



Pays de
Chantonnay
Communauté de communes

*Vu pour être annexé à la délibération
en date du XX XX XXXX*

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Procédure 0.4 : NOTICE DE PRESENTATION valant EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Élaboration	0.0	Approuvée le	11/12/2019
Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	0.1	Approuvée le	29/09/2021
Mise à jour Servitude ACI : inscription Ancien Château de Bournezeau Arrêté n°2020/DRAC/CRPAI/05 du 03.07.2020			21/09/2020
Mise à jour Servitude ASI : révision des périmètres de protection de la retenue de l'Angle Guignard à Chantonnay. Arrêté ARS-PDL/DT/SSPE/2020/012/85 du 27.02.2020			21/09/2020
Modification simplifiée	0.2	Approuvée le	23/09/2020
Modification	0.3	Approuvée le	26/01/2022
Mise à jour Servitudes PT1 et PT2 : abrogation servitudes radioélectriques Arrêtés n°ECO12106326A du 01.03.2021 et n°ECO12108402A du 18.03.2021			23/06/2021
Modification	0.4	Prescrite le et en cours	07/12/2022
Révision	1.0	Prescrite le et en cours	25/01/2023
Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	0.5	Prescrite le et en cours	06/12/2023
Modification simplifiée	0.6	Approuvée le	27/03/2024

Table des matières

1	RESUME NON TECHNIQUE	4
1.1.	Présentation de la modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal	4
1.2.	Ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUh	4
1.2.1.	Justification de l'ouverture à l'urbanisation :	4
1.2.2.	Etat de la programmation de logements du Pays de Chantonnay :	5
1.2.3.	Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Tail à Saint-Germain-de-Prinçay :	6
1.2.4.	Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Fief du Château à Bournezeau	9
1.3.	Rajout de changements de destination	13
1.4.	Rappel des enjeux environnementaux à l'échelle de la CCPC	13
1.5.	Incidences sur l'environnement des évolutions envisagées	18
1.6.	Analyse des incidences sur Natura 2000	21
1.7.	Bilan de l'évaluation environnementale de la modification 0.4	21
2	CHOIX DE LA PROCEDURE	22
2.1.	Préambule	22
2.2.	Présentation de la modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal	23
2.3.	Justification de la procédure de modification	23
2.4.	Modalités de concertation	24
2.5.	L'évaluation environnementale	24
3	DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 0.4	25
3.1.	Ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUh	25
3.1.1.	Justification de l'ouverture à l'urbanisation :	25
3.1.2.	Rappel des orientations du PADD du PLUi en termes d'habitat :	25
3.1.3.	Contexte démographique et résidentiel du Pays de Chantonnay :	26
3.1.4.	Bilan des capacités de densification :	27
3.1.5.	Etat de la programmation de logements du Pays de Chantonnay :	28
3.1.6.	Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Tail à Saint-Germain-de-Prinçay :	29
3.1.7.	Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Fief du Château à Bournezeau	42
3.2.	Rajout de changements de destination	58
4	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	70
4.1.	Rappel des enjeux environnementaux à l'échelle de la CCPC	70
4.2.	Incidences sur l'environnement des évolutions envisagées	74
4.3.	Analyse des incidences sur Natura 2000	77
4.4.	Bilan de l'évaluation environnementale de la modification 0.4	77
5	COMPATIBILITE AVEC LE DOO DU SCOT DU BOCAGE VENDEEN	78

6	PRISE EN COMPTE DU PCAET DU PAYS DE CHANTONNAY	79
7	METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	80
8	INDICATEURS DE SUIVI	81
8.1.	Modalités de suivi des indicateurs	81
8.2.	Indicateurs retenus	81
8.2.1.	Démographie et logements	81
8.2.2.	Développement urbain	82
8.2.3.	Activités agricoles	84
8.2.4.	Environnement	85

1 RESUME NON TECHNIQUE

1.1. Présentation de la modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise à faire évoluer le document sur les points suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés 2AUh ;
- Compléter l'atlas des changements de destination ;

1.2. Ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUh

1.2.1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation :

Le PLUi du Pays de Chantonnay, en vigueur depuis janvier 2020, est élaboré pour une période de 10 ans. Sans l'appellation PLUiH, un volet Habitat a été travaillé à l'appui des projections d'évolution démographique aboutissant à une programmation de logements à produire d'ici 2030 sur l'ensemble du territoire intercommunal avec des objectifs différenciés selon les catégories de pôle.



Pièce n°3 PADD_2.3 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Les objectifs démographiques traduits dans le PADD projettent une augmentation de 275 habitants par an pour atteindre une population totale de 26 950 habitants à l'horizon 2032.

A l'échelle du Pays de Chantonnay, il est programmé 1 733 logements sur la période de 10 ans, soit une production annuelle moyenne attendue de 173 logements, dont 42% en renouvellement urbain.

	Renouvellement urbain				Extension urbaine				TOTAL PROGRAMMATION PLUi
	Surface OAP en renouvellement urbain	OAP renouvellement urbain (nbre lgmts)	Total logts en renouvellement urbain	Part du renouvellement urbain dans la programmation totale (en %)	Part des extensions dans la programmation totale(en %)	Extension (nbre lgmts)	Surface en extension (en ha)	Densité moyenne minimale des extensions	
Chantonnay	4,64	99	209	34%	66%	408	17,5	23	617
Bournezeau	3,46	76	116	41%	59%	164	9,5	17	280
Saint-Prouant	1,81	35	89	66%	34%	46	2,7	17	136
Saint-Martin des Noyers	2,63	47	71	37%	63%	121	7,1	17	191
Rochetrejoux	1,73	26	39	50%	50%	39	2,6	15	78
Sainte-Cécile	2,69	47	58	48%	52%	63	3,9	16	121
Saint-Hilaire-le-Vouhis	0,36	5	34	48%	52%	37	2,5	15	71
Saint-Vincent-Sterlanges	0,75	11	30	50%	50%	30	1,9	16	60
Saint-Germain-de-Prinçay	1,06	17	36	31%	69%	80	5,3	15	116
Sigournais	2,05	31	54	86%	14%	9	0,6	16	63
Total	21	394	736	42%	58%	997	53,54	19	1733

	Renouvellement urbain				Extension urbaine				TOTAL PROGRAMMATION PLUi
	Surface OAP en renouvellement urbain	OAP renouvellement urbain (nbre lgmts)	Total logts en renouvellement urbain	Part du renouvellement urbain dans la programmation totale (en %)	Part des extensions dans la programmation totale(en %)	Extension (nbre lgmts)	Surface en extension (en ha)	Densité moyenne minimale des extensions	
Traduction par pôle									
Structurant	4,64	99	209	34%	66%	408	17,45	23	617
Pôles d'appui	7,90	158	276	46%	54%	330,7	19,4	17	607
Pôles de proximité	8,64	137	250	49%	51%	257,95	16,73	15	508
Total	21	394	736	42%	58%	997	53,5	19	1733

Pièce n°2.6 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS_4. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

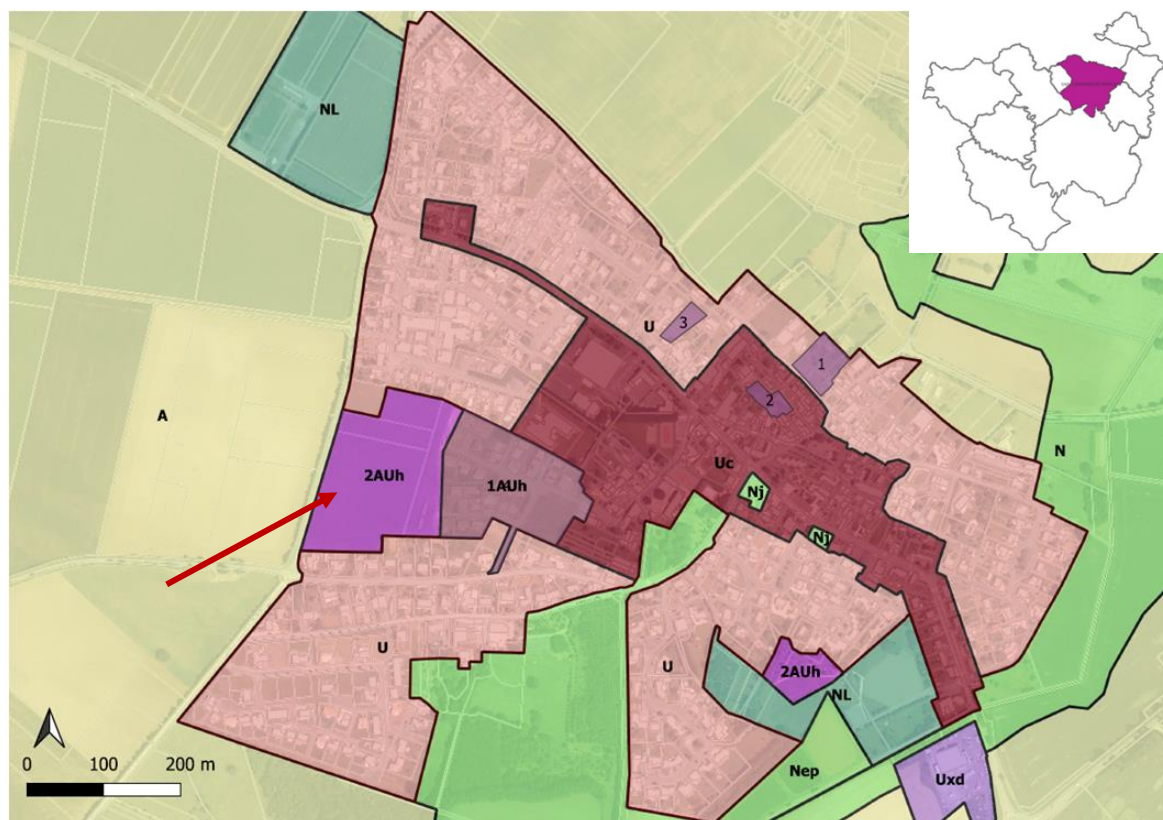
1.2.2. Etat de la programmation de logements du Pays de Chantonnay :

COMMUNE	PLUi								
	2020	2021	2022	2023	Total lgts créés	Objectifs PLUi (10 ans)	Objectifs PLUi (par an)	Taux de réalisation	Reste à réaliser
Chantonnay	46	85	88	213	432	617	62	70%	185
Bournezeau	8	34	50	3	95	280	28	34%	185
Saint Prouant	2	8	12	4	26	136	14	19%	110
Saint Martin des Noyers	3	9	37	15	64	191	19	33%	127
Rochetrejoux	9	2	12	9	32	78	8	41%	46
Sainte Cécile	4	5	10	2	21	121	12	17%	100
Saint Hilaire le Vouhis	3	10	17	7	37	71	7	52%	34
Saint Vincent Sterlanges	5	3	1	2	11	60	6	18%	49
Saint Germain de Prinçay	12	20	12	6	50	116	12	43%	66
Sigournais	5	3	5	1	14	63	6	22%	49
	97	179	244	262	782	1733	173	45%	951

Tableau 1

Au regard du nombre de permis de construire accordés sur la période 2020-2023 en matière d'habitation, les objectifs de production de logement à l'échelle intercommunale sont parfaitement atteints avec 30% au bout de 3 ans de mise en œuvre sur les 10 ans envisagés. Les communes de Bournezeau et Saint-Germain-de-Prinçay dépassent toutes les deux leurs objectifs à leur échelle avec respectivement 34% et 43%.

1.2.3. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Tail à Saint-Germain-de-Prinçay :



Extrait du zonage PLUi

Les évolutions réglementaires sont portées au chapitre 3.1.6 – Situation avant et après modification. Elles portent sur le règlement graphique et les OAP.

- **Analyse des capacités résiduelles d'urbanisation :**

Fin 2023, l'ensemble des lots de lotissement de la Bodinière (13 lots) et du Tail (34 lots) ont fait l'objet d'un permis de construire et d'une construction, depuis l'approbation du PLUi en 2019 soit 50 logements, soit 43% des objectifs globaux de la commune sur la durée de vie du PLUi.

Deux secteurs de fonds de jardin ont par ailleurs été identifiés en tant que gisements supplémentaires (voir 2043 et 2046). Le n° 2046 est en cours d'acquisition par la commune. La commune est propriétaire de l'espace vert n°1030. Le potentiel cumulé des 2 secteurs totalise autour de 6-7 logements.

numéro	Surface en m2	NOUVELLE T	Potentiel	FAISABILITE
316	2092,33	RP	2	SIMPLE
1030	1132,89	RP	1 à 2	SIMPLE
323	782,59	OP	1	SIMPLE
346	370,49	DC	1	SIMPLE
2043	2448,06	RP	4	COMPLEXE
2046	3039,77	RP	5	COMPLEXE
TOTAL	9866.13		14	

Bilan des gisements fonciers à l'échelle de Saint-Germain-de-Prinçay au 01/01/2024 (voir carte ci-avant)

Les possibilités de densification sont maintenant très limitées avec un potentiel estimé à un peu plus de 14 logements dont la ½ de maîtrise partielle par la commune.

La commune n'a pas de maîtrise foncière sur les 3 OAP situées au sein de la zone U dont la capacité d'accueil est rappelée dans le tableau suivant :

	Capacité théorique en logements	Faisabilité foncière
OAP 1	6	Complexe
OAP 2	2	Division parcellaire en cours
OAP 3	2	Division parcellaire en cours
TOTAL	10	

Bilan des OAP en enveloppe urbaine à l'échelle de Saint-Germain-de-Prinçay au 01/01/2024

La partie zonée en 1AUh du secteur du Tail correspond à l'OAP 4 aujourd'hui aménagée et totalement commercialisée.

Enfin, 2 secteurs font l'objet d'un classement en 2AUh :

- le secteur au Sud du bourg, d'une faible capacité (7 logements), situé en partie sur un espace vert.
- le secteur du Tail, à l'Ouest, objet notamment de la présente procédure de modification du PLUi, d'une surface de 2,99 ha avec une capacité estimée à 45 nouveaux logements.

Au final, la faisabilité des capacités de densification (y compris les gisements partiellement maîtrisés par la commune) atteint environ une dizaine de logements, soit l'équivalent d'une année de l'objectif de production prévu par le PLUi pour la commune.

Cette capacité d'accueil apparaît insuffisante sur le moyen terme pour répondre aux besoins en logements de la commune et justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Tail.

• **Enjeux au titre de la biodiversité**

Les enjeux du secteur reposent sur la haie au nord (enjeu modéré) 74 ml.

Il est recommandé de conserver les haies dans la mesure du possible (304 ml).

La cartographie des enjeux écologiques est présentée page suivante.



PLUi du Pays de Chantonnay (85)
1 - SAINT-GERMAIN-DE-PRINÇAY
ENJEUX

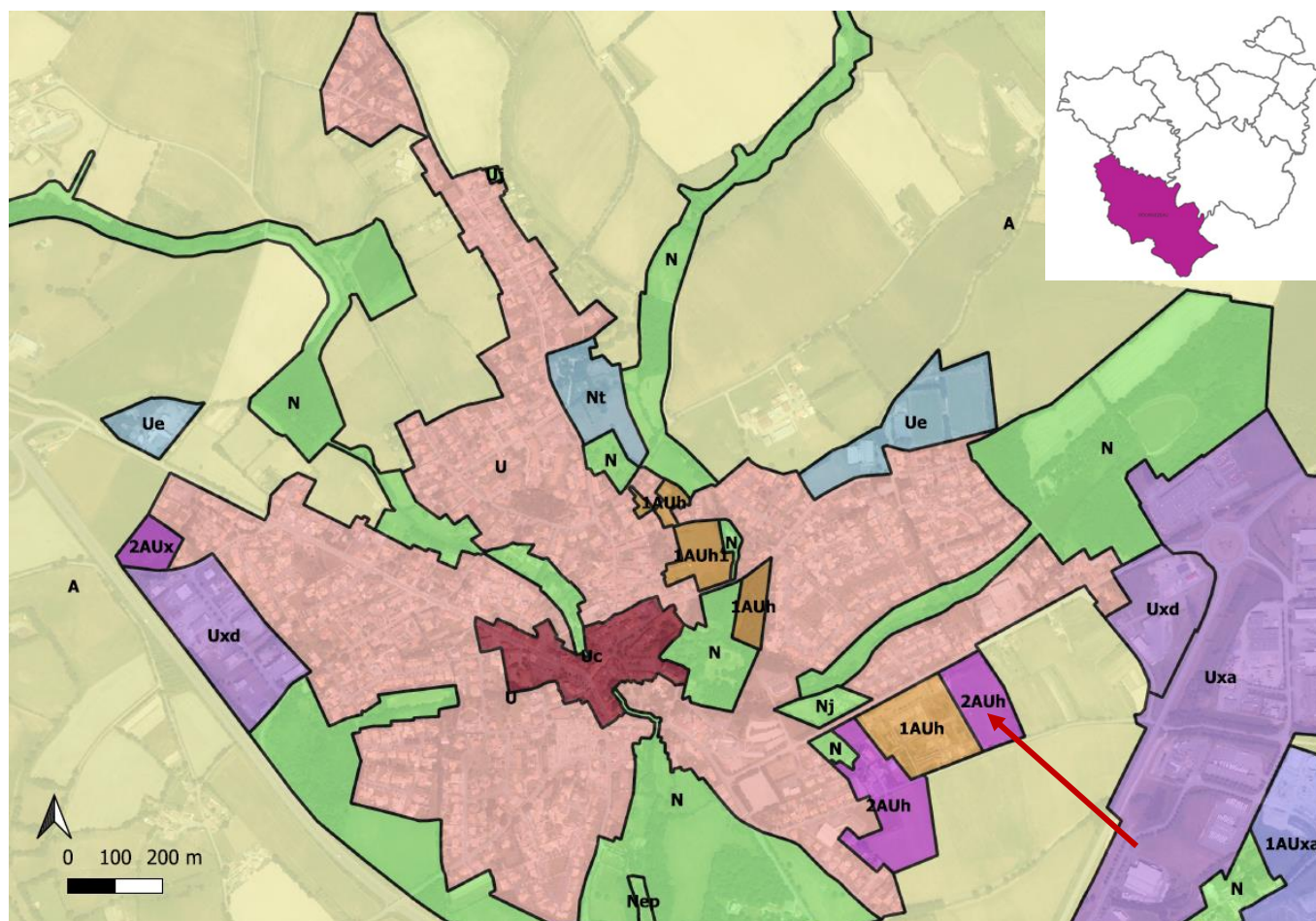
Légende
 [---] Zone prospectée
Enjeux
 [Orange] Modéré
 [Vert] Faible



Réalisation : Ouest am', Janvier 2024
 Source : Google Satellite
 SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Carte des enjeux écologiques – Saint-Germain-de-Prinçay

1.2.4. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Fief du Château à Bournezeau



Extrait du zonage PLUi

Les évolutions réglementaires sont portées au chapitre 3.1.7 – Situation avant et après modification. Elles portent sur le règlement graphique et les OAP.

- **Analyse des capacités résiduelles d'urbanisation :**

De 2020 à 2023, la commune de Bournezeau enregistre 95 logements créés, soit 34% de ses objectifs globaux sur la durée de vie du PLUi.

Parmi les 31 PC accordés hors gisements identifiés, il est à noter 14 logements correspondant à la Résidence Autonomie à côté de l'EHPAD, autorisée en 2021. Les 17 autres PC ont tous été accordés dans le cadre d'initiatives privées de divisions parcellaires assimilées à du « BIMBY ».

A ce jour, plus aucun lotissement à vocation d'habitat ne dispose de lots disponibles.

numero	Surface en m2	NOUVELLE T	Potentiel	FAISABILITE
1031	1851,26	RP	2	SIMPLE
1	1318,84	DC	3	SIMPLE
45	1068,66	RP	1	SIMPLE
3	847,23	DC	1	MOYENNE
4	1332,05	RP	1	MOYENNE

46	1050,21	DC	2	SIMPLE
5	1018,12	RP	1	MOYENNE
47	1185,03	RP	1	COMPLEXE
14	1163,15	DC	1	MOYENNE
20	589,90	DC	1	SIMPLE
645	1618,99	RP	1	COMPLEXE
2000	4743,31	RP	10	COMPLEXE
2008	460,36	RP	1	COMPLEXE
2012	1435,56	RP	2	MOYENNE
2017	2116,88	RP	6	SIMPLE
322	903,01	DC	1	SIMPLE
TOTAL	22702.50		38	

Bilan des gisements fonciers à l'échelle de Bournezeau au 01/01/2024

Une petite vingtaine de gisements fonciers reste mobilisable sur la durée du PLUi (2030) pour un total de 38 logements avec 2/3 de faisabilité simple mais sans maîtrise foncière publique. La capacité des gisements correspond à un peu plus d'une année de l'objectif de production de la commune.

5 secteurs font l'objet d'une OAP dont 3 au sein de l'enveloppe urbaine pour un potentiel de plus de 70 logements et 2 en extension pour un potentiel d'environ 70 logements également.

La commune s'est mobilisée sur d'autres secteurs pour le développement de son habitat bien avant l'approbation du PLUi :

- Le quartier dit du « Haut Bois » (OAP 4)
- Le secteur d'OAP1

Les deux autres secteurs d'OAP se caractérisent par un ensemble de parcelles allant chercher des fonds de jardins appartenant à plusieurs propriétaires dont la faisabilité est plutôt complexe. Le secteur rue des Merisiers, à l'Ouest du bourg (OAP 2), offre une capacité de moins de dix logements sans aucune maîtrise foncière de la commune. Une convention a été engagée avec l'EPF sur le secteur (Conseil Communautaire de la CCPC du 27 mars 2024). Le cinquième secteur quant à lui se situe dans le bourg secondaire de Saint Vincent Puymaufrais (OAP 5). D'un potentiel d'environ 10 logements, il a commencé à faire l'objet de discussions entre un propriétaire et la commune.

	Capacité théorique en logements	Faisabilité foncière court-moyen terme
OAP 1	17	Complexe
OAP 2	9	2 à 3 logements à court-moyen terme
OAP 3	57	Achevée
OAP 4	50	En cours (2 ans de programmation en 2 phases)
OAP 5	10	3 à 5 logements à court-moyen terme.
TOTAL	143	50 à 60 logements

Enfin, 2 secteurs font l'objet d'un classement en 2AUh :

- le secteur au Sud de la commune, englobant l'ancienne ferme de La Grousselière, d'une capacité de 63 logements potentiels, ne fait pas partie des réflexions prioritaires de la commune.
- le secteur du Fief du Château, au Sud-Est, objet notamment de la présente procédure de modification du PLUi, avec une capacité estimée de 34 nouveaux logements sur 1,98 ha.

Au final, la faisabilité des capacités de densification (y compris les gisements partiellement maîtrisés par la commune) et des secteurs d'OAP atteint environ l'équivalent de 3 années de l'objectif de production prévu par le PLUi pour la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Fief du Château se justifie par la nécessité de répondre aux besoins en logements de la commune de manière fluide et continue.

- **Enjeux au titre de la biodiversité**

Les enjeux du secteur reposent sur les haies (367 ml) (enjeu modéré) qui constituent des habitats de reproduction, d'alimentation ou de repos pour la faune.

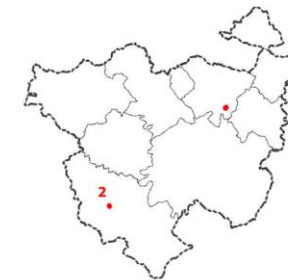
Il est recommandé de conserver les haies dans la mesure du possible.

La cartographie des enjeux écologiques est présentée page suivante.



PLUi du Pays de Chantonay (85)
2 - BOURNEZEAU
ENJEUX

Légende
[] Zone prospectée
Enjeux
— Modéré
— Faible



0 25 50 m



Réalisation : Ouest am', Janvier 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

1.3. Rajout de changements de destination

Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des critères cumulatifs suivants :

- Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate
- Si bâti dans un hameau, aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation)
- Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres
- Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)
- Valeur architecturale et patrimoniale
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)
- Desserte par les réseaux
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.
- Desserte par un accès et une voie sécurisée

L'inventaire des bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N constitue la pièce 5.2.

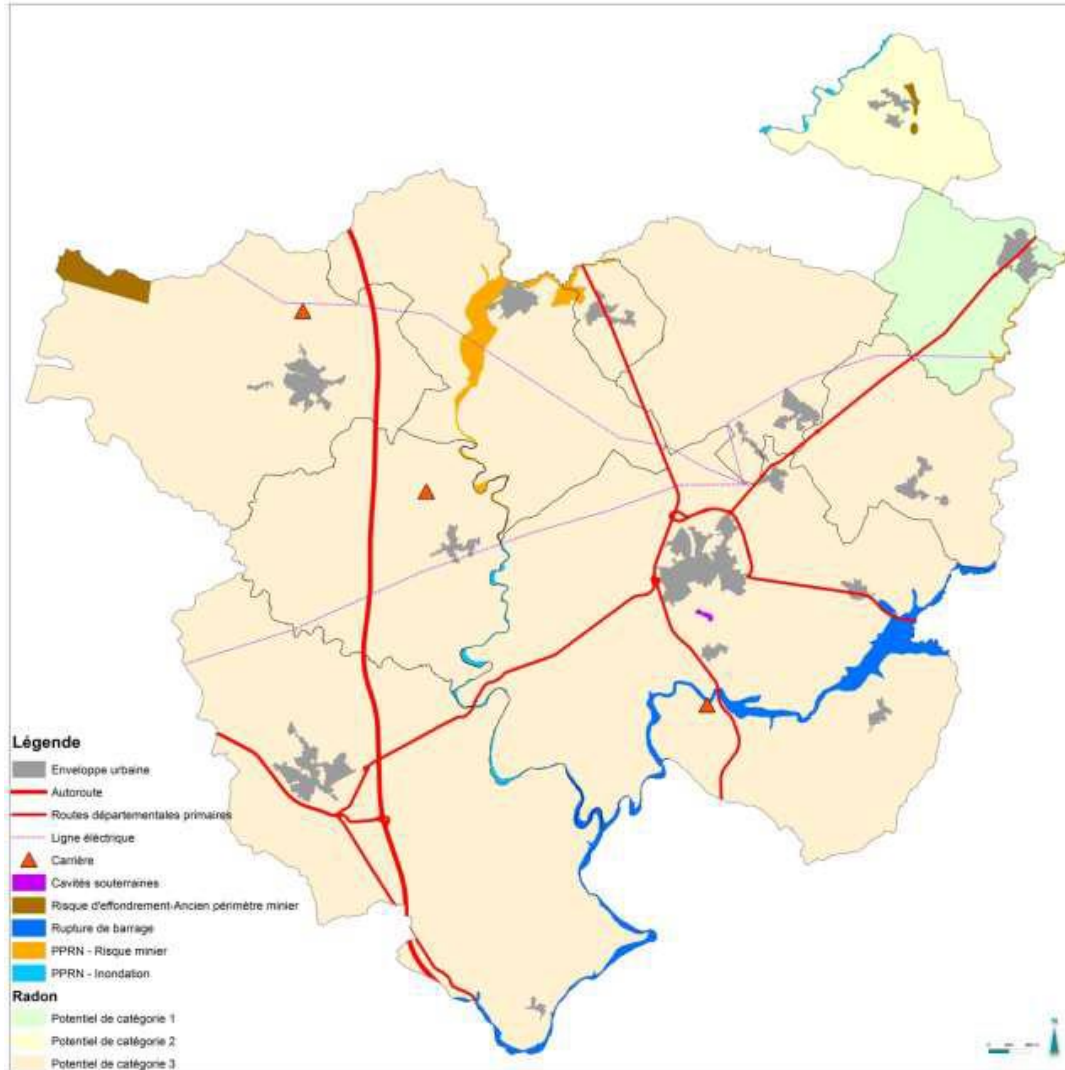
12 bâtiments non répertoriés font l'objet de projet de transformation en habitation nécessitant de compléter l'atlas.

1.4. Rappel des enjeux environnementaux à l'échelle de la CCPC

Thématique	Enjeux	Situation des secteurs concernés par la modification
Risque inondation	PPRI du Lay AZI	Absence d'enjeux
Risque rupture de barrage	Barrage de la Vouraille, barrage de Rochereau, barrage de l'Angle Guignard	Absence d'enjeux
Risque minier	Concerne le bourg de Rochetretoux	Absence d'enjeux
Risque mouvement de terrain : risque cavité	Risque d'effondrement de cavités souterraines, mais de manière très localisée (sur Chantonay, Sainte Cécile et Rochetretoux).	Absence d'enjeux
Risque retrait-gonflement des argiles	L'ensemble du territoire est concerné. Les dispositions générales du règlement rappellent	Enjeu pour les habitations

	les enjeux.	
Sismicité	L'ensemble du territoire est concerné. Les dispositions générales du règlement rappellent les enjeux.	Enjeu pour les habitations
Radon	L'ensemble du territoire est concerné. Les dispositions générales du règlement rappellent les enjeux.	Enjeu pour les habitations
Risques industriels	Proximité d'ICPE y compris agricoles	Absence d'enjeu pour les zones 2AUh Absence d'enjeu pour les changements de destination compte tenu des critères de détermination (100 m mini d'une exploitation)
Pollution des sols	Anciens sites d'activité	Absence d'enjeu
Transport de matière dangereuse	Principaux axes routiers	Absence d'enjeu
Nuisances sonores	Principaux axes routiers	Absence d'enjeu

Localisation des risques



Qualité de l'eau

SAGE du Lay et de Grandlieu
Périmètres de protection des captages d'eau potable

Enjeux en lien avec l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées : voir 3.2

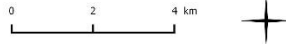
NATURA 2000 (voir chapitre 3.3)	Absence d'enjeux	Voir 3.3
Zones humides	Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones 2AUh : aucun enjeu identifié	Absence d'enjeu
ZNIEFF de type I et de type II	Les ZNIEFF concernent 4 900ha soit 15% du territoire. Elles se répartissent de la façon suivante : 1 118 ha identifiés à travers 14 ZNIEFF de type 1 et 3 810 ha identifiés au sein de 8 ZNIEFF de type 2.	Absence d'enjeu
Trame verte et bleue et continuités écologiques	Une trame verte et bleue protégée à travers la zone N, les haies, arbres, boisements, zones humides protégés	Enjeux limités : voir 3.2

ETUDE de la TRAME VERTE et BLEUE
dans le cadre de l'élaboration du PLUi
Communauté de communes du Pays de Chantonnay



DOCUMENT DE TRAVAIL
Trame Verte et Trame Bleue

- Limite communale
- Réservoir de la Trame Bleue
- Corridor Trame Bleue
- Réservoir de la Trame Verte
- sous-trame "Bocage"
- sous-trame "Bois"
- sous-trame "Lentille calcaire"
- sous-trame "Vallée"
- Corridor potentiel



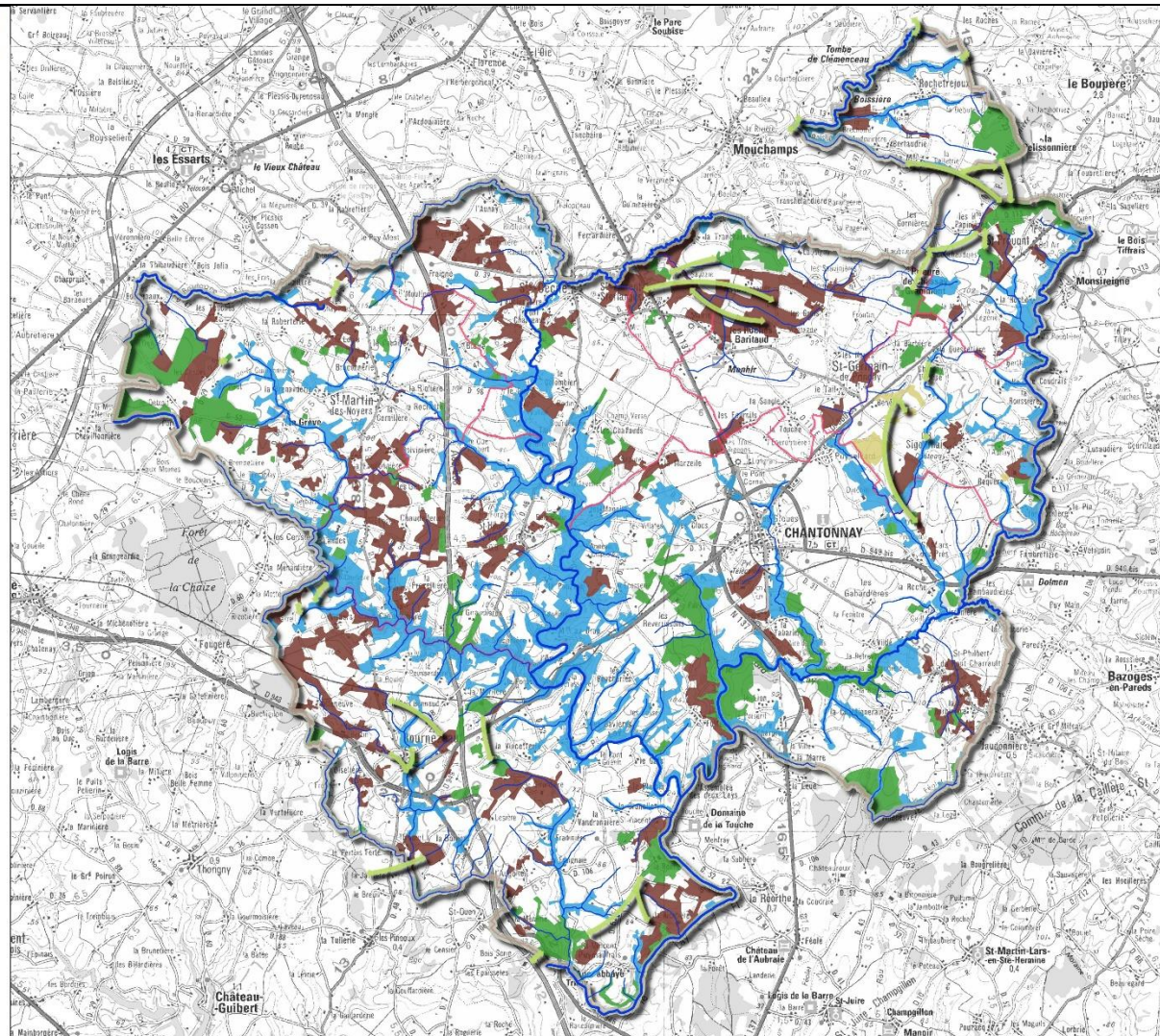
Sources - Scan 100, Cadastre, DREAL Pays de la Loire,
CPIE Sèvre et bocage
Cartographie - CPIE Sèvre et bocage, 2017



SEVRE ET BOCAGE

www.cpie-sevre-bocage.com - contact@cpie-sevre-bocage.com

CPIE Sèvre et bocage - La Flocellière - 85700 SEVREMONT
Tél. 02 51 57 77 14 / Fax : 02 51 57 28 37



<p>Paysages</p>	<p>Maintien des grandes structures paysagères (vallées, boisements, ensembles patrimoniaux)</p>	<p>Enjeux limités : voir 3.2</p>
<p>Patrimoine protégé (monuments et sites classés ou inscrits, espaces naturels sensibles)</p>	<p>12 édifices classés ou inscrits 1 site naturel protégé 7 espaces naturels sensibles</p>	<p>Absence d'enjeu</p>

Patrimoine protégé (monuments et sites classés ou inscrits, espaces naturels sensibles)	12 édifices classés ou inscrits 1 site naturel protégé 7 espaces naturels sensibles	Absence d'enjeu
--	---	-----------------

1.5. Incidences sur l'environnement des évolutions envisagées

- **Evolution des superficies**

Secteur	Surface
2AUh du Tail	4.6 ha
2AUh du Fief du Château	2.9 ha
TOTAL	7.5 ha

La répartition des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat et de leur superficie évolue ainsi en raison de la modification :

Secteur	PLUi approuvé	Modification
Zones 1AUh	37	44.5
Zones 2AUh	15	7.5
Total	52	52

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
<p>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Tail de Saint-Germain-de-Prinçay et de la zone 2AUh du Fief du Château à Bournezeau</p>	<p>Règlement graphique et OAP</p>	<p>Les secteurs 2AUh s'inscrivent en continuité des bourgs et de la première tranche du lotissement du Tail et du Fief du Château.</p> <p>Les OAP identifient des dispositions en termes de programmation en logements, de densité minimum, d'organisation de l'espace et d'insertion paysagère et environnementale</p> <p>Cf. chapitres 2.1.6 et 2.1.7 du présent document.</p>	<p><u>Sols/sous-sols (consommation d'espace naturel agricole et forestier)</u> : incidence négative mais en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi.</p> <p>Ressource en eau : incidences limitées dès lors que le secteur est raccordé à l'assainissement collectif (NB : la programmation en logements prévue lors de l'élaboration du PLUi a notamment été déterminée par la capacité de traitement des eaux usées induites) et que le réseau d'alimentation en eau potable est correctement réalisé. Cf le règlement écrit : « Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier... »</p> <p>Patrimoine naturel : enjeux limités ayant motivé la préservation de haies en limite de site (voir les dispositions réglementaires associées visant la pérennité des arbres situés dans les haies protégées et la compensation des linéaires supprimés) Soin particulier apporté à la lisière (cf l'OAP).</p> <p><u>Paysages & patrimoine</u> : incidences limitées eu égard au caractère de parcelle agricole ouverte du site. Le soin particulier apporté au traitement de la lisière, aux connexions urbaines avec le bourg (circulations douces, volumétrie, orientation du bâti...) (voir OAP)</p> <p>Climat et réduction des émissions de gaz à effet de serre : voir la pièce OAP Préambule en vigueur qui rappelle les principes à mettre en œuvre en vue de la maîtrise des besoins en déplacements, de la maîtrise de la consommation des ressources à l'échelle de l'opération et des constructions (apports solaires, récupération des eaux pluviales, conception et organisation des espaces publics...). On rappellera aussi que le programme d'action du PCAET peut être mobilisé pour consolider un projet économe en énergies et en ressources en vue de limiter les effets sur les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Risques et nuisances : la localisation des 2 secteurs 2AUh lors de l'élaboration du PLUi résulte de la prise en compte de l'absence de risques ou de nuisances à leurs abords. La gestion des conditions de circulation et de greffe urbaine au sein des OAP prévient les problématiques de sécurité de la circulation induites par l'urbanisation des 2 secteurs.</p>

<p>Ajout de changements de destination</p>		<p>L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont en premier lieu, les impacts sur l'agriculture.</p>	<p>Sols/sous-sols (consommation d'espace naturel agricole et forestier) : incidence nulle</p> <p>Ressource en eau : incidences limitées sur la qualité de l'eau dès lors que le secteur dispose d'un assainissement non collectif performant et que le réseau d'alimentation en eau potable est correctement réalisé.</p> <p>Patrimoine naturel : enjeux nuls</p> <p>Paysages & patrimoine : incidences limitées voire positives de préservation du patrimoine bâti</p> <p>Climat et réduction des émissions de gaz à effet de serre : incidences limitées dans la mesure où il s'agit de reprendre du bâti existant</p> <p>Risques et nuisances : cf les critères d'identification des bâtiments</p>
--	--	---	--

1.6. Analyse des incidences sur Natura 2000

Les distances vis-à-vis de Natura 2000 sont particulièrement importantes :

Sites Natura 2000 les plus proches	Distance par rapport à la limite administrative de La Communauté de communes du Pays de Chantonnay et point d'intersection avec la limite administrative	Distance par rapport au bourg le plus proche (et donc aux zones d'urbanisation future les plus proches)
ZPS FR5212011 « Plaine calcaire du sud Vendée »	6,9 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 et la limite Sud du territoire	15 kilomètres (bourg de Bournezeau)
ZSC FR5200658 « Forêt de Mervent - Vouvant et ses abords »	20 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 et la limite Sud du territoire	27 kilomètres (Centre de Chantonnay)
ZSC FR5202002 « Cavités à chiroptères de Saint Michel le Cloucq et tunnel de Pissotte »	Près de 7 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 et la limite Sud du territoire	15 kilomètres (bourg de Bournezeau)

Etant donnée la distance des secteurs concernés par la modification, aucun lien fonctionnel probant ne les relie à l'un des sites NATURA 2000.

1.7. Bilan de l'évaluation environnementale de la modification O.4

L'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs 2AUh correspond dans les deux cas à l'aménagement d'une deuxième tranche s'inscrivant dans une opération d'ensemble. Les deux secteurs ont fait chacun l'objet d'une étude loi sur l'eau et d'une demande de cas par cas avec dispense d'étude d'impact. Les OAP renforcent la prise en compte des enjeux en termes de biodiversité, de limitation des émissions de gaz à effet de serre notamment.

Les 12 changements de destination répondent aux critères de détermination prévus lors de l'élaboration du PLUi qui visent à limiter les risques et les nuisances en premier lieu.

De manière générale, les enjeux autour des risques et de la santé humaine (risques naturels et nuisances) sont donc limités car déjà pris en compte à travers les critères de localisation des secteurs concernés par la modification et dans les dispositions générales du règlement.

Les incidences cumulées sur l'environnement visent d'une part la consommation d'espaces et les pressions supplémentaires sur les ressources notamment sur l'eau et sur les enjeux de l'adaptation au changement climatique tels qu'identifiés dans le cadre du PCAET (voir chapitre 5).

Concernant la consommation d'espace agricole, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUh pour une surface cumulée de 7,5 ha équivaut à 9 % au sein des 83 ha prévus par le PLUi. Les incidences sur l'environnement de la procédure de modification sont très limitées considérant qu'elles ont de plus été largement prises en compte lors de l'élaboration du PLUi.

2 CHOIX DE LA PROCEDURE



2.1. Préambule

Situé à l'est du département de la Vendée, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay réunit, depuis le 1er janvier 2017, les 10 communes de Bournezeau, Chantonnay, Rochetrejoux, Saint-Germain-de-Prinçay, Saint Hilaire le Vouhis, Saint-Martin-des-Noyers, Saint-Prouant, Saint Vincent Sterlanges, Sainte Cécile et Sigournais.

Le territoire s'étend sur une superficie de 31 941 ha. Le nombre d'habitants de la CC du Pays de Chantonnay continue sa progression depuis les années 2 000 au point d'approcher les 23 000 habitants (22 985 habitants, INSEE_RP 2020). Cette évolution de la dynamique démographique s'apprécie au regard du positionnement du territoire à la limite des influences de La Roche sur Yon et du système productif du Bocage Vendéen. Par ailleurs, Chantonnay, avec plus de 8 300 habitants (8 394 habitants, INSEE_RP 2019), est un pôle structurant pour le territoire et plus largement dans l'Est de la Vendée entre Les Herbiers et Fontenay le Comte.

La Communauté de communes fait partie du Pays du Bocage Vendéen, syndicat mixte regroupant 6 communautés de communes du Nord-Est Vendéen, porteur notamment d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 29 mars 2017.

Par arrêté préfectoral du 27 novembre 2015, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay détient la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du Pays de Chantonnay en date du 11 décembre 2019. Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet n°0.1 approuvée le 29 septembre 2021 ;
- Modification simplifiée n°0.2 approuvée le 23 septembre 2020 ;
- Modification de droit commun n°0.3 approuvée le 26 janvier 2022 ;
- Mise à jour de servitudes.

Par délibération motivée en date du 7 décembre 2022, le conseil communautaire du Pays de Chantonnay a prescrit la procédure de modification 0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2.2. Présentation de la modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La modification n°0.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise à faire évoluer le document sur les points suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation deux secteurs classés 2AUh ;
- Compléter l'atlas des changements de destination ;

2.3. Justification de la procédure de modification

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « 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. »

La présente procédure n'entre pas dans les conditions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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 les évolutions à apporter sur le PLUi n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation concerne deux zones à urbaniser de moins de neuf ans

créés dans le cadre du PLUi ;

La présente procédure entre dans le champ d'une modification. Selon l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme, « la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

2.4. Modalités de concertation

Par délibération n°2022.490 en date du 7 décembre 2022, le conseil communautaire a fixé les modalités de concertation comme suit :

Ouverture au siège de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay et en mairie, de registres permettant au public de consigner ses observations, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Le public pourra faire part de ses observations par écrit auprès de Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay, 65 avenue du général de Gaulle – BP 98 – 85111 CHANTONNAY CEDEX ou par messagerie électronique à l'adresse suivante : plui@cc-paysdechantonay.fr, en précisant l'objet du message « Modification 0.4 du PLUi du Pays de Chantonay ».

2.5. L'évaluation environnementale

La Communauté de communes du Pays de Chantonay a saisi la MRAe le 7 juin 2023 sur le dossier de modification 0.4 en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme au titre de la procédure dite « cas par cas ».

Dans son avis conforme n° 2023ACPD54 / PDL-2023-7078 du 4 août 2023, la MRAe a conclu que : *« Le projet de modification n°0.4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Chantonay est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir la communauté de communes du Pays de Chantonay. »*

La Communauté de Communes du Pays de Chantonay a formulé un recours gracieux le 29 septembre 2023. La MRAe des Pays-de-la-Loire, après en avoir délibéré en séance collégiale du 20 novembre 2023, a maintenu son avis conforme notifié le 20 juillet 2023.

Par une délibération en date du 6 décembre 2023, et conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes a pris la décision de mener l'évaluation environnementale et la poursuite de la concertation.

La présente notice contient l'évaluation environnementale de la procédure de modification du PLUi. Elle s'appuie sur l'avis de la MRAe du 20 novembre 2023 pour mener l'évaluation environnementale.

3 DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 0.4

3.1. Ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AUh

3.1.1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Cet article vise à s'assurer de l'évaluation préalable par la collectivité que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proche, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

3.1.2. Rappel des orientations du PADD du PLUi en termes d'habitat :

Le PLUi du Pays de Chantonnay, en vigueur depuis janvier 2020, est élaboré pour une période de 10 ans. Sans l'appellation PLUiH, un volet Habitat a été travaillé à l'appui des projections d'évolution démographique aboutissant à une programmation de logements à produire d'ici 2030 sur l'ensemble du territoire intercommunal avec des objectifs différenciés selon les catégories de pôle.



Pièce n°3 PADD_2.3 Un développement des capacités d'accueil organisé selon l'armature urbaine

Les objectifs démographiques traduits dans le PADD projettent une augmentation de 275 habitants par an pour atteindre une population totale de 26 950 habitants à l'horizon 2032.

Pour chacune des 10 communes, la capacité d'accueil en logements a été définie à partir des éléments suivants, avec l'application d'un coefficient de faisabilité :

- identification des gisements fonciers dans chaque enveloppe urbaine selon 3 catégories : les dents creuses (DC) correspondant à des parcelles non bâties d'un seul tenant ; le remembrement parcellaire (RP) issu d'une division ou d'un regroupement de parcelles ; les lots disponibles (OP) dans les opérations en cours de réalisation ;
- identification des secteurs d'OAP en renouvellement urbain et en extension ;

- identification des bâtiments susceptibles de changer de destination pour de l'habitation dans les zones A et N.

En application des objectifs du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT, le volume de logements possible en renouvellement urbain a déterminé celui à produire en extension et les surfaces induites. Les zones 2AUh ne sont pas traduites en OAP mais rentrent bien pour autant dans la programmation de logements de chacune des 10 communes établie sur les 10 ans du PLUi.

A l'échelle du Pays de Chantonnay, il est programmé 1 733 logements sur la période de 10 ans, soit une production annuelle moyenne attendue de 173 logements, dont 42% en renouvellement urbain.

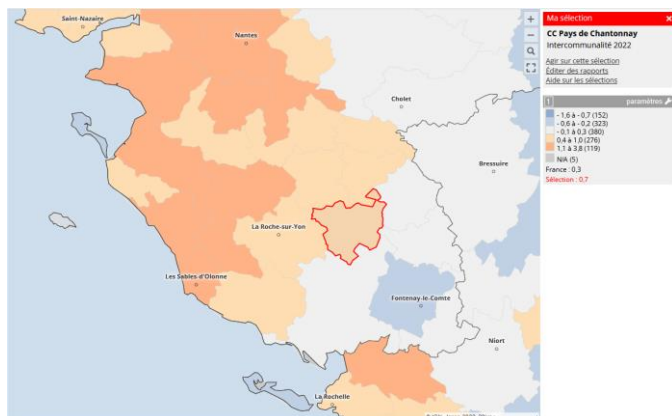
	Renouvellement urbain				Extension urbaine				TOTAL PROGRAMMATION PLUi
	Surface OAP en renouvellement urbain	OAP renouvellement urbain (nbre lgmts)	Total logts en renouvellement urbain	Part du renouvellement urbain dans la programmation totale (en %)	Part des extensions dans la programmation totale(en %)	Extension (nbre lgmts)	Surface en extension (en ha)	Densité moyenne minimale des extensions	
Chantonnay	4,64	99	209	34%	66%	408	17,5	23	617
Bournezeau	3,46	76	116	41%	59%	164	9,5	17	280
Saint-Prouant	1,81	35	89	66%	34%	46	2,7	17	136
Saint-Martin des Noyers	2,63	47	71	37%	63%	121	7,1	17	191
Rochetjoux	1,73	26	39	50%	50%	39	2,6	15	78
Sainte-Cécile	2,69	47	58	48%	52%	63	3,9	16	121
Saint-Hilaire-le-Vouhis	0,36	5	34	48%	52%	37	2,5	15	71
Saint-Vincent-Sterlanges	0,75	11	30	50%	50%	30	1,9	16	60
Saint-Germain-de-Prinçay	1,06	17	36	31%	69%	80	5,3	15	116
Sigournais	2,05	31	54	86%	14%	9	0,6	16	63
Total	21	394	736	42%	58%	997	53,54	19	1733

Traduction par pôle	Renouvellement urbain				Extension urbaine				TOTAL PROGRAMMATION PLUi
	Surface OAP en renouvellement urbain	OAP renouvellement urbain (nbre lgmts)	Total logts en renouvellement urbain	Part du renouvellement urbain dans la programmation totale (en %)	Part des extensions dans la programmation totale(en %)	Extension (nbre lgmts)	Surface en extension (en ha)	Densité moyenne minimale des extensions	
Structurant	4,64	99	209	34%	66%	408	17,45	23	617
Pôles d'appui	7,90	158	276	46%	54%	330,7	19,4	17	607
Pôles de proximité	8,64	137	250	49%	51%	257,95	16,73	15	508
Total	21	394	736	42%	58%	997	53,5	19	1733

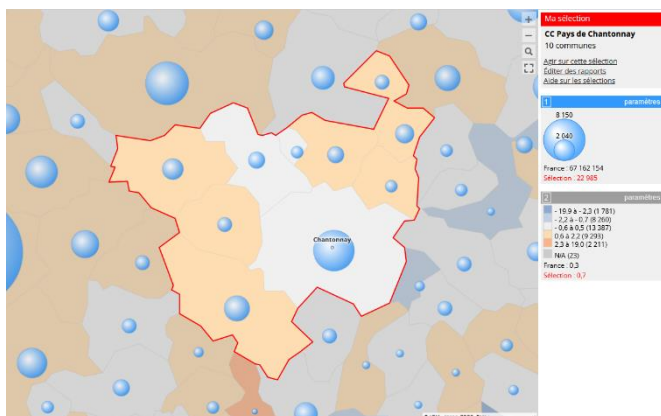
Pièce n°2.6 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS_4. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

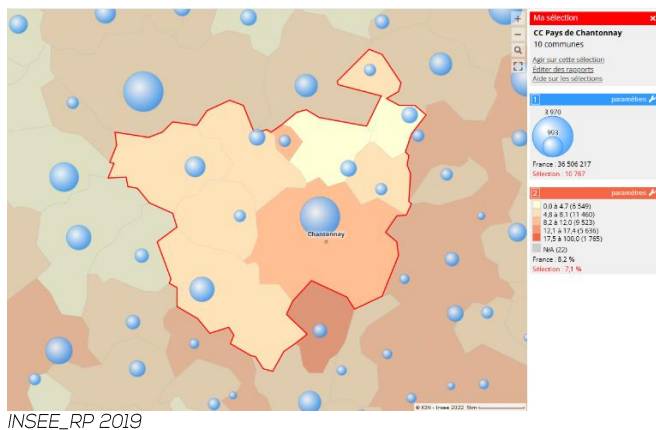
3.1.3. Contexte démographique et résidentiel du Pays de Chantonnay :

Selon l'INSEE (RP 2020), le territoire du Pays de Chantonnay enregistre une évolution annuelle moyenne de la population sur la période 2014-2020 de +0,7 % totalisant ainsi 22 985 habitants.



INSEE_RP 2020





INSEE_RP 2019

Sur l'ensemble du Pays de Chantonnay, 10 767 logements étaient comptabilisés en 2019, dont 14,6% à Bournezeau, deuxième commune la plus importante du territoire après Chantonnay (39,5%). Le Pays de Chantonnay enregistre un taux de vacance de 7,1% (INSEE, RP 2019). Pour les communes de Bournezeau et Saint-Germain-de-Prinçay cet indicateur atteint respectivement 6,7% et 3,9%, soit pour Saint-Germain-de-Prinçay le deuxième taux le plus bas du Pays de Chantonnay derrière Saint-Prouant (3,2%).

En matière de logements vacants, 3 types de vacance sont identifiés allant de la courte à la longue durée : la vacance frictionnelle liée aux délais de mutation du parc ; la vacance d'indisponibilité pour des logements sortis du marché ou en rétention ; et la vacance d'obsolescence pour des logements vacants depuis plus de 3 ans, trop vétustes et ne correspondant plus à la demande.

Le marché du logement est considéré comme tendu quand la part de vacance est inférieure à 5% et détendu quand elle est supérieure à 7%. Un certain niveau de vacance de l'ordre de 5 à 7% est considéré comme nécessaire pour permettre de fluidifier l'offre et maintenir un équilibre entre l'offre et la demande.

La mise en place du guichet unique de l'habitat en 2021 au travers des dispositifs d'aides d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et d'une PTRE (Plate-forme Territoriale de Rénovation Énergétique) a notamment vocation à permettre la remise sur le marché de logements ne répondant plus aux exigences actuelles.

3.1.4. Bilan des capacités de densification :

Parallèlement à la présente modification du PLUi, la Communauté de communes du Pays de Chantonnay a engagé une révision du PLUi dont les objectifs ont été définis dans une délibération en date du 25 janvier 2023.

Un bilan des capacités de densification a été mené dans le cadre de cette révision.

Les gisements fonciers identifiés en 2019 ont fait l'objet d'une actualisation en vue d'exclure ceux qui ont fait l'objet d'une construction (d'après les permis de construire autorisés et d'après l'analyse de l'image satellite google map) et ceux qui, à la lumière du contexte, apparaissent inenvisageables au regard du niveau de morcellement du foncier et de leur situation (cumul de fonds de jardin de petite dimension). Les données relatives aux deux communes concernées sont présentées dans les chapitres 3.1.6 et 3.1.7 ci-après.

3.1.5. Etat de la programmation de logements du Pays de Chantonnay :

COMMUNE	PLUi								
	2020	2021	2022	2023	Total lgts créés	Objectifs PLUi (10 ans)	Objectifs PLUi (par an)	Taux de réalisation	Reste à réaliser
Chantonnay	46	85	88	213	432	617	62	70%	185
Bournezeau	8	34	50	3	95	280	28	34%	185
Saint Prouant	2	8	12	4	26	136	14	19%	110
Saint Martin des Noyers	3	9	37	15	64	191	19	33%	127
Rochetrejoux	9	2	12	9	32	78	8	41%	46
Sainte Cécile	4	5	10	2	21	121	12	17%	100
Saint Hilaire le Vouhis	3	10	17	7	37	71	7	52%	34
Saint Vincent Sterlanges	5	3	1	2	11	60	6	18%	49
Saint Germain de Prinçay	12	20	12	6	50	116	12	43%	66
Sigournais	5	3	5	1	14	63	6	22%	49
	97	179	244	262	782	1733	173	45%	951

Tableau 1

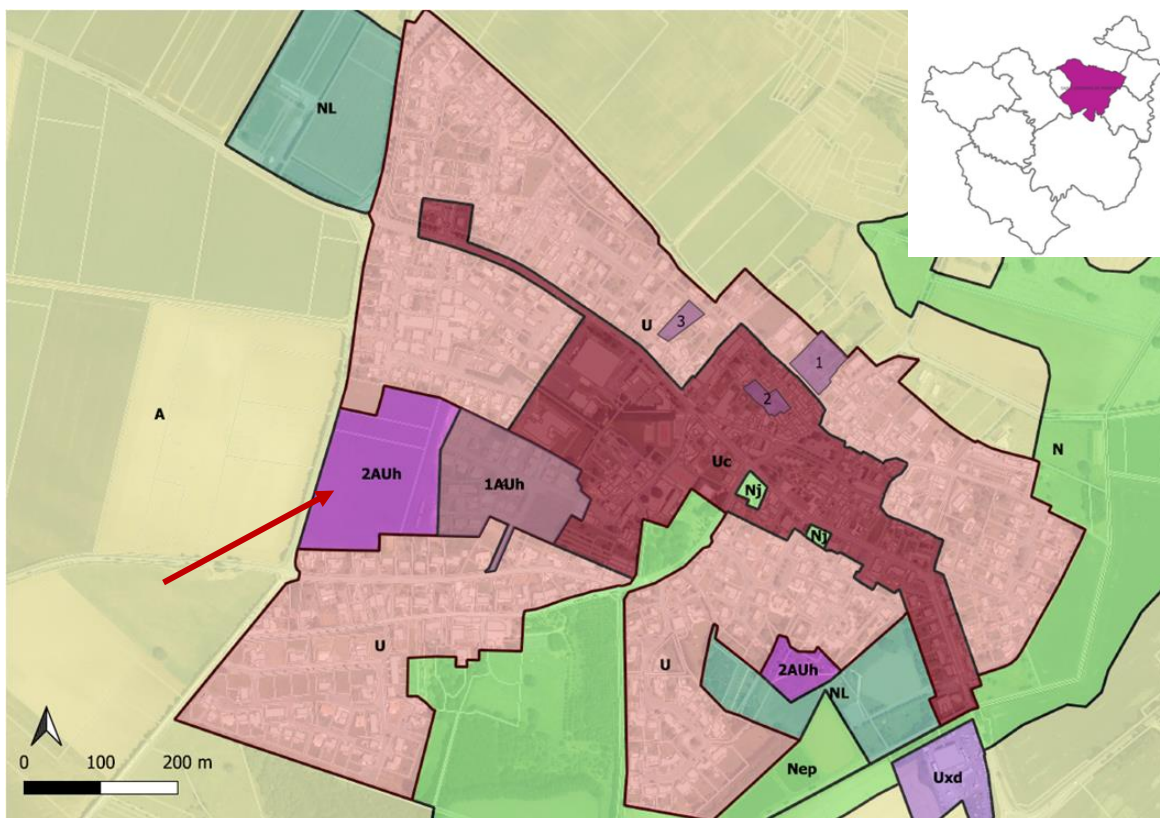
Au regard du nombre de permis de construire accordés sur la période 2020-2023 en matière d'habitation, les objectifs de production de logement à l'échelle intercommunale sont parfaitement atteints avec 45 % au bout de 4 ans de mise en œuvre sur les 10 ans envisagés. La commune de Bournezeau atteint tout juste son objectif avec 34% de réalisé et Saint-Germain-de-Prinçay s'inscrit dans l'objectif avec 43% de réalisé.

	Renouvellement urbain					Extension urbaine				TOTAL logements	TOTAL PROGRAMMATION PLUi
	Surface OAP aménagée en renouvellement urbain (en ha)	OAP renouvellement urbain (nbre lgmts)	Surface totale en renouvellement urbain (en ha)	Total lgts en renouvellement urbain	Part du renouvellement urbain dans la programmation totale (en %)	Total lgts en extension urbaine	Surface totale en extension (en ha)	OAP extension urbaine (nbre lgmts)	Surface OAP aménagée en extension (en ha)		
Chantonnay	0,28	84	9,66	293	68%	139	5,9	130	5,0	432	613
Bournezeau	1,34	0	4,23	38	40%	57	3,3	56	3,2	95	280
Saint-Prouant	0,00	0	0,00	26	100%	0	0,0	0	0,0	26	136
Saint-Martin des Noyers	0,00	0	1,54	29	45%	35	1,2	34	1,0	64	191
Rochetrejoux	1,76	10	3,13	29	91%	3	0,1	0	0,0	32	78
Sainte-Cécile	0,00	0	2,09	19	90%	2	0,2	0	0,0	21	121
Saint-Hilaire-le-Vouhis	0,00	0	1,07	15	41%	22	2,3	22	2,3	37	71
Saint-Vincent-Sterlanges	0,00	0	0,73	11	100%	0	0,0	0	0,0	11	60
Saint-Germain-de-Prinçay	0,00	1	0,71	15	30%	35	2,8	35	2,8	50	116
Sigournais	0,09	1	1,13	14	100%	0	0,0	0	0,0	14	63
Total	3,46	96	24	489	63%	293	16	277	14,46	782	1733

Tableau 2

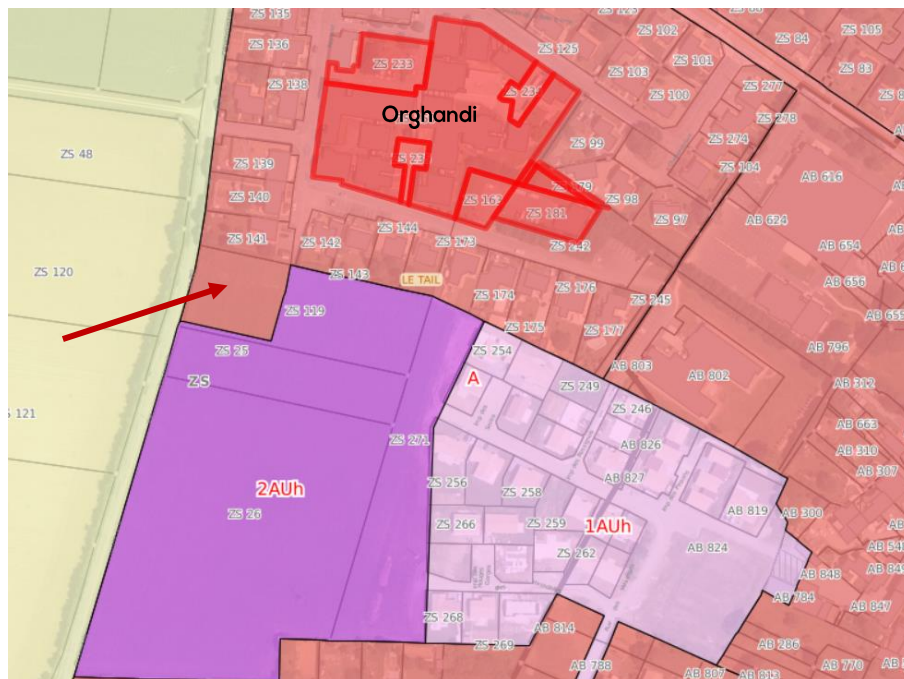
A l'échelle de l'intercommunalité, 63% des logements créés le sont en renouvellement urbain. Il est à noter qu'une forte proportion de permis de construire a été accordée dans des lotissements déjà aménagés et zonés en enveloppe urbaine.

3.1.6. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Tail à Saint-Germain-de-Prinçay :



Extrait du zonage PLUi

La commune de Saint-Germain-de-Prinçay a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Tail » dès 2018, classé en partie en zone 1AUh et en partie en 2AUh par le PLUi du Pays de Chantonnay. La zone 1AUh a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 17/04/2019 dont les 35 lots ont tous fait l'objet du dépôt d'un permis de construire. Le secteur 2AUh est situé dans la continuité du secteur 1AUh et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.



A noter qu'une partie de la parcelle ZS 119 a été classée en U par le PLUi en vue de l'aménagement d'un parking souhaité par la structure Orghandi (en rouge sur la carte). Cet établissement d'accueil et d'hébergement de personnes en situation de handicap physique et/ou social a en effet exprimé auprès de la commune une problématique de stationnement. Ce projet n'est plus à l'ordre du jour et la partie zonée en U sera alors intégrée aux réflexions à mener dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la future opération.

Propriété de la commune depuis 2016, les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation ne sont plus exploitées sur le plan agricole. Le futur aménagement est donc sans incidence sur un site d'exploitation agricole. Encadrée par une route communale à l'Ouest et des constructions existantes au Nord et au Sud, le projet est sans incidence sur les zones de non traitement (ZNT).

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés sur l'ensemble du secteur. Le schéma d'aménagement retenu sur la première tranche est issu de ces réflexions et concentre les différents équipements nécessaires notamment en matière de gestion des eaux pluviales, calibrés en conséquence.



Le secteur du Tail, a été identifié en secteur d'urbanisation future, soumis à déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement. Cet ouvrage a fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble avec une étude Loi sur l'Eau, soumis à déclaration donnant accord pour commencement des travaux concernant l'aménagement du lotissement « Le Tail » le 18 avril 2019. Le volume à stocker a été quantifié à l'échelle des secteurs 1AUh et 2AUh, avec un ouvrage de rétention de 1500 m³.

Le règlement du PLUi prévoit, en outre, un principe général de gestion des eaux pluviales prioritairement à la parcelle (art 1.2 - chapitre 8 – titre II dispositions générales applicables à toutes les zones).

Le projet d'aménagement de ces secteurs a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en janvier 2018, et dispensé d'étude d'impact environnemental par décision du 20 février 2018.

- **Contexte démographique et résidentiel communal :**

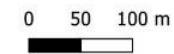
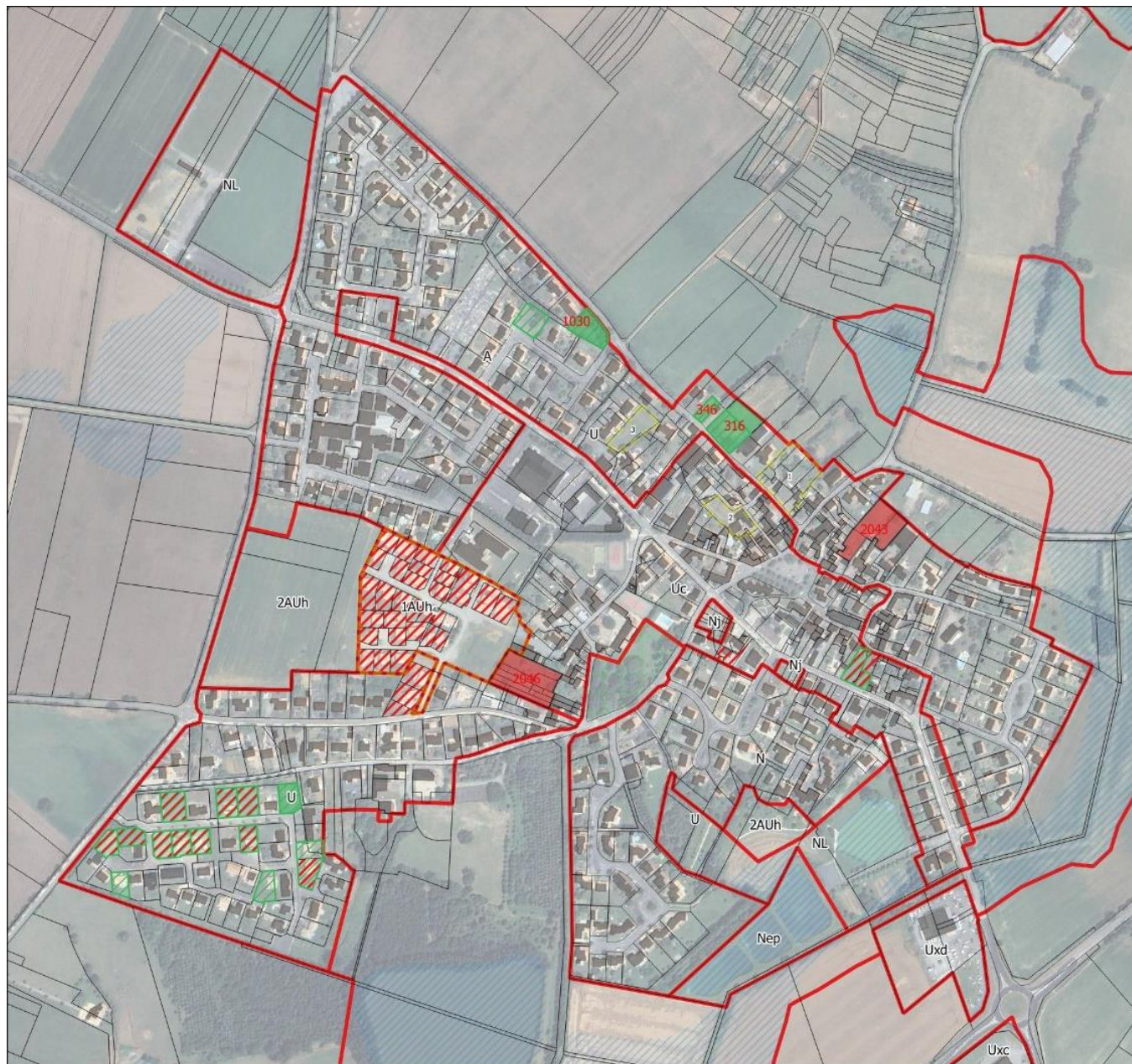
La commune de Saint-Germain-de-Prinçay fait partie des 6 pôles de proximité du Pays de Chantonnay. Elle compte aujourd'hui 1 600 habitants (INSEE, RP 2020) avec une évolution annuelle moyenne de 1% sur la période 2014-2020.

Actualisation des gisements fonciers
Avril 2024

Saint-Germain-de-Princay / Bourg

Gisements_fonciers_ACTUALISATION

- COMPLEXE
- SIMPLE
- ▨ Gisements fonciers 2019
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Habitat
- ▨ Zone humide
- ▨ Permis de construire actualisé
- ▭ Zonage PLUi



- **Analyse des capacités résiduelles d'urbanisation :**

Au regard de la programmation totale de logements, l'estimation des besoins en matière de nouveaux logements pour la commune de Saint-Germain-de-Prinçay s'élève à 116 sur les 1 733 logements à l'échelle de l'intercommunalité, soit une moyenne de 11 logements à produire par an sur la durée de vie du PLUi (tableau 1, p. 28).

Fin 2023, l'ensemble des lots de lotissement de la Bodinière (13 lots) et du Tail (34 lots) ont fait l'objet d'un permis de construire et d'une construction, depuis l'approbation du PLUi en 2019 soit 50 logements, soit 43% de ses objectifs globaux sur la durée de vie du PLUi.

Deux secteurs de fonds de jardin ont par ailleurs été identifiés en tant que gisements supplémentaires (voir 2043 et 2046). Le n° 2046 est en cours d'acquisition par la commune. La commune est propriétaire de l'espace vert n°1030. Le potentiel cumulé des 2 secteurs totalise autour de 6-7 logements.

numéro	Surface en m2	NOUVELLE T	Potentiel	FAISABILITE
316	2092,33	RP	2	SIMPLE
1030	1132,89	RP	1 à 2	SIMPLE
323	782,59	OP	1	SIMPLE
346	370,49	DC	1	SIMPLE
2043	2448,06	RP	4	COMPLEXE
2046	3039,77	RP	5	COMPLEXE
TOTAL	9866.13		14	

Bilan des gisements fonciers à l'échelle de Saint-Germain-de-Prinçay au 01/01/2024 (voir carte ci-avant)

Les possibilités de densification sont maintenant très limitées avec un potentiel estimé à un peu plus de 14 logements dont la ½ de maîtrise partielle par la commune.

La commune n'a pas de maîtrise foncière sur les 3 OAP situées au sein de la zone U et repérées par les numéros 1, 2 et 3 sur la carte ci-après et dont la capacité d'accueil est rappelée dans le tableau suivant :

	Capacité théorique en logements	Faisabilité foncière
OAP 1	6	Complexe
OAP 2	2	Division parcellaire en cours
OAP 3	2	Division parcellaire en cours
TOTAL	10	

Bilan des OAP en enveloppe urbaine à l'échelle de Saint-Germain-de-Prinçay au 01/01/2024

La partie zonée en 1AUh du secteur du Tail correspond à l'OAP 4 aujourd'hui aménagée et totalement commercialisée.



Enfin, 2 secteurs font l'objet d'un classement en 2AUh :

- le secteur au Sud du bourg, d'une faible capacité (7 logements), situé en partie sur un espace vert.
- le secteur du Tail, à l'Ouest, objet notamment de la présente procédure de modification du PLUi, d'une surface de 2,99 ha avec une capacité estimée à 45 nouveaux logements.

Au final, la faisabilité des capacités de densification (y compris les gisements partiellement maîtrisés par la commune) atteint environ une dizaine de logements, soit l'équivalent d'une année de l'objectif de production prévu par le PLUi pour la commune.

Cette capacité d'accueil apparaît insuffisante sur le moyen terme pour répondre aux besoins en logements de la commune et justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Tail.

• **Analyse des infrastructures d'assainissement**

La commune de Saint-Germain-de-Prinçay a révisé son zonage d'assainissement eaux usées et élaboré son zonage d'assainissement eaux pluviales, lesquels ont été approuvés par délibération du 10 janvier 2022.

Assainissement eaux usées :

La commune de Saint-Germain-de-Prinçay dispose d'un lagunage aéré pour traiter les eaux usées collectives, mis en service en 2007, pour une capacité nominale de 1 200 EH et 180 m³/j.

En 2021, la station a reçu un taux de charge organique de 45% et son fonctionnement est satisfaisant.

Dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement eaux usées collectives, le raccordement des différentes zones d'urbanisation futures a été étudié, avec une charge totale de pollution en entrée de station estimée à 758 E.H. À terme, la station serait à 63 % de sa charge de pollution.

La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour intégrer l'ensemble des zones d'urbanisation futures.

Afin de résoudre un problème de sensibilité aux eaux parasites constaté, une étude

diagnostique a été menée en 2022 et a conduit à la programmation de travaux sur les réseaux pour 2022 et 2023.

Assainissement eaux pluviales :

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriale, la commune de Saint-Germain-de-Prinçay a défini son zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le réseau de collecte, les ouvrages particuliers et les dysfonctionnements ont été recensés dans le cadre de cette étude.

Les simulations hydrologiques ont permis de confirmer les points noirs signalés en phase d'état des lieux et identifier les dysfonctionnements pour des pluies de période de retour 20 ans.

Des propositions de travaux et aménagements ont été faites, lesquelles permettent de résoudre les points noirs identifiés à l'état des lieux et réduire le nombre et l'importance de débordement en zone résidentielle et sur les voiries communales pour une pluie vingtennale et décennale.

- **Enjeux environnementaux¹ :**

Habitats-flore

Le secteur est composé d'une parcelle agricole correspondant à un habitat naturel dégradé : un champ cultivé (probablement du maïs en 2023) présentant une diversité floristique faible et une petite portion de terrain en friche attenante (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Cet habitat ne possède pas de valeur patrimoniale particulière. Un lotissement récent borde la parcelle à l'est. La parcelle est encadrée au nord et à l'ouest par des haies arbustives.

La cartographie des habitats est présentée plus loin.



Champ cultivé



Haie arbustive au nord

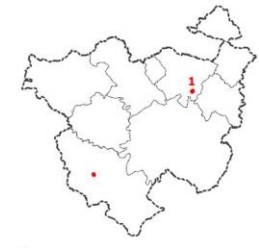
Photographies du secteur de Saint-Germain-de-Prinçay

¹ Source : Les secteurs ont été prospectés le 18 janvier 2024 par une écologue botaniste et pédologue de Ouest am'. Le rapport d'inventaire complet est joint en annexe.



PLU du Pays de Chantonay (85)
1 - SAINT-GERMAIN-DE-PRINÇAY
HABITATS

- Légende**
- ☐ Zone prospectée
 - Haies**
 - 31.831 - Fruticées de prunelliers et ronces
 - - - 84.4 - Haies arbustives discontinues
 - Habitats non humides**
 - 82.1 - Champs d'un seul tenant intensément cultivés
 - 87.1 - Terrains en friche
 - Sondages pédologiques**
 - Non humide



Réalisation : Ouest am', Janvier 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Carte des habitats – Saint-Germain-de-Prinçay

Pédologie

La cartographie des sols, consultée sur le site <https://www.geoportail.gouv.fr/>, indique la présence potentielle de deux types de sols sur ce secteur :

- sols des plateaux issus de placages de limons, en bocage peu dense. Il s'agit de luvisols-rédoxisols essentiellement (à 100 %), limon sableux, épais à très épais, lessivés et hydromorphes.
- Sols des versants et bas-fonds du bassin de Chantonay, issus de calcaires marneux, exploités en bocage ouvert. Ils sont moyennement épais, sablo-argileux à argileux et modérément drainés. Ce sont majoritairement des calcisols (à 65%)

Au total, 9 sondages pédologiques ont été réalisés dans ce secteur. Aucun n'est indicateur de zone humide.

Un seul type de sol est observé lors des sondages. Il est épais et argilo-limoneux. La haute teneur en argile rend les sondages très difficiles au-delà de 50 cm de profondeur. Aucune trace d'hydromorphie n'est observée.



Photographies des sondages - Saint-Germain-de-Prinçay

Faune

De manière générale, les haies constituent des habitats de reproduction, d'alimentation ou de chasse (chiroptères), et de repos, potentiels pour la faune.

Les haies de ce secteur sont trop entretenues, ont une faible diversité floristique et sont déconnectées du réseau bocager.

Leur intérêt pour la faune est donc très limité. La haie la plus intéressante se situe au nord (Carte des habitats page précédente).

Enjeux au titre de la biodiversité

Les enjeux du secteur reposent sur la haie au nord (enjeu modéré) 74 ml.

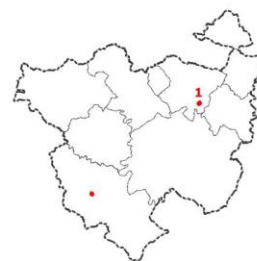
Il est recommandé de conserver les haies dans la mesure du possible (304 ml).

La cartographie des enjeux écologiques est présentée page suivante.



PLUi du Pays de Chantonnay (85)
1 - SAINT-GERMAIN-DE-PRINÇAY
ENJEUX

Légende
 [] Zone prospectée
Enjeux
 [Orange] Modéré
 [Vert] Faible

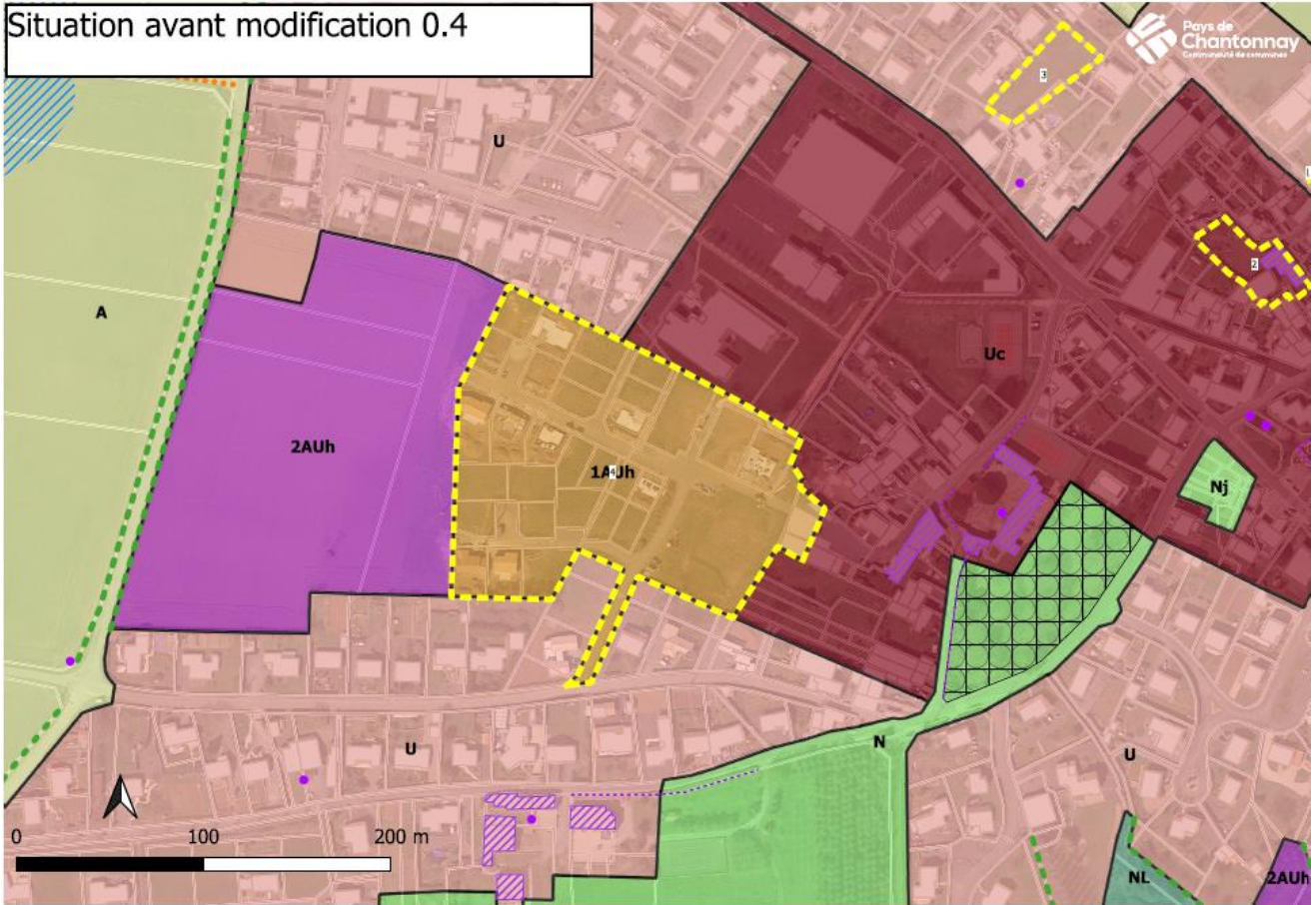


Réalisation : Ouest am', Janvier 2024
 Source : Google Satellite
 SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

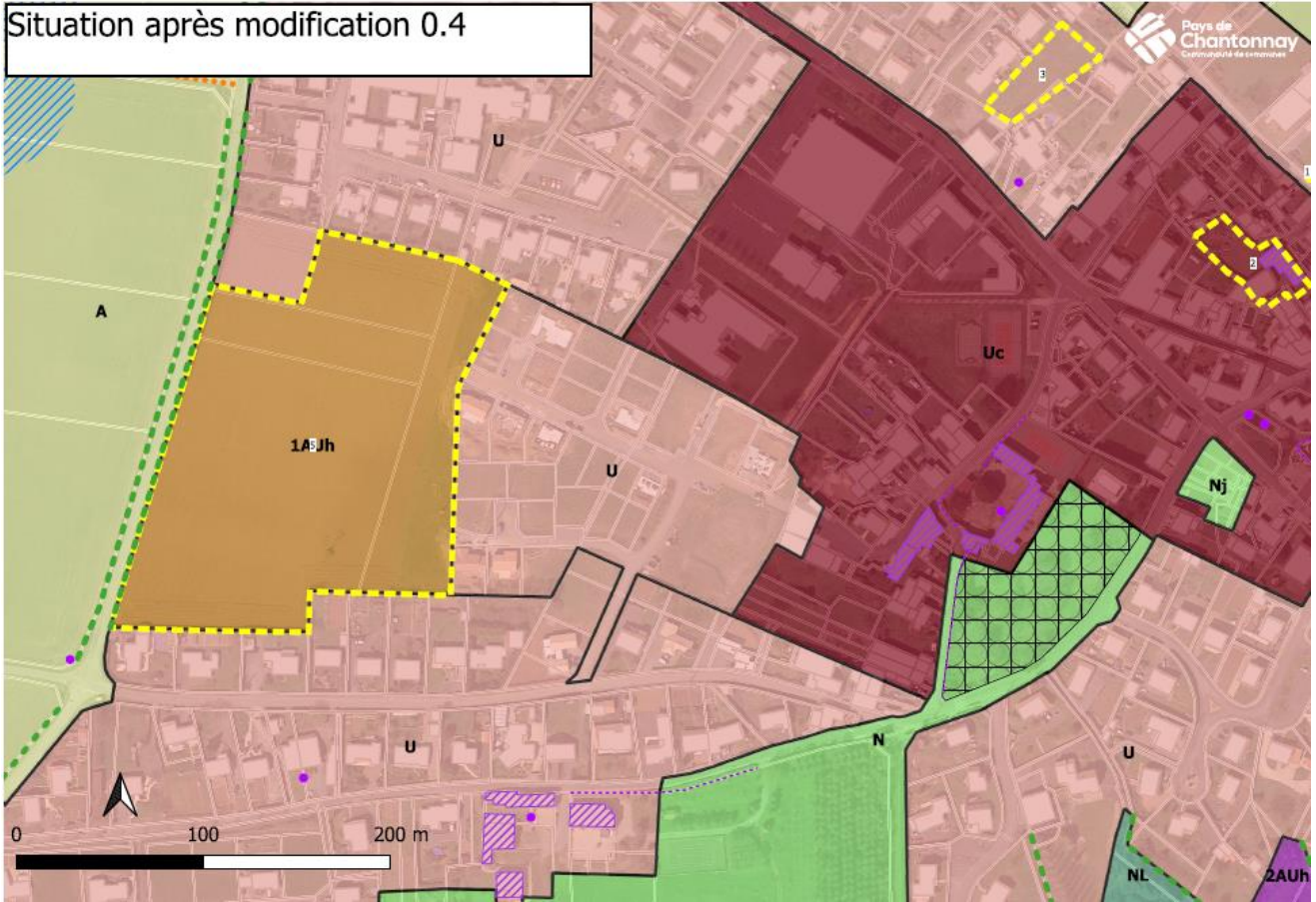
Carte des enjeux écologiques – Saint-Germain-de-Prinçay

- Evolution du règlement graphique :

Situation avant modification 0.4



Situation après modification 0.4



Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Le reclassement du secteur 2AUh du Tail en 1AUh nécessite la mise en place d'une OAP dont le futur plan d'aménagement devra être compatible avec les orientations préconisées. L'OAP 5 décrite ci-après sera rajoutée au cahier des OAP sectorielles Habitat.

Saint-Germain-de-Princay - Bourg

- OAP 5

Contexte



Description du site

Le secteur, qui a aujourd'hui une fonction agricole, se situe à l'ouest de l'enveloppe urbaine de Saint-Germain-de-Princay.

Le site est encadré au nord par un lotissement, au sud par des maisons pavillonnaires longeant la rue du Général Charette et à l'est par le nouveau lotissement du Tail.

Photos du site



PLUi - ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE

Enjeux / Objectifs

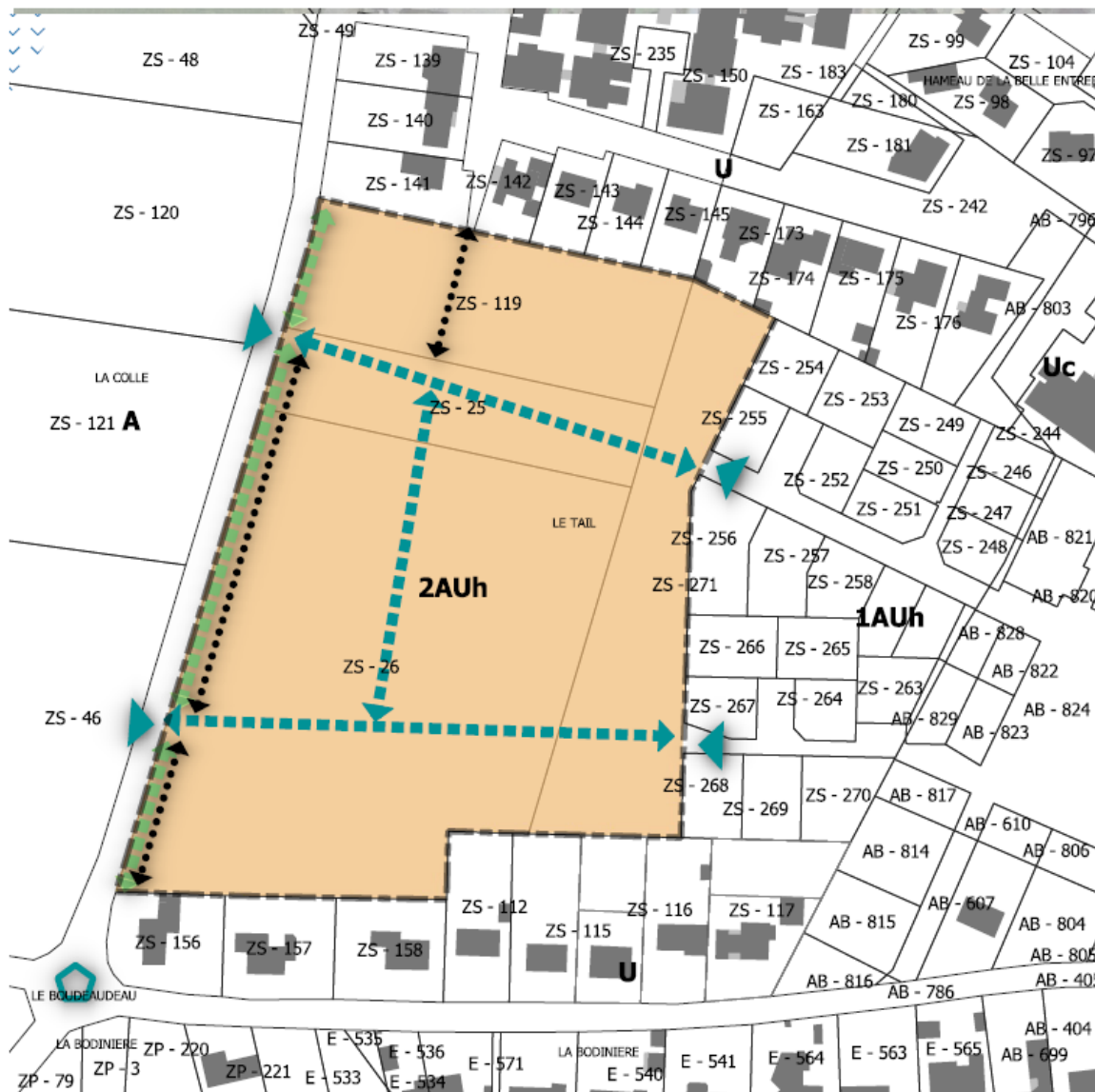
- Créer de nouveaux logements à proximité des équipements de Saint-Germain de Princay et en transition avec les espaces agricoles situés à l'Ouest du bourg.
- S'inscrire dans la continuité des trames du quartier aménagé en partie est.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines








- Traiter finement la transition entre l'espace rural et le futur secteur urbanisé, en limite du chemin de Brieze.
- Penser l'organisation des constructions en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

Desserte

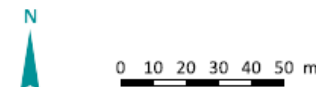
- Prolonger les continuités piétonnes existantes au nord du site en relation avec le lotissement et le long du chemin de Brieze.
- Créer des principes de desserte se connectant au chemin de Brieze et aux deux voies du lotissement adjacent.



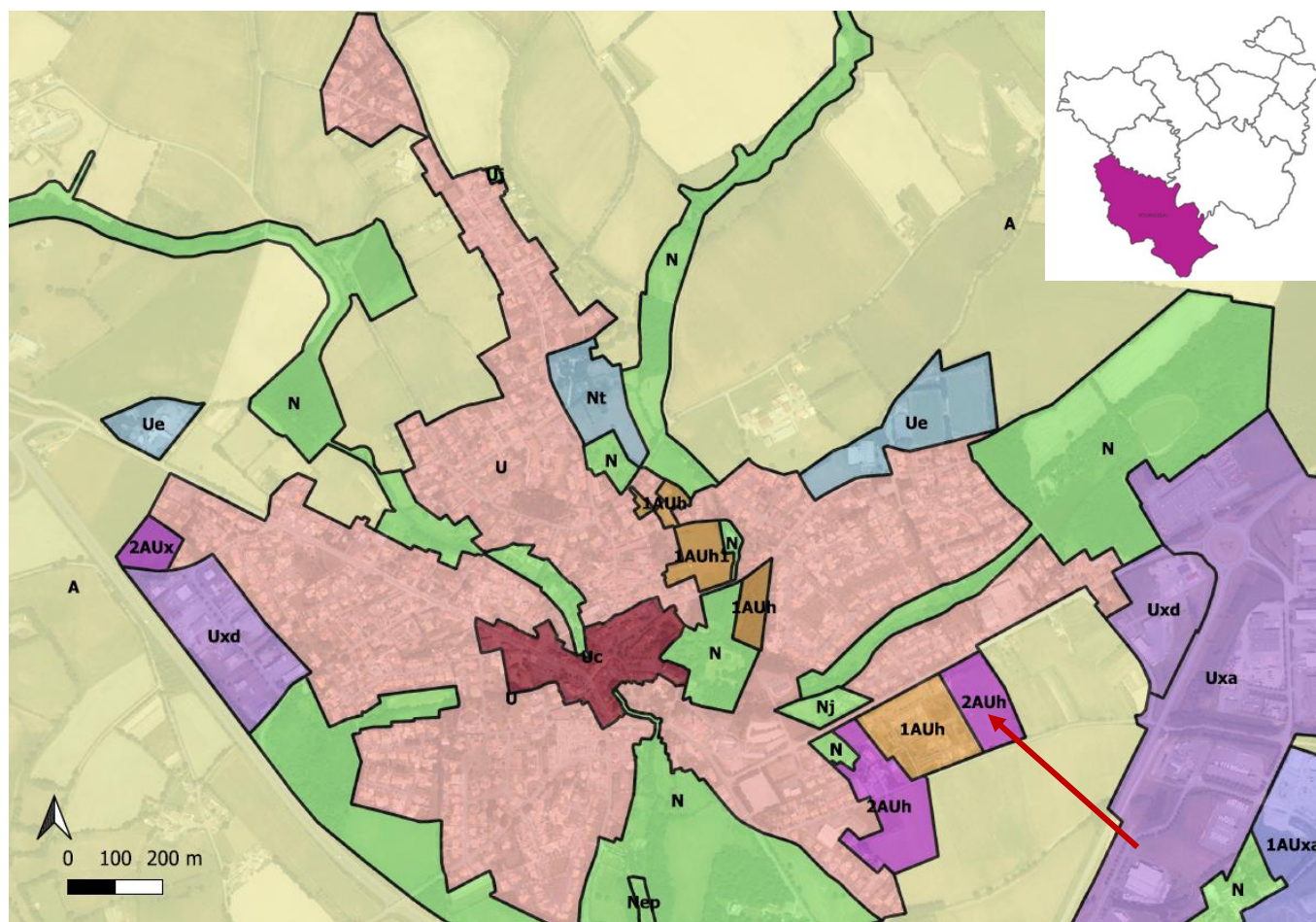
Légende

-  Périmètre OAP
- Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Connexion urbaine**
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'accès à traiter
-  Principe de desserte
-  Carrefour à requalifier
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques**
-  Principe de continuité paysagère
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**
-  Secteur d'habitat diversifié à dominante "individuel"

Surface	Nombre de logements	Densité minimale (lgts/ha)
3,17	50,72	16



3.1.7. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh du Fief du Château à Bournezeau



Extrait du zonage PLUi

La commune de Bournezeau a initié une réflexion sur l'aménagement de son nouveau quartier dit « Le Fief du Château » en 2019, classé en partie en zone 1AUh et en partie en 2AUh par le PLUi du Pays de Chantonnay.

Le quartier dit du « Fief du Château » (OAP 3), a été découpé en 2 parties 1AUh et 2AUh, en vue d'échelonner la production de logements dans le temps, pour une surface totale d'un peu plus de 5 ha totalement maîtrisés par la commune. Une réflexion globale a été menée sur l'aménagement du secteur. La première tranche d'une superficie de 3,23 ha pour 57 lots a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 15/01/2021. Les 45 lots libres sont totalement commercialisés avec dépôt de permis de construire ainsi que les 2 îlots à vocation sociale totalisant 11 logements. Le secteur 2AUh est situé dans la continuité du secteur 1AUh et correspond à la deuxième tranche du lotissement porté par la commune propriétaire de l'ensemble du secteur.

Propriété de la commune depuis 2011, la parcelle concernée par l'ouverture à l'urbanisation n'est plus exploitée sur le plan agricole. Son aménagement est donc sans incidence sur un site d'exploitation agricole. Avec la route de Chantonnay au Nord et la rue des primevères au Sud, l'impact du projet sur d'éventuelles zones de non traitement (ZNT) ne se pose que sur la délimitation Est du secteur marquée par une haie identifiée à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. Au regard du diagnostic agricole annexé au PLUi, les parcelles voisines, toutes en lanière typiques d'anciens fiefs de vignes, ne sont pas exploitées sur le plan agricole. Seule la parcelle XR 4 donnant sur la route de Chantonnay serait exploitée mais sa localisation est déjà contrainte par la

proximité directe d'une habitation existante sur sa bordure Est. Le projet est donc sans impact sur les ZNT.

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés sur l'ensemble du secteur. Le schéma d'aménagement retenu sur la première tranche est issu de ces réflexions et concentre les différents équipements nécessaires notamment en matière de gestion des eaux pluviales, calibrés en conséquence.



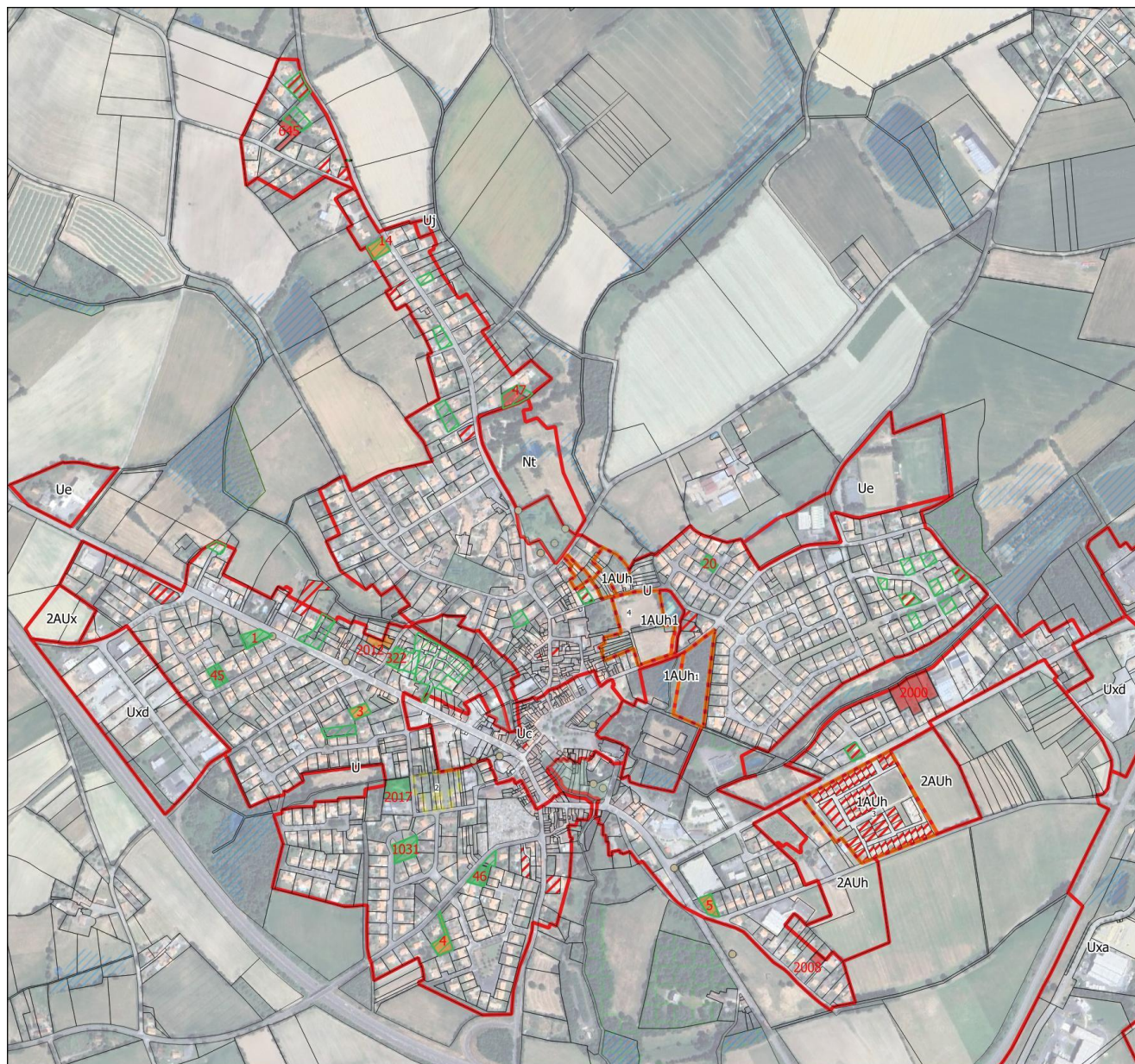
Le secteur du Fief du Château, a été identifié en secteur d'urbanisation future, soumis à déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement. Cet ouvrage a fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble avec une étude Loi sur l'Eau, soumis à déclaration donnant accord pour commencement des travaux concernant l'aménagement du lotissement « Le Fief du Château » le 1^{er} décembre 2020. La totalité de la gestion des eaux pluviales des tranches 1 et 2 a été conçue au sein de la première tranche par le biais de cinq bassins.

Le règlement du PLUi prévoit, en outre, un principe général de gestion des eaux pluviales prioritairement à la parcelle (art 1.2 - chapitre 8 - titre II dispositions générales applicables à toutes les zones)

Le projet d'aménagement du lotissement du Fief du Château a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en février 2020 portant sur l'ensemble du secteur identifié y compris la tranche zonée en 2AUh, et dispensé d'étude d'impact environnemental par décision du 4 mars 2020.

- **Contexte démographique et résidentiel :**

La commune de Bournezeau fait partie des 3 pôles d'appui du Pays de Chantonnay avec Saint-Martin-des-Noyers et Saint-Prouant. Situé à mi-chemin entre La Roche sur Yon et Chantonnay, la commune connaît un développement important avec une évolution de sa population conséquente depuis 20 ans atteignant plus de 3 431 habitants aujourd'hui (INSEE, RP 2020) contre 2 400 habitants au début des années 2000. L'évolution moyenne annuelle enregistrée sur la période 2014- 2020 est de + 0,7 %. Bournezeau est la deuxième commune la plus peuplée après Chantonnay au sein du Pays de Chantonnay.



Actualisation des gisements fonciers
 Avril 2024

Bournezeau / Bourg

- Gisements_fonciers_2023
- COMPLEXE
 - MOYENNE
 - SIMPLE
 - Gisements fonciers 2019
 - Espace boisé classé
 - Jardin/parc ou espace vert à protéger
 - Mare à protéger
 - Secteur comportant des OAP
 - Zone humide
 - Permis de construire actualisé
 - ZONE_U_AU





Actualisation des gisements fonciers
 Avril 2024

Bournezeau / Saint-Vincent-Puymaufrais

- Gisements fonciers 2019
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Habitat
- Permis de construire actualisé
- Zonage PLUi



- **Analyse des capacités résiduelles d'urbanisation :**

Au regard de la programmation totale de logements, l'estimation des besoins en matière de nouveaux logements pour la commune de Bournezeau s'élève à 280 sur les 1 733 logements à l'échelle de l'intercommunalité, soit une moyenne de 28 logements à produire par an sur la durée de vie du PLUi (tableau 1, p. 28).

De 2020 à 2023, la commune de Bournezeau enregistre 95 logements créés, soit 34% de ses objectifs globaux sur la durée de vie du PLUi.

Parmi les 31 PC accordés hors gisements identifiés, il est à noter 14 logements correspondant à la Résidence Autonomie à côté de l'EHPAD, autorisée en 2021. Les 17 autres PC ont tous été accordés dans le cadre d'initiatives privées de divisions parcellaires assimilées à du « BIMBY ».

A ce jour, plus aucun lotissement à vocation d'habitat ne dispose de lots disponibles.

numero	Surface en m2	NOUVELLE T	Potentiel	FAISABILITE
1031	1851,26	RP	2	SIMPLE
1	1318,84	DC	3	SIMPLE
45	1068,66	RP	1	SIMPLE
3	847,23	DC	1	MOYENNE
4	1332,05	RP	1	MOYENNE
46	1050,21	DC	2	SIMPLE
5	1018,12	RP	1	MOYENNE
47	1185,03	RP	1	COMPLEXE
14	1163,15	DC	1	MOYENNE
20	589,90	DC	1	SIMPLE
645	1618,99	RP	1	COMPLEXE
2000	4743,31	RP	10	COMPLEXE
2008	460,36	RP	1	COMPLEXE
2012	1435,56	RP	2	MOYENNE
2017	2116,88	RP	6	SIMPLE
322	903,01	DC	1	SIMPLE
TOTAL	22702.50		38	

Bilan des gisements fonciers à l'échelle de Bournezeau au 01/01/2024

Une petite vingtaine de gisements fonciers reste mobilisable sur la durée du PLUi (2030) pour un total de 38 logements avec 2/3 de faisabilité simple mais sans maîtrise foncière publique. La capacité des gisements correspond à un peu plus d'une année de l'objectif de production de la commune.

5 secteurs font l'objet d'une OAP dont 3 au sein de l'enveloppe urbaine pour un potentiel de plus de 70 logements et 2 en extension pour un potentiel d'environ 70 logements également.



La commune s'est mobilisée sur d'autres secteurs pour le développement de son habitat bien avant l'approbation du PLUi :

- **Le quartier dit du « Haut Bois » (OAP4)**, recouvre en grande partie l'ancien site de la CAVAC, dont les bâtiments d'activité sont aujourd'hui démolis, jusqu'au secteur de La Motte. L'ensemble du secteur fait l'objet d'une convention avec l'EPF depuis février 2018 en vue d'un aménagement porté par la commune. Fin 2020, la commune a commandé une étude de faisabilité sur l'ensemble du secteur totalisant une surface de 2ha pour un potentiel de 50 nouveaux logements (soit l'équivalent d'un peu moins de 2 ans de programmation annuelle moyenne). Au regard des acquisitions foncières effectuées à ce jour, la commune engage une première tranche de travaux pour une quarantaine de logements avec deux permis d'aménager déposés courant mars 2023.

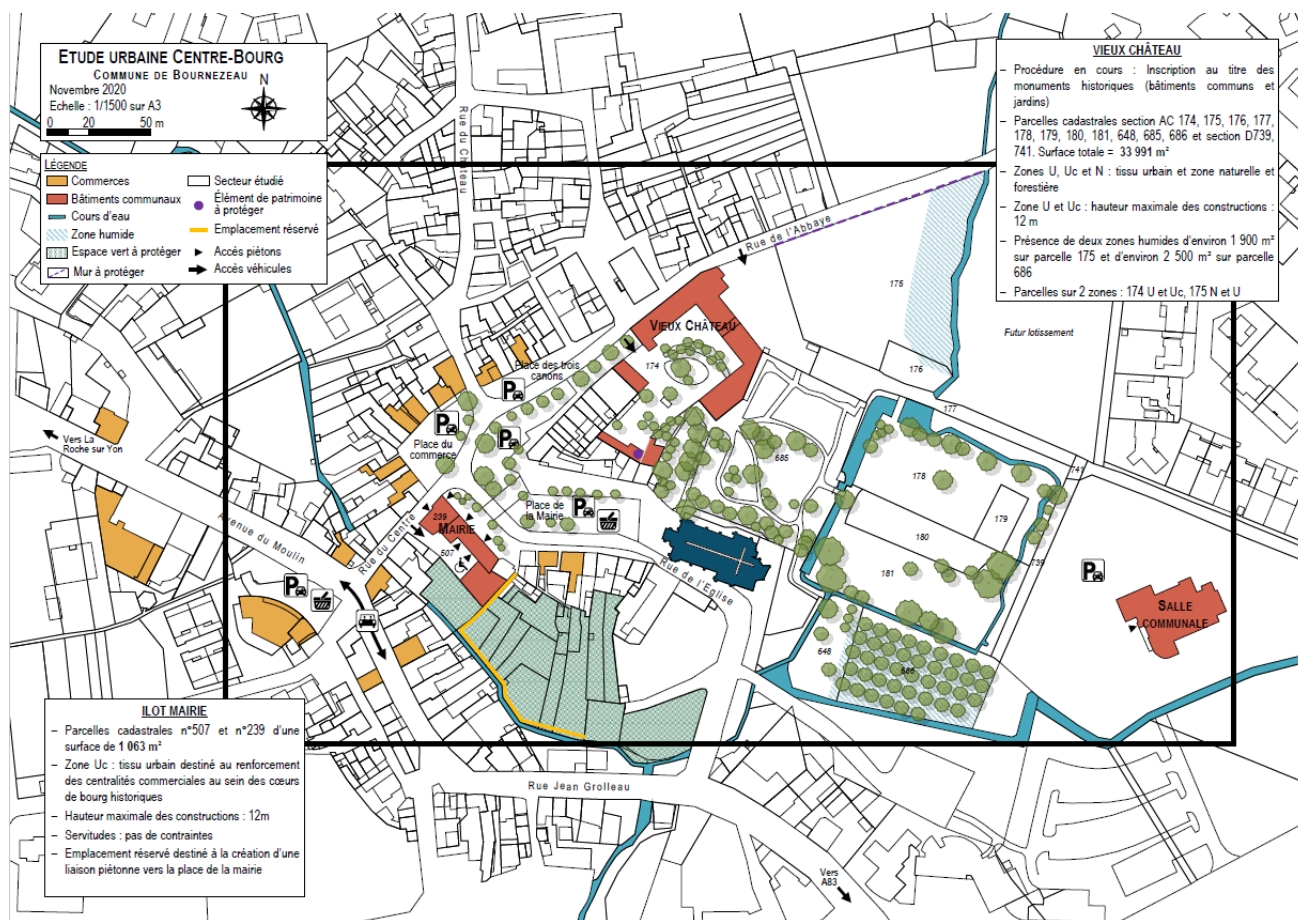
A noter que la densité imposée sur ce secteur s'élève à 25 logements/ha aboutissant à une offre de logements diversifiée mixant du collectif, de l'intermédiaire, de l'habitat groupé, et des lots libres pour des maisons individuelles.

- **Le secteur d'OAP1** est propriété communale mais présente des enjeux paysagers forts, de par notamment sa topographie et de par sa situation à proximité directe du site dit du « vieux château » qui suppose une typologie de logements adaptée et à un coût de sortie élevé qui en fait un secteur non prioritaire.

Le site du « vieux château », acquis en 2017 par la commune et comportant notamment une grange avec une charpente datée du début du XVIIIème siècle et des jardins marqués par la présence d'un « carré en île », a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté en date du 3 juillet 2020. Un périmètre délimité des abords de protection s'applique désormais intégrant le secteur d'OAP1.

Une équipe pluridisciplinaire a été mandatée de 2020 à 2022 pour travailler sur le site du vieux château et identifier un schéma directeur et les axes des projets à développer. Dans ce cadre, une analyse urbaine a été réalisée mettant en évidence l'interaction entre le site

inscrit et le futur quartier. Une étude hydraulique doit notamment être programmée pour retravailler l'alimentation du carré en île et encadrer en conséquence l'aménagement du secteur d'OAP.



Les deux autres secteurs d'OAP se caractérisent par un ensemble de parcelles allant chercher des fonds de jardins appartenant à plusieurs propriétaires dont la faisabilité est plutôt complexe. Le secteur rue des Merisiers, à l'Ouest du bourg (OAP 2), offre une capacité de moins de dix logements sans aucune maîtrise foncière de la commune. Une convention a été engagée avec l'EPF sur le secteur (Conseil Communautaire de la CCPC du 27 mars 2024). Le cinquième secteur quant à lui se situe dans le bourg secondaire de Saint Vincent Puymaufrais (OAP5). D'un potentiel d'environ 10 logements, il a commencé à faire l'objet de discussions entre un propriétaire et la commune.

	Capacité théorique en logements	Faisabilité foncière court-moyen terme
OAP 1	17	Complexe
OAP 2	9	2 à 3 logements à court-moyen terme
OAP 3	57	Achevée
OAP 4	50	En cours (2 ans de programmation en 2 phases)
OAP 5	10	3 à 5 logements à court-moyen terme.
TOTAL	143	50 à 60 logements

Enfin, 2 secteurs font l'objet d'un classement en 2AUh :

- le secteur au Sud de la commune, englobant l'ancienne ferme de La Grousselière, d'une capacité de 63 logements potentiels, ne fait pas partie des réflexions prioritaires de la commune.
- le secteur du Fief du Château, au Sud-Est, objet notamment de la présente procédure de modification du PLUi, avec une capacité estimée de 34 nouveaux logements sur 1,98 ha.

Au final, la faisabilité des capacités de densification (y compris les gisements partiellement maîtrisés par la commune) et des secteurs d'OAP atteint environ l'équivalent de 3 années de l'objectif de production prévu par le PLUi pour la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Fief du Château se justifie par la nécessité de répondre aux besoins en logements de la commune de manière fluide et continue.

• **Analyse des infrastructures d'assainissement**

La commune de Bournezeau a révisé son zonage d'assainissement eaux usées et élaboré son zonage d'assainissement eaux pluviales, lesquels ont été approuvés par délibération du 11 janvier 2022.

Assainissement eaux usées :

La commune de Bournezeau dispose pour son bourg d'une station d'épuration à boues activées pour traiter les eaux usées collectives, mise en service en 2011, pour une capacité nominale de 3 000 EH et 450 m³/j.

D'après les données d'autosurveillance pour 2022, la station a reçu un volume moyen annuel de 305 m³, ce qui représente environ 68% de la capacité nominale. Les résultats des bilans réglementaires indiquent un taux de charge organique moyen de 50%. Il est légèrement plus faible que les années passées. L'entretien et le suivi de la station sont correctement réalisés. Les tests terrain montrent une bonne qualité de traitement.

La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour intégrer l'ensemble des zones d'urbanisation futures.

Afin de résoudre un problème de sensibilité aux eaux parasites constaté, une étude diagnostique a été menée en 2019 et a conduit à la programmation de travaux sur les réseaux jusqu'en 2025. Une partie des travaux a d'ores et déjà été réalisés.

Assainissement eaux pluviales :

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriale, la commune de Bournezeau a défini son zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Le réseau de collecte, les ouvrages particuliers et les dysfonctionnements ont été recensés dans le cadre de cette étude.

Les simulations hydrologiques ont permis de confirmer les points noirs signalés en phase d'état des lieux et identifier les dysfonctionnements pour des pluies de période de retour 20 ans.

Des propositions de travaux et aménagements ont été faites, lesquelles permettent de résoudre les points noirs identifiés à l'état des lieux et réduire le nombre et l'importance de débordement en zone résidentielle et sur les voiries communales pour une pluie vingtennale et décennale.

- **Enjeux environnementaux :**

Habitats-flore

Le secteur est composé d'une parcelle d'un seul tenant correspondant à un habitat naturel dégradé : une prairie sèche améliorée, probablement semée de raygrass et de trèfle, et présentant une diversité floristique faible. Cet habitat ne possède pas de valeur patrimoniale particulière. Un lotissement en construction borde la parcelle à l'ouest. Des remblais sont déposés au sud-ouest probablement pour les besoins des travaux d'aménagement. La parcelle est encadrée sur trois côtés par des haies bocagères arbustives ou arborées, notamment à l'est où des fourrés de prunelliers et ronciers composent la majeure partie de la haie. La cartographie des habitats est présentée plus loin.



Prairie semée



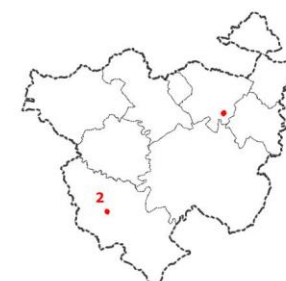
Fourrés de prunelliers et ronciers

Photographies du secteur de Bournezeau



PLUi du Pays de Chantonay (85)
2 - BOURNEZEAU
HABITATS

- Légende**
- Zone prospectée
 - Haies**
 - 31.831 - Fruticées de prunelliers et ronces
 - 84.4 - Haies multistrates continues
 - 84.4 - Haies multistrates discontinues
 - Habitats non humides**
 - 81.1 - Prairies sèches améliorées
 - Sondages pédologiques**
 - Non humide



Réalisation : Ouest am', Janvier 2024
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Carte des habitats – Bournezeau

Pédologie

La cartographie des sols², consultée sur le site <https://www.geoportail.gouv.fr/>, indique la présence potentielle de sols des bords de plateaux ondulés sur granite altéré, occupés par le bocage. Il s'agit de brunisols-rédoxisols essentiellement (à 59 %), limon sablo-argileux à sablo-argileux, moyennement épais et très hydromorphes.

Au total, 11 sondages pédologiques ont été réalisés dans ce secteur. Aucun n'est indicateur de zone humide.

Un seul type de sol est observé sur la parcelle. Il est moyennement épais, limon sablo-argileux à argilo-sableux. Des traces d'hydromorphie sont fréquemment observées dans l'horizon intermédiaire (à partir de 30 cm de profondeur) et s'atténuent ensuite en profondeur (Erreur! Source du renvoi introuvable.). La forte charge caillouteuse et la haute teneur en argile rend les sondages très difficiles au-delà de 50 cm de profondeur.



Sondage typique du sol observé



Traces d'hydromorphie visibles

Photographies des sondages - Bournezeau

Faune

Les haies constituent des habitats de reproduction, d'alimentation (chiroptères, oiseaux), et des refuges potentiels pour la faune.

Bien que dégradées, parfois discontinues et isolées du reste du bocage, les haies qui entourent la zone d'étude constituent aussi un relai entre les espaces semi-naturelles alentours pour le déplacement de la faune.

Les fourrés de prunelliers et de ronces sont potentiellement favorables aux reptiles.

² C.Ducommun, 2012. Programme Inventaire Gestion et Conservation des Sols – Région Pays de la Loire – Département de la Vendée (Etude n°25085)



Photographie de la haie multistratée continue au nord

Enjeux au titre de la biodiversité

Les enjeux du secteur reposent sur les haies (367 ml) (enjeu modéré) qui constituent des habitats de reproduction, d'alimentation ou de repos pour la faune.

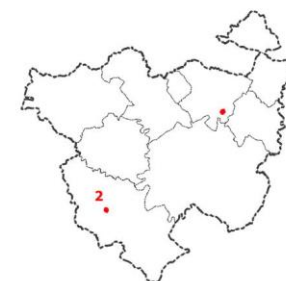
Il est recommandé de conserver les haies dans la mesure du possible.

La cartographie des enjeux écologiques est présentée page suivante.



PLUi du Pays de Chantonay (85)
2 - BOURNEZEAU
ENJEUX

Légende
 [---] Zone prospectée
Enjeux
 [Orange] Modéré
 [Vert] Faible

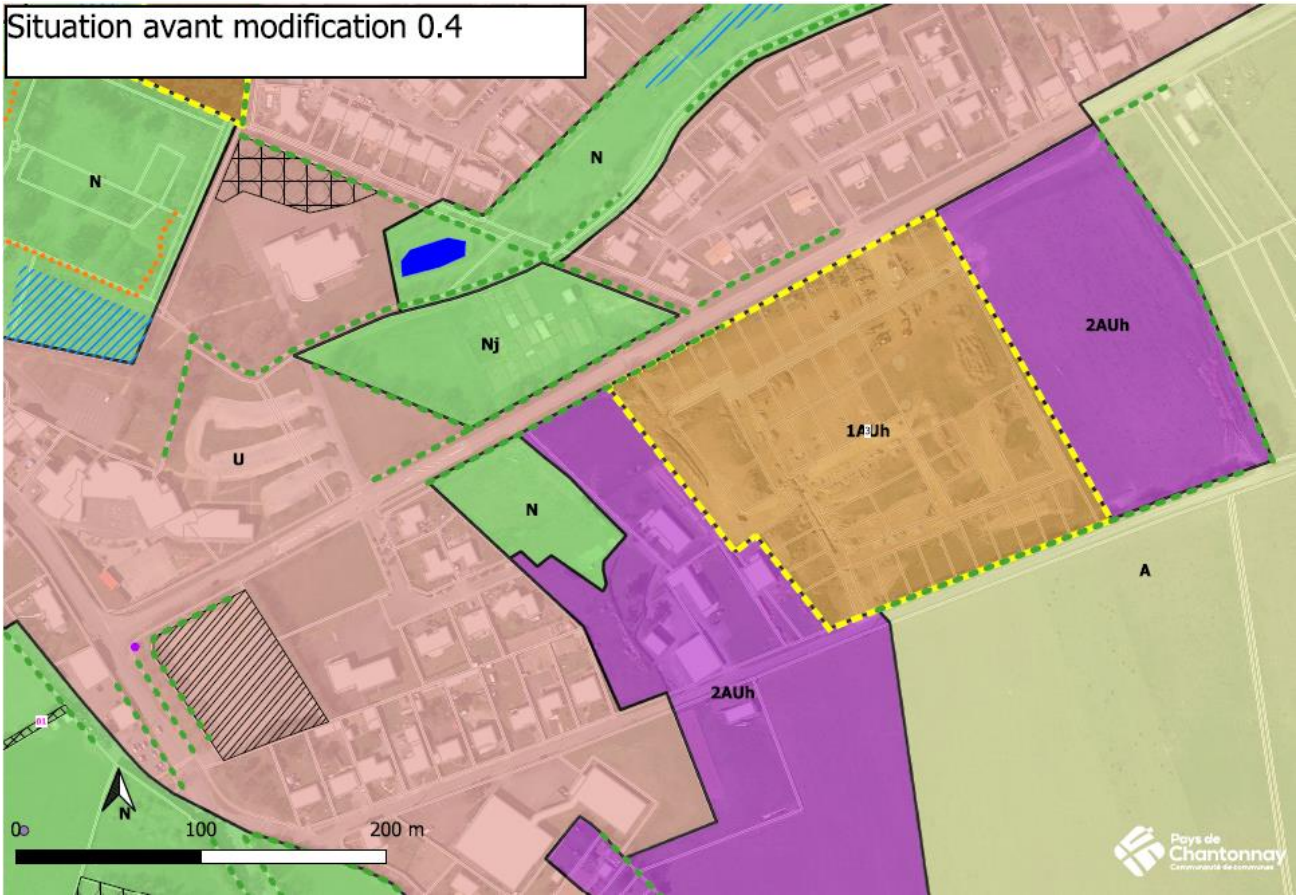


Réalisation : Ouest 3m, Janvier 2024
 Source : Google Satellite
 SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

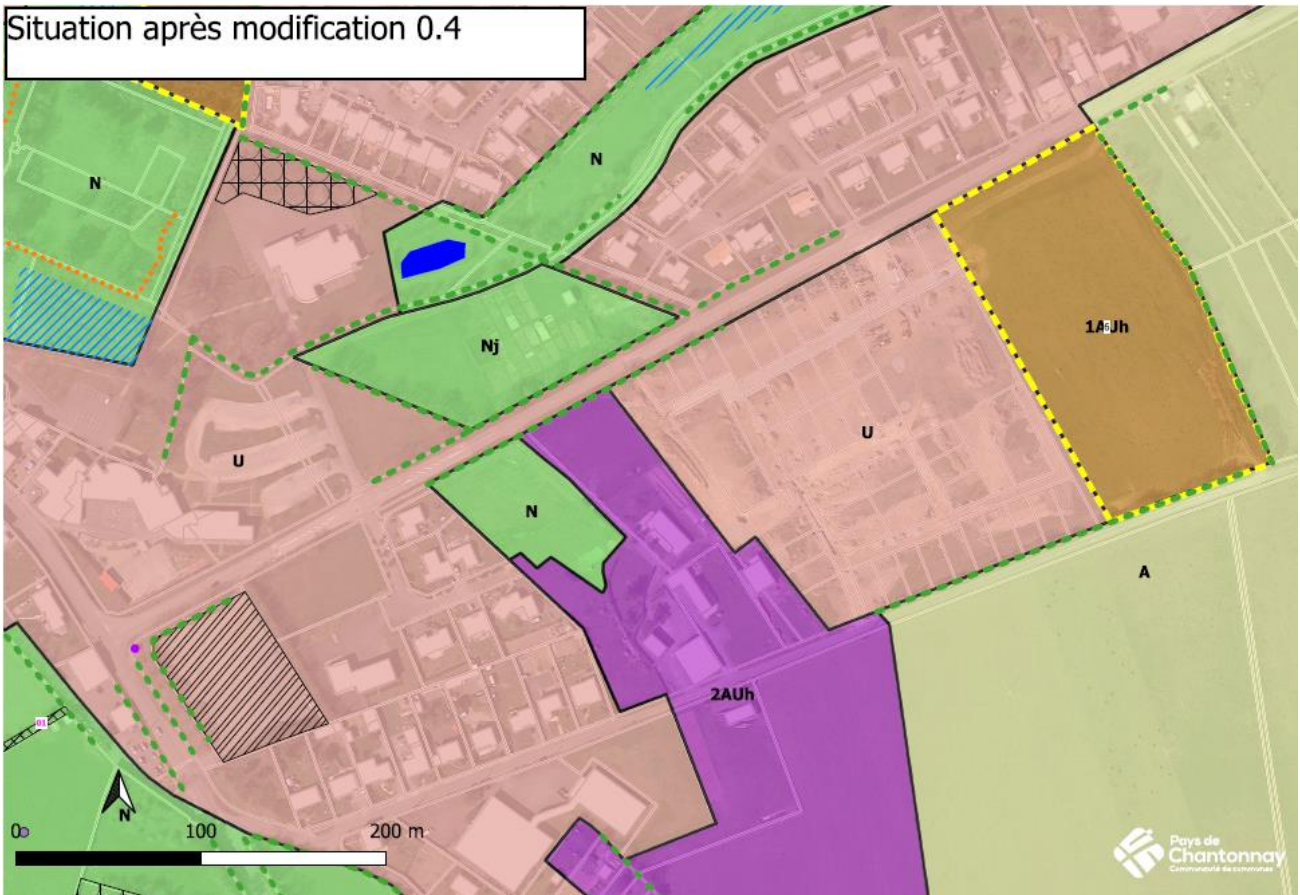
Carte des enjeux écologiques – Bournezeau

- Evolution du règlement graphique :

Situation avant modification 0.4



Situation après modification 0.4



Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Le reclassement du secteur 2AUh du Fief du Château en 1AUh nécessite la mise en place d'une OAP dont le futur plan d'aménagement devra être compatible avec les orientations préconisées. L'OAP 6 décrite ci-après sera rajoutée au cahier des OAP sectorielles Habitat.

Bournezeau

- OAP 6

Contexte



Enjeux / Objectifs

- Créer de nouveaux logements individuels afin d'accueillir des ménages à proximité du centre-bourg et des équipements.
- Renforcer le rôle de la route de Chantonnay à l'image d'un boulevard vert annonçant l'entrée dans le centre-bourg de Bournezeau.
- Conforter les déplacements doux en lien avec le lotissement adjacent en direction du centre-bourg.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Travailler la limite nord du site avec des espèces végétales et une implantation permettant de reprendre l'ambiance du parc du château.
- Conserver et intégrer la végétation remarquable (haies, arbres) en limite de site.
- Penser une continuité paysagère et traversante. À l'est du site, mettre en place une transition douce entre le site et le secteur agricole.

Description du site

Le secteur est positionné en entrée de ville à l'est de Bournezeau. À proximité de la coulée verte du château et des équipements. Il prolonge un quartier récent.

Desserte

- Mettre en relation la desserte avec la rue des Primevères.
- Connecter les dessertes avec le lotissement positionné à l'ouest.
- Proposer un cheminement doux en lien avec les continuités paysagères et la haie bocagère conservée.

Photos du site



PLUi - ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE



Légende

Périmètre OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Principe d'accès à traiter

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

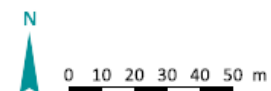
Frange à traiter

Principe de continuité paysagère

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat diversifié à dominante "individuel"

Surface	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2,06	39	18,9



3.2. Rajout de changements de destination

Un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des critères cumulatifs suivants :

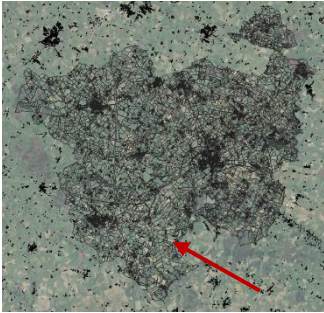
- Bâti non isolé : présence d'habitation (en état) à proximité immédiate
- Si bâti dans un hameau, aucune activité agricole n'y est exercée (bâtiment, installation)
- Absence de bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres
- Absence d'autres incidences agricoles (épandage, circulation, d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)
- Valeur architecturale et patrimoniale
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)
- Desserte par les réseaux
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome.
- Desserte par un accès et une voie sécurisée

L'inventaire des bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination en secteurs A ou N constitue la pièce 5.2.

12 bâtiments non répertoriés font l'objet de projet de transformation en habitation nécessitant de compléter l'atlas.

Bournezeau

L'Oiselière de Saint Vincent Puymaufrais_WM 39



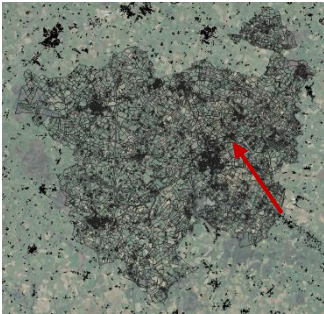
Le bâtiment à identifier correspond à une ancienne grange, liée à un siège d'exploitation dont l'activité agricole a cessé fin décembre 2017. L'exploitation a été reprise par une autre exploitation basée en dehors du territoire communal. L'activité d'élevage est arrêtée depuis fin décembre 2022 et les bâtiments à proximité directe ont désormais uniquement vocation à stocker du matériel.

Le bâtiment, situé au Nord en limite séparative d'une prairie permanente, fait partie de la même unité foncière qu'une habitation existante. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation.

Chantonnay

Puybelliard_AD 82 et 83



Les 2 bâtiments à identifier correspondent à une ancienne abbaye devenue dépendances d'une ferme, sans usage agricole depuis plus de 30 ans.

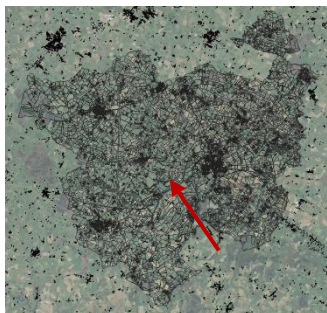
Ils sont situés dans le bourg de Puybelliard à proximité directe d'habitations. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

Les bâtiments agricoles à proximité sont liés à une exploitation déplacée à l'entrée du bourg côté Sud-Est et ont vocation à stocker du matériel.

L'identification répond à une demande de transformation de chacun des 2 bâtiments en une nouvelle habitation.

Chantonnay

La Marguerite_G174



Le bâtiment à identifier correspond à une dépendance liée à une habitation existante.

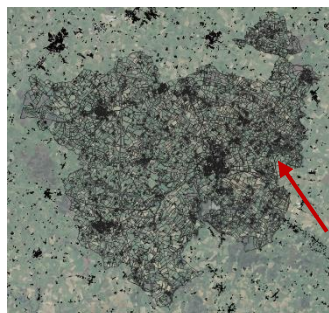
Il fait partie de la même unité foncière que l'habitation avec une grande parcelle de terrain sans usage agricole et en grande partie plantée d'arbres. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'accès actuel de l'habitation se fait par l'entrée au Nord du bâtiment en question et a fait l'objet d'une autorisation de voirie accordée le 29 novembre 1996 par le Département de la Vendée. Il n'est pas envisagé d'accès supplémentaire.

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en gîte.

Chantonnay

La Bobinière_M1659



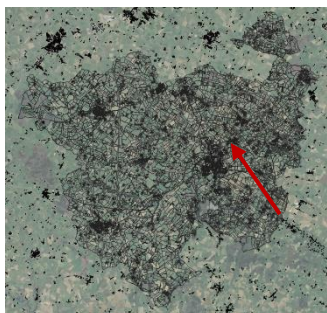
Le bâtiment à identifier correspond à une ancienne grange d'une ancienne ferme liée à une habitation existante.

Il fait partie de la même unité foncière que l'habitation avec une deuxième grange, déjà identifiée au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, et une autre dépendance. Aucune des deux granges est en limite directe avec une parcelle agricole. Un chemin bordé d'une haie au Nord sépare la propriété d'une prairie permanente. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en locatif.

Chantonnay

Rue Jacques Berreau_AE 6



Le bâtiment à identifier correspond à une dépendance liée à une habitation existante.

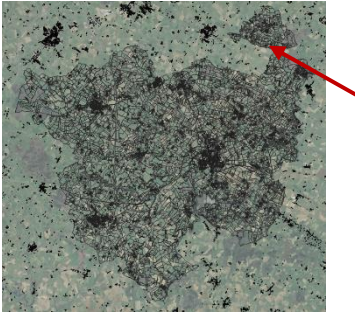
Il fait partie de la même unité foncière que l'habitation avec une parcelle de terrain sans usage agricole. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'accès actuel de l'habitation se fait par la rue Jacques Berreau. Il n'est pas envisagé d'accès supplémentaire.

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en gîte.

Rochetrejoux

La Maison Neuve_ZE 197



Le bâtiment à identifier correspond à une ancienne grange.

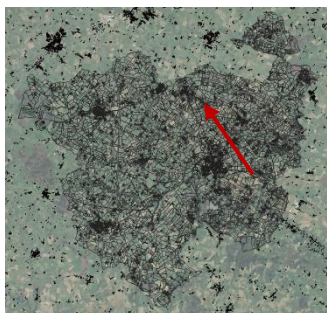
Il est actuellement relié à des bâtiments loués à une exploitation agricole dont l'activité va cesser prochainement. Les propriétaires ne souhaitent pas renouveler le bail par la suite ce qui induit qu'il n'y aura plus de présence d'animaux d'élevage à proximité directe.

Le bâtiment n'est pas situé en limite séparative. Il fait partie d'un ensemble foncier avec 4 autres bâtiments entouré d'une haie jouxtant une prairie permanente. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation.

St Germain de Prinçay

Les Roches Baritaud_AC 236



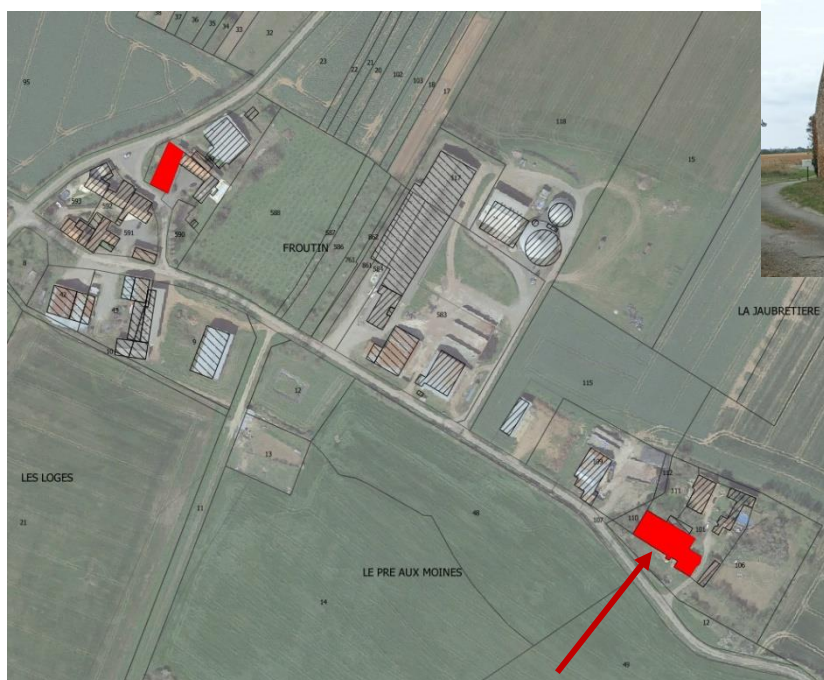
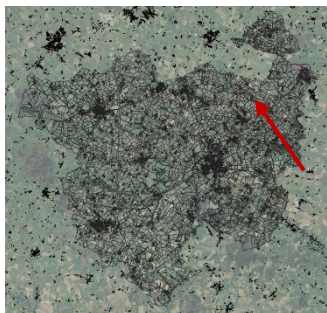
Le bâtiment à identifier correspond à une dépendance faisant office de garage.

Il est situé dans le village des Roches Baritaud à proximité directe d'habitations. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation.

St Germain de Prinçay

La Jaubretière_ZK 101



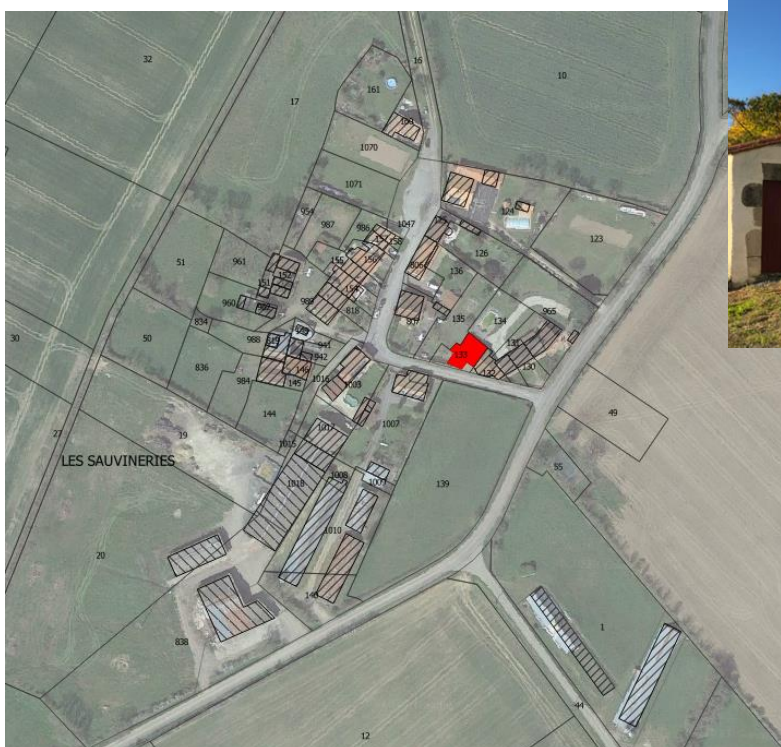
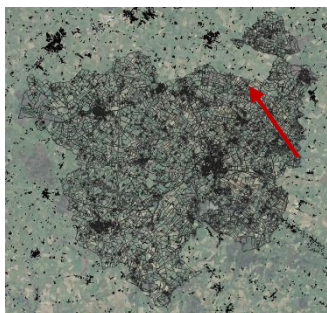
Le bâtiment à identifier correspond à une ancienne grange d'un corps de ferme en partie dégradé.

Il donne sur une voie communale et n'est pas situé en limite séparative. Il fait partie d'une même unité foncière avec une habitation, 2 autres dépendances et une grande parcelle de terrain sans usage agricole L'ensemble foncier est entouré d'une haie jouxtant une parcelle agricole. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation.

St Germain de Prinçay

Les Sauvineries_C133



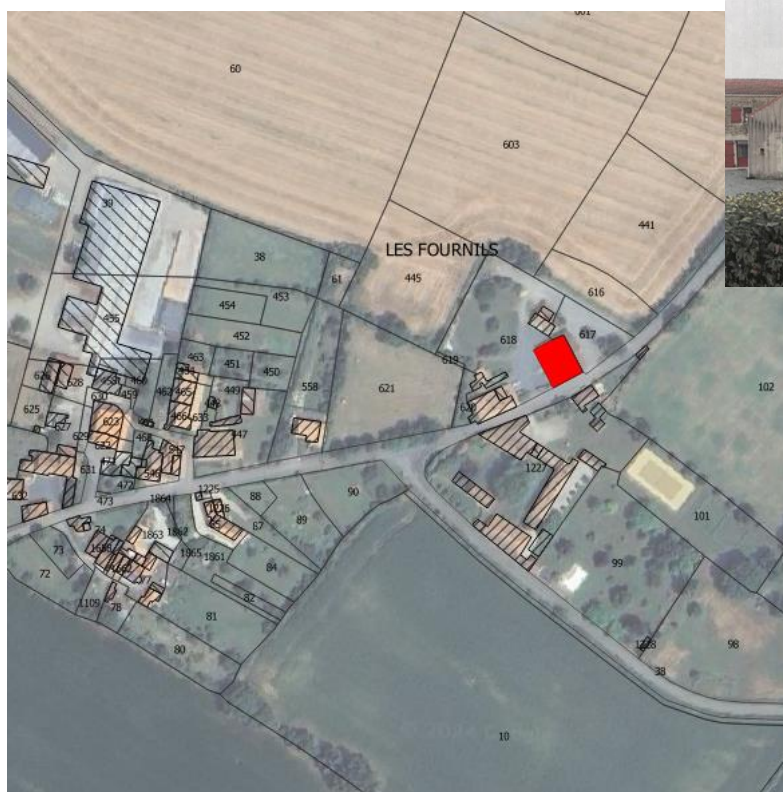
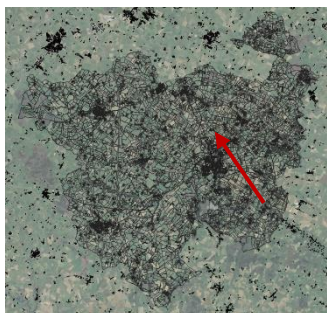
Le bâtiment à identifier correspond à une dépendance qui n'est plus liée à une habitation.

Il est situé à proximité directe d'habitations. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation.

St Germain de Prinçay

Les Fournils_B 618



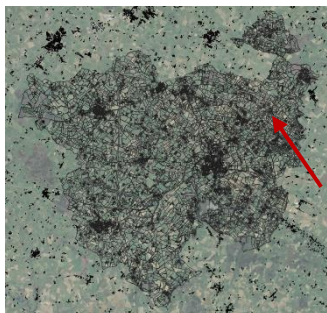
Le bâtiment à identifier correspond à une ancienne grange transformée en chapelle.

Il donne sur une voie communale et n'est pas situé en limite séparative. Il fait partie d'une même unité foncière avec 2 autres dépendances à usage d'habitation et une grande parcelle de terrain sans usage agricole en partie entourée d'une haie jouxtant une parcelle agricole. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation.

Sigournais

Chassais_A 227



Le bâtiment à identifier correspond à une dépendance faisant office de garage.

Il est situé dans le village de Chassais à proximité directe d'habitations. Le projet est sans incidence sur les zones de non-traitement (ZNT).

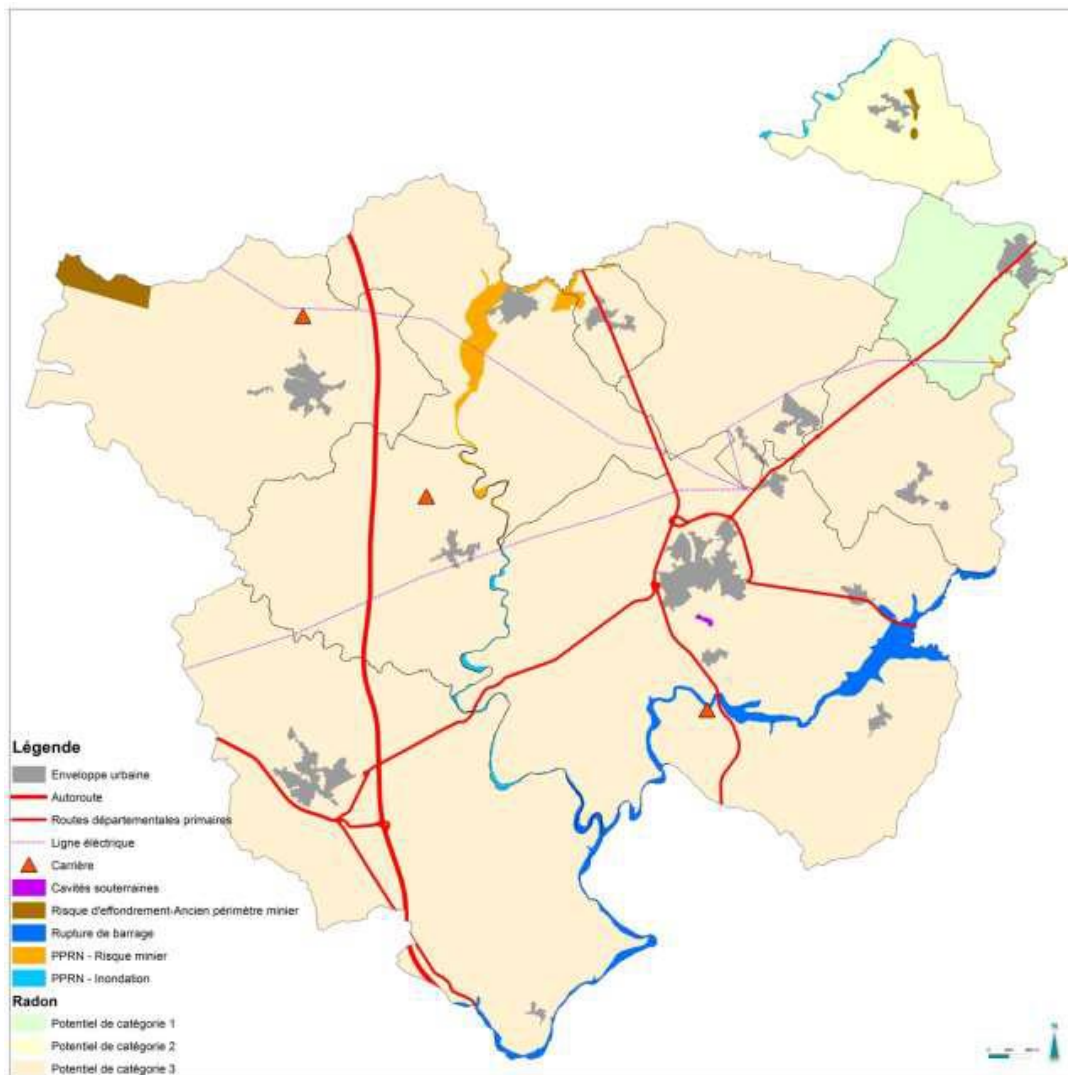
L'identification répond à une demande de transformation du bâtiment en une nouvelle habitation

4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. Rappel des enjeux environnementaux à l'échelle de la CCPC

Thématique	Enjeux	Situation des secteurs concernés par la modification
Risque inondation	PPRI du Lay AZI	Absence d'enjeux
Risque rupture de barrage	Barrage de la Vouraie, barrage de Rochereau, barrage de l'Angle Guignard	Absence d'enjeux
Risque minier	Concerne le bourg de Rochetretoux	Absence d'enjeux
Risque mouvement de terrain : risque cavité	Risque d'effondrement de cavités souterraines, mais de manière très localisée (sur Chantonay, Sainte Cécile et Rochetretoux).	Absence d'enjeux
Risque retrait-gonflement des argiles	L'ensemble du territoire est concerné. Les dispositions générales du règlement rappellent les enjeux.	Enjeu pour les habitations
Sismicité	L'ensemble du territoire est concerné. Les dispositions générales du règlement rappellent les enjeux.	Enjeu pour les habitations
Radon	L'ensemble du territoire est concerné. Les dispositions générales du règlement rappellent les enjeux.	Enjeu pour les habitations
Risques industriels	Proximité d'ICPE y compris agricoles	Absence d'enjeu pour les zones 2AUh Absence d'enjeu pour les changements de destination compte tenu des critères de détermination (100 m mini d'une exploitation)
Pollution des sols	Anciens sites d'activité	Absence d'enjeu
Transport de matière dangereuse	Principaux axes routiers	Absence d'enjeu
Nuisances sonores	Principaux axes routiers	Absence d'enjeu

Localisation des risques



Qualité de l'eau

SAGE du Lay et de Grandlieu
Périmètres de protection des captages d'eau potable

Enjeux en lien avec l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées : voir 3.2

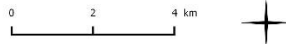
NATURA 2000 (voir chapitre 3.3)	Absence d'enjeux	Voir 3.3
Zones humides	Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones 2AUh : aucun enjeu identifié	Absence d'enjeu
ZNIEFF de type I et de type II	Les ZNIEFF concernent 4 900ha soit 15% du territoire. Elles se répartissent de la façon suivante : 1 118 ha identifiés à travers 14 ZNIEFF de type 1 et 3 810 ha identifiés au sein de 8 ZNIEFF de type 2.	Absence d'enjeu
Trame verte et bleue et continuités écologiques	Une trame verte et bleue protégée à travers la zone N, les haies, arbres, boisements, zones humides protégés	Enjeux limités : voir 3.2

ETUDE de la TRAME VERTE et BLEUE
dans le cadre de l'élaboration du PLUi
Communauté de communes du Pays de Chantonnay



DOCUMENT DE TRAVAIL
Trame Verte et Trame Bleue

- Limite communale
- Réservoir de la Trame Bleue
- Corridor Trame Bleue
- Réservoir de la Trame Verte
- sous-trame "Bocage"
- sous-trame "Bois"
- sous-trame "Lentille calcaire"
- sous-trame "Vallée"
- Corridor potentiel

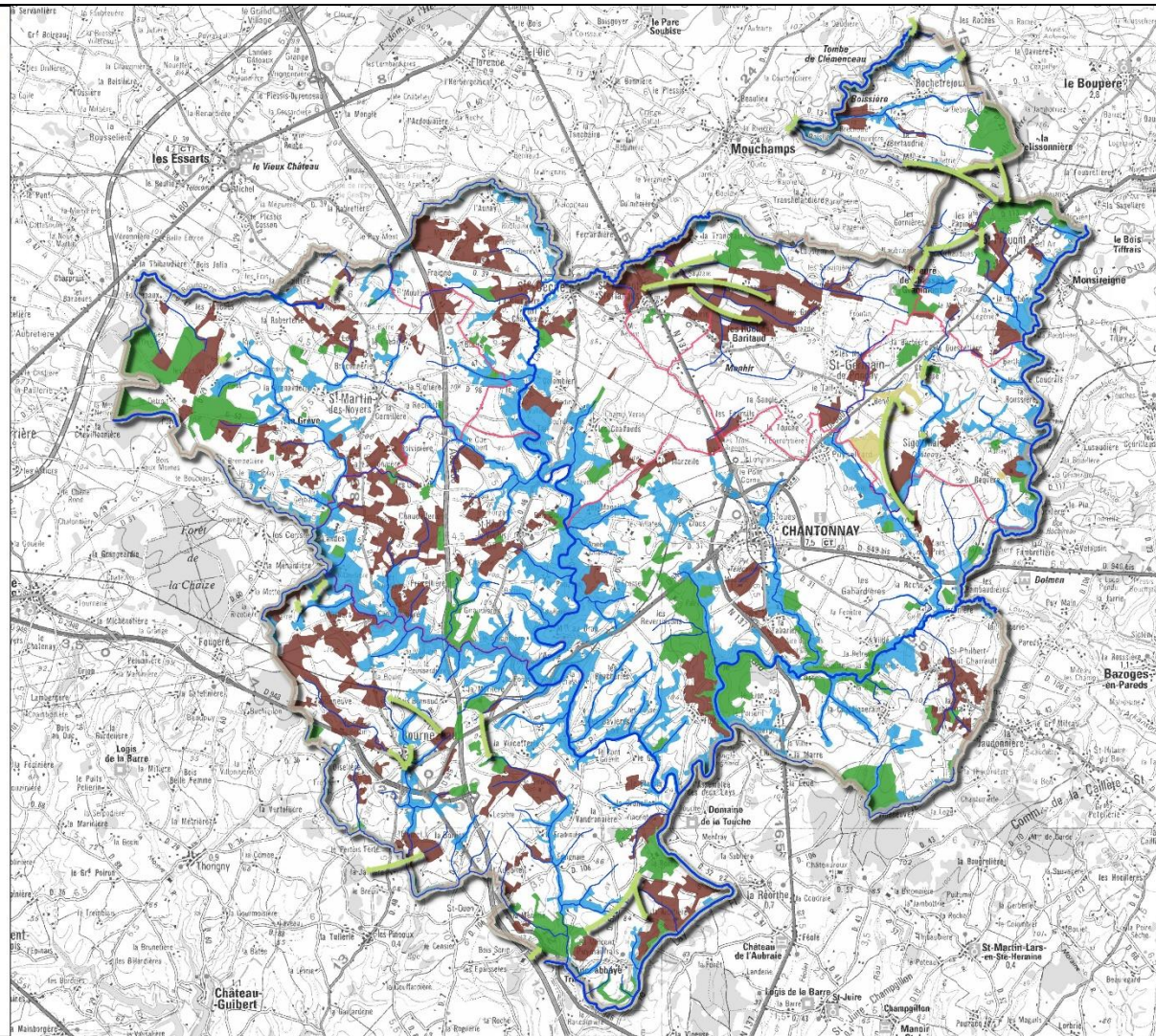


Sources - Scan 100, Cadastre, DREAL Pays de la Loire,
CPIE Sèvre et bocage
Cartographie - CPIE Sèvre et bocage, 2017



www.cpie-sevre-bocage.com - contact@cpie-sevre-bocage.com

CPIE Sèvre et bocage - La Flocllière - 85700 SEVREMONT
Tél. 02 51 57 77 14 / Fax : 02 51 57 28 37



<p>Paysages</p>	<p>Maintien des grandes structures paysagères (vallées, boisements, ensembles patrimoniaux)</p>	<p>Enjeux limités : voir 3.2</p>
<p>Patrimoine protégé (monuments et sites classés ou inscrits, espaces naturels sensibles)</p>	<p>12 édifices classés ou inscrits 1 site naturel protégé 7 espaces naturels sensibles</p>	<p>Absence d'enjeu</p>

4.2. Incidences sur l'environnement des évolutions envisagées

- Evolution des superficies

Secteur	Surface
2AUh du Tail	4.6 ha
2AUh du Fief du Château	2.9 ha
TOTAL	7.5 ha

La répartition des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat et de leur superficie évolue ainsi en raison de la modification :

Secteur	PLUi approuvé	Modification
Zones 1AUh	37	44.5
Zones 2AUh	15	7.5
Total	52	52

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Éléments de contexte & détails des évolutions	Incidences sur l'environnement
<p>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Tail de Saint-Germain-de-Prinçay et de la zone 2AUh du Fief du Château à Bournezeau</p>	<p>Règlement graphique et OAP</p>	<p>Les secteurs 2AUh s'inscrivent en continuité des bourgs et de la première tranche du lotissement du Tail et du Fief du Château.</p> <p>Les OAP identifient des dispositions en termes de programmation en logements, de densité minimum, d'organisation de l'espace et d'insertion paysagère et environnementale</p> <p>Cf. chapitres 2.1.6 et 2.1.7 du présent document.</p>	<p><u>Sols/sous-sols (consommation d'espace naturel agricole et forestier)</u> : incidence négative mais en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi.</p> <p>Ressource en eau : incidences limitées dès lors que le secteur est raccordé à l'assainissement collectif (NB : la programmation en logements prévue lors de l'élaboration du PLUi a notamment été déterminée par la capacité de traitement des eaux usées induites) et que le réseau d'alimentation en eau potable est correctement réalisé. Cf le règlement écrit : « Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier... »</p> <p>Patrimoine naturel : enjeux limités ayant motivé la préservation de haies en limite de site (voir les dispositions réglementaires associées visant la pérennité des arbres situés dans les haies protégées et la compensation des linéaires supprimés) Soin particulier apporté à la lisière (cf l'OAP).</p> <p><u>Paysages & patrimoine</u> : incidences limitées eu égard au caractère de parcelle agricole ouverte du site. Le soin particulier apporté au traitement de la lisière, aux connexions urbaines avec le bourg (circulations douces, volumétrie, orientation du bâti...) (voir OAP)</p> <p>Climat et réduction des émissions de gaz à effet de serre : voir la pièce OAP Préambule en vigueur qui rappelle les principes à mettre en œuvre en vue de la maîtrise des besoins en déplacements, de la maîtrise de la consommation des ressources à l'échelle de l'opération et des constructions (apports solaires, récupération des eaux pluviales, conception et organisation des espaces publics...). On rappellera aussi que le programme d'action du PCAET peut être mobilisé pour consolider un projet économe en énergies et en ressources en vue de limiter les effets sur les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Risques et nuisances : la localisation des 2 secteurs 2AUh lors de l'élaboration du PLUi résulte de la prise en compte de l'absence de risques ou de nuisances à leurs abords. La gestion des conditions de circulation et de greffe urbaine au sein des OAP prévient les problématiques de sécurité de la circulation induites par l'urbanisation des 2 secteurs.</p>

<p>Ajout de changements de destination</p>		<p>L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont en premier lieu, les impacts sur l'agriculture.</p>	<p>Sols/sous-sols (consommation d'espace naturel agricole et forestier) : incidence nulle</p> <p>Ressource en eau : incidences limitées sur la qualité de l'eau dès lors que le secteur dispose d'un assainissement non collectif performant et que le réseau d'alimentation en eau potable est correctement réalisé.</p> <p>Patrimoine naturel : enjeux nuls</p> <p>Paysages & patrimoine : incidences limitées voire positives de préservation du patrimoine bâti</p> <p>Climat et réduction des émissions de gaz à effet de serre : incidences limitées dans la mesure où il s'agit de reprendre du bâti existant</p> <p>Risques et nuisances : cf les critères d'identification des bâtiments</p>
--	--	---	--

4.3. Analyse des incidences sur Natura 2000

Les distances vis-à-vis de Natura 2000 sont particulièrement importantes :

Sites Natura 2000 les plus proches	Distance par rapport à la limite administrative de La Communauté de communes du Pays de Chantonnay et point d'intersection avec la limite administrative	Distance par rapport au bourg le plus proche (et donc aux zones d'urbanisation future les plus proches)
ZPS FR5212011 « Plaine calcaire du sud Vendée »	6,9 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 et la limite Sud du territoire	15 kilomètres (bourg de Bournezeau)
ZSC FR5200658 « Forêt de Mervent - Vouvant et ses abords »	20 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 et la limite Sud du territoire	27 kilomètres (Centre de Chantonnay)
ZSC FR5202002 « Cavités à chiroptères de Saint Michel le Cloucq et tunnel de Pissotte »	Près de 7 kilomètres à vol d'oiseau entre le site Natura 2000 et la limite Sud du territoire	15 kilomètres (bourg de Bournezeau)

Etant donnée la distance des secteurs concernés par la modification, aucun lien fonctionnel probant ne les relie à l'un des sites NATURA 2000.

4.4. Bilan de l'évaluation environnementale de la modification O.4

L'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs 2AUh correspond dans les deux cas à l'aménagement d'une deuxième tranche s'inscrivant dans une opération d'ensemble. Les deux secteurs ont fait chacun l'objet d'une étude loi sur l'eau et d'une demande de cas par cas avec dispense d'étude d'impact. Les OAP renforcent la prise en compte des enjeux en termes de biodiversité, de limitation des émissions de gaz à effet de serre notamment.

Les 12 changements de destination répondent aux critères de détermination prévus lors de l'élaboration du PLUi qui visent à limiter les risques et les nuisances en premier lieu.

De manière générale, les enjeux autour des risques et de la santé humaine (risques naturels et nuisances) sont donc limités car déjà pris en compte à travers les critères de localisation des secteurs concernés par la modification et dans les dispositions générales du règlement.

Les incidences cumulées sur l'environnement visent d'une part la consommation d'espaces et les pressions supplémentaires sur les ressources notamment sur l'eau et sur les enjeux de l'adaptation au changement climatique tels qu'identifiés dans le cadre du PCAET (voir chapitre 5).

Concernant la consommation d'espace agricole, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUh pour une surface cumulée de 7.5 ha équivaut à 9 % au sein des 83 ha prévus par le PLUi. Les incidences sur l'environnement de la procédure de modification sont très limitées considérant qu'elles ont de plus été largement prises en compte lors de l'élaboration du PLUi.

5 COMPATIBILITE AVEC LE DOO DU SCOT DU BOCAGE VENDEEN

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs comporte 3 grandes parties permettant de structurer les grandes orientations pour le territoire :

1. Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen ;
2. Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen ;
3. Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global.

Le tableau ci-après précise les modalités de prise en compte des dispositions du DOO du SCoT dans la modification du PLUi :

Grands axes stratégiques du DOO du SCoT	Précisions	Compatibilité de la modification du PLUi
1. Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen	Cette première partie traite de l'armature du territoire, au titre des trames naturelle, agricole et humaine.	La modification poursuit les objectifs de programmation prévus par le PADD du PLUi et contribue donc à la consolidation de la vocation des différents pôles. Elle ne remet pas en cause les modalités de protection de la trame verte et bleue. Elle s'inscrit dans les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace du PLUi : l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs 2AUh est justifiée après analyse des capacités de densification en enveloppe urbaine.
2. Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen	Cette seconde partie traite des objectifs de développement résidentiel et de l'organisation de ce développement.	Les OAP prévoient des dispositions favorables aux continuités douces. Des objectifs de densité traduits dans les OAP supérieurs aux objectifs prévus par le SCoT o Pôles d'appui : 18 logements par hectare o Pôles de proximité : 15 logements par hectare Les changements de destination constituent des opportunités de préservation du bâti et d'animation de l'espace rural
3. Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global	Cette troisième partie traite des objectifs économiques et de l'organisation de ce développement.	/

6 PRISE EN COMPTE DU PCAET DU PAYS DE CHANTONNAY

Extraits du programme d'action du PCAET	Descriptif des actions (extraits)	Modalités de prises en compte dans la modification du PLUi
Action 3.1 : Sensibiliser à l'adaptation au changement climatique et préserver la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser aux enjeux de l'eau ; • Développer la sensibilisation des usagers et l'accompagnement des mesures d'économie d'eau sur le territoire, notamment sur les bonnes pratiques à avoir pour la préservation de la ressource en eau ; • Aider à la réhabilitation des assainissements non collectifs non conformes ; • Limiter l'imperméabilisation des sols, dans un objectif de sobriété foncière ; • Favoriser la récupération des eaux de pluie ; • Augmenter la place de la nature en ville. 	<p>Les OAP tant dans le préambule que dans les OAP sectorielles visent à mettre en œuvre les actions ci-contre.</p> <p>La reprise du bâti via les changements de destination limite les besoins en consommation d'espaces et en ressources pour construire des logements nouveaux</p>
Action 3.3 : Renforcer la séquestration carbone	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un inventaire des haies et cartographier les zones « sans usage » (espaces interstitiels) pour planter des bois ou des haies ; • Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés dans les constructions ou rénovations. 	<p>Le règlement ne fait pas obstacle à l'utilisation de matériaux biosourcés.</p>
Action 3.4 : Mettre en œuvre le PLUi pour un aménagement du territoire raisonné	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels ; • Lutter contre l'étalement urbain en optimisant le foncier constructible via le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses ; • Adopter des dispositions en matière de densité, et notamment pour l'habitat ; • Préserver les espaces agricoles, naturels, préservation et restauration des continuités écologiques (trame verte et bleue, maillage bocager et zones humides) ; 	<p>L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh est justifiée par la faible disponibilité des capacités de densification à court et moyen terme.</p> <p>Les densités pratiquées sont celles du SCoT.</p> <p>Les OAP permettent de consolider des continuités écologiques via le traitement des lisières.</p> <p>La reprise du bâti via les changements de destination limite les besoins en consommation d'espaces et en ressources pour construire des logements nouveaux</p>
Action 4.3 : Favoriser la mobilité douce	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des voies partagées pour vélos et piétons ; • Densifier à la prise en compte des mobilités douces dans l'aménagement urbain ; 	<p>Les OAP prévoient des dispositions favorables aux continuités douces.</p>

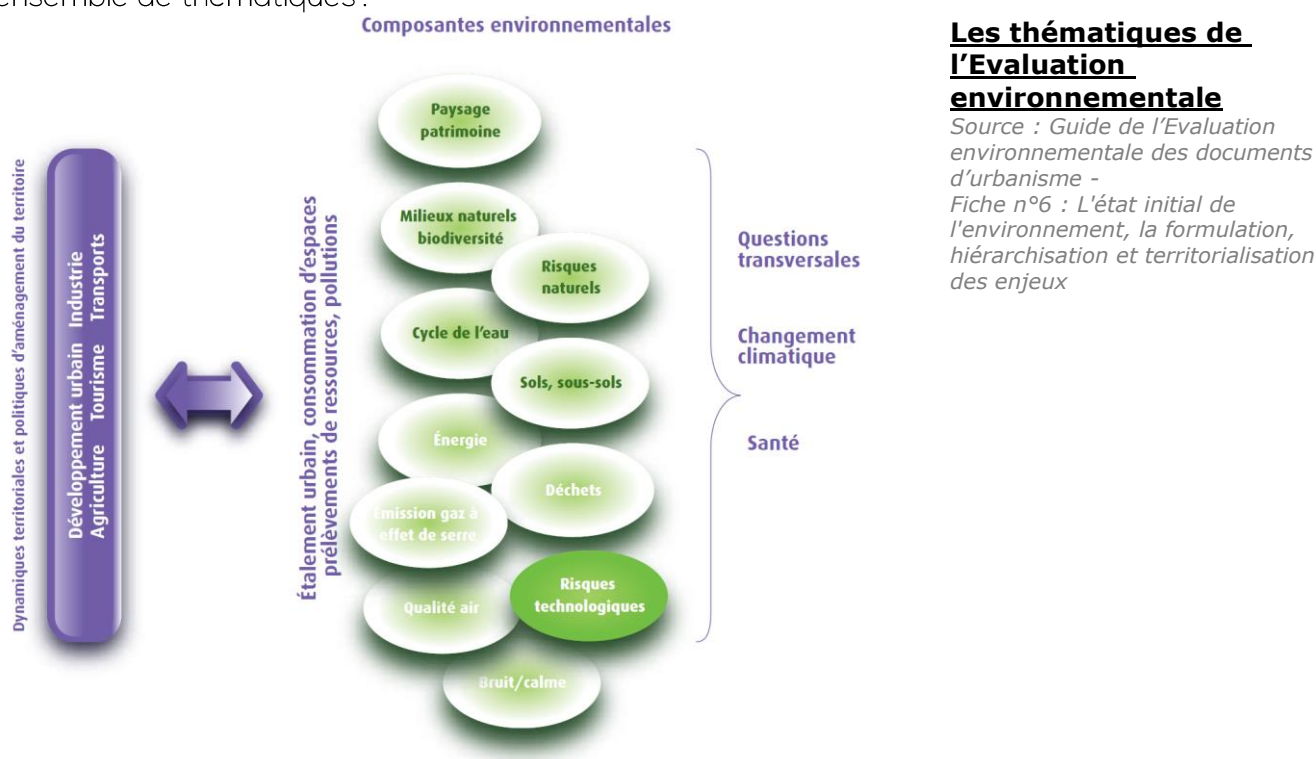
7 METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La méthodologie de l'évaluation environnementale a été menée en quatre temps :

- Le contexte général en vue de justifier en particulier les ouvertures à l'urbanisation
- Une phase de terrain destinée à préciser les enjeux environnementaux sur les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation
- L'exposé des évolutions envisagées, intégrant la présentation d'éléments de contexte et l'analyse des incidences sur l'environnement pour chaque point ;
- La conclusion de l'Évaluation environnementale, reposant à la fois sur l'analyse des incidences à l'échelle de chaque évolution envisagée et sur le principe d'incidences cumulées.

Elle s'appuie sur l'évaluation environnementale de l'élaboration du PLUi notamment en ce qui concerne l'identification des enjeux.

L'Évaluation environnementale repose sur l'analyse des incidences de la modification du PLUi sur un ensemble de thématiques :



8 INDICATEURS DE SUIVI

8.1. Modalités de suivi des indicateurs

Rappel des dispositions prévues lors de l'élaboration du PLUi :

« Le suivi des indicateurs sera mené par la Communauté de communes du Pays de Chantonay.

Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLUi.

Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité en extension » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle), en connexion avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les indicateurs « Activité agricole » et « Environnement », dont la source est essentiellement le PLUi, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme. »

L'analyse des indicateurs a été complétée

8.2. Indicateurs retenus

8.2.1. Démographie et logements

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence	Modification 0.4
Une dynamique résidentielle projetée en lien avec l'armature territoriale souhaitée	Tendre vers 26 500 habitants à l'horizon 2030	Population totale	Données INSEE	22 295 habitants (donnée INSEE pour 2016)	22985 habitants (donnée INSEE pour 2020) +0.74% (2013-2019)
	Environ 1 733 nouveaux logements sur le terme du PLU	Nombre de résidences principales	Données INSEE	9153 résidences principales (donnée INSEE pour 2015)	10767 logements en 2020 89 logements supplémentaires permis par la modification
	Développer l'offre en logements locatifs sociaux (de l'ordre de 170 logements)	Nombre de logements locatifs sociaux + accession aidée	Données INSEE	700 logements HLM (donnée INSEE pour 2015)	7.1% de LS en 2019 contre 6.7% en 2013

8.2.2. Développement urbain

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence	Modification 0.4
<p> limiter la consommation d'espace</p>	<p>A l'échelle de l'ensemble des <u>nouvelles opérations d'ensemble situées en extension des enveloppes urbaines</u> et par famille de commune:</p> <p>Pour le pôle structurant : 23 logements/ha, minimum</p> <p>Pour les pôles d'appui : 17 logements/ha minimum,</p> <p>Pour les pôles de proximité : 15 logements/ha minimum,</p>	<p>Densité (nombre de logements/ha) à l'échelle des nouvelles opérations d'ensemble situées en extension des enveloppes urbaines</p>	<p>Suivi des autorisations d'urbanisme, à réaliser</p> <p>Par famille de communes (par pôle),</p> <p>Sur la base des nouvelles opérations d'ensemble situées en extension des enveloppes urbaines</p>	<p>Valeur de référence :</p> <p>Objectifs du SCOT repris dans le PADD</p> <p>A titre d'information :</p> <p>Des niveaux de densité varient entre 15 logements/ha (individuel pur) et 38 logements/ha (collectif) dans les OAP</p>	<p><u>Densité prévue au sein des deux secteurs ouverts à l'urbanisation : 18.9 Bournezeau et 16 pour Saint-Germain de Prinçay</u></p>
<p> limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain : consommation d'espace à vocation d'habitat et d'équipements</p>	<p>Maximum 5.9 ha par an sur la prochaine décennie pour l'habitat et les équipements en extension des enveloppes urbaines, soit environ 59.5 ha au total dont 5.3 ha par an pour l'habitat</p>	<p>Nombre d'hectares artificialisés pour l'habitat, par an et sur les 10 ans du PLUi, en extension des enveloppes urbaines</p>	<p>Suivi des autorisations d'urbanisme, à réaliser :</p> <p>Par typologie (habitat / équipements),</p> <p>Sur la base des nouvelles opérations d'ensemble situées en</p>	<p>135 hectares consommés pour l'habitat (2007-2017), essentiellement en extension des enveloppes urbaines (source : MAJIC)</p>	<p>Surface cumulée des <u>deux secteurs ouverts à l'urbanisation : 7.5 ha</u></p>

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence	Modification 0.4
(hors zones d'activités)			extension des enveloppes urbaines, Et si possible par famille de communes (par pôle)		
Limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain : niveau de densification / renouvellement urbain (habitat)	Objectif minimum de renouvellement urbain : 27 à 30% des besoins dans les enveloppes urbaines	Nombres de logements construits dans les enveloppes urbaines par rapport au nombre de logements construits , par an et sur les 10 ans du PLUi	Suivi des autorisations d'urbanisme : A réaliser par famille de communes (par pôle) Puis à compiler à l'échelle de la CCPC pour comparaison par rapport à l'objectif du PADD	Objectifs du SCOT repris dans le PADD	NB : les ouvertures à l'urbanisation sont justifiées en lien avec le bilan des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines des bourgs de Bournezeau et de Saint-Germain-de-Prinçay.
Concilier la limitation de la consommation d'espace et la stratégie de développement économique : consommation d'espace à	PADD : Environ 2.4 ha par an <u>A titre d'information, le zonage du PLUi donne :</u> Parc Vitrine : 15 ha (1AUxa) Maillage mixte : 5 ha	Nombre d'hectares artificialisés dans les zones économiques , par an et sur les 10 ans du PLUi	Suivi des autorisations d'urbanisme , A réaliser par typologie de zone d'activité et par zone d'activités,	66.8 hectares consommés pour les activités (2007-2017) , essentiellement en extension des enveloppes	/

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence	Modification 0.4
vocation d'activités	(1AUxb, 1AUxc, 2AUb) Maillage artisanal et tertiaire : 7 ha (1AUXd, 2AUXd)			urbaines (source : MAJIC)	

8.2.3. Activités agricoles

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence	Modification 0.4
L'agriculture, acteur économique majeur : préserver son potentiel économique	Pérennisation des exploitations	Nombre de sièges d'exploitation agricoles	Observatoire du foncier agricole de la Chambre d'Agriculture	206 exploitations (Diagnostic agricole 2018 mené par la Chambre d'Agriculture)	/
	Poursuite de l'activité agricole	Nombre de chefs d'exploitation (ou associés de GAEC)	Observatoire du foncier agricole de la Chambre d'Agriculture	369 chefs d'exploitation (Diagnostic agricole 2018 mené par la Chambre d'Agriculture)	/

	Protection d'une zone agricole pérenne pour l'activité agricole	Superficie de la zone agricole pérenne	Suivi des évolutions du PLUi en cas de changement de zonage dans le cadre de procédures particulières (Déclaration de projet, Révision allégée)	30303.62 ha au démarrage du PLUi (secteurs A, Av, N, Ni, Nf)	/
--	--	---	---	---	---

8.2.4. Environnement

Objectif stratégique affiché par le PADD	Objectif opérationnel	Indicateur	Source / méthode	Valeur de référence	Modification 0.4
Contribuer à préserver la ressource en eau	Adaptation de la capacité de traitement des eaux usées	Capacité des stations d'épuration	Rapport sur le Prix et la Qualité du Service de la collectivité compétente ou du gestionnaire et Schéma directeur d'assainissement « eaux usées »	<u>Voir zonages d'assainissements</u> collectif, données mars 2019	/
	Prise en compte des zones humides en vue de leur protection (en lien avec les orientations du SAGE)	Superficie des Zones humides SAGE	PLUi + suivi des évolutions de l'inventaire (au regard du PLU'S)	2492.25 ha au PLUi (2019) , sur la base de l'inventaire des zones humides SAGE	
La Trame verte et bleue, au croisement d'enjeux multiples : préservation des équilibres et	Affirmer les multiples fonctionnalités du	Haies inventoriées	PLUi + suivi des évolutions de	183.06 km linéaires au PLUi (2019)	

mise en valeur des richesses des milieux naturels et des paysages	bocage , existantes et potentielles, en lien avec la profession agricole		l'inventaire (au regard du PLUi)		
		Superficie des Espaces Boisés Classés	PLUi+ suivi des évolutions du PLUi	1167.07 ha au PLUi (2019)	

Communauté de Communes du Pays de Chantonnay
65, avenue du Général de Gaulle
BP 98 - 85111 CHANTONNAY CEDEX

Tel : 02 51 94 40 23
plui@cc-paysdechantonnay.fr