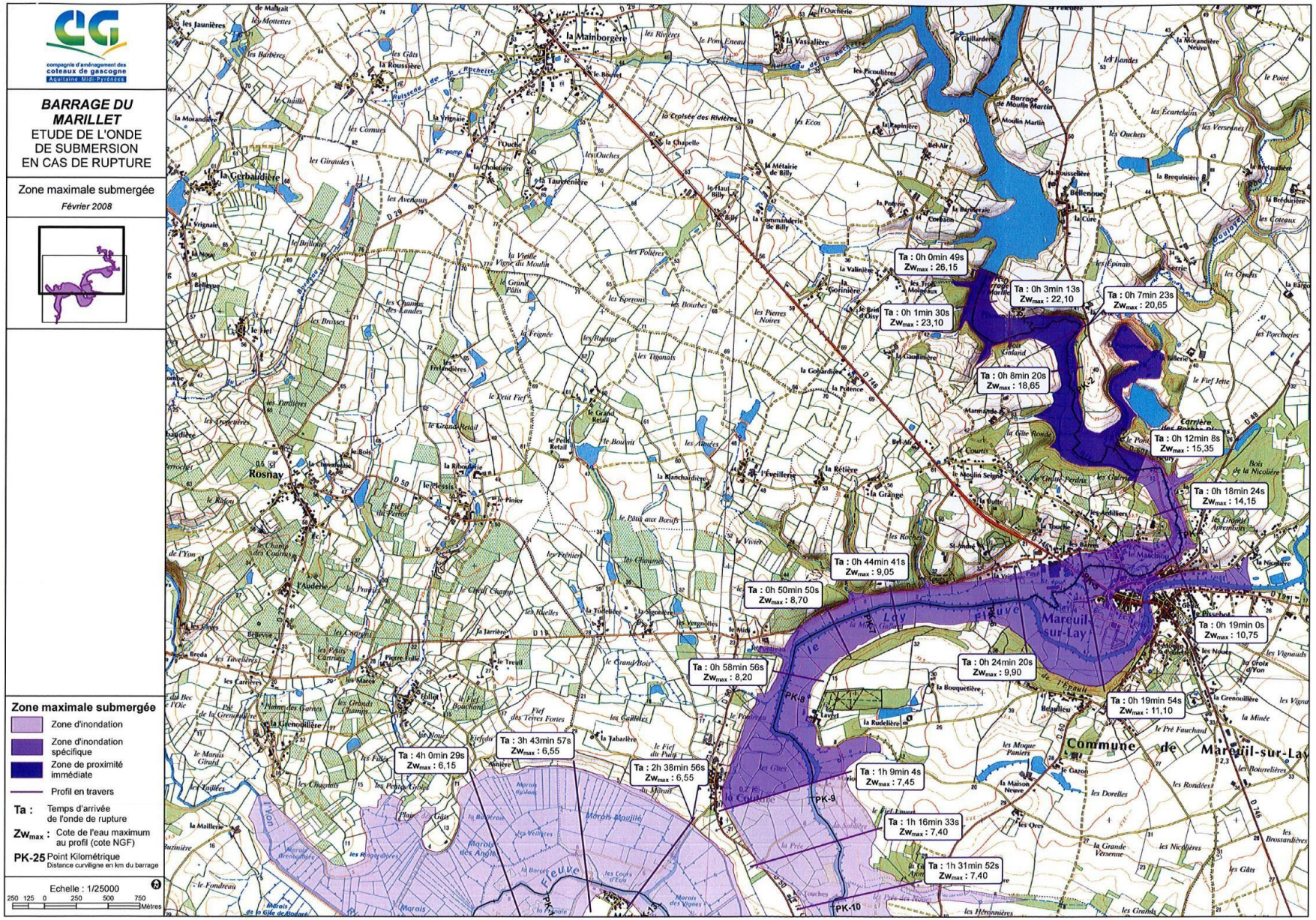
- techniques : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vice de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations;
- naturelles : séisme, crue exceptionnelle, glissement de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- humaines : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreur d'exploitation, de surveillance et/ou d'entretien, malveillance.

Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage. Ainsi, la rupture peut être :

- progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de « renard ») ;
- brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. Les enjeux pris en compte dans le cadre du risque « Rupture de barrage » sont les enjeux liés aux personnes. Plus précisément, le risque rupture de barrage est identifié lorsque des bâtiments d'habitation risquent d'être touchés par l'onde de submersion créée par la rupture d'un ouvrage.

La commune de Château Guibert est soumise au risque d'inondation lié au phénomène de rupture du barrage du Marillet. Les zones inondables identifiées sur la carte suivante sont issues de l'étude de l'onde de submersion liée à la rupture du barrage. Dans les secteurs affectés, l'occupation humaine permanente est interdite.



Source : Porter à Connaissance, DDTM 85

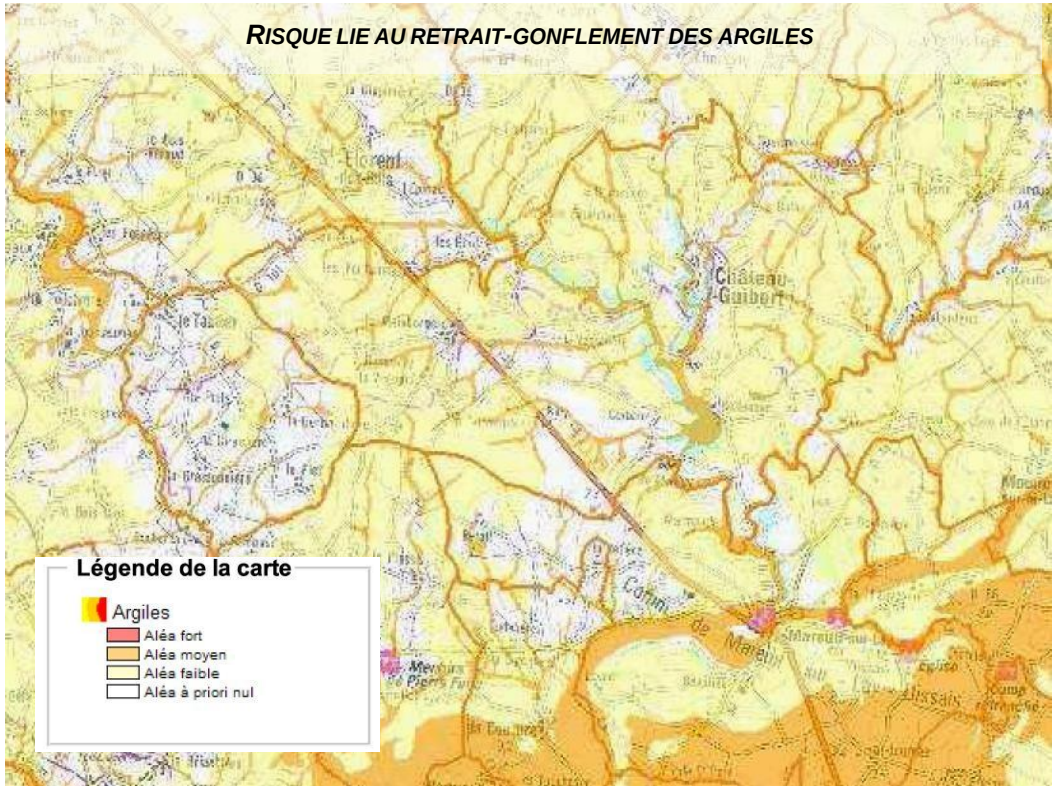
3. Risque de mouvement de terrain

Le département de la Vendée peut être concerné par plusieurs types de mouvement de terrain :

- Le retrait-gonflement des argiles : aux variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.
- Les glissements de terrain
- Les effondrements de cavités souterraines
- Les écroulements et chutes de blocs
- Les coulées boueuses et torrentielles

Un risque de mouvements de terrain lié au phénomène de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux a été identifié sur le territoire communal.

Cependant, la cartographie de l'aléa n'a pas de valeur réglementaire mais est informative.



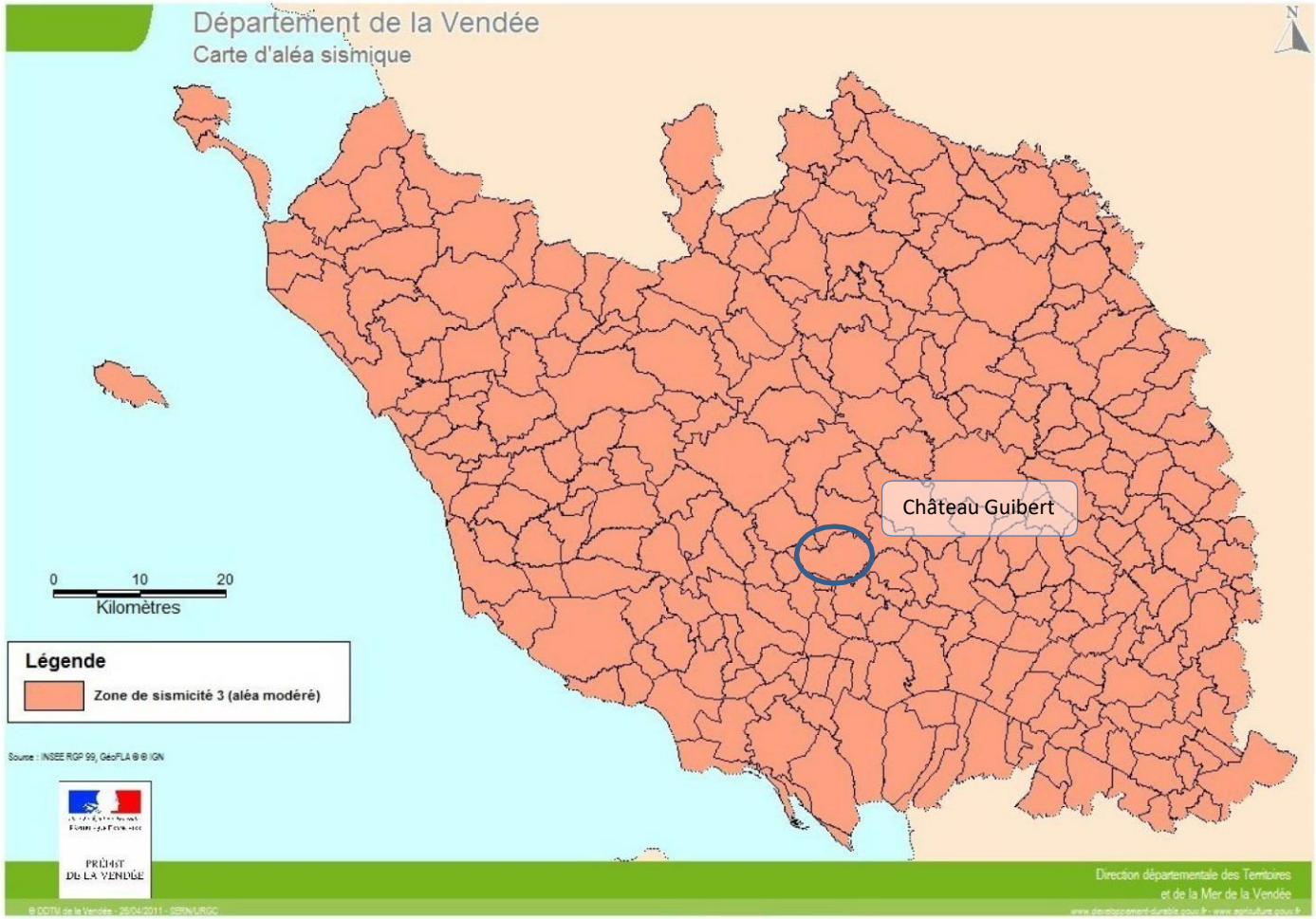
Source : www.argiles.fr

4. Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique. Issu des avancées de la connaissance scientifique en sismologie depuis 20 ans, il a pour objectif de contribuer à améliorer la prévention du risque sismique pour un plus grand nombre de personnes.

Le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes. Les zones de sismicité en Vendée sont illustrées sur la figure page suivante.

La totalité du territoire de Château Guibert est classée en zone 3 d'aléa modéré.



Source : Porter à Connaissance, DDTM 85

C. Risque technologique – Transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.
Les produits dangereux sont nombreux, ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

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

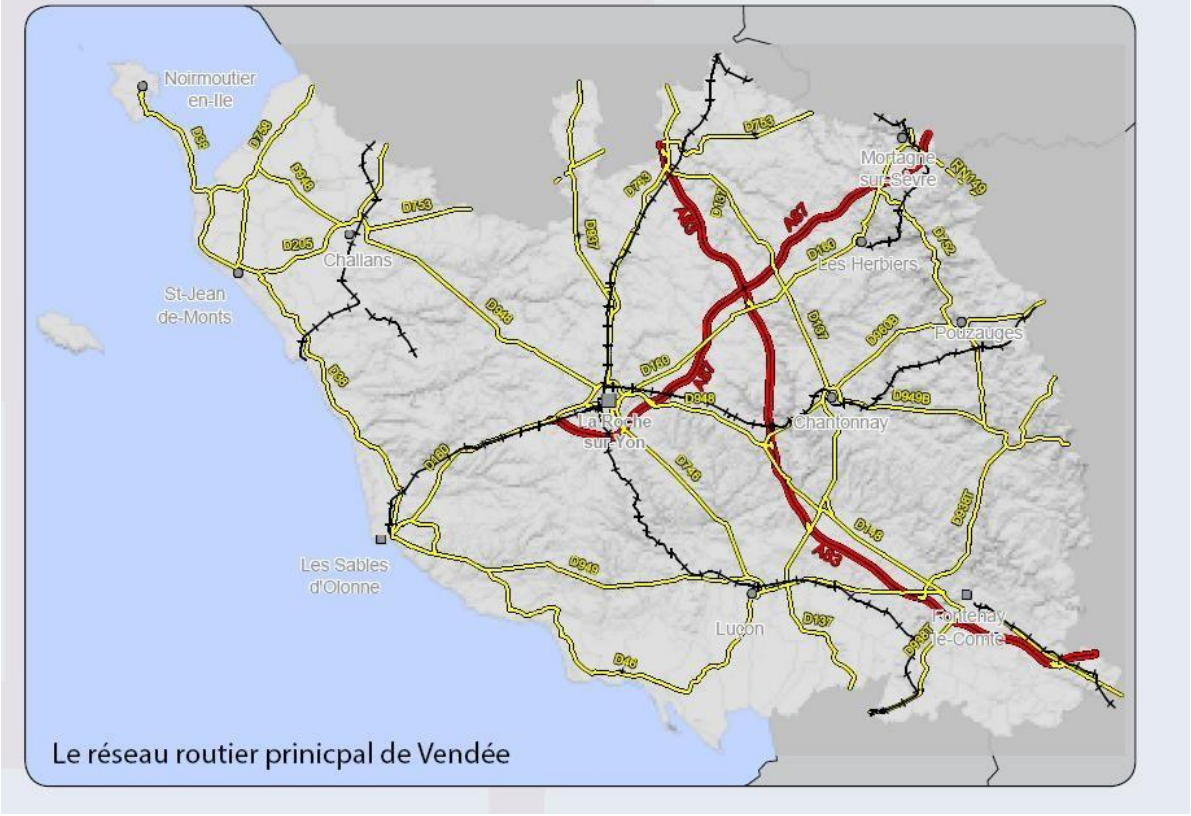
- l'incendie : suite à l'échauffement anormal d'un organe du véhicule, à un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), l'inflammation accidentelle d'une fuite ;
- l'explosion : provoquée par un choc avec production d'étincelles, par la libération brutale de gaz, par mélange de produits ;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

Ces manifestations peuvent être associées.

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

La RD746 figure sur la carte nationale de 1ère et 2ème catégories des Transports Exceptionnels, le territoire communal est donc concerné par le risque de transport de matière dangereuse.

Les principaux axes de Transports de Matières Dangereuses (route, ferroviaire, gaz) figurent sur la carte ci-dessous :



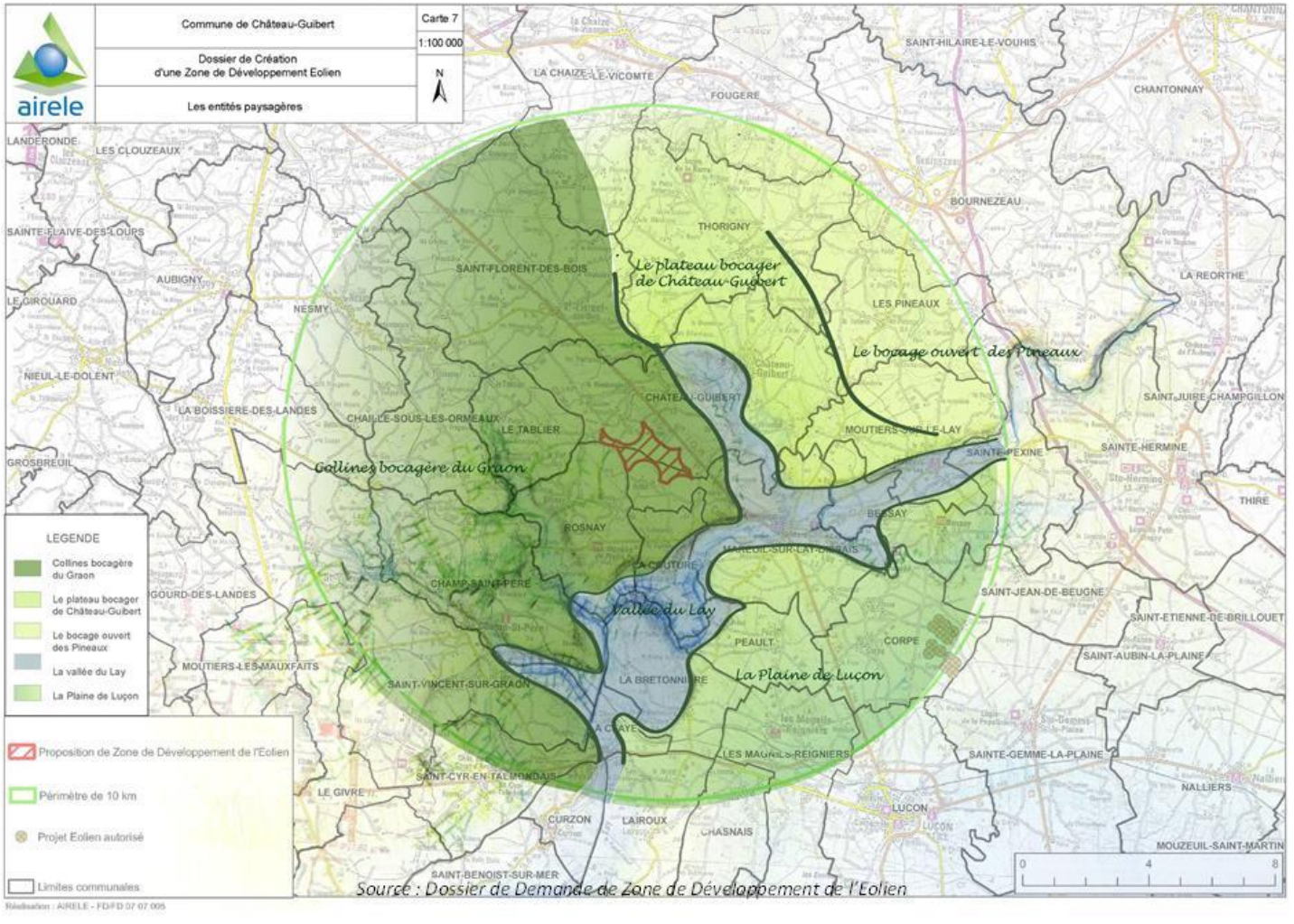
Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs 85

IV. Patrimoine naturel, paysager et culturel

A. Patrimoine paysager

Source : Dossier de Demande de Zone de Développement de l'Eolien

La commune de Château Guibert présente des paysages variés et de qualité qui constitue un patrimoine paysager incontestable. Les unités paysagères se structurent en 3 « entités paysagères » :



1. Les collines bocagères du Graon

Dans la partie Ouest du territoire communal, le relief dessine un paysage de collines, vigoureusement sculpté par les cours d'eau. La trame bocagère y est très présente, complétée par une maille dense de petites routes desservant les villages et hameaux dispersés. On ressent particulièrement les ondulations du relief, la silhouette des collines se perçoit à travers les haies bocagères.

Le château d'eau situé sur la commune de Château-Guibert (à proximité immédiate du site) est un repère visible à très grande distance. Sa forme contemporaine est l'un des rares éléments qui contraste avec l'aspect traditionnel du bâti et du bocage.

Le bâti est organisé en villages dispersés au gré des ondulations bocagères. Les chefs-lieux de communes sont des bourgs de taille modeste. Quelques hameaux sont visibles depuis les ouvertures à travers les haies mais leur présence se ressent assez peu. Le bâti traditionnel est en effet constitué de petites maisons basses, couverte de toits de tuiles faiblement incliné. Cette typologie du bâti se retrouve sur une grande partie de l'aire d'étude.
Le relief s'exprime quant-à-lui par des amplitudes assez sensibles. Certains points hauts permettent, lorsque la trame bocagère se relâche, des vues lointaines en direction du site. Les rares éléments bâtis des premiers plans (hameaux isolés, exploitations agricoles) semblent absorbés par la végétation.

Sur cette entité, la RD746, axe rectiligne, traverse imperturbablement les collines bocagères entre la Roche-sur-Yon et Château-Guibert, est l'une des lignes de force paysagère du territoire communal. Cette ligne droite est installée à mi-pente sur la rive ouest du Lay, ce qui oriente les vues vers le vallon. Les vues vers l'ouest sont en revanche limitées par les haies arborées ou par la ligne de crête des collines.

2. Le plateau bocager de Château-Guibert

Autour de Château-Guibert, les collines s'adoucissent. Le bocage est bien présent, avec une maille bocagère assez large permettant quelques vues d'ensemble. Depuis la rive est du lac de Château-Guibert on perçoit nettement le château d'eau. Les ouvertures sont nombreuses, notamment depuis les axes de circulation.

La trame bocagère est bien présente. Les limites parcellaire sont pour la plupart occupées par des talus de pierres et plantés d'arbres de haut-jet, même si la grande taille des parcelles laisse deviner la trace des remembrements. Si la grande dimension des houppiers limite fortement les vues en été, l'hiver doit permettre une certaine transparence vers les haies lointaines et les lignes de collines.

Au cœur de cette entité, plusieurs demeures à l'architecture remarquable méritent également d'être prises en considération, même si elles ne sont ni classées ni inscrites au titre des Monuments historiques.



Vue depuis le lac de Château-Guibert
Source : Dossier de Demande de Zone de Développement de l'Eolien

3. La Vallée du Lay

La vallée du Lay marque une transition importante entre les collines bocagères établies sur la partie la plus méridionale du massif armoricain et la plaine sédimentaire s'ouvrant vers le bassin aquitain. La vallée du Lay, dont les coteaux et le fond de vallée sont occupés par une végétation dense, atténue la perception de cette rupture entre les paysages du nord et du sud de l'entité.

La vallée a été aménagée dans la continuité du Marais Poitevin par un réseau de canaux accompagnés de plantations d'arbres, qui explique la sensation de densité végétale. La vallée semble quant-à-elle profonde et peu accessible.

En descendant dans les vallées du Lay et de la Smague, le visiteur pénètre dans un univers végétal foisonnant. Les cloisonnements semblent offrir une multitude de micro-paysages. Le dédale de petites routes bordées de haies donne la sensation d'un véritable labyrinthe, laissant découvrir successivement une rivière ombragée, un verger ou une parcelle de peupliers filtrant la lumière, des vergers, …
Les haies procurent également des jeux d'écrans inattendus.



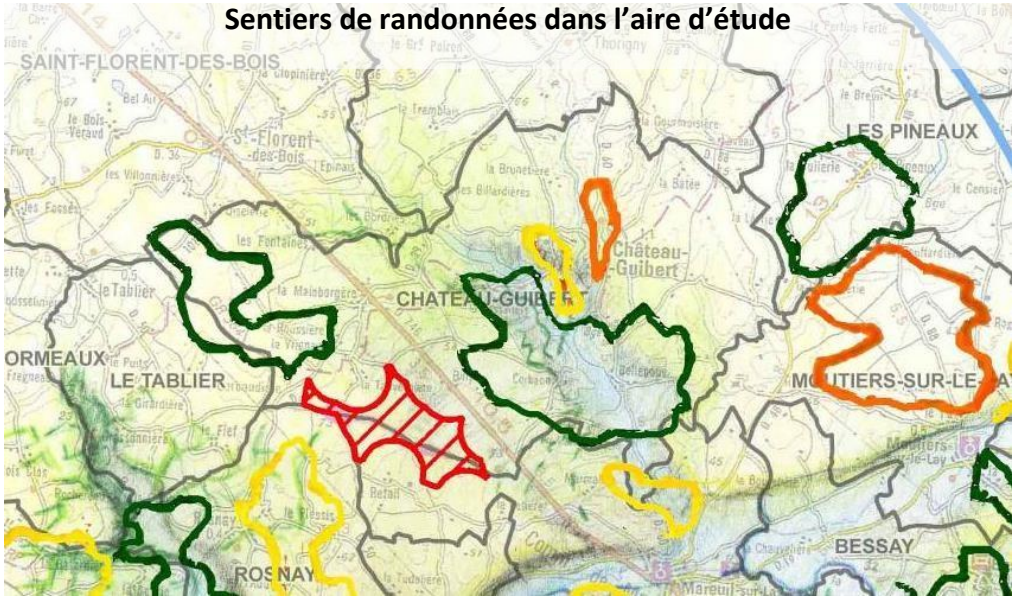



En fond de vallée, une mosaïque de paysages - *Source : Dossier de Demande de Zone de Développement de l'Eolien*

L'aménagement du lac artificiel de Château-Guibert a transformé profondément le paysage de cette commune. Le Lac de Château-Guibert, totalement artificiel, est un élément paysager valorisant et même identitaire. De nouvelles activités de loisirs se développent, spécifiquement liées à cet espace (randonnée sur les berges du lac, aire de jeux).

De nombreux sentiers de randonnées ont été aménagés. Ils amènent à découvrir l'ensemble des paysages des fonds de vallées, des rives du lac de Château-Guibert et des collines bocagères.

Sentiers de randonnées dans l'aire d'étude



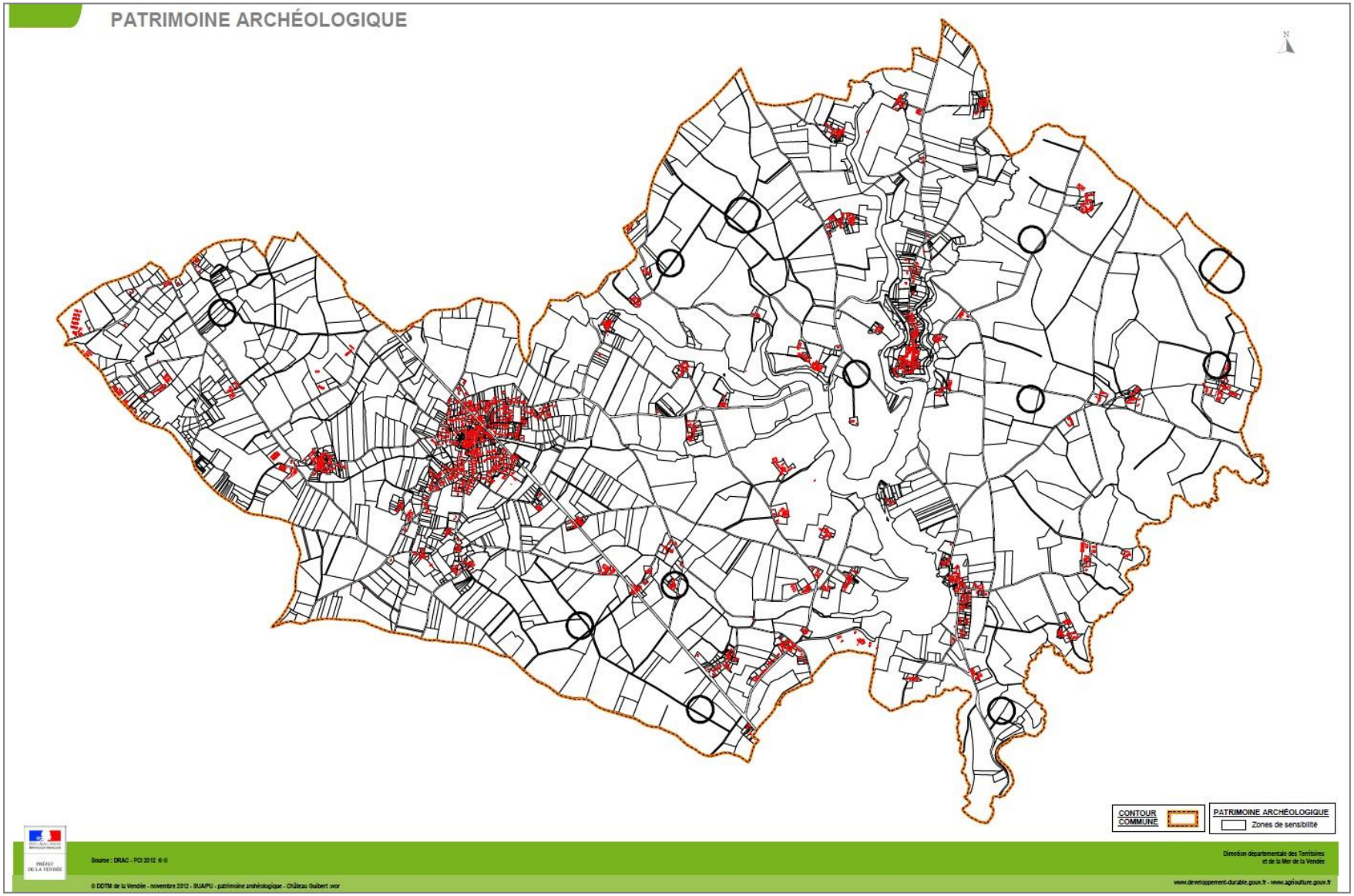
Source : www.pays-mareuillais.com

La préservation des paysages du territoire communal est inscrit dans le projet de PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable par :

- **La protection et la valorisation de la trame verte et bleue,**
- **Un développement touristique cohérent à l'échelle du territoire communal : v**alorisation des atouts du tourisme vert (Lac du Marillet et ses cours d'eau), préservation du réseau de circuit pédestre.

B. Les sites archéologiques

A Château-Guibert, 12 zones de sensibilité archéologique sont inventoriées**. Elles sont identifiées sur le document graphique règlementaire du projet de PLU.**



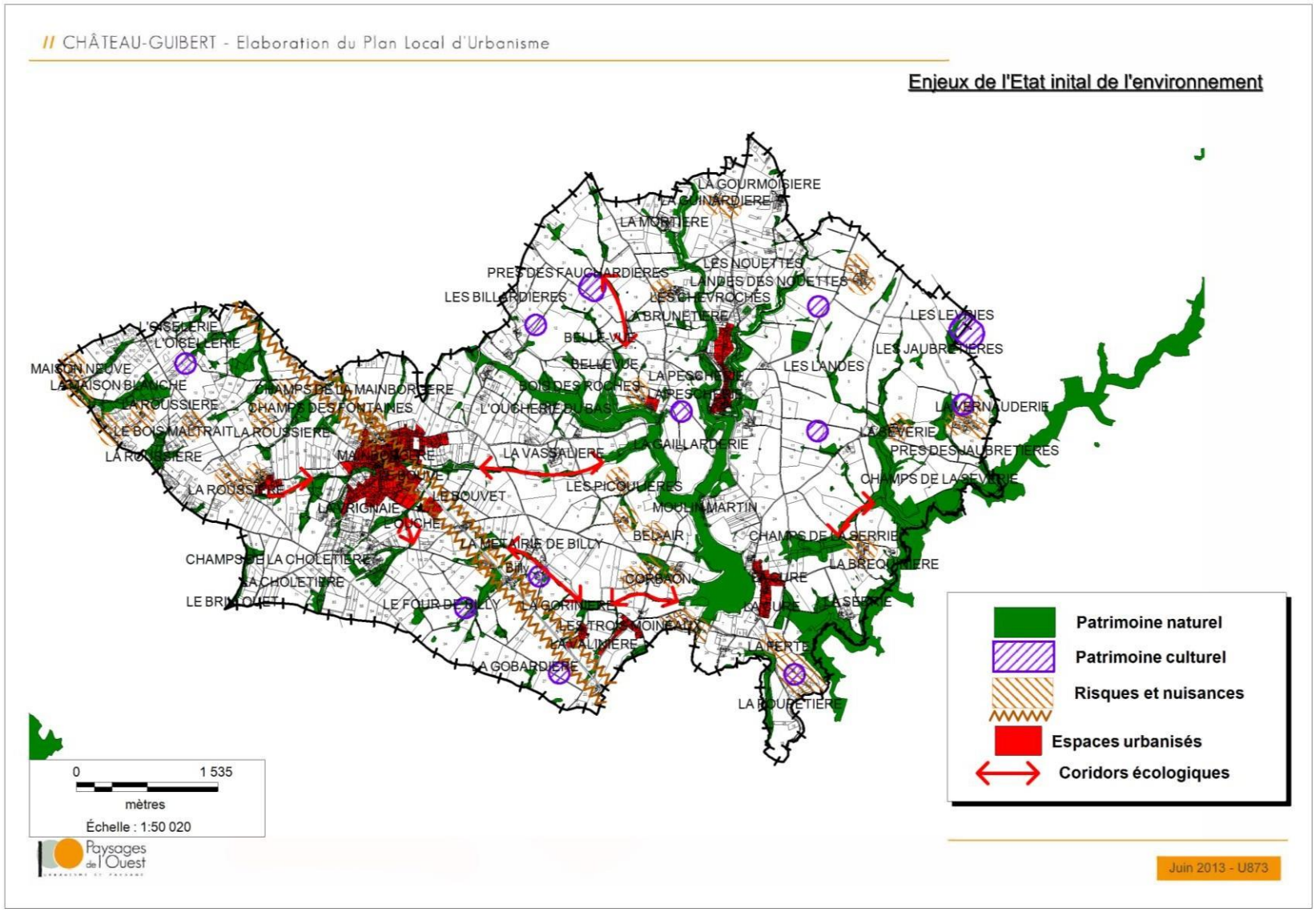
V. Synthèse des enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement

Il est intéressant de rappeler les principales forces et faiblesses identifiées au cours du diagnostic environnemental.

De cette analyse découlent les enjeux majeurs traités dans le PLU :

- La préservation de la qualité de l'eau,
- La préservation de la diversité biologique, des écosystèmes et des habitats,
- La lutte contre le risque inondation,
- La préservation de la qualité des sols,
- La préservation du paysage.

Ils sont traduits sur la carte ci-contre.



Chapitre 3 : Les choix retenus pour le projet de PLU

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.

Pour une meilleure compréhension et comparaison des ratios présentés dans ce chapitre entre les surfaces du Plan d'Occupation des Sols (POS) et celles proposées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est nécessaire de préciser que la base de calcul de référence varie selon le POS et le PLU. Cette différence est due à un facteur numérique : les délimitations numérisées des zones ne sont pas les mêmes entre POS et PLU

Pour le POS : la superficie de référence du territoire est de 3516 ha
Pour le PLU : la superficie de référence du territoire est de 3523 ha

I. Objectifs du projet de développement retenu

A. Les motivations de l'adoption du PLU

La commune de Château-Guibert dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 décembre 1987 et modifié en 1992, 1996, 2001 et 2003.
Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 23 novembre 2011. Le PLU, en tant que projet politique d'aménagement du territoire, reposera sur les objectifs affichés dans la délibération de prescription du PLU du 23 novembre 2011:

- Aménager l'espace
- Etudier la cohérence entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation et la croissance démographique
- Recenser les projets publics ou privés pouvant avoir une incidence sur le développement du territoire communal
- Préserver le cadre de vie des habitants
- Eviter le mitage et l'éclatement des constructions
- Préserver les espaces affectés à l'activité agricole
- Protéger les espaces naturels

B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini sur la base de 2 enjeux

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur un ensemble d'interrogations qui visent à définir le projet de développement communal :

- Comment concilier la préservation de l'environnement et des exploitations agricoles avec le développement du territoire ?
- Comment satisfaire les besoins de logements tout en maîtrisant l'urbanisation et l'augmentation des prix des terrains ?
- Comment assurer un développement communal équilibré et cohérent avec l'évolution démographique de Château-Guibert?
- Comment assurer l'épanouissement de tous les habitants ?

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire castelguibertin s'inscrit dans les perspectives, les orientations et objectifs des documents supra communaux qui déterminent une stratégie d'aménagement du territoire fondée sur la préservation de la richesse des écosystèmes et sur un développement urbain raisonné, adapté à son caractère rural et à sa capacité d'accueil. En réponse à l'application de cette stratégie, et à la prise en compte d'un apport continu de jeunes ménages sur le territoire communal lors de ces 10 dernières années, le projet de développement s'inscrit dans le cadre d'une structuration territoriale fondée sur une agglomération, un village et quatre secteurs urbanisés :

- **1 agglomération à vocation d'accueil de la population, des activités, des équipements publics et d'intérêt collectif : L'agglomération de la Mainborgère**
- **1 village qui intègre des fonctions de vie administrative mais au développement contraint par la topographie: Le centre-bourg de Château-Guibert**
- **4 secteurs urbanisés peu denses : La Roussière, La Valinière, La Gorinière et Bellenoue**
- **Quelques ensembles d'habitat diffus**

- Parallèlement à cette structuration territoriale, différents scenarii de développement ont été analysés dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

CONSTAT :

Sur ces 10 dernières années : 130 logements construits (2001/2011) avec une moyenne de 8 logements/ha
= Consommation moyenne foncière de 16 ha en 10 ans

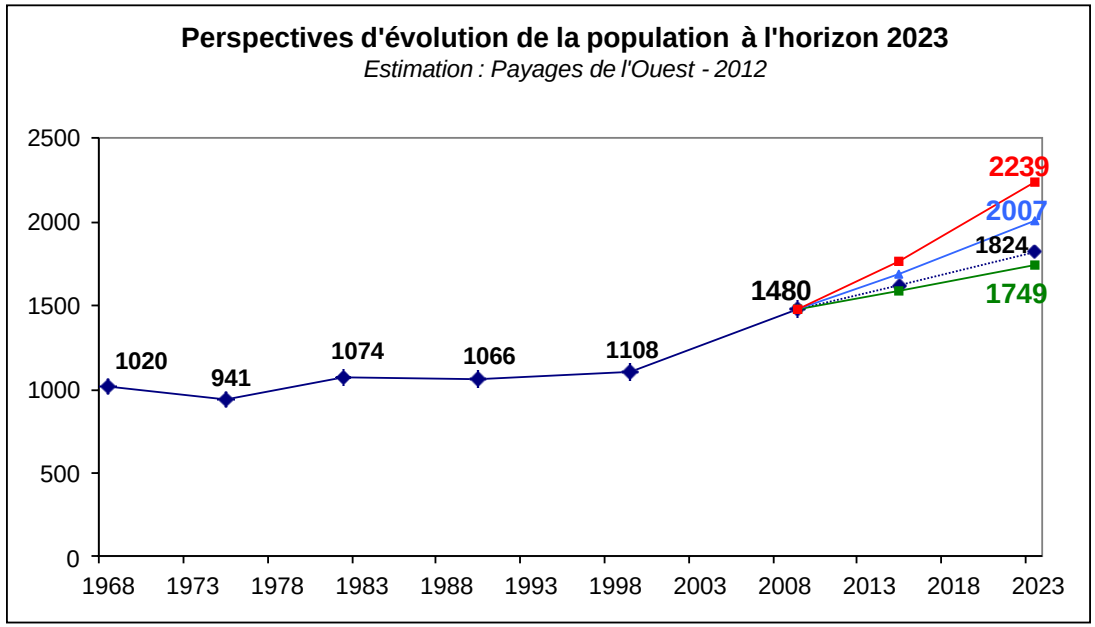
En terme de démographie et de logements neufs: 4 scénarii d'évolution sont proposés:

Hypothèse haute :
- rythme d'évolution de +3% par an
- + **759 habitants** d'ici 2023

Hypothèse moyenne : scenario dit « au fil de l'eau »
- rythme d'évolution de +2,2% par an
- + **525 habitants** d'ici 2023

Hypothèse CC Yon et Vie :
- rythme d'évolution de +1,5% par an
- **+ 344 habitants** d'ici 2023

Hypothèse basse :
- rythme d'évolution de +1,2% par soit
- + **269 habitants** d'ici 2023



Scénario 1 / l'hypothèse haute : prolongement du rythme d'évolution des 10 dernières années.
Besoin de logements : **300 logements**, soit **310 logements avec le desserrement** (26 logements/an)

Scénario 2 / l'hypothèse moyenne dite « au fil de l'eau »: ralentissement de l'évolution des 10 dernières années.
Besoin de logements : **206 logements**, soit **216 logements avec le desserrement** (18 logements / an)

Scénario 3 / l'hypothèse de la CC Yon et Vie : diminution du rythme d'évolution des 10 dernières années.
Besoin en logements : **135 logements,** soit **145 logements avec le desserrement** (10 logements / an).

Scénario 4 / l'hypothèse basse : nette diminution du rythme d'évolution des 10 dernières années.
Besoin en logements : **112 logements,** soit **122 logements avec le desserrement** (10 logements / an).

Pour les 4 scenarii, ont été analysées les conséquences en termes de besoin d'équipements, de commerces et de services :

Scénario 1: A 2239 habitants, la commune devrait intégrer les besoins nouveaux pour accueillir cette nouvelle population

- Avec environ 100 enfants supplémentaires (3 classes)
- Un agrandissement de l'accueil en périscolaire et restauration scolaire
- Un besoin potentiel pour l'ensemble de la population, de locaux associatifs et sportifs, culturels
- Le renforcement des commerces et des services

Scénario 2: A 2007 habitants, l'incidence sera proche du scénario 1 mais avec une ampleur moindre

- Avec environ 80 enfants supplémentaires (3 classes)
- Un agrandissement de tous les équipements petite enfance
- Un besoin de salles plus limité mais à intégrer pour l'avenir
- Un renforcement des besoins en matière de commerces et services

Hypothèse de développement sélectionnée sur la base du scenario « au fil de l'eau » (scenario basé sur un léger ralentissement de l'évolution démographique de ces 10 dernières années

Scénario 3: A 1824 habitants, les incidences de cette croissance seront plus limitées

- Avec environ 60 enfants supplémentaires (2 classes)
- les incidences sont maîtrisables dans les locaux actuels ?
- Le renforcement des autres équipements ne serait pas encore d'actualité

Scénario 4 : A 1749 habitants, les incidences de cette croissance seront limitées

- Avec environ 50 enfants supplémentaires (2 classes)
- les incidences sont maîtrisables dans les locaux actuels ?
- Le renforcement des autres équipements ne serait pas encore d'actualité

Sur la base de la structuration territoriale dégagée et du scenario de développement sélectionné comme étant le plus adapté au contexte communal, le PADD s'articule autour de 2 objectifs structurants visant à organiser un projet de vie quotidienne adapté au contexte rural de Château-Guibert :

ENJEU 1: ASSURER L'ARRIVEE D'UNE NOUVELLE POPULATION EN ORGANISANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

1- Concentrer le développement urbain sur l'agglomération de la Mainborgère :

- ❑ Développer l'urbanisation au sein de l'enveloppe actuellement urbanisée
- ❑ Préserver les espaces naturels sensibles identifiés (zone humides, corridors écologiques, …) en tenant à distance l'urbanisation

2- Organiser le développement du village du centre-bourg de Château-Guibert :

- ❑ Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain de densification du village du centre-bourg de Château-Guibert

3- Tendre vers une densité de 15 logements/ha :

- ❑ Respecter une densité de 15 logements /ha minimum dans toutes les zones d'urbanisation future en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation

4- Organiser le développement urbain des secteurs urbanisés et secteurs d'habitat diffus :

- ❑ Maîtriser le potentiel constructible à l'intérieur des secteurs urbanisés en privilégiant la densification et le renouvellement urbain.
- ❑ Limiter le développement des secteurs d'habitat diffus

5- Prévoir les besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants :

- ❑ Développer les liaisons douces et assurer la sécurité des déplacements
- ❑ Renforcer l'offre d'équipements existants notamment le pôle scolaire
- ❑ Prévoir l'accueil d'activités futures

6 - Inscrire le développement du territoire dans une démarche durable :

- ❑ Intégrer au projet de PLU la prise en compte des risques et des nuisances identifiées
- ❑ Favoriser le développement des énergies renouvelables et le développement numérique

ENJEU 2 : GARANTIR LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET ARCHITECTURAL

1- Assurer la protection et la valorisation de la trame verte et bleue :

- ❑ Préserver le réseau des haies et des boisements
- ❑ Préserver les zones humides
- ❑ Maintenir et favoriser les corridors écologiques en définissant des coupures d'urbanisation
- ❑ Préserver la ressource en eau en veillant à une gestion hydraulique qualitative

2- Pérenniser et conforter les activités agricoles :

- ❑ Assurer la protection des sièges d'exploitation et des bâtiments d'exploitation existants à long terme
- ❑ Prévoir des espaces durables pour le développement des exploitations agricoles et pour favoriser l'accueil de nouvelles exploitations.
- ❑ Favoriser les possibilités de diversification de l'activité agricole telle que l'accueil à la ferme, la vente directe, …
- ❑ Préserver les secteurs de vignobles AOC

3 - Préserver les éléments patrimoniaux à l'aide de mesures de protection adaptées :

- ❑ Assurer la protection du patrimoine bâti identifié, des ensembles identifiés et du petit patrimoine
- ❑ Proposer des prescriptions architecturales pour une meilleure qualité de réhabilitation et une bonne intégration des constructions nouvelles

4- Favoriser un développement touristique cohérent par rapport à l'échelle du territoire communal :

- ❑ Valoriser le tourisme lié aux lacs et cours d'eau
- ❑ Préserver le réseau des circuits pédestres

Ces 2 enjeux visent à construire une **commune économe** en consommation d'espace facilitant les modes de transports doux (vélo, marche à pied…), préservant ses patrimoines naturels, agricoles et bâtis tout en demeurant accessible à toutes les catégories d'âge et de milieux sociaux.

C. La traduction règlementaire du PADD : règlement, zonage et orientations d'aménagement

Le diagnostic du PLU et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de l'agglomération dans les domaines de l'habitat, des équipements et des services à la population.
Ils ont permis de prendre connaissance des richesses naturelles et patrimoniales, et des actions à entreprendre pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation. Ils prennent également en compte les principes fondamentaux inscrits dans les lois SRU et Grenelle:

- l'économie de la consommation de l'espace,
- la densification des zones urbaines
- la meilleure protection de l'environnement,

Partant de la lecture croisée de l'ensemble des données disponibles, de l'application de la loi SRU, et de la mise en œuvre du Grenelle I et II, le PLU identifie les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
La géographie du PLU a ainsi été définie en prenant en compte d'une part la morphologie du tissu urbain (les zones U), la multifonctionnalité des zones, et d'autre part la spécialisation des espaces dédiés aux activités et aux équipements.

- **<u>Les principales modifications de règles apportées par la législation</u> :**

L'application de la loi SRU conduit à distinguer quatre types de zone : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), les zones naturelles et forestières (zones N). Le contexte législatif ne se résume pas à un simple changement d'appellation (**NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N**).

La zone agricole (zone A) a désormais une fonction strictement liée à l'agriculture et aux éventuelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'autre part, **le contenu du règlement écrit est légèrement modifié**. Les deux premiers articles de chaque chapitre se décomposent comme suit : utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2). Cela sous-entend que toute construction, installation respectant le caractère général de la zone est de fait autorisée dès lors qu'elle n'est ni inscrite en interdiction ou en autorisation sous condition. Le contenu des articles 3 à 14 est légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé. Par ailleurs, le PLU intègre désormais **un ensemble de dispositions spécifiques relatifs au développement** de la **mixité sociale et à la densité** :

- ✓ Mise en œuvre de prescriptions relatives à la production minimale de logements sociaux dans les opérations d'aménagement
- ✓ Obligations en matière de densification avec définition d'objectif de production de logements
- ✓ Les implantations autorisées à l'alignement sont généralisées pour une utilisation optimale des surfaces constructibles et donc une plus grande densification.

Il est également précisé des règles spécifiques sur des secteurs de renouvellement urbain défini au titre du L.123-2 du Code de l'urbanisme limitant strictement les possibilités d'évolution du bâti existant dans l'attente de la définition d'un projet sur les terrains concernés. Enfin le règlement a également été revu pour ce qui concerne les dispositions en matière de stationnement de façon à rationaliser les besoins notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le but est clairement de privilégier le recours au transport en commun en mutualisant les stationnements, ce qui peut conduire à en réduire le nombre dans les secteurs de densification.

Enfin, les lois du Grenelle de l'environnement I et II accélèrent le mouvement annoncé par la loi SRU concernant la **limitation de la consommation foncière**. Le PLU justifie désormais des mesures prises vis-à-vis de la consommation foncière et de la mise en place d'une **trame verte et bleue**.

II. Le zonage et le règlement associé : une stratégie d'équilibre général du territoire

A. Un équilibre général entre surfaces naturelles et urbanisées à maintenir et à renforcer dans le temps

L'objectif principal du PLU est la recherche d'un juste équilibre conciliant harmonieusement le développement urbain et la préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable.

Selon **le plan d'occupation des Sols ci- contre,** le territoire castelguibertin compte 3516 ha composés :

- **De zones urbaines** à hauteur de **0,5 %** soit **18,3** ha
- **De zones d'urbanisation future** à hauteur de **2,1 %** soit **73,9** ha
- **De zones naturelles** à hauteur de **2,7 %** soit **94,6 ha**
- **De zone agricoles** à hauteur de **94,7 %** soit **3 329,2 ha**

A l'heure de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement, ces données chiffrées doivent être considérées comme indicatives pour fonder le projet de PLU dans la mesure où elles ne tiennent pas compte :

- **Pour les zones U** : De la nécessité de délimiter toutes les zones actuellement urbanisées et dont certaines sont intégrées au secteur agricole (NC) au POS ou en secteur d'urbanisation future (NA et NB).
- **Pour les zones AU** : De la nécessité de contenir les zones urbaines et à urbaniser au sein des enveloppes urbaines.
- **Pour les zones N** : De la nécessité de prendre en compte les zones humides inventoriées sur le territoire et la préservation de la trame verte et bleue par l'identification de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques en zone naturelle (N). Cette prise en compte induira l'augmentation des zones naturelles (N) dans le PLU au détriment d'une partie des zones agricoles (A).
- **Pour les zones A** : De la nécessité de prendre en compte les périmètres de réciprocité dues à la présence de bâtiments d'élevage et qui imposent l'intégration en zone A de certains secteurs habités du territoire. Par voie de conséquence, la délimitation de l'habitat isolé de tiers en zone agricole qui ne l'est pas dans le POS.

Les espaces urbanisés ou urbanisables repérés en zone urbaine (U) sur le POS n'ont donc pas été déterminés sur la base d'une logique fondée sur les éléments réellement bâtis et les espaces remarquables. Le PLU, lui, reposera sur une telle logique et renforcera la protection des espaces naturels et agricoles.

B. Une rationalisation des zones urbaines identifiées en zone U

Les zones urbaines identifiées en **Zone U** désignent des secteurs urbains constitués et en devenir. Au-delà de ce principe, l'espace urbanisé se décline lui-même en plusieurs sous-secteurs qui se différencient au regard de la diversité des fonctions, des tissus urbains (densité, morphologie) et des caractéristiques justifiant une identification particulière.

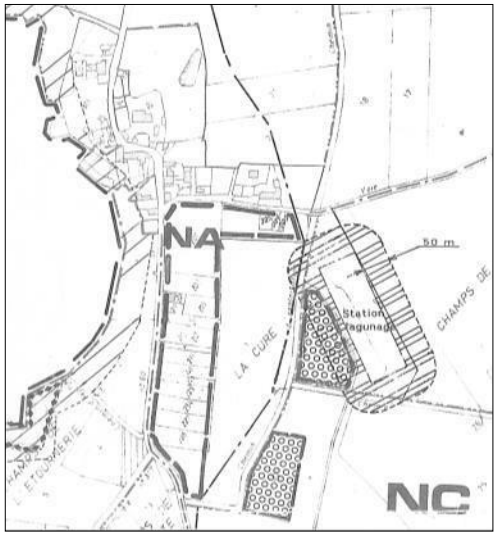
POS Zones U *(base calcul : POS 3516 ha)*	**0,5 %** du territoire	**18,3 ha**	**Augmentation proportionnelle des zones U de 80 %** (+73,1 ha)
PLU Zones U *(base calcul : PLU 3523 ha)*	**2,5 %** du territoire	**91,4 ha**	

Les zones urbaines qui représentent 18,3 ha dans le POS augmentent proportionnellement de 80% avec le PLU et représentent ainsi 91,4 ha.
Cette augmentation des zones urbaines dans le PLU est due à la prise en compte en tant que zone urbaines (U) des secteurs déjà construits et urbanisés.

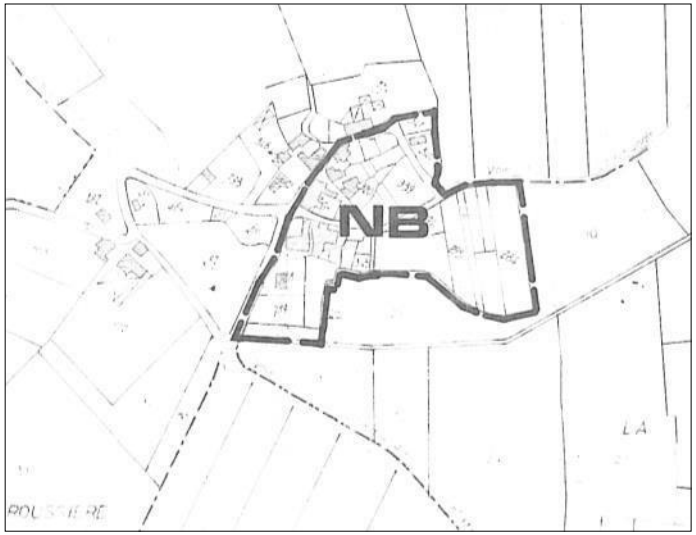
En effet, dans le POS, certaines secteurs aujourd'hui urbanisés et occupés par des tiers sont intégrés soit en zone d'urbanisation future (NA et NB), soit en zone Nc (agricole).
Sont concernés:

- le pourtour de l'agglomération de la Mainborgère
- le secteur Nord de Bellenoue
- le secteur de l'EHPAD des Roches
- le secteur de la Roussière
- le secteur de la Gorinière
- le secteur de la Valinière

Bellenoue dans le POS en NC et en NA



La Roussière dans le POS en NC et en NB



En dehors de ces périmètres actuellement urbanisés les zones U sont absentes. L'on ne trouve que des zones agricoles ou naturelles. Seul le secteur de l'EHPAD des Roches est identifié en zone urbaine d'équipements publics et d'intérêt collectif (Uz) du fait de sa vocation liée à un service public et de son ampleur.

1. Des zones U délimitées dans les périmètres actuellement urbanisés

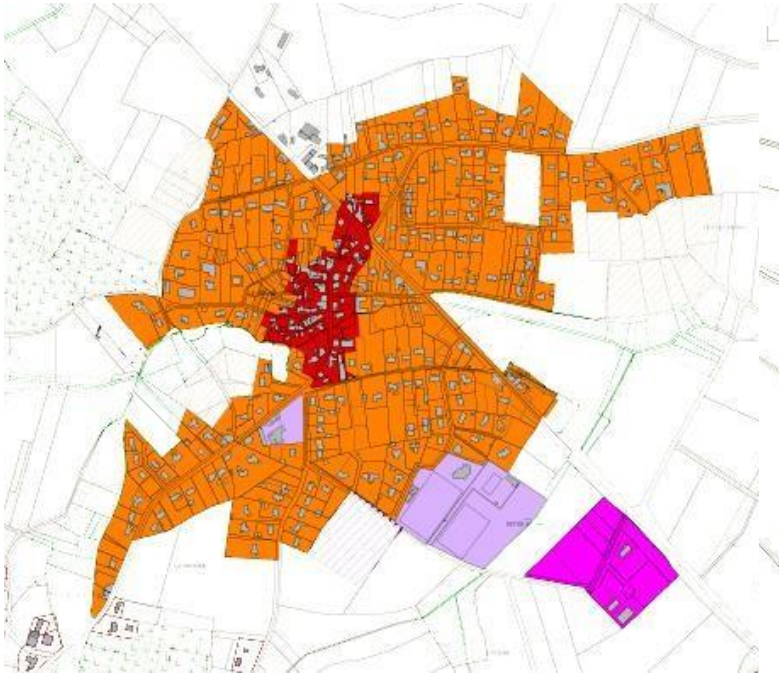
Au titre de la loi SRU et des principes du Grenelle de l'environnement, le PLU pose le principe d'une densification dans les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de renforcer le rôle de l'agglomération de la Mainborgère et d'y contenir l'urbanisation. 6 « *périmètres actuellement urbanisés* » ont ainsi été délimités pour le PLU castelguibertin sur la base des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti, des haies et éléments de paysages existants. Selon ces dispositions, les limites du périmètre ont été réajustées et sont plus contraintes :

- Le périmètre actuellement urbanisé de **l'agglomération de la Mainborgère**
- Le périmètre actuellement urbanisé **du centre-bourg de Château-Guibert**
- Le périmètre actuellement urbanisé **du secteur urbanisé de La Roussière**
- Le périmètre actuellement urbanisé **du secteur urbanisé de Bellenoue**
- Le périmètre actuellement urbanisé **du secteur urbanisé de La Valinière**
- Le périmètre actuellement urbanisé **du secteur urbanisé de La Gorinière**

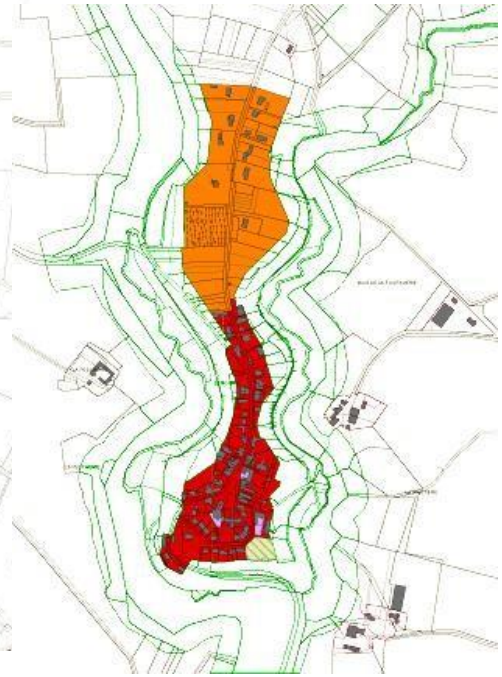
Cartes ci-dessous **:**

Les zones U du PLU en agglomération et dans le centre-bourg de Château-Guibert

C'est en appliquant les critères précédents que l'enveloppe urbaine (Zones U) a augmenté de façon rationnelle entre le POS et le PLU face aux enjeux de développement.



Agglomération de la Mainborgère



Village de Château-Guibert

Zone Ua (Centres anciens de l'agglomération et du bourg)

Zone Ub (Extensions urbaines périphériques)

Zones Ue (Secteurs d'activités incompatibles avec l'habitat)

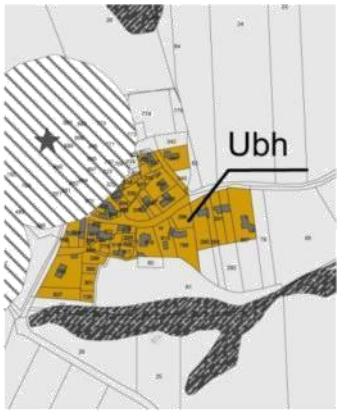
Zones Uz (Secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif)



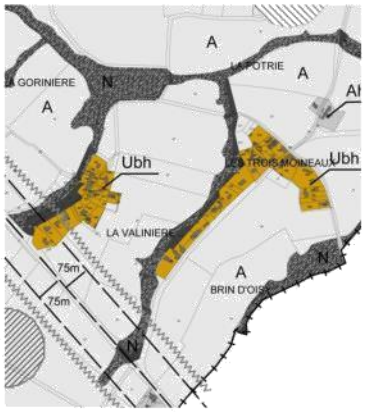
Bellenoue



La Roussière



La Valinère, La Gorinière



Zones Ubh (Secteur urbanisé)

Zones Ubhr (centre ancien du Secteur urbanisé)

Cartes ci-contre **:**

Les zones Ubh correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU.

En dehors de l'agglomération et du centre-bourg, le PLU identifie quatre secteurs urbanisés caractéristiques d'une organisation urbaine constituée. Ils sont organisés autour d'un noyau, d'une place, d'une rue et présentent pour l'un d'entre eux des éléments de patrimoine et un tissu traditionnel dense : Bellenoue, ancienne abbaye de Bénédictins fondée avant 1017. Quelques vestiges de ce passé religieux subsistent notamment le muret de pierres de l'ancienne église et le cimetière de Bellenoue qui abrite les tombeaux de la famille Clémenceau de la Serrie.
Du fait de son tissu traditionnel dense, de la présence de bâtiments de qualité architecturale et de son passé historique, la partie Nord de Bellenoue est classée en **zone Ubhr** correspondant aux centres anciens des secteurs urbanisés.

En zone Ubh, la réglementation est la même qu'en zone Ub. Par contre la réglementation est plus spécifique pour le sous-secteur Ubhr afin de prendre en considération la présence d'un ensemble bâti ancien et de qualité architecturale.

En secteur Ubhr : les dispositions suivantes devront être respectées:

Pour les opérations de restauration

- La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

Pour la construction d'extensions et d'annexes :

- Toute extension ou construction nouvelle d'annexes devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone ou du secteur. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux.
- L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

2. Les zones Ua : les centres anciens du centre-bourg et de la Mainborgère

Deux secteurs de centres anciens sont identifiés en zone Ua dans le PLU : au sein de l'agglomération et du centre-bourg. Le centre ancien du centre-bourg présente à la fois un tissu traditionnel dense en ordre continu et regroupe les fonctions administratives principales : Mairie, Eglise, salle polyvalente, cimetière contrairement au centre-ancien de la Mainborgère qui n'est caractérisé que par son tissu traditionnel dense en en ordre continu.
La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Sont autorisées en zone Ua :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services dès lors qu'ils sont compatibles avec l'habitat
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes
- Les piscines et leurs locaux techniques attenants

Afin de garantir l'identité des centres anciens, le règlement de la zone prévoit que les nouvelles constructions auront une hauteur maximum limitée au gabarit des constructions voisines.

Dans le but de garantir le renforcement du tissu traditionnel dense en ordre continu de la zone, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait. Si elles sont implantée en retrait, une clôture pouvant aller jusqu'à 2m de haut pourra être édifiée en mur de pierres traditionnelles. Dans le même esprit, les nouvelles constructions devront être implantées au minimum sur une limite séparative.

3. Les zones Ub : les extensions urbaines

En périphérie des centres anciens, l'urbanisation périphérique s'est développée sous forme de lotissements principalement et de maisons individuelles. Ces secteurs sont identifiés en zone Ub dans le PLU. La zone Ub est donc présente dans l'agglomération de la Mainborgère et dans le centre-bourg. Elle représente 72,33 ha soit 2 % du territoire.

Sont autorisées en zone Ub :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services dès lors qu'ils sont compatibles avec l'habitat
- Le stationnement des caravanes en période estivale (juin, juillet, août, septembre) pour une durée inférieure à 3 mois.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les opérations d'ensemble sous réserve de s'intégrer à leur contexte architectural, urbain et paysager
- Les constructions en sous-sol hors secteurs à risques et dans la mesure où elles peuvent être raccordées aux réseaux d'assainissement des eaux usées.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes
- Les piscines et leurs locaux techniques attenants

En zone U afin de tendre vers l'objectif fixé par le PLH actuellement en cours de révision en termes de production de logements sociaux les opérations de plus de 10 logements ou 10 lots devront prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :

« *Pour les opérations de plus de 10 logements ou de 10 lots, il doit être prévu dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération la réalisation d'un pourcentage minimum de 20 % de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés (type PLS, PLAI, PLUS ou autres)* ».

Rappelons que la zone Ub comprend les sous-secteurs :

Ubh correspondant aux quatre secteurs urbanisés hors agglomération, de La Roussière, Bellenoue, La Valinière et de la Gorinière.

Ubhr correspondant au centre ancien du secteur urbanisé hors agglomération de Bellenoue

Le PLU prévoit d'organiser le développement urbain des secteurs urbanisés en maîtrisant leur potentiel constructible. Seuls seront possibles la densification du périmètre actuellement urbanisé via les dents creuses identifiées et le renouvellement urbain. Cette disposition permettra de concentrer le développement urbain au sein de l'agglomération de la Mainborgère et non plus sur le secteur urbanisé de Bellenoue comme ce fus le cas ces dernières années. En effet, le lieu-dit de Bellenoue a concentré le développement récent de l'habitat bien qu'éloigné de l'agglomération et du centre-bourg.

4. Les zones Ue : les secteurs d'activités économiques et d'activités commerciales

Les zones Ue englobent des secteurs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elles regroupent des **activités à caractère professionnel, commercial et artisana**l ne présentant pas de nuisances majeures.
Les zones Ue représente 3,31 ha soit 0,1 % du territoire. Une zone est concernée au Sud Est de l'agglomération.

Sont autorisées en zone Ue :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels ou commerciaux, de bureaux, de commerces et de services,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,
- Les établissements destinés au transit ou à la vente d'animaux,
- L'extension de locaux commerciaux de vente aux particuliers existants.
- Les logements en secteur d'activités de proximité seront admis uniquement pour une obligation de surveillance ou de gardiennage ;
    - à condition que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher ;
    - à condition qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Du fait de la spécificité de la zone et des constructions à usage d'activités qui peuvent s'y implanter, les hauteurs des bâtiments d'activités ne sont pas réglementées. Les clôtures doivent être édifiées selon les caractéristiques techniques requises pour l'activité.

La marge de recul par rapport à la RD746 : 35 mètres pour la zone d'activités

Le décret 2010-578 du 31 mai 2010 a maintenu la RD 746 dans le réseau router classé à grande circulation et qu'à ce titre, en application de la loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier », dans les espaces non urbanisés qui la bordent, les constructions et installations doivent respecter un recul de 75 mètres de l'axe de la voie. Cette loi relative au renforcement de la protection de l'environnement est traduite dans le code de l'urbanisme par l'article L 111-1-4.

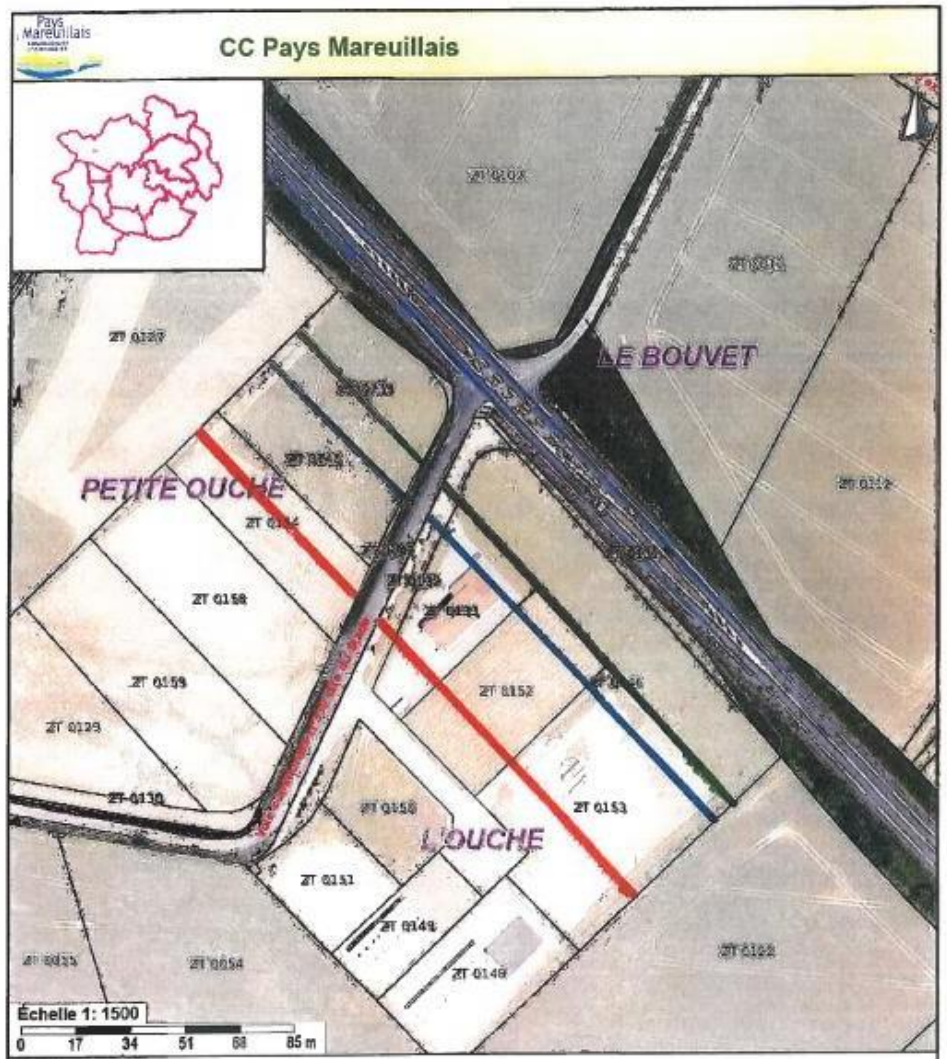
La Communauté de Communes du Pays Mareuillais a réalisé cette zone d'activités économiques à La Mainborgère. A l'époque, le POS de la commune avait fait l'objet d'un dossier de modification, approuvé le 25 juin 2003, en vue d'y intégrer une étude paysagère pour modifier spécifiquement le recul de la loi Barnier à 45 mètres de l'axe de la RD746, à la demande de la Communauté de Communes. Cette modification s'est traduite dans le règlement en ses articles NAe2 et NAe6 mais également par la création d'une zone non aedificandi sur une bande de 35 mètres sur la parcelle ZT n°146 sur laquelle aucune enseigne n'est admise.

Dans son avis formulé sur le PLU arrêté de Château-Guibert, la communauté de communes souhaite que le recul de 45 mètres soit réduit à 35 mètres et propose que cette modification soit prise en compte dans le projet de PLU de la commune, avant son approbation. En voici la justification :

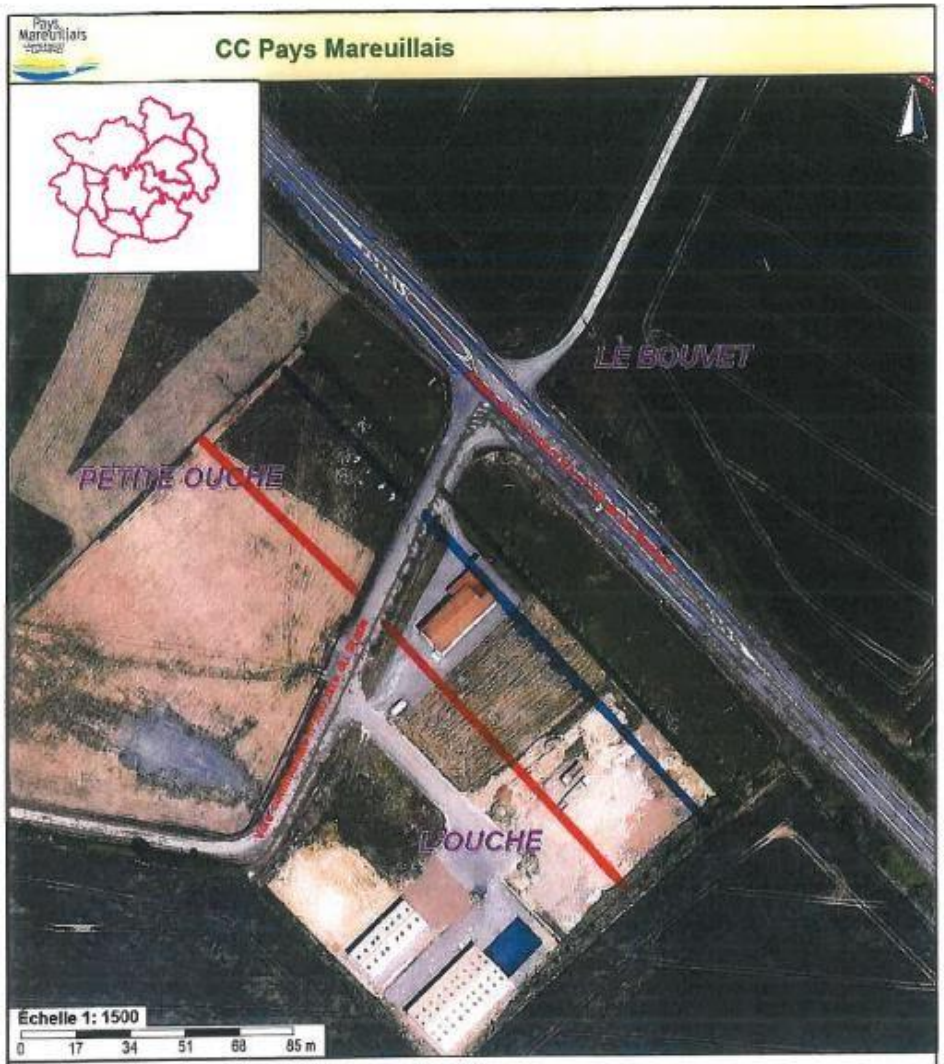
Etat des lieux :
La zone d'activités se situe en milieu rural sur la commune de Château-Guibert, en entrée d'agglomération de La Mainborgère. Il n'est pas dans un périmètre de protection établi par les architectes des bâtiments de France . La zone se situe en dehors de toute urbanisation (habitat le plus proche à plus de 100 mètres).
La zone est longée par le RD746, axe de grande circulation. Elle est actuellement traversée par la voie communale n°330, ou Rue du stade, qui rejoint le centre-bourg de La Mainborgère.
Le paysage du secteur appartient à l'unité paysagère dite de la plaine, mais compte tenu de la proximité avec le bocage, on repère d'importantes haies bocagères alentours qui semblent ceinturer l'agglomération.

Description générale du projet et enjeux :
L'objectif est de modifier le recul des constructions sur la zone d'activités de 35 mètres par rapport à l'axe dela voie départementale au lieu des 45 mètres en vigueur actuellement.

Nuisances	Aucune nuisance particulière due à la présence de la zone d'activités artisanale n'est relevée. Les activités présentes et futures ne génèrent pas de pollution particulière au regard des infrastructures routières, des terres agricoles et de l'habitat (+ 100 mètres pour l'habitat le plus proche). Compte-tenu de la faible ampleur de la zone artisanale, le bruit généré n'est pas une gêne. Modifier le recul de 45 mètres à 35 mètres n'aura donc pas de réel impact.
Sécurité	La zone d'activités se situe le long de la RD746 qui présente un trafic important. La zone utilise comme point d'accès et de sortie le carrefour de la voie communale n°330 avec la RD746. Un accès sécurisé à la zone est assuré par un tourne à gauche sur la RD746 accompagné de toute signalisation de sécurité routière nécessaire. Aucun lot n'est desservi depuis la RD746. La voie communale n°330 ainsi qu'un complément de voie en impasse assure la desserte des lots. Modifier le recul de 45 mètres à 35 mètres n'aura donc pas d'impact sur la sécurité.
Qualité architecturale	La zone d'activités se situe aux limites d'agglomération et il n'y a pas de bâti existant proche (habitat à + de 100 mètres). Les bâtiments construits présentent une simplicité dans leur volumétrie. Le règlement de la zone impose que leur hauteur totale n'excède pas 10 mètres, afin de ne pas ou peu dépasser le développement à terme des haies bocagères. Les enseignes sont obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade n'est tolérée.
Qualité de l'urbanisme	La zone d'activités se situe aux limites de l'agglomération. Il n'y a pas de bâti existant proche ou sur place.
Qualité des paysages	Une zone verte de 30 mètres de profondeur en avant de la zone a été aménagée : large engazonnement rustique parsemé irrégulièrement d'arbre tige de grand développement et de groupements fruitiers. Une haie bocagère irrégulière en limite Ouest de la zone pour prévenir l'impact visuel important depuis la RD746 environ 500 mètres avant d'arriver sur l'agglomération existe également. Modifier le recul de 45 mètres à 35 mètres n'aura donc pas d'impact sur le paysagement de la zone.



Annexe 2



Annexe 3

5. Les zones Uz : les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif

La zone Uz représente 6,2 ha soit 0,2 % du territoire. Elle regroupe 6 secteurs :

- Dans le centre-bourg : La mairie, l'église et la salle polyvalente
- Dans l'agglomération : le complexe scolaire et la salle polyvalente
- Hors espaces urbanisés : l'EHPAD des Roches

Le règlement de la zone Uz est volontairement peu contraignant afin de laisser une grande latitude aux bâtiments publics et d'intérêt collectif concernant les qualités techniques qu'ils requièrent et la liberté architecturale dont ils peuvent disposer.

6. Des densités variables adaptées au caractère rural de Château-Guibert dans les zones U

6.1 Les hauteurs proposées

Afin de maintenir le caractère rural de la commune, les élus ont souhaité maîtriser les densités proposées en fonction des densités existantes. De manière générale, dans toutes les zones d'habitat, les hauteurs des nouvelles constructions devront prendre en compte le gabarit des constructions existantes afin de préserver un environnement harmonieux, soit une hauteur maximum de 6m à l'égout correspondant à un niveau R+1.

Les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements publics et les secteurs d'activités. Par ailleurs, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées sur accord des services compétents pour des raisons environnementales.

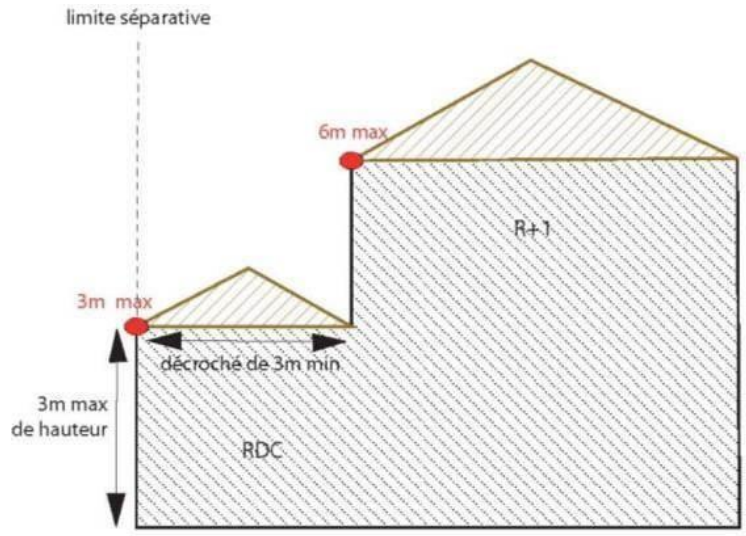


Schéma ci-contre

Néanmoins, afin de réglementer la hauteur des nouvelles constructions présentant un pignon implanté en limite séparative et dans le but d'éviter les ombres portées trop importantes, le règlement pose le principe d'un décroché de 3 mètres de largeur au-delà d'une hauteur bâtie limitée à 3 mètres maximum en limite séparative.

6.2 Le coefficient d'imperméabilisation des sols

Le choix a été fait de ne pas imposer de coefficient d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols. **Les possibilités maximales d'emprise du sol et d'occupation du sol résultent de l'application des autres règles fixées pour chaque zone : implantation par rapport aux limites séparatives, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, hauteurs maximum autorisées.**

Néanmoins, les articles du règlement imposent un coefficient d'imperméabilisation des sols qui réglemente ainsi la part maximum des surfaces perméables. Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Ce coefficient dépend surtout du rapport entre la surface bâtie et les espaces libres. Plus le sol est imperméable, et plus le ruissellement va être important. Il permet d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ce coefficient est donc fonction du tissu existant : il est élevé dans les centres anciens (Ua) pour permettre la construction de bâtiments à l'alignement et en limite séparatives (0.80 maximum sera imperméabilisé) et moins élevé en zone Ub pour prendre en compte le tissu plus lâche et le type de constructions : immeubles collectifs, habitat intermédiaire, habitat groupé ou maisons traditionnelles avec jardins :

- 0.50 pour les maisons individuelles
- 0.80 pour les immeubles collectifs, l'habitat intermédiaire ou l'habitat groupé

6.3 La densité pour les dents creuses et les parcelles densifiables

Les dents creuses identifiées se situent toutes dans un tissu urbain existant présentant une moyenne de 7 à 10 logements à l'hectare. Certaines dents creuses étant plus vastes que d'autres, le projet de PLU est basé sur une densité moyenne minimum de 12 logements à l'hectare en dents creuses. **Cette densité est donc le ratio de référence permettant d'estimer ainsi, pour les 6,2 ha de dents creuses et de parcelles densifiables identifiées, une production de 74 logements.**

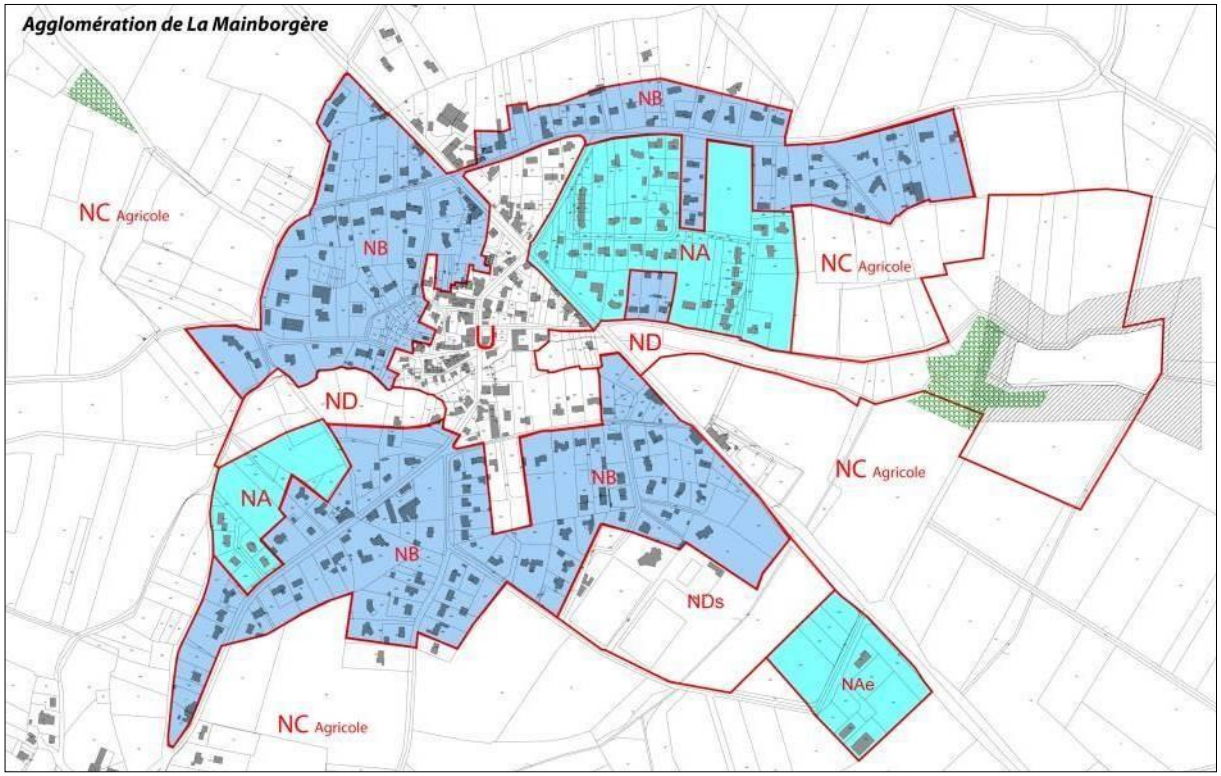
C. Une diminution des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation

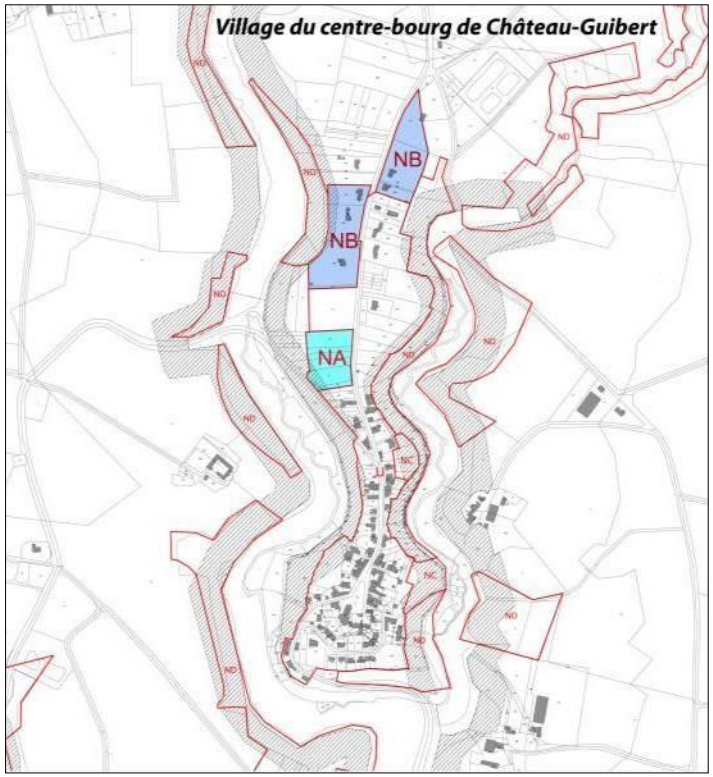
Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en Zones AU représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation. **Le POS avait identifié une superficie d'urbanisation nouvelle de 56 ha** identifiée en zones NA et NB.

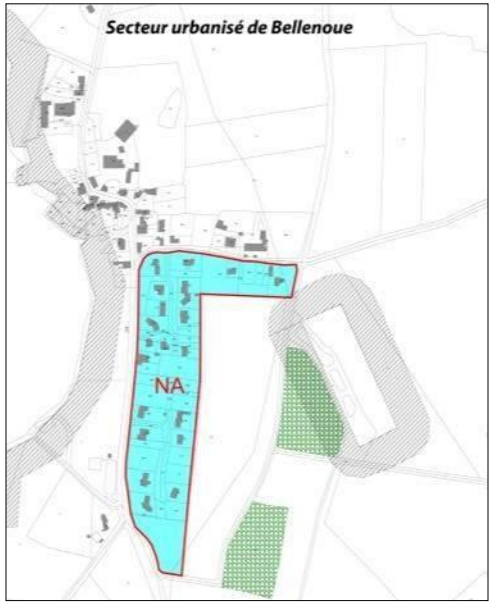
Les zones NA et NB correspondaient aux « zones à vocation urbanisable comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble » :

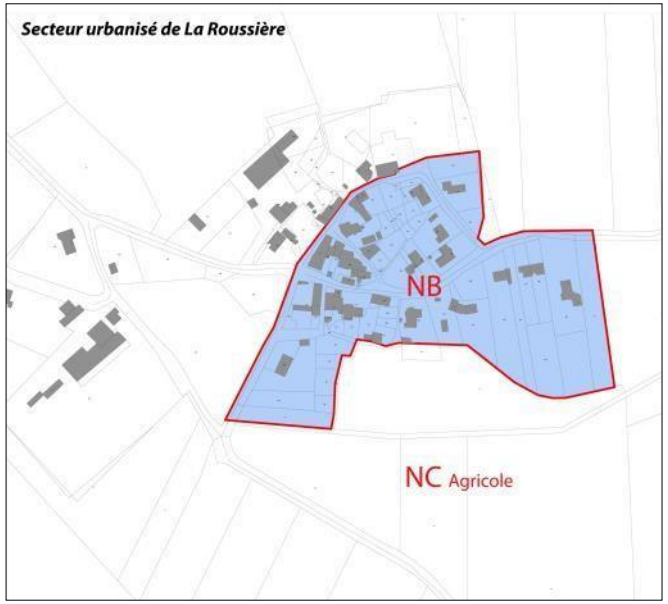
- Les zones NA étaient destinées à accueillir des **opérations d'ensemble tels que les lotissements** et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, etc
- les zones NB étaient destinées à accueillir **les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant**

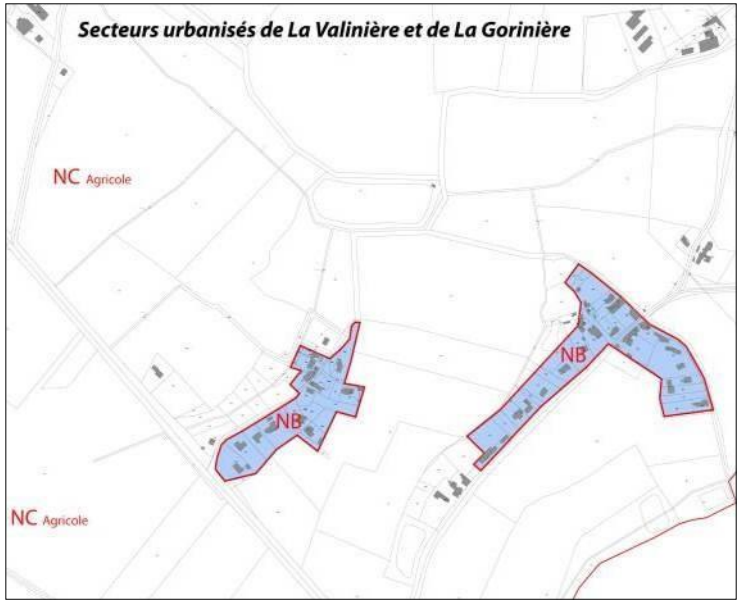
Cartes suivantes:
Ces zones NA et NB étaient présentes dans l'agglomération de la Mainborgère, dans le centre-bourg de Château-Guibert mais aussi au sein des secteurs urbanisés. **Elles sont quasiment toutes construites aujourd'hui,** comme l'illustre les cartes suivantes sur lesquelles sont reportées le cadastre actuel et les périmètres des zones NA et NB du POS.











Le PLU propose la création de **6 zones AU** (5 pour l'habitat, 1 pour le renforcement du pôle scolaire de la Mainborgère) qui seront urbanisées à plus ou moins long terme. Il n'envisage pas de zones d'urbanisation future pour les activités.

POS Zones NA et NB *base calcul : POS 3516 ha*	**2,6 %** du territoire	**73,9 ha**	**Diminution proportionnelle de 84 %**
PLU Zones AU *base calcul : PLU 3523 ha*	**0,3 %** du territoire	**11,5 ha**	**- 62,4 ha**

La diminution proportionnelle des zones AU dans le PLU est due à la prise en compte :

- **De la réalité du territoire :** le calcul et la détermination des zones AU est la conciliation de deux éléments :
  - d'une part l'atteinte d'un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années
  - d'autre part la réalité du territoire naturel et rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF)
- **De la volonté de limiter très largement la consommation foncière** : avec une chute de 84 % de zones d'extension par rapport au POS, le PLU consommera beaucoup moins de foncier. Il privilégiera la densification de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de la Mainborgère.
- **De la volonté de préserver les exploitations agricoles en tant qu'activités économiques** conformément aux dispositions du PADD : dans le PLU, les zones agricoles ont été définies pour n'impacter que résiduellement les surfaces agricoles dans la mesure où elles sont d'abord présentes dans le périmètre actuellement urbanisé, puis dans un second temps, dans l'enveloppe urbaine.

1. La mise en œuvre d'une urbanisation maîtrisée dans le temps

Le principe affiché au PLU est une forte maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives par modification du PLU (concertation – enquête publique) : seulement 18 % des surfaces AU sont proposées en zone 1AU à ce jour soit un potentiel de 31 logements minimum équivalent à 2 années de production de logements.

Le classement des zones AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et/ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui doit être affiché dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Plusieurs zones AU du PLU bénéficient d'OAP :

- L'ensemble des zones 1AU bénéficient d'OAP
- La partie Ouest de la zone 2AU du Pont Eneau bénéficie également d'OAP afin d'assurer une cohérence avec l'aménagement de la zone 1AU qu'elle enveloppe.

1AU	2 zones dédiées à l'Habitat	18 %	2,1 ha
2AU	3 zones dédiées à l'Habitat	67 %	7,7 ha
	1 zone dédiée au renforcement des équipements publics et d'intérêt collectif	15 %	1,7 ha
TOTAL	**6 zones**	**100%**	**= 11,5 ha**

2. La mise en œuvre d'une stratégie d'urbanisation contextualisée

2.1 La stratégie d'urbanisation adoptée

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs qui ne sont pas en continuité de l'urbanisation. Il a pour objectif de privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière de la commune et de freiner une extension parallèle aux franges bâties existantes. Les critères pour juger qu'une extension est limitée sont :

- **la surface**, même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation ne doivent pas être surdimensionnées,
- **la densité**, la localisation des constructions et la configuration des lieux,
- **l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation** : il faut garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement du projet d'extension de l'urbanisation.

Toutefois, une opération d'urbanisation au sein d'un espace urbanisé n'est pas qualifiée d'extension de l'urbanisation, dès lors qu'elle ne modifie pas de manière significative les caractéristiques du quartier.

Rappelons que la spécificité rurale du territoire castelguibertin induit que l'identification de zones AU est fondée sur l'équilibre formé par un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années conformément au PADD, et la réalité du territoire naturel et rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF) et de la protection de l'activité économique agricole.

Afin de garantir cet équilibre, la stratégie d'urbanisation s'appuie :

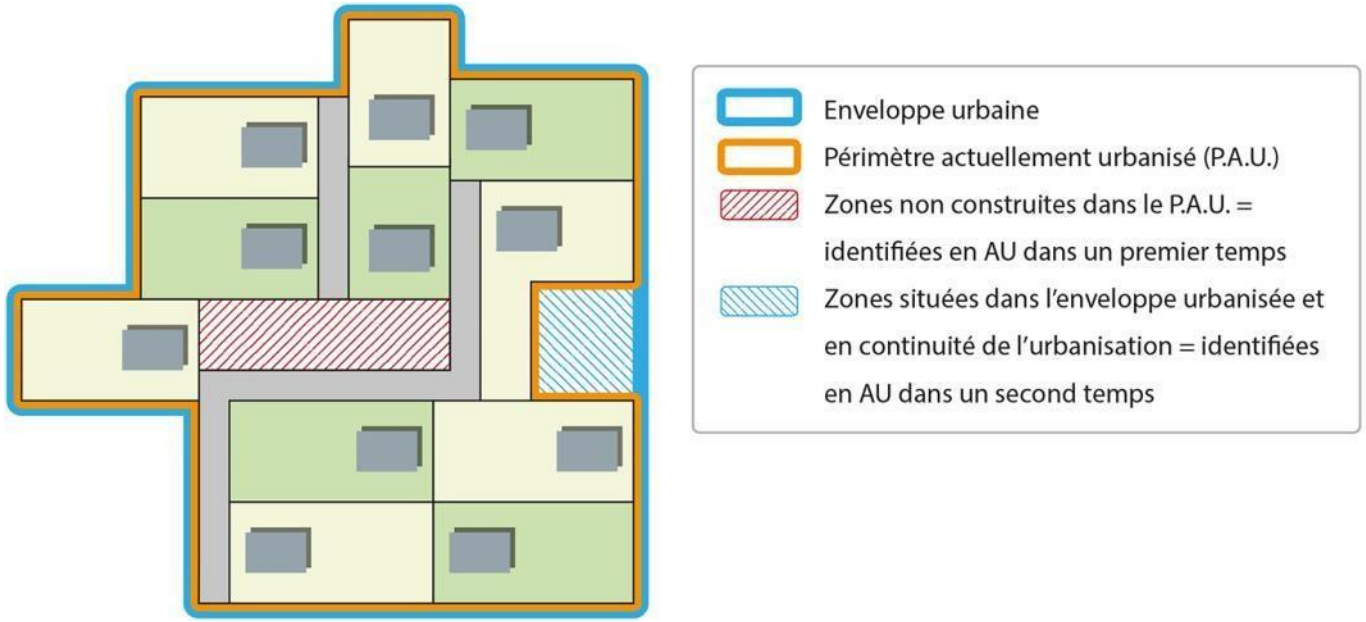
⇨ <u>En premier lieu</u> sur l'identification des dents creuses et des espaces densifiables (parcelles importantes)

⇨ <u>En second lieu</u> : sur les zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein du périmètre actuellement urbanisé de l'agglomération et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux.
⇨ 3 zones libres ont été repérées et sont donc zonées en AU dans le PLU :
Pour l'habitat : le secteur 1AU de la Treille et le secteur 2AU des Carrières
Pour le renforcement des équipements publics : le secteur 2AU du Stade

⇨ <u>En troisième lieu</u> : sur la définition de zones AU comprises dans l'enveloppe urbaine et situées en continuité de l'urbanisation.
Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux
⇨ 3 zones AU sont concernées. Elles étaient déjà intégrées aux zones urbaines (U) du POS :
Pour l'habitat : les 2 secteurs 1AU et 2AU du Pont Eneau, le secteur 2AU des Genêts

⇨ <u>En quatrième lieu</u> : sur une maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives des zones 2AU par modification du PLU (concertation – enquête publique). Ainsi, seulement **18 % des surfaces AU sont proposées en zone 1AU à ce jour (constructibles dès l'approbation du PLU).**

Croquis expliquant le principe développé dans le projet de PLU :

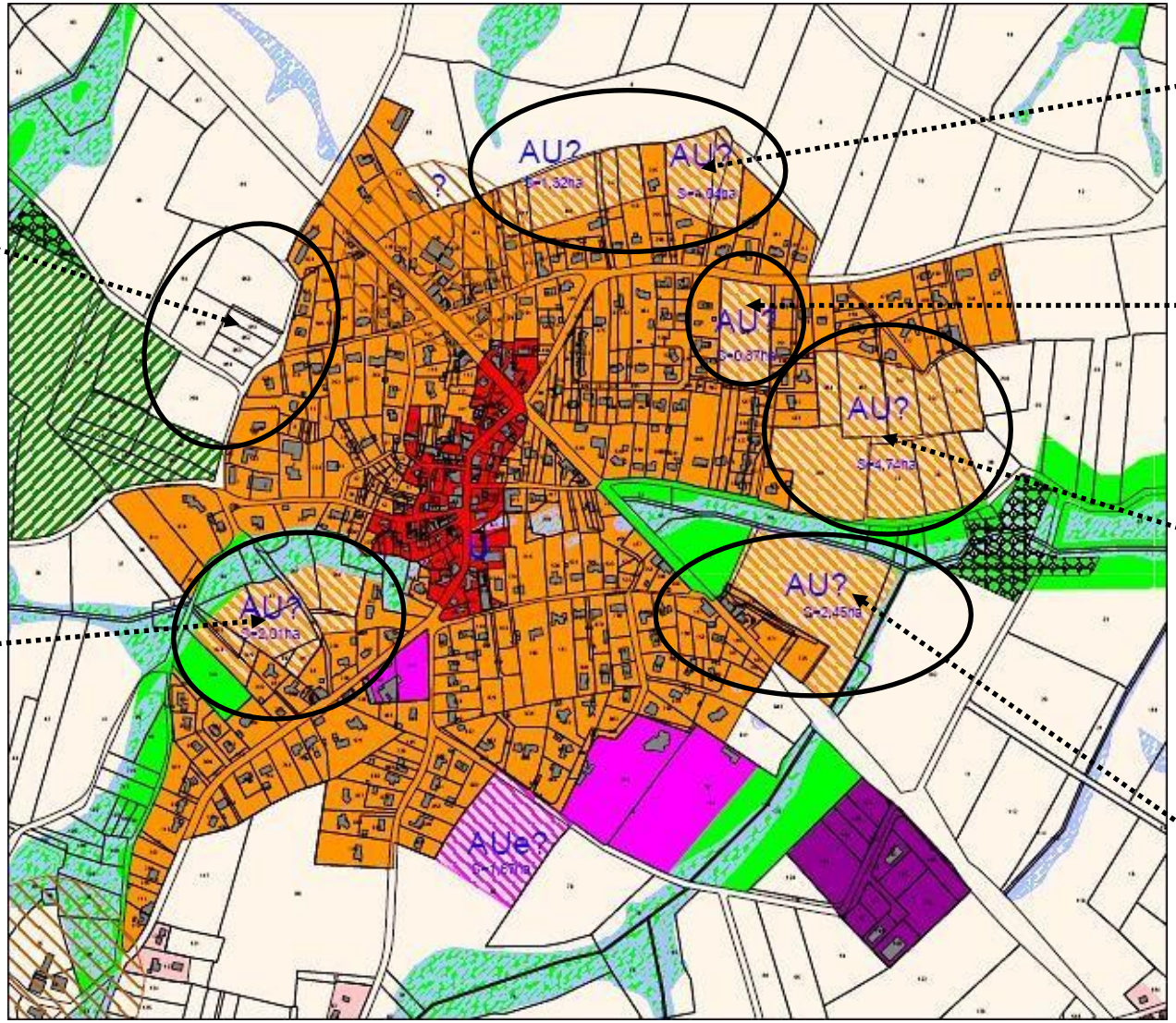


2.2 Les hypothèses étudiées pour l'identification des zones d'urbanisation future

Plusieurs hypothèses ont été étudiées pour déterminer les zones AU au sein de l'enveloppe urbaine existante tout en ayant comme objectif un besoin en foncier d'environ 10 hectares. Sont reportées ci-dessous les zones sélectionnées ou écartées du fait de la difficulté d'y accéder, de la proximité de contraintes environnementales agricoles et/ou techniques :

Zone située en continuité de l'agglomération, au sein de l'enveloppe urbaine, hors zone naturelle et bénéficiant d'un accès et de la proximité des réseaux.

Zone située au cœur du périmètre actuellement urbanisé, bénéficiant d'un accès envisageable via un emplacement réservé et bénéficiant de la proximité des réseaux.
Un point sensible : la proximité d'une zone humide au Nord en empêchera le développement de la zone



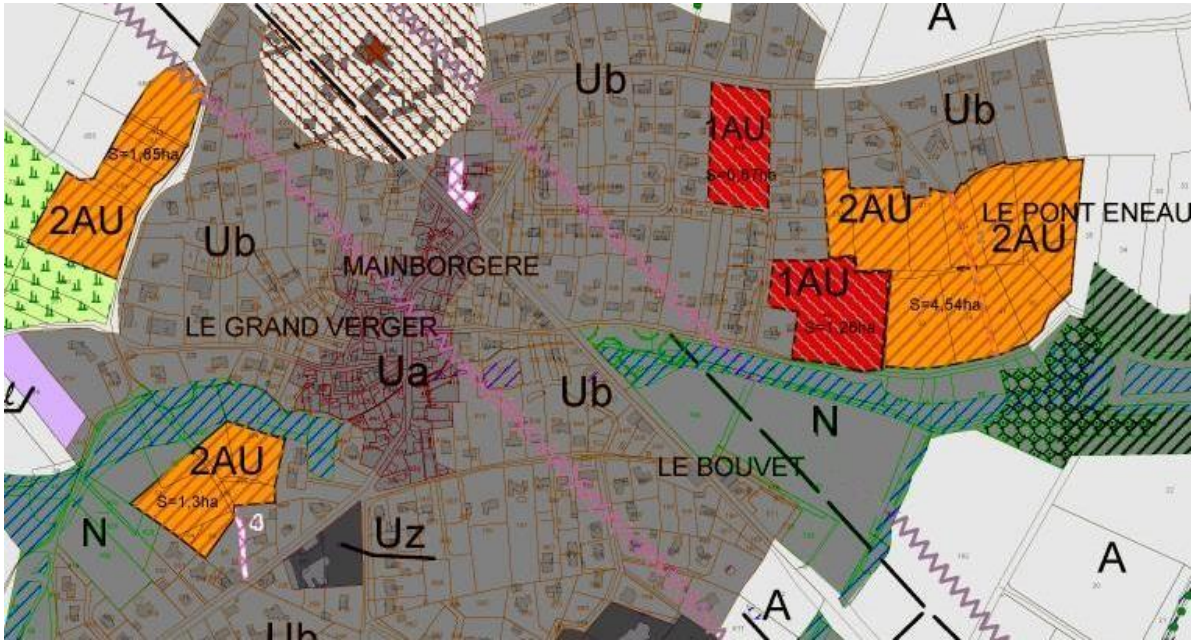
Fonds de parcelles et de jardins. Absence d'accès et de desserte.

Zone située dans le périmètre actuellement urbanisé. Suffisamment importante pour être en zone AU. Présence des réseaux et accessible. Constructible de suite.

Zone située en continuité de l'urbanisation. Proximité des réseaux et accessible. Surface intéressante concourrant à l'atteinte de l'objectif fixé.

Zone située en continuité de l'urbanisation existante mais au cœur d'une zone agricole identifiée comme faisant partie de la trame verte et bleue.

3. Les zones d'urbanisation future proposées pour l'habitat



Densité de 15 logements/ha proposée
Besoin estimé pour 216 logements : **15,9 ha**

Potentiel densification : 6,2 ha
Potentiel zones AU à trouver : (10,4 ha maximum)

Projet PLU :

1AU: Zone ouverte = **2.1 ha**
2AU : Zone fermée : **7,7 ha**

Total : 9,8 ha

⇨ **Potentiel 148 logements**
⇨ Dans l'enveloppe actuellement urbanisée

Détails des zones AU pour l'habitat où l'on distingue les zones AU en continuité de l'urbanisation c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine des zones AU qui font partie du périmètre actuellement urbanisé :

Zone AU Habitat	Surface	Densité moyenne minimum proposée	Potentiel logements minimum	
1AU de la Treille	0,87 ha	15 logements/ha	13 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
1AU du Pont Eneau	1,26 ha	15 logements/ha	19 logements	Continuité de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine
2AU des Carrières	1,3 ha	15 logements/ha	20 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
2AU des Genêts	1,85 ha	15 logements/ha	28 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
2AU du Pont Eneau	4,54 ha	15 logements/ha	68 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
TOTAL Habitat	**9,8 ha** *(chiffre arrondi)*		**148 logements minimum sur 10 ans**	

Le potentiel de production de logements neufs en zone AU est estimé à 148 logements minimum soit un rythme moyen de **14,8 logements par an** sur les 10 prochaines années.

Concernant les logements sociaux, rappelons que depuis 2005, 9 logements sociaux ont été réalisés sur la commune de Château-Guibert. Aucun sur la période du PLH (2006-2011), durant laquelle une seule demande de logement social a été déposée en mairie pour une habitation à loyer modéré (HLM). Ce constat est éloigné des objectifs du PLH à atteindre pour Château-Guibert : la construction de **29 à 35 logements sur la période 2006-2011 soit 5 à 7 logements publics sociaux par an.** Après avoir analysé la situation de la commune, il s'avère que ce constat découle de plusieurs facteurs :

- la proximité de la commune de Mareuil sur Lay jugée plus attractive en termes d'emploi, de commerces et de services
- la réduction de l'emploi sur la commune de Château-Guibert qui peut freiner l'installation des jeunes ménages sur la commune
- l'absence de commerces et de services de proximité sur le territoire de la commune
- le coût du transport évalué à 2 voitures par ménage sur la commune

En l'absence de PLH pour la période 2012-2018, il convient de considérer que l'objectif est maintenu soit 5 logements locatifs sociaux minimum par an soit **50 logements locatifs sociaux sur 10 ans sur les 216 logements** à produire (**23% de la production neuve).**

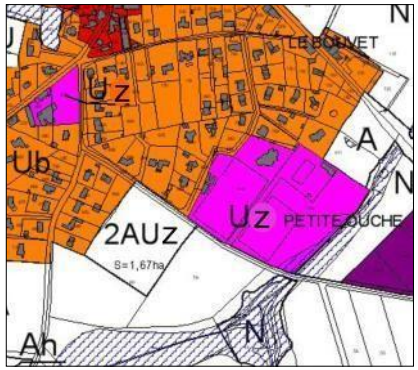
Afin de trouver le point d'équilibre entre les objectifs du PLH et la réalité du territoire castelguibertin telle que décrite ci-dessus, le règlement du PLU prescrit :

- Que pour les opérations de plus de 10 logements ou 10 lots, il soit exigé :
    - dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération la réalisation d'un pourcentage minimum de 20 % de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés (type PLS, PLAI, PLUS ou autres).

4. Les zones d'urbanisation future proposées pour le renforcement des équipements publics

Zone de développement des activités économiques	Surface	Zones ouvertes ou fermées à l'urbanisation
2AUz du Stade	**1,67 ha**	**En continuité de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbanisée**
TOTAL	**1,67 ha**	

1 zone 2AU dédiée au renforcement des équipements publics existants :



Le PLU propose de réserver une zone d'urbanisation future destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif dans l'agglomération de la Mainborgère. **Le pôle scolaire existant accueille une école publique maternelle et primaire d'une capacité de 165 élèves. Cette capacité d'accueil est actuellement presque atteinte** (147 élèves inscrits en 2012). La municipalité a donc entrepris des travaux d'extension de l'école qui seront achevés pour la rentrée scolaire 2013-2014. Il est prévu la construction de 2 classes supplémentaires, une salle pour les enseignants, un bureau de direction, une salle de motricité, une garderie, un préau, un bureau et des vestiaires pour la cantine, des sanitaires et des couloirs de circulation. L'ensemble représente une surface de 4OO m². L'école comptera 6 classes. En prévision de l'évolution démographique estimée pour les 10 prochaines années correspondant à l'accueil de 525 habitants supplémentaires en 2023, il est nécessaire de renforcer l'équipement scolaire existant via la création d'une zone d'urbanisation future à long terme 2AUz. Elle représente 1,7 ha et est située à proximité des équipements publics existants : terrains de sport, salle polyvalente, foyer des jeunes. Cette zone est accessible depuis l'école via la rue de la Marotte.

6. La démarche suivie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le classement des zones AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et/ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui doit être affiché dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Plusieurs zones AU du PLU bénéficient d'OAP :

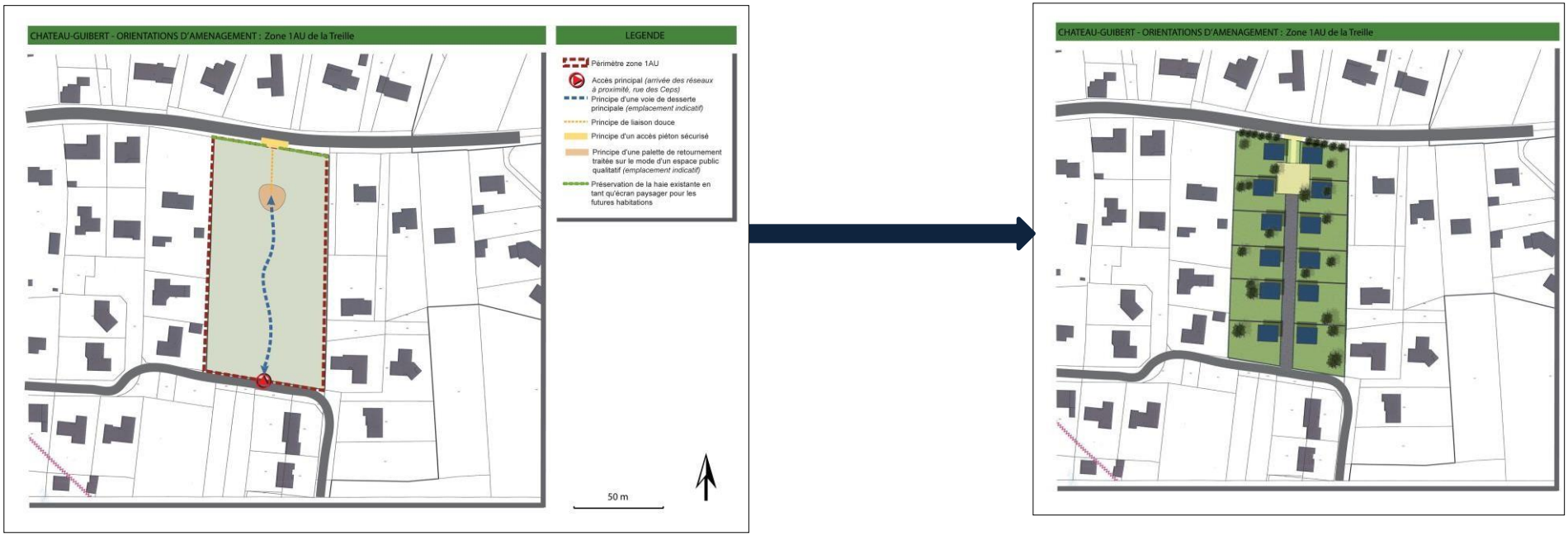
- Les zones 1AU bénéficient d'OAP car elles sont constructibles dès l'approbation du PLU
- Les zones 1AU et 2AU du Pont Eneau bénéficient également d'OAP afin d'assurer une cohérence d'aménagement entre ces 2 zones (la zone 1AU est imbriquée dans la zone 2AU)

Afin d'assurer la cohérence des orientations d'aménagement et de Programmation proposées pour chaque secteur, la démarche suivie pour leur élaboration a été la suivante :

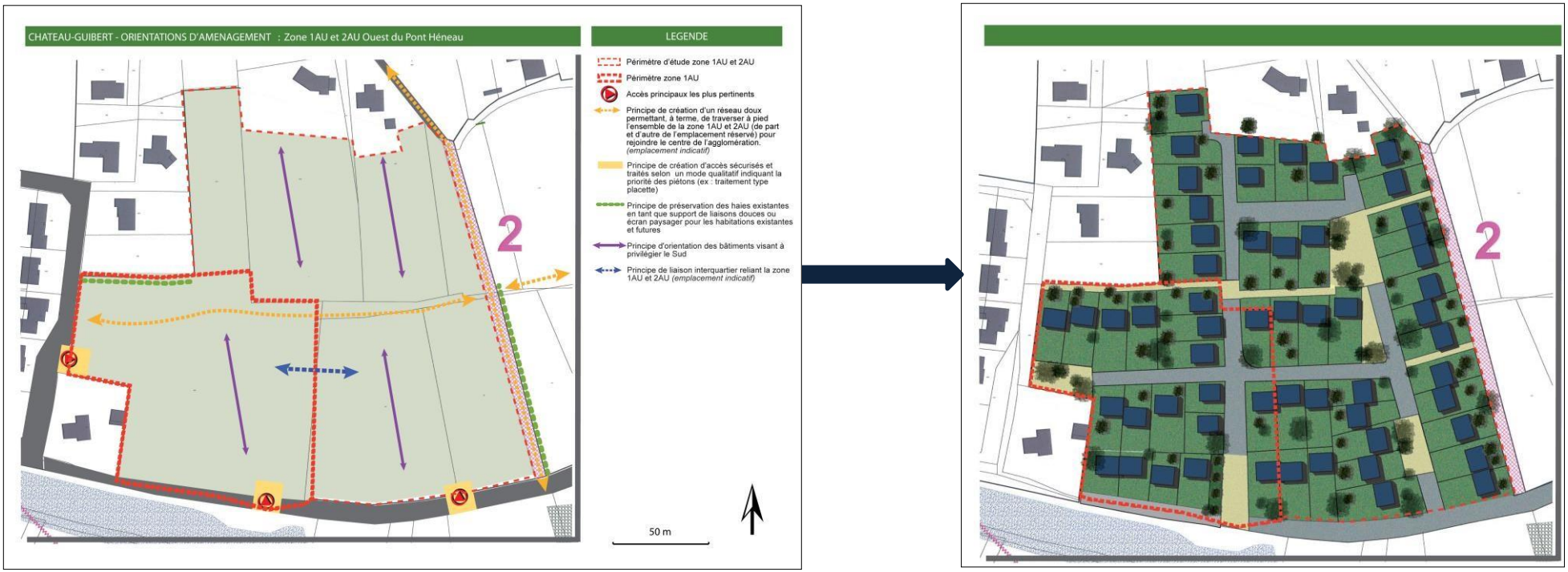
1) **Elaboration d'un état des lieux** (plan et texte associé)
2) **Elaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation** (croquis et texte associé).
   Les orientations sont proposées sous forme d'objectifs et non sous forme de prescriptions précises localisées. Le but étant de laisser une latitude intelligente à l'aménageur tout en lui indiquant les objectifs poursuivis dans les OAP.
3) **Elaboration systématique d'un schéma d'aménagement illustratif permettant d'illustrer la démarche et les objectifs poursuivis dans l'OAP concerné.** Ce schéma n'a pas de dimension réglementaire. Il a seulement pour but de montrer que l'ensemble des objectifs sont réalisables.

Ainsi :

— ***l'OAP pour la zone 1AU de la Treille*** bénéficie du schéma illustratif suivant :



— ***l'OAP pour les zones 1AU et 2AU du Pont Eneau*** bénéficient du schéma illustratif suivant :



5. L'impact des zones AU : Analyse de la consommation des zones agricoles, naturelles et forestières

5.1 Calcul de la consommation foncière naturelle et agricole

La Charte pour une gestion économe de l'espace signée en juin 2006 rappelle que : « *la loi Engagement pour l'Environnement du 12 juillet 2010 renforce le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Il devra,* ***après analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant son approbation, fixer des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation. La démarche est identique dans les PLU****. ».* Au titre de cette disposition, il convient d'analyser la consommation d'espaces naturels et agricoles proposée dans le PLU par rapport au POS.

<u>*Carte ci-contre*</u> : Identification des surfaces des zones proposées en AU qui impactent les secteurs naturels et agricoles. Sur les 6 zones AU (11,5 ha) :

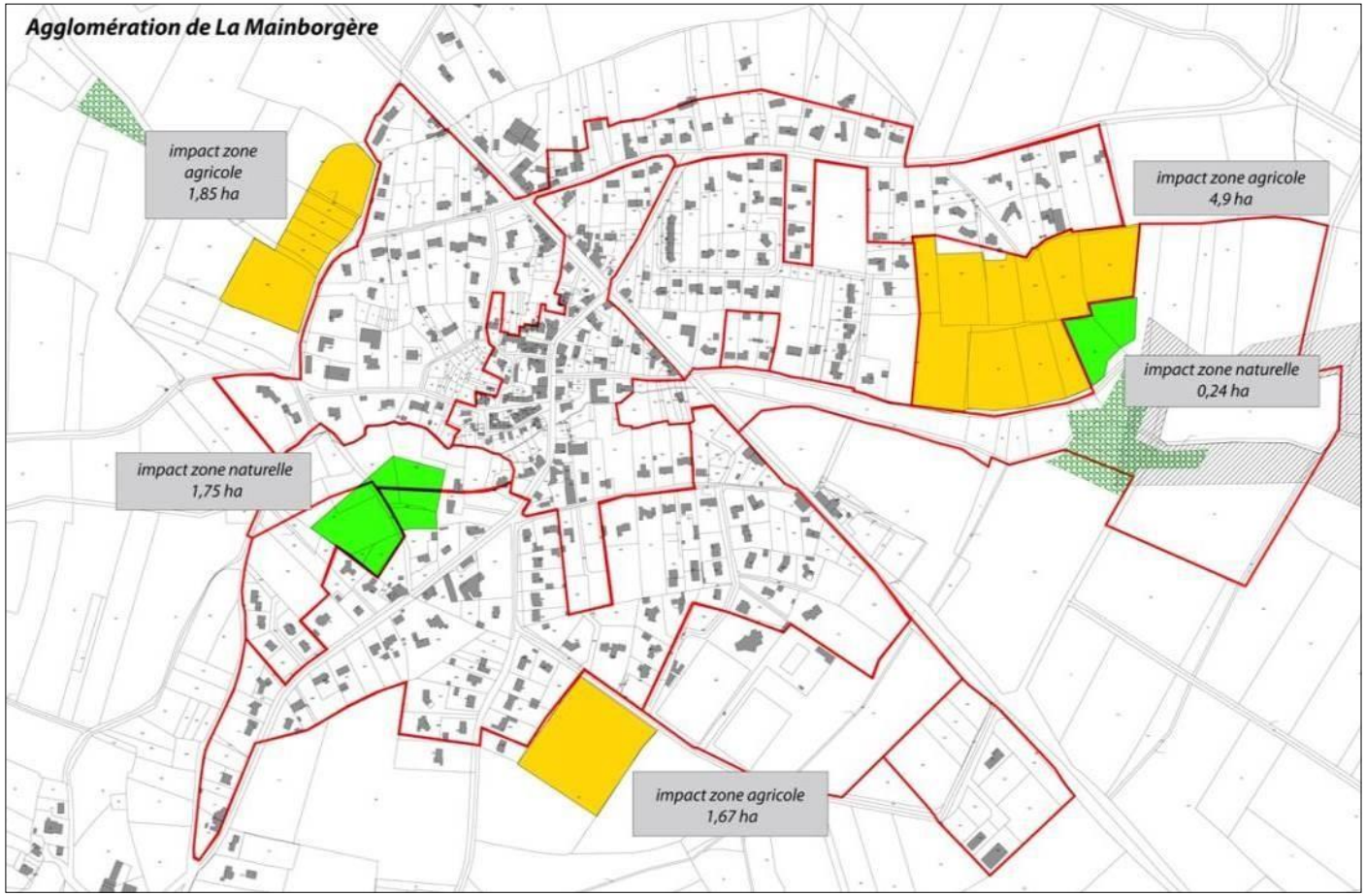
3 zones impactent des zones agricoles :
Elles sont identifiées en jaune sur la carte ci-contre et représentent une surface globale de 6,81 ha:

- Les zones 1AU/2AU du Pont Eneau sur 4,96 ha
- Toute la zone 2AU des Genêts (1,85 ha)
- Toute la zone 2AUz du stade (1,67 ha)

2 zones impactent des zones naturelles :
Elles sont identifiées en vert dans la carte ci-contre et représentent une surface globale de 1,75 ha :

- La zone 2AU des carrières sur 1,3 ha
- La zone 2AU du Pont Eneau sur 0,24 ha

zones agricoles consommées dans le PLU	zones naturelles et forestières consommées dans le PLU
8,48 ha	1,75 ha

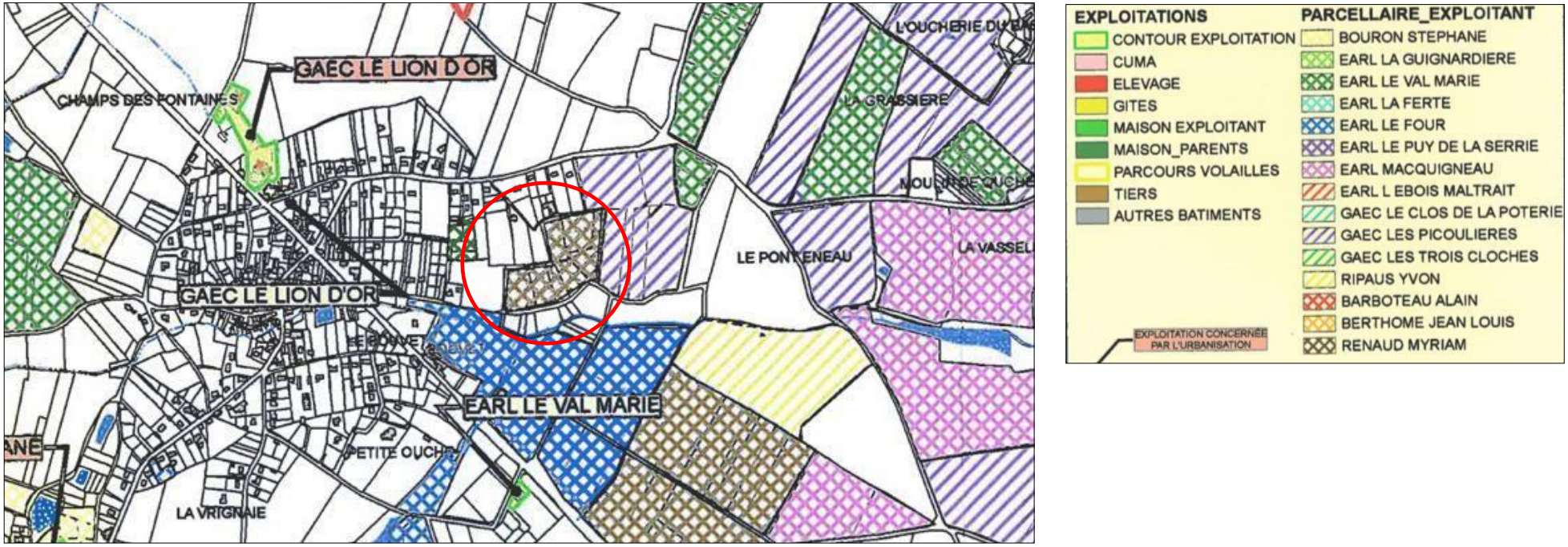


5.2 Impact sur les exploitations agricoles

Rappelons qu'une analyse financière des conséquences économiques du projet de PLU peut être menée, dans le cadre d'une mission contractuelle, par la Chambre d'Agriculture qui dispose des compétences requises. L'analyse financière des exploitations et les conséquences de la perte de terres sur les chiffres d'affaires ne relève pas du PLU.

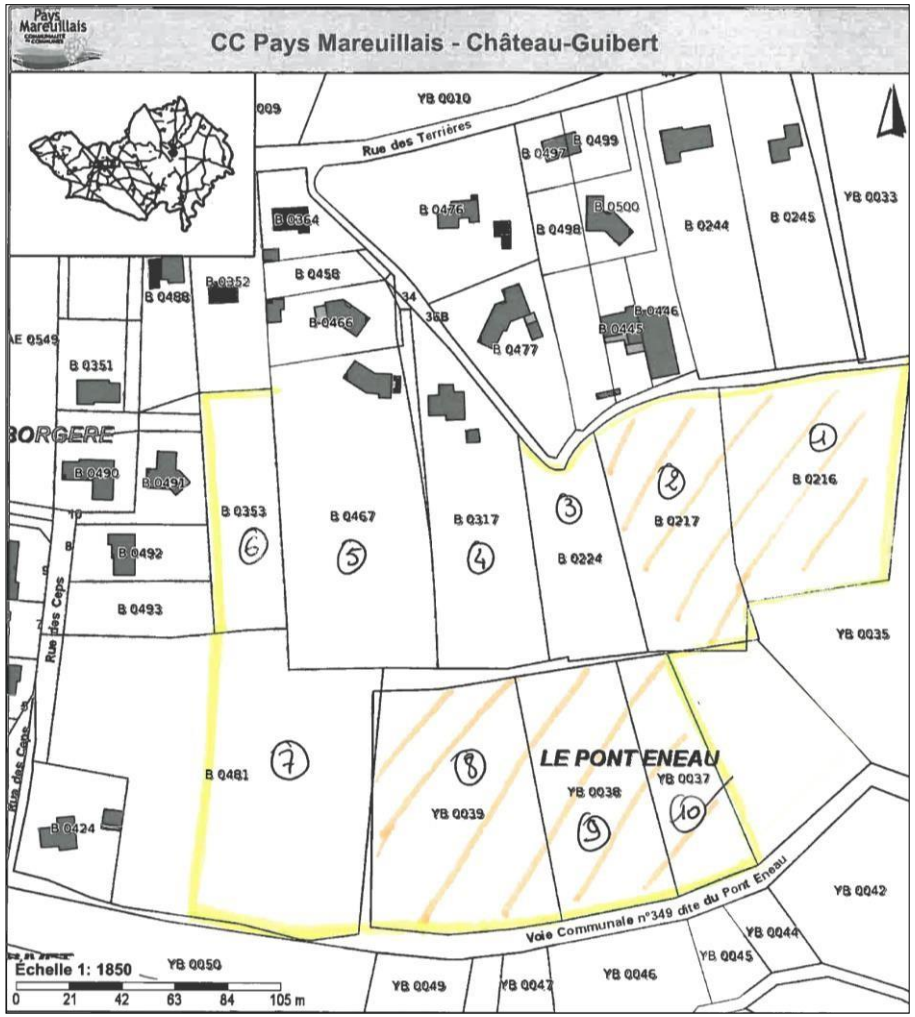
Afin d'évaluer l'impact des zones AU sur le plan agricole économique, il convient d'analyser la situation des surfaces des exploitations concernées par les 3 zones AU consommatrices de zones agricoles. Cette analyse permettra d'estimer les conséquences du projet de PLU en termes de surfaces.

Une réflexion importante a été menée quant au choix des zones d'urbanisation future face aux enjeux agricoles par exploitation. Il en résulte que **le zonage impacte une exploitation dont le siège principal est sur la commune** : l'exploitation agricole de madame Myriam RENAUD repérée sur *l'extrait cartographique ci-dessous*.



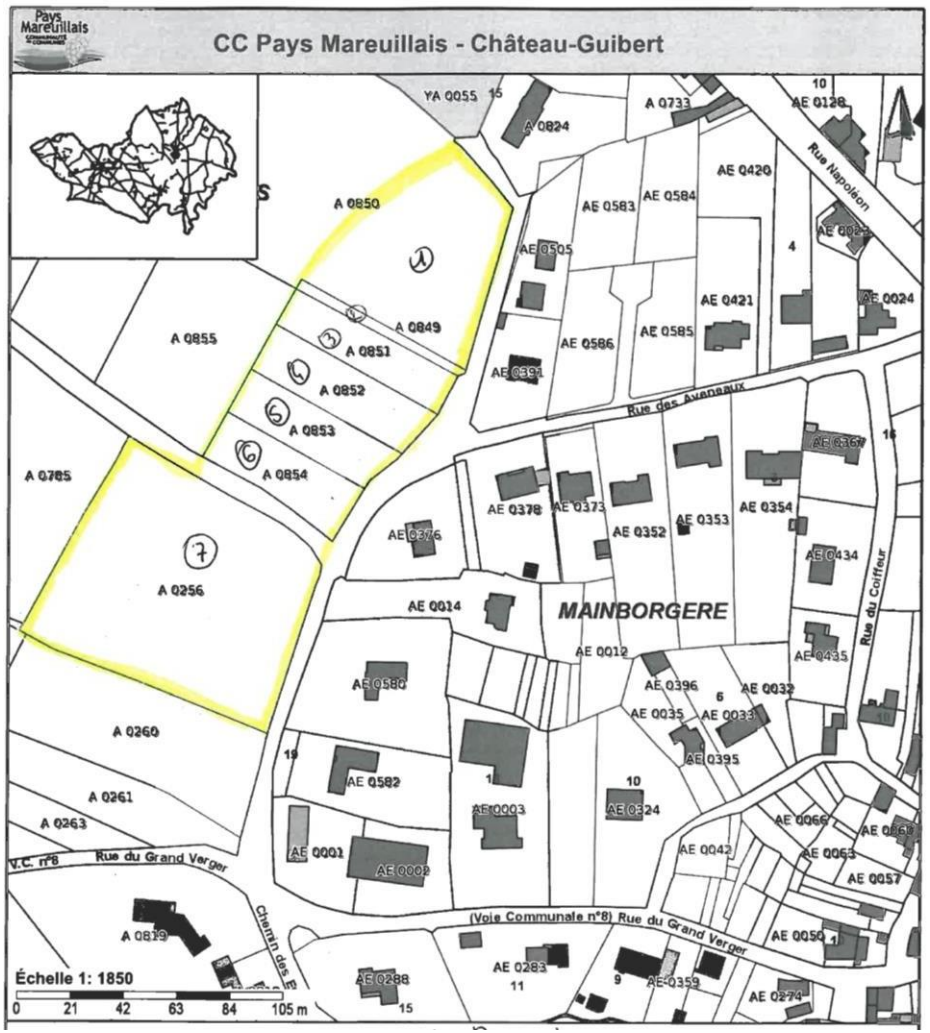
Selon les données fournies par l'observatoire agricole du Pays du SYMPTAMM (année 2009), cette exploitation agricole s'étend sur 54,76 hectares (surface agricole utile). Sa production principale comprend : 13,13 hectares de cultures de vente, 40 vaches allaitantes et 350 volailles. Surface drainée : 0 hectare. Surface irriguée : 0 hectare. Elle est impactée par les zones AU à hauteur de 11 900 m² soit 2,2% de la surface agricole utile de l'exploitation. Une réflexion doit être menée quant aux mesures compensatoires envisagées.

Détail des parcelles agricoles du Pont Eneau impactées par les zones AU du PLU:



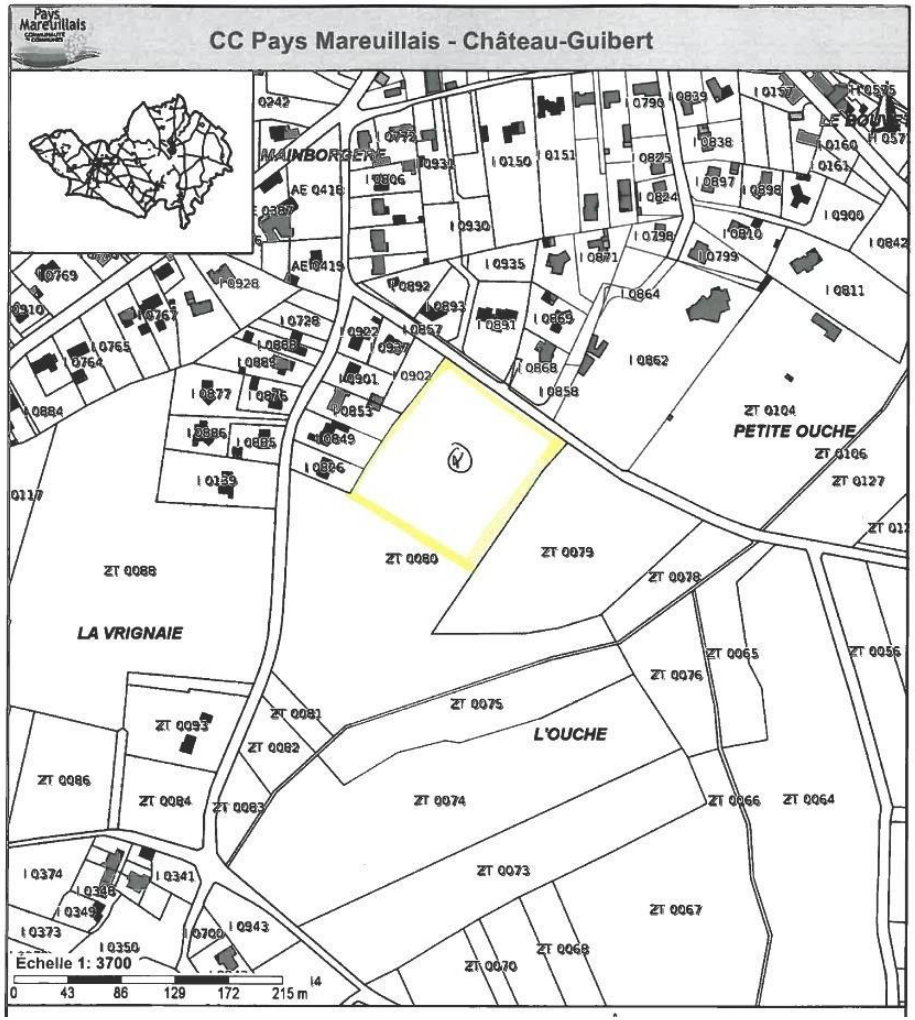
Sur les 10 parcelles identifiées dans les zones 1AU et 2AU du Pont Eneau, 5 parcelles agricoles sont impactées : les parcelles 1, 2, 8, 9 et 10 sont exploitées par Myriam RENAUD dont le siège d'exploitation est implanté sur la commune de Château-Guibert. Les parcelles 3, 4, 5, 6 et 7 ne sont pas exploitées.

Détail des parcelles agricoles des Genêts impactées par les zones AU du PLU:



Les 7 parcelles identifiées au sein de la zone 2AU des Genêts, sont impactées : elles sont louées à l'exploitant agricole du GAEC du Lion d'Or dont le siège d'exploitation est située au Sud de la Mainborgère.

Détail des parcelles agricoles de la zone 2AU du stade impactées:



La parcelle identifiée en zone 2Auz dans le PLU est actuellement louée et exploitée par le GAEC LA CLE DE SOL dont le siège d'exploitation est basé à Thorigny. Le GAEC produit céréales, Ray Grass.

Mesures prises pour réduire l'impact du déclassement de terres agricoles :

Deux types de compensations agricoles pourront être mises en œuvres par la commune au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles impactées (les parcelles impactées sont toutes en 2AU) :

- La compensation agricole individuelle pour réparer les préjudices subis par les exploitation agricoles impactées. Elle doit permettre de reconstituer l'outil de travail existant (exemple : indemnité déviction, surface équivalente, coût de reconstruction des équipements et aménagements)
- La compensation agricole collective pour maintenir la valeur ajouté et les volumes de production de la ferme agricole départementale

D. Le renforcement de la protection des zones naturelles et agricoles

1. L'équilibre proposé dû à la prise en compte du Grenelle I et II : une augmentation des zones naturelles proportionnelle à une diminution des zones agricoles

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.
Voici le constat de l'évolution des surfaces proposées entre le POS et le PLU :

POS Zones N naturelles *(base : 3516 ha)*	**2,7 %** du territoire	**94,6 ha**	**Hausse de 404,2 ha**
PLU Zones N naturelles *(base: 3523 ha)*	**14,1 %** du territoire	**498,8 ha**	

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Voici le constat de l'évolution des surfaces proposées entre le POS et le PLU :

POS Zone NC agricoles *(base: 3516 ha)*	**94,7 %** du territoire	**3 329,2 ha**	**Diminution de 407,8 ha**
PLU Zone A agricoles *(base: 3523 ha)*	**82,9 %** du territoire	**2 921,4 ha**	

La restitution de zones classées agricoles dans le POS en zones naturelles dans le PLU est opérée afin de mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des dispositions des lois Grenelle I et II, et de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT au titre de la trame verte et bleue.

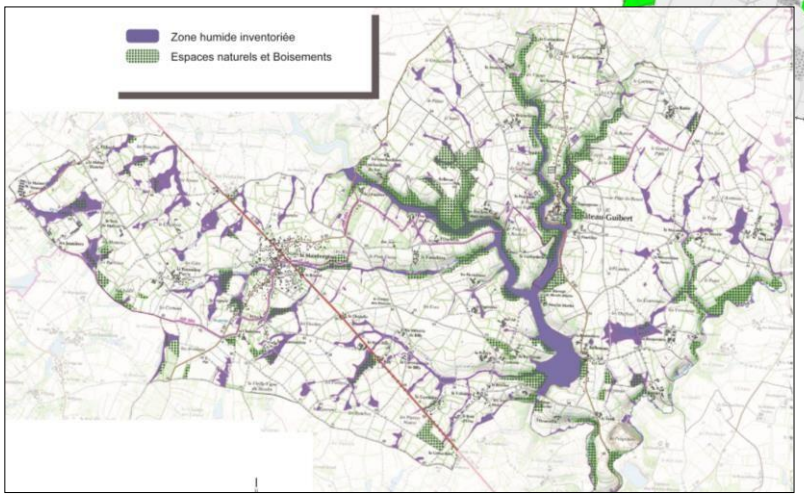
L'application des dispositions des lois Grenelle I et II visent « *à préserver les remarquables espaces naturels et les paysages remarquables* » et « *à intégrer (dans les PLU) des mesures de préservation de la trame verte et bleue* ». Il s'agit via le PLU de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. Ces dispositions mettent également fortement l'accent sur la préservation de la ressource foncière en général.
A ce titre, les zones qui étaient identifiées au POS en zone agricole et qui sont situées sur des secteurs d'intérêt écologique tels que des zones humides, des secteurs d'interface entre deux zones naturelles, proches d'un cours d'eau, au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor écologique ou de tout autre secteur cumulant plusieurs caractéristiques écologiques, sont transférées dans le PLU en zone naturelle.

Pour autant, ces espaces, lorsqu'ils sont exploités à la date d'approbation du PLU, continuent de pouvoir l'être par les exploitations agricoles existantes. Mais l'accueil de nouvelle exploitation agricole sera interdite.

2. En zone N, la volonté de préserver la trame verte et bleue

2.1 La préservation du maillage écologique

L'identification des zones N dans le zonage montre bien l'enjeu de la préservation du maillage écologique identifié lors du diagnostic (carte encadrée) sur tout le territoire castelguibertin : boisements, espaces boisés classés, zones humides, ZNIEFF Vallée de la Boulaye, Haies, corridors écologiques, cours d'eau, …



Secteurs identifiés dans le projet de PLU comme corridor écologique permettant de relier des réservoirs de biodiversité, et intégrés, à ce titre, aux zones N.

2.2 En zone NL : l'identification d'aires naturelles de loisirs

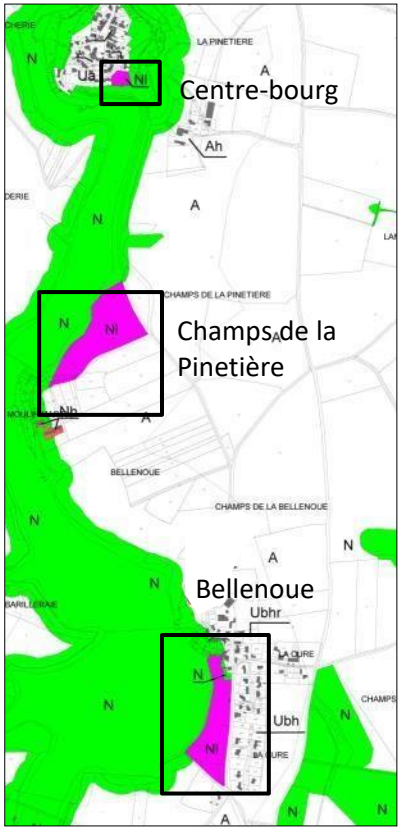
La zone NL est présente sur 4 secteurs du territoire castelguibertin représentant **7,5 ha**. Elle correspond aux secteurs d'aires naturelles de loisirs :

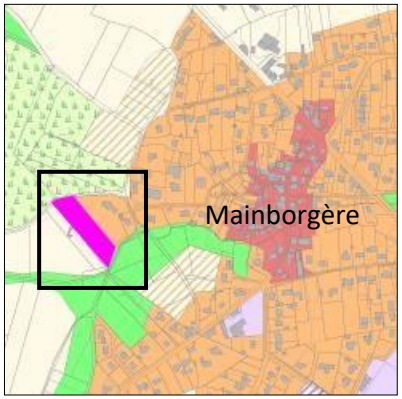
- Une aire naturelle de loisirs dans le centre-bourg à usage public (tables de pique-nique, …)
- Une aire naturelle de loisirs sur le secteur des Champs de la Pinetière à usage public (tables de pique-nique, …)
- Une aire naturelle de loisirs à Bellenoue à usage public (terrains de sport, camping-caravaning, …)
- Une aire naturelle de loisirs à usage privée qui peut accueillir des habitations légères de loisirs démontables, sans réseaux et sans fondations. cette zone s'inscrit dans une démarche de dynamisation touristique du territoire portée par des habitants castelguibertins. La zone concernée se situe en limite Sud-Ouest de l'agglomération.

Les trois aires naturelles de loisirs à usage public sont concernées par le projet des périmètres de protection des cours d'eau de l'Agence Régionale de Santé dans la mesure où elles sont situées au sein du périmètre de protection dit « rapproché ».

Sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement:

- L'ouverture et l'extension d'aires naturelles de loisirs et de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique
- Les habitations légères de loisirs (absence de fondations, absence de raccordement aux réseaux, structures démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir)
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces de loisirs (tels que réalisation de sentiers piétons, d'aires naturelles de stationnement, d'installations sanitaires,…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations d'intérêt général

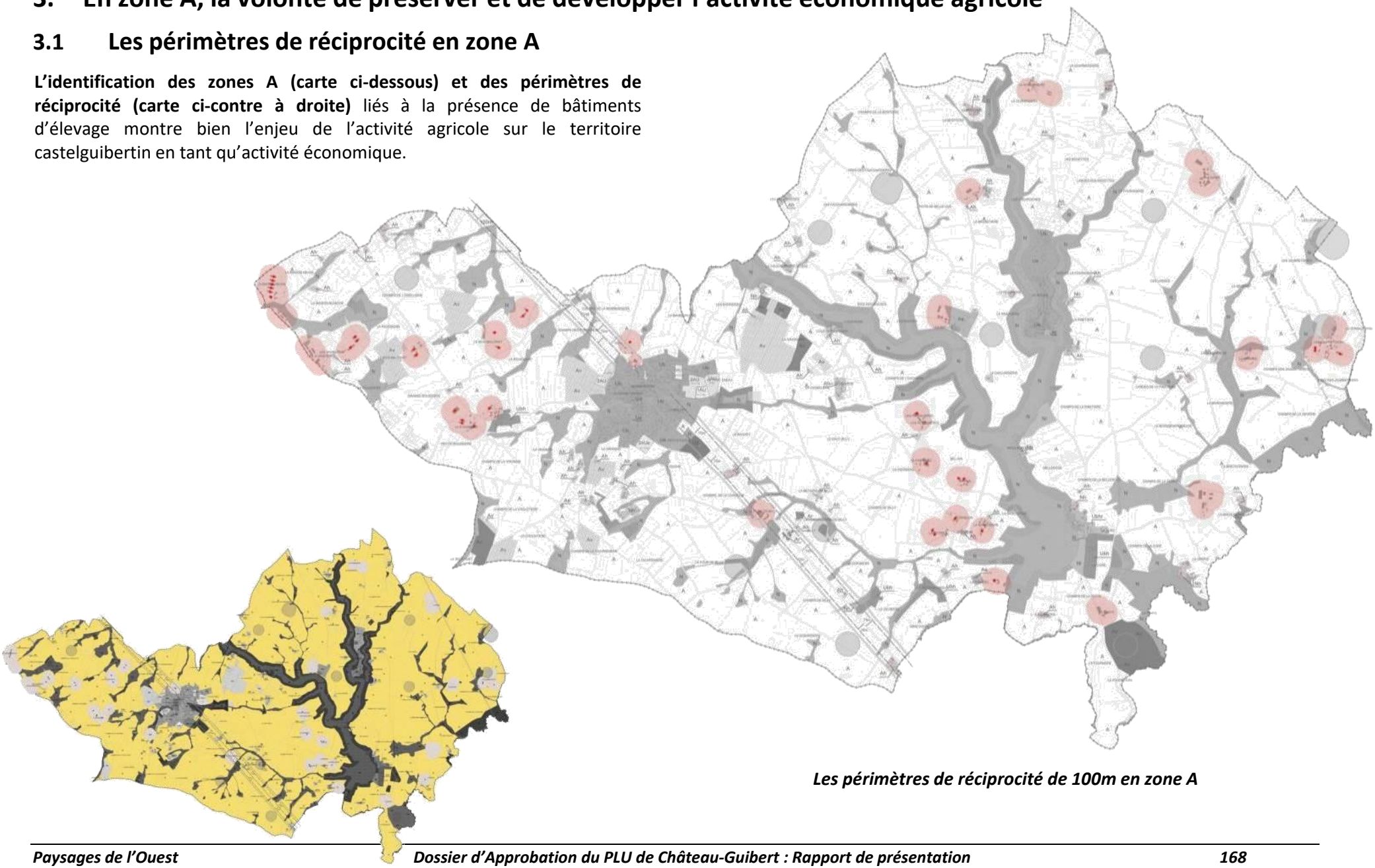




3. En zone A, la volonté de préserver et de développer l'activité économique agricole

3.1 Les périmètres de réciprocité en zone A

L'identification des zones A (carte ci-dessous) et des périmètres de réciprocité (carte ci-contre à droite) liés à la présence de bâtiments d'élevage montre bien l'enjeu de l'activité agricole sur le territoire castelguibertin en tant qu'activité économique.



Les périmètres de réciprocité de 100m en zone A

La réglementation relative aux installations classées (arrêté du 7 février 2005) oblige les exploitants d'élevages qui souhaitent agrandir ou implanter des bâtiments nécessaires à leur activité à respecter une distance de 100 mètres vis à vis des habitations riveraines y compris les gîtes ruraux et les campings (à l'exception des campings à la ferme). L'inverse s'applique aussi puisque la règle de réciprocité oblige les propriétaires des terrains proches d'un bâtiment d'élevage qui souhaitent construire ou s'agrandir à respecter cette distance de 100 mètres. En effet, l'article L. 111-3 du code rural dit bien que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires (arrêté du 7 février 2005 et article 19 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction d'habitations et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire. Les extensions d'habitations existantes ne sont toutefois pas concernées par cette obligation de distance de 100 mètres.

La réglementation précise bien que :

1) sont concernés les bâtiments d'élevage et leurs annexes (voir définition ci-contre) et non pas les hangars destinés à entreposer le matériels agricoles ou les récoltes ;
2) la distance de 100 mètres est à observer des deux côtés (principe de réciprocité), sauf pour une extension d'une habitation ;
3) des dérogations à la distance de 100 mètres sont prévues dans de nombreux cas (voir ci-après) ;
4) l'autorité qui délivre le permis de construire (maire ou préfet) peut s'affranchir de la règle de réciprocité, lorsqu'un tiers souhaite s'établir à proximité d'un élevage existant, sous réserve de l'avis favorable de la chambre d'agriculture (article L. 111-3 du code rural)

Définition des bâtiments d'élevage et d'annexes: Insistons, les règles de distance concernent les bâtiments d'élevage et non les hangars à paille et fourrages ou pour ranger le matériel agricole. Simplement les ouvrages de stockage de paille et de fourrage, relevant du régime d'autorisation ou de simple déclaration, sont soumis à une distance de 15 mètres et à la sécurité incendie. On entend donc pas bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles dans lesquels la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par m2. On entend par annexes, les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

Les dérogations possibles Reprenons notre article L. 111-3 du code rural. Il énonce la possibilité de déroger à la règle des 100 mètres :

- dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou, le cas échéant, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ;
- dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées autorisant l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des bâtiments d'élevage ;
- **ou encore pour tenir compte des spécificités locales**
- par la création, en accord avec les parties, d'une servitude, dès lors que les habitations font l'objet d'un changement de destination ou que les bâtiments agricoles sont étendus.

Les distances au cas par cas Les distances d'implantation ou d'extension de tous bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou déclaration (voir définition ci-contre) vis à vis de toutes habitations ou immeubles publics, sont les suivantes et sont réciproques :

- cas général = 100 mètres ;
- cas particulier à l'appréciation du préfet = + de 100 mètres en l'absence de solution technique propre à garantir la commodité du voisinage et la protection des eaux ;
- cas des bâtiments d'élevage de volailles = au moins 50 mètres pour les bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 200 mètres à chaque bande, pour les volières d'une densité inférieure ou égale à 0,75 animal-équivalent par m2. Pour les enclos, parcours compris, d'une densité inférieure ou égale à 0,75 animal-équivalent par m2, les clôtures doivent être implantées des habitations voisines à au moins 50 mètres s'il s'agit de palmipèdes (oies, canards) et de pintades, à au moins 20 mètres pour les autres espèces ;
- cas des élevages de porcs en plein air = au moins 50 mètres des limites des parcelles utilisées ;
- cas des installations existantes = pas de distance pour les extensions d'élevages en fonctionnement régulier, 100 mètres si nouveaux bâtiments d'élevage ou annexes nouvelles aux bâtiments d'élevage ; distances dérogatoires arrêtées par le préfet (en prendre connaissances à la DDAF) pour les modifications (mise aux normes), les extensions ou le regroupement d'élevages en fonctionnement régulier ou fonctionnant au bénéfice des droits acquis ; pas de distance lorsqu'il s'agit d'une mise en conformité d'une installation autorisée par la réalisation d'annexes, la reconstruction ou l'aménagement, sur le même site, d'un bâtiment d'élevage de même capacité. Par contre les élevages soumis à simple déclaration (pas d'autorisation) peuvent, sur demande de l'exploitant au préfet, dès lors que la commodité du voisinage est assurée, à des distances moindres, à savoir :
- 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiment d'élevage de bovins sur litière ;
- 25 mètres lorsqu'il s'agit d'une installation située en zone de montagne. Tous ces cas concernent les bâtiments d'élevage et pas les hangars ou bâtiments de stockage de paille et de fourrage. Cependant ceux-ci ne peuvent pas être implantés ou agrandis à moins de 15 mètres de toutes habitations et doivent avoir fait l'objet d'un dispositif contre le risque d'incendie.

Les petits élevages

Les bâtiments d'élevages plus petits qui ne sont pas soumis au régime de déclaration ou d'autorisation préalable, relèvent du règlement sanitaire départemental. Dans ce cas, la distance d'éloignement peut être inférieure aux distances indiquées ci-dessus mais ne peut être inférieure à 20 mètres pour les travaux visant à l'extension mesurée d'un bâtiment d'élevage existant ou la ré-affection d'un bâtiment d'élevage existant au même type d'élevage ou non, et pour les créations ou extensions mesurées d'ouvrages de stockage de paille et fourrage. Sont soumis au règlement sanitaire départemental les élevages de moins de 50 porcs, de moins de 5 000 volailles, d'ovins, de moins de 40 vaches ou de 50 veaux de boucherie, de moins de 2 000 lapins, de chevaux, de chiens. Dans ce cas les distances d'éloignement sont les suivantes :

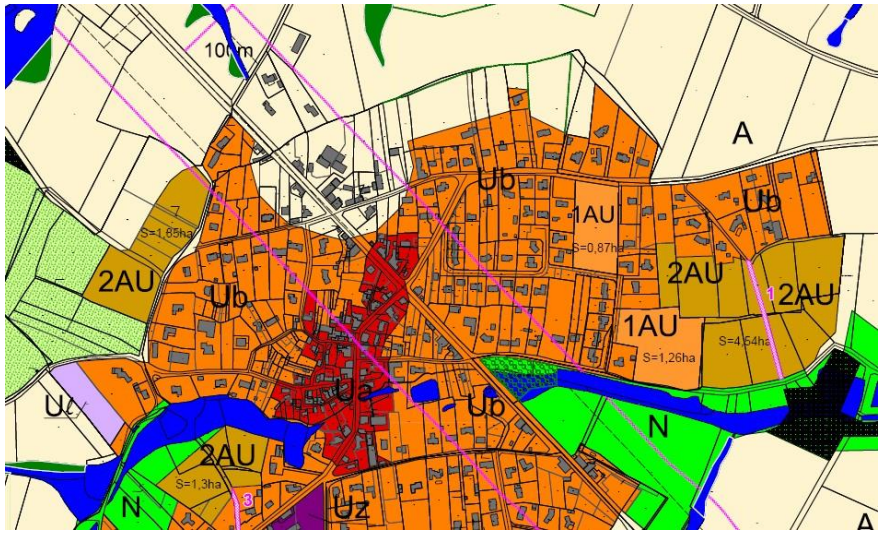
- 25 mètres au moins pour les élevages de 10 à 49 volailles et lapins et de moins de 10 vaches, cochons, moutons, chèvres, chevaux, chiens ;
- 50 mètres au moins pour les élevages de 50 à 2 000 lapins, de 50 à 5 000 volailles, de plus de 10 ovins et équidés, de 10 à 39 bovins ;
- 100 mètres au moins pour les élevages de 10 à 49 porcins.

ATTENTION : la chambre d'agriculture, selon un principe de précaution et pour permettre le développement des exploitations agricoles existantes considère que tout bâtiment d'élevage, même s'il compte moins de 100 bêtes, est soumis à un périmètre de réciprocité de 100m.

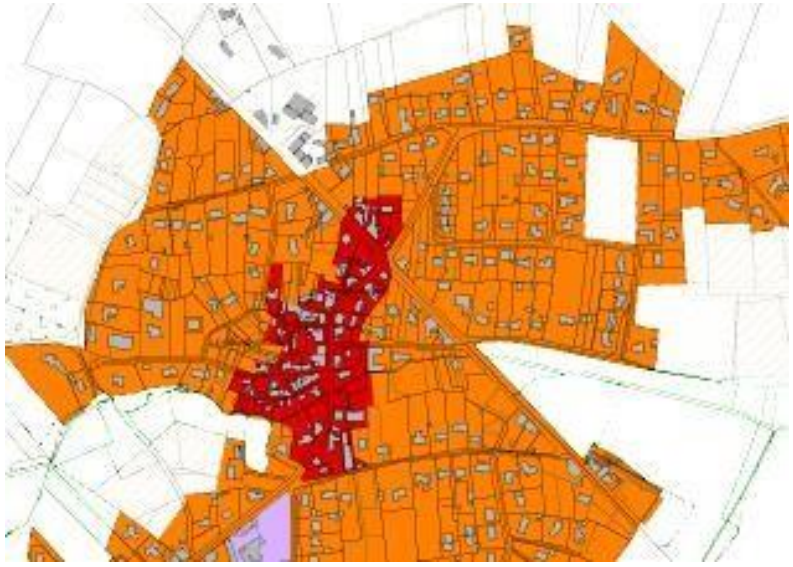
Le cas particulier de l'exploitation agricole du GAEC du Lion d'Or:

Située au Nord de l'agglomération de la Mainborgère, l'exploitation agricole du Lion d'Or est directement impactée par l'urbanisation.
L'urbanisation déjà existante à proximité du siège d'exploitation impacte l'entreprise dans son développement ou sa transmission. Compte tenu des règles de distances imposées par la réglementation aux bâtiments d'élevage, afin de ne pas compromettre la capacité de développement des exploitations, un périmètre de réciprocité de 100 m s'applique. Cette disposition implique que toute nouvelle habitation de tiers envisagée au sein de ce périmètre est normalement interdite.
Néanmoins :

- ☐ La chambre d'agriculture s'est prononcée sur la question au cours de l'élaboration du PLU. Elle a conclu que l'analyse de la situation montrait qu'il existait déjà plusieurs maisons de tiers intercalées entre les bâtiments d'élevage et les parcelles AE 20, 125, 134, 135, 420, 583, 584, 587, 585 et 586). En conséquence, dans ce cadre spécifique, elle ne s'opposera pas aux projets de constructibilité intercalés entre une maison de tiers déjà existante et les bâtiments d'élevage présents. Elle attire l'attention des élus sur le fait que « *le développement urbain s'est fait, et continue de se faire à proximité de l'entreprise agricole. Si, pour son développement, elle est aussi amenée à construire de nouveaux bâtiments, une dérogation au principe de réciprocité sera nécessaire. Celle-ci sera examinée par Monsieur le Préfet après avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST)* ».
- ☐ Pour tenir compte du fait que les parcelles impactées se situent en agglomération, l'Etat, dans son avis émis à l'arrêt du PLU de Château-Guibert, a demandé à ce que ces parcelles soient intégrées à la zone Ub.



Plan de zonage du PLU à l'arrêt : la zone sous le périmètre de réciprocité du GAEC du Lion d'Or est en A



Plan de zonage du PLU àl'approbation : sur la demande du Préfet, la zone sous le périmètre de réciprocité du GAEC du Lion d'Or est en Ub

3.2 Les zones Av : la préservation des secteurs de vignobles AOC

Comme indiqué dans le diagnostic, la commune de Château-Guibert fait partie de l'aire géographique de l'AOC Fiefs Vendéens. En février 2011, le Comité National de l'INAO a délimité dans sa version définitive le parcellaire AOC. Un courrier de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) daté du 6 janvier 2012 indique que ce périmètre se trouve considérablement réduit en comparaison de celui établi en 1984 au moment de la reconnaissance en appellation d'origine VDQS (Vin Délimité de Qualité Supérieure).L'institut rappelle l'importance de renforcer leur protection dans le document d'urbanisme de la commune.

Sensibles à la préservation des vignobles AOC, les élus ont souhaité leur attribuer une zone spécifique dans le PLU : les zones Av.
La délimitation des zones Av reprend strictement celle de l'INAO. Elles englobent 4 secteurs représentant une superficie globale de **63,2 ha** soit 1,8 % du territoire communal et 2,3 % des zones agricoles du PLU.

3.3 Les zones Ax : la prise en compte d'un secteur de carrière autorisée (ICPE)

Le territoire de Château-Guibert supporte une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : une activité d'extraction autorisée depuis le 8 novembre 1999 et exploitée par la société Carrières KLEBER MOREAU SA pour l'extraction d'une volume prévu de 600 000 tonnes de granulats. Cette carrière est actuellement en fonctionnement et son exploitation est autorisée jusqu'au 8 janvier 2029.
La fiche n°5 du CERTU « **La dépollution des terrains : principe et responsabilité** » indique que « *La collectivité locale (maire ou président de l'EPCI compétent) est responsable de la mise en compatibilité des aménagements sur le site avec les contraintes connues en matière de pollution ; elle intervient par le biais de la réglementation et en particulier le PLU* ». Afin de respecter ce principe et la législation relative aux ICPE, le PLU prévoit la délimitation de la carrière KLEBER MOREAU en zone Ax correspondant aux secteurs accueillant des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, pour les activités d'exploitation de carrières et de dépôts de matériaux inertes. Cette zone représente **18,5 ha** soit 0,5 % du territoire castelguibertin.

4. En zones A et N, l'interdiction des nouvelles constructions au sein des secteurs de constructions dispersées de tiers (Ah et Nh)

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs agricoles et naturels. Il a pour objectif de freiner les extensions urbaines hors agglomération et villages.

Il a été défini dans le PLU un ensemble de secteurs classés en zones Nh ou en zone Ah qui correspondent à des ensembles de secteurs bâtis constitués soit par un petit groupe de maisons de tiers ou correspondant à des petites opérations de lotissements isolées sur le territoire et situés en zones naturelle protégée (zone Nh) ou en zone agricole (zone Ah). Ils ont été identifiés et périmètrés de façon précise. La méthodologie adoptée fut la suivante :

1 Repérage des secteurs d'habitat isolé en zone agricole et naturelle
2 Repérage des bâtiments d'élevage présents sur la commune et apposition sur le plan de zonage des périmètres de réciprocité (100m)
3 Détourage hors périmètre de réciprocité des zones abritant des constructions de tiers en Ah et Nh.
- Ah pour les zones d'habitat de tiers situées en zone agricole
- Nh pour les zones d'habitat de tiers situées en zone naturelle ou longeant une zone naturelle
- Le détourage a été effectuée en fonction des limites parcellaires mais lorsque celles-ci étaient trop éloignées de la construction, le périmètre des zones Ah et Nh a été caler à proximité des bâtiments.

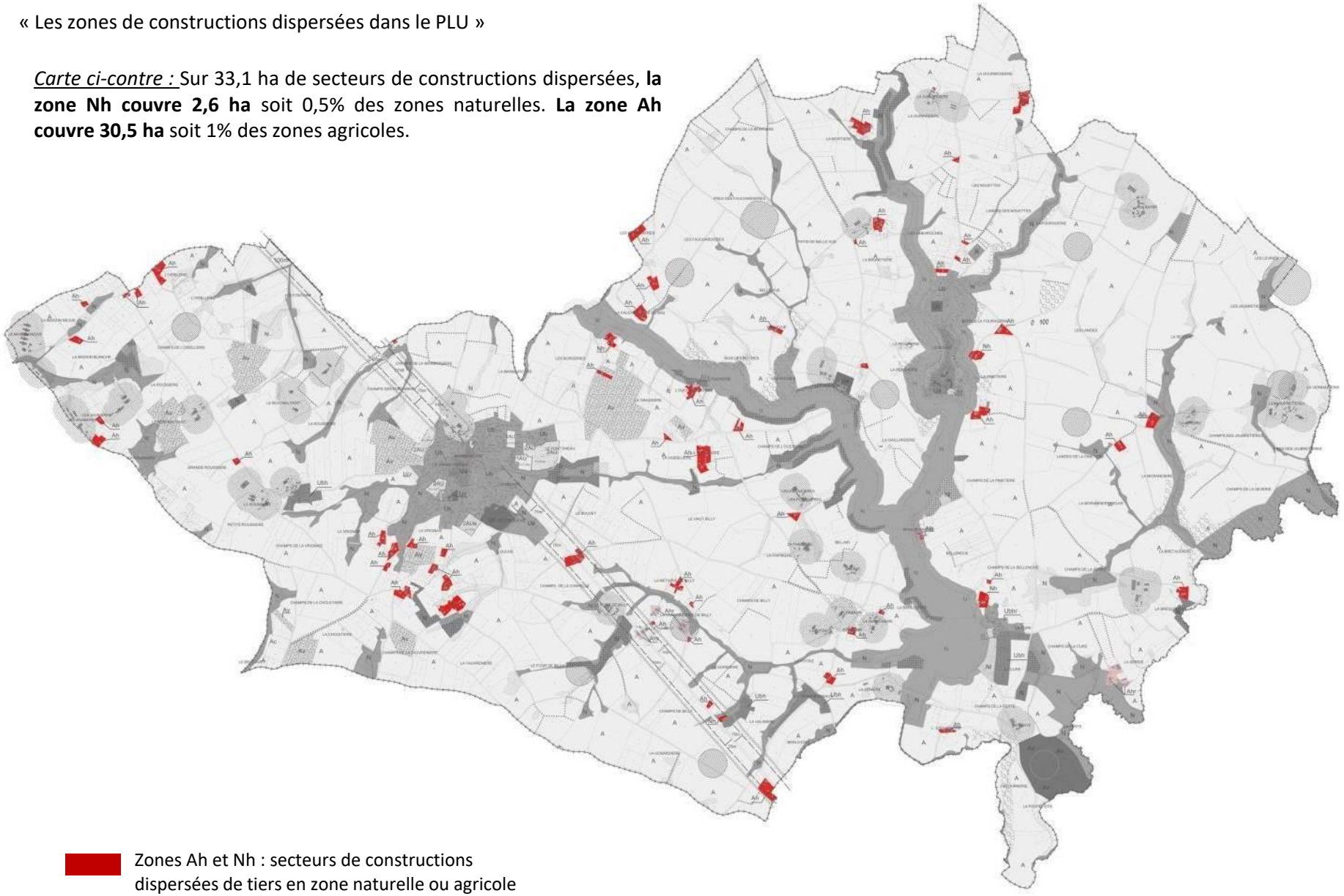
Ces secteurs sont nombreux sur la commune même s'ils sont d'importance et de capacité limitée. **Ils représentent 33,1 ha soit 0,9% du territoire**. Ils nécessitent une réglementation spécifique. Ces entités n'ont pas de structures urbaines constituées comme un noyau ancien autour duquel se serait développée une urbanisation tel que l'on peut le caractériser dans les 4 secteurs urbanisés identifiés.
Compte tenu de leurs caractéristiques et au regard de la législation, les secteurs de constructions dispersées de tiers ont fait l'objet d'un zonage spécifique. Dans ces espaces qui ne sont ni des villages, ni des agglomérations, ni des secteurs urbanisés, **toute construction nouvelle est interdite, même en dents creuses**.

Néanmoins, sont autorisées en Ah et Nh :

- **les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m²**
- **les annexes dans la limite de 50m²**
- **les réhabilitations et les changements de destination des bâtiments en pierre**

« Les zones de constructions dispersées dans le PLU »

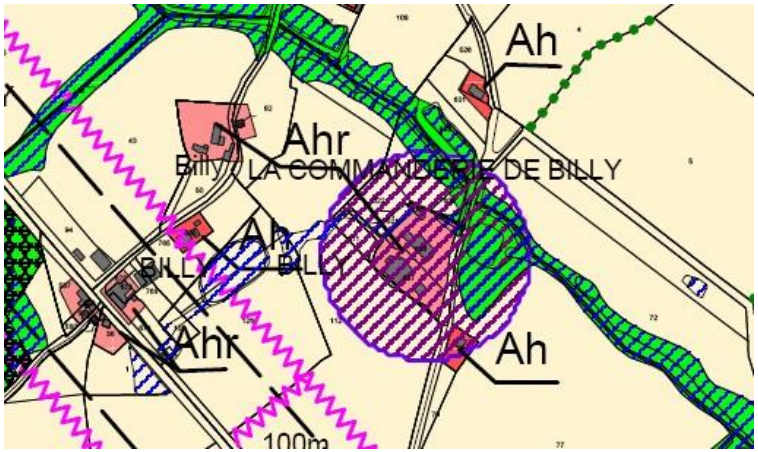
Carte ci-contre : Sur 33,1 ha de secteurs de constructions dispersées, **la zone Nh couvre 2,6 ha** soit 0,5% des zones naturelles. **La zone Ah couvre 30,5 ha** soit 1% des zones agricoles.

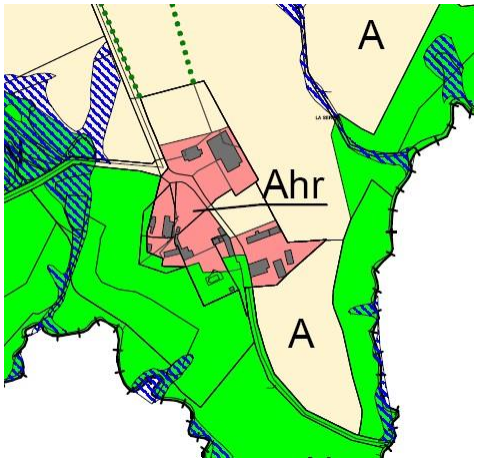


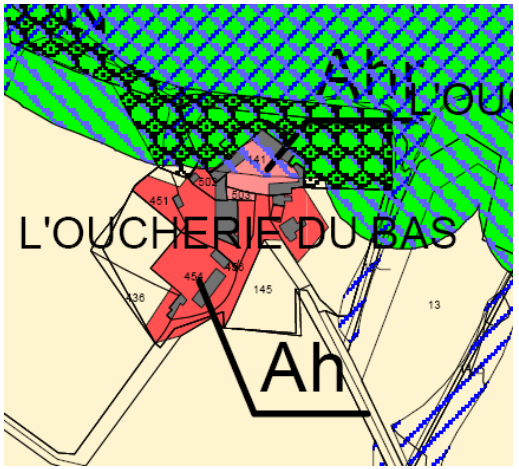
Zones Ah et Nh : secteurs de constructions dispersées de tiers en zone naturelle ou agricole

Le secteur Ah comprend **<u>un sous-secteur Ahr</u> dont les périmètres ont été identifiés après des visites sur le terrain.**
Ce dernier correspond aux secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole et comportant du **bâti patrimonial**. La réglementation proposée pour les zones Ahr veille à préserver les bâtiments de qualité architecturale via des prescriptions spécifiques (article 11) tout en permettant le développement d'une activité touristique type réception, séminaires en autorisant la construction d'annexe séparée de 100 m². Cette réglementation vise à valoriser ces secteurs patrimoniaux tout en permettant leur développement touristique éventuel.

3 secteurs sont concernés : la Commanderie de Billy, l'Oucherie du Bas et La Serrie. Ces secteurs ont été identifiés comme particulièrement patrimoniaux.









En secteur Ahr, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre (granges) sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum ;
- La construction d'annexes séparées destinées à l'accueil de visiteurs, réceptions, … dans la limite d'une emprise maximale de 100 m²
- La construction de piscines et leurs locaux techniques attenants

<u>Photographie ci-contre</u> : la Commanderie de Billy

E. La prise en compte des risques et des nuisances

1. Prendre en compte les risques identifiés

Au titre de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et de la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU doit prendre compte les risques identifiés. La commune de Château-Guibert est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 2012) pour un certain nombre de risques. La définition de ces risques a été transmise dans le Porter à Connaissance du préfet.

Suite à ces dispositions et à l'état initial de l'environnement, sont pris en compte dans le PLU :

- Le Risque météorologique ;
- Le Risque sismique (L'ensemble du département de la Vendée est classé en aléa modéré) ;
- Le Risque « Transport de matière dangereuse » (Il convient de considérer que le risque de transport de matière dangereuse est potentiellement existant sur tout type d'axes routiers et notamment la route départementale RD 746 qui traverse la commune. De plus, il faut noter que la route RD 746 figure sur la carte nationale de 1ère et 2ème Catégories des Transports Exceptionnels).

Le Porter à Connaissance nous indique que la commune est également soumise à :

- Un risque inondation lié à l'étude de l'onde de submersion en cas de rupture du barrage du Marillet.
- Un risque de mouvements de terrain lié au phénomène de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux qui a été identifié.

Risque météorologique	Le territoire castelguibertin est identifié en tant que zone présentant un risque météorologique (tempêtes). L'élaboration du PLU en a tenu compte même si le règlement et le zonage ne le mentionnent pas expressément.
Risque sismique	Le territoire castelguibertin est identifié en tant que zone de sismicité 3 présentant un aléa modéré. L'élaboration du PLU en a tenu compte même si le règlement et le zonage ne le mentionnent pas expressément.
Risque « Transport de matière dangereuse »	L'élaboration du PLU en a tenu compte même si le règlement et le zonage ne le mentionnent pas expressément. La marge de recul de 75 mètres afférente à la RD746, classée Route à Grande Circulation est matérialisée sur le zonage. Elle est susceptible de supporter des engins de transport de matières dangereuses.
Risque Inondation (en cas de rupture de la retenue du barrage du Marillet)	Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte du projet des périmètres de protection de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en collaboration avec Vendée Eau. Les zones naturelles ont ainsi été étendues autour du bourg. Les annexes du PLU comportent le projet en l'état et le règlement du PLU, dans les dispositions générales indique que « *les périmètres de protection de la retenue du barrage du Marillet sont actuellement en cours d'élaboration. Des prescriptions urbanistiques leur seront assorties. Ces périmètres et leurs prescriptions devront être pris en compte dès leur approbation* ». Le plan de zonage comporte la zone de submersion liée à la rupture de la retenue du barrage du Marillet.
Risque Mouvements de terrain	L'élaboration du PLU en a tenu compte même si la cartographie de l'aléa n'a pas de valeur réglementaire mais est informative.

Par ailleurs, le plan de zonage comporte une zone non aedificandi de 100m autour de la lagune de l'agglomération de la Mainborgère.

2. Prendre en compte les nuisances identifiées

2.1 Les nuisances sonores

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage, **le PLU indique dans le règlement le respect obligatoire des prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions**.

Sur la commune de Château-Guibert, la RD 746 est classée route à grande circulation. Une marge de recul de 75m est imposée pour toute nouvelle construction. Comme elle est source de nuisances sonores, le plan de zonage identifie une bande de 100m de part et d'autre de la voie à l'intérieur de laquelle des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux nouvelles constructions.

2.2 Les activités incompatibles avec l'habitat

Le PLU identifie une zone d'activités spécifique : **la zone Ue** susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle regroupe des activités à caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures. La zone Ue représente 3,3 ha soit 0,09 % du territoire.
Elle ne comporte qu'une zone au Sud de l'agglomération.

2.3 Les nuisances éventuelles

Par ailleurs, au titre des nuisances éventuelles :

- **Servitude I4** : Servitude autour d'une ligne aérienne électrique. La commune est concernée par les ouvrages HTB suivants : Ligne 225.000 Volts Beaulieu-Sirmière et la ligne 90.000 Volts Luçon-Beaupuy-Sirmière.
- **Servitude PT2 :** Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'Etat. Château-Guibert est concernée par la Zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne La Roche-Sur-Yon Luçon et la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne La Roche-Sur-Yon Château Guibert Luçon.
- **Servitude PT3 :** Servitude relative aux réseaux de télécommunications. La commune est concernée par le câble à fibres optiques du réseau national de Liaison à Grande Distance et par le câble régional reliant le central téléphonique du bourg de Château-Guibert au central téléphonique de Mareuil-Sur-Lay.
- **Servitude T7 :** Servitude aéronautique. La commune est concernée par cette servitude, propre aux aérodromes, et qui couvre l'ensemble du territoire national.

F. La prise en compte d'éléments particuliers à la commune

1. La prise en compte de la protection de la retenue du barrage du Marillet et des périmètres associés (actuellement en projet)

Le plan de zonage présente une trame spécifique identifiant la zone submersion en cas de rupture du barrage de la retenue du Marillet.

Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte du projet des périmètres de protection de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Ces périmètres touchent les communes de Saint-Florent-des-Bois, Château-Guibert et Thorigny.

Au titre de ce projet, pour Château-Guibert, les zones naturelles identifiées en zone N dans le PLU ont ainsi été étendues autour du bourg.
Les annexes du PLU comportent le projet en l'état et le règlement du PLU, dans les dispositions générales indique que « *les périmètres de protection de la retenue du barrage du Marillet sont actuellement en cours d'élaboration. Des prescriptions urbanistiques leur seront assorties. Ces périmètres et leurs prescriptions devront être pris en compte dès leur approbation* ».

2. Le renouvellement de la protection des Boisements au titre des Espaces Boisés Classés

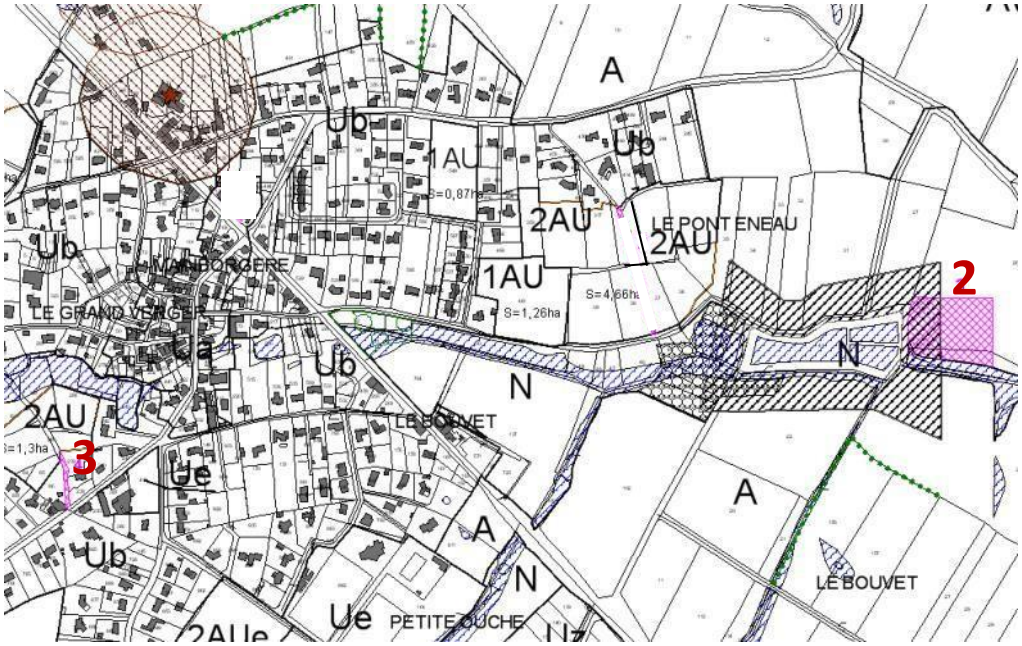
EBC POS en vigueur	67 ha
EBC retirés	0 ha
EBC ajoutés au projet de PLU	0 ha
Total EBC Projet de PLU	67 ha

Repérés par une trame, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La totalité des EBC du POS ont été conservés dans le PLU. En effet sur les **67 ha déjà classés, 67 ha sont conservés**, soit 100%. Ces boisements sont conservés car leur qualité démontrée au POS actuel n'est pas remise en cause. La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Les emplacements réservés

Un ensemble de secteurs ont été inscrits en emplacements réservés pour la réalisation de projet d'intérêt publics tels que l'amélioration ou la création d'infrastructures routières répondant notamment aux objectifs du PADD :



N°	Désignation de l'opération	Surface en m²	Bénéficiaire
~~1~~	~~Création d'une liaison douce~~	~~1 107 m²~~	~~Commune~~
2	Extension de la lagune	10 220 m²	Commune
3	Accès à la zone 2AU des Carrières	422 m²	Commune
4	Déviation de la RD746 : contournement de Mareuil-sur-Lay-Dissais	28 900m²	Département

4. Les zones humides

Les zones humides identifiées sont reportées sur le plan de zonage au travers d'une trame spécifique et font l'objet d'une protection stricte dans le cadre du règlement afin d'en assurer la préservation. **Un inventaire des zones humides a été réalisé par la Communauté de Communes du Pays Mareuillais. Il recense 350,5 ha de zones humides sur le territoire castelguibertin soit environ 10% de la surface totale de la commune** (sans la retenue du Marillet : 240 ha soit 6,9 % du territoire). Cet inventaire constitue l'annexe 5e du présent PLU qui comporte une notice décrivant la méthodologie adoptée pour identifier les zones humides.

La méthodologie d'inventaire utilisée se partage en trois niveaux. La première étape permet d'établir les zones humides **probables**. La seconde permet de localiser sur le terrain les zones humides **effectives** (répondant à la définition donnée par la réglementation). La dernière détermine les zones humides **efficaces** (zones situées au sein des zones humides effectives et ayant un rôle important vis-à-vis d'une fonction donnée).

Le Porter à connaissance du préfet indique qu'aucune Zones Humides d'Importance Nationale (ZHIN) n'a été identifiée sur la commune.

Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.
A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Dans les secteurs de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisées uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou s'ils correspondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole.

Dans le PLU, les zones humides les plus significatives ont été classées en zone N. Le repérage par une trame renvoyant aux dispositions règlementaires les protégeant permet d'en assurer la protection globale. En tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans les secteurs de zones humides peuvent être autorisés :
La préservation du patrimoine bâti
Selon les conclusions du diagnostic, l'on rappelle que le territoire castelguibertin compte des secteurs et éléments bâtis patrimoniaux. Au-delà du centre-bourg historique qui présente une grande qualité architecturale, l'on recense sur le territoire communal :

- Maison de retraite des Roches (matériau : schiste de pays) XVI^{e} siècle
- Eglise Saint-André (matériau granit) XIIème ou XIIIème
- Croix hosannière : pierre blanche taillée XVIII^{e} siècle. Cimetière de Belle-Noue
- Château de la Serrie (XVIII^{e}, XIX^{e} et XX^{e} siècles) (matériau : schiste)
- Ferme La Barilleraie (XVII^{e} et XVIII^{e} siècles) (matériau : schiste de pays)
- Plaque commémorative en bronze (1991)
- Église Notre Dame de la Nativité (1894) (matériau : schiste). Architecte : Léon Ballereau
- Tabernacle de l'église Notre Dame de la Nativité (matériau : bois peint et doré).XIXème siècle
- Le vitrail de la vierge de l'église Notre Dame de la Nativité

Concernant le patrimoine archéologique, le règlement du PLU prévoit un article dédié au titre des Dispositions Générales. Cet article énonce que des prescriptions particulières sont applicables dans ce domaine conformément aux textes applicables à l'archéologie.
Le règlement rappelle que:

"Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou

sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Enfin, un secteur urbanisé présente un centre ancien : Bellenoue qui est identifié dans le PLU en zone Ubhr « *secteurs de bâti ancien dans les secteurs urbanisés »* sous-secteur de la zone Ubh dédiée aux secteurs urbanisés dans leur ensemble. La réglementation de la zone Ubhr leur attribue différents moyens de protection telle que l'obligation d'obtenir des autorisations, l'encouragement à la réhabilitation, etc.

G. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement

La stratégie globale d'équilibre du territoire est assurée dans le PLU via des règles différenciées et adaptées à chacune des 4 grandes familles de zones : U, AU, A et N.

Secteur	qualification	Surface (ha)
Ua	**Centre ancien, type d'urbanisation traditionnel, dense**	**9,5**
Ub	**Extensions d'urbanisation périphériques des centres anciens** **Ubh** : correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU, **Ubhr** : correspondant aux secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés.	**Ub : 53,1** **Ubh : 15,8** **Ubhr : 3,4**
Uz	**Secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif.**	**6,2**
Ue	**Secteurs d'activités incompatibles avec l'habitat**	**3,3**
1AU	**Zones d'urbanisation future à court terme.** Desservies à leur périphérie Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les OAP	**3,6**
2AU	**Zones d'urbanisation future à court terme.** Nécessitent une modification du PLU Ne sont ni équipées, ni desservies par les réseaux **2AUz** : **équipements publics et d'intérêt collectif**	**2AU : 6,2** **2AUz : 1,7**
Ah	**Secteurs de constructions dispersées de tiers** identifiés en zone agricole ou seules la reconstruction, les annexes et les extensions sont autorisées. **Ahr : Secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole et présentant une valeur patrimoniale**	**Ah : 27,2** **Ahr : 3,3**
Av	Secteurs de **Vignobles AOC**	**63,2**
Ax	Secteurs de **Carrières**	**18,5**
Nh	**Secteur de constructions existantes dispersées en zone naturelle** où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes, des extensions limitées et des annexes séparées	**2,6**
Nl	Secteur naturel affecté aux différentes **activités liées aux loisirs** et ne nécessitant pas de constructions importantes	**7,5**

III. Synthèse de la consommation foncière et de la stratégie adoptée par le PLU

Cette partie présente de façon synthétique la stratégie du PLU en terme de consommation foncière estimée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme castelguibertin

A. La stratégie adoptée dans le PLU

Afin de garantir la maitrise de l'urbanisation, la stratégie d'urbanisation du PLU s'appuie :

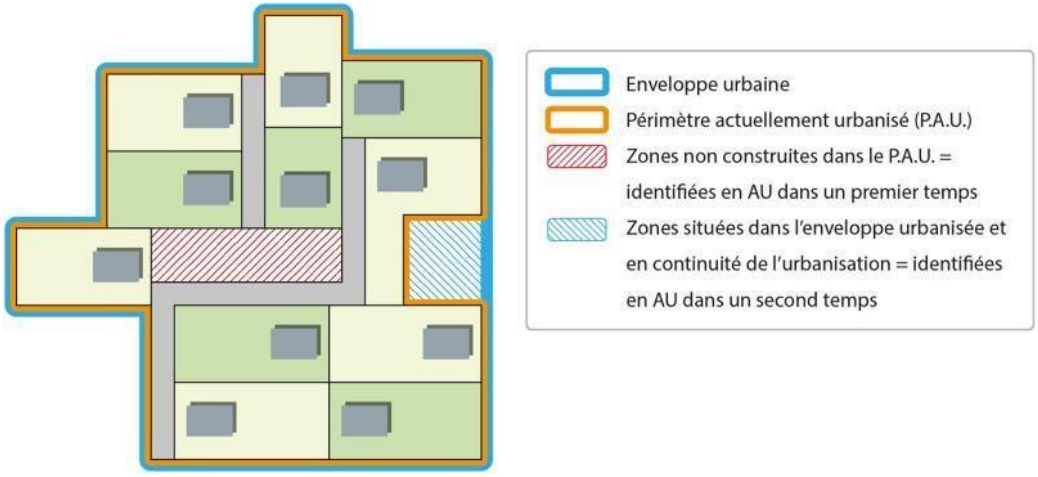
⇨ En premier lieu sur l'identification des dents creuses et des espaces densifiables (parcelles importantes)

⇨ En second lieu : sur les zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein du périmètre actuellement urbanisé de l'agglomération et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux.
⇨ 3 zones libres ont été repérées et sont donc zonées en AU dans le PLU :
Pour l'habitat : le secteur 1AU de la Treille et le secteur 2AU des Carrières
Pour le renforcement des équipements publics : le secteur 2AU du Stade

⇨ En troisième lieu : sur la définition de zones AU comprises dans l'enveloppe urbaine et situées en continuité de l'urbanisation.
Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux
⇨ 3 zones AU sont concernées. Elles étaient déjà intégrées aux zones urbaines (U) du POS :
Pour l'habitat : les 2 secteurs 1AU et 2AU du Pont Meneau, le secteur 2AU des Genêts

⇨ En quatrième lieu : sur une maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives des zones 2AU par modification du PLU (concertation – enquête publique). Ainsi, seulement **18 % des surfaces AU sont proposées en zone 1AU à ce jour (constructibles dès l'approbation du PLU).**

Croquis expliquant le principe développé dans le projet de PLU :



B. Synthèse des surfaces agricoles, naturelles et forestières consommées dans le projet de PLU

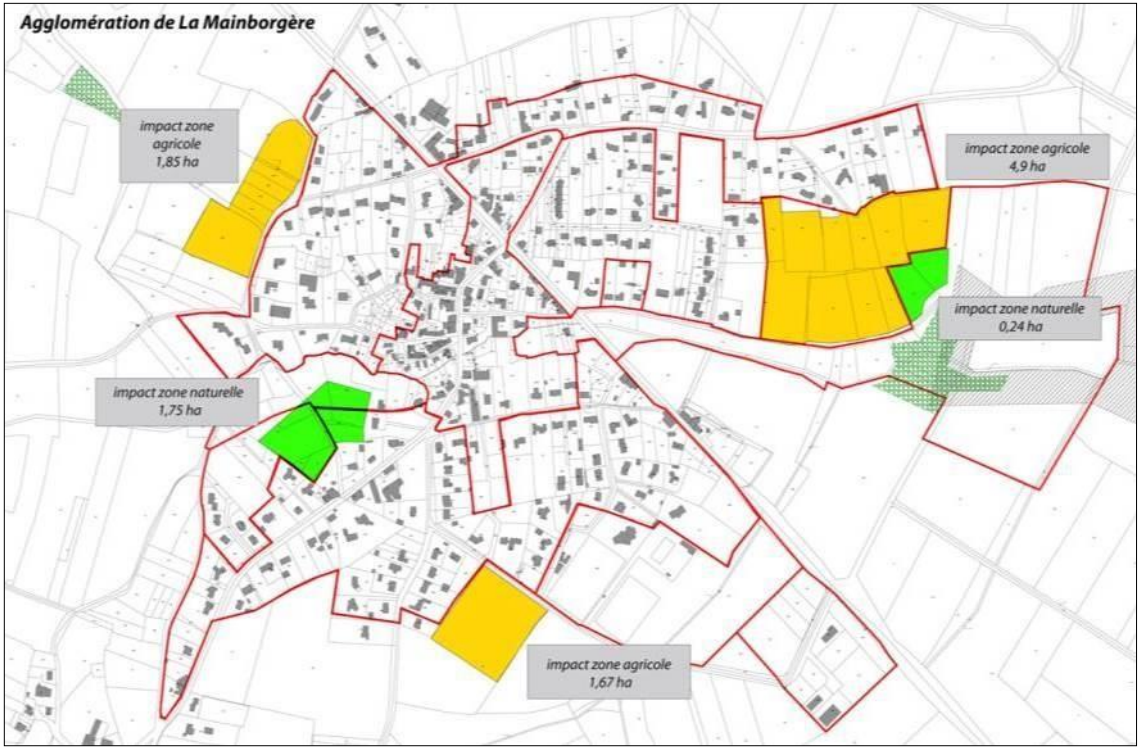
Zone AU Habitat	Surface	Densité moyenne minimum proposée	Potentiel logements minimum	
1AU de la Treille	0,87 ha	15 logements/ha	13 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
1AU du Pont Eneau	1,26 ha	15 logements/ha	19 logements	Continuité de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine
2AU des Carrières	1,3 ha	15 logements/ha	20 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
2AU des Genêts	1,85 ha	15 logements/ha	28 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
2AU du Pont Eneau	4,54 ha	15 logements/ha	68 logements	Intégrée au périmètre urbanisé de l'agglomération
TOTAL Habitat	**9,8 ha** *(chiffre arrondi)*		**148 logements minimum sur 10 ans**	
Zone AU activités économiques				
2AU du Stade	1,67 ha		En continuité de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbanisée	
TOTAL Activités Economiques	**1,67 ha**			

Carte ci-contre : Identification des surfaces des zones proposées en AU qui impactent les secteurs naturels et agricoles. Sur les 6 zones AU (11,5 ha) :

3 zones impactent des zones agricoles :
Elles sont identifiées en jaune sur la carte ci-contre et représentent une surface globale de 6,81 ha:
- Les zones 1AU/2AU du Pont Eneau sur 4,96 ha
- Toute la zone 2AU des Genêts (1,85 ha)
- Toute la zone 2AUz du stade (1,67 ha)

2 zones impactent des zones naturelles :
Elles sont identifiées en vert dans la carte ci-contre et représentent une surface globale de 1,75 ha :
- La zone 2AU des carrières sur 1,3 ha
- La zone 2AU du Pont Eneau sur 0,24 ha

zones agricoles consommées dans le PLU	zones naturelles et forestières consommées dans le PLU
8,48 ha	1,75 ha



IV. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement

Cette partie présente de façon synthétique la prise en compte des dispositions du Grenelle de l'Environnement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme castelguibertin.

A. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 »

Le Grenelle de l'Environnement se décline dans plusieurs textes. Chacun définit des éléments complémentaires :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite **"Loi Grenelle 1"**, définit les objectifs à atteindre. Le projet de loi a été adopté à l'unanimité par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en août 2009.
- La loi portant engagement national pour l'environnement, dite **"Loi Grenelle 2"**, propose des outils pour atteindre les objectifs du Grenelle 1. Elle indique les incidences sur les différents textes de loi concernés par le Grenelle. Le projet de loi a été adopté par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en juin 2010.
- La loi de finances constitue le troisième volet du dispositif Grenelle. Elle détermine les moyens financiers mobilisables pour mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement. Elle est actualisée chaque année.

Rappelons que le **« Schéma régional de cohérence écologique »** (SRCE) des Pays de la Loire est actuellement en cours d'élaboration. Il visera le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau. Il aura notamment pour mission d'identifier le tracé de la "Trame verte et bleue", voulue par les lois Grenelle 1 et 2.

B. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLU

1. Des objectifs en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue

Cet objectif global est motivé par le constat de la fragmentation importante des territoires induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. Cette disposition fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel de Château-Guibert préconisé dans le PADD qui reflète la volonté de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité sur le territoire castelguibertin. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes, de garantir les échanges écologiques et la trame verte de l'agglomération. Ces continuités correspondent à l'identification de corridors écologiques. Sur le territoire de Château-Guibert l'on identifie dans le PLU et notamment sur le zonage différentes entités qui **constituent le fondement de la trame verte et bleue territoriale** :

- 498,8 ha d'espaces naturels purs (hors secteurs construits) qui englobent notamment une ZNIEFF de type 1 Vallée de la Doulaye
- 67 ha d'espaces boisés classés
- 81,4 ha de boisements d'intérêt paysager protégés au titre de la loi Paysage
- 196 079 m de haies d'intérêt paysager protégées au titre de la loi Paysage

Via l'identification de ces éléments paysagers, le PLU vise à <u>reconstituer un réseau écologique cohérent</u>, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. **Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLU via les zones <u>N</u>** qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces naturels affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Pour Château-Guibert, les zones N ont été identifiées pour intégrer :

- Les espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF Vallée de la Doulaye)
- Les zones humides, liées aux espaces naturels protégés au titre de la cohérence hydraulique et de la cohérence de la trame verte et bleue, au titre des corridors écologiques.
- Les Espaces boisés classés
- Les boisements d'intérêt paysager
- Les cours d'eau

En zone N, sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires. ...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,
- La réhabilitation des constructions existantes, sans extension, ni changement de destination
- La reconstruction des bâtiments détruits depuis moins de 2 mois par sinistre quelconque
- Les affouillements et les exhaussements de sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics, collectifs ou d'intérêt général,
- Les plans d'eau et réserves de substitution liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol.
- La construction d'abris pour animaux limitée à une construction par unité foncière et à 15 m² au maximum,
- Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux exploitations agricoles (Programme de maîtrise des pollutions liées aux effluents d'élevage – PMPLEE, Installations Classées) ou légère extension,

2. Des objectifs en matière d'énergie

Le Conseil européen de mars 2007 a résolu d'ici à 2020 de :

- Réduire d'au moins 20% les émissions de gaz à effet de serre
- Porter la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de l'Union Européenne à 20%
- Améliorer l'efficacité énergétique de 20% ;

A leur échelle, les PLU doivent tendre vers ces objectifs et donc favoriser le recours à des énergies renouvelables .Le PLU castelguibertin intègre dans son règlement écrit via l'article 11 des dispositions visant à autoriser l'installation d'équipements d'énergie renouvelable notamment les panneaux solaires.

V. Analyse comparative des surfaces du POS et du PLU par zone

Le passage du POS au PLU, effectué via la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, reflète un changement d'approche et de philosophie : alors que le POS était davantage un document de zonage permettant d'identifier le foncier pour l'accueil des activités économiques et de l'habitat, le PLU est, quant à lui, un document prospectif permettant d'insérer le projet communal dans son environnement.

Les différences majeures avec le PLU :

- Un rapport de présentation dont le contenu est clairement identifié
- La traduction des projets communaux dans un PADD
- La mise en place d'orientations d'aménagement et de Programmation pour les futures zones à urbaniser
- L'identification de la notion de projet urbain, nécessaire à mener avant de pouvoir identifier des parcelles constructibles
- Une redéfinition des zones permettant des simplifier leur destination au sein de 4 ensembles : les zones U (Urbaines), les zones AU (Urbanisation future), A (Agricole) et Na (Naturelle).

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des surfaces en hectares par grand type de zone de manière à donner une approche quantitative du projet de PLU par rapport au POS. Ces données ne visent qu'à donner un ordre de grandeur de la part des secteurs et ne doivent pas être interprétées de manière brute du fait de l'existence d'une marge d'erreur dans le calcul exact des zones (épaisseurs des traits de zonage, …). Les chiffres présentés ci-dessous ne sont pas arrondis au dixième comme dans le reste du rapport de présentation.

Surfaces POS (ha)		**Surfaces PLU (ha)**	
U	18,3	**U**	91,4
NA et NB	73,9	**AU**	11,5
NC	3 329,2	**A**	2 921,4
ND	94,6	**N**	498,8
TOTAL	**3 516**	**TOTAL**	**3 523**

Chapitre 4 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Ce chapitre 4 évalue dans un premier temps, les effets positifs et négatifs des orientations générales du PLU sur l'environnement au travers :

- de la politique général d'aménagement du territoire castelguibertin (PADD)
- du zonage,
- du règlement,
- des orientations d'aménagement.

Dans un deuxième temps, les incidences négatives du PLU sur les secteurs à aménager sont évaluées suivant les thématiques développés dans l'état initial : biodiversité et milieu naturel (milieu physique, espaces naturels remarquables, corridors écologiques, …), ressources naturelles et gestion des polluants (gestion de l'eau, qualité des sols et sous-sols, déchets et énergie), cadre de vie (bruit, patrimoine paysager et culturel, risques).

I. Identification des effets positifs de la politique d'aménagement conduite par la commune

La politique générale d'aménagement de la commune est définie dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les autres documents du PLU que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec le PADD. L'urbanisation sur la commune de Château-Guibert devra ainsi répondre aux enjeux et objectifs suivants :

ENJEU 1: ASSURER L'ARRIVEE D'UNE NOUVELLE POPULATION EN ORGANISANT UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

1- Concentrer le développement urbain sur l'agglomération de la Mainborgère
2- Organiser le développement du village du centre-bourg de Château-Guibert
3- Tendre vers une densité de 15 logements/ha
4- Organiser le développement urbain des secteurs urbanisés et secteurs d'habitat diffus
5- Prévoir les besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants
6 - Inscrire le développement du territoire dans une démarche durable

ENJEU 2 : GARANTIR LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET ARCHITECTURAL

1- Assurer la protection et la valorisation de la trame verte et bleue
2- Pérenniser et conforter les activités agricoles
3 - Préserver les éléments patrimoniaux à l'aide de mesures de protection adaptées
4- Favoriser un développement touristique cohérent par rapport à l'échelle du territoire communal

Ces objectifs environnementaux permettent de répondre aux enjeux cibles définis dans l'état initial.

Les objectifs environnementaux et les orientations qui en découlent sont définis dans le PADD de manière indirecte au travers d'un développement urbain durable limitant l'impact sur l'environnement et de manière directe au travers de protection du milieu naturel :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS POSITIFS DIRECTS OU INDIRECTS SUR L'ENVIRONNEMENT
1- Permettre le développement urbain de l'agglomération de la Mainborgère et du centre-bourg de Château-Guibert	
→ Renforcer le Pôle urbain de la Mainborgère - Développer l'urbanisation au sein de l'enveloppe actuellement urbanisée de l'agglomération de la Mainborgère, pôle urbain concentrant les équipements publics scolaires, sportifs et les opérations récentes d'habitat - Favoriser le déploiement des liaisons douces - Concentrer le développement urbain sur un pôle capable de se développer, contrairement au centre-bourg, contraint par le réseau hydrographique et la topographie.	**Préservation de l'environnement qualitatif du centre-bourg.** **En concentrant l'urbanisation dans l'agglomération : limitation de l'utilisation de la voiture qui induit une limitation des gaz à effet de serre, et ainsi, la lutte contre les pollutions atmosphériques, les nuisances sonores et le réchauffement climatique**
2- Mettre en œuvre une urbanisation économe en espace	
→ Organiser le potentiel urbanisable dans les secteurs actuellement urbanisés et limiter les extensions d'urbanisation - Densifier le tissu urbain existant de l'urbanisation - Mettre en œuvre des opérations d'urbanisation d'agglomération sur la base de 15 logements/ha - Permettre les constructions en dents creuses dans les secteurs urbanisés identifiés - Organiser l'urbanisation sur la Mainborgère, le centre-bourg et les villages identifiés **→ Maitriser le développement urbain en déterminant les modalités d'aménagement au regard de la sensibilité environnementale** - Mettre en œuvre des formes urbaines favorisant la maîtrise des déplacements ou les modes doux - Permettre la mixité des fonctions urbaines dans les opérations nouvelles, dans l'agglomération - Prendre en compte le patrimoine paysager et environnemental au sein des zones à urbaniser - Prendre en compte les contraintes physiques, d'infrastructure et de nuisances : marge de recul, réseaux, inondation,… - Favoriser la maîtrise des énergies dans les aménagements en imposant la prise en compte de considérations environnementales dans les Orientations	**Limitation de l'étalement urbain et densification des secteurs existants qui favorisent la préservation des espaces naturels et agricoles** **Protection du paysage** **Augmentation de la densité (dans l'existant et les nouvelles constructions), du renouvellement urbain, de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante qui limitent l'étalement urbain et favorisent la préservation des espaces naturels et agricoles** **Intégration des démarches de développement durable dans les nouvelles opérations : limitation des gaz à effet de serre, limitation des consommations d'énergie, limitation des déchets, préservation des milieux récepteurs,…** **Limitation des risques d'inondation** **Amélioration du cadre de vie des habitants**

d'Aménagement et de Programmation telle que l'orientation du bâti, la maximisation des dessertes, …	

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS POSITIFS DIRECTS OU INDIRECTS SUR L'ENVIRONNEMENT
3- Préserver et mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine	
→ Prendre en compte les espaces naturels de qualité et les éléments constitutifs du paysage pour améliorer le cadre de vie - Protection des haies - Protection des boisements - Protection des zones humides - Protéger les cours d'eau **→ Protéger le patrimoine bâti identifié** - Préserver le patrimoine local identifié en protégeant les grandes propriétés et les entités architecturales remarquables en espace agricole et le patrimoine bâti local	**Protection/Préservation des espaces naturels remarquables du territoire communal** **Protection du patrimoine naturel** **Protection des corridors écologiques et donc de la faune et flore utilisant ces couloirs de biodiversité** **Limitation des impacts sur la qualité des eaux en préservant les milieux naturels (haies perpendiculaires à la pente, haies, zones humides et boisements situés en limite des cours d'eau,…)** **Protection du patrimoine bâti**

II. Identification des effets des politiques sectorielles et des orientations d'aménagement

Les politiques sectorielles (habitats, transports, équipements, …) définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones, de l'évolution des emplacements réservés (création, modification, maintien, suppression) et des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi qu'aux travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

En outre, dans les politiques sectorielles, un certain nombre de projets sont envisagés. L'évaluation de l'impact environnemental de ces projets devra faire l'objet, si nécessaire, d'une **étude d'impact environnemental spécifique**, la présente évaluation devant évaluer les effets environnementaux du plan lui-même et non des projets qui l'accompagnent.

Par ailleurs, une partie des orientations d'aménagement se traduit aussi par des mesures relatives à l'évolution du zonage et éventuellement aux règles applicables dans les différentes zones, points qui sont analysés dans le tableau ci-après. Une autre partie des orientations d'aménagement est utilisée pour mettre en avant des projets plus ou moins définis ou des éléments à intégrer aux projets éventuels.

La vocation de l'évaluation environnementale, n'est pas d'évaluer ces projets, ni les préconisations des orientations d'aménagement relatives à ces projets. Cela sera fait au niveau des études spécifiques réalisées à l'occasion de la mise en œuvre de ces projets.

En conclusion, à ce stade, autant l'impact environnemental des politiques sectorielles que celui des orientations d'aménagement seront évalués au travers de l'évaluation des trois groupes de mesures du projet de PLU dont l'incidence prévisionnelle sur l'environnement a été étudiée en détail dans les chapitres ci-après :

- mesures d'évolution du zonage,
- mesures d'évolution des règles applicables dans les différentes zones,
- mesures liées aux orientations d'aménagement

III. Identification des effets positifs et négatifs des mesures du projet de PLU

A. Evolution du zonage

1. Effets positifs du zonage sur l'environnement

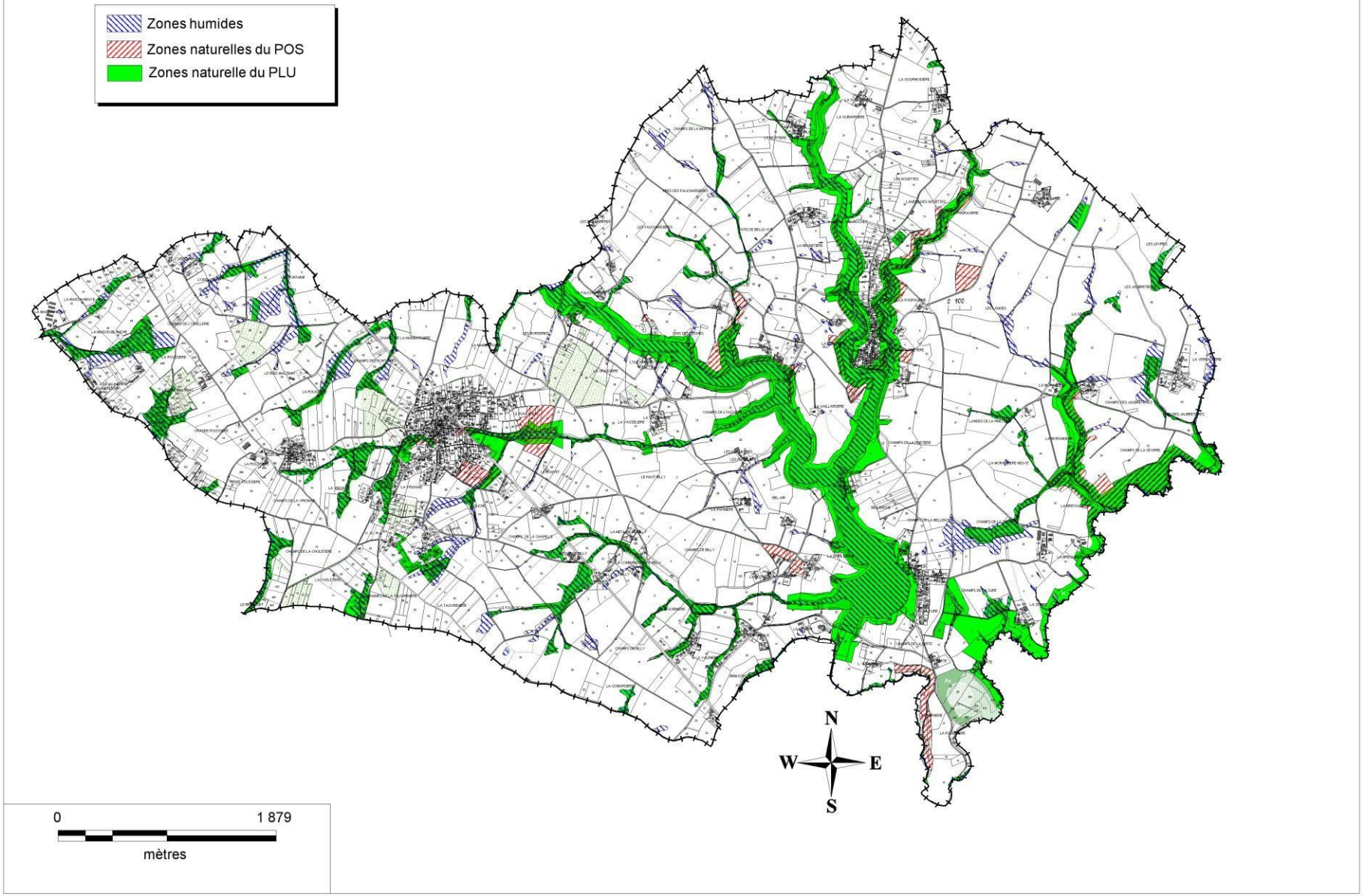
a) LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'inventaire des zones humides a été reporté entièrement sur le zonage du PLU et classé en zones agricoles ou en zones naturelles. Des surfaces supplémentaires de zones naturelles ont ainsi été ajoutées au zonage, afin de protéger les zones humides de toute urbanisation et de préserver les corridors écologiques identifiés

Au total, il s'agit de 404,2 ha de zones naturelles supplémentaires inscrites au zonage du PLU.

La carte page suivante compare les zones naturelles affichées au POS et au PLU.

Comparaison des zones naturelles entre POS et PLU



b) EVOLUTION DES MILIEUX PROTEGES

L'ensemble des **Espaces Boisés Classés (EBC)** affichés au PLU a été reporté dans le zonage du PLU. En plus de ces espaces, la commune a souhaité protéger au maximum son patrimoine naturel. Pour cela, la commune a réalisé un inventaire des boisements et des haies sur l'ensemble de son territoire. Les haies à replanter ou à restaurer ont également été identifiées. Les boisements et les haies ont été classés au zonage en **« éléments à préserver au titre de la Loi Paysage ».**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme). Les défrichements y sont interdits. Dans les autres cas, toute action sur un espace boisé est soumise à autorisation préalable en application de l'article L311.3 du Code Forestier.

Les modifications ou suppressions de haies et d'espaces naturels répertoriées au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 (Loi « Paysage ») sont soumises à déclaration préalable. C'est à la commune que revient le rôle de Police.

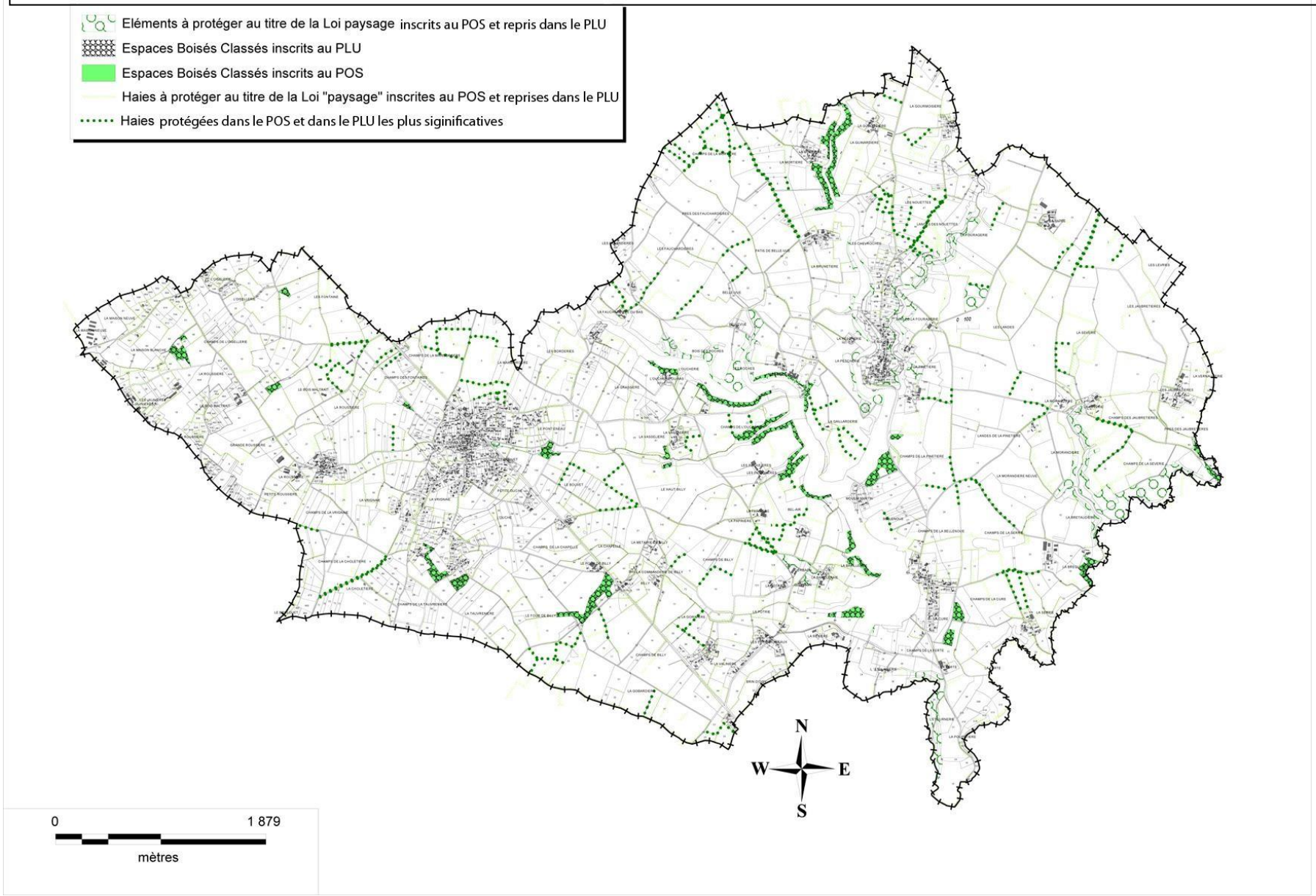
La carte page suivante présente les éléments du patrimoine naturel de Château-Guibert protégés au PLU. Nous constatons que les haies, les boisements protégés au titre de la loi Paysage et les Espaces Boisés Classés du POS ont été reportés intégralement et de façon identique entre le POS et le PLU:

- 196 079 m de haies classées au titre de la Loi « Paysage » ;
- 81,4 ha de boisements classés au titre de la Loi « Paysage » ;
- 67 ha de boisements identifiés en Espaces Boisés Classés

Les mesures relatives à l'évolution des éléments protégés inscrits au zonage peuvent être résumées de la manière suivante :

MESURES	SURFACES D'ELEMENTS PROTEGES INSCRITS AU POS	SURFACES D'ELEMENTS PROTEGES INSCRITS AU PLU	EVOLUTION POS/PLU
Evolution des haies inscrites au titre de la « Loi Paysage »	196 079 m	196 079 m	Idem
Evolution des boisements inscrits au titre de la « Loi Paysage »	81,4 ha	81,4 ha	Idem
Evolution des boisements identifiés en Espaces Boisés Classés	67 ha	67 ha	Idem

Comparaison du patrimoine paysager protégé dans POS et dans le PLU

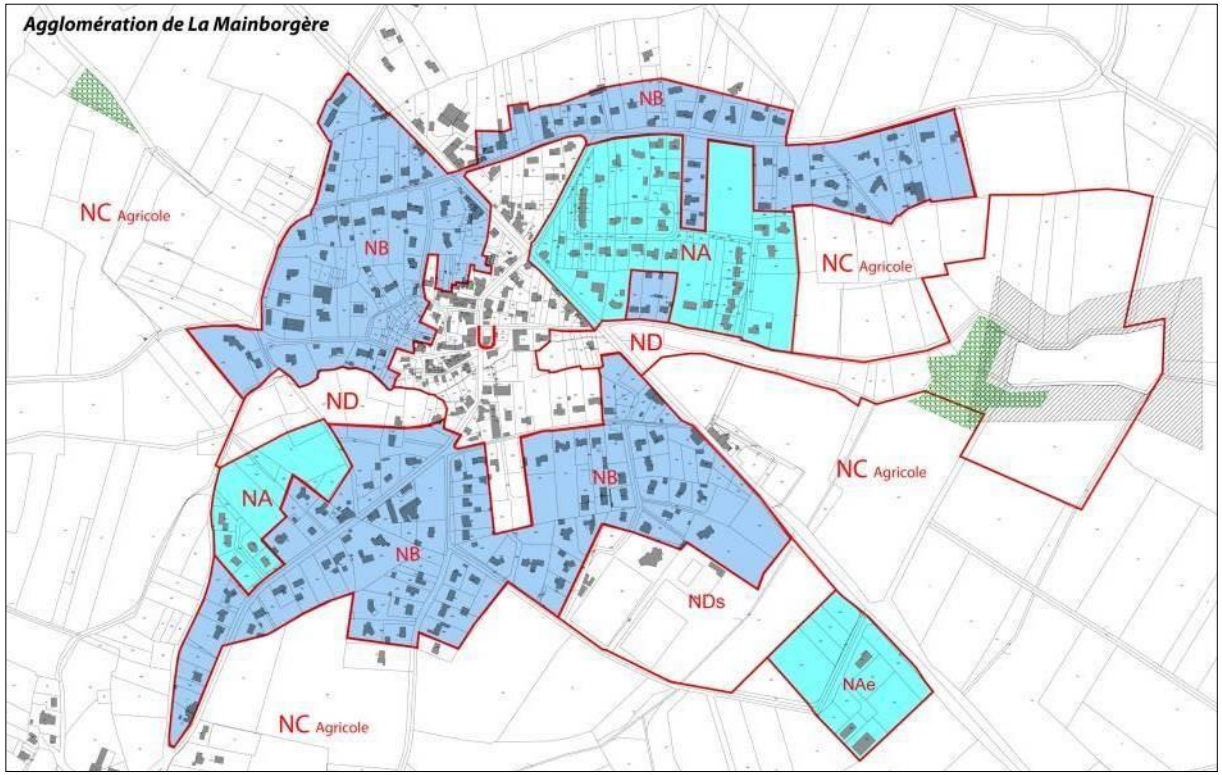


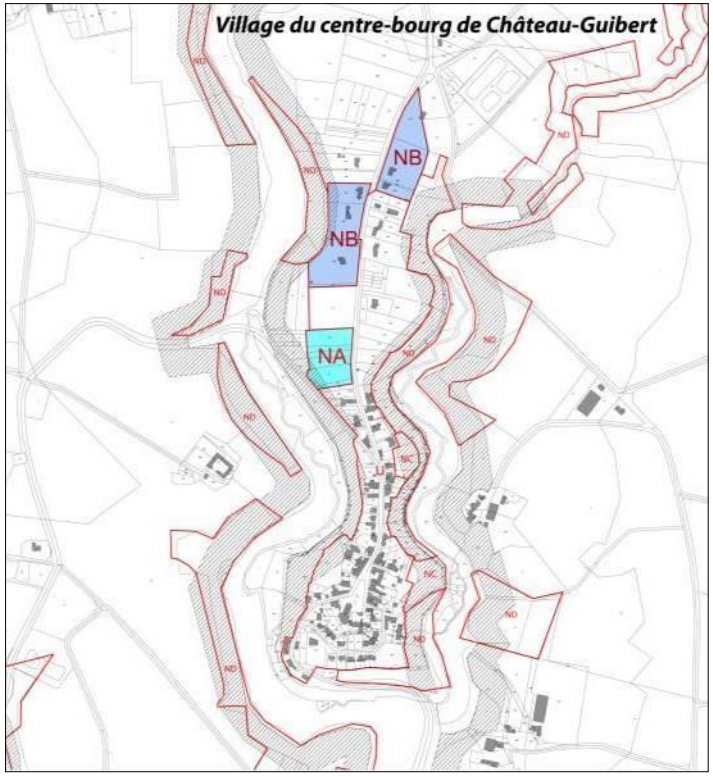
c) EVOLUTION DES ZONES A URBANISER

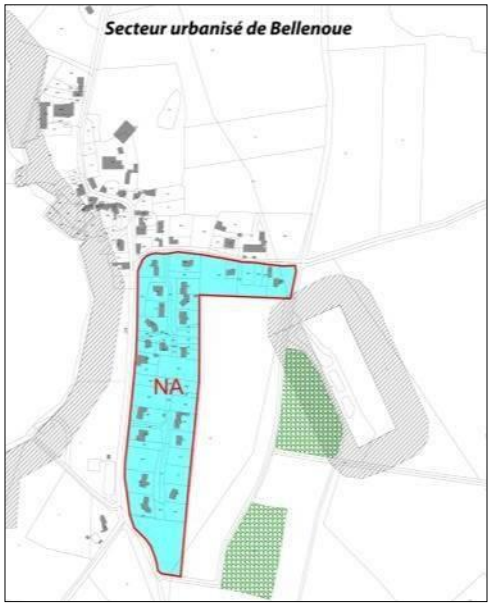
Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en Zones AU représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation. Les zones AU envisagent l'emplacement futur soit de zones d'habitat, soit d'équipements, soit d'activités. **Le POS avait identifié une superficie d'urbanisation nouvelle de 56 ha** identifiée en zones NA et NB.

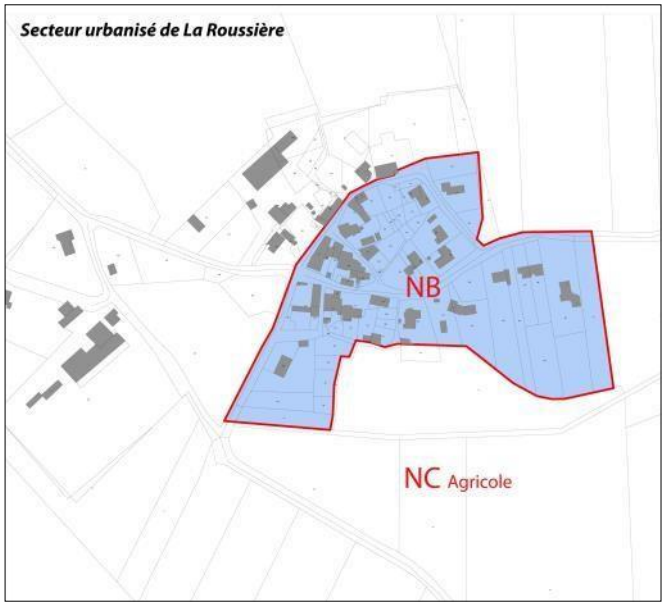
Les zones NA et NB correspondaient aux « zones à vocation urbanisable comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble »

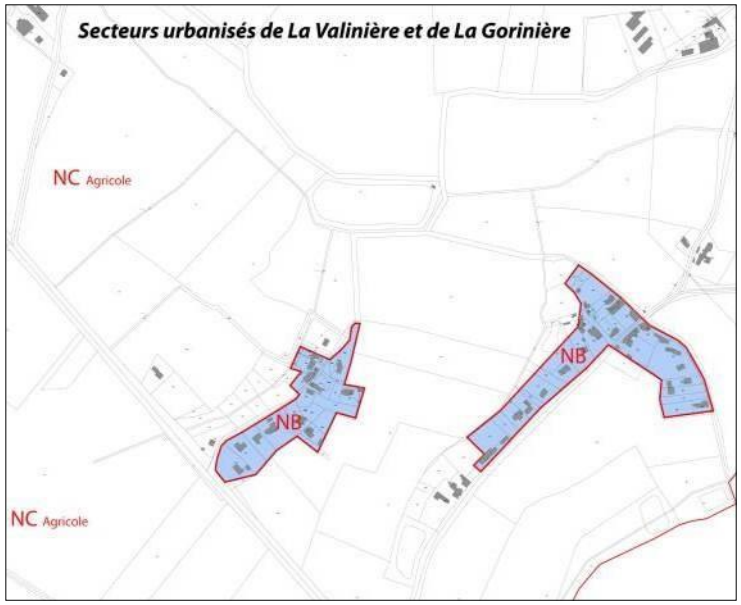
Cartes suivantes:
Ces zones NA et NB étaient présentes dans l'agglomération de la Mainborgère, dans le centre-bourg de Château-Guibert mais aussi au sein des secteurs urbanisés. **Elles sont quasiment toutes construites aujourd'hui,** comme l'illustre les cartes suivantes sur lesquelles sont reportées le cadastre actuel et les périmètres des zones NA et NB du POS.











Le PLU propose la création de **6 zones AU** (5 pour l'habitat, 1 pour le renforcement du pôle scolaire de la Mainborgère) qui seront urbanisées à plus ou moins long terme. Il n'envisage pas de zones d'urbanisation future pour les activités.

POS Zones NA et NB *base calcul : POS 3516 ha*	**2,6 %** du territoire	**73,9 ha**	**Diminution proportionnelle de 84 %**
PLU Zones AU *base calcul : PLU 3523 ha*	**0,3 %** du territoire	**11,5 ha**	**- 62,4 ha**

La diminution proportionnelle des zones AU dans le PLU est due à la prise en compte :

- De la réalité du territoire : le calcul et la détermination des zones AU est la conciliation de deux éléments :
  - d'une part l'atteinte d'un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années
  - d'autre part la réalité du territoire naturel et rural (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF)
- De la volonté de limiter très largement la consommation foncière : avec une chute de 84 % de zones d'extension par rapport au POS, le PLU consommera beaucoup moins de foncier. Il privilégiera la densification de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de la Mainborgère.
- De la volonté de préserver les exploitations agricoles en tant qu'activités économiques conformément aux dispositions du PADD

Les zones à urbaniser (zones NA et NB) du POS déjà urbanisées **représentent environ 48 ha**. Elles sont intégrées aux zones U dans le PLU.
Les zones à Urbaniser (zones NA et NB) du POS qui sont reprises dans le PLU **représentent environ 4 ha**. Elles sont intégrées aux zones AU dans le PLU.
La surface de zones à urbaniser (zones NA et NB) du POS réellement épargnée par l'urbanisation future est de **4 ha**. Elles sont intégrées aux zones A ou N dans le PLU.

2. Les effets négatifs du zonage sur l'environnement

Les mesures d'évolution du zonage concernent également les zones à aménager susceptibles d'impacter de manière notable l'environnement. Il s'agit :

- des zones naturelles basculées en zones A
- des zones actuellement non urbanisées (NA, basculées en zones à urbaniser (AU) : 1AU, 2AUz)

a) LES ZONES NATURELLES DU POS BASCULEES EN ZONES AGRICOLES

Les zones naturelles du POS basculées en zones agricoles au PLU sont présentées ci-dessous. Le PLU se veut très protecteur en matière environnemental. Il n'y a donc qu'une seule zone qui est concernée par cette mesure.

La zone au Sud du centre-bourg est exploitée par la société Carrières KLEBER MOREAU SA pour l'extraction d'un volume prévu de 600 000 tonnes de granulats. Cette carrière est actuellement en fonctionnement et son exploitation est autorisée jusqu'au 8 janvier 2029.

Sa surface est de **18,5 ha** et elle est identifiée dans le PLU en zone Ax correspondant aux secteurs accueillant des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, pour les activités d'exploitation de carrières et de dépôts de matériaux inertes.

Cette carrière est actuellement en fonctionnement et son exploitation est autorisée jusqu'au 8 janvier 2029.

Les effets négatifs du PLU sur l'évolution de ce zonage sont limités du fait que le secteur est déjà occupé par l'activité de la carrière. En effet, le document d'urbanisme ne peut agir sur le droit des sols ; c'est à dire qu'une zone naturelle ne signifie pas qu'elle conserve son caractère naturel et qu'elle peut très bien par exemple être exploitée pour l'agriculture. **Les effets négatifs à craindre sont liés au potentiel de constructions de bâtiments liés à l'activité de carrières.**

b) LES ZONES ACTUELLEMENT NON URBANISEES DANS LE POS BASCULEES EN ZONES A URBANISER

Il est indéniable qu'un secteur vierge de toute construction va subir des effets négatifs lors de son aménagement. Ces effets seront plus ou moins importants suivant les prescriptions déjà affichées par le PLU et son règlement.

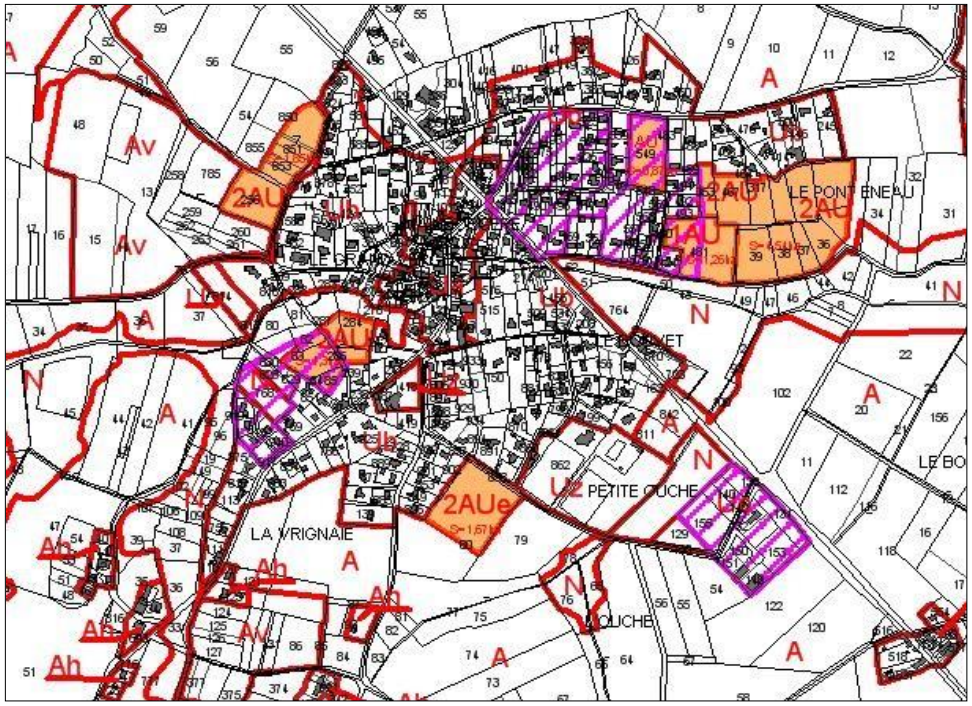
Il existe des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) et des zones fermées à l'urbanisation (2AU) nécessitant une étude de faisabilité et une révision du PLU, afin de les rendre « urbanisables ». Seules les zones 1AU bénéficient d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

POS	PLU	LOCALISATION	SURFACE (HA) PLU	SURFACE DEJA AFFICHEE DANS LE POS EN ZONE A URBANISER
NA	1AU	1AU de la Treille – Dans l'agglomération	0,87	0,87
NC	2AU	2AU du Pont Eneau – En extension de l'agglomération	4,54	0
NA/NC	1AU	1AU du Pont Eneau – En extension de l'agglomération	1,26	0,80
ND/NA/NB	2AU	2AU des carrières – Dans l'agglomération	1,30	0,60
NC	2AU	2AU des Genêts – En extension de l'agglomération	1,85	0
NDs	2AUz	2AUz du stade – En extension de l'agglomération	1,67	0

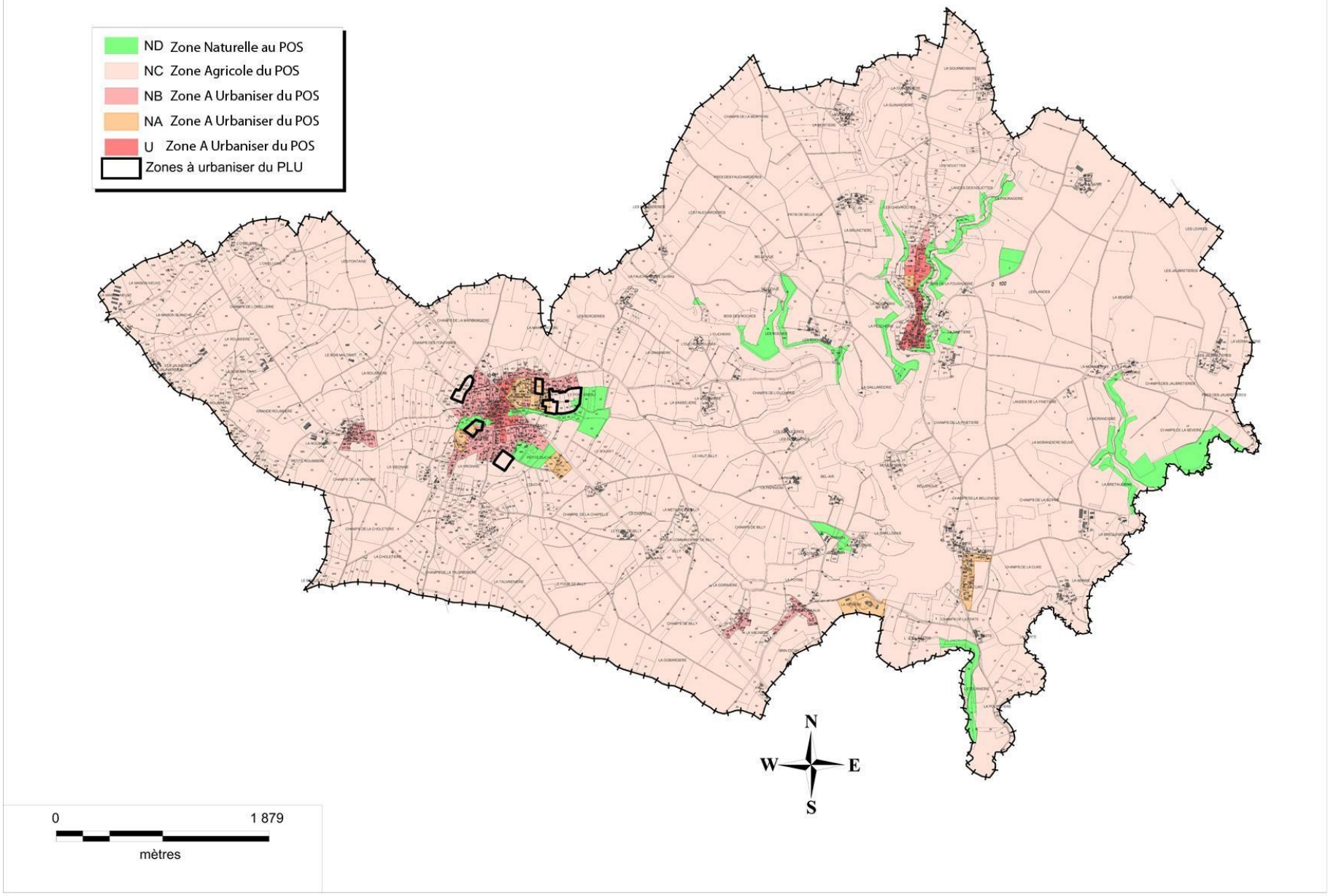
Sur les 11,5 ha de zones AU, au total, il s'agit de 9,2 ha environ de zones vierges de toute construction destinées à être aménagées à court, moyen ou long terme.2,27 ha de étaient déjà affichés au POS comme étant des zones à urbaniser.

Les cartes suivantes présentent la typologie des zones AU et leur localisation suivant le zonage du POS.





Situation des zones AU du PLU par rapport au zonage du POS



B. Modification du règlement

1. Nouveaux zonages

Les modifications du règlement ayant un effet sur l'environnement sont liées, en partie, à de nouveaux zonages. Il s'agit d'effets positifs sur les milieux patrimoniaux naturels et bâtis, ainsi que sur les milieux agricoles :

Nouveau zonage	Désignation/Règlementation applicable	Effets positifs
Ubhr	Secteur d'habitat patrimonial, en milieu urbain Patrimoine architectural majeur d'intérêt local faisant l'objet de prescriptions spécifiques	Protection du patrimoine bâti
Ahr	Secteurs de hameaux patrimoniaux remarquables par leur architecture et/ou leurs aménagements paysagers situés en territoire agricole. Les changements de destination et les extensions mesurées sont autorisés à la condition de ne porter atteinte à ce patrimoine. Patrimoine architectural majeur d'intérêt local faisant l'objet de prescriptions spécifiques notamment la possibilité d'accueillir des réceptions, séminaires.	Protection du patrimoine bâti Limitation de l'étalement urbain Mise en valeur du patrimoine Développement touristique
Av	Paysage agricole à dominante viticole (Fiefs AOC) Les constructions de bâtiments agricoles non liés et non nécessaires à l'activité viticole sont interdites, hormis l'habitation de l'exploitant viticulteur	Protection de l'activité viticole Protection du paysage Limitation de l'imperméabilisation des sols
Ubh	Secteur d'habitat où la création de logements neufs est autorisée en dents creuses en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain Ce secteur peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au périmètre bâti actuel des hameaux, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).	Limitation de l'étalement urbain, et par conséquent, protection des milieux naturels et agricoles
Ah	Secteurs d'habitat dispersé en territoire agricole. Les nouvelles habitations y sont interdites. Les changements de destination, réhabilitations et les extensions mesurées sont toutefois autorisés.	Limitation de l'étalement urbain
Nl	Secteurs d'aires naturelles de loisirs	Limitation de l'étalement urbain Développement touristique

2. Nouvelles règlementations

Les nouvelles règlementations ont également des effets positifs sur les vestiges archéologiques et les milieux humides :

Nouvelles règlementations	Effets positifs
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).	Protection du patrimoine archéologique
Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L.123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, « *toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages … sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet ».*	Protection des zones humides

Les nouvelles règlementations encore au stade du projet auront ont également des effets positifs sur la ressource en eau, la protection des paysages et la limitation de l'étalement urbain.

Nouvelles règlementations actuellement en projet	Effets positifs	Effets négatifs
Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte du projet des périmètres de protection de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en collaboration avec Vendée Eau. Les zones naturelles ont ainsi été étendues autour du bourg. Le règlement du PLU, dans les dispositions générales indique que « *les périmètres de protection de la retenue du barrage du Marillet sont actuellement en cours d'élaboration. Des prescriptions urbanistiques leur seront assorties. Ces périmètres et leurs prescriptions devront être pris en compte dès leur approbation* ».	Protection de la ressource en eau et des paysages Limitation de l'étalement urbain	Gestion de l'espace agricole (passage de zones A en N au sein des périmètres de protection rapporchés)

C. Mesures des orientations d'aménagement et programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement du PLU portent les principes d'urbanisation de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation :

- Les zones 1AU bénéficient d'OAP car elles sont constructibles dès l'approbation du PLU
- Les zones 1AU et 2AU du Pont Eneau bénéficient également d'OAP afin d'assurer une cohérence d'aménagement entre ces 2 zones (la zone 1AU est imbriquée dans la zone 2AU)

Ces sites sont destinés à de l'habitat.

Tous les secteurs 2AU devront faire l'objet d'un diagnostic environnemental donnant lieu à des prescriptions permettant de limiter l'impact du PLU sur les milieux naturels.

L'ensemble des prescriptions ont été prises en compte dans les OAP.

Ces orientations permettront de mesurer plus précisément leurs effets sur l'environnement bien qu'elles ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

IV. Identification et évaluation des effets du PLU sur l'environnement

A. Méthode d'identification des effets du PLU sur l'environnement

En fonction des mesures citées précédemment, les incidences ont été listées dans le tableau suivant.
L'impact a été étudié à deux niveaux :
Au niveau stratégique : un impact existe lorsqu'un lien peut être établi de manière certaine entre la mesure et ses effets, indépendamment des modalités et conditions de mise en œuvre.
Au niveau opérationnel : l'impact est complètement défini par la mise en œuvre de la mesure, il dépend de la façon dont le bénéficiaire utilise les aides qu'il a reçues. A ce stade, on ne peut définir s'il sera positif, négatif ou nul. Les incidences indirectes (secondaires ou tertiaires) sont identifiées dans le tableau par un « i ». Un code de couleur a été attribué suivant l'impact du PLU sur les thématiques environnementales :

Niveau de l'impact	Definition	Nature de l'impact	Code
Impact de niveau stratégique fort	La formulation de la mesure permet de déterminer avec un niveau de certitude élevé le type d'impact, celui-ci étant peu dépendant de la mise en œuvre	Très positif	
		Positif	
		Négatif	
		Très négatif	
Impact de niveau stratégique moyen	Il est possible de déterminer l'existence d'un impact, qu'il soit plutôt négatif ou positif. Toutefois, les effets de la mesure dépendent de manière significative de la mise en œuvre. Une étude au niveau opérationnel est nécessaire afin de réaliser une évaluation complète de l'impact	Très positif	
		Positif	
		Négatif	
		Très négatif	
Impact de niveau stratégique minimal et opérationnel incertain	La probabilité d'un impact est suffisamment élevée pour considérer une implication de la mesure. La mesure telle qu'elle est formulée ne permet cependant pas de définir clairement la nature de l'impact qui résultera pour l'essentiel des modalités de mise en œuvre.	Incertain : positif, négatif ou neutre	
Pas d'impact significatif	La mesure ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement	Neutre ou négligeable	

B. Identification des effets suivant les principales thématiques environnementales

Les grilles pages suivantes présentent les différents effets du projet de PLU au regard des modifications du zonage suivant le code désigné précédemment en fonction des différents domaines environnementaux utilisés pour cette grille. Il s'agit des mêmes que ceux utilisés pour la synthèse de l'état initial :

- les principaux domaines correspondant aux trois types de milieux susceptibles d'être impactés par le programme (**physique, biologique et humain**) ;
- les **risques** (technologiques et naturels) sur lesquels les mesures du programme peuvent avoir une incidence ;
- la **démographie** et les **déchets**, qui ont été considérés comme des "dimensions transversales" sur lesquelles le programme peut aussi impacter.

Contrairement au reste du tableau, les quatre dernières colonnes ne sont donc pas relatives aux « milieux » proprement dit. Leur notation pouvant prêter à confusion, les conventions suivantes ont été adoptées :

- **démographie** : une augmentation de population est susceptible de générer des effets négatifs sur l'environnement. Comme il s'agit ici d'identifier les effets sur l'environnement du projet de PLU, un élément du projet favorisant une croissance de la population sera noté négativement ;
- **déchets** : ils représentent un impact potentiel du projet, direct (par exemple, dus à des travaux) ou indirect (par exemple, liés à l'augmentation de la population) et ont été placés en colonne pour être mis en relation avec les éléments du projet les plus concernés. Leur production est susceptible ensuite d'impacter sur les différents milieux. Pour exemple, un élément du projet favorisant une augmentation de la production de déchet sera noté négativement dans cette colonne ;
- **risques** : ils ont été notés en fonction de la capacité des projets à impacter de manière positive ou négative sur l'exposition des populations aux risques naturels (essentiellement inondations) ou technologiques.

De même, sur la **gestion des espaces agricoles**, une mesure qui aura pour effet une diminution des espaces agricoles sera ainsi notée négativement (et réciproquement); et sur la **gestion des espaces urbanisables**, une mesure qui favorise l'étalement urbain sera notée négativement, alors qu'une mesure qui limite ce phénomène sera jugée positive sur le plan environnemental.

Comme nous l'avons explicité précédemment, les effets négatifs les plus à craindre sont liés à l'aménagement des zones d'habitats, d'activités économiques et d'activités sportives, de loisirs et touristiques.

Mesures du zonage	Milieu physique					Milieu biologique		Milieu humain						Transversal	
	Qualité des sols	Qualité de l'eau	Ressou -rces en eau	Qualité de l'air	Climat/ Energie	Faune/ Flore	Diversité bio/ éco-systèmes /habitats	Santé/ Cadre de vie	Gestion des espaces agricoles	Gestion des espaces urba--nisables	Patri-moine architectu ral	Paysage	Inon--dations	Démo--graphie	Dé-chets
Basculement de zones agricoles, urbaines et à urbaniser en zones naturelles		i	i												
Augmentation de haies inscrites au titre de la « Loi Paysage »	i	i	i										i		
Basculement de zones à urbaniser déjà aménagées en zones urbanisées ou en zones agricoles habitées (Ah/Nh)															
Basculement de zones à urbaniser en zones agricoles ou naturelles		i	i												
Basculement de zones naturelles en zones à dominante agricole correspondant à la carrière (Ax)		i	i												
Basculement de zones agricoles en zones à urbaniser	i	i	i										i		
Basculement de zones à urbaniser et urbanisées en zones à urbaniser en extension de secteurs déjà urbanisés	i	i	i										i		
Basculement d'une zone à urbaniser en zone à urbaniser	i	i	i										i		
Nouveaux zonages : Ubh															
Nouveaux zonages : Ubhr															
Nouveau zonage : Av															
Nouveaux zonages : Ah/Nh															
Nouveaux zonages : Ahr															
Nouveaux zonage Nl															

Mesures	Milieu physique					Milieu biologique		Milieu humain						Transversal	
	Qualité des sols	Qualité de l'eau	Ressou -rces en eau	Qualité de l'air	Climat/ Energie	Faune/F lore	Diversité bio/ éco-systèmes /habitats	Santé/ Cadre de vie	Gestion des espaces Agricoles	Gestion des espaces Urba- -nisables	Patri-moine architect ural	Paysage	Inon- -dations	Démo- -graphie	Dé- chets
Nouvelles règlementation sur les vestiges archéologiques															
Nouvelles règlementation sur les zones humides		i													
Future réglementation sur les périmètres de protection (ARS/Vendée Eau)															

L'évaluation des effets présentés dans le tableau ci-dessus renvoie au paragraphe suivant qui décrit, par thématique, les effets du PLU sur l'environnement.

C. Evaluation des effets du projet de PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour réduire ces impacts

Les paragraphes qui suivent détaillent les effets du projet de PLU suivant des thématiques jugées **sensibles à faiblement sensibles**.

Les thématiques ont été hiérarchisées de la manière suivante :

Les enjeux environnementaux jugés les plus importants (sensibles) concernent :

- La préservation de la qualité des sols,
- La préservation de la qualité de l'eau,
- La préservation de la ressource en eau,
- La préservation des milieux naturels, de la diversité biologique, des écosystèmes et des habitats,
- La lutte contre le risque d'inondation dû à la rupture du barrage du Marillet
- La préservation du paysage.

Suivent d'autres enjeux moyennement sensibles :

- La préservation des activités agricoles.

Enfin, d'autres enjeux sont jugés peu sensibles :

- La lutte contre la pollution de l'air,
- La limitation des consommations énergétiques,
- La préservation du cadre de vie et la limitation des impacts sur la santé.

Les effets du PLU sur l'environnement sont évalués au regard de la sensibilité de la thématique et des types d'effets estimés dans les tableaux ci-avant (effets positifs, négatifs, directs, indirects, certains et/ou probables).

1. Effets sur la qualité des sols

La qualité des sols est une thématique jugée sensible. A l'heure actuelle, les principaux effets négatifs sur la qualité des sols proviennent de la destruction potentielle de zones humides où la perte de leurs fonctionnalités induite par l'urbanisation et les activités agricoles.

a) EFFETS NEGATIFS

Le basculement de zones naturelles en zones agricoles au Sud de la commune au niveau de la carrière a été jugé négatif dans la mesure où des constructions relatives à l'activité de carrière sont autorisées. Ces constructions peuvent engendrer une imperméabilisation partielle des sols.

Les effets négatifs les plus significatifs sont à imputer à l'urbanisation de secteurs encore vierges de toute construction, qui va engendrer une imperméabilisation d'une partie des sols.

Les mesures de suppression et de compensation liées à l'urbanisation future seront définies dans des dossiers réglementaires.

b) EFFETS POSITIFS

Le PLU va avoir des effets positifs sur la qualité des sols en préservant de l'urbanisation des espaces naturels et agricoles.

La préservation des zones humides contribue à favoriser une bonne qualité des sols sur le territoire communal.

2. Effets sur la qualité de l'air, le climat et les consommations énergétiques

Ces thématiques sont jugées comme peu sensibles lors du diagnostic communal.

a) EFFETS NEGATIFS

L'aménagement de nouveaux secteurs d'habitats et d'équipements publics va indéniablement impacter sur la qualité de l'air et les consommations énergétiques : l'accueil de nouveaux habitants va induire une augmentation du trafic (rejets de gaz à effet de serre), la construction de bâtiments, voiries, équipements va induire une augmentation des consommations d'énergies en phases travaux et opérationnelles.

b) EFFETS POSITIFS

Les effets positifs du PLU sur la qualité de l'air, le climat et les consommations énergétiques sont liées à tout type de mesures limitant l'utilisation de la voiture et la construction de logements, d'activités,…qui constituent les sources les plus importantes d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergies primaires.

Des mesures ont été prises au travers même de la politique d'aménagement du territoire transcrite dans le PADD présenté en début de ce chapitre. Pour rappel, les effets positifs sont liés à la densification des tissus urbains existants et futures opérations d'aménagement (15 logements/ha minimum contre un constat de 8 à 10 logements/ha actuellement) ; en intégrant des démarches de développement durable aux nouvelles opérations via les orientations d'aménagement et de programmation.

3. Effets sur la qualité de l'eau

Cette partie est relative à la description et à l'analyse des effets des mesures du projet de PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Pour rappel, la qualité des eaux est une thématique sensible d'après l'état initial de l'environnement et les prescriptions encore à l'état de projet, associées aux périmètres de protection des cours d'eau de Château-Guibert et de la retenue du barrage du Marillet.

a) EFFETS NEGATIFS

Au regard de l'identification des effets du PLU sur la qualité de l'eau (tableaux pages précédentes), il apparaît que des effets négatifs peuvent être engendrés par l'urbanisation de secteurs encore vierges de toutes constructions. L'urbanisation va en effet augmenter les surfaces imperméabilisées (toitures, parking, voiries) sur lesquelles l'eau pluviale va ruisseler et se charger en divers polluants (hydrocarbures, métaux lourds, huiles,…). Une augmentation des eaux usées va également être induite par ces aménagements. C'est le cas des mesures liées aux zones à urbaniser (1AU et 2AU) affichées au futur PLU.

Des effets négatifs limités peuvent être également engendrés par le basculement de zones naturelles en zones agricoles.

b) EFFETS POSITIFS

Plusieurs mesures vont avoir des effets positifs sur la qualité de l'eau, et ce, de manière indirecte :

- le basculement de zones urbaines et à urbaniser en zones naturelles ou agricoles, ainsi que le basculement de zones agricoles en zones naturelles.

  Des secteurs voués à être aménagés par le POS vont rester vierges de toute construction (zones naturelles) ou être très modérément aménagés (zones agricoles : serres, GAP, ou autres bâtiments liés à l'activité). En effet, le risque d'atteinte de la qualité des eaux tient du fait que les eaux de pluies ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (toitures, routes,…) et peuvent se charger en polluants.

- La préservation de haies et de boisements.

  Ces éléments contribuent à « épurer » les eaux qui ruissellent sur les parcelles amont et se chargent en pesticides, engrais et autres polluants. Les haies sont d'autant plus efficaces lorsqu'elles sont positionnées en travers de la pente.

- La préservation des zones humides.

  Ces milieux ont des effets positifs avérés sur la qualité des eaux grâce au pouvoir épuratoire dont elles disposent. Elles sont d'autant plus efficaces lorsqu'elles sont situées en tête de bassin versant.

4. Effets sur la ressource en eau

Cette thématique est jugée sensible dans la mesure où il existe un captage pour l'eau potable sur la commune.

Les effets décrits sur la qualité de l'eau peuvent être appliqués à la ressource en eau. En effet, toutes atteintes à la qualité des eaux superficielles et souterraines peuvent avoir des effets négatifs sur la ressource en eau.

5. Effets sur la biodiversité et les milieux naturels

Le diagnostic a révélé cette thématique comme étant sensible au regard de la sensibilité des milieux notamment ceux qui sont associés aux cours d'eau et aux secteurs des ZNIEFF vallée de Doulaye. C'est pourquoi un inventaire des milieux naturels et humides a été réalisé sur l'ensemble de son territoire, afin de définir les corridors écologiques et de préserver certains espaces.

D'une manière générale, le PLU va avoir des effets positifs sur la biodiversité et les milieux naturels.

a) EFFETS POSITIFS SUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Le PLU va avoir des effets positifs sur ces espaces car il classe les ZNIEFF présentes dans la vallée de la Doulaye en zones naturelles.
Des protections particulières sont appliquées au droit de ces zones par le classement de haies et boisements en « éléments à préserver au titre de la Loi Paysage » et également en identifiant certains secteurs en « zones humides ».

b) EFFETS POSITIFS SUR LES SITES NATURA 2000

Sur la commune de Château Guibert, il n'est pas recensé de sites Natura 2000. Situé à plus de 2,9 km, le site Natura 2000 le plus proche est le site Natura 2000 « Marais Poitevin » au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux ».

c) EFFETS SUR LES AUTRES MILIEUX NATURELS

EFFETS NEGATIFS

Les seuls effets négatifs résident dans l'aménagement de secteurs vierges de toute construction qui renferment des espèces ou des habitats remarquables, patrimoniales ou protégées ; ou encore participant simplement à la diversité des milieux naturels.

Ces effets seront limités dans la mesure où un diagnostic environnemental sera réalisé sur chaque secteur à urbaniser moyen et long terme (secteurs 2AU des carrières, des Genets et du Pont Eneau) en prenant soin d'identifier les éléments à protéger.

EFFETS POSITIFS

Le classement des haies et boisements remarquables en éléments à préserver au titre de la Loi « Paysage » et le maintien de l'ensemble des espaces boisés classés au PLU vont avoir des effets très positifs directs sur ces milieux, mais également sur le paysage, la qualité de eaux et la biodiversité.

Le règlement du PLU précise pour ces milieux : *« Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU. Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable. »*

La protection des zones humides va induire également des effets positifs sur les milieux naturels, puisque une partie d'entre elles a un intérêt écologique et biologique. Le basculement de zones agricoles, urbaines et à urbaniser en zones naturelles va sans aucun doute favoriser la préservation des milieux naturels et des espèces qu'ils renferment.

d) EFFETS SUR LES ZONES HUMIDES

EFFETS NEGATIFS

Les futurs aménagements des zones AU sont susceptibles de porter atteinte à des zones humides identifiées dans le cadre des diagnostics environnementaux. Des zones humides ont en effet été identifiées à proximité du secteur 2AU des carrières dans l'agglomération de la Mainborgère. Les milieux concernés ne présentent pas de surfaces importantes et ne sont pas intégrés à la zone 2AU afin de limiter les impacts.

EFFETS POSITIFS

La totalité des zones humides inventoriées sur le territoire communal a été reportée au zonage du PLU selon une trame spécifique et a été classée majoritairement en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A,) si elles portent sur des secteurs cultivés.

Des dispositions spécifiques sont également définies dans le règlement du PLU : *« En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages … sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet. »*

e) EFFETS POSITIFS SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue a été définie sur la base de l'inventaire des zones humides, du réseau hydrographique (cours d'eau et fossés principaux reliés aux cours d'eau), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF), des milieux naturels remarquables protégés inscrits au POS et ceux à protéger (inventaire réalisé par la commune). Ce travail a ensuite été transmis aux urbanistes qui ont reporté la Trame Verte et Bleue sur le zonage au travers de zones naturelles.

6. Effets sur le paysage

Au même titre que les milieux naturels, **cette thématique est jugée sensible**. On distingue en effet le milieu naturel du paysage « ordinaire ». Les effets négatifs et positifs du PLU sur le paysage sont similaires aux effets évoqués précédemment sur la biodiversité et les milieux naturels. D'autres mesures du PLU ont des effets positifs sur le paysage. Elles sont liées à de nouveaux zonages qui favorisent la protection des paysages (Ubhr, Nl, Av et Ahr).

7. Effets sur la santé et le cadre de vie

Cette thématique est jugée peu sensible au vu de la qualité de vie dont bénéficient les habitants : proximité de l'agglomération de la Roche Sur Yon et de l'agglomération nantaise tout en ayant profitant les avantages des milieux ruraux ; la proximité de la vallée de la Doulaye qui offre des paysages remarquables aux promeneurs,…Cette thématique est un sujet transversal qui est directement liée à la qualité de l'air, aux nuisances, aux risques et au paysage. L'ensemble des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et du paysage décrit ci-avant a également des effets positifs sur la santé et le cadre de vie :

- La limitation de l'utilisation de la voiture et le développement de cheminements doux favorisent la préservation de la qualité de l'air et limitent les nuisances sonores.
- Le développement de cheminements doux favorise les déplacements au sein de la commune et l'accès aux espaces naturels et paysagers.

- La préservation du patrimoine paysager et bâti favorise le cadre de vie.

Les effets négatifs attendus sont liés au développement de l'urbanisation qui induisent une augmentation des déplacements, des déchets, des nuisances…Ces effets seront cependant limités par la prise en compte de démarches environnementales.

8. Effets sur la gestion des espaces agricoles

Cette thématique a été jugée moyennement sensible du fait que Château-Guibert tire une partie de son économie de l'exploitation de ces terres agricoles.

a) EFFETS NEGATIFS

Le basculement de zones agricoles en zones à urbaniser va diminuer la surface de terres exploitables de 6.81 ha de terres vont ainsi disparaître au profit de l'urbanisation.

b) EFFETS POSITIFS

La diminution des espaces à urbaniser affichés au POS a un effet positif sur les espaces agricoles dans la mesure où cela augmente les parcelles exploitables. Le droit des sols n'étant pas du ressort d'un document d'urbanisme, le classement en zones naturelles profite également aux exploitants agricoles sous certaines conditions (pas de construction).

9. Effets liés au risque d'inondation dû à la rupture de la retenue du barrage du Marillet

Cette thématique est jugée sensible.

a) EFFETS NEGATIFS

Les effets négatifs portent sur l'imperméabilisation des sols induite par les futures urbanisations (zones 1AU et 2AU).

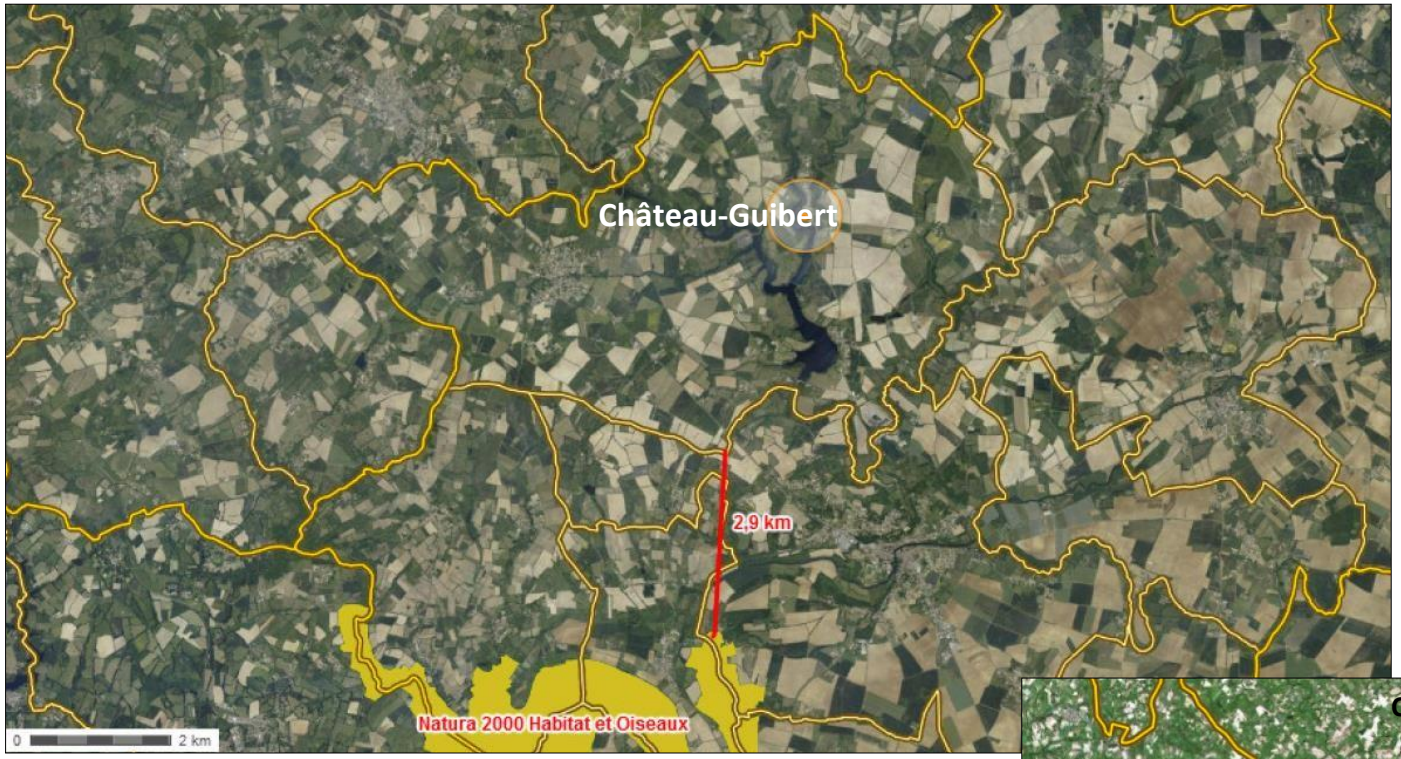
Ces effets sont à relativiser dans la mesure où des dispositifs seront mis en place afin de stocker les eaux pluviales. Ils auront pour but de restituer un débit équivalent à celui existant avant aménagement, et ainsi, limiter les vitesses d'écoulement et les volumes arrivant aux points bas.

b) EFFETS POSITIFS

La délimitation des périmètres de protection actuellement en projet (ARS/Vendée Eau) associés aux cours d'eau et à la retenue du barrage du Marillet ont été repris dans le zonage via les zones N.

Le règlement rappelle également la nécessité de prendre en compte les prescriptions qui seront associées à ces périmètres une fois le projet approuvé.

V. Incidences du projet sur les zones Natura 2000



Le territoire communal ne présente pas de site Natura 2000. **Le site Natura 2000 le plus proche est celui du Marais Poitevin qui se situe à 2,9 km des limites Sud de Château-Guibert**, à cheval sur les communes voisines de Mareuil-sur-Lay, Rosnay et La Couture.

Le projet de PLU n'aura pas d'impact sur ce site Natura 2000 dont la connexion à partir de la commune Château Guibert est, de fait, compromise par la présence du barrage de la retenue du Marillet. Il vise à préserver les corridors écologiques et les zones humides.

Notons que le projet de contournement de la RD746 (annexé aux PLU) aura des incidences importantes sur le site Natura 2000 du Marais Poitevin.



Chapitre 5 : Mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les incidences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Les diverses mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du PLU sur l'environnement ont été traduites au travers des effets positifs du PADD, du zonage et du règlement décrits dans les paragraphes précédents.

Aucune mesure compensatoire n'est envisagée au stade d'élaboration du PLU. Des mesures de compensation seront cependant à prévoir (selon les effets négatifs des aménagements) au moment de la phase opérationnelle des zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU), et ce, dans le cadre de la réalisation des dossiers règlementaires.

Les mesures d'évitement et de réduction peuvent se synthétiser de la manière suivante :

- **Les mesures liées à la conduite de projet et aux politiques nationales et internationales en faveur de l'environnement**
    - La démarche appliquée pour la conduite du PLU a permis d'aborder l'ensemble des thématiques environnementales (comme le ferait une démarche AEU) de manière exhaustive et objective ; dans le but de faire ressortir in fine les objectifs cibles environnementaux. Ces objectifs ont servi de base à la constitution du PADD.
    - Les choix d'urbanisation de la commune ont été effectués, en partie, en concertation avec les habitants au travers la tenue de réunions publiques et d'informations régulières au public en mairie de la définition des corridors écologiques et de la trame verte et bleue. Ainsi, la commune a tout d'abord identifié les zones agricoles, naturelles et paysagères à préserver pour ensuite situer les zones envisageables de développement. Cette méthodologie a pour effet de réduire au maximum les impacts du projet sur ces espaces remarquables. De plus, les diagnostics environnementaux précis des zones à urbaniser fermées (2AU) seront réalisés au moment de leur ouverture. Les zones 1AU et 2AU ont été déterminées également au regard de la présence de zones humides. En présence de zone humide, les zones AU potentielles ont été écartées ou ajustées (ce fut le cas pour la zone 2AU des carrières).
    - Le PADD traduit la politique d'aménagement du territoire et pose les principes de base en faveur de la préservation de l'environnement, répondant entre autre aux prescriptions nationales et internationales environnementales (loi Grenelle, la Directive Cadre sur l'Eau, la Loi SRU,…) : organisation de déplacement limitant l'utilisation de la voiture, densifier l'urbanisation, protéger les corridors écologiques et les zones humides,…
- **Les mesures liées aux zones à urbaniser**
    - L'état des lieux réalisés sur les zones 1AU directement ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ont permis d'identifier les éléments naturels à protéger. Les prescriptions qui découlent de ces état des lieux ont été reprises dans les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).
    - Rappelons à ce sujet que des études de faisabilité seront réalisées en amont des aménagements au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Des dossiers réglementaires (« Loi sur l'eau » et études d'impact) seront ensuite réalisés afin de spécifier les mesures prises pour éviter, réduire et/ou compenser les impacts directs et indirects liés aux aménagements.

Chapitre 6 : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cela concerne, pour les PLU, « notamment » l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du schéma ou du plan, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.
L'article L122-20 du Code de l'urbanisme précise ainsi que le rapport de présentation doit présenter les critères, indicateurs et modalités, y compris les échéances, retenus pour :

- *vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables et le caractère adéquat des mesures prises.*
- *identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées.*

I. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Or, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) qui fait référence. De ce son côté, le MEEDDAT *(ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire)* propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :

- Les indicateurs d**'état**. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.*

- Les indicateurs de **pression**. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation*

- Les indicateurs de **réponse**. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les effets négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement…*

Les indicateurs sont classés dans le tableau ci-après selon ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

II. Les propositions d'indicateurs à retenir

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Nous proposons de mettre à jour ce tableau du bord chaque année.

Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

Il ne s'agit pas de proposer un tableau de bord listant une série d'indicateurs pour chaque thématique environnementale, mais bien de cibler les indicateurs les plus pertinents et les plus aisés à mettre en place par la commune, et ce, en fonction des enjeux environnementaux du territoire et des impacts potentiels définis précédemment.

Pour rappel, les thématiques jugées sensibles et moyennement sensibles lors du diagnostic environnemental de la commune sont :

Thématiques sensibles	La qualité des sols
	La qualité de l'eau
	La ressource en eau
	La préservation des milieux naturels, de la diversité biologique, des écosystèmes et des habitats
	Le risque d'inondation dû à la rupture de la retenue du barrage du Marillet
	Le paysage
Thématiques moyennement sensibles	La préservation des espaces agricoles

Les effets du PLU sur l'environnement sont évalués au regard de la sensibilité de la thématique et des types d'effets estimés dans les tableaux ci-avant (effets positifs, négatifs, directs, indirects, certains et/ou probables).

Les effets négatifs les plus significatifs sont concentrés au droit des parcelles à urbaniser (2AU et 1AU).

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Qualité des sols	Préservation des zones humides	Surface de zones humides	Evaluation des surfaces de zones humides détruites lors des aménagements futurs ou induites par des activités agricoles	Etat	PLU/Aménageurs/Particuliers/Agriculteurs Arrêtés préfectoraux de dossiers règlementaires (Loi sur l'Eau études d'impact)	durée du PLU
		Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides classées en zones naturelles au PLU et en zones agricoles	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides restaurer/créer en compensation de celles détruites	Réponse	Commune Arrêtés préfectoraux de dossiers réglementaires	durée du PLU
	Pollution des sols	Nombre d'activités polluantes	Activités nouvelles créées susceptibles de polluer les sols	Etat	Commune/Dossiers réglementaires de type ICPE (ex. extension de la carrière)	annuelle
	Etat de l'activité agricole susceptible d'impacter sur la qualité des sols	Surface de terres exploitées	Surfaces de maraîchage ou vigne supplémentaires	Pression	Chambre d'agriculture/Commune	annuelle
Qualité et ressource en l'eau	Pollution des eaux superficielles	Qualité des eaux superficielles	Evaluation de la qualité des eaux au regard des objectifs du SDAGE (masses d'eau)	Etat	Agence de l'eau Loire-Bretagne : état des masses d'eau, stations de surveillance des masses d'eau	annuelle
		Qualité des eaux usées	Evaluation de la qualité des eaux usées en sortie de stations d'épuration	Pression	SAUR (bilan de fonctionnement annuel des STEP)	annuelle
		Nombre d'ouvrages de rétention aériens	Nombre d'ouvrages de rétention aériens (végétalisés) créés dans la cadre d'aménagements futurs	Réponse	Commune Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	annuelle
	Etat de l'activité agricole susceptible d'impacter sur la qualité des sols	Surface de terres exploitées	Surfaces de maraichage ou de vigne supplémentaires qui vont avoir un impact indirect sur la qualité des eaux ruisselant sur les parcelles	Pression	Chambre d'agriculture/Commune	annuelle
Qualité de l'air	Pollution de l'air	Indices ATMO/concentration de polluants	Evaluation de la qualité de l'air au regard des rejets atmosphériques induits par le trafic, les logements, les activités,…	Etat	Association Air Pays de Loire	annuelle
		Trafics moyens journaliers	Nombre de véhicules par jour évalué en particulier au niveau de la RD 780	Pression	DDE/CG	annuelle

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Qualité de l'air	Pollution de l'air	Nouvelles lignes ou développement des transports en commun	Linéaire de lignes nouvelles ou développées, nombre d'habitants desservis	Réponse	Communauté de communes et communes	annuelle
Facteurs climatiques et énergétiques	Augmentation des consommations électriques	Consommation électrique	-	Pression	EDF	annuelle
Milieux, diversité biologiques et habitats	Impacts sur les milieux naturels	Surfaces et ratio d'espaces verts/milieux naturels	Surfaces d'espaces verts et milieux naturels réalisés ou préservés dans le cadre des aménagements	Réponse	PLU/Commune	durée du PLU
		Linéaire de haies, boisements déclassés au PLU	-	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Linéaire de haies créées	Linéaire de haies créées dans le cadre des aménagements futurs	Réponse	Commune	durée du PLU
		Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies	-	Pression	Commune	durée du PLU
	Impacts sur les espèces animales et végétales	Espèces protégées nécessitant un dossier de demande de dérogation d'espèces protégées	Détermination d'espèces protégées impactées lors de la réalisation d'une ZAC, lotissement, permis d'aménager,…	Réponse	Arrêtés préfectoraux concernant les dossiers de demande de dérogation de déplacement d'espèces protégées (dossiers CNPN)	durée du PLU
	Impacts sur les zones humides	Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides compensées	Réponse	Arrêtés préfectoraux de dossiers règlementaires	durée du PLU
	Impacts sur les corridors écologiques	Nombre de coupures des corridors définis au PLU	-	Pression	Commune sur la base des aménagements réalisés sur les voiries et autres urbanisations	

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Santé et cadre de vie	Nuisances sonores	Niveaux de bruit	Niveaux de bruit à proximité de la RD 746	Etat/ Réponse	DDT	durée du PLU
		Linéaire de pistes cyclables/cheminements piétons	-	Réponse	Communes Communauté de Communes	durée du PLU
		Fréquence d'utilisation des transports en commun	-	Réponse	Communauté de Communes	durée du PLU
	Sécurité	Nombre d'accidents	Suivi de l'accidentologie	Etat	DDT	durée du PLU
	Pollution de l'air	*Cf. indicateurs définis précédemment*				
Espaces agricoles	-	Surface et ratio de zones agricoles	-	Pression	Chambre d'agriculture	durée du PLU
	Impacts sur l'exploitation des parcelles	Nombre de demande de de drainages, remblais,… refusés	Nombre de demande de drainages, remblais,…refusés par les services de l'Etat (travaux nécessitant des demandes de déclaration ou autorisant au titre de la « Loi sur l'Eau »	Réponse	Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	durée du PLU
Paysage	Impacts sur le paysage	Sites inscrits et classés à l'inventaire des sites	-	Etat/ Réponse	Commune	durée du PLU
		Proportion de permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère	-	Réponse	Commune	durée du PLU
		Surface d'espaces urbains requalifiés	-	Réponse	Commune	durée du PLU
Risque d'inondation	Risque d'inondation dû à la rupture de la retenue du barrage du Marillet	Extension d'habitations dans les périmètres définis par l'ARS/Vendée Eau	-	Etat	ARS/Vendée Eau	durée du PLU
		Volume total de stockage des EP	-	Réponse	Commune	durée du PLU
		Surfaces imperméabilisées	-	Pression	Commune	durée du PLU

III. Indicateurs de suivi concernant l'habitat

A. Indicateurs de suivi concernant la production de logements

Les besoins en logements pour les 10 prochaines années (2013-2023) ont été déterminés sur la base :

- de la production en logements des 10 dernières années (2001-2011) sur la commune de Château-Guibert soit 130 logements neufs, soit 13 logements produits en moyenne par an.
- + le choix du scénario de développement « Hypothèse moyenne » dans le PADD correspond à un rythme d'évolution de la population de 2,2% par an soit +525 habitants en 2023 = un besoin de 206 logements pour les 13 prochaines années
- + la prise en compte du desserement des ménages = 10 logements supplémentaires

= 216 logements sont à produire sur la période 2013-2023
= soit environ 22 logements par an en moyenne

⇨ **L'indicateur permettant d'évaluer le PLU concernant le logement est donc la production effective ou pas de 22 logements neufs par an.**

B. Indicateurs de suivi concernant la consommation foncière

Face à ce besoin en logements, une densité moyenne à l'hectare est proposée dans le PADD du PLU pour toutes les nouvelles opérations : 15 logements/ha.
Mis en miroir avec la production nécessaire de 22 logements par an en moyenne soit environ 220 logements à produire pour les 10 prochaines années, le besoin foncier est estimé à 15, 9 hectares :

- dont 6,2 hectares sont dégagés en dents creuses = 74 logements environ
- Les zones AU proposées comblent la différence (9,7 ha) en proposant 9,8 ha de zones à urbaniser = 148 logements environ

= 216 logements sont à produire sur la période 2013-2023 dont 74 logements en dents creuses (6,2 ha) et 148 logements en zone AU (9,8 ha)
= soit une consommation foncière pure de 9,8 ha pour 10 ans (2013-2023)
= soit une consommation foncière pure d'environ 0,9 à 1 hectare par an.

⇨ **L'indicateur permettant d'évaluer le PLU concernant la consommation foncière est donc la consommation foncière pure de 1 hectare par an pour l'habitat.**

Chapitre 7 : Prise en compte du cadre législatif et règlementaire

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

A. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "
Le PLU de Château-Guibert prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités. Il propose un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, développement démographique et accueil de la population (en termes d'habitat et de tourisme), rationalisation des déplacements et prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'urbanisation présentés. Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée s'appuyant clairement sur les principes de développement durable. Il fixe également comme objectif la diversification de l'habitat pour garantir une plus grande mixité sociale et en particulier le développement du logement social.

En outre, les orientations intègrent la nécessité de préserver les espaces naturels et les paysages par des mesures règlementaires fortes de protection.
Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

B. L'article L. 121-1

« Les […] plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre 3 et suivants respectent les dispositions du L. 121-1 du code de l'urbanisme. Basés sur les orientations définies au PADD, ils s'appuient sur le respect des dispositions de cet article et notamment :

- ***L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et développement de l'espace rural :***
  Le PLU s'est attaché à définir en priorité les secteurs de renouvellement urbain qui, par leurs potentiels, permettent de limiter les besoins en extension. Le développement du secteur rural est clairement maîtrisé, le PLU ne proposant aucune extension des zones bâties concernées.
- ***L'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages***
  Le PLU s'est appuyé sur une évaluation environnementale permettant notamment d'identifier les milieux sensibles à préserver. Le zonage proposé s'appuie sur la nécessité de concilier développement agricole et protection de l'environnement.
- ***La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale***
  Le PLU s'est appuyé sur les objectifs de développement définis à l'échelle de l'agglomération notamment dans le cadre du PLH actuellement en cours de révision. Il prend en compte la notion de diversification en favorisant le développement des différentes fonctions urbaines que ce soit par un zonage spécifique au PLU (équipements, …) ou par la mise en œuvre de principes de développement urbain intégrant ces principes. Le projet permet de satisfaire aux besoins futurs en lien avec l'intégration communale dans l'agglomération notamment au regard du nécessaire équilibre entre développement de l'habitat, de l'emploi et adéquation avec les équipements. Il s'appuie sur un objectif majeur de développement de la mixité sociale par une hausse importante de la production de logements sociaux permettant de rééquilibrer progressivement la situation actuelle. Enfin, le projet s'inscrivant dans une démarche durable de développement, il a été bien évidemment intégré à la réflexion sur l'urbanisme l'adéquation avec les réseaux de transport et la gestion des eaux.
- ***Une utilisation économe et équilibrée des espaces et la maîtrise des besoins de déplacement,***
  Un des fondements de ce PLU repose sur la maîtrise de la consommation d'espaces. Les objectifs de densification et les réflexions de renouvellement urbain garantissent une utilisation économe des espaces. Signalons que les surfaces destinées à l'habitat sont limitées à 9,8 ha pour un objectif d'environ 14 à 15 logements par an sur les zones AU (rappel du potentiel en densificiation : 6,2 ha soit 74 logements)
- ***la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores,***
  Le PLU propose un ensemble de dispositions visant à inscrire le développement communal dans une perspective de gestion durable au regard de l'environnement notamment en imposant les démarches d'Approche Environnementale de L'Urbanisme dans les projets d'aménagement. Cela garantie une très bonne prise en compte des milieux et des contraintes environnementales comme des nuisances.
- ***La préservation des espaces, la sauvegarde du patrimoine bâti***
  Le PLU propose un ensemble de dispositions en la matière visant à assurer une protection des espaces les plus sensibles. Il confirme la protection du maillage bocager par la définition d'un linéaire de haies protégées identique au POS de 196 079 m de haies dont 402,4 m de haies significatives, le maintien des EBC inscrits dans le POS soit 67 ha ainsi que le maintien des boisements identifiés au titre de la Paysage soit 81,4 ha. Par ailleurs le PLU propose une identification du patrimoine bâti faisant l'objet de mesures de protection et de recommandations architecturales.
- ***La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature***
  Le PLU identifie et prend en compte l'ensemble des risques recensés sur le territoire pour en assurer une meilleure prise en compte. Il s'agit notamment de l'intégration des zones sensibles identifiées dans le cadre de l'étude ARS sur le projet de protection de la retenue du barrage du Marillet et des périmètres de protection associés et par la prise en compte d'un coefficient d'imperméabilisation fixé dans le règlement écrit du PLU.

Le PLU s'appuie clairement sur une démarche durable du développement au travers de l'ensemble des orientations définies par le PADD. Ce projet adopte des mesures de protection et des principes urbains intégrant les approches environnementales, le volet social et économique.

C. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes […].
Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. […].

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. […] ».

Le PLU de Château-Guibert répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré, dans le cadre d'une démarche participative associant des habitants et des associations, en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.
Il prévoit d'autre part, la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supra communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits au L. 123-1. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. **Rappelons que la Communauté de Commune du Pays Mareuillais et la commune de Château-Guibert ne sont, pour l'instant rattachées à aucun SCOT.** Une réflexion est actuellement en cours sur l'intégration possible au périmètre du SCOT Sud Vendée ou à un SCOT non constitué qui regrouperait 3 ou 4 communautés de communes dont la Communauté de Communes du Pays Mareuillais.

Rajoutons que pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, la commune, située à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération de plus de 50 00 habitants de La Roche sur Yon, devra obtenir une dérogation c'est-à-dire l'accord du Préfet. En effet, d'après l'article L.122.2 du CU *« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».*

Une fois intégrée au périmètre d'un SCOT et ce dernier approuvé, la commune de Château-Guibert aura 3 ans pour rendre son PLU compatible avec les orientations du SCOT.

Au-delà de l'absence de SCOT, le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les annexes au dossier assurent une parfaite prise en compte des orientations définies dans les documents supra communaux en vigueur :

- Le Programme Local de l'Habitat approuvé en janvier 2007 pour une durée de 6 ans (2006-2011), actuellement en cours de révision
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) de Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) du Lay.
- Le Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (**PDALPD**)
- Le Schéma Départemental d'Analyse et de couverture des Risques (**SDACR**)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (**SRADDT**)
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (**SRIT**)
- Le Schéma Directeur d'Accessibilité (**SDA**)
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (**SRCAE**)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCE**)

II. La compatibilité du PLU avec les documents supracommunaux

A. Le PLU compatible avec le SCOT

La Communauté de Communes du Pays Mareuillais et Château-Guibert mènent actuellement une réflexion pour intégrer le périmètre d'un SCOT. La commune n'est donc, pour l'instant, rattachée à aucun SCOT.

Néanmoins, le PLU a mené une réflexion quant aux thématiques abordés dans un SCOT notamment la densité minimum et les continuités écologiques. A ce titre, le PLU prévoit une densité minimum de 15 logements/ha pour toutes les zones AU. A son échelle, il a veillé à identifier les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité afin de préfigurer une trame verte et bleue au sein des zones N (Naturelles).

B. Le PLU compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté de Communes du Pays Mareuillais en Janvier 2007, actuellement en révision, propose plusieurs orientations et objectifs qui s'imposent au projet communal en termes de compatibilité. Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH pour la commune de Château-Guibert:

Objectifs PLH	Compatibilité PLU
Le développement des logements locatifs aidés destinés aux jeunes ménages ainsi qu'aux personnes âgées	**Pour Château-Guibert, l'objectif en production neuve était de 29 à 35 logements publics sociaux soit 5 à 7 logements publics sociaux par an.** La commune n'a pas réalisé cet objectif, en 2005 on dénombrait 9 logements locatifs sociaux sur le territoire soit 2% des résidences principales. L'objectif n'a pas été atteint du fait de la faible demande en logements locatifs sociaux sur la commune. De plus, la commune ne disposait pas des moyens financiers nécessaires à la participation au coût des loyers. En l'absence de PLH pour la période 2012-2018, le projet de PLU est basé sur le maintien de l'objectif de 5 logements locatifs sociaux minimum par an soit 50 logements locatifs sociaux sur 10 ans sur les 216 logements à produire. Pour atteindre cet objectif, le PLU prévoit en zone U et AU une production de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements ou 10 lots dans les conditions suivantes : « *Pour les opérations de plus de 10 logements ou de 10 lots, il doit être prévu dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération la réalisation d'un pourcentage minimum de 20 % de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés (type PLS, PLAI, PLUS ou autres)* ».
L'amélioration et la réhabilitation du parc de logements	**Le PLU encourage la réhabilitation des constructions présentant une qualité architecturale particulière.** Deux secteurs y sont même dédiés : le secteur Ubhr correspondant au bâti ancien des secteurs urbanisés et les secteurs Ahr correspondant aux secteurs patrimonial au sein des secteurs de constructions dispersées de tiers en zone agricoles. **Dans les secteurs Ubhr, le PLU prévoit pour les opérations de restauration :** - La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. - Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter

	les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc..). - Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet. - De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation d'un projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus. **Dans les secteurs Ahr identifiés, le PLU autorise** : - Le changement de destination des bâtiments en pierre (granges) sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement - L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum ; - La construction d'annexes séparées destinées à l'accueil de visiteurs, réceptions, … dans la limite d'une emprise maximale de 100 m² - La construction de piscines et leurs locaux techniques attenants
La maîtrise de l'urbanisation et des coûts du foncier en dégageant une politique foncière et en ayant une gestion économe de l'espace.	Afin de garantir la maitrise de l'urbanisation, la stratégie d'urbanisation du PLU s'appuie : ⇨ <u>En premier lieu</u> sur l'identification des dents creuses et des espaces densifiables (parcelles importantes) ⇨ <u>En second lieu</u> : sur les zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein du périmètre actuellement urbanisé de l'agglomération et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux. ⇨ 3 zones libres ont été repérées et sont donc zonées en AU dans le PLU : Pour l'habitat : le secteur 1AU de la Treille et le secteur 2AU des Carrières Pour le renforcement des équipements publics : le secteur 2AU du Stade ⇨ <u>En troisième lieu</u> : sur la définition de zones AU comprises dans l'enveloppe urbaine et situées en continuité de l'urbanisation. Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux ⇨ 3 zones AU sont concernées. Elles étaient déjà intégrées aux zones urbaines (U) du POS : Pour l'habitat : les 2 secteurs 1AU et 2AU du Pont Eneau, le secteur 2AU des Genêts ⇨ <u>En quatrième lieu</u> : sur une maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives des zones 2AU par modification du PLU (concertation – enquête publique). Ainsi, seulement **18 % des surfaces AU sont proposées en zone 1AU à ce jour (constructibles dès l'approbation du PLU).**

C. Le PLU compatible avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne (2010-2015)

La commune de Château-Guibert fait partie du périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne 2010-2015. Le SDAGE 2016-2021 est actuellement en cours d'élaboration. Le Sdage 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009.

Le projet de PLU est compatible avec les grandes orientations du SDAGE :

Orientations SDAGE	**Compatibilité PLU**
Protéger les milieux aquatiques	Le PLU intègre dans les zones N (naturelles) l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire communal. Il a anticipé le projet actuellement en cours d'élaboration par l'ARS concernant les périmètres de protection associées à la retenue du barrage du Marillet en veillant à ne pas étendre les zones constructibles au sein de ces périmètres. Le zonage d'assainissement est en cours de mise à jour. Il sera soumis à une enquête publique conjointe avec le PLU. Le règlement du PLU préconise des marges de recul de 5m pour toute construction ou installation proche d'un cours d'eau, d'une berge ou d'un fossé.
Lutter contre les pollutions	Le PLU tient compte de cette orientation générale en préservant la ressource en eau.
Maîtriser la ressource en eau	Le zonage d'assainissement est en cours de mise à jour. Il sera soumis à une enquête publique conjointe avec le PLU.
Gérer le risque inondation	Le PLU tient compte de cette orientation générale en prenant en compte les périmètres de protection en projet associées à la retenue du barrage du Marillet.

D. Le PLU compatible avec le SAGE du Lay

Comme pour le SDAGE, le projet de PLU est compatible avec les grandes orientations et les objectifs fixés par le SAGE du Lay en ce qu'il veille à proposer un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction de tous les usages liés à l'eau. Voir tableau ci-dessus.

E. Le PLU compatible avec le PDALPD - *Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées*

Le projet de PLU est compatible avec les grandes orientations et les objectifs fixés par le PDALPD en faveur du droit au logement. Il impose dans le règlement écrit et dans les orientations d'aménagement et de Programmation, en zone U et AU, pour les opérations de plus de 10 logements ou 10 lots, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes : « *Pour les opérations de plus de 10 logements ou de 10 lots, il doit être prévu dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération la réalisation d'un pourcentage minimum de 20 % de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés (type PLS, PLAI, PLUS ou autres)* ».

F. Le PLU compatible avec le SDACR *- Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques*

Le projet de PLU est compatible avec le SDACR. Une réflexion a été menée pour prendre en compte les risques identifiés sur la commune notamment.

La définition et l'emplacement de ces risques sont annexés au présent PLU.

- Concernant le risque de feux de forêt, le PLU a veillé à étendre au-delà du parcellaire boisé les limites de la zone N afin de prendre en compte une marge de recul par rapport au périmètre des forêts. Les constructions ne peuvent donc pas être implantées en limite de propriété d'un boisement protégé.
- Concernant le risque dû à la rupture du barrage du Marillet, rappelons que le PLU a anticipé le projet actuellement en cours d'élaboration par l'ARS concernant les périmètres de protection associées à la retenue du barrage du Marillet en veillant à ne pas étendre les zones constructibles au sein de ces périmètres.

G. Le PLU compatible avec le SRADDT *- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire*

Le SRADDT de la Région des Pays de la Loire, adopté en 2008, fait suite à l'adoption de schémas sectoriels dans les différents domaines de compétences de la Région (Economie, éducation et formation, recherche, tourisme et loisirs). Il identifie, sous forme d'un diagnostic et d'une Charte régionale, les grandes orientations souhaitées en termes d'aménagement et d'équipement du territoire.

Le projet de PLU a été élaboré selon une démarche et une réflexion globale d'aménagement durable du territoire intégrant une diversité de thèmes transversaux : les besoin en équipements, le développement des activités, la sécurité des riverains par rapport aux voies à grande circulation, la prise en compte des projets de transports (contournement RD746), la préservation des ressources naturelles et agricoles, la valorisation des sites de loisirs liés notamment au lac du Marillet, la continuité des sentiers de randonnées, etc.

Enfin, en annexe du PLU, l'audit énergétique des équipements publics (salle polyvalente, mairie, …) est annexé au présent PLU.

H. Le PLU compatible avec le SRIT *- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports*

Le projet de PLU est compatible avec le SRIT. Il intègre une réflexion globale sur le transport et les infrastructures.
A titre d'exemple, à son échelle, il impose une marge de recul de 75m hors des espaces urbanisés pour la RD746 (loi Barnier – sauf pour la zone d'activités où le recul est porté à 35 mètres), ainsi que l'apposition sur le plan de zonage de la bande de nuisances sonores de 100m de part et d'autre de la RD.

I. Le PLU compatible avec le SDA *- Schéma Directeur d'Accessibilité*

Le projet de PLU est compatible avec le SRIT. Il intègre une réflexion globale sur le transport et les infrastructures. Le réglement écrit du PLU veille à préconiser des largeurs de voies et d'accès cohérentes avec l'utilisation des différents secteurs. En annexe du règlement écrit, des préconisations sont faites concernant la dimension des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Enfin, le Plan de Mise en Accessibilité des Voiries & Espaces Publics (PAVE) est annexé au PLU.

J. Le PLU compatible avec le SRCAE *- Schéma Régional Climat-Air-Energie*

Le projet de PLU est compatible avec le SRCAE. Il intègre une réflexion globale sur la prise en compte des considérations environnementales au sens large.

K. Le PLU compatible avec le SRCE *- Schéma Régional de Cohérence Ecologique*

L'élaboration d'un SCRCE est motivé par le constat de la fragmentation importante des territoires induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. Le SRCE vise à identifier à l'échelle régionale la trame verte et bleue. Cette disposition fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel de Château-Guibert préconisé dans le PADD qui reflète la volonté de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité sur le territoire castelguibertin. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes, de garantir les échanges écologiques et la trame verte de l'agglomération. Ces continuités correspondent à l'identification de corridors écologiques. Sur le territoire de Château-Guibert l'on identifie dans le PLU et notamment sur le zonage différentes entités qui **constituent le fondement de la trame verte et bleue territoriale** :

- 498,8 ha d'espaces naturels purs (hors secteurs construits) qui englobent notamment une ZNIEFF de type 1 Vallée de la Doulaye
- 67 ha d'espaces boisés classés
- 81,4 ha de boisements d'intérêt paysager protégés au titre de la loi Paysage
- 196 079 m de haies d'intérêt paysager protégées au titre de la loi Paysage

Via l'identification de ces éléments paysagers, le PLU vise à <u>reconstituer un réseau écologique cohérent</u>, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. **Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLU via les zones <u>N</u>** qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces naturels affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

III. Le respect des réglementations particulières

A. La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage, vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. A ce titre, elle vient en complément de la loi Littoral. Elle introduit un certain nombre de dispositions dans le Code de l'urbanisme dont le 7° de l'article L. 123-1 devenu 7° de l'article L. 123-1-5 depuis la loi Grenelle 2. Cette disposition permet au règlement d'«*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

1. Les éléments de paysage à protéger

C'est au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, alinéa 7° que le PLU identifie et localise les éléments de paysage à protéger dont notamment les espaces boisés et les haies qui nécessitent d'être préservés :

- Les espaces boisés classés à préserver, conserver, créer sont identifiés dans le plan de zonage
- Les boisements à préserver au titre de leur intérêt paysager sont identifiés dans le plan de zonage
- Les haies à préserver au titre de leur intérêt paysager sont répertoriées sur un plan annexé au règlement.

<u>Les boisements</u> : Le PLU prévoit une surface de 67 ha d'Espaces Boisés Classés et de 81,05 ha de boisements d'intérêt paysager.
La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
<u>Les haies</u> : Les haies répertoriées au titre du patrimoine paysager représentent **un linéaire de 196 079 m**. Elles doivent être maintenues, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue devra être compensée, c'est-à-dire, le plus souvent, remplacée par une haie d'essence similaire.

Le règlement du PLU assure la préservation des haies et des boisements d'intérêt paysager dans les Dispositions Générales :
« *Le territoire est également couvert par :*

- *Des espaces boisés classés qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.*
- *Des haies, boisements et végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° qui sont identifiés au plan de zonage* ».

2. Les secteurs à protéger

Le PLU tient compte des secteurs patrimoniaux à protéger en les identifiant et en leur attribuant différents moyens de protection.
Les hameaux historiques identifiés dans le diagnostic sont répertoriés dans le PLU en « *secteurs de bâti ancien dans les secteurs urbanisés* ». Le zonage les identifie en tant que **Ubhr**, sous-secteur de la zone Ubh dédiée aux secteurs urbanisés dans leur ensemble. Les règles de hauteurs des constructions sont adaptées au gabarit de la zone et il n'est volontairement pas fixé de coefficient d'occupation du sol maximal**. Un secteur urbanisé présente un centre ancien : Bellenoue**

Les secteurs historiques du centre de l'agglomération de la Mainborgère et du centre-bourg bénéficient dans le PLU d'une place particulière qui intègre leurs spécificités patrimoniales, leurs constructions à l'alignement et leur densité mais aussi leur tissu urbain continu. Ils correspondent à la zone Ua. Les prescriptions qui s'y rattachent visent à préserver et valoriser un type d'urbanisation traditionnel.

Concernant le patrimoine archéologique, le règlement du PLU prévoit un article dédié au titre des Dispositions Générales. Cet article énonce que des prescriptions particulières sont applicables dans ce domaine conformément aux textes applicables à l'archéologie.
Le règlement rappelle que:

"Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

B. La loi relative à la lutte contre le bruit

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage, **le PLU indique dans le règlement le respect obligatoire des prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions**. Sur la commune de Château-Guibert, la RD 746 est classée route à grande circulation et est ainsi source de nuisances sonores. A ce titre, le plan de zonage identifie une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie, à l'intérieur de laquelle des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux nouvelles constructions.

C. La loi sur l'eau

Rappel : Les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (ex loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ») et le décret n° 2006-881 marquent un tournant dans la manière d'appréhender le problème de l'eau. Elle est fondée sur la nécessité d'une gestion globale, équilibrée et solidaire de l'eau induite par l'unité de la ressource et l'interdépendance des différents besoins ou usages qui doivent concilier simultanément les exigences de l'économie et de l'écologie.

Plusieurs thématiques sont à prendre en compte :

- La préservation des zones humides
- Les cours d'eau
- L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
- La ressource en eau
- Protection des eaux et des zones de baignade
- Protection des zones de pêche à pied récréative
- Protection des établissements conchylicoles et des gisements naturels coquilliers

La loi sur l'eau a pour conséquence de renforcer le rôle des collectivités territoriales qui se voient dotées de nouvelles obligations notamment en matière d'assainissement. Elle aborde très clairement dans son principe, la **nécessité de maîtriser aussi bien qualitativement que quantitativement les rejets d'eaux pluviales**.

Le présent PLU comporte en annexe 5 plusieurs documents qui portent directement sur ces préoccupations :
- le schéma directeur d'assainissement des eaux usées
- le plan du réseau des eaux usées et le rapport d'activités associé
- le plan du réseau d'eau potable et le rapport d'activités associé
- le guide sur l'assainissement non collectif

D. La loi Barnier

La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, dite *« Loi Barnier »* interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes. Ainsi, dans la bande des 75 mètres, seules les plantations sont admises.
La Route départementale 746 qui traverse la commune de Château-Guibert est concernée par cette disposition dans la mesure où elle est classée route à grande circulation. Une marge de recul de 75m par rapport à l'axe de la route est imposée en dehors des espaces urbanisés.

Rappelons qu'à l'époque, le POS de la commune avait fait l'objet d'un dossier de modification, approuvé le 25 juin 2003, en vue d'y intégrer une étude paysagère pour modifier spécifiquement le recul de la loi Barnier à 45 mètres de l'axe de la RD746, à la demande de la Communauté de Communes. Cette modification s'est traduite dans le règlement en ses articles NAe2 et NAe6 mais également par la création d'une zone non aedificandi sur une bande de 35 mètres sur la parcelle ZT n°146 sur laquelle aucune enseigne n'est admise. Dans son avis formulé sur le PLU arrêté de Château-Guibert, la communauté de communes du Pays Mareuillais souhaite que le recul de 45 mètres soit réduit à 35 mètres et propose que cette modification soit prise en compte dans le projet de PLU de la commune, avant son approbation. L'étude paysagère associée à sa demande est intégrée dans le présent rapport de présentation. Le recul est donc porté à 35 mètres pour la zone Ue.