Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PADD

DOSSIER D'ARRET
Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme *(modifié par la Loi Climat du 22/08/2021 et par la Loi APER du 10/03/2023)*

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de (…) la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (…) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

(…) »

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

A - ORIENTATIONS GENERALES

Table des matières

Conforter le cadre de vie attractif de la commune 4
Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés 5
Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal 6
Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions 7
Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain 8
Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants 9
Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation à l'interface de Fontenay-le-Comte, du Marais Poitevin, forêt de Mervent 10

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Conforter le cadre de vie attractif de la commune

✓ **Préserver l'image d'une commune "rurale" où il fait bon vivre, à proximité directe du pôle de Fontenay**

✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages**
- Protéger les éléments de patrimoine architectural (immeubles, murs, petit patrimoine…) , les ensembles urbains et les formes bâties traditionnelles
- Mettre en valeur une « trame verte » dans le bourg agglomérée, des espaces libres «de respiration », des espaces verts, des espaces publics, …en équilibre avec le tissu bâti
- Maintenir des espaces agricoles, de jardins, vergers, espaces libres qui contribuent au caractère «rural» du bourg

✓ **Poursuivre les actions de « mise en scène » du bourg et de son écrin paysager,** par le maintien de vues et perspectives qualitatives sur le clocher et le bourg, la requalification du bâti, la maîtrise des gabarits et des volumes dans les espaces de co-visibilité,
- Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées et traverse de bourg
- Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg, maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons »

✓ **Conforter le centre bourg, ses services et équipements,**
- Requalifier ou déplacer la salle des fêtes
- Permettre le renforcement ou l'accueil d'équipements complémentaires et de structures d'intérêt collectif dans le bourg et à proximité directe
- Requalifier le parc public au sud du bourg entre la rue de la Solitude et la rue de Montalembert : parc urbain, équipements d'intérêt collectif
- Aménager les espaces de dépôts et installations des ateliers municipaux à l'est du bourg
- Anticiper l'évolution, la mutation et la valorisation de bâtiments et espaces publics
- Prendre en compte les installations et équipements sportifs et de loisirs en dehors du bourg (terrain de football rue du Moulin Charron, cheminements le long de la Vendée, activités équestres….

✓ **Soutenir l'économie locale (commerces, services…) en équilibre et en complémentarité avec Fontenay le Comte et les pôles environnants complémentaires du territoire**

✓ **Renforcer les liaisons alternatives, supports aux déplacements doux et transports en commun, pour mieux relier les habitants et actifs aux zones d'emplois, d'équipements, de services**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés

- ✓ **Préserver la forêt de Mervent-Vouvant** et **l'ancien tunnel ferroviaire de Pissotte**, classés sites Natura 2000, ainsi que l**es corridors boisés et/ou humides qui les connectent** :
  - couverts boisés de part et d'autre du tunnel,
  - au Sud les coteaux de l'Aulière et cours d'eau affluent de la Vendée,
  - au Nord les prairies humides et boisements).

- ✓ **Protéger les zones humides identifiées en y interdisant toute intervention autre qu'à des fins d'entretien, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement d'intérêt public.**

- ✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire, notamment :**
  - Les boisements, au-delà du massif boisé de Mervent-Vouvant
  - Le maillage bocager
  - Les prairies humides
  - La vallée de la Vendée et le réseau hydrographique associé

- ✓ **Conserver des éléments de nature dans les milieux urbanisés :**
  - Permettre la dispersion de la biodiversité via les haies, les éléments arborés, les jardins, les parcs, les potagers…
  - Valoriser le patrimoine naturel local comme moyen de maintenir des franges urbaines de qualité et d'assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements
  - Prendre appui sur les espaces de nature pour la gestion des eaux pluviales
  - Maintenir des espaces de respiration dans l'espace urbain, supports d'une fonction sociale (activités de loisirs, pratiques sportives…) et moyens de lutte contre le changement climatique

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal

- ✓ **Maîtriser l'urbanisation dans les zones soumises aux risques (inondations par débordement de la Vendée et rupture de barrage, effondrement de terrain…) et anticiper les risques pressentis dans le cadre des études de révision du PPRi Vendée.**

- ✓ **Préserver les zones d'expansion des crues existantes et ne pas augmenter le risque en aval.**

- ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** :
  - **Subordonner l'urbanisation** (en intensification ou en extension)**, à la capacité des réseaux et installations** existants ou travaux programmés
  - **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement
  - **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles**
  - **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute, entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement/passages d'eau

- ✓ **Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités** (pollutions, nuisances sonores, olfactives…).

- ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie…) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions

- ✓ **Préserver et valoriser les activités viticoles**

- ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole :**
  - **qualité agronomique (notamment AOC Fiefs Vendée Pissotte),**
  - **structures foncières en place**

- ✓ **Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole**

- ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation**

- ✓ **Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :**
  - **la qualité agronomique des terres,**
  - **l'organisation des exploitations,**
  - **la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, risque inondation…),**
  - **les usages avoisinants.**

- ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées dans le bourg , anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles**

- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**
  - En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres
  - En prévoyant des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole »)
  - En intégrant les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles,
  - En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain

- ✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,**
  - en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir l'équilibre « ville/campagne » lisible
  - en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances…
  - en préservant la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural

- ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle »,**
  - **dans l'enveloppe globale urbaine du bourg, bâtie ou non,**
  - **en continuité des quartiers urbains structurés du bourg,**
  - **en préservant une « couronne » agricole et naturelle autour du bourg.**

- ✓ **Développer et favoriser le renouvellement urbain notamment par la reconquête du parc vacant, la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,**
  - en anticipant les mutations possibles pour optimiser la valorisation des secteurs potentiels de renouvellement
  - en phasant et/ou en encadrant la mise en œuvre de ces opérations
  - en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets

- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation de certains îlots ou espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,**
  - intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…),
  - mixité des usages, de l'habitat,
  - liaisons inter-quartiers, liaisons douces…,
  - gestion des eaux pluviales, stationnement, espaces verts…

- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
  - adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
  - en « contenant » l'accueil de logements prioritairement dans le bourg et Bel Air, et ponctuellement dans les quartiers des Moriennes et sud de la route de Moulin Charron
  - s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT, PLH).

- ✓ **Contenir l'urbanisation dans les quartiers et écarts bâtis, le long des axes de circulation**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants

- ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**
  - **Intégrer et contenir l'opération résidentielle engagée sur le secteur de Bel Air(lotissements des Bretonnes)**
  - **Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg, Bel Air, … et ponctuellement dans les quartiers des Moriennes et sud de la route de Moulin Charron, sur des espaces libres inscrits dans les enveloppes urbaines existantes**
  - **Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg**
  - **Soutenir les projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif…**

- ✓ **Maintenir, restructurer les équipements, soutenir les commerces de proximité et services pour répondre aux besoins des habitants et des usagers**

- ✓ **Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers**
  - Poursuivre le renforcement et l'aménagement de liaisons douces en complément de la voie propres cyclable entre Fontenay et Pissotte pour faciliter et sécuriser les liens entre quartiers, entre équipements (notamment scolaires)
  - Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires découverte du territoire (Fontenay/Forêt de Mervent, Marais Poitevin…)
  - Stopper le développement des hameaux et écarts bâtis, pour limiter les déplacements motorisés
  - Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures, la pratique de nouvelles mobilités

- ✓ **Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables et leurs dispositifs, aux modes constructifs, aux équipements techniques, sur des friches, tout en respectant le contexte patrimonial, paysager et environnemental**

- ✓ **Favoriser le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation à l'interface de Fontenay-le-Comte, du Marais Poitevin, forêt de Mervent

- ✓ **Soutenir les activités économiques et l'emploi :**

  - ✓ **Soutenir les activités de centre bourg : commerces, services**…, en complémentarité avec Fontenay le Comte et les pôles environnants complémentaires du territoire (La Chataigneraie, Niort…)
  - **Anticiper les besoins et/ou mutations d'activités dispersées (le long de la RD 938 ter, secteur Le Lac)**
    En maîtrisant les activités dans les hameaux, quartiers et écarts bâtis résidentiels

- ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune en s'appuyant sur :**

  - Son cadre de vie privilégié, charnière entre paysage rural et urbain
  - Un accès à la nature immédiat : forêt de Mervent
  - Sa situation d'interface entre le Marais poitevin, le Bocage vendéen et le Niortais
  - Sa proximité immédiate avec le site historique de Fontenay

- ✓ **Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente** pour :

  - Affirmer son rôle de site touristique : développement de l'accueil, de l'hébergement, des services… en particulier dans le bourg et sur les domaines, châteaux, sites patrimoniaux remarquables
  - Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte
  - Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics
    sans porter atteinte aux activités agricoles et au site

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

B – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 2011/2021

La consommation d'espaces agricole, naturels et forestiers sur la commune est estimée à 4 hectares sur la période 2011/2021 (sur le «temps 1», 10 ans avant la Loi Climat et Résilience).

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

Le PLU ne prévoit pas d'extension des enveloppes urbaines pour des opérations résidentielles, économiques ou d'équipements.

L'urbanisation et les aménagements seront contenus :

- **principalement dans les enveloppes urbaines du bourg et de ses extension directes, notamment le lotissement des Bretonnes (Bel Air)**
- **ponctuellement dans quelques terrains résiduels des secteurs résidentiels bâtis et aménagés des Moriennes (continuité des quartiers nord de Fontenay-le Comte au sud de la commune) et de la partie sud de la rue du Moulin Charron**

  uniquement sur des espaces non agricoles, non naturels, non forestiers, sans extension de l'urbanisation.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond aux surfaces déjà aménagées depuis 2021.

Soit une surface cumulée de 2 ha

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

→ **modération de 50 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, soit 2 hectares.**