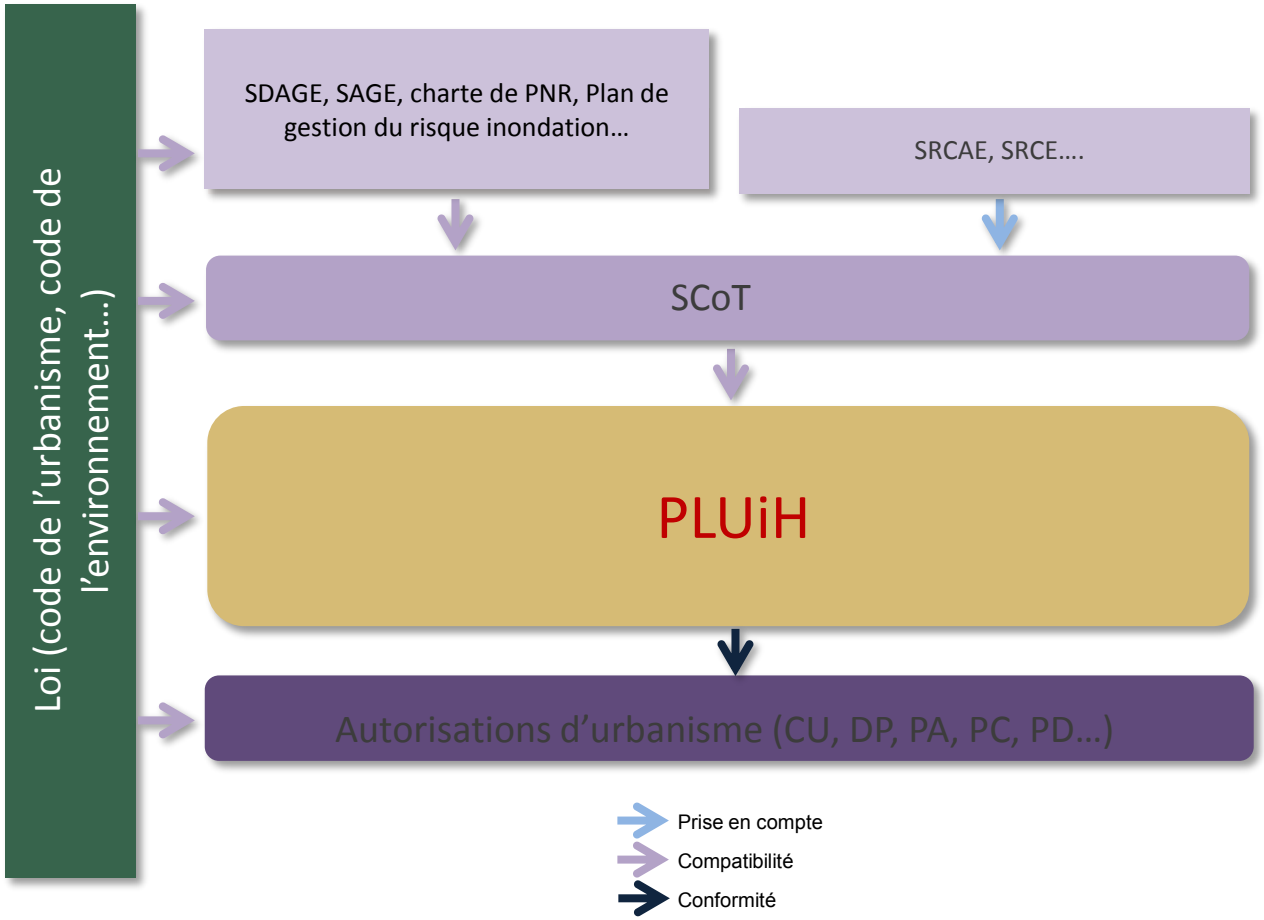
Diagnostic du PLUi-H

Présentation réunion publique

16 octobre 2019

Communauté de Communes du Pays des Herbiers

LA HIERACHIE DES NORMES

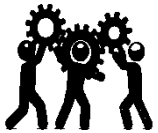


L'ARCHITECTURE DU PLUiH

Le dossier PLU

- Rapport de présentation → •Diagnostic (urbain, agricole, environnemental, paysager….) •Justification des choix retenus
- Projet d'aménagement et de développement durable → Projet intercommunal
- Programme d'orientations et d'actions → Volet Habitat du PLUiH
- Orientations d'aménagement et de programmation → •Déclinaison réglementaire du PADD
- Règlement: pièces écrites et pièces graphiques → •Opposables aux autorisations droit des sols.
- Annexes → •Servitudes d'utilité publique (MH….) •Autres éléments (annexes sanitaires, documents informatifs…)

METHODOLOGIE: CONSTRUIRE ENSEMBLE



Construire un projet de développement global

qui n'est pas la somme des projets de développement de chaque commune, sachant que l'intérêt particulier d'une commune ou d'un particulier peut parfois nuire à l'intérêt général.

Trouver sa place et son rôle au sein de l'intercommunalité

Il doit permettre à chacun d'y trouver sa place et d'y affirmer- voire de réinventer - son rôle au sein de l'intercommunalité.

Révéler les potentiels de chaque secteur

Un projet de territoire doit faire ressortir comment, en **s'unissant et travaillant ensemble**, les communes peuvent participer à un projet ambitieux, qu'elles n'auraient pas pu porter seules.

S'inscrire dans une démarche durable

L'objectif de ce travail est de viser le meilleur projet possible c'est-à-dire un projet d'aménagement et de développement durables, un projet qui saura prendre en compte pour le long terme les contraintes et les potentiels du territoire dans leur ensemble.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

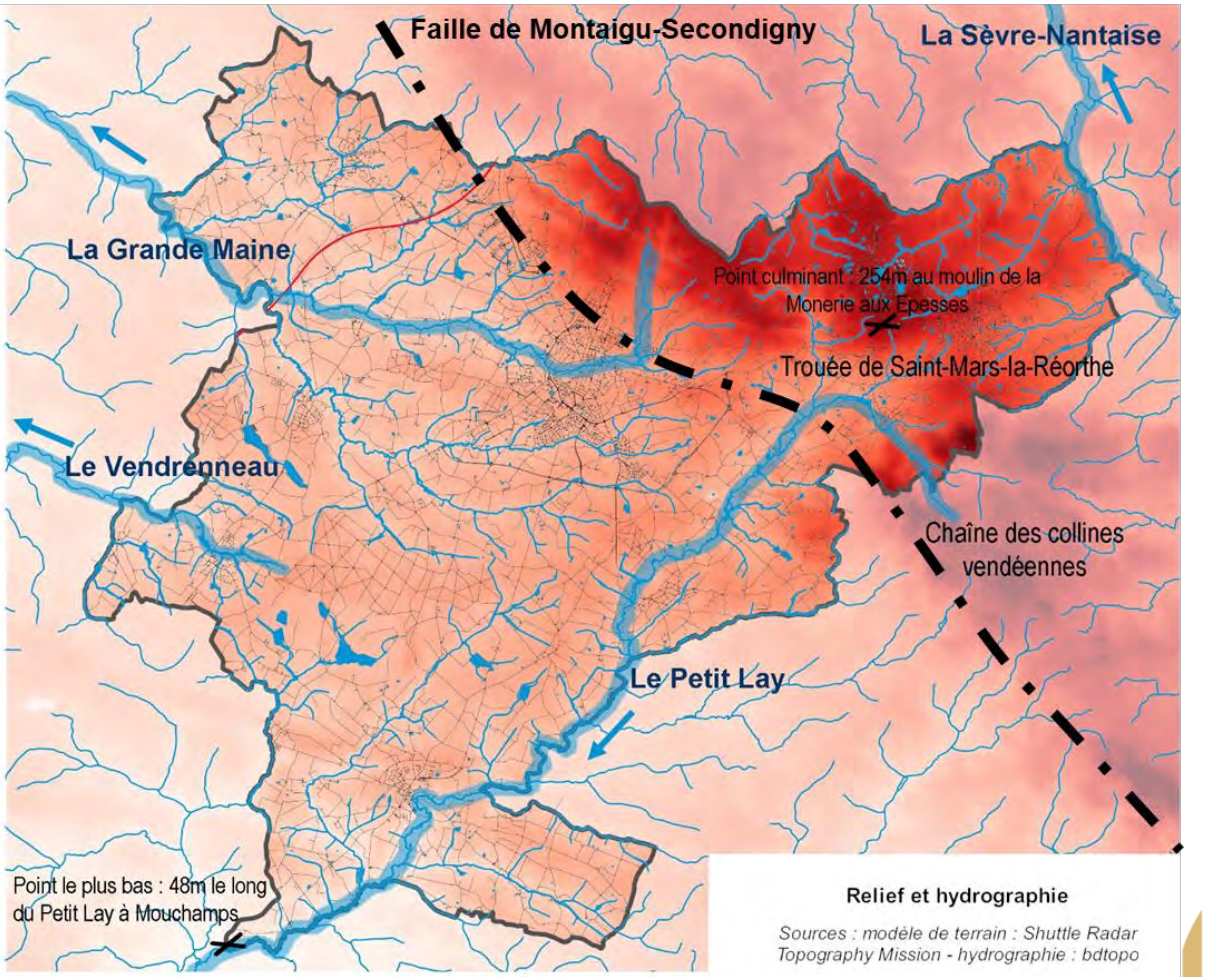
LE CADRE PHYSIQUE

Un relief façonné par une histoire géologique mouvementée

Des masses d'eau souterraines de bonne qualité

Un territoire à enjeux pour les têtes de bassin versant : l'état des cours d'eau dépend fortement du bon fonctionnement des têtes de bassin versant

Des eaux superficielles en état écologique globalement moyen principalement en raison des pratiques agricoles (nitrates, pesticides, …)



LE CADRE PHYSIQUE

Un diagnostic précis des zones humides sur l'ensemble du territoire et hiérarchisation en fonction de leurs fonctionnalités

Zone humide selon des critères pédologiques et botaniques

Zone humide selon des critères pédologiques et botaniques avec une fonction écologique et hydrologique importante (zone d'expansion des crues, zone d'alimentation en eau, …)

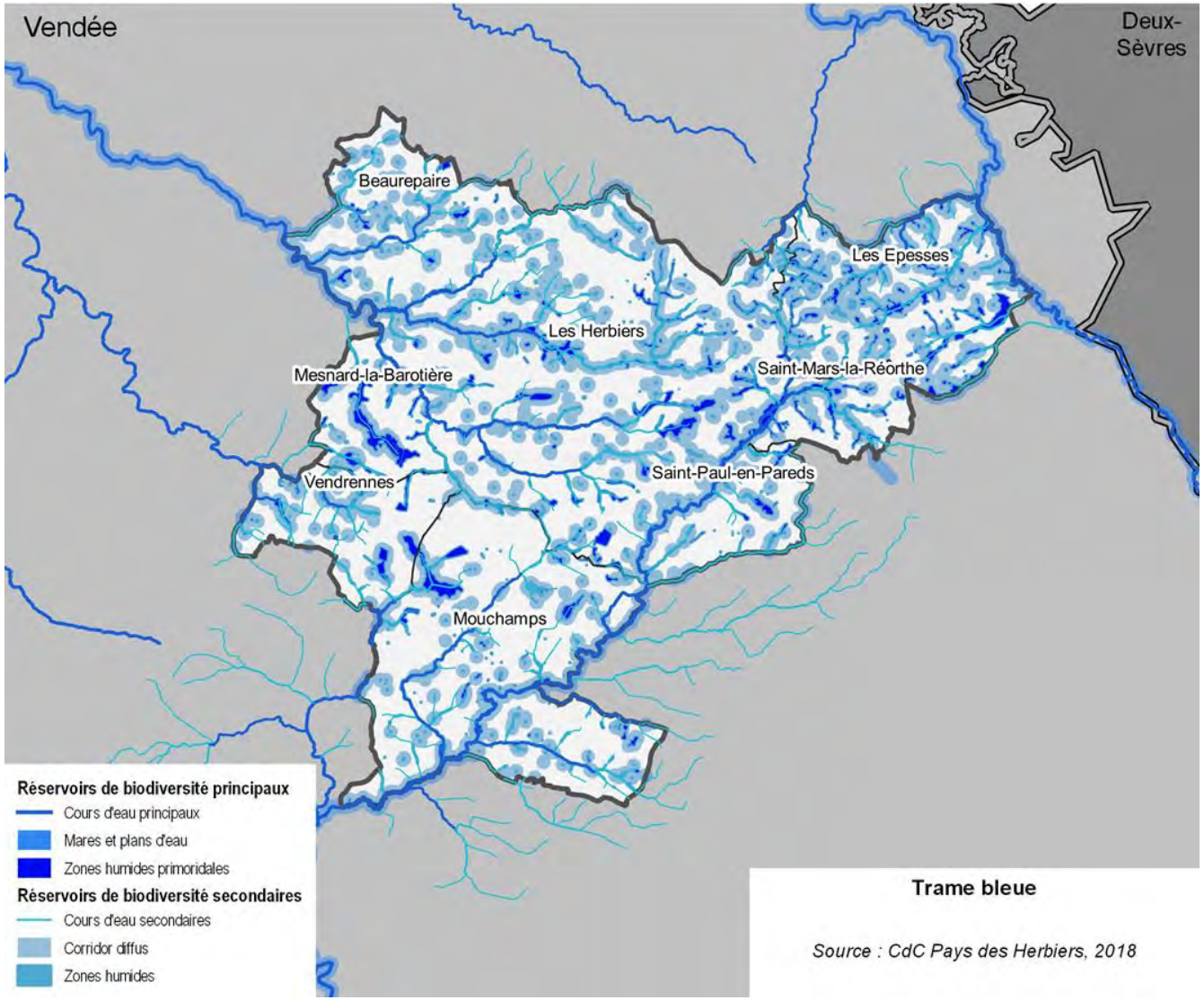
LES COMPOSANTES DU PAYSAGE – L'eau, un élément omniprésent et discret à la fois

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE – L'eau, un élément omniprésent et discret à la fois

Un réseau hydrographique particulièrement développé et favorable à la présence du brochet, de la Loutre, de la Genette et aux oiseaux d'eau

Les mares, surtout si elles sont à proximité des cours d'eau ou si elles sont disposées « en chapelet », constituent également des milieux de reproduction pour les amphibiens (grenouilles, tritons, …)

Les zones humides sont par exemple des supports de vie pour les espèces floristiques comme la Fritillaire, des supports de chasse pour les oiseaux et des zones de reproduction pour le brochet



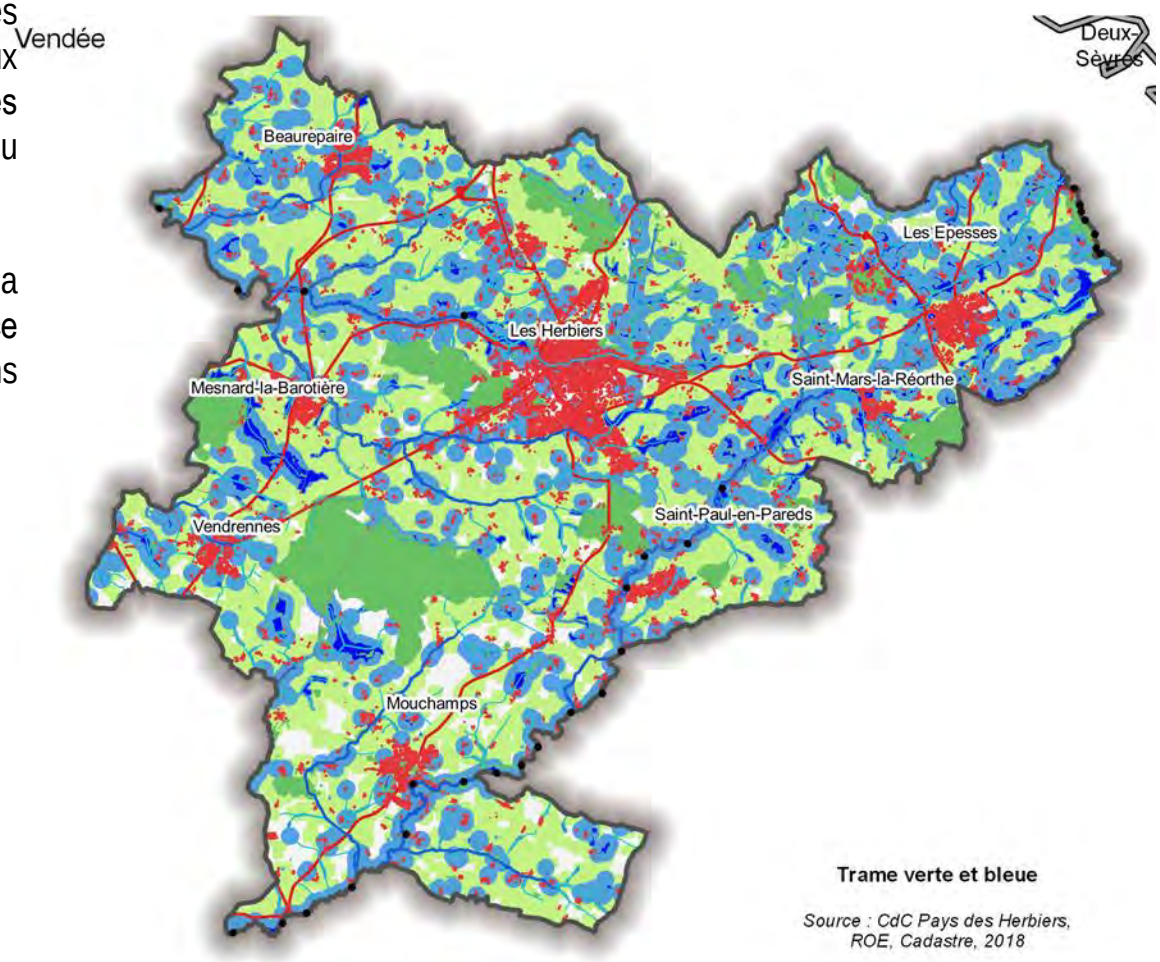
LES COMPOSANTES DU PAYSAGE – La végétation, un élément caractérisant tout particulièrement les paysages du territoire

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE SUPPORT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire du Pays des Herbiers

Une territoire avec un potentiel écologique très important avec une diversité de milieux favorables à un très grand nombre d'espèces dites « ordinaires » mais aussi rares et/ou patrimoniales.

La dégradation des milieux humides, la disparition du bocage et le mitage de l'espace agro-naturel sont les principales pressions pouvant nuire à ce patrimoine naturel riche



Réservoirs de biodiversité principaux

- Boisements
- Bocage dense
- Mares et plans d'eau
- Réseau de haie
- Cours d'eau principaux
- Zones humides primordiales

Réservoirs de biodiversité secondaires

- Corridor boisé diffus
- Corridor bocager diffus
- Corridors plans d'eau diffus
- Zones humides
- Cours d'eau

Eléments de ruptures

- Zones urbaines
- Axes routiers fréquentés

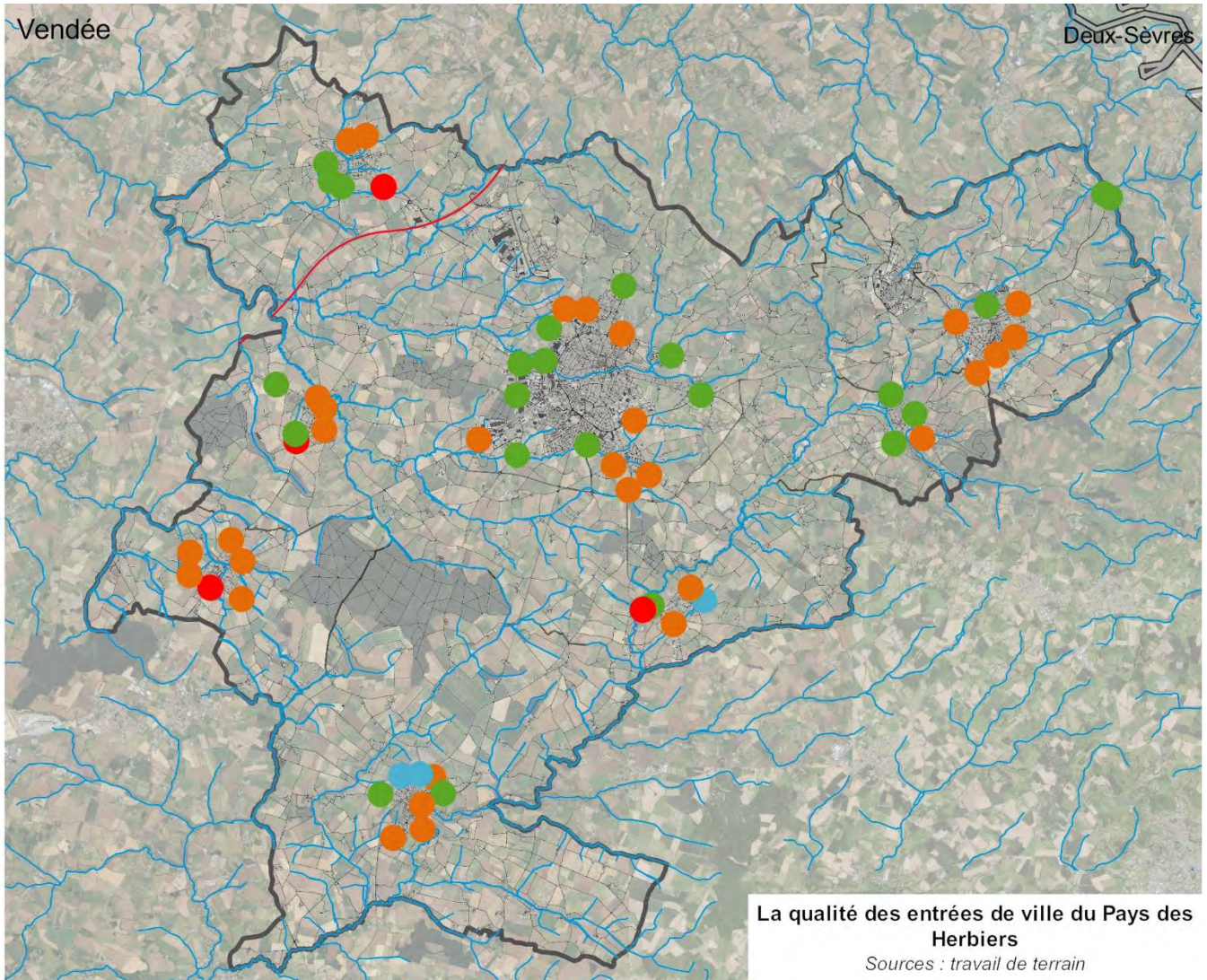
LES COMPOSANTES DU PAYSAGE – Le bâti et ses limites, un enjeu très fort sur le Pays des Herbiers

Les franges des zones d'habitat

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE – Le bâti et ses limites, un enjeu très fort sur le Pays des Herbiers

Les entrées de ville, l'image donnée à voir des villes et des villages

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



La qualité des entrées de ville du Pays des Herbiers

Sources : travail de terrain

LES ENTITES PAYSAGERES

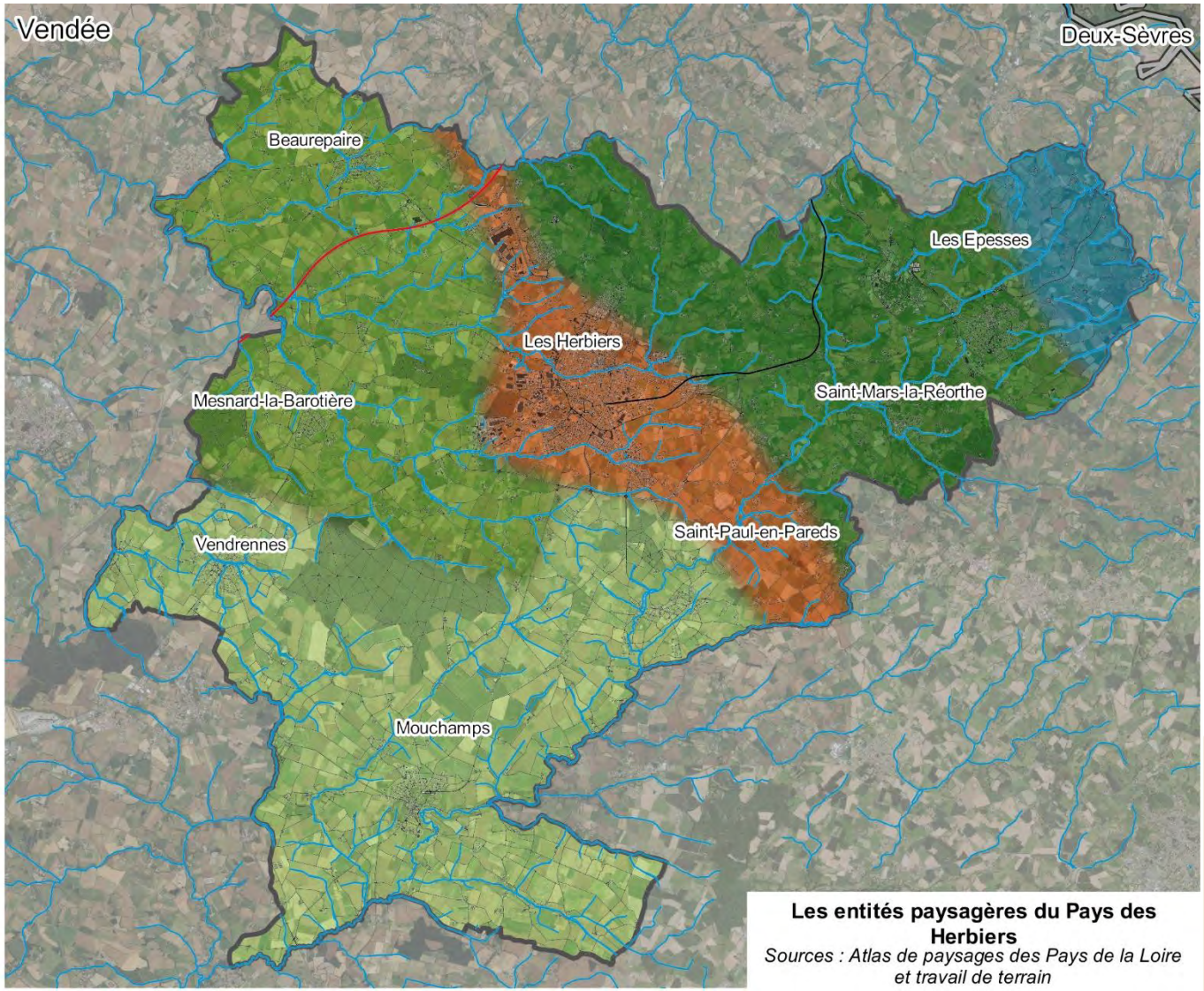
Le bocage semi-ouvert

Le bocage ouvert

La marche des Herbiers

La chaîne collinaire

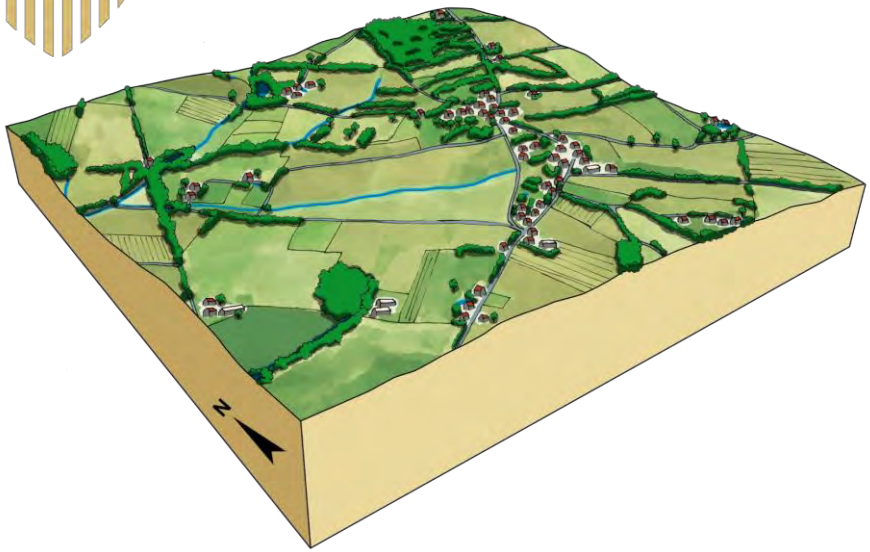
La vallée de la Sèvre Nantaise

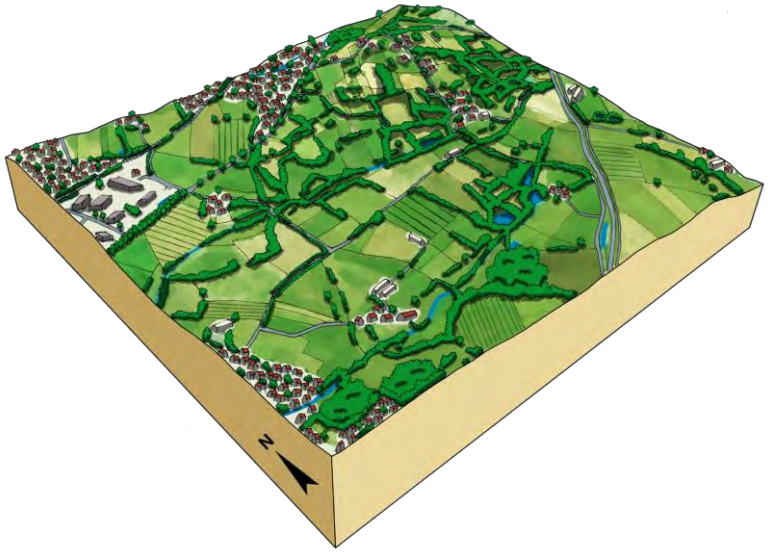


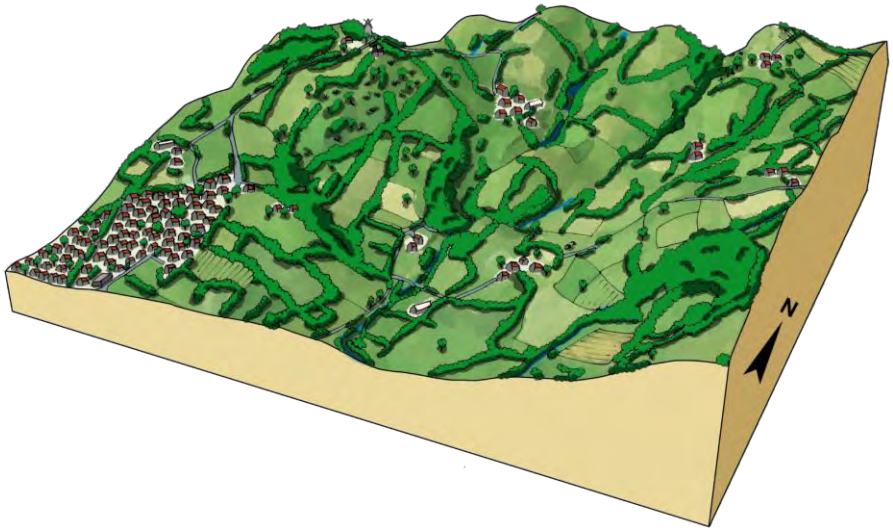
Les entités paysagères du Pays des Herbiers

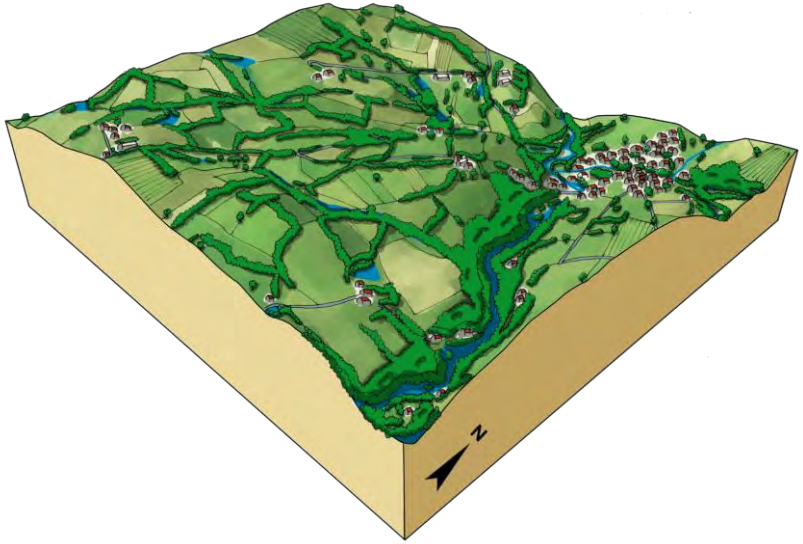
Sources : Atlas de paysages des Pays de la Loire et travail de terrain

LES ENTITES PAYSAGERES – blocs-diagrammes









LES RESSOURCES NATURELLES

Une ressource en eau fragile

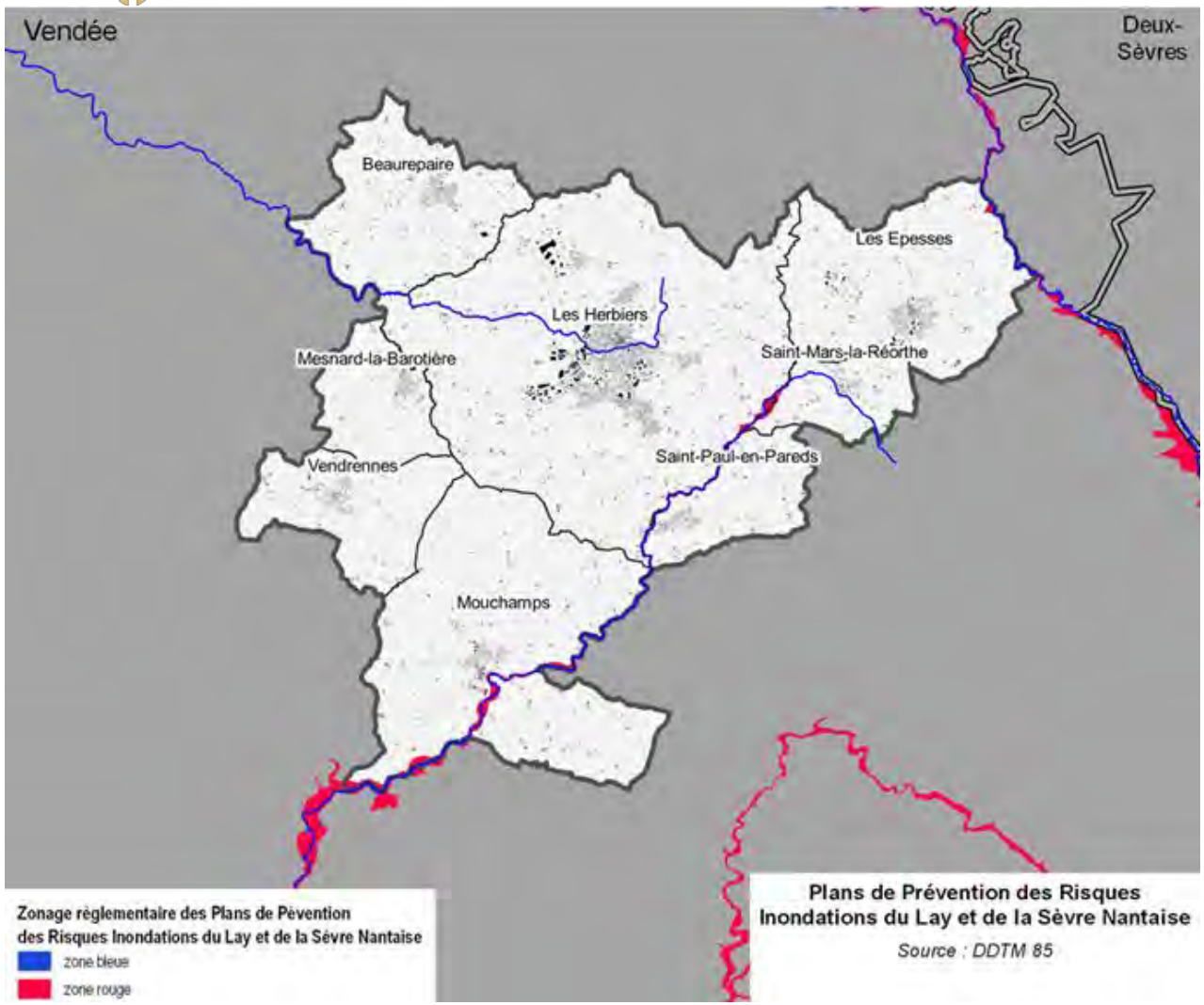
- Zone de baignade de La Tricherie à Mesnard-la-Barotière : eau de qualité
- Problématique quantitative qui va probablement s'intensifier : actions en cours coordonnées par Vendée Eau

Périmètres de protection du captage de Saint-Mars-la-Réorthe

Des ressources en énergies renouvelables à développer en fonction des potentiels

- Une ressource bois insuffisante pour combler les besoins
- La méthanisation : des potentiels à mobiliser
- Le photovoltaïque et solaire thermique : progression possible
- Eolien : un territoire très contraint

LES RISQUES, NUISANCES ET SOURCES DE POLLUTION



Un contexte physique peu exposé aux risques naturels

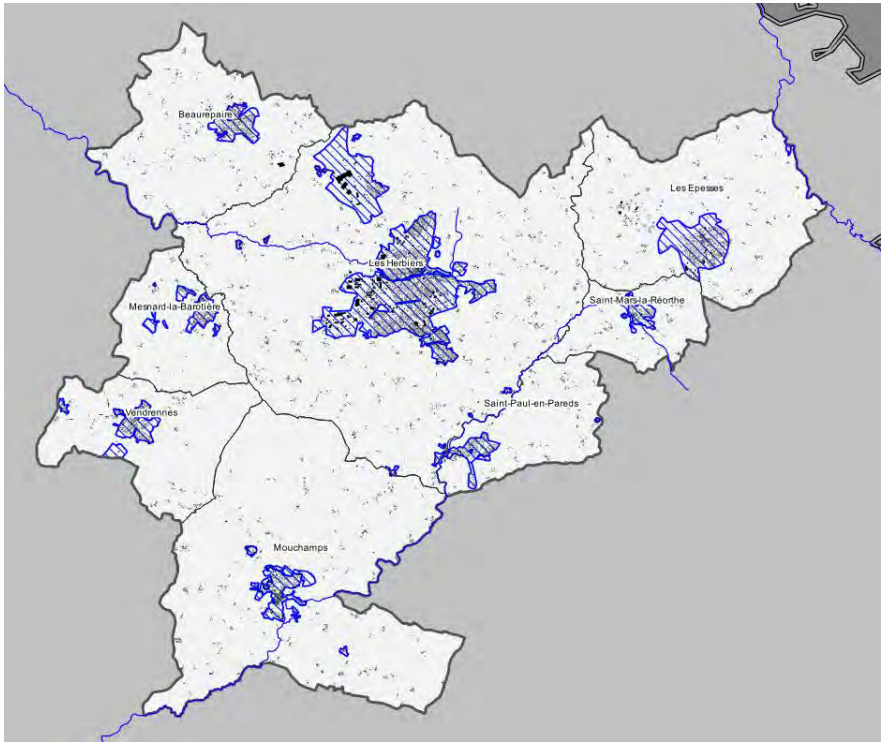
- Un risque inondation lié principalement au Lay mais une vigilance quant aux remontées de nappes et aux ruissellements pluviaux
- Une sismicité modérée
- Un faible risque de mouvement de terrain

Un territoire peu soumis aux risques industriels

- L'aviculture: une source potentielle de pollution des eaux
- Un risque lié au transport de matières dangereuses (A 87, RD 160 et canalisations de gaz)

- Un réseau de défense incendie globalement bon notamment dans les bourgs
- Une vigilance à observer dans les zones d'activités où le réseau peut être inadapté

LES RISQUES, NUISANCES ET SOURCES DE POLLUTION



Pollution de l'eau :

<u>Assainissement collectif des eaux usées</u>

Gestion intercommunale depuis janvier 2019

Zonage d'assainissement sur toutes les communes

Stations d'épuration conformes à la fois en capacité et en performance

Schéma Directeur d'Assainissement sur Les Epesses (2014) et Les Herbiers (obsolète)

<u>Assainissement non collectif des eaux usées</u>

Gestion intercommunale depuis 2006

156 installations individuelles présentant un risque sanitaire principalement localisées à Vendrennes, Les Herbiers, Les Epesses et Beaurepaire

Installations éligibles aux aide de l'Agence de l'Eau : résorption de ces points noirs en cours

<u>Assainissement des eaux pluviales</u>

Gestion communale

En zone urbaine (villes et villages) ► collecte par un réseau enterré

BILAN

Synthèse et questionnements

- Une dynamique d'ouverture des paysages de bocage, malgré quelques campagnes de replantation

- Un important développement de l'urbanisation (lotissements, zones d'activités, infrastructures…) entraînant une multiplication des franges bâties et de la consommation de terres agricoles

- Un patrimoine naturel à fort potentiel pour la nature ordinaire mais aussi pour les espèces rares et/ou menacées

- Une ressource en eau fragile et un potentiel en énergies renouvelables à mobiliser

DIAGNOSTIC AGRICOLE

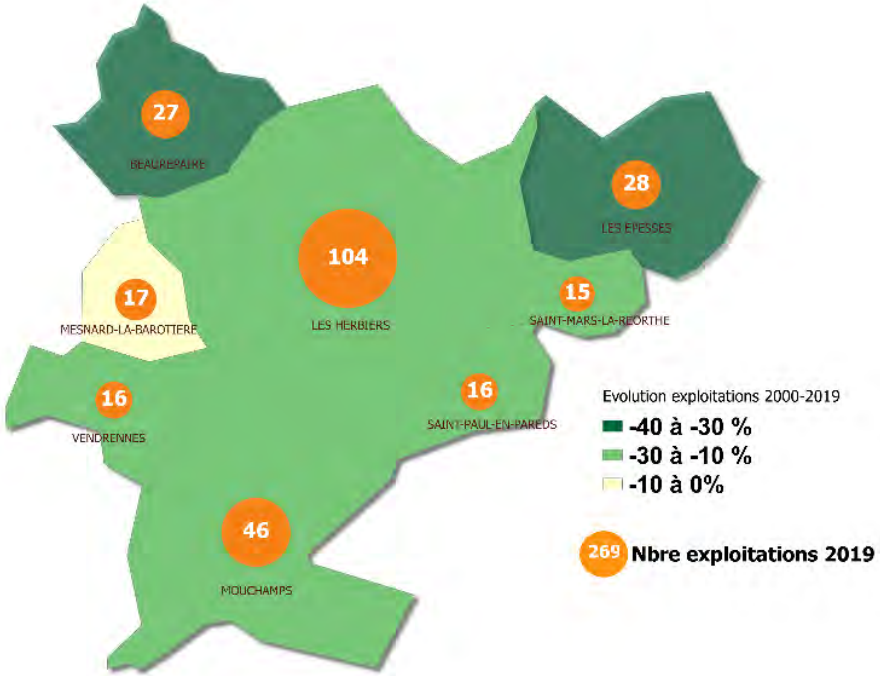
LES OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

- Meilleure connaissance des activités agricoles, contribution au rapport de présentation du PLUi
- Mise en évidence des enjeux spatiaux de l'agriculture en périphérie des zones urbaines, outil d'aide à la décision
- Participation à la définition du règlement graphique et écrit
- Identification des conséquences des futurs projets de développement, prise en compte de l'économie agricole (à venir)

➔ DECISIONS DE GESTION ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LES ENTREPRISES AGRICOLES, SOURCES D'EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS

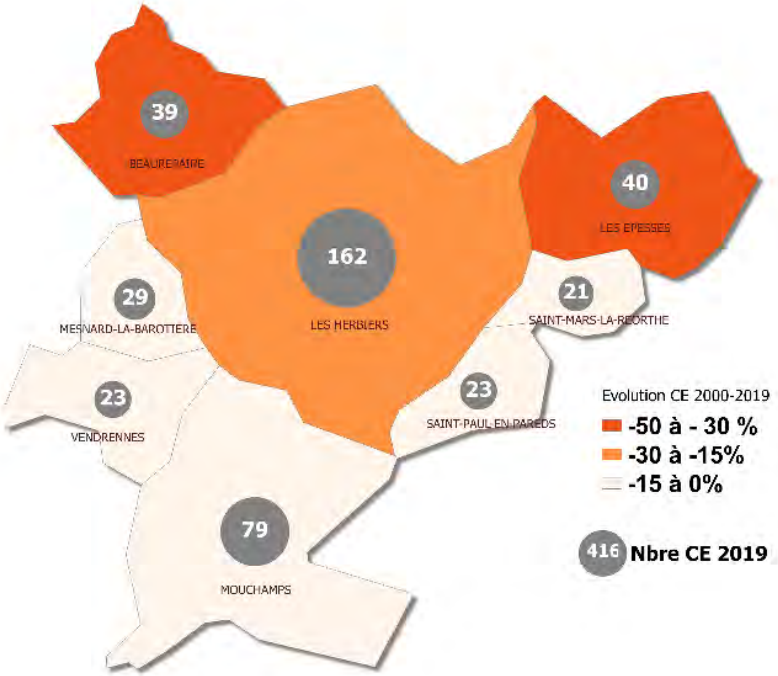
269 entreprises professionnelles



Depuis 20 ans, disparition d'une entreprise agricole sur 4 (-27%) variable en fonction des communes

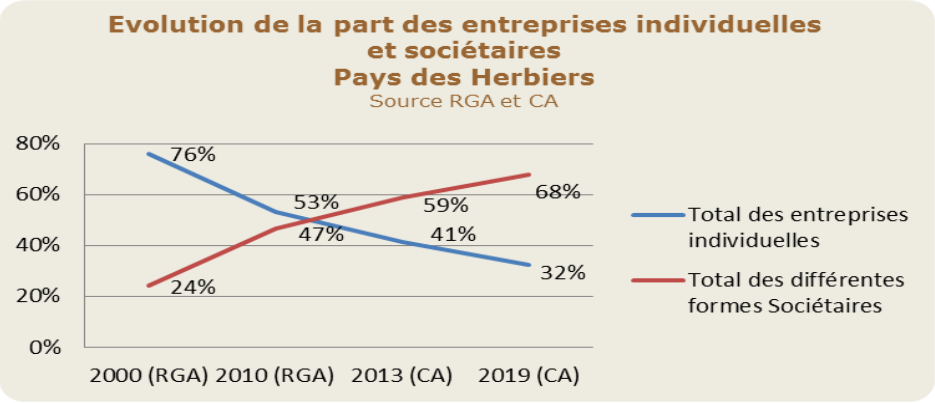
416 exploitants professionnels et 120 salariés agricoles

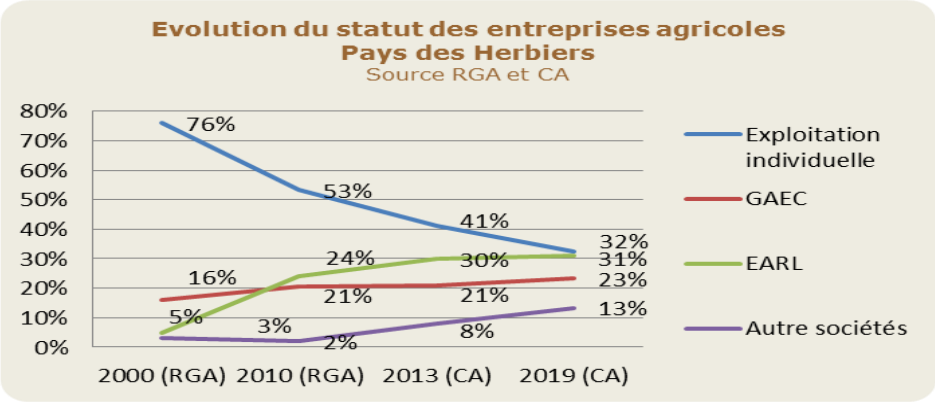
Depuis 20 ans, diminution de 22% variable en fonction des communes



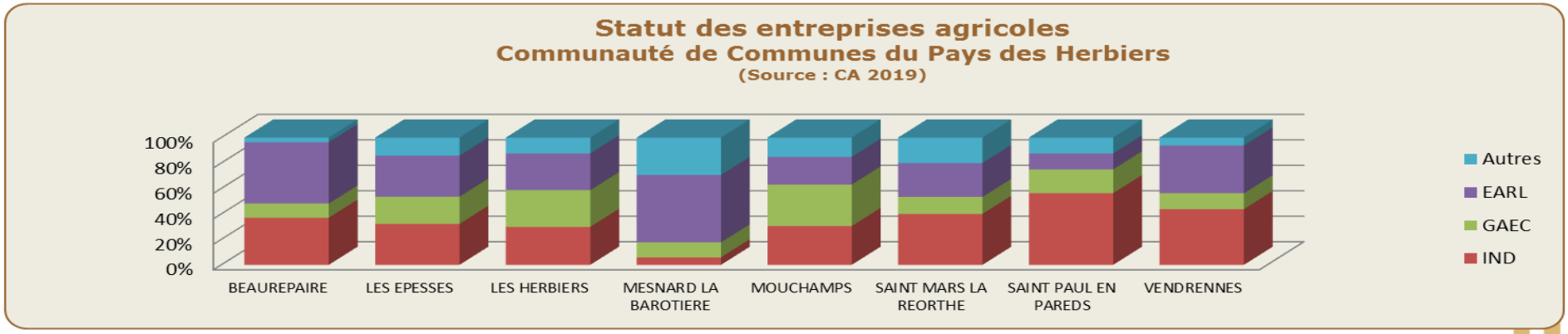
LE DEVELOPPEMENT DU MODELE SOCIETAIRE

- En 20 ans, diminution du modèle individuel au profit des formes sociétaires

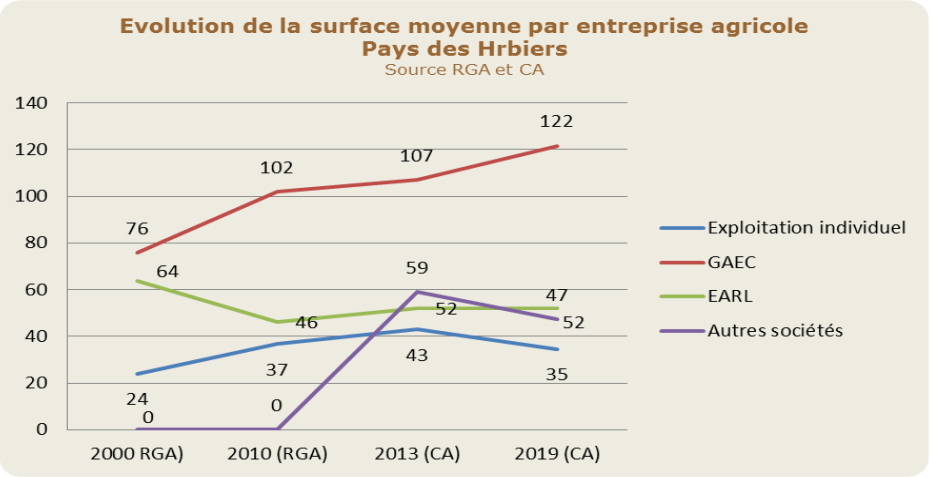


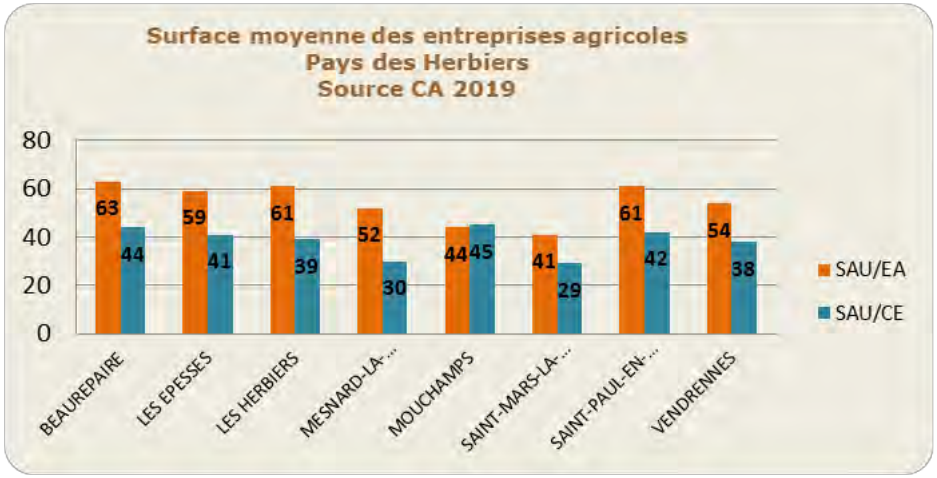


- Typologie des entreprises variable d'une commune à l'autre et directement liée au type de production



DES EXPLOITATIONS AVEC UNE TENDANCE A L'AUGMENTATION DES SURFACES EXPLOITEES

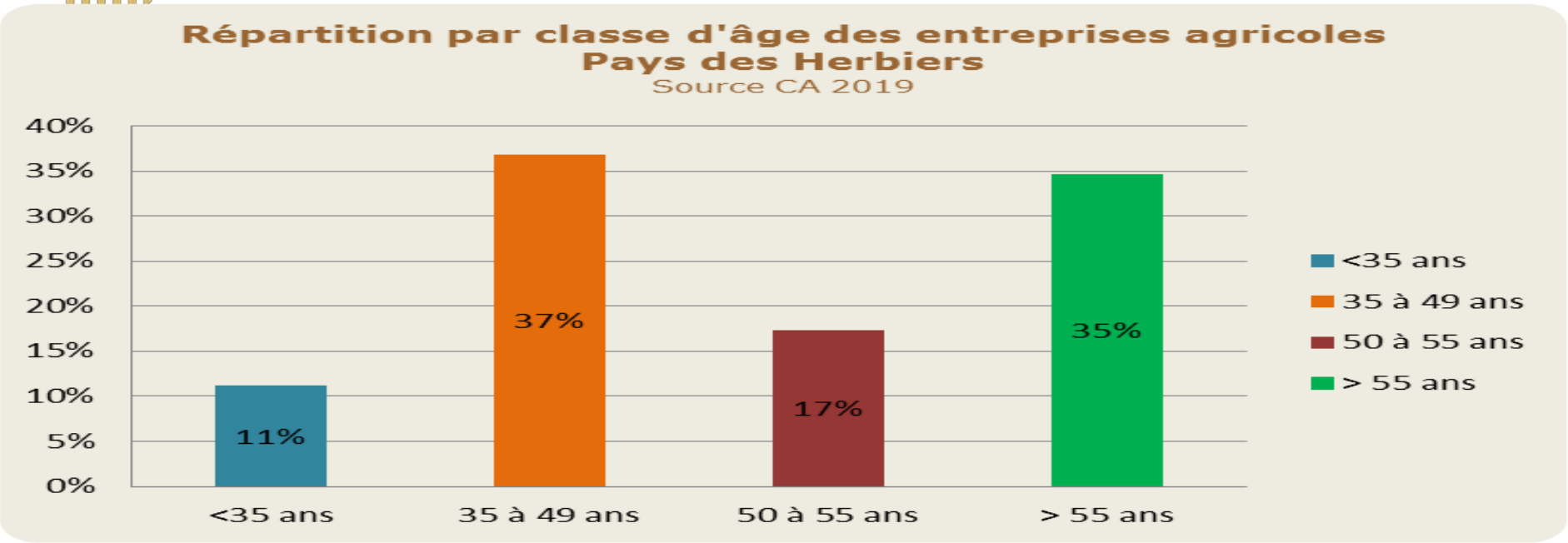




- **SAU moyenne de 62 ha par entreprise agricole tout système confondu et de 40 ha si elle est rapportée à l'exploitant agricole**

- **Des exploitations de plus en plus grandes** mais variables en fonction des différentes formes juridiques et de la diversité des productions

DES ENJEUX SENSIBLES DE RENOUVELLEMENT

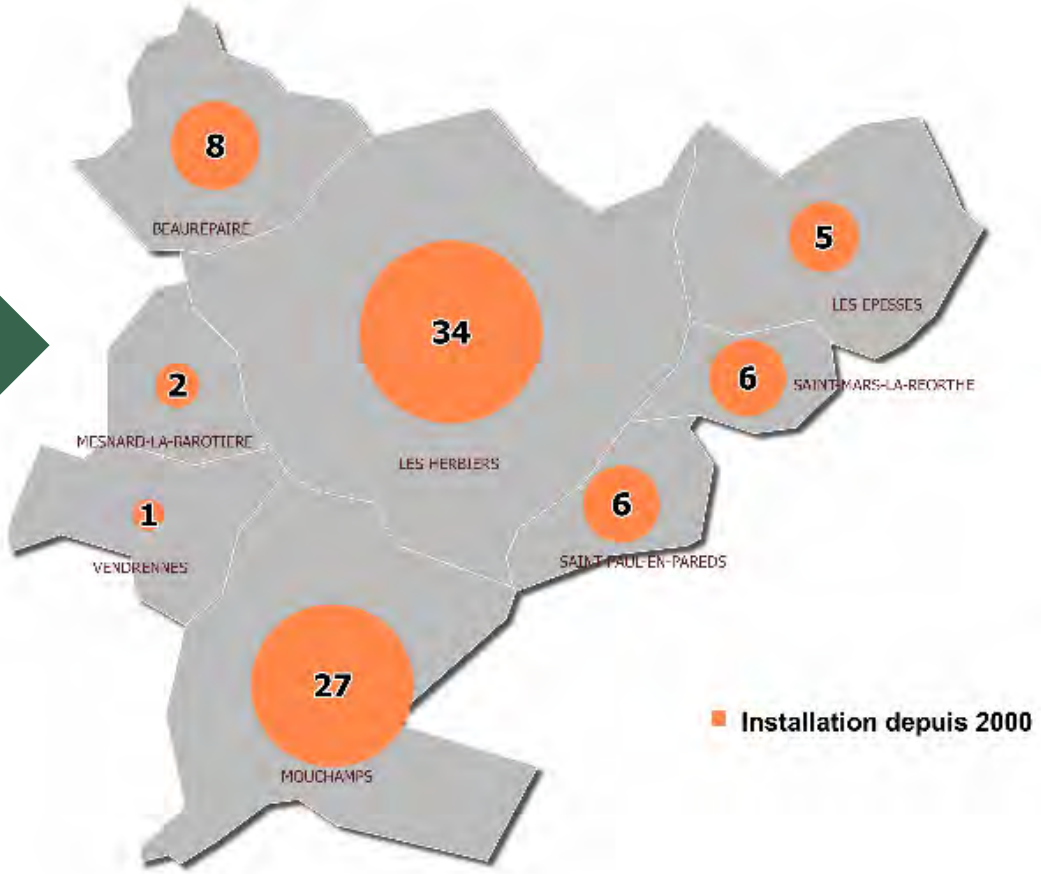


73 chefs d'exploitations de +55 ans pour lesquels la question de succession se posera

Des mutations à venir dans les 5 prochaines années

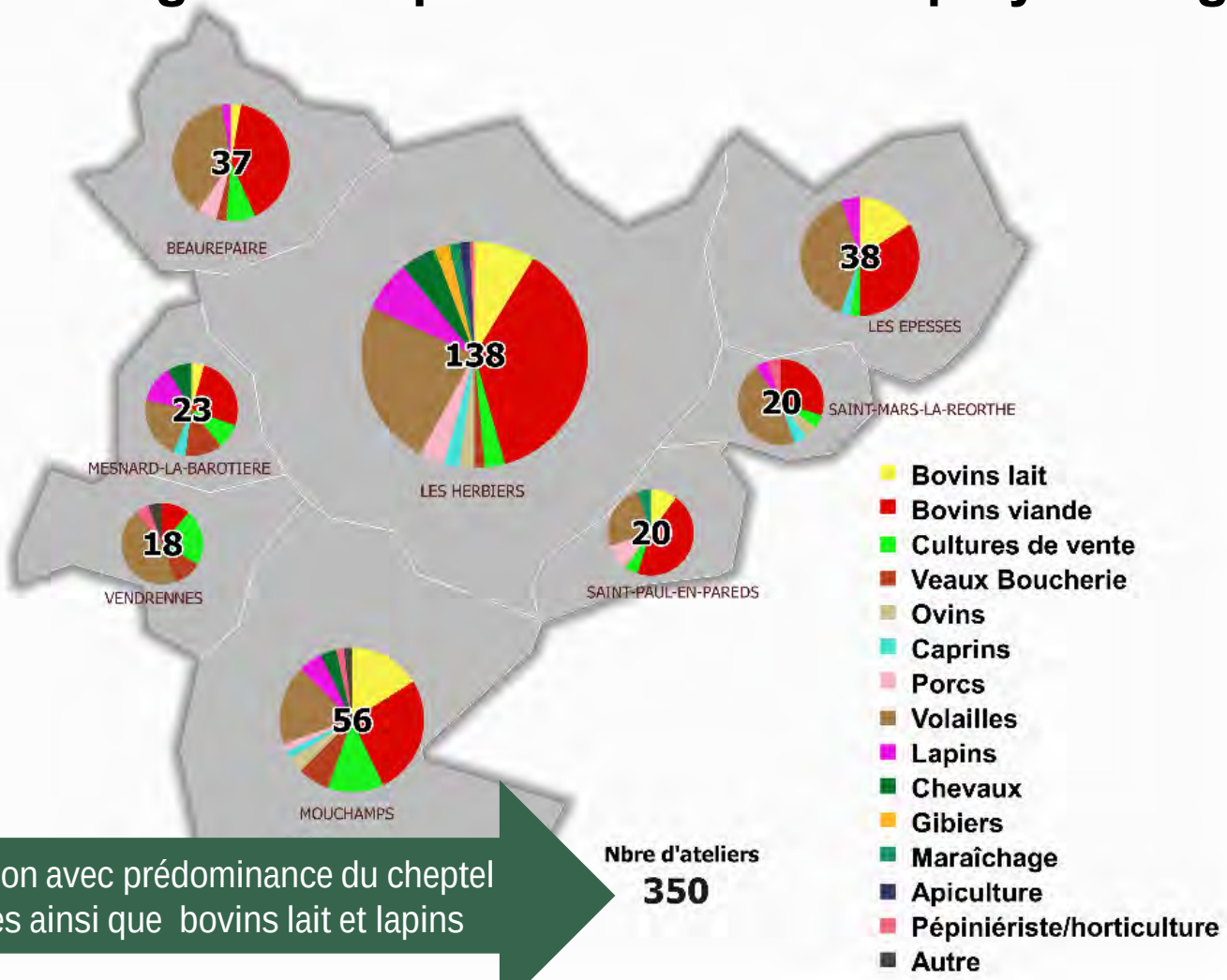
UNE DYNAMIQUE D'INSTALLATION

89 jeunes agriculteurs
depuis 2000 soit 5% des installations
aidées sur le département



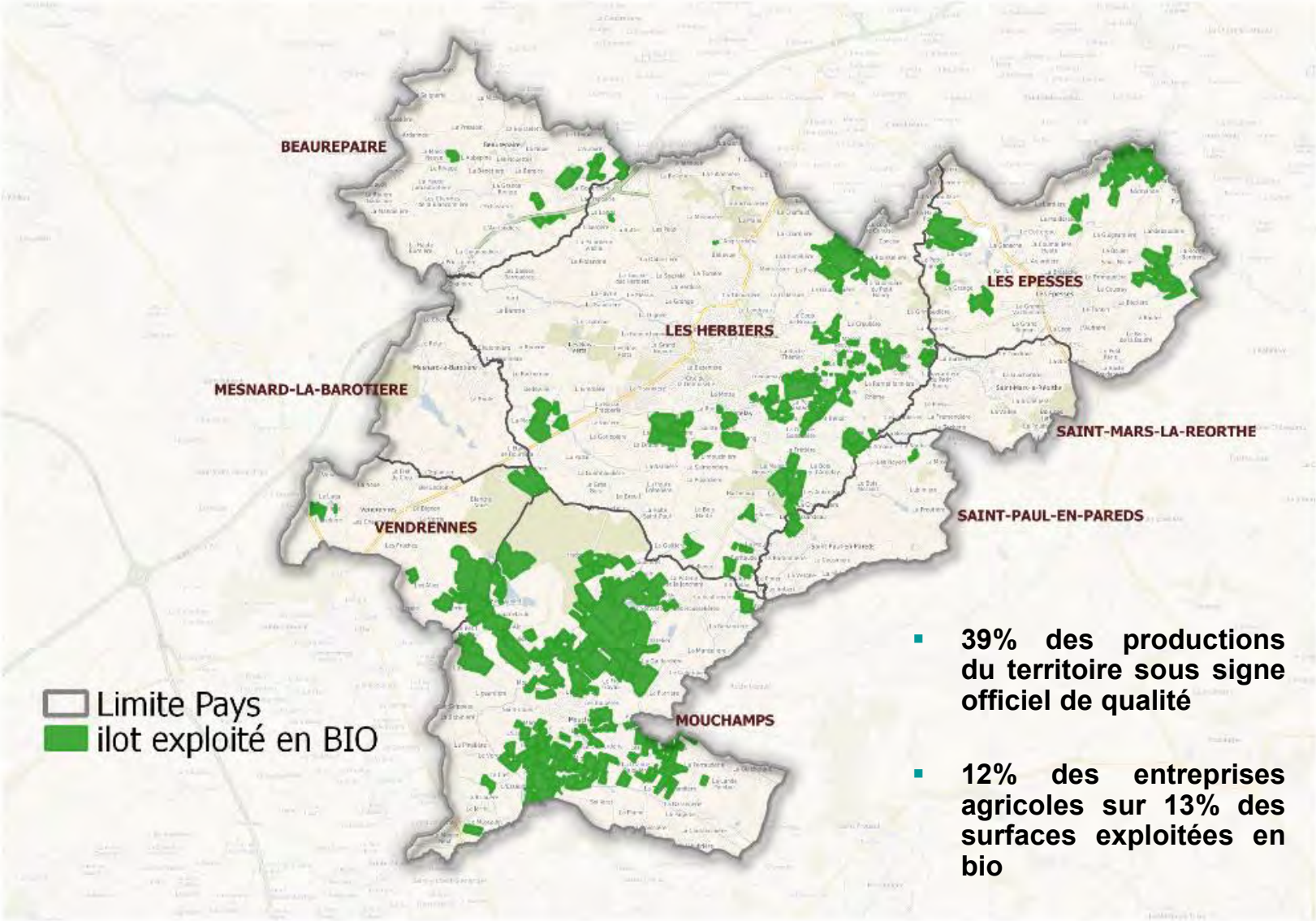
UNE TERRE D'ELEVAGE

¾ des entreprises agricoles spécialisées et ¼ en poly-élevage



350 ateliers de production avec prédominance du cheptel bovin viande , volailles ainsi que bovins lait et lapins

LES SIGNES DE QUALITE ET L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE



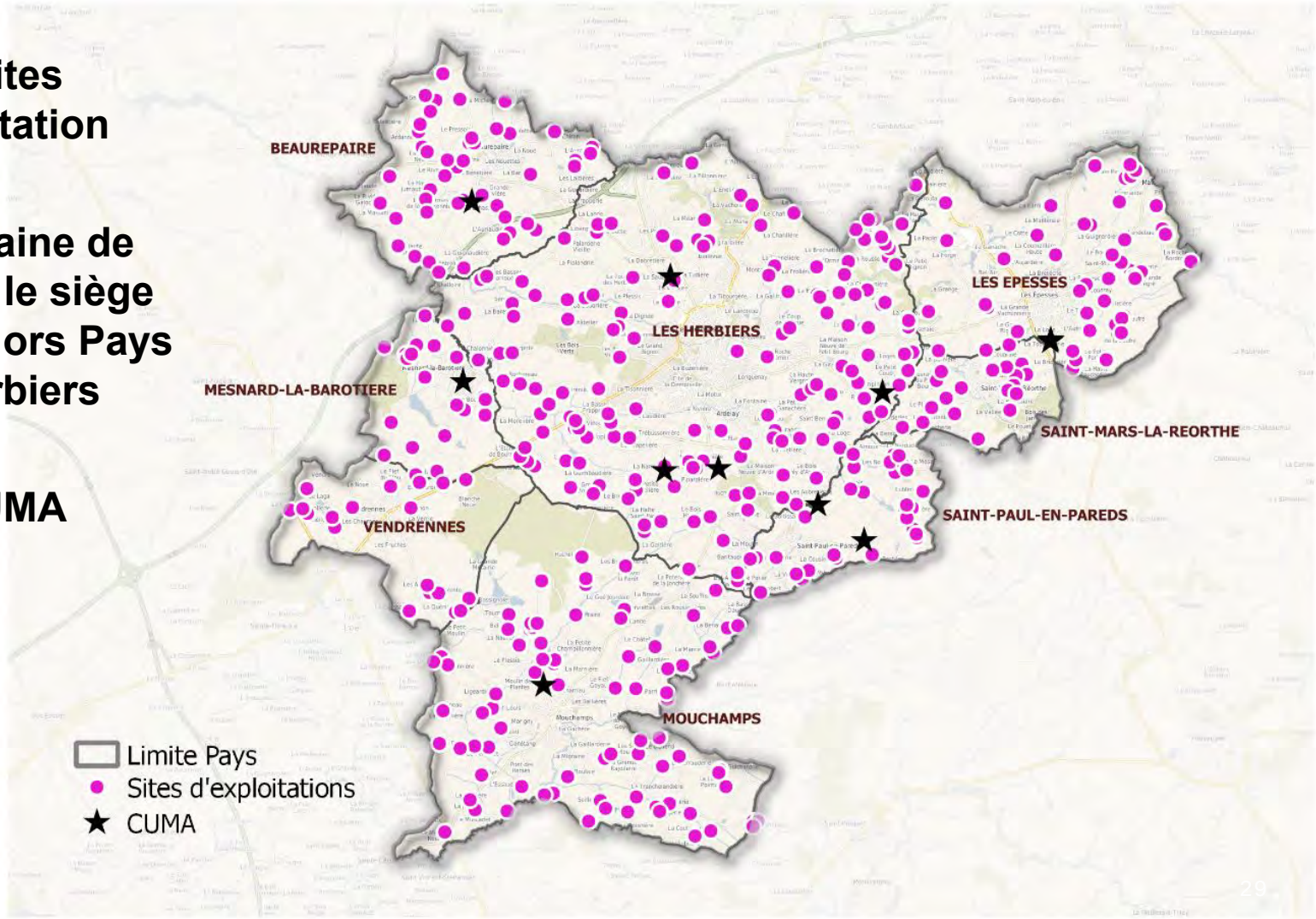
- **39% des productions du territoire sous signe officiel de qualité**
- **12% des entreprises agricoles sur 13% des surfaces exploitées en bio**

ENTREPRISES AGRICOLES ET CUMA, PILIERS DE L'ORGANISATION TERRITORIALE

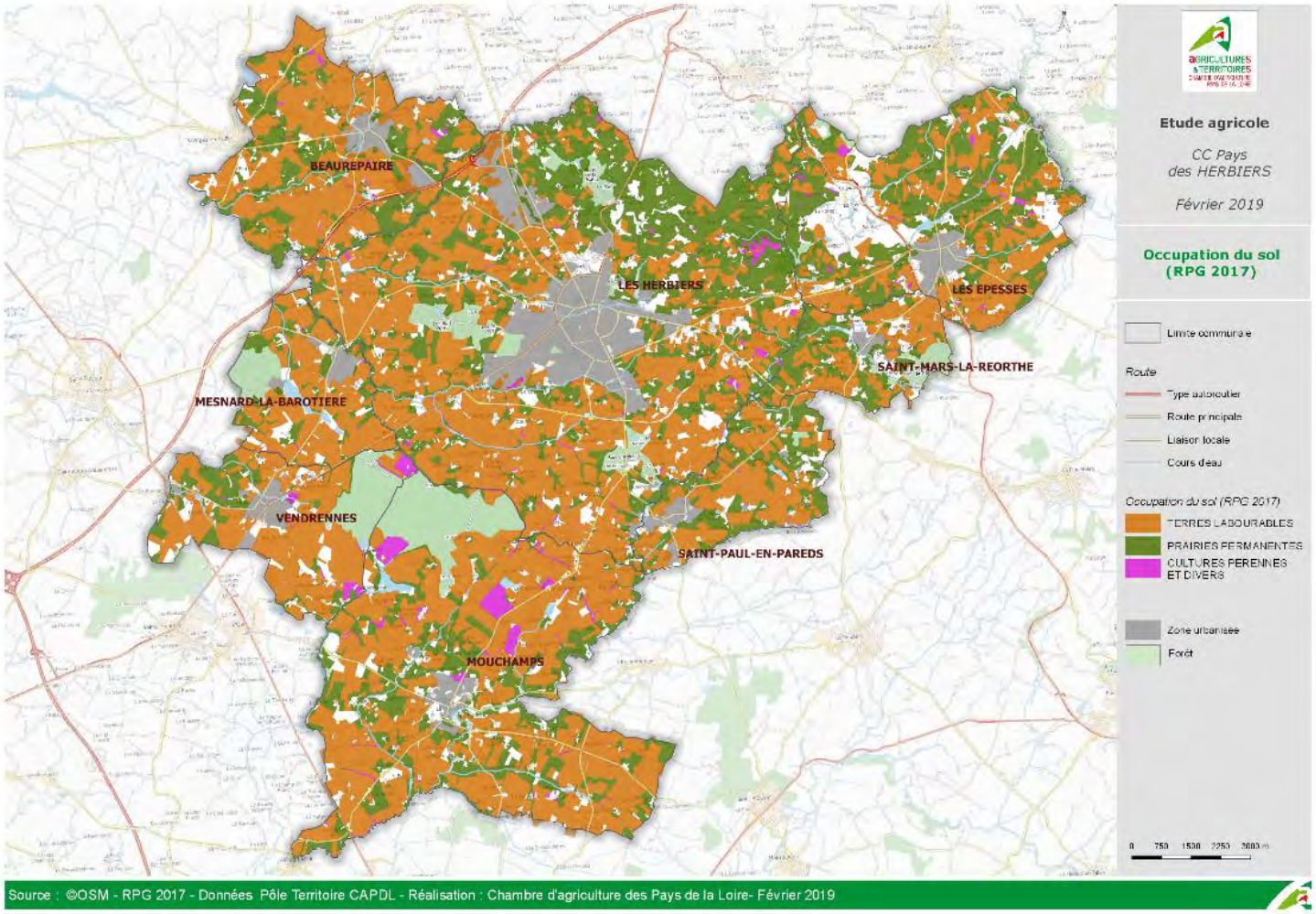
429 sites d'exploitation

une trentaine de sites dont le siège social est hors Pays des Herbiers

10 CUMA



DES SURFACES DEDIEES PRINCIPALEMENT AUX RUMINANTS ET AUX CULTURES

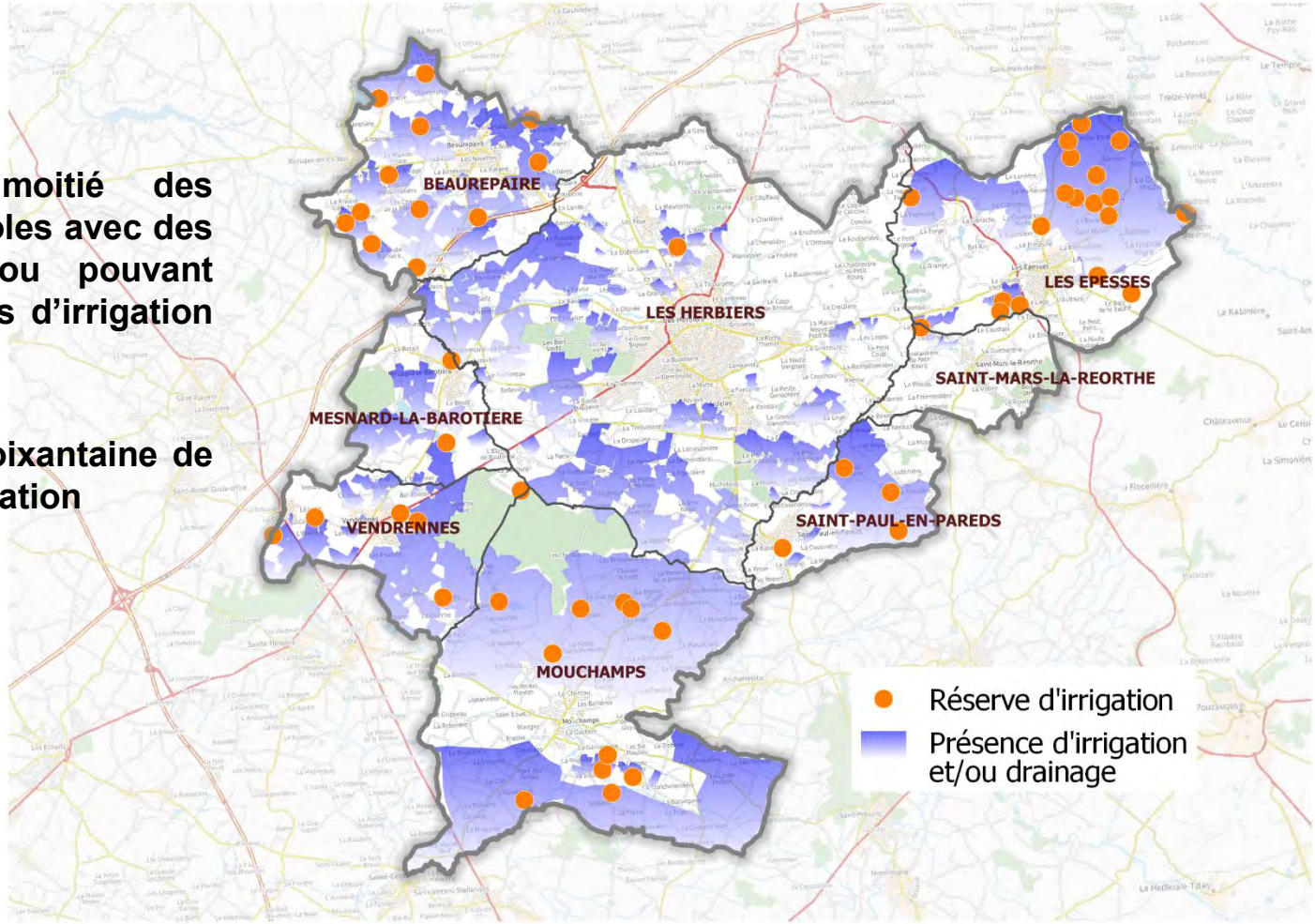


- **17 600 ha de SAU soit ¾ de la surface totale du territoire**
- **12% de la SAU exploitée par des entreprises dont le siège social est à l'extérieur du territoire**
- **Entre 2007 et 2017, diminution de 4% des surfaces déclarées à la PAC**

LES EQUIPEMENTS AGRICOLES, SECURISATION DES ENTREPRISES AGRICOLES

- **Environ la moitié des surfaces agricoles avec des équipements ou pouvant l'être à des fins d'irrigation ou de drainage**

- **Environ une soixantaine de réserves d'irrigation**



LES ENJEUX AGRICOLES

- **Une gestion économe du foncier indispensable, principal outil de travail de l'agriculture**

- **Une nécessité de conforter l'activité agricole et d'anticiper les installations**

- **Une tendance à la disparition de l'élevage avec une incidence sur les filières amont et aval, une augmentation des friches, une diminution du travail en réseau…**

- **Des flux de circulations agricoles à intégrer car vitaux pour l'économie agricole**

- **Concilier les différents usages (agriculture, tourisme et habitat…)**

- **Concilier les enjeux agricoles et environnementaux**

IDENTIFICATION ET SYNTHESE DES ENJEUX AGRICOLES EN PERIPHERIE DES ZONES URBAINES

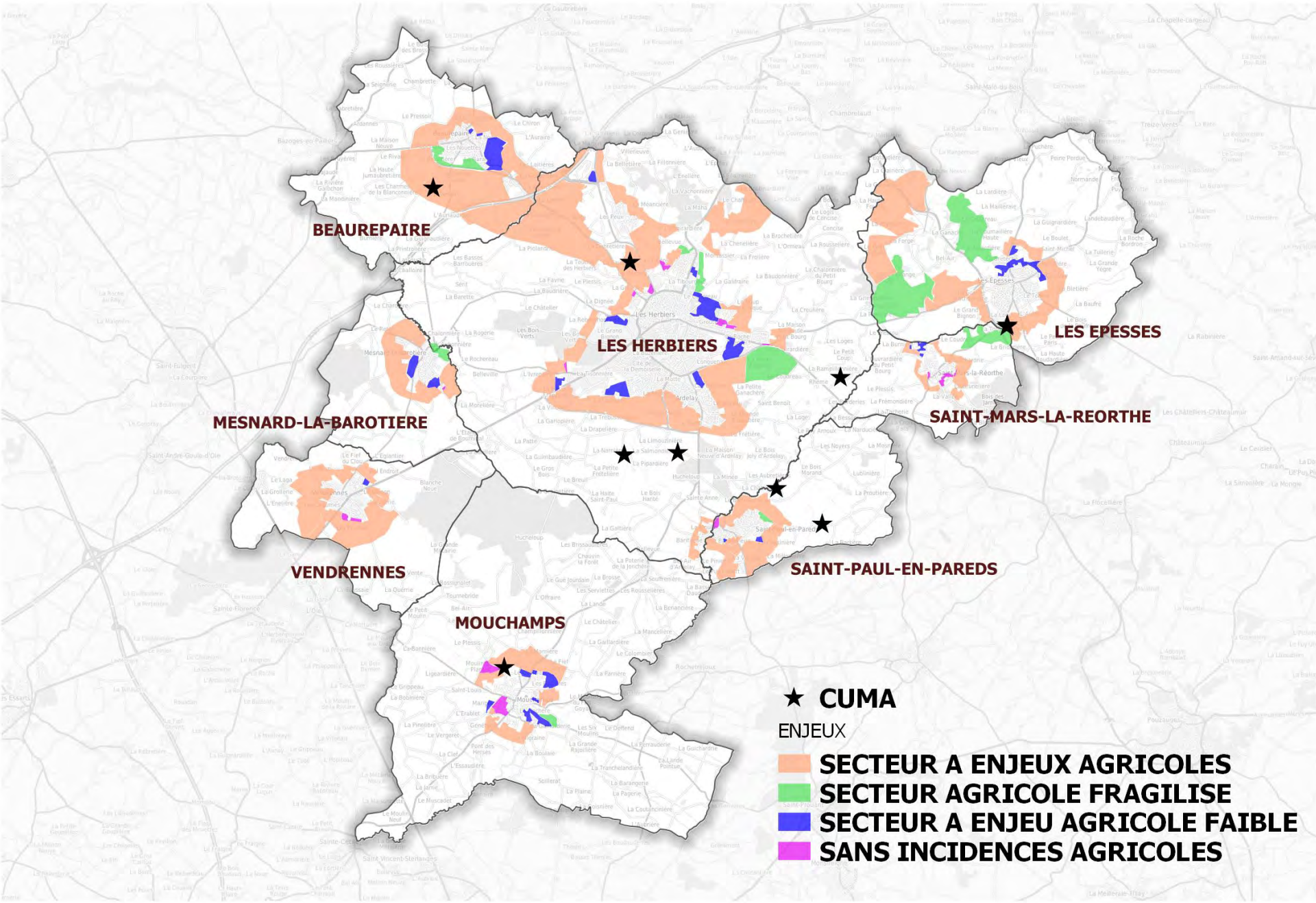
- Analyse spatiale et caractérisation des enjeux agricoles autour de chaque bourg ou agglomération
  - ➔ Sensibiliser aux principaux enjeux agricoles autour des zones urbaines pour **éclairer les décisions liées à l'urbanisation**

4 classes proposées

- Espaces sans incidences agricoles
- Espaces agricoles à enjeu faible
- Espaces agricoles fragilisés
- Espaces agricoles à préserver

Les indicateurs

Présence de bâtiments agricoles, surfaces exploitées avec la présence de jeunes agriculteurs, MAEC, Bio, potentiel agronomique des terres, équipements de la parcelle, surfaces servant au pâturage laitier par exemple, structuration du parcellaire, surface d'épandage, cultures spécialisées…


BEAUREPAIRE
LES HERBIERS
LES EPESSES
MESNARD-LA-BAROTIERE
SAINT-MARS-LA-REORTHE
VENDRENNES
SAINT-PAUL-EN-PAREDS
MOUCHAMPS
CUMA
ENJEUX
SECTEUR A ENJEUX AGRICOLES
SECTEUR AGRICOLE FRAGILISE
SECTEUR A ENJEU AGRICOLE FAIBLE
SANS INCIDENCES AGRICOLES

HABITAT

BILAN DU PRECEDENT PLH

N°	Action	Bilan
1	Assurer le suivi des projets en logements et anticiper sur les problématiques foncières pour garantir la continuité de l'offre	NR
2	Réaliser des opérations d'habitat durables et encourager l'innovation	M
3	Continuer l'effort de production locative sociale	M
4	Favoriser l'accession aidée pour faciliter les parcours résidentiels	M
5	Consolider le dispositif global d'amélioration du parc privé	A
6	Veiller à la qualité et à l'attractivité du parc social ancien	A
7	Répondre aux besoins des populations spécifiques	A
8	Continuer les efforts d'adaptation au handicap	M
9	Veiller au développement de réponses diversifiées à l'habitat des personnes âgées : du soutien à domicile, aux formules intermédiaires à l'hébergement	A
10	Réfléchir aux réponses locales à apporter aux évolutions des modes d'habiter des gens du voyage	A
11	Prolonger les dispositifs d'observations mis en place	A
12	Assurer l'animation de la politique de l'habitat	A

Des pistes d'amélioration :
- La stratégie foncière
- La gouvernance et les partenariats
- Solutions pour les saisonniers et les jeunes
- Valoriser l'information aux ménages

Enjeux pour le futur programme d'actions:
- Rôle central : gouvernance et animation
- Offre nouvelle de logements
- Maintien d'une politique de rénovation/adaptation
- L'habitat, moteur d'une politique globale

Qualité du parc de logements

Variation 1968 - 2015

Progression du parc

- Progression des logements sous la forme de lotissements
- Augmentation stable des logements portée par les pôles

+2,3%/an

Décalage entre taille de ménages et taille des logements

- 93 % des résidences principales : récentes et de grande taille
- Observation récente : petites résidences en progression

78 % des ménages 1 à 3 personnes mais 78 % T4 et plus

Le qualité du parc de logements au service de l'attractivité

- Part relativement faible de logements en mauvais état
- Des façades plutôt de bonne qualité
- Maintien de la qualité selon les besoins des ménages

321 logts PPI (3%)
18 copropriétés dégradées
36 % ménages éligibles aux aides de l'ANAH

Vacance relativement faible dans un marché tendu

- Baisse de la vacance dite « lourde »
- Peu de résidences secondaires
- Une tension avérée sur l'offre de logements disponibles

109 logements vacants de plus de 2 ans

Situation énergétique et dynamiques récentes

Des marges d'amélioration du parc

- Même si la part des logements énergivores est plus faible par rapport au département
- Une grande partie classée D
- Des actions fortes en vue de l'amélioration des parcs public et privé

25 % de logements énergivores
50% classé en D

Construction neuve

- Baisse du rythme de construction. Reprise en perspective
- Logement individuel prédominant
- Des prémices de construction sur des bâtiments existants

197 logt/ an entre 2007 et 2016
544 projets de logt dont 109 LLS

Accession à la propriété

- Part importante de logements construits ayant bénéficié du PTZ
- Implication des collectivités en faveur de l'accession sociale (Eco-PASS, lotissements)
- Une approche variable des PSLA

PTZ : 39% des logements
16 opérations PSLA entre 2011 et 2018

Le parc privé

Parc locatif privé

- Majoritaire : maisons individuelles
- Des enjeux de rénovation énergétique
- Offre insuffisante par rapport aux besoins des ménages modestes

Ménages locataires : 20 %
35% datent d'avant 1949

Actions de réhabilitation du parc privé

- Montée en puissance des aides en rénovation énergétique
- Succession d'OPAH depuis 1994
- Une information importante pour les ménages avec notamment la PTREH

Part du parc privé ayant bénéficié des OPAH : 12,3%

Marché immobilier

- Transactions en progression entre 2013 et 2018
- Légère progression des prix depuis 2013
- Bonne rotation des lots à construire
- Prix du foncier maîtrisé

Prix médian des maisons : 135 K €
Prix médian des lots : 75€/m²

Le parc social

Offre de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

- Bon maillage de l'offre
- Majorité en logements individuels construits entre 1971-1990
- Peu de vacance
- Faible production de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- Rotation du parc en question

940 LLS : 7,8% des Résidences Principales
59% de ménages éligibles aux HLM

Demande de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

- Une demande en forte hausse. Taux de pression élevé
- Une majorité de demandes de moins d'un an
- Profil des demandeurs : jeunes, seuls, revenus modestes

3 demandes pour 1 attribution

Dispositifs partenariaux

- Mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)
- Une coordination entre les acteurs à renforcer
- Une implication des communes et de l'EPCI pour les LLS
- Approche variée des logements communaux

Enjeux et questionnements pour l'habitat

Offre de logements suffisante et adaptée à la diversité de parcours résidentiels

- Quelles perspectives après l'OPAH ?
- Quelles réponses pour la population vieillissante ?
- Comment répondre aux besoins des jeunes ?
- Quelle importance de l'offre locative privée ?
- Quelles réponses pour des situations d'urgence ?
- Comment favoriser la sédentarisation des GDV ?
- …

Maintien de l'offre de logements, adaptés, diversifiés et suffisants et adéquation entre le LLS et les besoins des ménages

- Quels rythmes de développement des logements pour les 6 ans à venir ? Et quels critères à privilégier ?
- Quelle part pour de « nouvelles formes d'habiter » ?
- Quelle nouvelle offre de LLS et quels partenariats ?
- Quelle poursuite des aides accordées pour les LLS ?

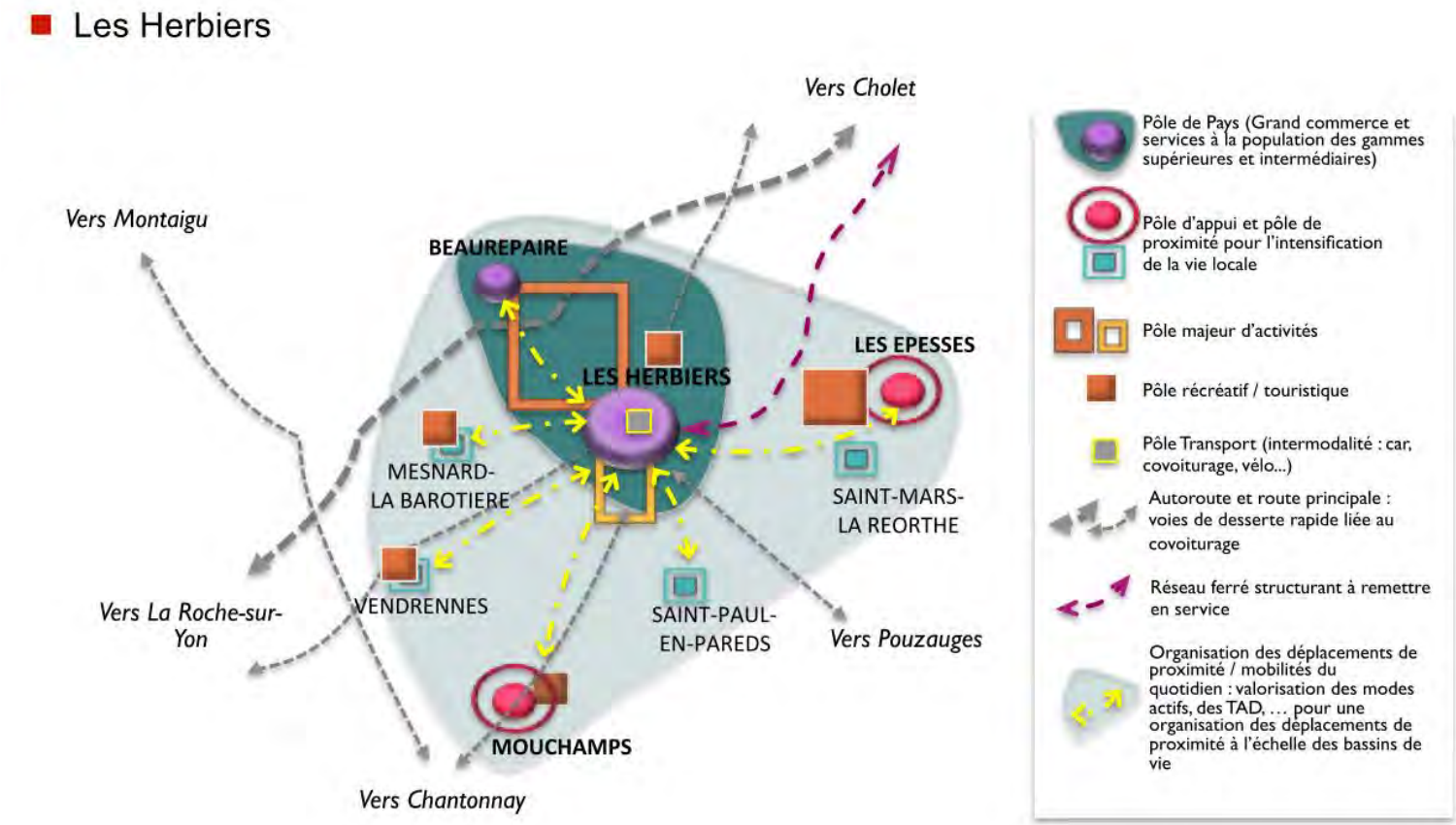
Un développement résidentiel maîtrisé en terme de gestion économe de l'espace et de préservation de la qualité de vie

- Comment favoriser les constructions durables ?
- Comment atteindre les objectifs de densité fixés par le SCoT ? Quelles priorités en termes de formes urbaines, de compacité ?
- Quelle stratégie foncière pour atteindre les objectifs de logements ?
- …

ANALYSE URBAINE

PRESENTATION DU TERRITOIRE

L'armature urbaine définie par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen
- Des polarités hiérarchisées
- Le système territorial du Pays des Herbiers tel que défini par le SCoT :



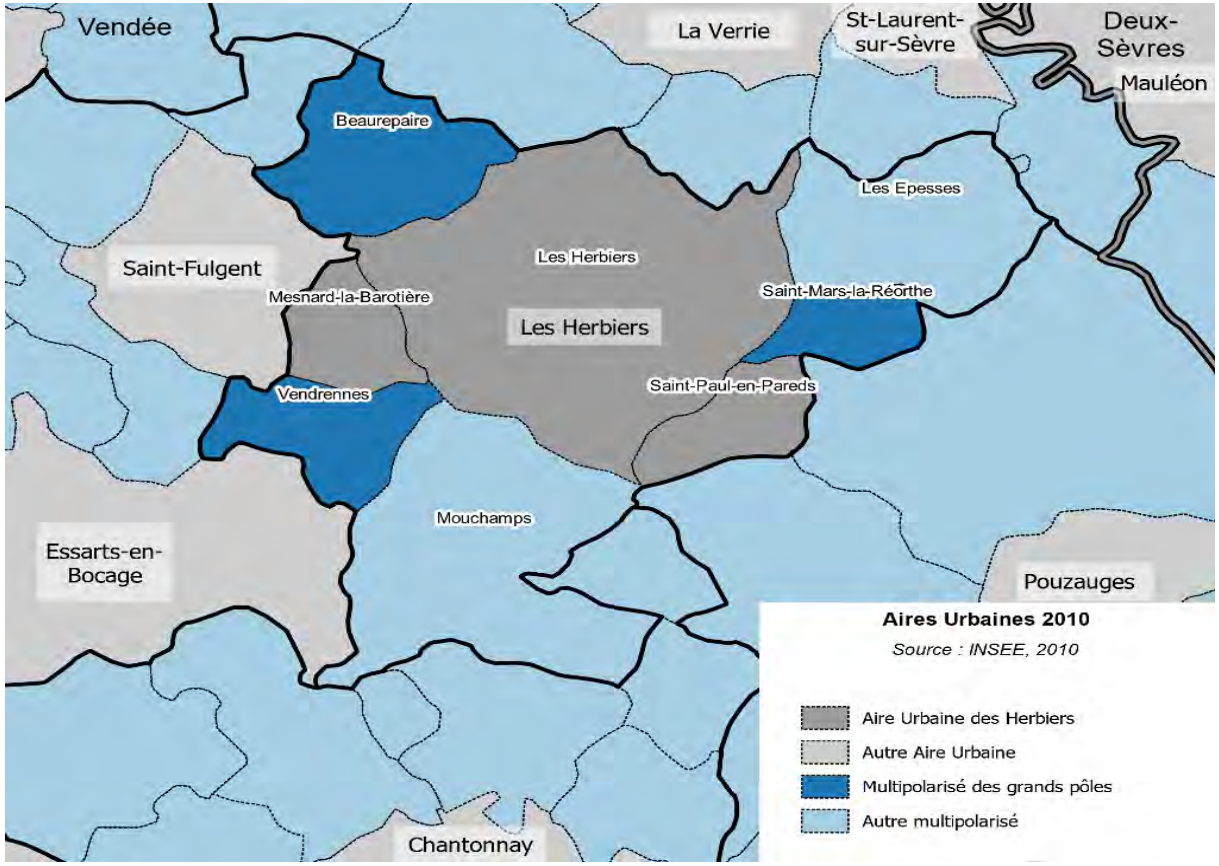
Un territoire constitué quasi exclusivement de communes rurales
Un territoire polarisé par l'aire urbaine des Herbiers

PRESENTATION DU TERRITOIRE

Synthèse et questionnements

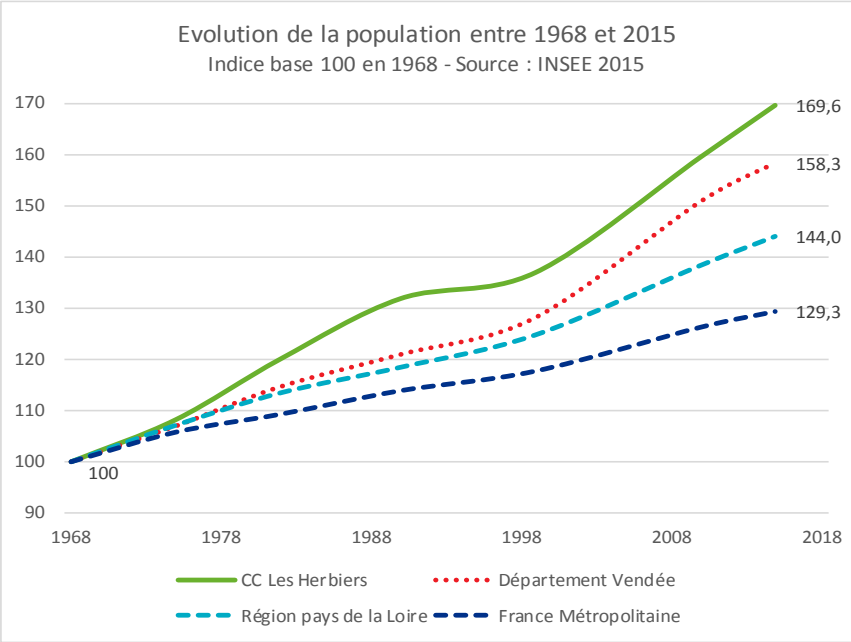
Une intercommunalité à échelle humaine et connectée

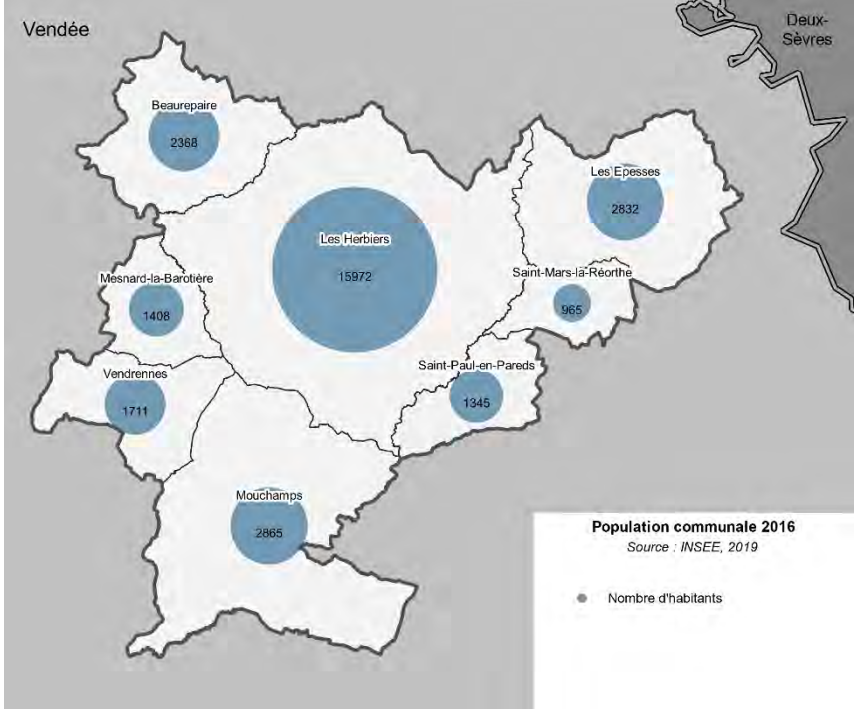
Quel positionnement sur le territoire élargi dans les dix années à venir ?
Quelle déclinaison des différentes polarités du SCoT?

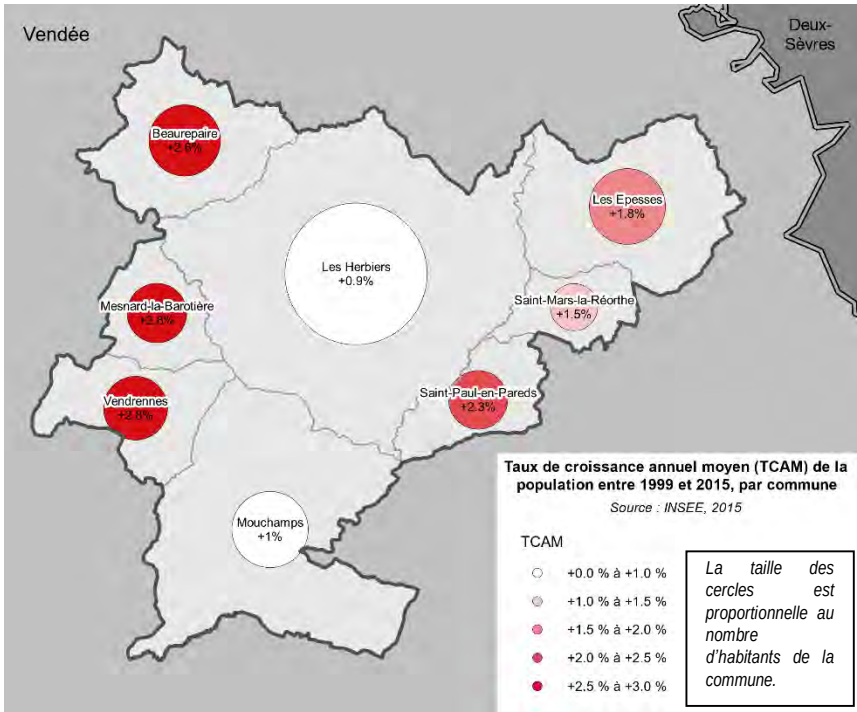


POPULATION

- Plus de la moitié des habitants habite dans la ville-centre
- Une population en forte augmentation depuis 50 ans
- Un dynamisme démographique qui se renforce en période récente, couplé à un phénomène de périurbanisation

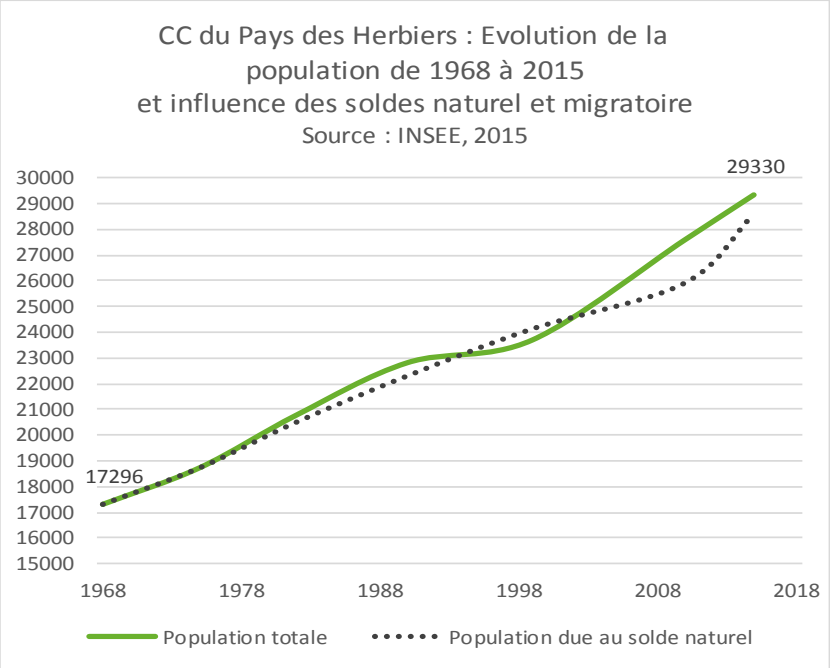






POPULATION

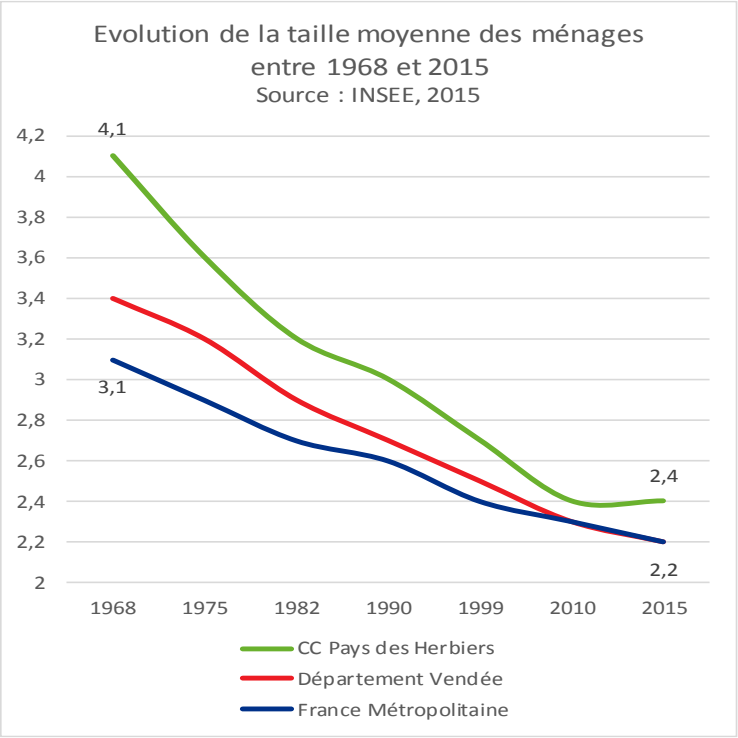
SCENARIO SCOT (Mars 2017)	Population 2015	Augmentation prévue à 15 ans	Population prévue à 15 ans	Taux de croissance annuelle moyen (TCAM)
Les Herbiers - Beaurepaire	18 402	+ 4749	23 151	1,54%
Les Epesses - Mouchamps	5 758	+ 1151	6 909	1,22%
Autres communes	5 255	+ 894	6 149	1,05%
TOTAL CC Pays Herbiers	**29 415**	**+ 6794**	**36 209**	**1,39%**

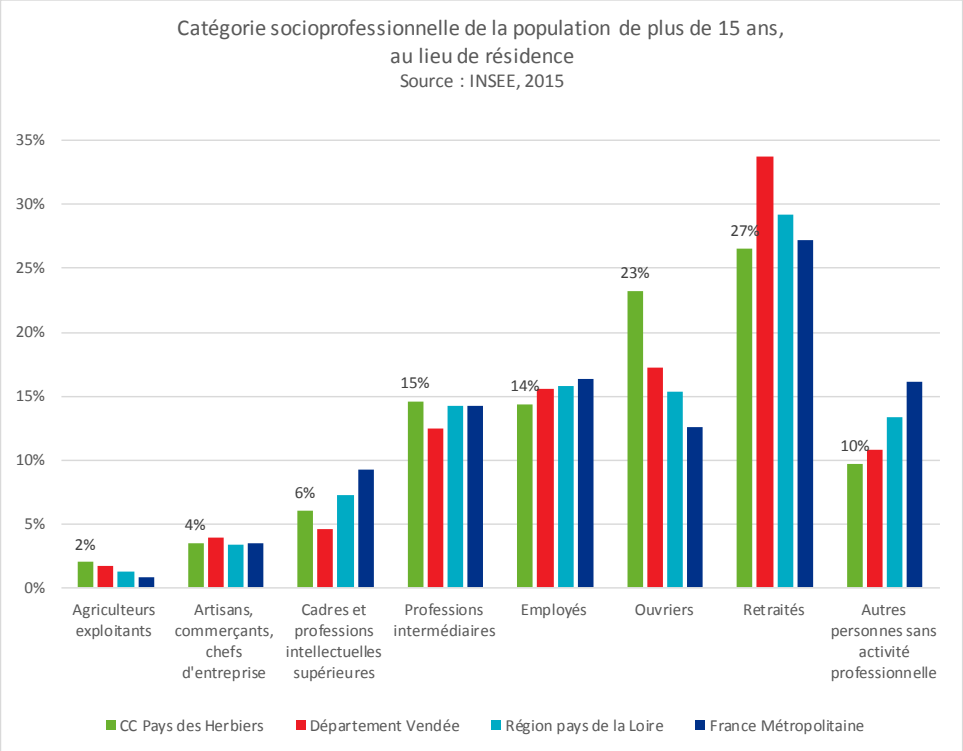


- Un contexte élargi favorable
- Un solde naturel positif, auquel s'ajoute un solde migratoire important depuis les années 2000
- Des perspectives démographiques positives pour les années à venir
  - Un scénario INSEE qui prévoit un ralentissement de la croissance démographique
  - Un scénario SCoT qui table au contraire sur une accélération de la croissance démographique

POPULATION

- Une population plus jeune qu'au niveau national
- Une taille moyenne des ménages qui reste élevée
- Une population au profil familial affirmé





- Une forte surreprésentation des ouvriers
- Plus de diplômés de la formation professionnelle que de l'enseignement supérieur
- Une distribution des revenus assez égalitaire
- Une précarité relativement faible

POPULATION

Synthèse et questionnements

Un territoire attractif pour les familles

Subir ou maîtriser l'essor démographique important du Pays des Herbiers ?

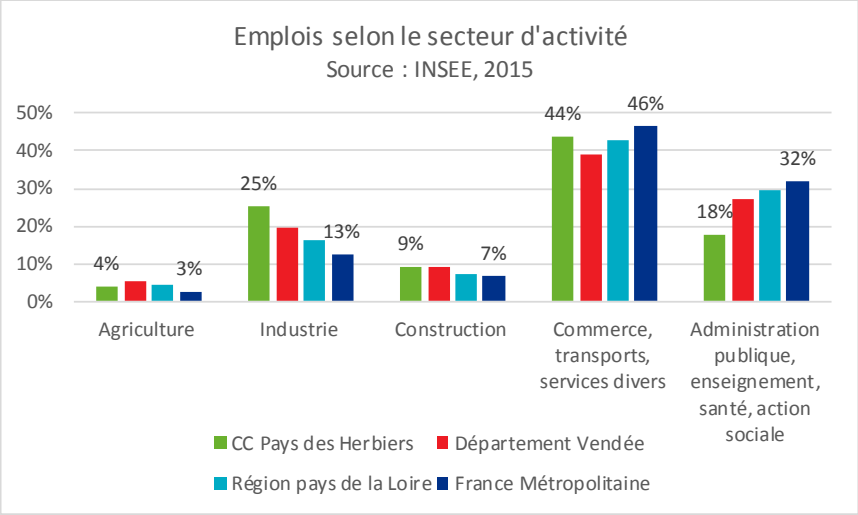
- profiter ou non de la dynamique des espaces proches : littoral vendéen et agglomération nantaise
- tenter d'attirer les actifs qui travaillent sur le territoire mais n'y résident pas, c'est à dire augmenter le solde migratoire positif (taux concentration de l'emploi de 1,22)

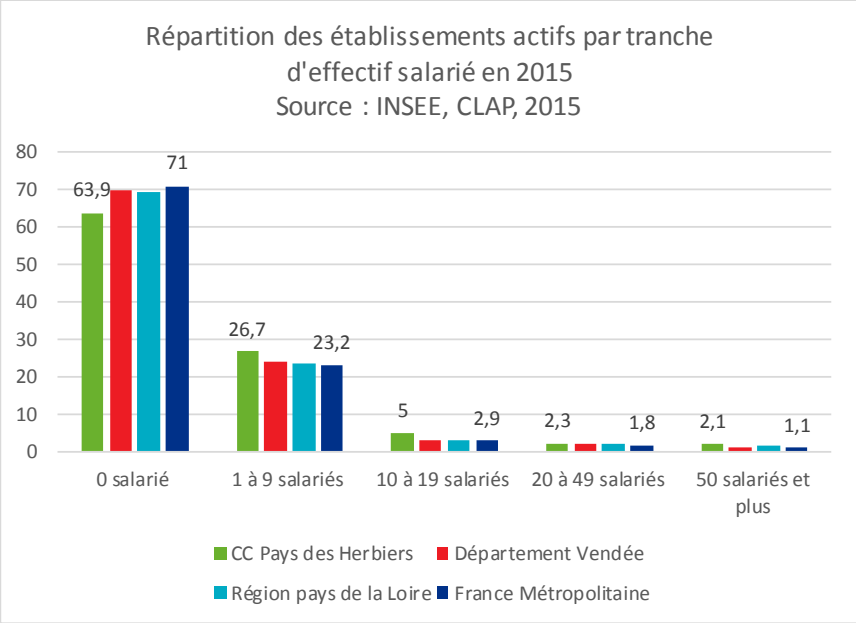
La maîtrise de la périurbanisation autour de la ville des Herbiers : population en général, jeunesse, familles… développer des polarisations ou renforcer la centralité territoriale ?

Comment répondre aux besoins spécifiques des familles?

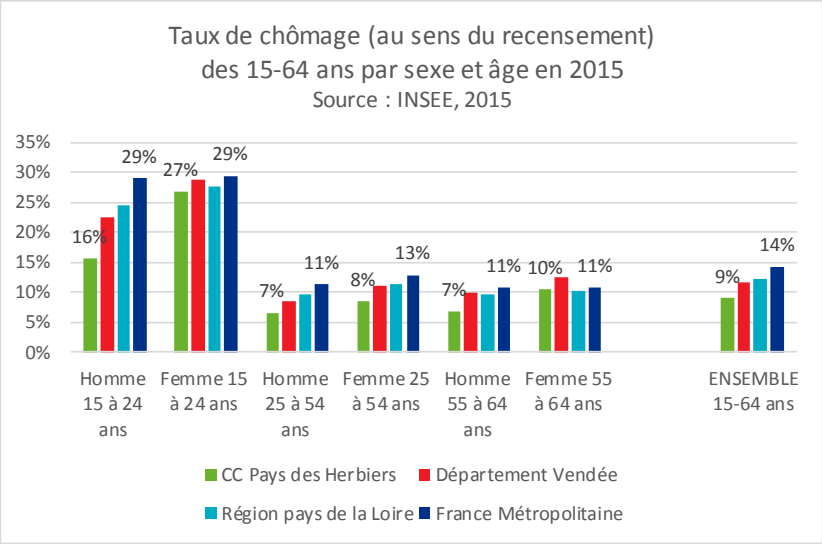
ECONOMIE

- Une forte spécialisation économique sur l'industrie (habillement, construction nautique, produits métalliques, meubles, agro-alimentaire)… et les activités sportives, récréatives et de loisirs
- Une très forte proportion d'emplois industriels
- Une surreprésentation de l'emploi dans la sphère productive
- Des établissements de grande taille
- Une surreprésentation de l'emploi salarié, une sous-représentation des indépendants



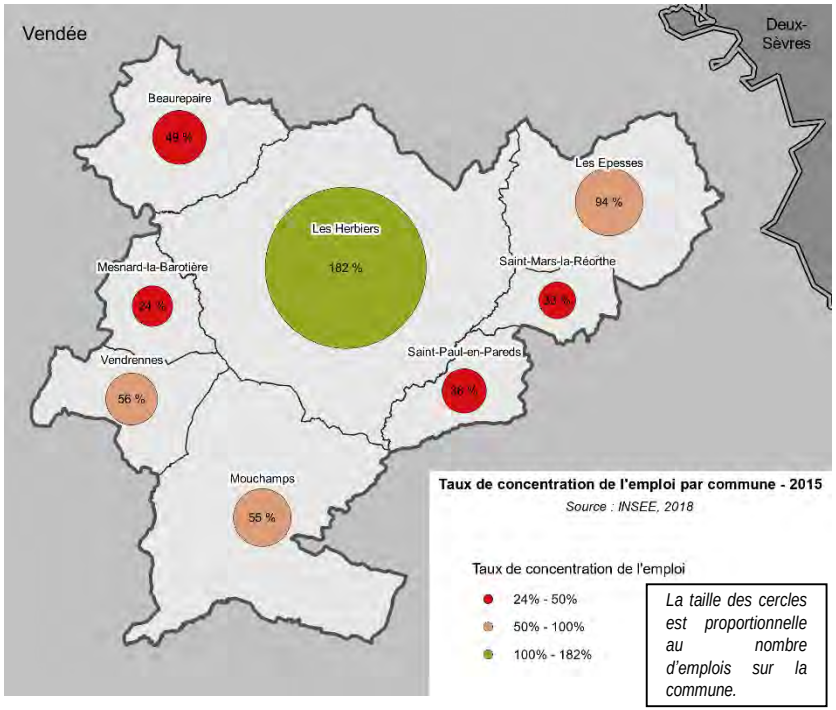


ECONOMIE



Une dynamique de l'emploi très favorable :

- Plus d'emplois que d'actifs occupés
- Une population active abondante
- Un taux de chômage moins élevé qu'ailleurs



- Des créations d'entreprises un peu moins nombreuses qu'ailleurs
- Une offre de formations assez diversifiée mais des manques:
  - Formations supérieures
  - Formations professionnelles et / ou continues spécifiques

ECONOMIE

Synthèse et questionnements

Une dynamique économique exigeante

Faut il prévoir une spécialisation des ZAE du Pays des Herbiers, ou au contraire sa diversification ?

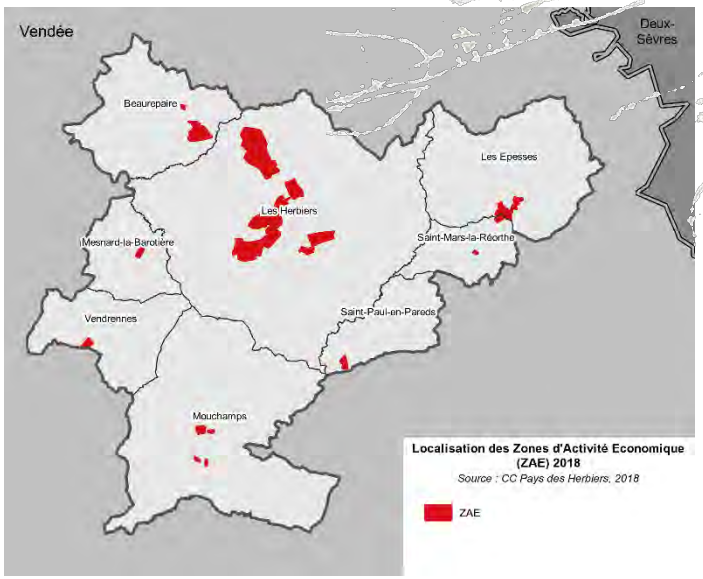
La place de l'agriculture au sein des activités économiques du territoire : quelle cohabitation et comment combiner les enjeux notamment sur la question du foncier ?

L'attractivité du territoire pour les jeunes et les nouveaux actifs, en matière de logement, déplacement, formation notamment, sachant que le taux de chômage est bas et qu'il existe des difficultés de recrutement

Quelle répartition des commerces sur le territoire ?

- entre la ville-centre et les communes périurbaines
- entre centre-ville et périphérie (ZAE)
- la question du commerce de bouche durant la période estivale qui a tendance à fermer.

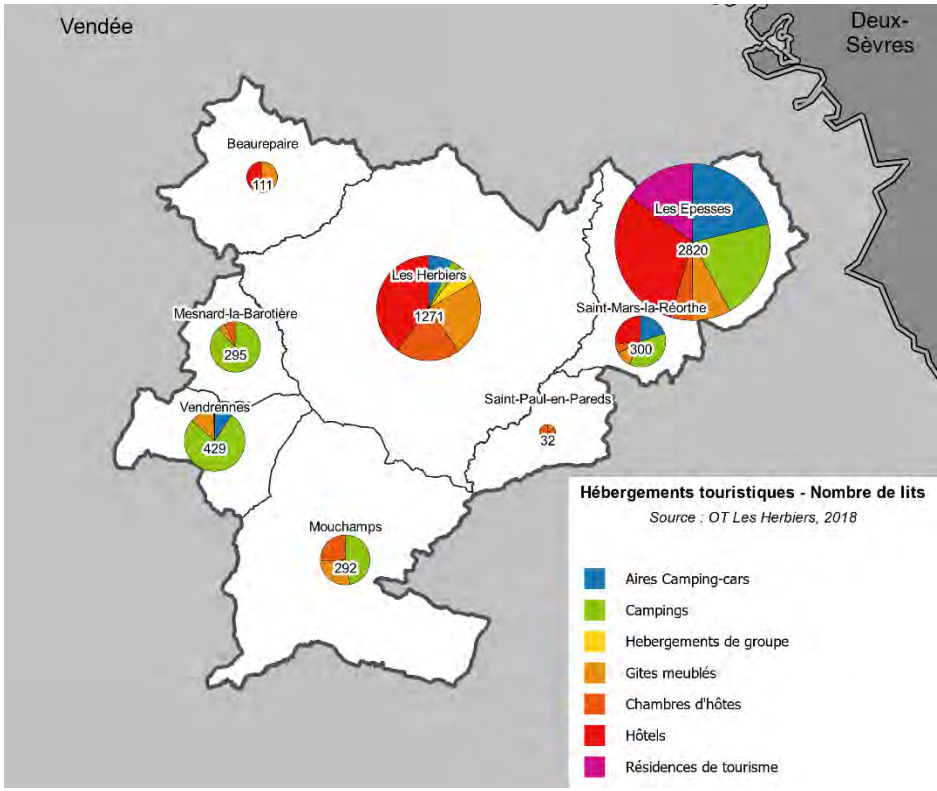
Comment appréhender la répartition, le dimensionnement et la spécialisation des ZAE existantes et à venir ?

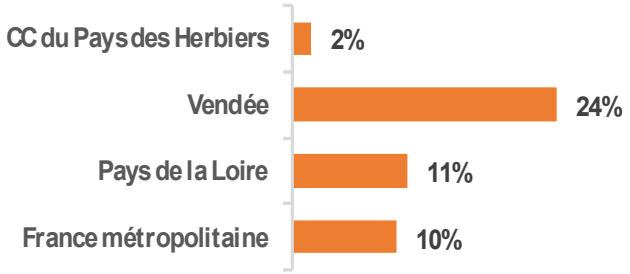


TOURISME

- Le Pays des Herbiers, deuxième pôle touristique en Vendée après le littoral

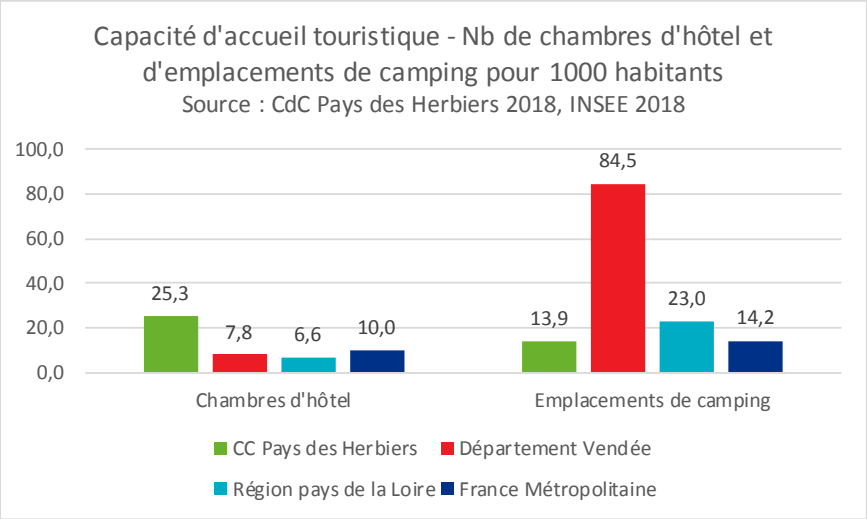
- Une capacité d'hébergement importante pour un territoire non littoral mais encore insuffisante:
  - Des campings moins nombreux que sur le littoral, mais une forte capacité hotellière
  - Un faible taux de résidences secondaires
  - Phénomène airbnb





Part des résidences secondaires dans **l'ensemble** des logements

Source : INSEE, 2015

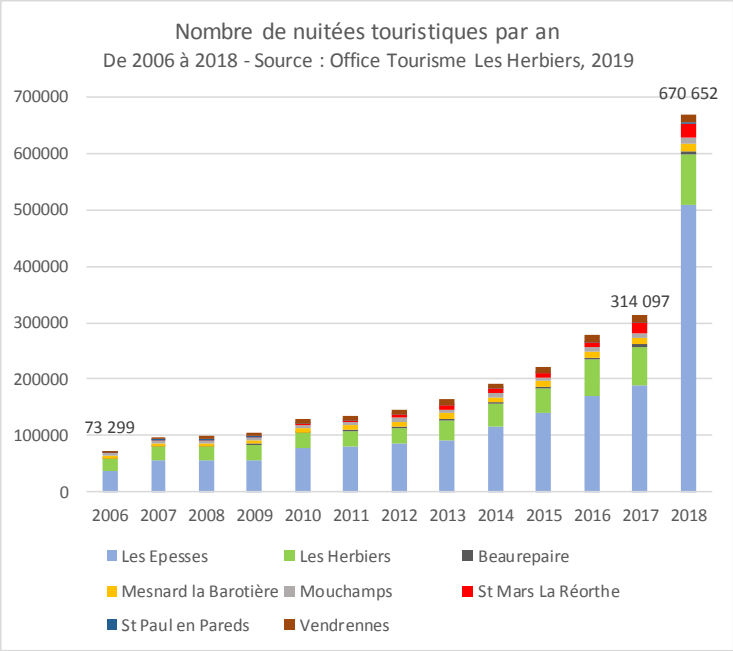


TOURISME

Une offre touristique importante et variée :
- Le Puy du Fou, un pôle d'attractivité de renommée mondiale
- Le pôle de loisirs la Tricherie, lieu de loisirs de plein air

- Mouchamps, « petite cité de caractère »
- De nombreux autres points d'intérêt répartis sur l'ensemble du territoire

Un nombre de nuitées touristiques en très forte hausse :



TOURISME

Synthèse et questionnements

Un territoire particulièrement marqué par une offre touristique atypique

La capacité d'accueil du territoire (offre d'hébergement -hôtels, campings- mais aussi équipements et infrastructures) en lien avec le fort développement du tourisme, tiré en grande partie par le Puy du Fou : comment continuer à recevoir les visiteurs sans impacter l'offre en logement pour les populations résidentes à l'année ?

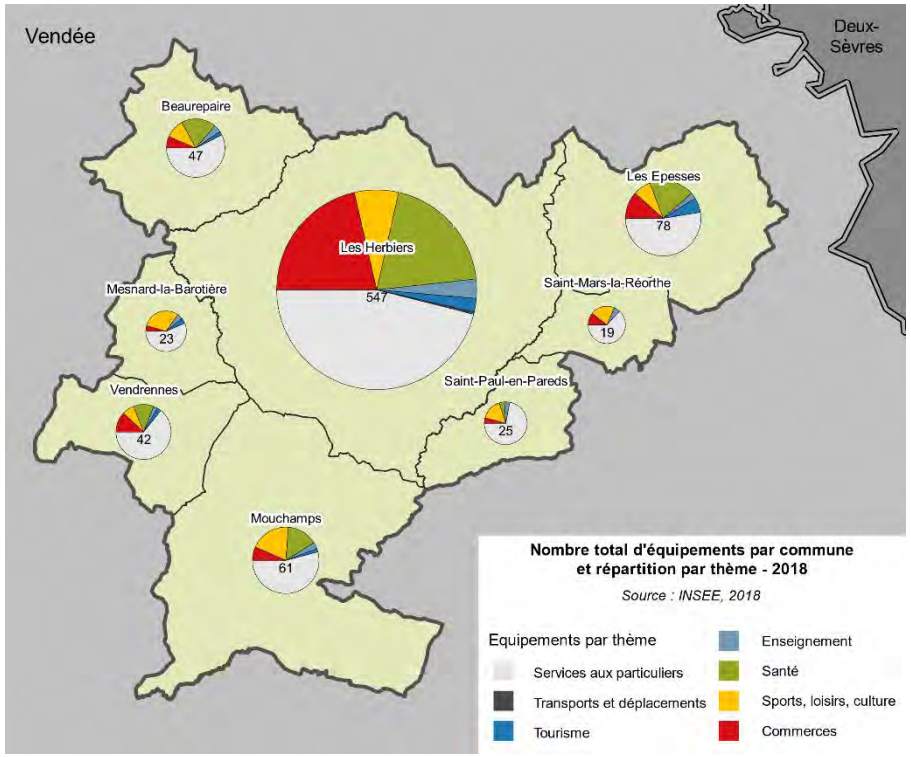
La maîtrise du foncier en lien avec le développement touristique lié au Puy du Fou (parc lui-même, équipements et infrastructures liées), quels objectifs pour demain ?

La mise en valeur et en réseau des autres sites touristiques, récréatifs ou patrimoniaux du territoire est elle nécessaire ?

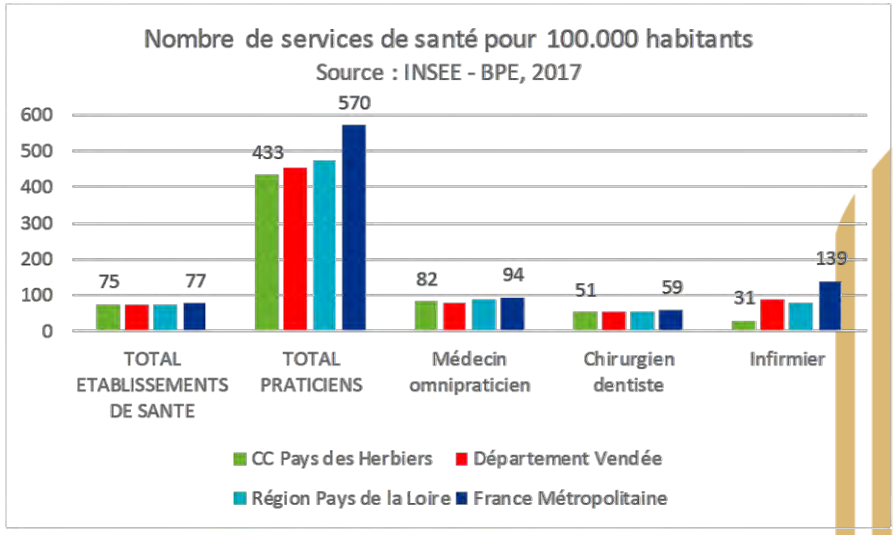
Etaler l'activité touristique toute l'année mais surtout l'avant saison et l'après saison pour faire vivre les structures hôtelières trop dépendantes du Puy du Fou (par exemple en développant les manifestations ou grands événements)

EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

- Une répartition différenciée des équipements sur le territoire
- Des équipements de gamme intermédiaire et supérieure concentrés dans le pôle de Pays
- Des équipements de santé, de commerce, de culture et de loisirs peu présents dans les communes périphériques



- Un commerce concentré dans le pôle des Herbiers
- Un enseignement secondaire et supérieur regroupé dans la ville des Herbiers, mais des écoles élémentaires présentes sur l'ensemble du territoire



- Un déficit en services de santé

- Des services moins nombreux qu'au niveau national
- Hors du pôle des Herbiers, un quasi désert médical

EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

Synthèse et questionnements

Une offre d'équipement et de services satisfaisante mais mal répartie

Quelle répartition géographique des équipements sur le territoire, notamment entre Les Herbiers et les autres communes?

La question de la mutualisation des équipements

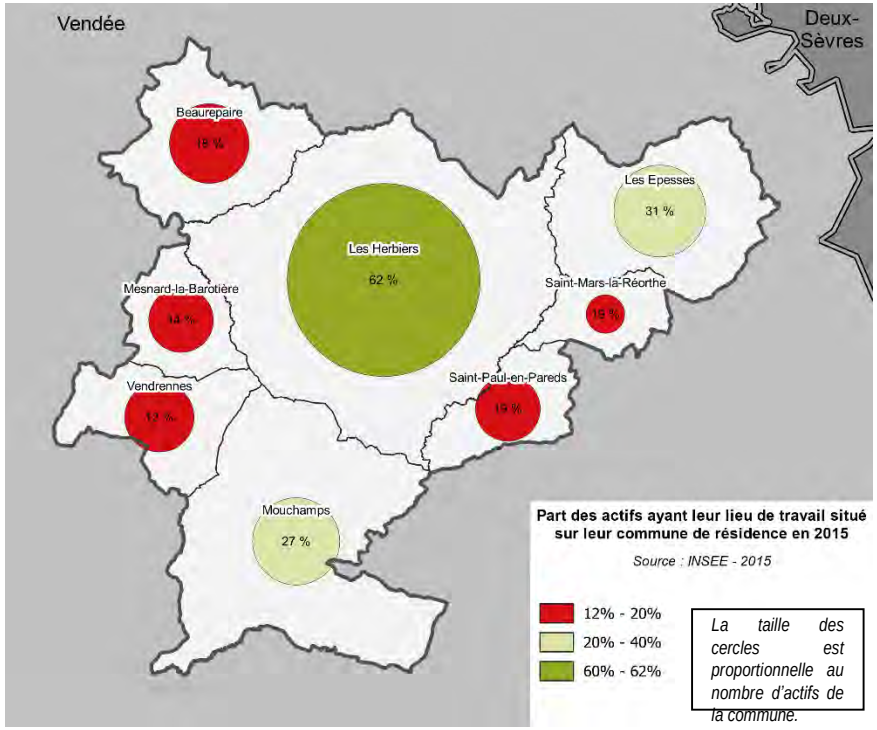
Comment maintenir et conforter les services de santé sur le territoire ?

La diversification de la taille des logements et des propriétés évitera à certaines personnes âgées de se déplacer dans des structures d'accueil spécialisées.

MOBILITES

Des infrastructures qui font la part belle aux déplacements routiers :

- Un territoire non desservi par le réseau ferré
- Une bonne desserte routière pouvant conforter l'usage de l'automobile.
- Un maillage en aires de covoiturage à conforter
- Des bornes de recharge publiques pour véhicule électrique concentrées sur la ville des Herbiers
- Un taux très élevé d'équipement automobile des ménages

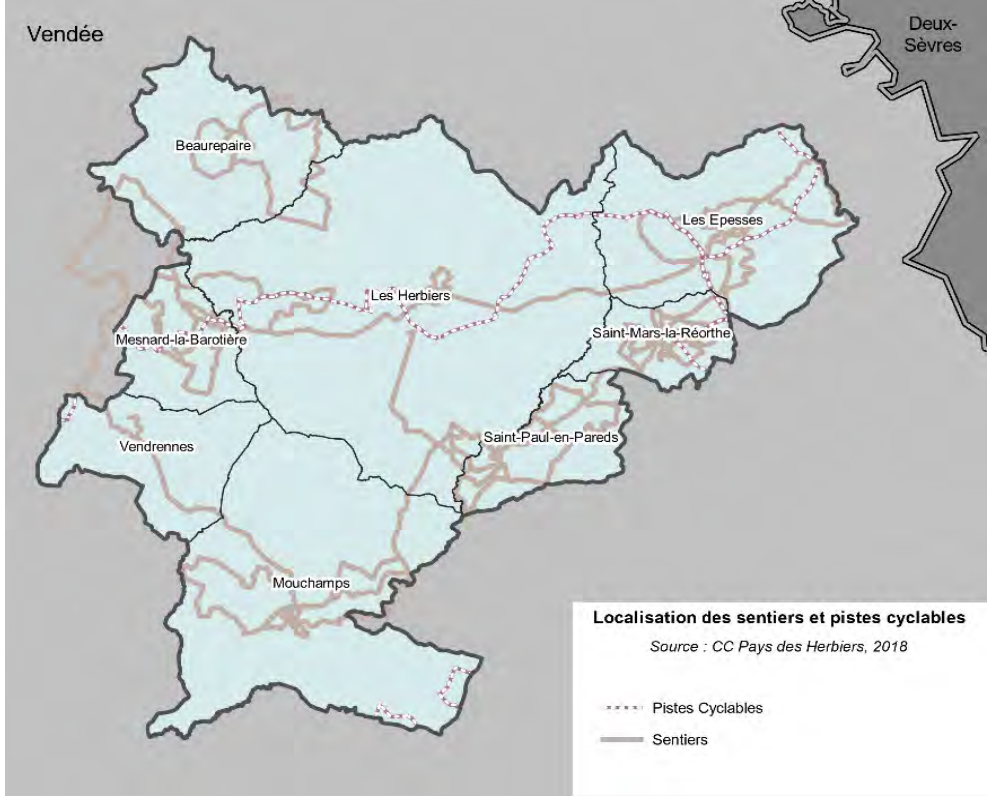


MOBILITES

- Des aménagements cyclistes encore timides

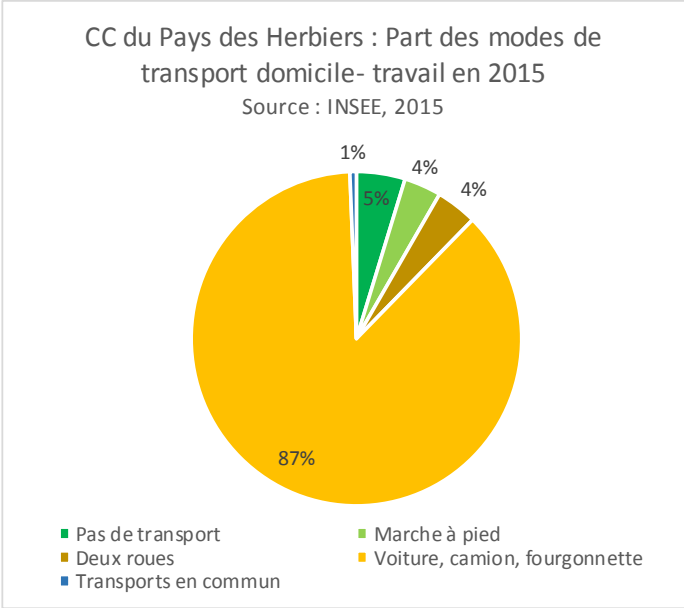
- Un réseau de transports en commun essentiellement axé sur le public scolaire

- Des initiatives pour les publics spécifiques



Des pratiques largement axées sur la voiture individuelle:

- Une seule zone d'emploi irrigant tout le territoire
- Un bassin de vie homogène et centré sur la ville des Herbiers
- Des déplacements domicile-travail reposant essentiellement sur la voiture individuelle



Des actions engagées par la CCPH pour inciter aux déplacements doux

MOBILITES

Synthèse et questionnements

Des déplacements routiers très développés, à structurer et à organiser

La réouverture de la ligne ferroviaire Cholet/les Herbiers en question, la restructuration du quartier de la gare aux Herbiers.

Comment remédier à la congestion du trafic aux Epesses lors des périodes estivales ?

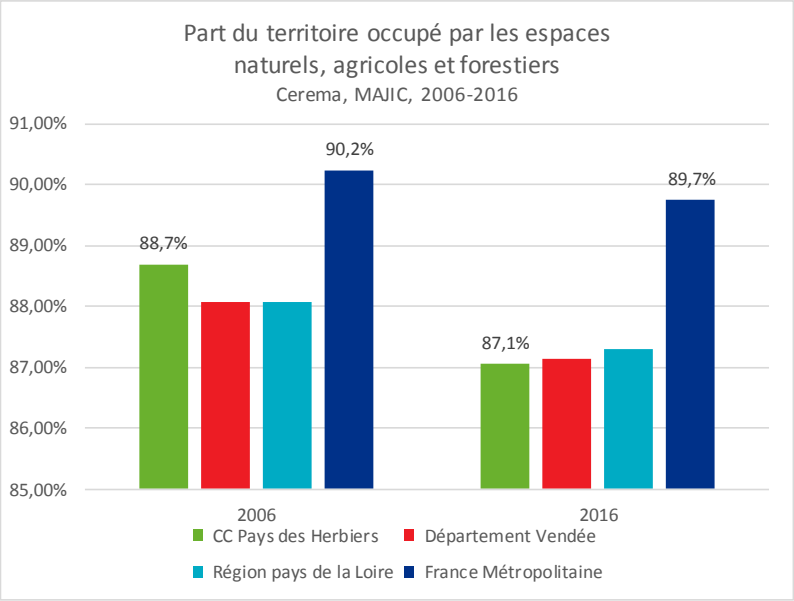
Le développement des aires de covoiturage et les bornes de recharge électriques publiques est il souhaité ?

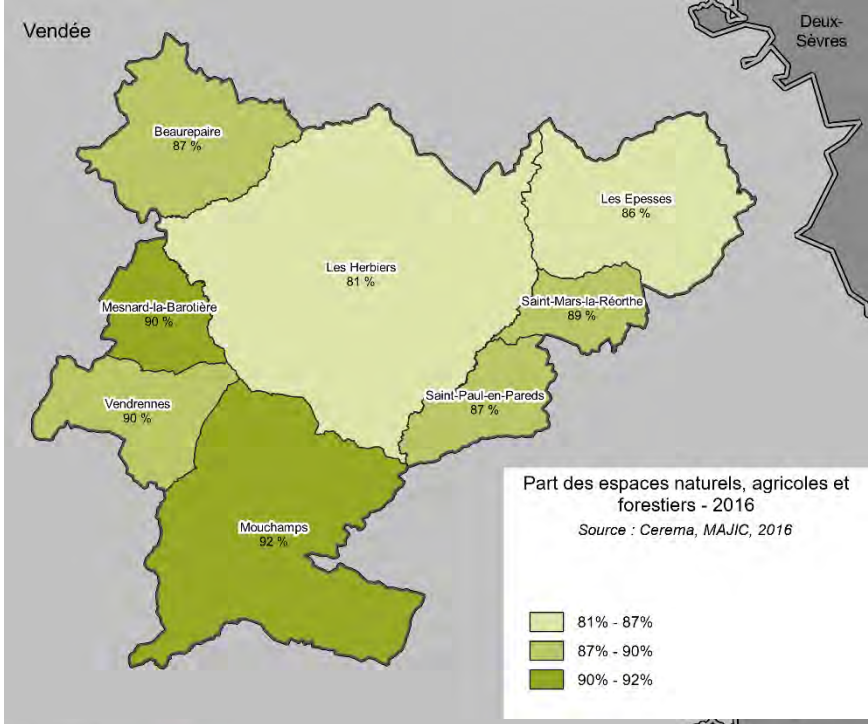
L'accès à la mobilité pour les publics fragiles et/ou excentrés doit il être facilité ?

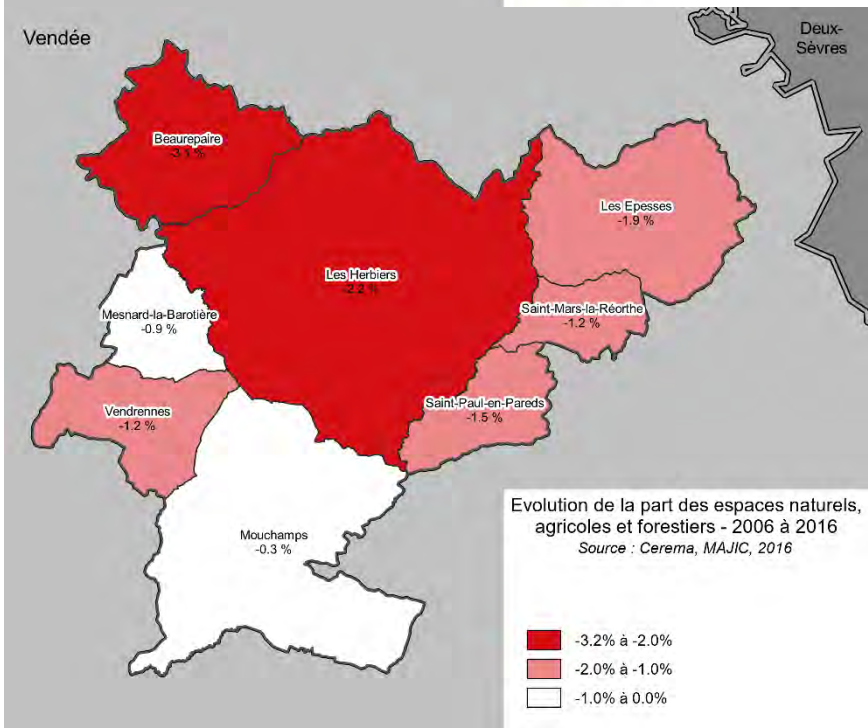
Les alternatives à la voiture individuelle (développement du maillage de pistes cyclables, des transports en commun…) : quelles ambitions pour la CdC ?

ANALYSE FONCIERE

Une part des espaces naturels, agricoles et forestiers plus faible qu'ailleurs
Une part d'espaces naturels, agricoles et forestiers en baisse rapide

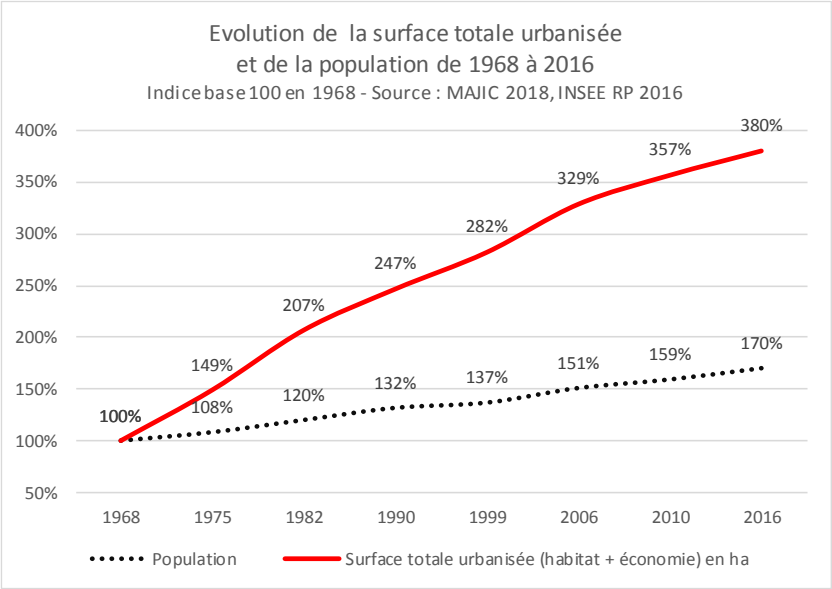






ANALYSE FONCIERE

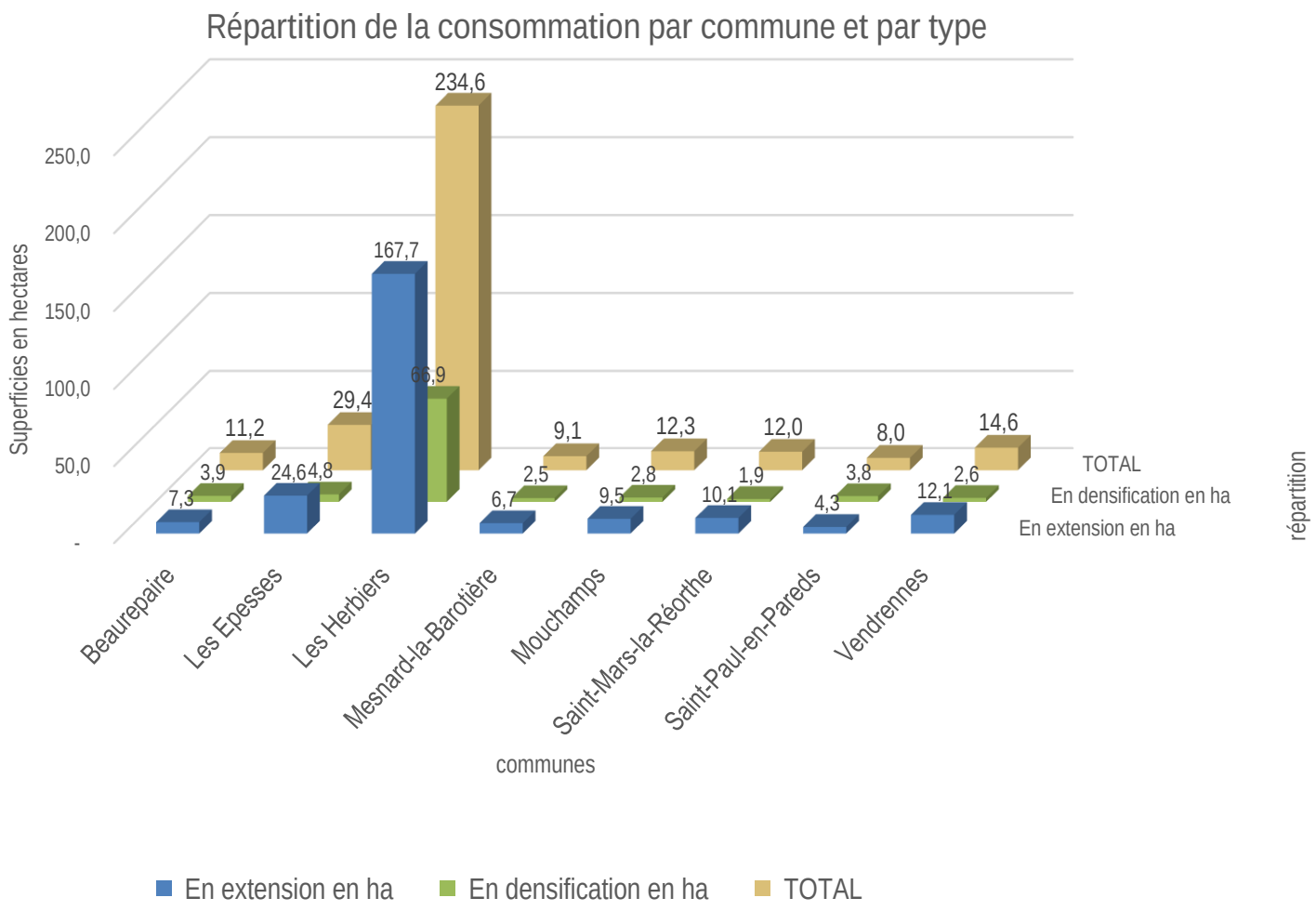
Une surface urbanisée ayant progressé très vite depuis les années 1960
Une consommation foncière de 331 ha sur les dix dernières années



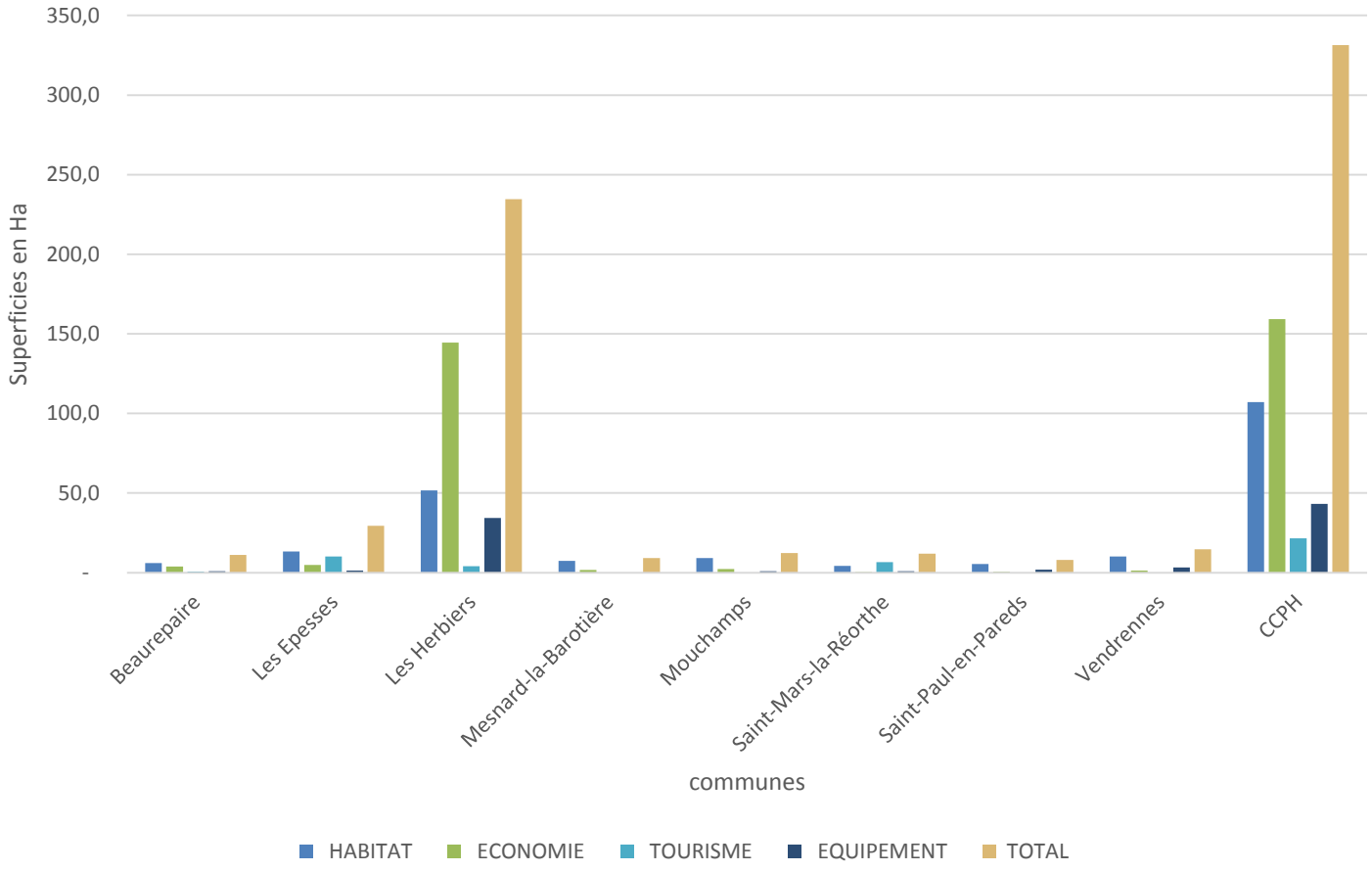
BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES 2009-2018, en Ha - données EPCI

	HABITAT			ÉCONOMIE			TOURISME			EQUIPEMENT			TOTAL		
NOM COMMUNE	*hors_EU*	*Dans_EU*	*TOTAL*	*hors_EU*	*Dans_EU*	*TOTAL*	*hors_EU*	*Dans_EU*	*TOTAL*	*hors_EU*	*Dans_EU*	*TOTAL*	*hors_EU*	*Dans_EU*	*TOTAL*
Beaurepaire	3,5	2,5	6,0	3,7	0,0	3,8	-	0,7	0,7	0,1	0,7	0,8	7,3	3,9	11,2
Les Epesses	11,3	1,9	13,2	4,4	0,4	4,8	7,7	2,5	10,2	1,2	0,0	1,2	24,6	4,8	29,4
Les Herbiers	33,9	17,8	51,6	103,6	41,0	144,6	3,0	1,1	4,0	27,3	7,1	34,4	167,7	66,9	234,6
Mesnard-la-Barotière	5,7	1,6	7,4	1,0	0,8	1,8			-			-	6,7	2,5	9,1
Mouchamps	6,4	2,7	9,2	2,3	0,1	2,3	-	-	-	0,8	-	0,8	9,5	2,8	12,3
Saint-Mars-la-Réorthe	3,2	1,0	4,2	0,2	-	0,2	6,7	0,0	6,7	-	0,9	0,9	10,1	1,9	12,0
Saint-Paul-en-Pareds	3,7	1,8	5,5	0,6	-	0,6	-	-	-	-	2,0	2,0	4,3	3,8	8,0
Vendrennes	7,8	2,4	10,2	1,2	0,0	1,2	-	-	-	3,1	0,1	3,2	12,1	2,6	14,6
TOTAL	75,5	31,7	107,2	116,9	42,4	159,4	17,3	4,3	21,6	32,6	10,7	43,3	242,3	89,1	331,4
moyenne par an													24,23	8,91	33,14
pourcentage													73,0	27,0	100

ANALYSE CONSOMMATION : résultats CdC
Par localisation par rapport à l'enveloppe urbaine



ANALYSE CONSOMMATION : résultats CdC
Répartition par destinations

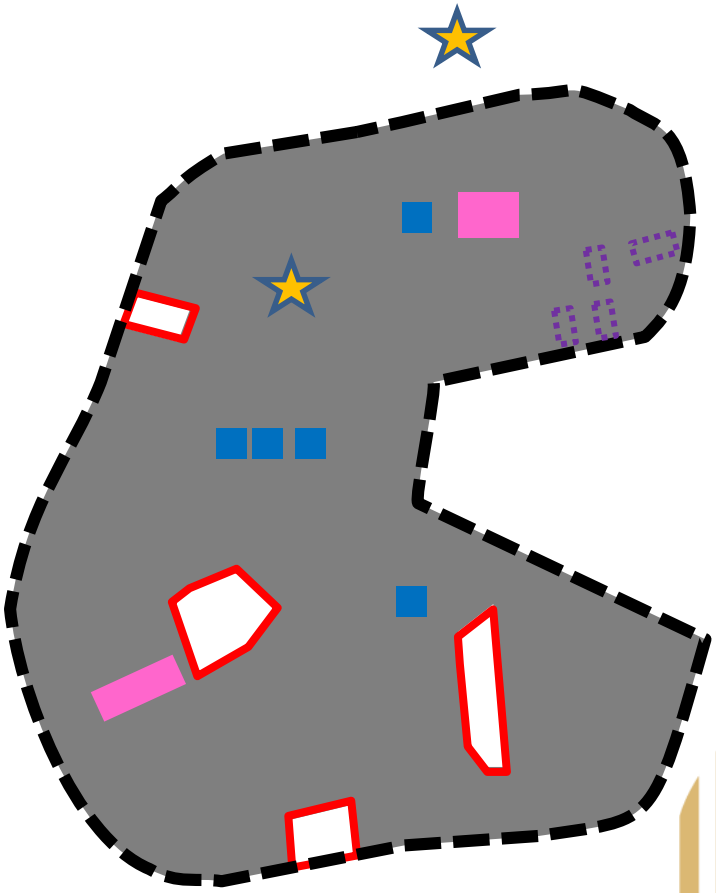


ANALYSE FONCIERE

Le « potentiel logements » : méthodologie

1. Commencer par définir les éléments suivants :

- Espaces bâtis
- Enveloppe urbaine des espaces bâtis
- Bâtiments en friche : capacité logements = **A**
- Bâtiments vacants : capacité logements = **B**
- Changements de destination = **C**
- Lots disponibles dans lotissements/ZAC = **D**
- Gisements fonciers: capacité logements = **E**



ANALYSE FONCIERE

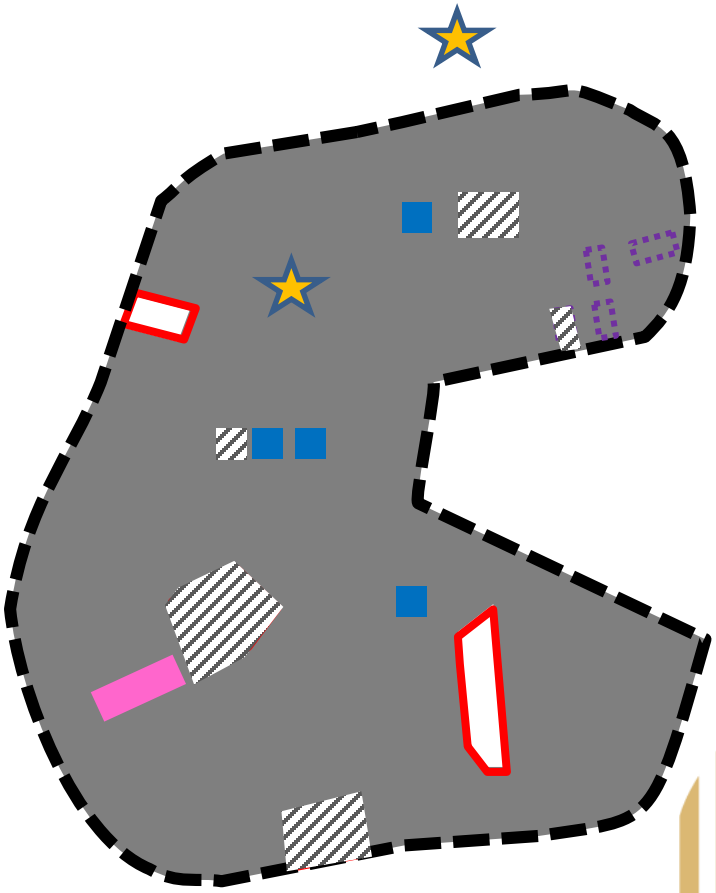
Le « potentiel logements » : méthodologie

1. Commencer par définir les éléments suivants :

- Espaces bâtis
- Enveloppe urbaine des espaces bâtis
- Bâtiments en friche : capacité logements = **A**
- Bâtiments vacants : capacité logements = **B**
- Changements de destination = **C**
- Lots disponibles dans lotissements/ZAC = **D**
- Gisements fonciers: capacité logements = **E**

2. Mise à jour des potentiels :

- Évaluation des potentiels mobilisés durant le temps d'élaboration du PLUiH

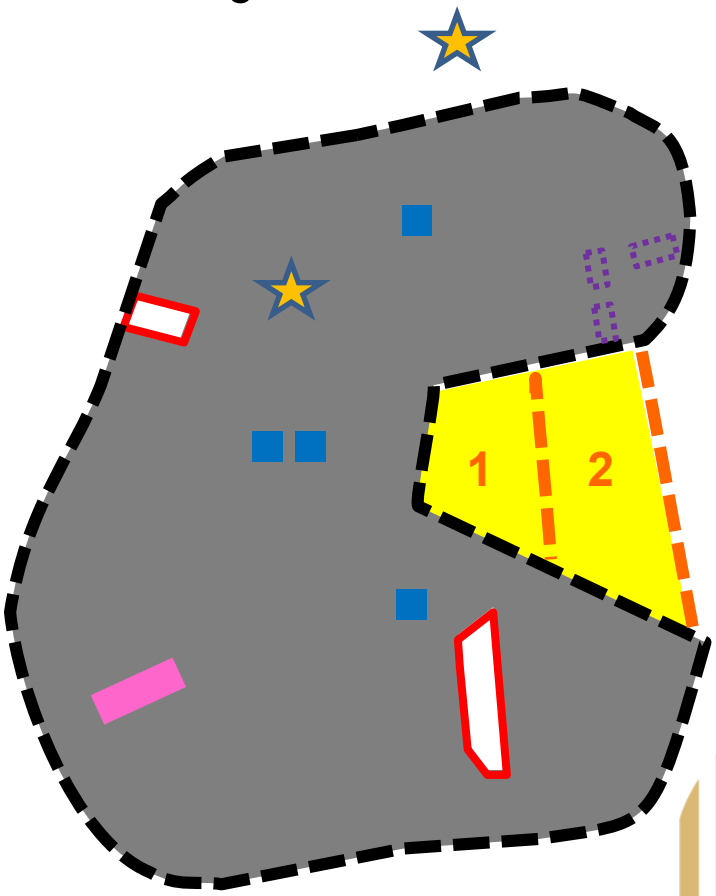


ANALYSE FONCIERE

Le « potentiel logements » : méthodologie

1. Commencer par définir les éléments suivants :

- Espaces bâtis
- Enveloppe urbaine des espaces bâtis
- Bâtiments en friche : capacité logements = **A**
- Bâtiments vacants : capacité logements = **B**
- Changements de destination = **C**
- Lots disponibles dans lotissements/ZAC = **D**
- Gisements fonciers: capacité logements = **E**



2. Mise à jour des potentiels :

Évaluation des potentiels mobilisés durant le temps d'élaboration du PLUiH

3. Si, et seulement si :

(**A**+**B**+**C**+**D**+**E**) < [objectif de production logement]

Alors, on définit :

Surface(s) à mobiliser en extension (sur les terres agricoles)

ANALYSE FONCIERE

Les typologies des gisements fonciers sur le territoire : au sein de l'enveloppe urbaine

Des lots de lotissements invendus : terrains viabilisés au sein d'une opération d'ensemble, en attente d'acquéreur. Le potentiel logement décompté sur ces lots respecte le règlement de lotissement si celui-ci impose certaines contraintes et s'il est toujours en vigueur.

Des fonds de parcelle : terrains situés à la frontière de l'enveloppe urbaine, ils peuvent faire l'objet d'une division parcellaire pour séparer la construction initiale de son fond de parcelle afin que ce dernier reçoive une ou plusieurs constructions.

Des parcelles en comblement de front urbain : terrain viabilisé en bordure de voirie qui constitue une faible rupture dans le bâti et qui pourrait être bâti pour assurer une continuité urbaine.

Des cœurs d'ilots ou espaces verts sous utilisés : assemblages de fonds de parcelles ou d'espace vert sur dimensionné non utilisé pouvant être mobilisés pour une opération d'ensemble,

Précisons que les gisements fonciers **n'ont** pas tous vocation à être urbanisés, par exemple certains peuvent être des espaces de richesses paysagères ou écologiques à préserver, des zones humides, des boisements, des vergers, des espaces verts ou des jardins potagers à préserver, des zones à risque, etc…

ANALYSE FONCIERE

Synthèse et questionnements

<u>Une urbanisation consommatrice d'espaces agricoles et naturels mais cependant déjà vertueuse en matière de densification</u>

Comment prolonger cette dynamique et permettre/encourager la densification tout en préservant la qualité de vie ?

Quelle maitrise foncière de la collectivité pour demain ?

Comment concilier l'activité agricole, l'environnement et le paysage avec l'artificialisation des sols ?

Comment se préparer aux ambitions de demain :
Zéro Artificialisation Nette (cf : circulaire de l'Etat du 29/07/2019) ?

DEVELOPPEMENT URBAIN

Analyse des typologies des espaces bâtis

- Les bourgs : une entité par commune, la Pillaudière est considéré comme rattaché au bourg de Saint-Paul-en-Pareds

- Les villages :

  - Beaurepaire : *pas de village*
  - Les Epesses : *pas de village*
  - Les Herbiers : Les Peux - Le Bois Joly d'Ardelay - La Belletiere
  - Mesnard-la-Barotière : *pas de village*
  - Mouchamps : La Bonniere - La Tranchelandiere - Le Plessis
  - Saint-Paul-en-Pareds : La Proutiere
  - Saint-Mars-la-Réorthe : *pas de village*
  - Vendrennes : La Guierche avec la Girarderie

- Les hameaux et lieux dits: le reste de l'urbanisation diffuse

Les bourgs

La définition du bourg

Le bourg est constitué d’un ensemble bâti structuré ou de plusieurs ensembles bâtis constituant un ensemble urbain cohérent fonctionnant ensemble.

Les Villages

Les critères de définition du village

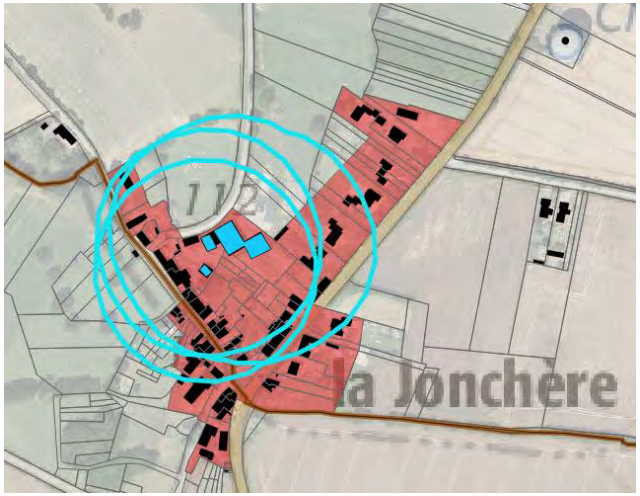
- La taille: plus de 20 logements existants ou potentiels (hors bâti agricole)
- La structure urbaine: présence d'un noyau ancien

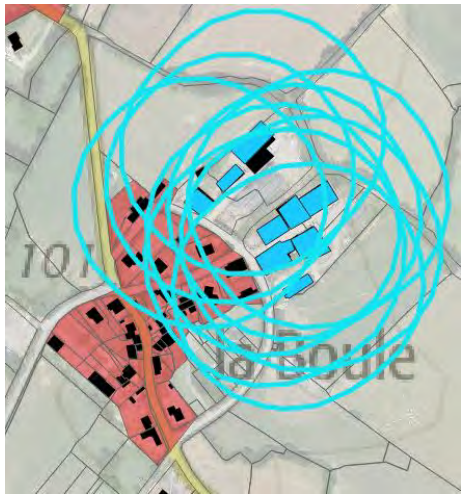
Le Plessis à Mouchamps

Les villages seront intégrés à la zone urbaine, les hameaux seront exclus de la zone urbaine.

Les périmètres d’inconstructibilité agricole

Les villages touchés par des périmètres d’inconstructibilité agricole.

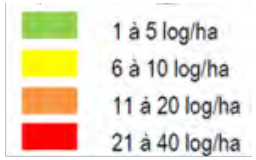




Sont exclus des villages mobilisables, ceux touchés de façon conséquente par les périmètres d’inconstructibilité agricole.

DEVELOPPEMENT URBAIN

Analyse des formes urbaines, lien avec les densités



- Le centre ancien : exemple du bourg de Mouchamps

Organisation par rapport au domaine public

Bâti compact, implanté **à l'alignement** du domaine public ou avec un léger retrait, mitoyen et de superficie au sol modeste.

Caractère urbain, diversité.

Gradation du dimensionnement des voiries en fonction de leurs usages (rue, ruelle, venelles).

- Le hameau ancien : exemple Vendrennes- La Guierche

Organisation également par rapport au domaine public **liée à l'histoire agricole du** hameau.

Bâti implanté au moins partiellement à **l'alignement de voies**.

Implantation permettant de préserver **l'intimité** des habitations.

Anciens bâtiments agricoles de gabarits plus importants.

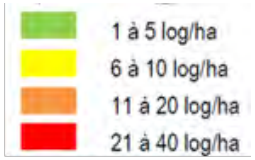
DEVELOPPEMENT URBAIN

1 à 5 log/ha
6 à 10 log/ha
11 à 20 log/ha
21 à 40 log/ha

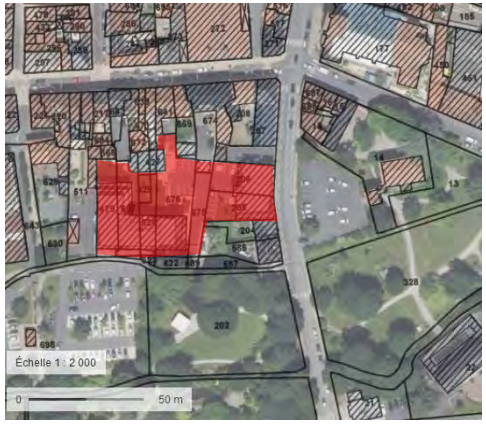
- Les maisons mitoyennes : exemples aux Epesses et aux Herbiers

- Les lotissements : exemples denses et « classiques »

DEVELOPPEMENT URBAIN



- Les collectifs : exemples anciens et plus récents



- Les urbanisations « **d'opportunité** » : diffus et divisions

<u>« Partages successoraux »</u> : diviser une unité foncière tout en s'exonérant de déposer un permis de lotir. Ce type de division n'existe plus depuis environ 10 ans. Ont donc produit une forme urbaine désordonnée et peu dense.

Absence de schéma **d'ensemble**, des voiries et réseaux souvent sous et mal dimensionnés et non aménagés.

Conflit de voisinage lorsque les propriétés sont vendues et sortent du giron familial.

DEVELOPPEMENT URBAIN

Synthèse et questionnements

<u>Des formes urbaines tendant à se banaliser et se dédensifier</u>

Comment repenser l'urbanité et la convivialité des bourgs et des villages ?

Quelle ambiance urbaine et paysagère pour les quartiers de demain ?

Comment concilier densité et intimité lors des comblements des dents creuses et des nouveaux quartiers plus denses?

APPROCHE PATRIMONIALE

PROBLEMATIQUES LIEES AU PATRIMOINE

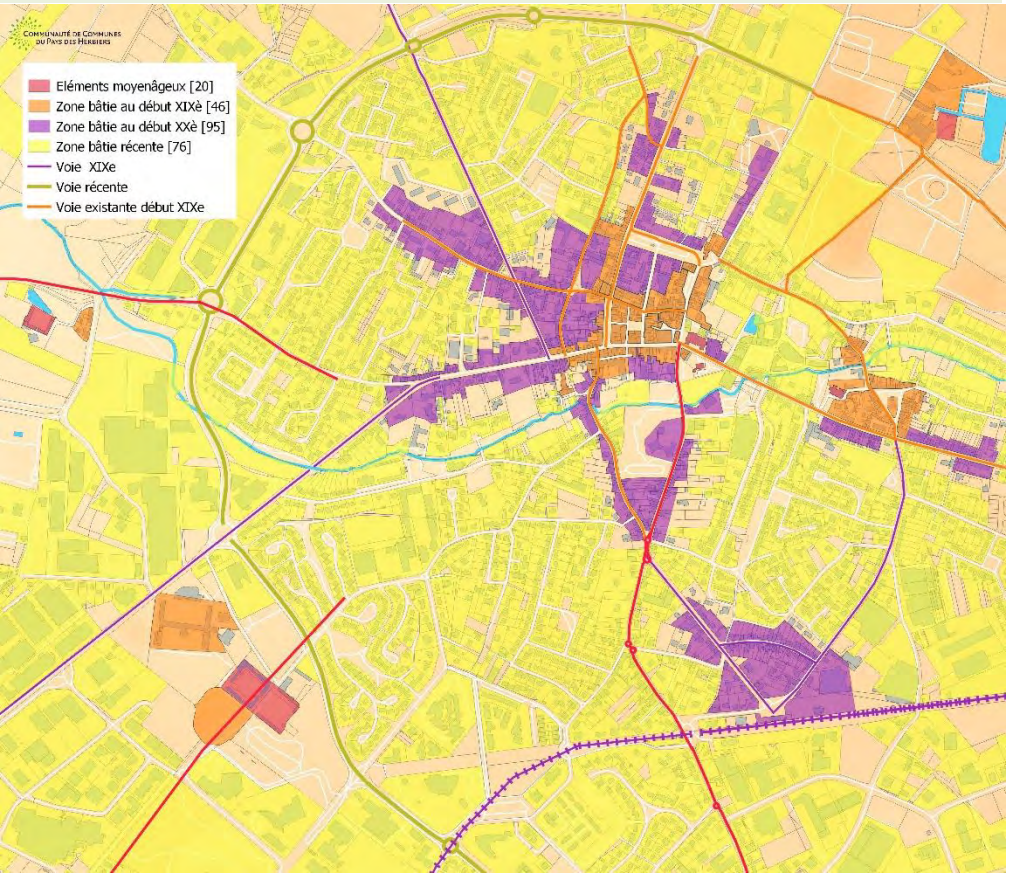
Intervention sur le bâti ancien

PROBLEMATIQUES LIEES AU PATRIMOINE

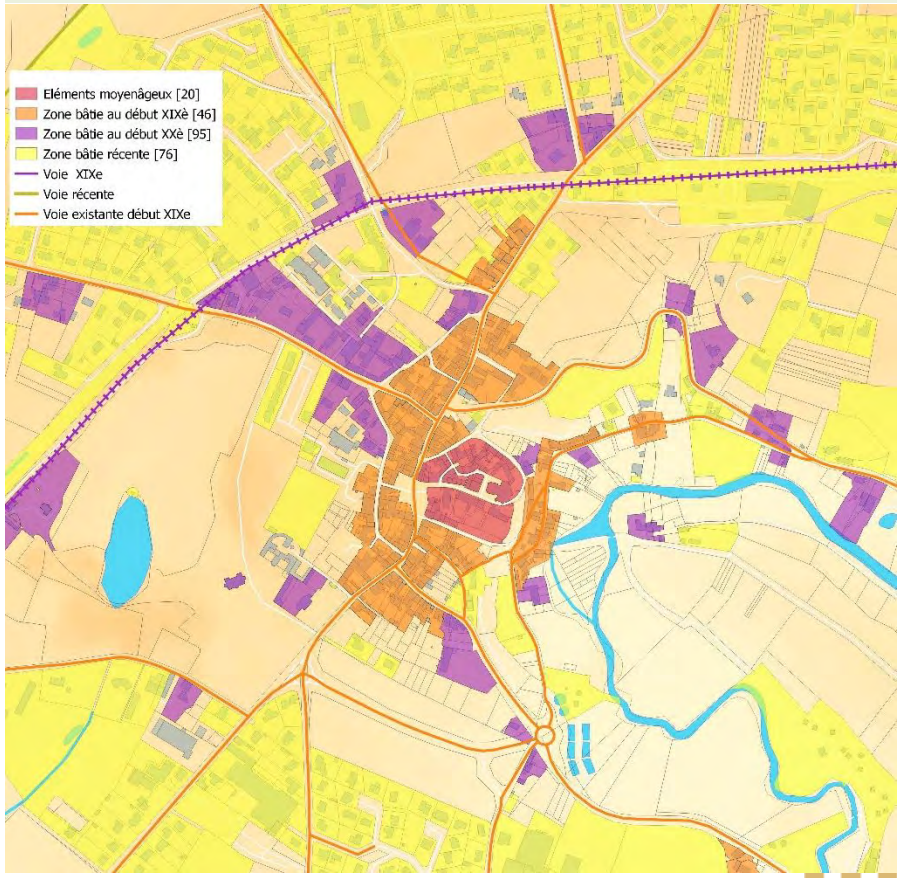
Intervention dans les bourgs et hameaux

RUE
DU PUITS

Rappel historique des Herbiers



Rappel historique Mouchamps



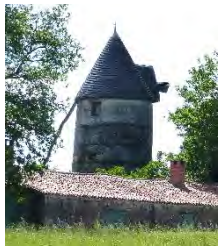
INVENTAIRE DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DU PLUI – HORS SPR

Code de l'Urbanisme

Article L.151-19

*Le règlement **peut identifier** et localiser les **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter **les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...*

- Patrimoine lié au bâti : habitat, grange, grandes propriétés…



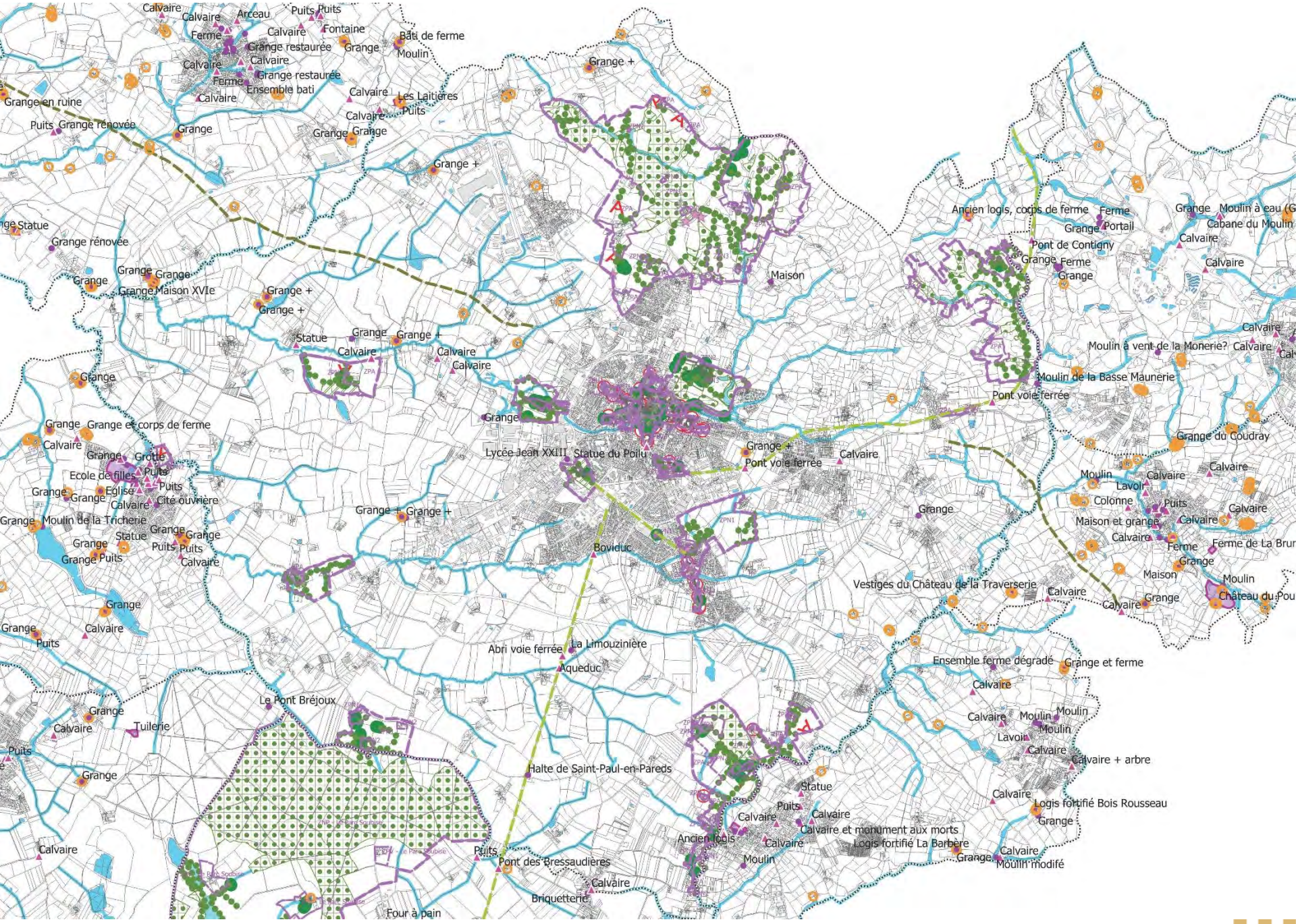
- Patrimoine lié au petits édifices : puits, calvaire, lavoirs…

- Patrimoine lié aux formes urbaines : espaces publics, bourg, hameau

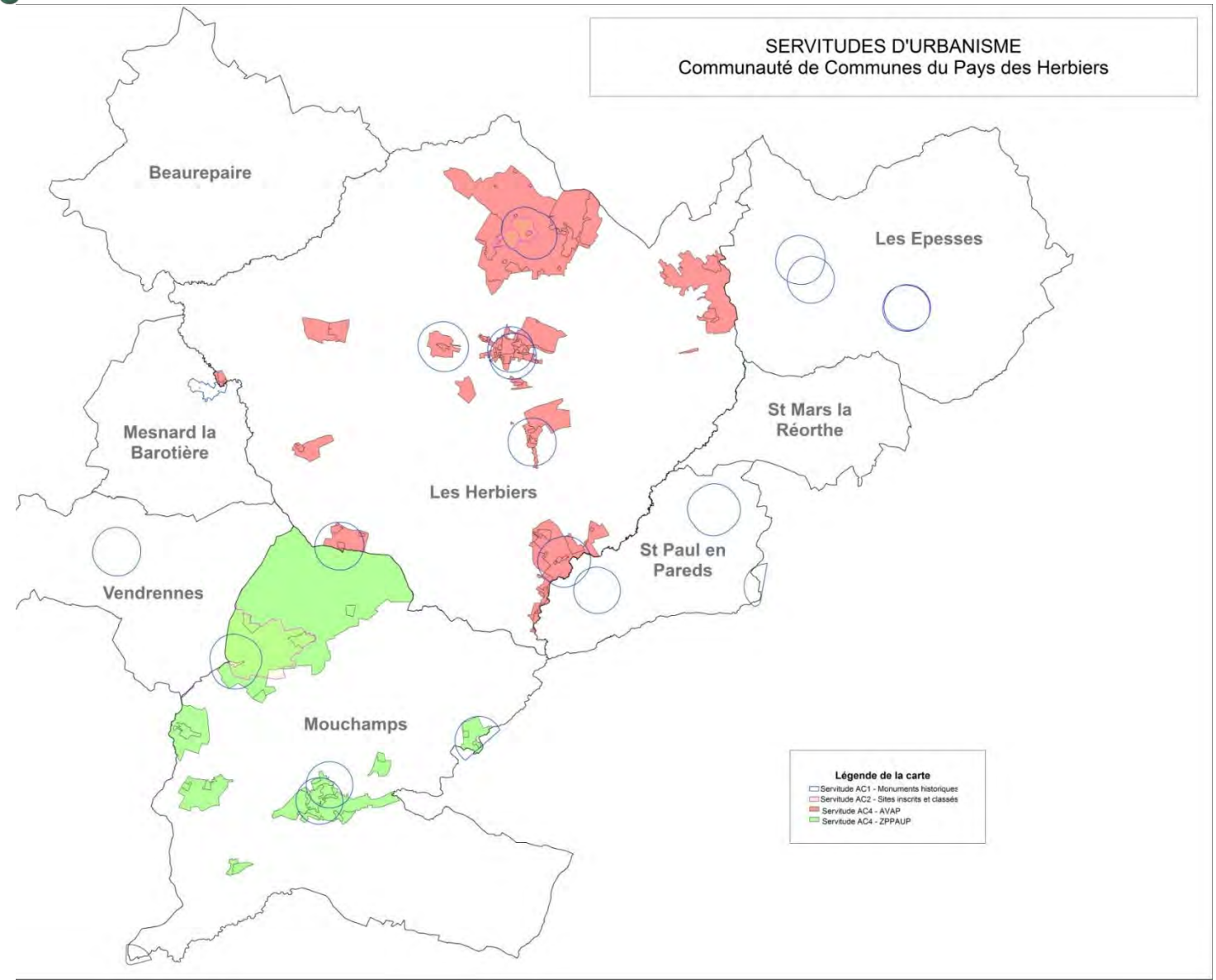
- patrimoine lié aux tracés historiques : voie romaine, voie ferrée…

- Patrimoine lié végétal : arbres remarquables, alignements…

Exemple à Beaurepaire


Calvaire
Calvaire
Arceau
Puits Puits
Ferme
Calvaire
Fontaine
Grange restaurée
Grange
Bâti de ferme
Moulin
Calvaire
Calvaire
Ferme
Grange restaurée
Ensemble bati
Calvaire
Calvaire
Les Laitières
Grange en ruine
Calvaire
Puits
Puits Grange rénovée
Grange
Grange Grange
Grange +
Grange +
Statue
Grange rénovée
Grange
Grange Grange
Grange Maison XVIe
Grange +
Grange +
Statue
Grange
Grange +
Calvaire
Calvaire
Calvaire
Grange
Grange
Grange et corps de ferme
Calvaire
Grange
Grotte
Ecole de filles
Puits
Puits
Grange
Grange
Eglise
Calvaire
Cité ouvrière
Grange
Moulin de la Tricherie
Grange
Grange
Statue
Grange
Puits
Puits
Grange Puits
Calvaire
Grange
Grange
Calvaire
Puits
Grange
Tuilerie
Calvaire
Puits
Grange
Calvaire
Grange
Grange + Grange +
Boviduc
Abri voie ferrée
La Limouzinière
Aqueduc
Le Pont Bréjoux
Halte de Saint-Paul-en-Pareds
Puits
Pont des Bressaudières
Briquetterie
Four à pain
Maison
Grange
Lycée Jean XXIII
Statue du Poilu
Grange +
Pont voie ferrée
Calvaire
Ancien logis, corps de ferme
Ferme
Grange
Portail
Pont de Contigny
Grange
Ferme
Grange
Grange
Moulin à eau (G
Cabane du Moulin
Calvaire
Calvaire
Calvaire
Moulin à vent de la Monerie?
Calvaire
Moulin de la Basse Maunerie
Pont voie ferrée
Grange du Coudray
Calvaire
Moulin
Calvaire
Lavoir
Colonne
Puits
Calvaire
Maison et grange
Calvaire
Calvaire
Ferme
Ferme de La Brun
Grange
Maison
Moulin
Château du Pou
Grange
Calvaire
Vestiges du Château de la Traverserie
Calvaire
Ensemble ferme dégradé
Grange et ferme
Calvaire
Calvaire
Moulin
Moulin
Lavoir
Moulin
Calvaire
Calvaire + arbre
Calvaire
Logis fortifié Bois Rousseau
Grange
Statue
Puits
Calvaire
Calvaire
Calvaire et monument aux morts
Ancien logis
Calvaire
Logis fortifié La Barbère
Grange
Calvaire
Moulin
Moulin modifié

SERVITUDES PATRIMONIALES ACTUELLES



MISE A JOUR DES SPR

ZPPAUP de Mouchamps et AVAP des Herbiers

ZPPAUP Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

loi de décentralisation du 7 janvier 1983, dite aussi loi Defferre.

AVAP Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

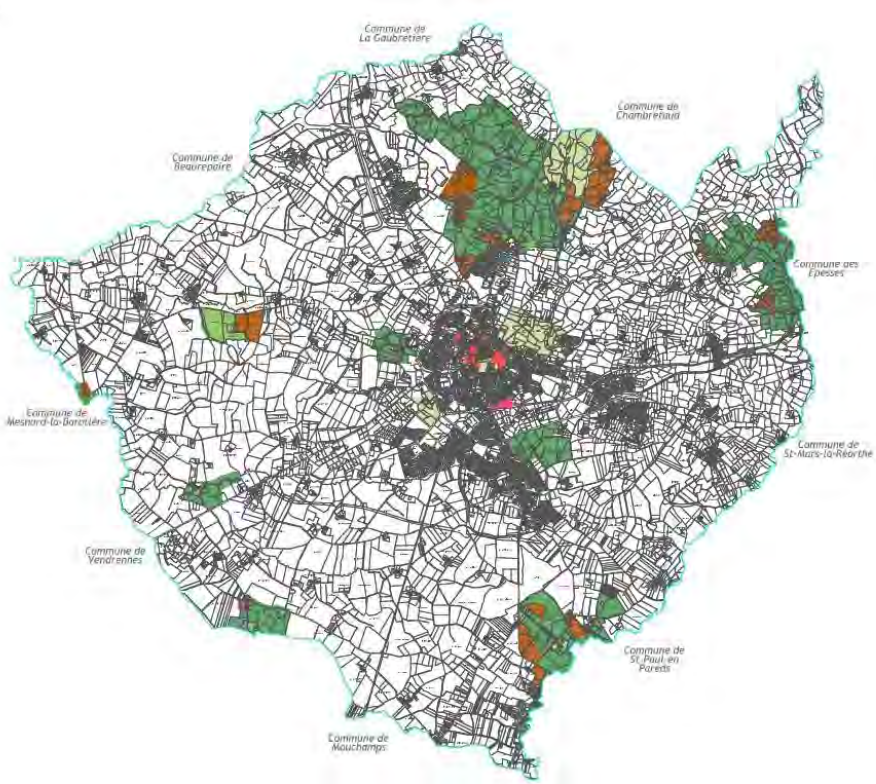
SPR Sites Patrimoniaux Remarquables

loi LCAP du 7 juillet 2016.

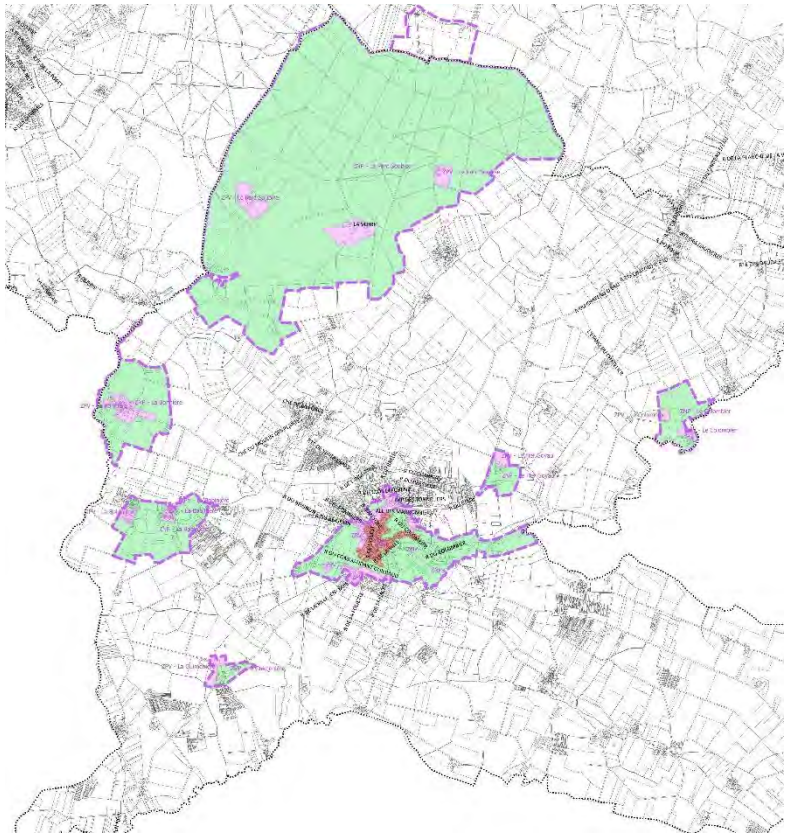
Les Sites Patrimoniaux Remarquables peuvent prendre deux formes :
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour anciens secteurs sauvegardés / document d'urbanisme
- **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** (PVAP) pour anciennes ZPPAUP et AVAP / servitude du document d'urbanisme

Des secteurs différents

AVAP de 2014
Périmètre inchangé
13 secteurs et 8 zones



ZPPAUP de 2006
Périmètre inchangé
7 secteurs et 3 types de zones



Des inventaires et des règlements différents

AVAP des Herbiers

Edifices

- Edifices classés au titre des Monuments Historiques
- Edifices inscrits au titre des Monuments Historiques
- Bâtiments remarquables protégés
- Bâtiments intéressants protégés
- Bâtiments d'accompagnement
- Périmètre de protection des Monuments Historiques (rayon de 500m)
- Site classé DREAL
- Site inscrit DREAL

Petits éléments architecturaux

- Petits éléments architecturaux linéaires remarquables protégés (clôtures, portail
- Petits éléments architecturaux linéaires intéressants protégés (clôtures, portails)
- Petits éléments architecturaux ponctuels remarquables protégés (puits, calvaire
- Petits éléments architecturaux ponctuels intéressants protégés (puits, calvaires,

Eléments paysagers à protéger

- Arbres isolés
- Bosquets et alignements
- Boisements
- Haies bocagères
- Jardins d'intérêt
- Pièces d'eau

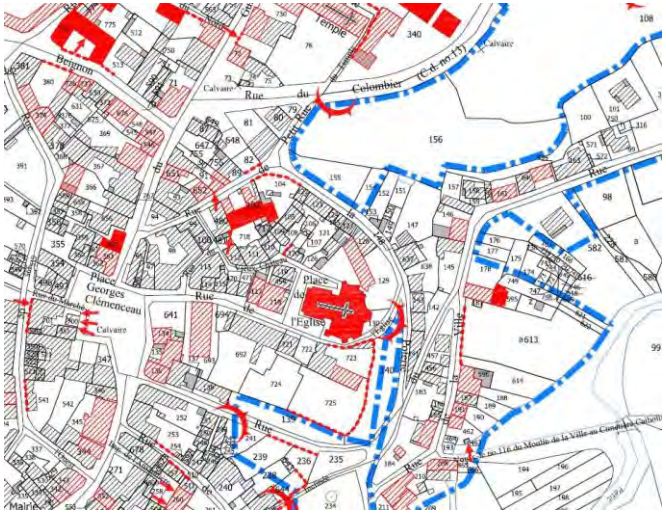
Espace public à préserver et à valoriser

- Espace public majeur
- Espace public intéressant

Axe et cône de vue à préserver et à valoriser

- Axe de vue
- Cône de vue

ZPPAUP de Mouchamps



- Périmètre de la ZPPAUP
- Zonage ZUA : Zone Urbaine Ancienne
  ZPV : Zone de Protection Visuelle
  ZNP : Zone Naturelle Protégée
  ZNPa : Zone Naturelle Protégée à caractère touristique ou de loisir
- Monuments historiques
- vestiges ou sites archéologiques
- Bâtiments ou portions de bâtiments remarquables
- Murs remarquables
- Détails remarquables
- Bâtiments intéressants
- Immeubles d'accompagnement ou non visibles depuis l'espace public
- Bâtiments légers
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés protégés
- Haies ou talus protégés
- Points de vue intéressants
- Arbres isolés remarquables

Vers un SPR unique

- **Une légende officielle** (inventaires mis à jour et complétés)

- **Un règlement pour l'ensemble du SPR** (avec des secteurs à la réglementation différenciée)

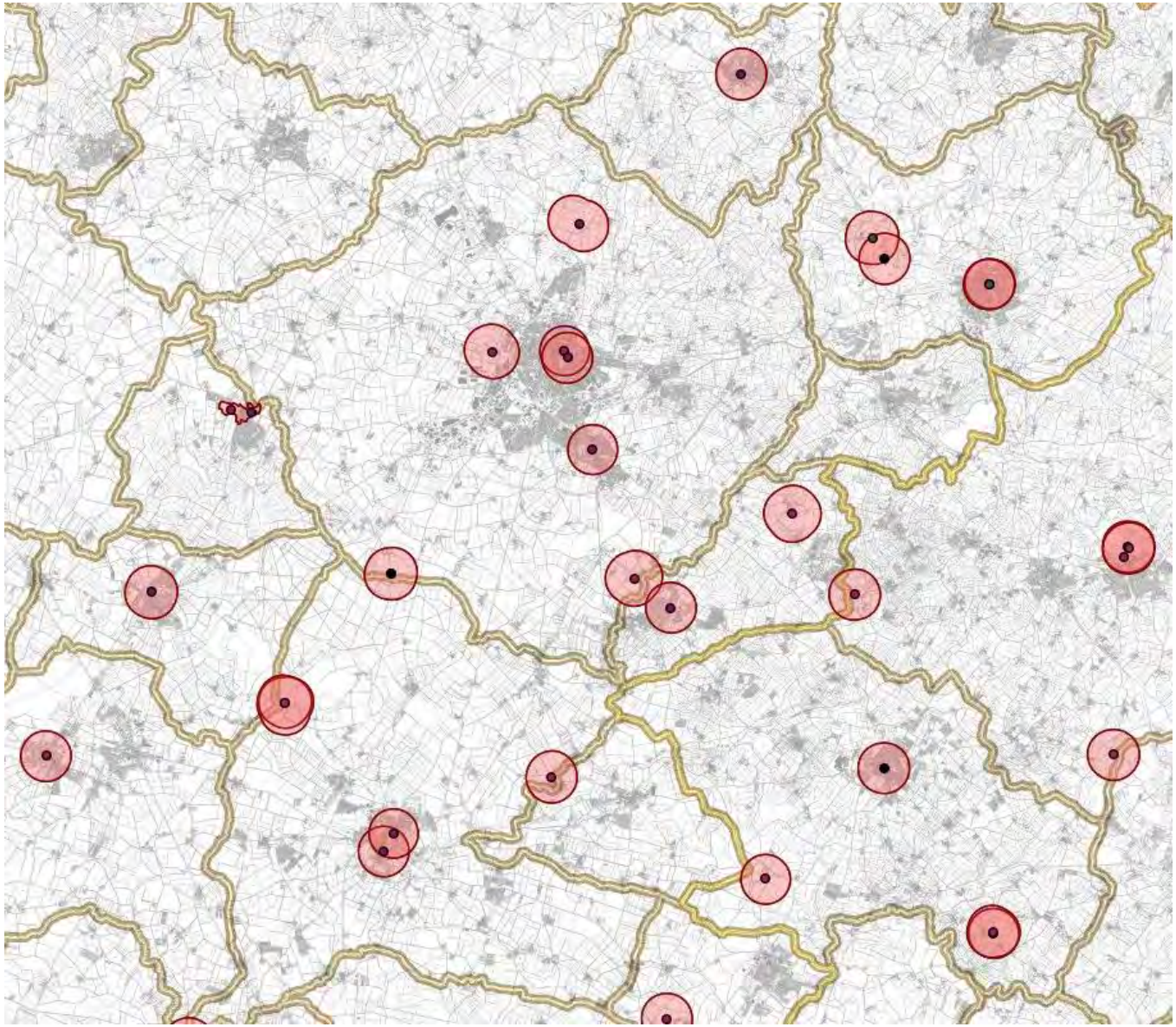
REIGNON
R DU COMMANDANT GUILBA
R DU COLOMBIER
R DU COLOMBIER
R DE ROCHEREJOUX
A860
A840
R DE L'OIE
R DE LA POTERNE
R DE LA POTERNE
R DE LA POTERNE
ZUA
R DU VIEUX CHATEAU
R DU VIEUX CHATEAU
PL CLEMENCEAU
PL CLEMENCEAU
R DE L'EGLISE
PL DE L'EGLISE
R DE L'EGLISE
R DE L'OUEST
R DE L'OUEST
R DU COMMANDANT GUILBAUD
PL L'ANSONNIERE
R DU COTEAU
R DU COTEAU
R DE LA VILLE
ZNP
COMMANDANT GUILBAUD

Tabac

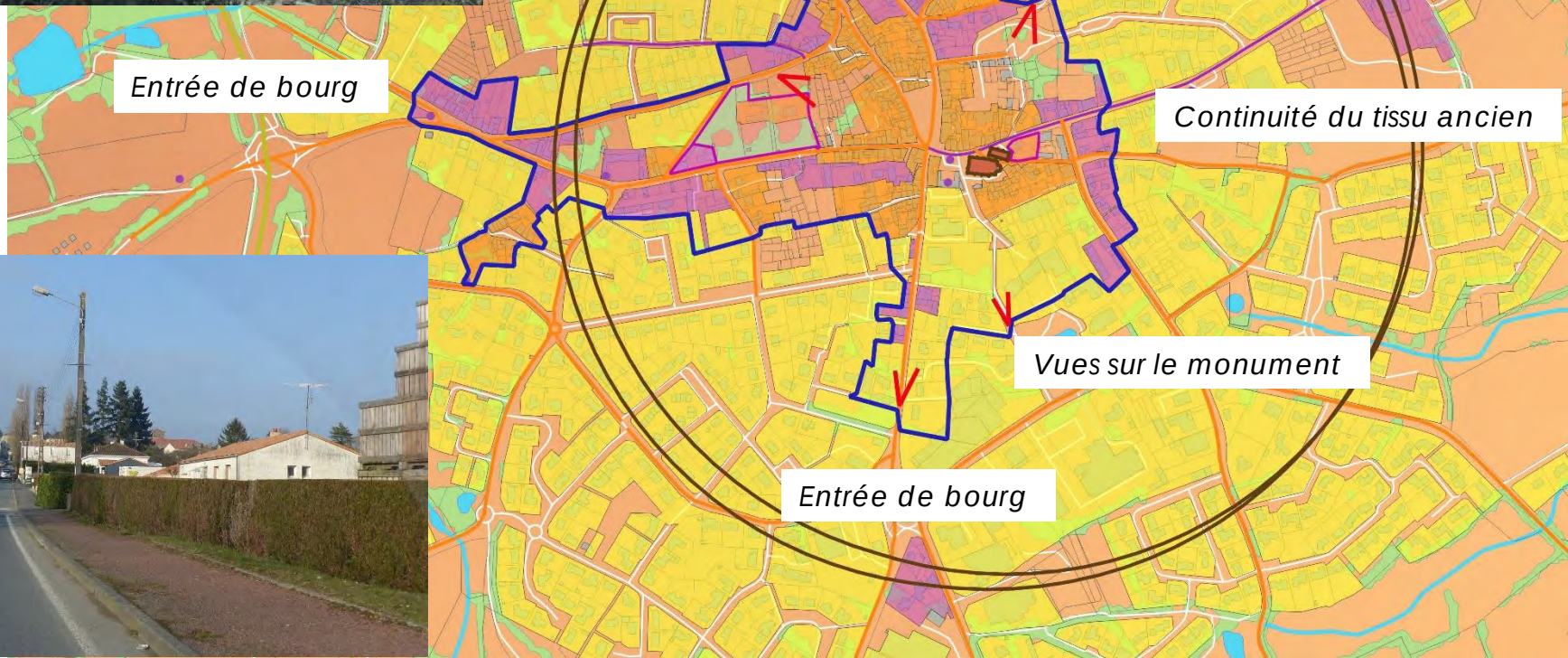
Poterie

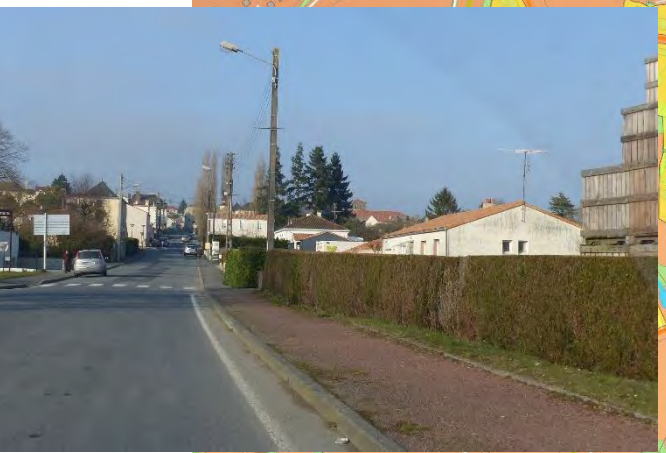
mmission

LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS



PDA proposé
des Epesses – le bourg





Diagnostic du PLUi-H

Présentation réunion publique

16 octobre 2019

Communauté de Communes du Pays des Herbiers