Commune de PISSOTTE

Révision du Plan Local d'urbanisme (PLU)

EXAMEN PAR LA COLLECTIVITE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE LE 07/07/2025 / DOCUMENT INFORMATIF

Y:\Pissotte\AVIS PPA\PISSOTTE-PLU-EXAMEN AVIS PPA V 10112025.docx

V3 au 10/11/2025, commune, bureau d'études chargés de la révision Gheco urbanistes & Eau Mega environnement

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
ETAT DDTm	I – OBSERVATIONS DE FOND ➢ **Modération de la consommation d'espace :** La consommation foncière identifiée par la commune et le bureau d'étude GHECO sur la période 2011/2021 est estimée à 3,82 ha (habitat, équipements, parkings). La plateforme nationale d'artificialisation des sols indique un bilan de 3,95 ha. Les chiffres étant similaires, la collectivité retient le chiffre de 3,95 ha du Portail national d'artificialisation comme référence (RP p68). Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces de 50 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, soit 2 ha maximum, ce qui s'inscrit de façon positive dans la trajectoire visant une meilleure sobriété foncière. Depuis mi 2021 jusqu'à fin 2024, la commune estime une consommation de 1,97 ha dont : - 0,67 ha sur parcelles diffuses - 1,3 ha sur tranche 2 « Les Bretonnes » Le projet de PLU (RP p186) ne prévoit aucune extension, ni consommation foncière respectant de ce fait l'objectif de modération de consommation d'ENAF affiché dans le PADD. **Aucune observation**		Sans objet
ETAT DDTm	➢ **Choix de développement – maîtrise de l'étalement urbain :** • Habitat : Le PLU (RP p.181) affiche un taux de croissance de +0,7 %/an, supérieur au taux de 0,25 %/an constaté par l'INSEE sur la période 216/2022. Cette hypothèse de croissance correspond à un apport démographique de 118 habitants ainsi qu'une production de 53 logements pour la durée du PLU. Le rapport de présentation (RP p.170) présente la méthodologie du repérage des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines existantes, et estime les capacités de densification des espaces aménagés et bâtis. Le potentiel s'élève ainsi à 88 logements potentiels en théorie. La prise en compte de la dureté foncière et des délais d'aménagement ramène l'estimation en logements potentiels à 71. Même avec un taux de croissance ambitieux, le potentiel estimé en logements sur le territoire reste supérieur aux besoins de la collectivité. Mixité sociale : La commune n'a pas d'obligation de production de logement social. Pour autant, les demandes locatives sociales sont en constantes augmentation et ne peuvent être satisfaites. **La commune pourrait envisager la programmation de logements sociaux.** • Équipements d'intérêt public : Le PLU ne prévoit pas de développement significatif en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation d'équipements d'intérêt collectif. • Économie : Il n'y a pas de zones d'activités économiques sur la commune et il n'est pas envisagé d'en créer. **1 observation :la commune pourrait envisager la programmation de logements sociaux**	Au règlement et aux OAP, Pas d'obligation de mixité de logements avec logements sociaux.	Sont recensés en 2020, 14 logements HLM. Aucune opération de logements sociaux ou mixte n'est programmée sur la commune à ce jour. Aucun bailleur n'a sollicité la commune pour des programmes de logements sociaux. La révision du Scot engagée en janvier 2025 a pour objectif de programmer des opérations de logements mixtes et de renforcer le parc locatif/aidé. **La commune n'a pas souhaité imposer un taux de logements sociaux au règlement.**
ETAT DDTm	Intensification urbaine et orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : L'unique OAP sectorielle concerne le Clos de la Solitude, cette parcelle est classée en zone 1AU, a une surface de 8000 m², elle est bâtie et aménagée en partie. Il est prévu 4 à 5 logements dans le bâti ancien, 8 à 10 logements en neuf et 2 à 5 logements touristiques, ce qui permet une densité raisonnable.	///	Sans objet

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
	Aucune observation		
ETAT DDTm	➢ **Zones A et N** Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : Le projet, qui ne prévoit aucun STECAL pour l'habitat, en délimite 6 à titre exceptionnel. Le STECAL Ae5 concerne « un projet de parking ou de parc photovoltaïque », l'éventuelle suppression du parking en friche existant ne doit pas se faire au détriment des besoins en stationnement, actuels ou futurs de la commune. **Aucune observation**		Sans objet
ETAT DDTm	**II – REMARQUES TECHNIQUES** ➢ **Le rapport de présentation** (RP) • Résilience, adaptation au changement climatique Il est recommandé pour le PLU d'intégrer dès maintenant la TRACC (trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique) qui prévoit un réchauffement de + 4 °C en France en 2100 par rapport à l'ère pré-industrielle. En effet, le PNACC 3 (troisième Plan National d'Adaptation au Changement Climatique) qui a été lancé par le gouvernement le 10/03/2025 prévoit l'intégration de la TRACC dans les documents de planification. • Risques La zone bleue du PPRi « La Vendée » n'est pas représentée dans le rapport de présentation p116 et n'est pas signalée dans le règlement graphique. Le règlement devra être corrigé pour prendre en compte la totalité de la zone bleue dans le règlement graphique. De plus, il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression. • Énergies renouvelables Il serait opportun que la commune ajoute un paragraphe concernant les zones d'accélération des EnR qui auront pour effet de clarifier le développement des EnR sur son territoire, et ainsi de justifier les choix de la collectivité. **Observation : compléments du RP**		**Complément du rapport de présentation** **NON : Après vérification sur le zonage consultable sur le site du Département, la carte est correcte. La zone bleue n'est pas plus étendue.** **Complément du rapport de présentation** **Complément du rapport de présentation**
ETAT DDTm	**Le règlement écrit** Réseaux Ouvrages transport de gaz : La présence des ouvrages Natran doit être signalée dans les dispositions générales en précisant les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi) ainsi que les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. » De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public. Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ». Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. **Observation : complément du règlement pour meilleure prise en compte SUP Gaz**	La SUP gaz est annexée au PLU comme les autres SUP Le règlement écrit ne précise pas de règles spécifiques aux abords de la canalisation de gaz.	Complément du règlement / dispositions générales (et renvoi aux SUP) Complément du règlement / dispositions générales (et renvoi aux SUP)
ETAT DDTm	• Logement des agriculteurs Le projet de règlement se consoliderait à fixer une limitation de la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs. En ce sens, la charte « Pour une gestion économe de l'espace » (Action 13, novembre 2023) préconise 500 m² maximum. Dans ce prolongement, la surface de plancher du logement de l'agriculteur pourrait être limitée et, en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, le futur règlement s'affinerait à également n'autoriser l'édification de l'habitation « de fonction » qu'après celle des bâtiments d'exploitation. **Observation : complément du règlement surface maximale logement agricole**	Le règlement ne fixe pas d'emprise maximale au logement agricole	**Proposition :** **Le règlement pourrait être compléter pour fixer une emprise maximale de 250 m² pour le logement agricole**

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
ETAT DDTm	**Le règlement graphique** Réseaux - Ouvrages transport de gaz : Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. Changement de destination : Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers : La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, non-aedificandi et non- sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.	Pas de report des ouvrages gaz au plan de zonage Aucun changement de destination prévu dans les emprises de SUP gaz Pas d'EBC prévu dans les emprises de SUP gaz	**Report des zones d'effets canalisation gaz au plan de zonage** Sans objet Sans objet
	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Pollution lumineuse : Concernant la lutte contre la pollution lumineuse, le PLU pourrait intégrer l'enjeu de la trame noire avec par exemple la mise en place d'une charte ou d'un plan d'éclairages extérieurs favorable à la vie et aux déplacements de la faune nocturne. Le PLU pourrait encadrer l'éclairage public et commercial et imposer des horaires d'extinction des enseignes lumineuses. Il pourrait aussi définir des zones de protection du ciel nocturne.		**Il peut être ajouté des orientations relatives à la pollution lumineuse et à la trame noire dans l'OAP thématique « corridors écologiques » (n°5)** **Proposition à étudier :** **5.3.3. Favoriser les activités de la faune nocturne et limiter le dérangement de la faune diurne en adaptant l'éclairage public.** L'éclairage public est une source d'éblouissement des espèces photosensibles, de pièges écologiques pour les espèces à phototactisme positif, d'évitement pour les espèces lucifuges… et de perturbation pour les espèces diurnes. En conséquence, il constitue une rupture écologique pour une diversité d'espèces : rapaces nocturnes (hiboux, chouettes), chauves-souris, mustélidés (loutre, belette, martre, hermine, blaireau…), rongeurs, amphibiens, reptiles, papillons de nuit, grillons, araignées… *Source : INPN* Les continuités écologiques de la trame noire sont importantes sur le territoire de Fontenay-le-Comte, puisqu'il se situe sur un corridor de chiroptères. Des colonies sont installées dans l'ancien tunnel ferroviaire de Pissotte et dans deux cavités d'une ancienne carrière à Saint-Michel-le-Cloucq, deux communes adjacentes au territoire. Les enjeux concernent principalement le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Murin de Daubenton et la Barbastelle d'Europe. Sur la commune, des chiroptères sont présents dans des habitats tels que les cavités du parc Baron (certaines sont fermées au public pour protéger les zones d'hibernation), certaines caves et souterrains, des greniers, etc. L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses s'applique aux installations d'éclairage extérieur, qu'il soit dédié à la sécurité, à la mise en lumière du patrimoine, parcs et jardins publics, des équipements sportifs de plein air, etc. L'arrêté fixe des prescriptions techniques (la répartition du flux lumineux sur une surface donnée, la température de couleur…) à respecter en agglomération et hors agglomération, ainsi que dans des espaces naturels protégés. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** **Afin de préserver ou restaurer les continuités écologiques de la trame noire, l'éclairage sera adapté aux fonctionnalités des espaces. Il devra se limiter aux surfaces utiles (cheminements, places publiques, …) et les éclairages publics seront éteints sur une partie de la nuit.** **L'émission de la lumière vers le ciel est proscrite, de même que l'éclairage non fonctionnel des façades, des arbres, des cours d'eau et des points d'eau, etc.**

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
	Servitudes d'utilité publique (SUP) Liste des Servitudes d'Utilité Publique – Rappels : • Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi de la canalisation. • Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Vous veillerez à remplacer les fiches GRTgaz par les fiches NaTran. L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante : NaTran – DO – POCS - Département Maîtrise des Risques Industriels 35 rue de la Brigade RAC 16023 ANGOULEME CEDEX Téléphone +33(0)5 45 24 24 29 - peca-urba@natrangroupe.com Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent : • Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ; • Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ; • Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes		**Complément de la liste et du plan des SUP**
MRAE	Le dossier aborde en premier lieu l'articulation avec le Scot Sud Est Vendée, en tant que document intégrateur des différentes politiques sectorielles. La MRAe relève toutefois que ce document d'ordre supérieur ayant été approuvé en 2021 avant l'adoption des versions révisée du Sdage et du PGRI du bassin Loire Bretagne pour la période 2022-2027, le rapport de présentation aurait dû porter un regard sur les éventuels changements intervenus postérieurement à l'approbation du Scot pour s'assurer de la pleine compatibilité avec les plans précités. La MRAe constate que si le rapport fait état de l'existence d'un zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune, cela n'est pas le cas en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales quand bien même le rapport présente un recensement des zones d'accumulation des eaux de ruissellement. **La MRAe rappelle que le Sdage Loire-Bretagne 2022-2027 (disposition 3D-1) demande aux collectivités de réaliser avant 2026 un zonage délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.**		Comme mentionné ci-dessous, le rapport de présentation sera complété de l'analyse de la compatibilité du PLU avec les orientations et dispositions du SDAGE et du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027. La réalisation d'un zonage pluvial n'est pas de la portée d'un PLU. Le PLU intègre aux différentes phases qui le compose la gestion des eaux pluviales : - Diagnostic des secteurs de ruissellement et des problématiques connues de gestion des eaux pluviales ; - Définition d'orientations relatives à la gestion des eaux pluviales et du risque d'inondation dans le PADD ; - Protection des secteurs sensibles aux ruissellements et à l'accumulation des eaux pluviales à travers le règlement, le zonage et les OAP thématiques ; - Maîtrise du débit limité à 3 l/s/ha dans les dispositions générales du règlement écrit ; - Une réduction de l'imperméabilisation permise par le PLU à travers la réduction des zones constructibles, la protection d'espaces verts dans le bourg, la protection stricte des milieux naturels et des orientations visant la gestion des eaux pluviales par des méthodes douces au sein des unités foncières.
	Le dossier aborde le lien avec le programme local de l'habitat (PLH) établi à l'échelle de l'intercommunalité. Bien que celui-ci soit établi pour la période 2020-2025 le dossier s'attache à présenter au travers d'un tableau récapitulatif les diverses orientations et dispositions du PLU supposées s'inscrire en compatibilité avec les enjeux du PLH. De la même manière, en regard des 21 actions du PCAET, le dossier expose pour celles en lien avec la planification urbaine, comment le PLU au travers des choix de développement, des orientations d'aménagement et dispositions réglementaires est supposé s'inscrire en comptabilité. Ces présentations très synthétiques concernant le PLH et le PCAET sont davantage affirmatives que réellement démonstratives et gagneraient à être argumentées sur la base d'une analyse plus détaillée. ***La MRAe recommande :*** - ***de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec les orientations et dispositions du Sdage et du PGRI Loire Bretagne 2020-2027 révisés ;*** - ***de présenter une analyse détaillée et argumentée de la compatibilité du PLU vis-à-vis du PLH et du PCAET.***		Le rapport de présentation sera complété de l'analyse de la compatibilité du PLU avec les orientations et dispositions du SDAGE et du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027. L'analyse de la compatibilité du PLU vis-à-vis du PLH et du PCAET sera complétée dans la mesure du possible. Pour le PLH une mise au point sera faite avec les servies compétents de la CCPFV. **L'article R151-3 prévoit que l'évaluation environnementale contienne la description de l'articulation du PLU avec les plans/programmes avec lesquels il doit être compatible, sans exigence particulière sur le niveau de détail. L'analyse détaille déjà point par point l'articulation du PLU avec le PLH et le PCAET.**
	Au-delà du suivi relatif aux éléments de patrimoine naturel comme les zones humides, les haies, les boisements, le dispositif de suivi gagnerait également à intégrer les éléments relatifs au suivi des évolutions des dispositifs d'assainissement collectif et individuel du point de vue de l'enjeu qualité de l'eau, ainsi qu'en ce qui concerne l'évolution de la consommation d'eau s'agissant d'un territoire en zone de répartition des eaux (ZRE). ***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs portant sur les caractéristiques qualitatives et quantitative de la ressource en eau du territoire.***		Les indicateurs suivants seront ajoutés : - Nombre de nouvelles habitations raccordées au réseau d'assainissement collectif - Nombre de nouvelles habitations non-raccordées au réseau d'assainissement collectif (mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome) - Consommation d'eau annuelle depuis l'approbation du PLU
	En revanche, l'inscription d'un Stecal (Ae5) relatif à une ancienne zone de stationnement et de dépôt, en friche, pose question dans la mesure où le besoin d'y installer un parc photovoltaïque ou un parking n'apparaît pas clairement défini et insuffisamment argumenté. La pertinence d'une zone de stationnement éloignée du bourg et la taille limitée de 4 900 m² de la parcelle et l'emprise au sol		

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
	limitée de 3 720 m² de constructibilité pour y accueillir un projet photovoltaïque se pose d'autant plus que cet espace se situe au contact d'un espace boisé et entre deux secteurs de zones humides ce qui militerait davantage en faveur d'un retour de cet espace vers une vocation agricole ou naturelle en proposant une action de désartificialisation favorable à la reconquête des sols et de leurs fonctionnalités initiales. Sans que cela ne soit considéré au PLU comme un Stecal, la MRAe relève par ailleurs que la collectivité fait le choix d'inscrire en zone NL 0,64 ha de terrain destiné à accueillir un éventuel équipement d'intérêt collectif (potentiellement une nouvelle salle des fêtes), affiché comme étant un des enjeux principaux et un motif important de la révision, sans que cela ne soit considéré dans le décompte prévisionnel des espaces naturels consommés. ***Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande :*** - ***de ré-interroger la création du Stecal Ae5 et de privilégier une action de reconquête de cet espace vers une vocation agricole ou naturelle, à défaut d'une argumentation suffisamment étayée du point de vue de la nature du besoin et de la pertinence de sa localisation ;*** - ***d'argumenter la non prise en compte dans la consommation d'espace du secteur Nl destiné à accueillir un équipement communal et le cas échéant d'en corriger le décompte prévisionnel.***		**STECAL Ae5** L'emprise du STECAL Ae5 est entièrement imperméabilisée. Le STECAL est situé en entrée du massif forestier de Mervent-Vouvant. Cette situation constitue une opportunité de requalification de cet espace anthropisé, ayant perdu toute vocation naturelle et agricole, et ce depuis plus de 20 ans, pour du stationnement de poids lourds (entreprise sur la commune voisine) en-dehors du boisement. Au regard de l'environnement, cette démarche ne porte donc pas d'incidence négative notable, dans la mesure où le STECAL se limite à l'emprise déjà imperméabilisée. En revanche, elle porte les incidences positives suivantes : - réduire la circulation de véhicules au sein du massif forestier par un stationnement en entrée - favoriser la pratique du covoiturage - mutualiser cet espace avec le développement des énergies renouvelables avec création d'un parking à ombrières **Il n'a pas été retenu de renaturer cette friche pour privilégier un projet d'accélération des énergies renouvelables, associé à un parking relais ou covoiturage par exemple. Il s'agit d'un projet potentiel d'échelle communautaire.** **Ce site peut permettre de développer un projet d'accélération des énergies renouvelables à l'échelle communautaire.** **<u>Pas de modification du projet</u>** **Secteur NL** <u>Page 284 du RP :</u> ***« Le secteur NL correspond à la partie sud du parc de Montalembert. Il s'agit actuellement d'un potager en friche et d'une allée carrossable, aménagée.*** *Le secteur délimité suit les limites du parc au sud et l'allée d'accès actuel à la propriété bâtie, en excluant le parc boisé au nord et la partie bâtie à l'est (classée Ua).* ***Anthropisé, le secteur revêt un faible intérêt écologique.*** *La partie boisée au nord, à plus fort enjeu, a été écartée du secteur et est protégée par un zonage N. »* Le secteur N est clos de murs et peut être intégré à l'enveloppe urbaine du bourg. Le « vide urbain » est constitué par le parc boisé plus au nord, maintenu inconstructible. Il **a été considéré que cette surface anthropisée, friche + allée carrossable, ne constitue pas un espace agricole ou naturel. L'aménagement de l'équipement ne constitue par de consommation foncière i d'espace NAF.** **<u>Pas de modification du projet</u>**
	L'évaluation environnementale revient sur un projet d'aménagement de lotissement à l'ouest du bourg (zone Ubb) qui a conduit à artificialiser une zone humide de 2 790 m² identifiée par le Sage8. Le choix de maintenir l'identification de cette zone comme élément à préserver au titre des dispositions de l'article L 151-23 du CU n'apparaît pas cohérent. Le dossier aurait gagné plutôt à rappeler comment la compensation de cet impact à été effectuée conformément aux dispositions du Sage et dans quelle mesure le PLU permet d'assurer la préservation de cette zone de compensation si elle s'est opérée sur le territoire communal. La MRAe rappelle la nécessaire prise en compte de la notion d'espaces périphériques des zones humides, à propos desquels le Sdage 2022-2027 indique qu'ils jouent un rôle dans les fonctionnalités et la pérennité des zones humides et à ce titre doivent être pris en compte dans la protection accordée à celles-ci. Aussi, dans la mesure où le Sage Vendée approuvé en mars 2013 n'a pas nécessairement intégré cette notion introduite au Sdage révisé, le règlement de PLU gagnerait à faire état de cette notion afin de s'assurer que les projets d'aménagements qui, bien que situés en dehors des zones humides reportées au document graphique, ne soient pas susceptibles, par leur proximité, de porter atteinte indirectement à leurs fonctionnalités. ***Au regard des développements qui précèdent, la MRAe recommande :*** - ***de rappeler comment s'est opérée la compensation de la zone humide impactée par l'aménagement de la zone Ubb ainsi que les dispositions du PLU visant à assurer la pérennité de cette mesure compensatoire dès lors qu'elle aurait pris place sur le territoire communal ;***		Le dossier sera complété des éléments relatifs à la compensation de la zone humide impactée, sur base des données du DLE. La compensation prend place sur le territoire communal. Elle concerne une zone humide protégée par une prescription au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU révisé. Sa protection dans le PLU révisé sera complétée dans le RP également. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 définit les espaces périphériques des zones humides comme la zone, l'aire, le secteur ou la partie de territoire, située sur son pourtour, au sein desquels se déroulent des processus hydrauliques, biologiques ou paysagers nécessaires à sa fonctionnalité et à sa pérennité. Le SDAGE souligne que ces espaces périphériques des zones humides jouent un rôle dans leurs fonctionnalités et leur pérennité et sont à ce titre pris en compte dans la protection accordée aux zones humides. L'orientation 8B du SDAGE prévoit d'éviter la dégradation des fonctionnalités des zones humides existantes en évitant autant que possible tout impact sur la zone humide et son espace périphérique proche. Le SDAGE ne précise pas de périmètre de protection à appliquer en périphérie des zones humides. **Aussi, au regard de ces éléments, il est proposé de compléter l'OAP thématique n°5, en particulier le volet 5.2.2, qui porte sur la préservation des fonctionnalités des zones humides. Ces orientations protègent déjà les zones hydromorphes (qui sont étroitement liées aux fonctionnalités des zones humides et à leur système hydrogéomorphologiques). Cette OAP peut intégrer une orientation sur la prise en compte des espaces périphériques aux zones humides identifiées dans le règlement graphique du PLU, en lien avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne.**

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
	- ***de rappeler au règlement du PLU la nécessaire prise en compte des espaces périphériques indispensables aux fonctionnalités des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires.***		
	Au regard de ce qui a été relevé précédemment en ce qui concerne le secteur Nl destiné à accueillir un équipement communal, la MRAe relève que ce secteur est situé hors zonage d'assainissement collectif alors qu'au regard de son dimensionnement et de sa fréquentation, un équipement de type salle des fêtes induira des effluents qui nécessiteront un traitement adapté. Le zonage d'assainissement des eaux usées issu du schéma directeur d'assainissement de la communauté de communes figurant au rapport de présentation fait encore mention de zonages de PLU obsolètes sans lien avec le nouveau PLU et n'apparaît pas cohérent avec le plan de zonage d'assainissement fourni au sein des annexes sanitaires. Ainsi, le secteur 1AUh La Bretonne à l'ouest du bourg (désormais Ubb dans le projet de PLU) n'est pas inclus dans le périmètre d'assainissement collectif présenté en annexe sanitaire. Inversement des parties d'anciens secteurs constructibles aujourd'hui en zone A sont compris en zone d'assainissement collectif. De fait, le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune nécessite d'être actualisé de manière cohérente avec le projet de PLU. **La MRAe rappelle qu'en vertu des dispositions de l'article R122-17-II du code de l'environnement, l'élaboration et la révision des zonages mentionnés à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales doivent être précédés d'une demande d'examen au cas par cas afin qu'il soit statué quant à la nécessité pour la personne publique responsable de réaliser ou non une évaluation environnementale.**		La révision du zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas de la portée du PLU.
	Au cas présent, la décision de dispense d'évaluation environnementale rendue le 21 juillet 2017 concernant la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pissote portait sur un zonage dont la délimitation des secteurs d'assainissement collectif était différente de celle présentée dans le cadre du PLU révisé. ***La MRAe recommande d'engager l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées en cohérence avec la nouvelle délimitation des enveloppes urbaines à desservir en assainissement collectif et le moment venu de la saisir dans le cadre du dispositif d'examen au cas par cas afin de statuer quant à la nécessité de la soumettre à évaluation environnementale.***		La révision du zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas de la portée du PLU.
	La question de l'évolution des consommations d'eau induites par le projet de PLU et ses conséquences du point de vue de la disponibilité de la ressource ne sont pas abordées par l'évaluation environnementale. […] La MRAe observe que parallèlement, le règlement du PLU maintient la possibilité de réalisation de piscines sans que l'évaluation environnementale ne porte un regard sur leurs incidences alors même que le sujet revêt un enjeu particulier au regard de la ZRE du Bassin du Lay. Aussi, au-delà des enjeux relatifs à l'implantation de ces ouvrages, le principal impact des piscines porte sur la consommation d'eau potable. Le projet de PLU gagnerait à assurer au minimum un encadrement des volumes pour les nouvelles piscines au sein des différentes U, AU, A et N, quand bien même leur niveau de prélèvement reste à mettre en perspective avec ceux relatifs à l'ensemble des autres usages de la ressource. ***Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale du point de vue des effets du projet de PLU sur la gestion quantitative de la ressource en eau et de compléter les dispositions du PLU pour en assurer une meilleure préservation.***		L'évaluation environnementale sera complétée sur les effets du PLU sur la gestion quantitative de la ressource en eau. **On complètera l'EE en argumentant sur le fait que cette consommation sera non significative**
	La révision du PLU ne s'est que faiblement emparée du sujet du changement climatique. L'absence d'évocation de la thématique climat en plus des six autres thématiques abordées par l'évaluation environnementale est à ce titre révélatrice d'un défaut de prise en compte du sujet de l'atténuation qui passe nécessairement par la réduction des consommations énergétiques d'origine fossile, la réduction des émissions de gaz à effets de serre, le développement des énergies renouvelable et l'accroissement de la capacité de stockage de carbone du territoire. Les seules dispositions se limitent à préconiser la conception bioclimatique des constructions prévue à l'OAP thématique n°4. Quand bien même la contribution d'une commune de 1 300 habitants d'ici 2036 dans les consommations énergétiques et émissions de GES est relative à l'échelle de la communauté de communes, elle peut néanmoins s'avérer pertinente du point de vue de l'enjeu de développement des énergies renouvelables et de la séquestration de carbone au regard de ses potentialités. La MRAe rappelle aussi que le code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités de fixer des objectifs particuliers en exigeant une performance énergétique supérieure à la réglementation, en définissant		La thématique « Climat » est bien abordée dans l'une des 6 thématiques de l'évaluation environnementale, celle-ci ayant été nommée « Qualité de l'air ». En effet, la conception bioclimatique des bâtiments, le développement des liaisons douces, des modes de covoiturage, des dispositifs de réduction d'énergie ou de production d'énergies renouvelables, etc contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les sujets inhérents au changement climatique sont nombreux et traités également à travers les autres thématiques de l'évaluation environnementale (préservation des milieux naturels, maintien des fonctionnalités limitant les enjeux liés aux risques naturels, valorisation des espaces verts en ville, gestion des eaux pluviales par des méthodes douces…). **Il est proposé d'ajouter un paragraphe dans le chapitre VI.3.1 de l'évaluation environnementale afin d'exprimer la prise en compte du changement climatique à travers les différentes thématiques de l'évaluation environnementale.**

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
	des moyens pour la construction de logements neufs et la rénovation du parc ancien ou encore en attribuant des bonus de constructibilité ou en exigeant un pourcentage d'énergies renouvelables. La MRAe note une présentation insuffisante en ce qui concerne l'articulation des orientations du projet de PLU avec les orientations stratégiques et le programme d'actions du PCAET sur les thématiques concernées pour laquelle une analyse de la compatibilité est attendue et une évaluation des incidences des dispositions du PLU soit clairement développée au sein de l'évaluation environnementale. De la même manière le volet adaptation au changement climatique n'est pas traité dans le rapport de présentation et plus particulièrement au sein de l'évaluation environnementale. La trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (Tracc) prévoit un réchauffement moyen de +4 °C en France en 2100 par rapport à l'ère pré-industrielle. A la suite de la présentation du nouveau plan national d'adaptation au changement climatique (Pnacc 3) de mars 2025, il est attendu à partir de 2027 que les collectivités intègrent cette Tracc lors de l'évolution de leurs documents. ***Au regard des développements qui précèdent, la MRAe recommande de traiter la façon dont le projet de PLU s'empare des sujets d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, notamment en articulation avec la stratégie et le plan d'actions du PCAET du Pays de Fontenay Vendée.***		Comme développé dans le chapitre développant l'articulation du PLU avec le PCAET (VII.3), le PLU traite le sujet du changement climatique à travers : - Les règles des zones A et N - La protection des réservoirs de la TVB, les zones humides, les zones inondables, etc. par ces zones A et N - Les prescriptions au titre de l'article L151-23 du CU protégeant : les haies, les zones humides, les espaces boisés (+EBC), les secteurs sensibles aux ruissellements d'eaux pluviales - L'OAP thématique n°3 : essences végétales recommandées, locales, adaptées aux conditions climatiques et au contexte du territoire - L'OAP thématique n°4 : conception bioclimatique des bâtiments - L'OAP thématique n°5 : renforcement de la TVB, préservation des espaces boisés, du réseau hydrographique et milieux associés, valorisation des zones humides et hydromorphes, gestion des eaux pluviales, valorisation de la perméabilité des sols, des espaces de nature en ville, réduction de la consommation d'eau potable… - Le PLU encadre l'urbanisation future à travers l'OAP sectorielle de la zone 1AU Clos de la Solitude. - Le STECAL Ae5 est une opportunité de requalifier un site imperméabilisé pour le développement des énergies renouvelables. **Ce complément pourra être ajouté dans le chapitre VII.3 relatif à l'articulation du PLU avec le PCAET.**
	Le projet de PLU apparait cohérent d'un point de vue développement démographique, il ne prévoit aucune extension urbaine ni aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Nous avons relevé la présence de 6 STECAL : . ▪ 4 relatifs à des activités économiques et de loisirs existantes et sans incidence pour l'activité agricole . ▪ 1 pour un projet de parking ou de parc photovoltaïque au sol : la surface étant déjà artificialisée et dégradée, aucun retour à l'agriculture n'y est possible. **avis FAVORABLE sur le projet global du PLU et sa consommation foncière, et DEFAVORABLE à la création d'une zone Ap et au règlement de la zone Av.**	6 STECAL	Sans objet
CHAMBRE AGRICULTURE	En revanche, le projet prévoit la mise en place de deux sous-secteurs en zone agricole, au sein desquels toute nouvelle construction est interdite : . • Zone Ap « secteur à sensibilité paysagère autour du bourg » **L'intérêt et les objectifs recherchés du zonage Ap ne sont pas justifiés dans le dossier, à ce titre nous demandons que cette zone soit retirée.**	Le PADD inscrit les orientations suivantes : • *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 »*	La question a été posée par la Chambre d'agriculture e PPA du 28/05/2024 : Extrait CR : *« Les secteur Ap sont des espaces très restreints en superficie, en couronne autour du bourg, inconstructibles en raison de leur valeur paysagère et « tampon », avec vues sur le clocher et la silhouette su bourg. Ce sont des terres à valeur agronomique qui ne seront pas aménagées/bâties ; de fait avec les lois Climat, ZAN et orientations du Scot, il ne peut être envisagé des extensions sur ces secteurs. »* **Le principe des secteurs Ap retenus en application du PADD avait été validé en réunion des PPA.** **Dans le cadre de la concertation agricole, aucun exploitant n'a évoqué de projet de construction agricole sur ces 3 secteurs** (raisons foncières et fonctionnelles d'accès ou de gestion des eaux pluviales). **Ces espaces constituent des espaces « tampons », de respiration entre quartiers bâtis et en bordure de la traverse nord-sud du bourg.** **Ils participent à la qualité des abords du bourg et le secteur Ap situé de l'autre côté du cœur de bourg offre des vues intéressantes, à préserver vers le sud**

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
			 Vue depuis le secteur Ap au sud-ouest sur la silhouette du bourg et le domaine route Sérigné Route de Sérigné : vue sur le clocher et panorama sud ouvert secteur Pillery entrée nord bourg **Proposition : maintien des secteur Ap**
	Zone Av « secteur viticole AOC » L'interdiction de nouvelle construction en zone Av ne prévoit pas d'exception pour les constructions liés et nécessaires à la pratique de la viticulture ce qui contraint fortement le développement de l'activité viticole sur ces secteurs. C'est pourquoi **nous demandons que le règlement de cette zone soit révisé.**	Le PADD inscrit les orientations suivantes : • *Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : ▪ qualité agronomique (notamment AOC Fiefs Vendée Pissotte), ▪ structures foncières en place* **Le secteur Av** correspond à la zone agricole à forte valeur agronomique, viticole, délimitée en périmètre AOC	Le secteur a été délimité en suivant les périmètres identifiés et protégés AOC, en concertation avec les exploitants agricoles et l'IAO, associée en tant que PPA. **L'INAO a validé le principe d'inconstructibilité et a demandé la possibilité de tours anti gel en secteur Av (réunion PPA du 28/05/2024).** Ces installations ne sont pas listées dans les sous destinations agricoles mais le règlement ne fixe pas de règle de hauteur pour les tours anti-gel). **L'INAO a validé les secteur Av et le règlement : avis favorable sur le PLU.** **<u>Proposition :</u>** **Ajout de construction de tours anti gel en Av, chapitre I zone A, si nécessaire.** **Ou préciser que les installations nécessaires à l'activité sont autorisées, sous réserve de bonne insertion ou de réversibilité (démontable) ?** **Pour mémoire, pas d'autorisation exigée pour les tours de moins de 12 m de haut <u>(à vérifier)</u>**
INAO	La commune de Pissotte se situe dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) "Fiefs Vendéens suivi de la DGC Pissotte" et "Beurre-Charentes Poitou". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Jambon de Vendée", "Boeuf de Vendée", "Porc de Vendée", " Volailles de Vendée", " Mogette de Vendée » ", "Brioche Vendéenne", "Gâche Vendéenne" et de l'IGP viticole " Val de Loire".	Prise en compte des AOP, IGP STECAL hors aires délimitées viticoles Zonage Av sur secteurs délimités viticoles	**Voir ci-dessus, question sur les tours anti-gel**

PPA	OBSERVATIONS	Dispositions du projet PLU ARRETE	EXAMEN DES AVIS PROPOSITION DE PRISE EN COMPTE COMMUNE
	Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées. Il a bien été identifié que les différents STECAL, l'OAP sectorielle « Le Clos de la Solitude » ainsi que les projets de densification se situent en dehors des aires délimitées viticoles. Par ailleurs, il a bien été souligné que les Signes Officiels de Qualité (SIQO) notamment viticoles et AB (Agriculture Biologique) sont repris dans vos documents d'urbanisme et ont fait l'objet d'une attention particulière lors de la concertation agricole.		
CD Vendée	Pas d'avis reçu au 29/10/2025		Sans objet
CDPENAF	Règlement écrit : Incohérence entre les surfaces maximales indiquées entre les pages 77 et 81	Page 77 : **En zone N :** L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 30 m². Pag 81 : L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum, dans la limite de 50 m².	**C'est bien la surface de 50 m² maximum qui doit être retenue pour l'extension d'habitation, comme en zone A.** La page 77 sera corrigée. Cette emprise est compatible avec la Charte de la chambre d'agriculture Vu et validé en CDPNAF de 09/2025.
VENDEE EAU	**Prise en compte de l'arrêté de DUP dans le projet** **La zone de la commune concernée par les PP est boisée et est classée en EBC dans ce projet de PLU.** **L'AP repris dans l'annexe des servitudes est l'ancien : Il est nécessaire de mettre à jour le document avec l'AP et les limites de l'arrêté préfectoral du 17/07/2019.** **Avis : Favorable** + Compléments RP	La liste des SUP mentionne pour la Retenue de Mervent-Albert sur laquelle sont institués des périmètres de protection Immédiat, rapproché sensible, rapproché complémentaire, par arrêté du 02-01-1979.	**SUP : Liste et AP à mettre à jour**
CCI	Pas d'avis reçu au 29/10/2025		Sans objet
CNPF	Pas d'avis reçu au 29/10/2025		Sans objet
RTE	**Aucune observation**		Sans objet
Mairie de Longèves	**Avis favorable**		Sans objet

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

Pays de Fontenay-Vendée

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Lundi 07 juillet 2025 - 18 H 30
Extrait du registre des délibérations

A 18 h 30 le lundi 07 juillet 2025, le Conseil communautaire s'est rassemblé Salle du Conseil à la Maison de Pays de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, à la suite de la convocation adressée par le président le 01 juillet 2025.

Présents :

HOCBON Ludovic, Président (*sorti au point 7.1 et rentré au point 8.2*)

BAUDRY Yves (*sorti au point 7.1 et rentré au point 8.2*), BIENVENU Alain, BIRÉ Michel (*sorti au point 8.1 et rentré au point 8.2*), BOBINEAU Joël, BOUCHER Yves-Marie (*sorti au point 7.1 et rentré au point 8.2*), BOUILLAUD Stéphane (*sorti au point 8.1 et rentré au point 8.2*), BOURDEAU Marylène, DROUIN Patricia, DUPAS Laurent, FOURAGE Hugues (*sorti au point 8.2.1 et rentré au point 8.2.2*), FROMAGET Marie-Thérèse, GERMAIN Yves, GUIGNARD Gérard, GUILLON Francis, HÉRAUD Michel (*sorti au point 7.1 et rentré au point 8.1*), HUETZ Anne, JOUINEAU Laurence, LÉGERON Ghislaine, LEMOINE Matthias, LUCAS Noëlla, MACORPS Jean-Paul, MAROT Roger, MIGNET Philippe, PAGEAUD Lionel (*sorti au point 8.1 et rentré au point 8.2*), PHILIPPOT Xavier (*sorti au point 7.1 et rentré au point 8.1*), POUZET Michel, RAGOT Chantal, RIDEAUD Daniel, RIVIÈRE Francis, ROUHAUD Christelle, SAINT-CYR Sylvie, SAVINEAU Michel, TRUDEAU Christelle, VERDON Sébastien, VERHAEGHE-GRILLO Dominique (*sorti au point 7.1 et rentré au point 8.1*), VINET Monique.

Excusés : ARNAUDEAU Jean-Marie *ayant donné pouvoir à* RAGOT Chantal *(sa suppléante)* ; BOUCHER Cécile ; HERNANDEZ Philippe ayant donné pouvoir à BOURDEAU Marylène *(sa suppléante)* ; VERGNAUD Benjamin *ayant donné pouvoir à* BIRÉ Michel.

Absents : CHAMPARNAUD Catherine, MAZOUE Dominique, ROY Sébastien.

Secrétaire de séance : VERHAEGHE-GRILLO Dominique

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de quarante-deux, il a été procédé immédiatement à l'ouverture de la séance.

12.1 – REVISION GÉNÉRALE DU PLU DE PISSOTTE : ARRÊT DE PROJET ET BILAN DE LA CONCERTATION

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivant, L 153-1 et suivants ;

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Sud-Est Vendée approuvé par la délibération n° 12-21 en date du 21 avril 2021 en comité syndical du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement (SMFSVD) ;

VU les statuts de la Communauté de communes de Pays Fontenay Vendée ;

VU la prise de compétence au 1er octobre 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée ;

VU la délibération communale n° 2023-15 en date du 24 janvier 2023 portant prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pissotte ;

VU la délibération prise par le conseil municipal de Pissotte le 27 février 2025 transférant la poursuite de la maîtrise d'ouvrage de la procédure de révision générale de son PLU à la Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée ;

VU la délibération communautaire n°6 .1 en date du 24 mars 2025 qui prend acte du second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision générale du PLU de la commune de Pissotte ;

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

VU le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme sont :

- Conforter le cadre de vie attractif de la commune,
- Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés,
- Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal,
- Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions,
- Être soucieux du caractère rural de la commune dans le choix de développement pour demain,
- Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants,
- 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.

CONSIDÉRANT qu'en application des dispositions de l'article L 153-14 du Code de l'Urbanisme, l'organe délibérant de l'EPCI, arrête le projet de PLU ;

CONSIDÉRANT que le projet en l'état est prêt à être arrêté ;

CONSIDÉRANT que la concertation préalable s'est tenue dans le respect des modalités de concertation fixées lors de la délibération de prescription de la révision générale du PLU ;

CONSIDÉRANT que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme est prêt a être transmis pour avis aux personnes publiques associées ;

* *
*

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ARRÊTE** le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pissotte tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **TIRE** le bilan de la concertation, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **COMMUNIQUE** pour avis aux personnes publiques associées, le projet de révision du plan local d'urbanisme, en application des dispositions de l'article L 153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme,

- **AUTORISE** le président à prendre toutes les dispositions utiles au bon déroulement de la suite de la procédure,

- **CHARGE** Monsieur le président de l 'exécution de la présente délibération et l 'autorise à signer tout document à cet effet,

- **DIT** que la délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois et qu'elle sera mentionnée dans un journal local.

Pour extrait conforme,
La Secrétaire,

Dominique VERHAEGHE-GRILLO

Pays de Fontenay-Vendée

Pour extrait conforme,
Le Président,

Ludovic HOCBON

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

PISSOTTE
P.L.U.

LISTE DES PIECES

1 – Rapport de présentation

Annexes au rapport de présentation :

1.a - Carte agricole

1.b – Cartes d'étude de densification des espaces bâtis et aménagés

1.b.1- Centre bourg

1.b.2- Les Moriennes – Sud rue Moulin Charron

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 – Règlement

4 – Plans de zonage

4.a – Plan d'ensemble - éch. 1/5 000e

4.b – Plan centre-bourg - éch. 1/5 550e

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

6 – Annexes informatives et graphiques

6.a – Liste et plan des servitudes d'utilité publique

6.a.1 - Liste des servitudes d'utilité publique et arrêtés

6.a.2a - Plan des servitudes d'utilité publique - éch. 1/5 000e

6.a.2b - Plan synthétique des servitudes d'utilité publique - PAC Etat

6.a.3a – Risque inondation – PPRI 2008

6.a.3b – Risque inondation PAC 2023

6.b – Annexes sanitaires

6.b.1 - Plan du réseau d'alimentation en eau potable

6.b.2 – Plan du réseau et zonage d'assainissement

6.b.3 – Schéma Directeur d'assainissement

6.c –Carte des infrastructures de transports terrestres - Prescriptions d'isolement acoustique

6.d - Le plan des zones à risque d'exposition au plomb

6.e - Les bois ou forêts relevant du régime forestier

6.f – Secteurs d'information sur les sols

6.g – Les périmètres AOC

6.h – Les espaces de préemption du Département (Espaces Naturels Sensibles)

6.i –Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1 du code de l'urbanisme)

6.j - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir

6.k - Les périmètres à l'intérieur desquels l'édification des clôtures est soumise à D.P.

6.l – Zones archéologiques

7 – Pièces administratives et délibérations – Bilan de la concertation

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

PISSOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

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

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

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
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

(…)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Conformément à l'article 37 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018. Elles sont applicables à l'élaboration du plan local d'urbanisme ou à la prochaine révision du plan local d'urbanisme effectuée en application des articles L. 153-31 ou L. 151-34 du code de l'urbanisme.

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

Table des matières

CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 9

I.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 10
I.1.1. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE 10
I.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE 11

I.2 ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES 15
I.2.1. L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE 15
I.2.2 L'AGE DES MENAGES 18
I.2.3 LA TAILLE DES MENAGES 20
I.2.4 LA POPULATION ACTIVE 22
I.2.6. LES HYPOTHESES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 24
I.2.7. LA POPULATION – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX 29

I.3 L'HABITAT 30
I.3.1. LES EVOLUTIONS ET LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS 30
I.3.2 LES CARACTERISTIQUES ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS 32
I.3.3 LE RYTHME DE CONSTRUCTIONS – LOGEMENTS AUTORISES, LOGEMENTS COMMENCES 32
I.3.4. LE PARC LOCATIF SOCIAL 33
I.3.5. LE LOGEMENT SPECIALISE 33
I.3.6. LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS 34
I.3.7. LES ACTIONS ET PROGRAMMES EN FAVEUR DE L'HABITAT 34
I.3.7. LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX EN MATIERE DE LOGEMENTS (SCOT, PLH) 35
I.3.8. LA REVISION DU SCOT ENGAGEE POUR RENFORCER LA MIXITE DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE 39
I.3.9. L'HABITAT – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX 40

I.4 L'ORGANISATION TERRITORIALE, CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES 41
I.4.1. L'ORGANISATION SPATIALE 41
I.4.2. DENSITES ET MORPHOLOGIES URBAINES 42
I.4.2. ORGANISATION URBAINE - SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX 44

I.5 L'ECONOMIE 45
I.5.1. LES ACTIVITES ECONOMIQUES 45
I.5.2. L'ACTIVITE AGRICOLE 47
I.6.3. LES PRINCIPAUX POLES D'EMPLOIS 53
I.6.4. LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS – L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE 53
I.6.5. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX – SCOT 2021/2036 54
I.5.6. ECONOMIE – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX 55

I.6 LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC 57
I.6.1. DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF 57
I.6.2. DES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS A PROXIMITE DIRECTE (FONTENAY LE COMTE) 57
I.6.3. LE PROJET DE SALLE DES FETES 57
I.6.4. LES EQUIPEMENTS – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX 59

I.7 LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS - MOBILITES 60
I.7.1. LA DESSERTE 60
I.7.2. L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES 60
I.7.3. LES LIAISONS DOUCES 61
I.7.4. LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE COVOITURAGE 61
I.7.5. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT 62
I.7.6. DEPLACEMENTS ET MOBILITES - BILAN ET ENJEUX 63

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

CHAPITRE 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. LE MILIEU PHYSIQUE 65
II.1.1 CLIMAT 65
II.1.2 GEOLOGIE ET RELIEF 66
II.1.3 HYDROGEOLOGIE 68
II.1.4 HYDROGRAPHIE 68
II.1.5 ZONAGES REGLEMENTAIRES 69
II.1.6 OCCUPATION DES SOLS 69

II.2. LE MILIEU NATUREL ET LE CONTEXTE ECOLOGIQUE 71
II.2.1 IDENTIFICATION DES ZONES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL 71
II.2.2 LES ZONES HUMIDES 83
II.2.3 ETAT DES LIEUX DES DONNEES FORESTIERES 86
II.2.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE 90
II.2.5 LA NATURE EN VILLE : UNE FONCTION TRIDIMENSIONNELLE 96
II.2.6 MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES – BILAN ET ENJEUX 97

II.3. LE CONTEXTE PAYSAGER 99
II.3.1. LES ENTITES PAYSAGERES 99
II.3.2. LES ALTERATIONS PAYSAGERES 104
II.3.3. LES SITES NATURELS ET CONTEXTE PAYSAGER : SYNTHESE - BILAN / ENJEUX 105

II.4. LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, ARCHEOLOGIQUE 106
II.4.1. LE PATRIMOINE URBAIN ET HISTORIQUE D'INTERET 106
II.4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES 112
II.4.3. LE PATRIMOINE BATI - BILAN ET ENJEUX 113

II.5. LES RISQUES ET LES NUISANCES 114
II.5.1 LES RISQUES NATURELS 115
II.5.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES 122
II.5.3 LES NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES 124
II.5.4 SYNTHESE DES RISQUES ET CONTRAINTES 127

II.6. LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS 128
II.6.1 LE RESEAU D'EAU POTABLE 128
II.6.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES 131
II.6.3 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 136
II.6.4 LA DEFENSE INCENDIE 139
II.6.5 LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS 141
II.6.6 DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET REDUCTION DES CONSOMMATIONS ET EMISSIONS POLLUANTES 141
II.6.7 LA FIBRE OPTIQUE 147
II.6.8 RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTION – SYNTHESE/BILAN/ENJEUX 148

II.7. DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE149
II.7.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021 150
II.7.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020 152
II.7.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022 153
II.7.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 154

CHAPITRE 3. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELs ET FORESTIERS – CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES 155

III.1. BILAN DU PLU 156

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

III.1.1 BILAN DU PADD 156
III.1.2 BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES 159
III.1.3. BILAN DU REGLEMENT ECRIT 162
III.1.4. BILAN DU REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE 162
III.1.5. BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 163
III.1.6. BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES 164

III.2 BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS 165
III.2.1 METHODOLOGIE - BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR 10 ANNEES PASSEES (periode MI 2011/MI 2021) 165
III.2.3 BILAN COMPLEMENTAIRE SPATIALISE ET CHIFFRE DES ESPACES NAF CONSOMMES DEPUIS MI 2021 169

III.3 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 170
III.3.1 METHODOLOGIE 170
III.3.2 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES AMENAGES ET BATIS 171
III.3.3 ESTIMATION CORRIGEE AVEC PRISE EN COMPTE DE LA DURETE FONCIERE ET DES DELAIS D'AMENAGEMENT 178

CHAPITRE 4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN œuvre DANS LES OAP ET LE REGLEMENT180

IV.1 - LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES, D'EQUIPEMENTS – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS 181
IV.1.1. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANT, INTEGRANT LES PROGRAMMES RESIDENTIELS EN COURS ET PROGRAMMES 181
IV.1.2. LES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES « RESIDUELLES » 186
IV.1.3. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS ECONOMIQUES – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS187
IV.1.4. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS EN EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 187

IV.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP AU PLU REVISE 189

IV.3. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 189

VI.4. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 192
IV.4.1. LES OAP RETENUES AU PLU REVISE 192
IV.4.2. LES SURFACES DES OAP SECTORIELLES 197
IV.4.3. LES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LES OAP TRADUISANT LES ORIENTATIONS RETENUES AU PADD 198
IV.4.4. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS 199

VI.5. RESPECT DES OBJECTIFS DE PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU DANS LE PROJET 200

CHAPITRE 5. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES AU P.L.U. 202

V.1. LES ZONAGES – DELIMITATIONS ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES 203

V.2. JUSTIFICATION DES ZONAGES DE TYPES U ET AU 225

V.3. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU 228

V.4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES PLU 230

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

V.5. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LEUR VALEUR ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, PATRIMONIALE 231
V.5.1. LES ELEMENTS VEGETAUX PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU 231
V.5.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU 233
V.5.3. LES ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU 235
V.5.4. LES TRAMES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES 237
V.5.5. LES BOISEMENTS PROTEGES EN ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 239
V.5.6. LES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU 242

V.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES 244

V.7 LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE INONDATION 245

CHAPITRE 6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 246

VI.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 247

VI.2. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 247

VI.3. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 248
VI.3.1 - Catégorisation des composantes environnementales 248
VI.3.2 - Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD 248
VI.3.3 - Evaluation des incidences de la traduction réglementaire sur les composantes environnementales 248

VI.4. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 251

VI.5. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE 253
VI.5.1 - Incidences des zones « U » : Ua, Ub, Ubb 253
VI.5.2 - Incidences de la zone 1AU 262
VI.5.3 - Incidences de la zone A et secteurs Ap, Av, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, AL 270
VI.5.4 - Incidences de la zone N et du secteur NL 283
VI.5.5 - Incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 289

CHAPITRE 7. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 290

VII.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021 291

VII.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020 294

VII.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022 294

CHAPITRE 8. INDICATEURS DE SUIVI 297

VIII.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE 298

VIII.2. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 298

CHAPITRE 9. RESUME NON TECHNIQUE 301

IX.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 302
IX.1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 302
IX.1.2. LA POPULATION 303
IX.1.3. L'HABITAT 304
IX.1.4. L'ORGANISATION SPATIALE 305
IX.1.5. L'ACTIVITE AGRICOLE 306

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

IX.1.6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES COMMERCIALES ET ARTISANALES 309
IX.1.7. LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS 309
IX.1.8. LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF 310
IX.1.9. LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS - MOBILITES 311

IX.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 312
IX.2.1. LE MILIEU PHYSIQUE 312
IX.2.2. LE MILIEU NATUREL ET LE CONTEXTE ECOLOGIQUE 315
IX.2.3. LE CONTEXTE PAYSAGER 326
IX.2.4. LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, ARCHEOLOGIQUE 330
IX.2.5. LES RISQUES ET LES NUISANCES 332
IX.2.6. LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS 336
IX.2.7. DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 348

IX.3. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS – CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES 349
IX.3.1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR 349
IX.3.2. CONSOMMATION PASSEE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 354
IX.3.3. CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES 356

IX.4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 361
IX.4.1 LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANT, INTEGRANT LES PROGRAMMES RESIDENTIELS EN COURS ET PROGRAMMES 361
IX.4.2. LES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES « RESIDUELLES » 362
IX.4.3. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 363
IX.4.4. LES ORIENTATIONS GENERALES RETENUES AU PADD – JUSTIFICATION ET TRADUCTION AU PLU364
IX.4.5. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 364
IX.4.6. LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 365

IX.5. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE ET LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RETENUES AU P.L.U. 368
IX.5.1. LES ZONAGES DU PLU 368
IX.5.2. JUSTIFICATION DES ZONAGES U ET AU RETENUS 378
IX.5.3. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES 378
IX.5.4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES 380
IX.5.5. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LEUR VALEUR ENVIRONNEMENTALE, ET/OU PAYSAGERE 381
IX.5.6. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LEUR VALEUR PATRIMONIALE 382
IX.5.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES 383
IX.5.8. LES ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU 384
IX.5.9. LES TRAMES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES 385
IX.5.10. LES BOISEMENTS PROTEGES EN ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 386
IX.5.11. LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE INONDATION 387

IX.6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 388
IX.6.1. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 389
IX.6.2. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 389
IX.6.3. INCIDENCES DES ZONES « U » : Ua, Ub, Ubb 390
IX.6.4. INCIDENCES DE LA ZONE 1AU 391
IX.6.5. INCIDENCES DE LA ZONE A ET SECTEURS Ap, Av, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, AL 393
IX.6.6. INCIDENCES DE LA ZONE N ET DU SECTEUR NL 394

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

IX.6.7. INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000 395

IX.7. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES SUP ET DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 395

IX.7.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021 395

IX.7.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020 398

IX.7.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022 399

IX.8. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 401

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

CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

I.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

- Région : Pays de La Loire
- Département : Vendée
- EPCI : CC du Pays Fontenay-Vendée
- Canton : Fontenay-le-Comte
- Superficie communale : 11,92 km²
- Population municipale : 1164 habitants en 2020
- Densité : 97,3 habitants/ km²

I.1.1. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Pissotte, s'étendant sur 1196 hectares, occupe une position charnière entre le milieu rural et le milieu urbain, bordant la ville de Fontenay-le-Comte dont les faubourgs s'étendent au sud de son territoire. Elle se trouve dans l'aire urbaine de Fontenay-le-Comte, limitrophe des aires urbaines de Niort et de La Rochelle. Le Pays de Fontenay-Vendée est intégré au pôle "Centre Atlantique", bénéficiant d'un important réseau de communication et d'un potentiel de développement significatif.

Pissotte jouit d'une situation géographique stratégique, tournée à la fois vers le Poitou et l'agglomération nantaise. Elle est desservie par l'autoroute A83 à l'ouest et à l'est de son territoire, facilitant les liaisons vers Nantes, La Roche-sur-Yon, Niort et La Rochelle. Les axes routiers majeurs comprennent la RD 938 ter reliant Fontenay-le-Comte à La Chataigneraie via le bourg de Pissotte, ainsi que la RD 104 reliant Saint Michel le Cloucq à l'Hermenault en passant par Pissotte.

Malgré sa faible altitude, le relief de Pissotte présente des variations marquées, sculptées par la rivière la Vendée. La commune se trouve au croisement de trois types de paysages distincts au sud de la Vendée : le Marais poitevin, le Bocage vendéen et le Niortais. La partie nord-est de la commune s'étend dans la forêt de Mervent, ajoutant une richesse écologique supplémentaire à son environnement.

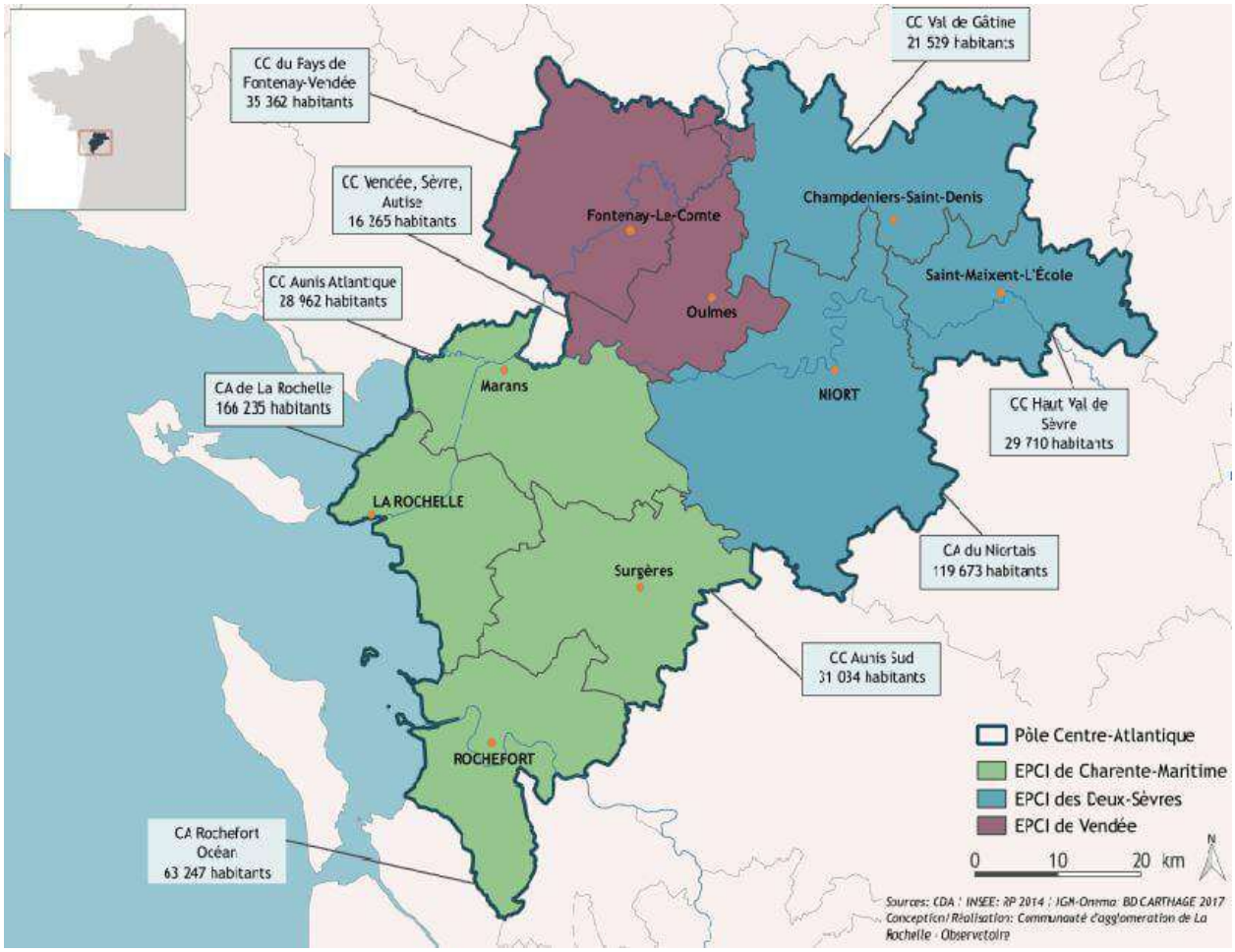
Située à proximité immédiate du parc naturel régional du Marais Poitevin, Pissotte détient un patrimoine environnemental remarquable à préserver. Outre sa renommée pour ses vignobles, le village de Pissotte se distingue par son ancienneté dans la région. Ses logis, châteaux et demeures anciennes témoignent de la richesse architecturale de la région.

Bordée par Bourneau au nord, Mervent au nord-est, l'Orbrie à l'est, Fontenay-le-Comte au sud, Longèves au sud-ouest, et Sérigné à l'ouest, Pissotte s'inscrit dans un voisinage varié, illustrant la diversité géographique et culturelle de la région environnante.

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

En résumé, Pissotte occupe une position géographique privilégiée, offrant un mélange de paysages contrastés, une histoire riche et un patrimoine environnemental et architectural à préserver. Son rôle en tant que lien entre les milieux ruraux et urbains en fait un point d'attraction majeur dans la région.

I.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE



Source : Cartographie, Centre Pôle Atlantique (source, CA La Rochelle),2017

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

Le territoire du SCOT : le syndicat mixte Sud-Est Vendée

Le territoire SCOT « Sud-Est Vendée » composé de 3 intercommunalités (CC) :

- Communauté de communes de la Châtaigneraie
- Communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée : CCPFV
- Communauté de communes Vendée Sèvres Autise

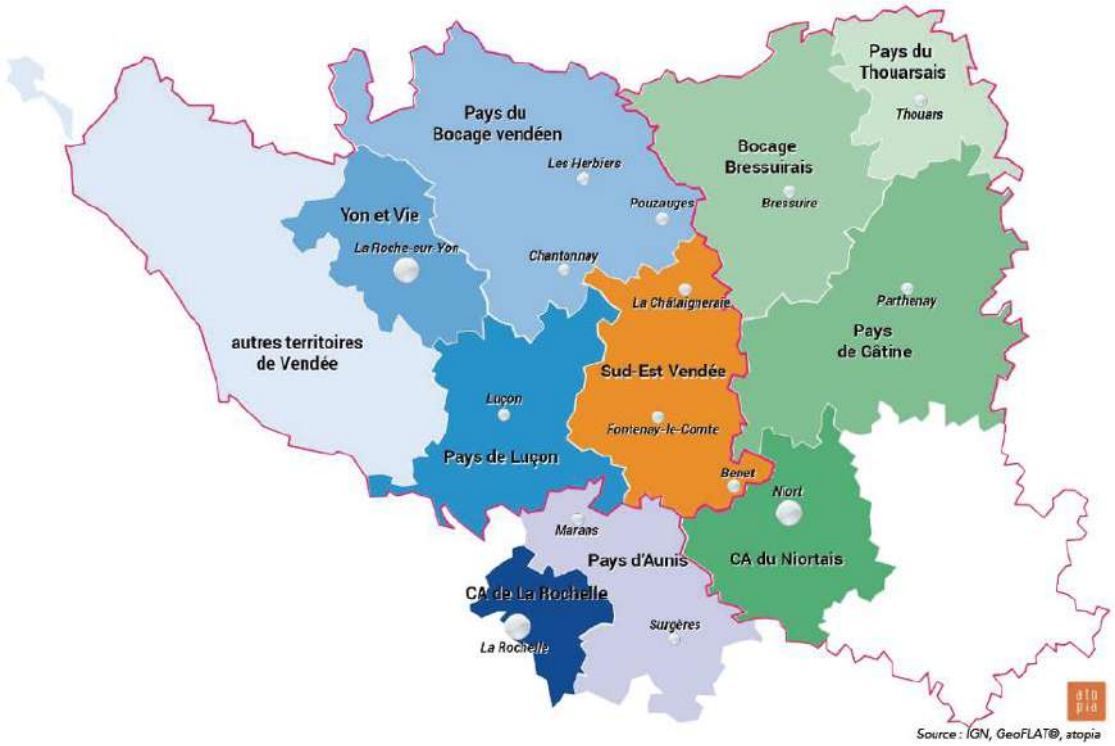
Source : Lettre du SCOT n°1

Un territoire vaste aux enjeux multiples
69 397 habitants, soit 10% de la population vendéenne
34 600 logements et 4 210 nouvelles constructions entre 2005 et 2016
24 100 emplois en Sud Est Vendée

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 21/04/2021 concerne l'ensemble des communes et intercommunalités du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement. Il exprime un projet de développement partagé du territoire à un horizon de 20 ans, c'est à dire dans la perspective de 2036.
C'est un cadre de référence commun. Il exprime la cohérence de l'action des collectivités (communes, communautés de communes). Ses orientations s'imposent aux documents d'urbanisme communaux (Plan Local d'Urbanisme -PLU) ou intercommunaux (Plan Local d'Urbanisme intercommunal -PLUi) qui définissent les règles du jeu en matière de construction et d'utilisation du sol (dont les Permis de construire). **La révision du SCOT est engagée (délibération janvier 2025), le futur SCOT comportera un document d'Aménagement Commercial et Logistique pour actualiser et améliorer les orientations et dispositions propres aux activités et pôles économiques du territoire.**

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

Pissotte fait partie de la communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée.



Créée en janvier 2017, de la fusion du Pays de Fontenay-le-Comte et du Pays de L'Hermenault, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée réunit 26 Communes rassemblant 35 000 habitants dont Pissotte.

Domaines d'intervention obligatoires :
Aménagement de l'espace -Développement économique (Zones d'Activités Économiques, Tourisme …) - Collecte et traitement des déchets des ménages (exercé par le Sycodem) - Gestion des aires d'accueil des gens du voyage - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

Domaines d'intervention optionnels :
Protection et mise en valeur de l'environnement (économie d'énergie)
Politique du logement et du cadre de vie (OPAH, PLH, logements sociaux…) -Politique de la Ville sur Fontenay-le-Comte - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire, - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs (Centre Aquatique Océanide, Piste de Karting, cinéma et centre équestre à Fontenay-le-Comte, piscine ludique à L'Hermenault, base de loisirs à Mervent, 4 salles omnisports - **Centre Intercommunal d'Action Sociale (EHPAD – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – Les Chaumes à Pissotte** et Les Orettes à Vouvant) - Gestion de l'eau potable.
La CDCPFV a la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, PLUi ». depuis le 1er juillet 2024.

Domaines d'intervention supplémentaires :
Service Public d'Assainissement Non Collectif et étude pour assainissement collectif - Création, balisage, entretien et communication des sentiers de randonnées (boucles pédestres, équestres et cyclo) - Enfance / Jeunesse (étude, création, aménagement et gestion de maisons de l'enfance intégrant les services de centre multi-accueil, relais assistantes maternelles, accueil de loisirs (2 Accueils de loisirs en 2017 : Les Coquelicots à Mouzeuil-Saint-Martin et L'Elan à L'Hermenault) Temps d'Activité Périscolaires (activités sportives pour les élèves des écoles primaires et maternelles), - Promotion du territoire par l'organisation de manifestations culturelles et sportives, - Prévention (éducation routière, natation, contribution au SDIS, santé, actions de solidarité) - Insertion - Communications électroniques - Gérontologie (Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique des 3 rivières)

BILAN

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE

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

Situation stratégique :
- « trait d'union » entre le Nord-Est Vendéen, la région Nouvelle Aquitaine et le Marais Poitevin

Une identité et un patrimoine reconnus :
- Une renommée dans le domaine viticole avec le vin AOC Fiefs-Vendée-Pissotte.
- Un village doté d'un patrimoine bâti de qualité

Desserte :
- Desserte A83 Nantes/Niort à proximité
- Echangeur - desserte A87 (Angers/La-Roche-sur-Yon)
- Interface entre le Poitou (110 km Poitiers) et l'agglomération nantaise (120 km)

Diversité des paysages :
- Cadre de vie privilégié, charnière entre paysage rural et urbain
- Un accès à la nature immédiat : forêt de Mervent
- À l'interface entre le Marais poitevin, le Bocage vendéen et le Niortais

Proximité à Fontenay-le-Comte :
- Une pression foncière générée par la proximité immédiate avec Fontenay-le-Comte qui nécessite un regard attentif sur le développement urbain afin de préserver le cadre de vie de Pissotte et les activités agricoles

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

I.2 ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

I.2.1. L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE

Échelle du département

La Vendée : une dynamique démographique positive
Avec ses **692 705 habitants en 2020** (population légale au 1er janvier 2023), la Vendée a gagné près de 30 500 habitants, comparé à 2014 (662 122 vendéens recensés).
En moyenne depuis 2014, le département a ainsi profité d'un gain de près de 5 000 habitants supplémentaires par an.

Échelle du SCOT Sud-Est Vendée

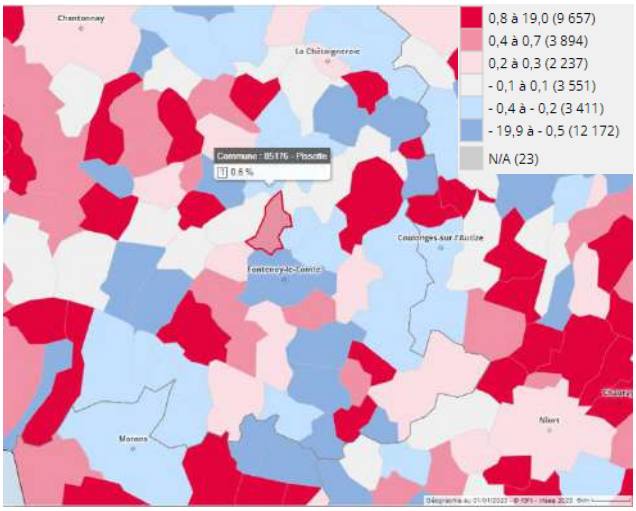
Période 2014-2020 (INSEE, SCOT)

Le territoire du SCOT Sud-Est Vendée : une dynamique démographique positive.
Le SCOT identifie 30% du territoire comme étant constitué de « gros bourg » (entre 1000 et 2500 habitants) ; situés principalement aux abords de Fontenay-le-Comte et les environs de la forêt de Mervent-Vouvant.
Pissotte appartient à cette catégorie de villages polarisée par la ville de Fontenay-le-Comte.
Fontenay-le-Comte marque très clairement sa centralité et concentre à elle seule 20% de la population totale, tandis que les deux plus importantes villes secondaires concentrent, à elles deux, 10%.
Le réseau de villages (inférieur à 1000 habitants) concentre 40% de la population du SCOT.

Recensements de la population – Intercommunalités du SCoT Sud-Est Vendée

	SCOT Sud-Est Vendée	CC Fontenay - Vendée	CC du Pays de la Châtaigneraie	CC Vendée, Sèvre, Autise
1968	60158	30799	15557	13802
1975	61151	32560	15249	13342
1982	63345	33958	15438	13949
1990	63287	33792	15342	14153
1999	62585	33470	14966	14149
2008	66076	35460	15255	15361
2013	67180	35352	15673	16155
2020	**66744**	**34968**	**15598**	**16178**

Évolution de la population des communes de Sud-Est Vendée entre 2014 et 2020, en %/an



Source : INSEE, 2023

Échelle de la CC du Pays de Fontenay Vendée

Période 2014-2020

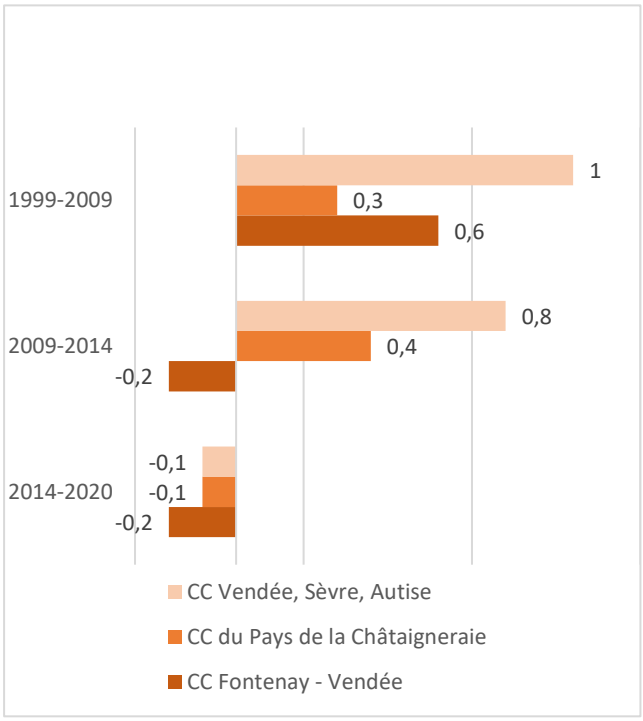
La CC du Pays de Fontenay Vendée : une démographie ralentie
Sur la période 2014-2020 le territoire de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée a perdu, en moyenne, 65 habitants par an (soit -0,2% de croissance annuelle moyenne).

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

L'affaiblissement démographique constaté à l'échelle de la CC du Pays de Fontenay Vendée et plus particulièrement de Fontenay-le-Comte s'explique dans le premier cas, par l'absence de communes littorales au sein de l'EPCI (contrairement aux autres EPCI de Vendée, la pression sur le littoral vendéen est aujourd'hui extrêmement élevée) et dans l'autre cas, par l'accentuation du phénomène de périurbanisation autour des centralités dites « rurales » (phénomène généralisé sur une grande partie du territoire français). La perte d'habitants subie par la ville de Fontenay-le-Comte « profite » à certaines communes situées en couronnes proches.

La perte de dynamisme démographique locale est également liée à la fermeture des sites d'activités (SKF et Plysorol) ainsi qu'au vieillissement de la population, qui se justifie par la présence de nombreux équipements de santé (hôpital, médecins…) et la proximité des commerces.

Taux d'évolution annuels moyens de la population à l'échelle intercommunale



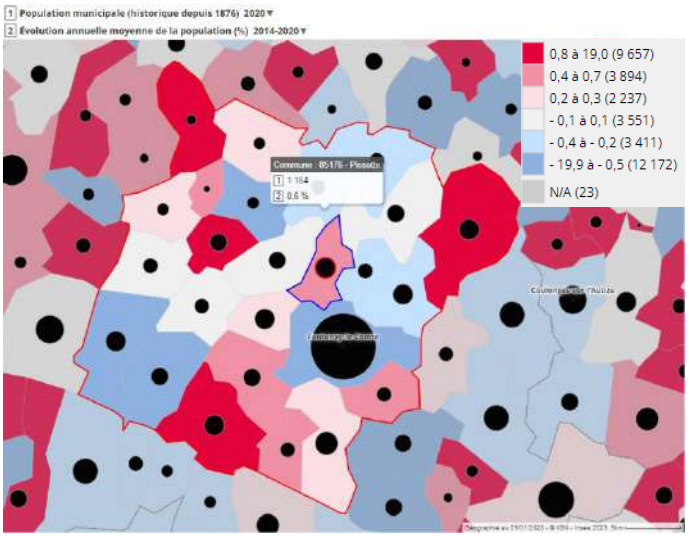
Source : INSEE,2023

Échelle de la commune de Pissotte

Période 2014-2020 (INSEE)

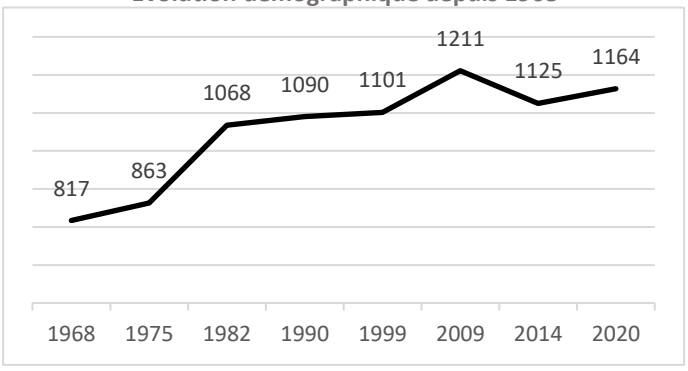
La commune compte **1164 habitants en 2020**, soit 3.3% de la population de la CC Pays de Fontenay-Vendée.

Depuis 1968, la population de Pissotte progresse jusqu'en 2009 atteignant 1211 habitants. Après une baisse de 86 habitants constatée en 2014, la démographie de la commune reprend une courbe positive pour atteindre **1164 habitants en 2020.** Bien que la démographie soit moins dynamique à Pissotte que sur certaines communes voisines comme Hermenault, le taux annuel moyen reste plus élevé que la moyenne intercommunale.



Source : INSEE, 2023

Évolution démographique depuis 1968



Source : Insee 2020 (population légale au 1er janvier 2023)

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

Le taux de variation annuel

Sur la période globale 2014-2020, Pissotte comptabilise une augmentation de 39 habitants (soit 0,6% de croissance annuelle moyen) sur 6 ans.

Le solde migratoire, source de la croissance démographique

Définitions :

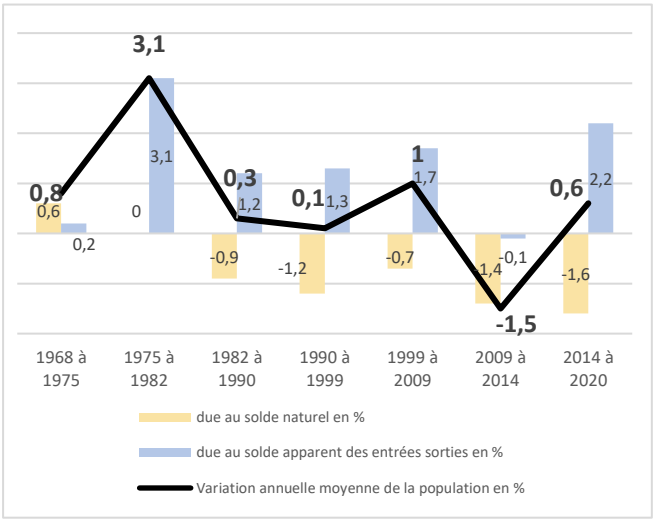
- *Le solde naturel est la différence entre les naissances et les décès.*
- *Le solde migratoire est la différence entre les arrivées et les départs de populations.*

La commune maintient sa croissance démographique positive exclusivement grâce au solde migratoire positif. La baisse de population constatée entre 2009 et 2014 s'explique par le solde migratoire très faible.

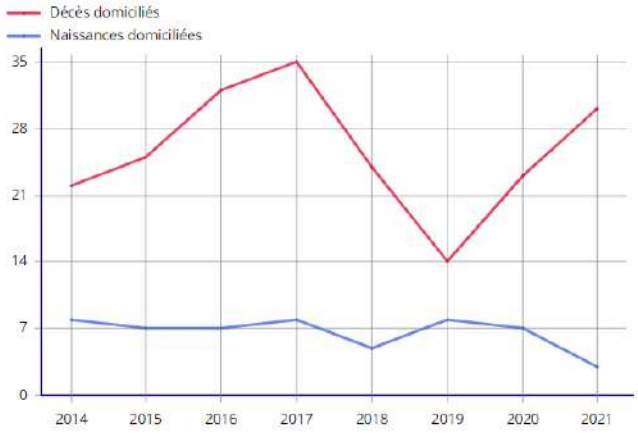
Le déficit naturel est structurel et s'explique par la présence de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), qui augmente artificiellement les statistiques de la mortalité.

Taux de variation annuel de population

Soldes migratoires et naturels 1968/ 2020



Naissances et décès domiciliés



Indicateurs démographiques INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020	*2015 à 2021*
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,8	3,1	0,3	0,1	1	-1,5	0,6	*0,7*
due au solde naturel en %	*0,6*	*0*	*-0,9*	*-1,2*	*-0,7*	*-1,4*	*-1,6*	*-1,6*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*0,2*	*3,1*	*1,2*	*1,3*	*1,7*	*-0,1*	*2,2*	*2,3*

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

Depuis 2020 2 opérations résidentielles (lotissements, en 2 tranches « les Bretonnes » qui génèrent et vont générer d'ici 2025/2025/2026 (tranche 2 démarrée mi 2023) des arrivées de population donc une croissance démographique renforcée : ce sont 33 logements qui vont accueillir environ 75 habitants (base de 2,22 personnes par ménage, taux insee 2020), dont des jeunes ménages.

→ **L'objectif pour le territoire est de renouveler sa population en soutenant le maintien ou l'accueil de ménages et de familles pour encourager un taux de natalité positif (notamment pour le maintien des équipements scolaires).**

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

I.2.2 L'AGE DES MENAGES

Échelle du SCOT Sud-Est Vendée

Période 1999-2013 (insee, SCOT)

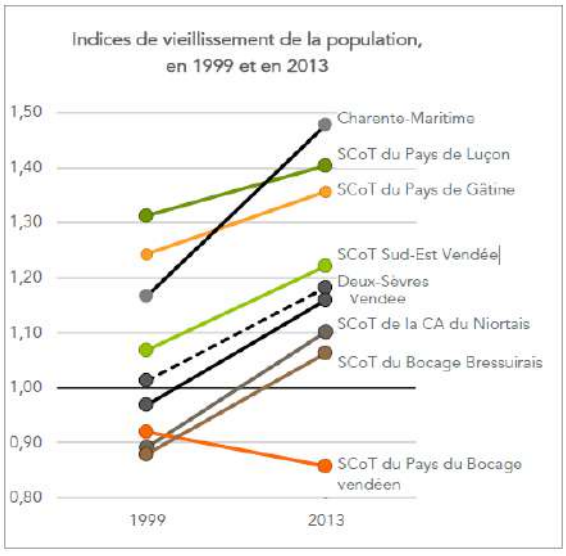
Depuis les années 2000, un phénomène généralisé de vieillissement de la population est constaté à l'échelle des territoires SCOT des départements de Charente Maritime, Deux-Sèvres et Vendée, à l'exception du SCOT du Pays du Bocage vendéen.

« Un vieillissement qui résulte d'une attractivité insuffisante sur les classes d'âges jeunes et moyens. […]
Cette redistribution de la population entre les classes d'âges des moins de 20 ans et des 60 ans et plus est commune à l'ensemble des territoires de référence. Le Sud-Est Vendée se trouve dans une situation intermédiaire où :

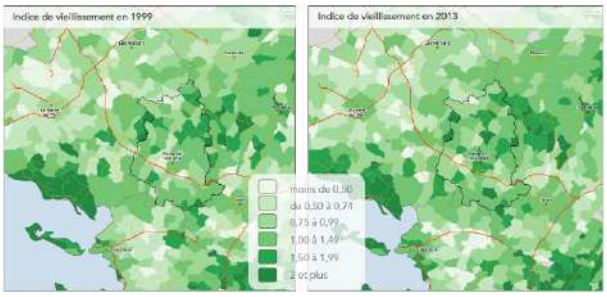
- *Dans un département jeune (indice de vieillissement* de la Vendée de 1,16) où certains territoires rajeunissent (0,86 dans le Bocage Vendéen), Sud-Est Vendée se démarque par une plus forte proportion de personnes âgées (I.V. de 1,22) ;*
- *mais le vieillissement de sa population est moins rapide que l'ensemble des trois départements (évolution de l'IV de +0,15 entre 1999 et 2013, contre +0,19 en Vendée) et que la plupart des territoires « plus jeunes » (+0,21 dans la CA du Niortais, +0,18 dans le Bressuirais).*

Ce vieillissement concerne principalement les communes de l'ancienne communauté de communes de Fontenay-le-Comte, La Châtaigneraie et les communes voisines. »

(Source : SCOT Sud-Est Vendée, 2021)



Source : SCOT Sud-Est Vendée – Diagnostic, approuvé le 22 avril 2021



<u>NB :</u> Indice de vieillissement (I.V.) : dans une population donnée, c'est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de 60 ans et plus. Inférieur à 1 : les classes d'âges jeunes sont surreprésentées, et inversement pour un rapport supérieur à 1.

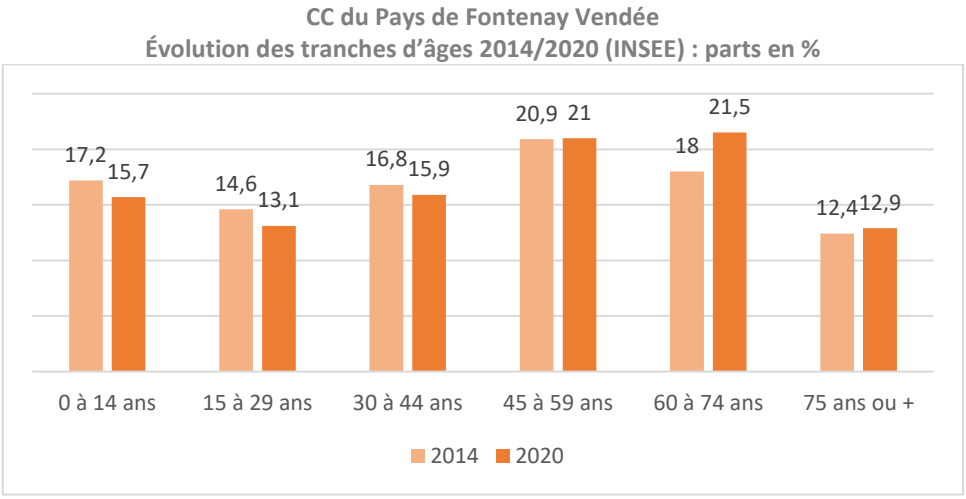
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Échelle de la CC du Pays de Fontenay Vendée

Période 2014-2020 (INSEE)

Un vieillissement progressif de la population qui s'accélère sur les 6 dernières années :

- Une baisse des moins de 30 ans,
- Une baisse de la tranche des 30/44 ans, actifs, en âge d'avoir des enfants,
- Une stagnation des 45/59 ans,
- Une forte augmentation des 60 ans et plus.

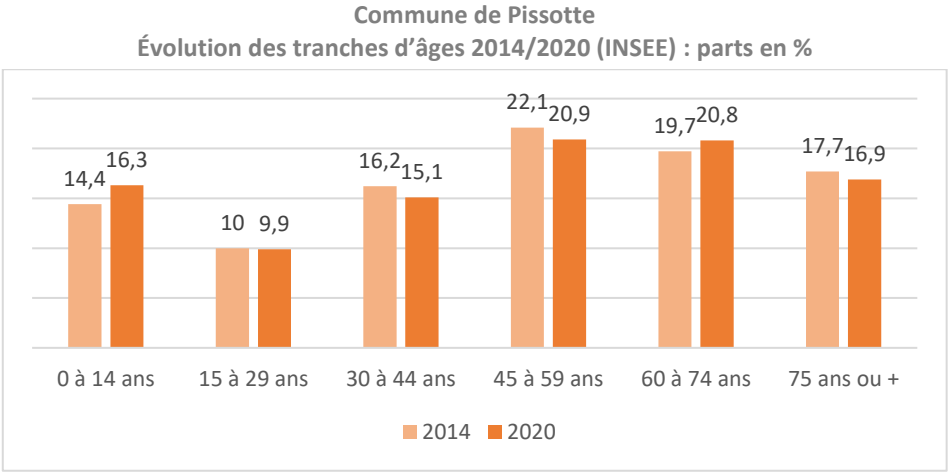


Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

Échelle de la commune de Pissotte

Période 2014-2020 (INSEE)

- Une hausse des moins de 15 ans (16,3 % en 2020)
- Une stabilisation de la part des 15/29 ans.
- Une faible baisse de la tranche des 30/44 ans, actifs, en âge d'avoir des enfants 15,1% en 2020 (16,2% en 2014)
- Une légère baisse des 45/59 ans (20,9 % en 2020)
- Une légère augmentation des 60/74 ans (env 20,8% en 2020)
- Une diminution de la part des 75ans et plus (16,9% en 2020)



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Une hausse de la population de moins de 15 ans indique une tendance à croissance démographique, potentiellement due à une augmentation des naissances liée à l'arrivée de familles sur la commune (logement individuel à proximité des pôles de Fontenay La Chataigneraie, Niort…).

Toutefois la part des 60 ans et plus reste forte (37 % de la population) et la part des ménages actifs en âge d'avoir des enfants reste faible en 2020, pour garantir le renouvellement de population.
Les opérations résidentielles en cours depuis 2021/2022 et qui devraient être finalisées fin 2024/début 2025 génèrent depuis 2020 un apport de population (33 logements sur les 2 tranches d lotissements, soit environ 75 habitants) comportant des jeunes ménages et famille, qui modifie sensiblement la structure de population.

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

I.2.3 LA TAILLE DES MENAGES

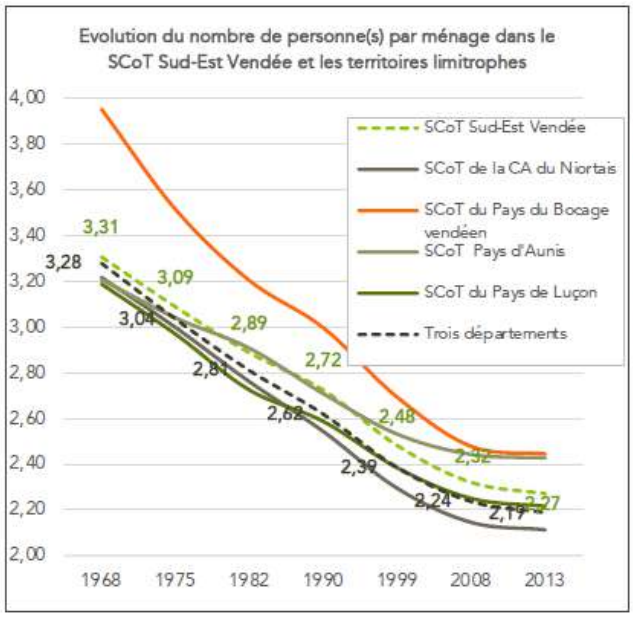
Échelle du SCOT Sud-Est Vendée

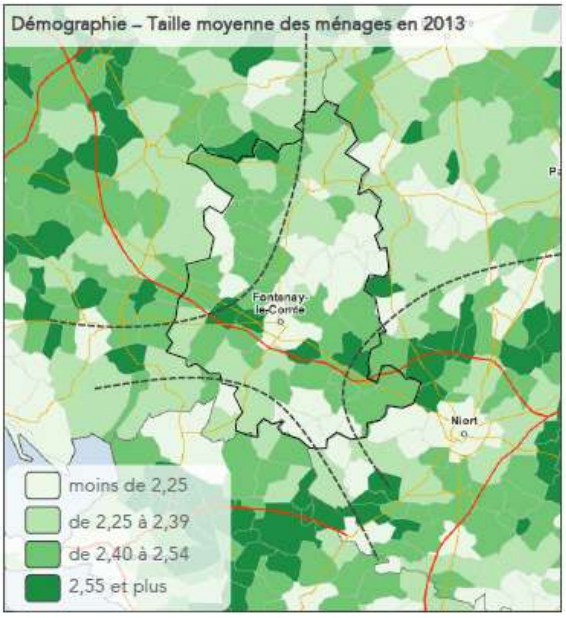
Période 1999-2013 (données INSEE et SCOT)

Extrait *SCOT Sud-Est Vendée, 2021* :

« Un territoire familial qui se distingue par une forte proportion de personnes vivant seules.

En 2013, 30% des ménages de Sud-Est Vendée étaient constitués d'une seule personne (soit un niveau intermédiaire aux territoires à forte tonalité « familiale »). »





Source : SCOT Sud-Est Vendée – Diagnostic, approuvé le 22 avril 2021

Échelle de la CC du Pays de Fontenay Vendée

Période 2014-2020 (INSEE)

Taille moyenne des ménages en 2020 : 2,12 (contre 2,22 en 2013 et 2,43 en 1999)

Données des ménages dans les territoires du SCOT Sud-Est Vendée	Ménages		Population des ménages		Taille moyenne des ménages	
	2014	2020	2014	2020	2014	2020
CC Pays de Fontenay-Vendée	**15 314**	**15 957**	**33 793**	**33 659**	**2,20**	**2,11**
CC du Pays de la Châtaigneraie	6 481	6 661	15 099	15 046	2,33	2,25
CC Vendée, Sèvre, Autise	6 778	6 935	15 934	15 710	2,35	2,27
Échelle SCOT Sud-Est Vendée	28 573	29 553	64 826	64 415	2,27	2,18

Sources : Insee, RP2008 au RP2019 exploitations principales

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

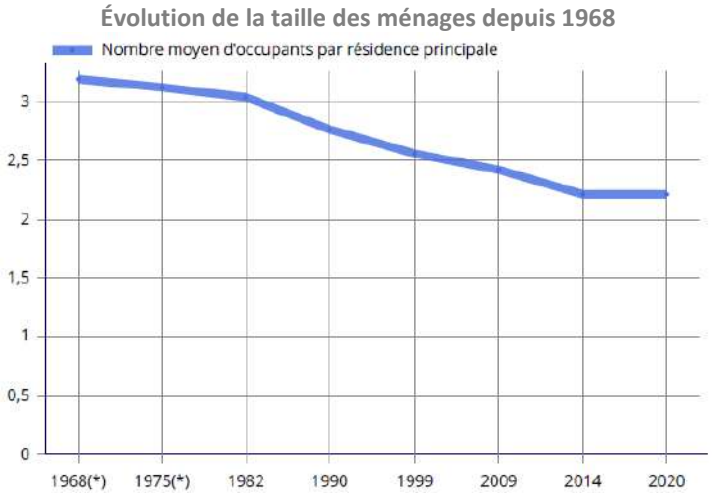
Échelle de la commune de Pissotte

Période 2014-2020 (INSEE)

- **Une diminution progressive de taille des ménages qui se stabilise depuis 2014.**

- **Taille moyenne des ménages en 2020 : 2,22** (contre 2,21 en 2014 et 2,56 en 1999)

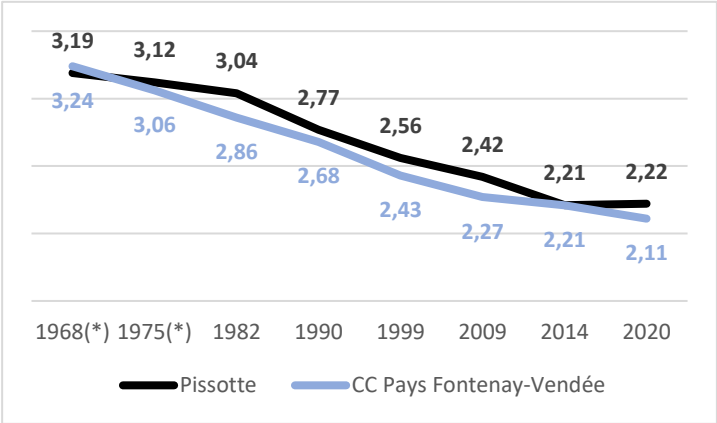
Les ménages sont composés de familles de plus en plus petites (2,22 personnes en 2020) :
- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples sans enfants
- Couples avec peu d'enfants



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

La taille moyenne des ménages de Pissotte a fortement diminué jusqu'en 2014 où l'on constate **une stabilisation à 2,22 personnes par ménage** (supérieur à la moyenne de la CC Pays de Fontenay-Vendée (2,11 en 2020)).

Avec l'arrive de jeunes ménages et familles dans les lotissements de La Bretonne notamment (33 logements entre 2021 et 2026), la taille de ménages devrait se stabiliser, voire augmenter.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

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

I.2.4 LA POPULATION ACTIVE

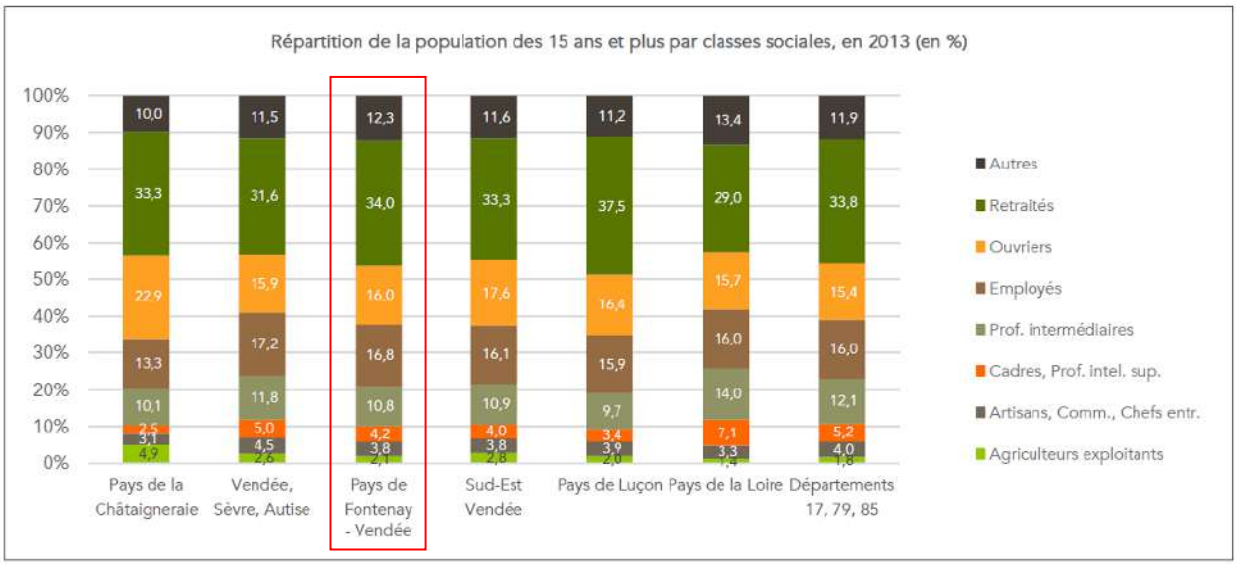
Échelle du SCOT Sud-Est Vendée et de la CC du Pays de Fontenay Vendée

Période 1999-2013 (données INSEE et SCOT)

La répartition des populations et de l'emploi au sein du territoire du SCOT :

- Le Pays de la Châtaigneraie se distingue par la forte représentation des ouvriers (22,9%) et des agriculteurs (4,9%) encore présents, en lien avec les spécificités du tissu économique local (IAA notamment).
- Dans la CC Vendée, Sèvre, Autise, la population est plus liée à la périurbanisation de Niort (marché de l'emploi à très forte tonalité tertiaire) et présente ainsi une surreprésentation des catégories sociales correspondant à ces fonctions : employés, professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures. La part des employés est de 16.8%, celle des ouvriers est de 16%, ces chiffres sont comparables à ceux des autres communautés de communes voisines.
- **Le territoire de la CC du Pays de Fontenay – Vendée se distingue par sa plus forte proportion de retraités, supposant des besoins spécifiques à des populations potentiellement dépendantes (34%).**

De plus, alors que les territoires voisins présentent des caractéristiques en faveur d'une activité de la population plus élevée, la situation du Pays de Fontenay – Vendée apparaît plus contrastée avec un taux de chômage supérieur à 10% (12,3 % en 2019).



Source : source : SCOT Sud-Est Vendée, Atopia – insee 2013

Échelle de la commune de Pissotte

Période 2014-2020 (insee)

Une diminution progressive de personnes en âge de travailler sur la commune.

La commune compte **469 actifs en 2020** soit une diminution de 16 actifs par rapport à 2014.

Le taux de chômage semble diminuer passant de 6,3 à 4,7% en 2020.

La part des retraités ou préretraités baisse : 9,5% en 2020 contre 13,0% en 2014.

	2009	2014	2020
Ensemble	**695**	**629**	**601**
Actifs en %	**73,7**	**77,0**	**78,0**
Actifs ayant un emploi en %	69,6	70,7	73,3
Chômeurs en %	4,1	6,3	4,7
Inactifs en %	**26,3**	**23,0**	**22,0**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,0	5,8	7,9
Retraités ou préretraités en %	14,2	13,0	9,5
Autres inactifs en %	5,0	4,2	4,7

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

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

Il est observé que 90,9 % des résidents de Pissotte occupent des emplois situés dans d'autres communes.

Cette situation est principalement due à la faible concentration d'emploi dans la commune, en raison de la proximité immédiate de Fontenay-le-Comte qui attire une part importante des opportunités professionnelles du bassin de vie.

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**484**	**100**	**449**	**100**	**442**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	71	14,8	65	14,5	40	9,1
dans une commune autre que la commune de résidence	412	85,2	384	85,5	402	90,9

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2020	**Population**	**Actifs**	**Taux d'activité en %**	**Actifs ayant un emploi**	**Taux d'emploi en %**
Ensemble	**601**	**469**	**78,0**	**441**	**73,3**
15 à 24 ans	84	31	37,2	24	28,8
25 à 54 ans	362	351	96,9	336	92,8
55 à 64 ans	156	87	55,8	81	51,9

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

I.2.6. LES HYPOTHESES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

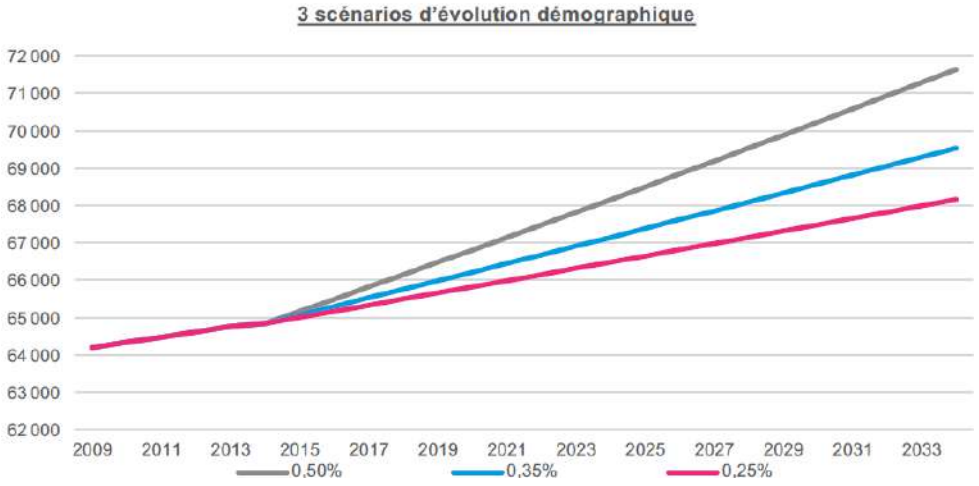
Les projections démographiques inscrites au SCOT approuvé le 21/04/2021

Source : extraits diagnostic SCOT

Les ambitions démographiques proposées au SCOT

A l'appui des tendances d'évolutions démographiques et résidentielles identifiées dans le diagnostic du SCOT et des projections OMPHALE 2050 publiées par l'INSEE, les élus du Sud-Est Vendée se sont vu proposer, fin 2017, trois hypothèses de croissances différenciées :

- Hypothèse 1 : +0,25%/an, un scénario adaptatif qui s'appuie sur les tendances Omphale de l'INSEE;
- **Hypothèse 2 : +0,50%/an, un scénario « proactif » qui associe l'augmentation du solde migratoire et la hausse soutenue du solde naturel (amortissement du vieillissement);**
- Hypothèse 3 : +0,35%/an, un scénario intermédiaire aux dernières tendances passées observées.



Dans le respect des orientations retenues au PADD du SCOT, c'est l'hypothèse de croissance n°2 , la plus et dynamique, qui a été retenue, qui permet d'atteindre une population de 71 000 habitants en 2036 soit environ + 6 180 habitants.
La stratégie résidentielle portée par le PADD du SCOT vise à **conforter l'attractivité démographique du territoire en lien avec l'ambition d'affirmer le territoire du Sud-Est Vendée comme « Porte de Vendée ».**

Pour atteindre cet objectif de croissance de 0,5%/an, différents postulats ont été retenus :

Postulat 1/ Une attractivité confortée vis-à-vis des territoires vendéens et picto-charentais (notamment niortais, Pays de Luçon et Pays d'Aunis).

Le territoire du Sud-Est Vendée renforce son attractivité vis-à-vis des ménages résidents sur les territoires environnants. Les produits immobiliers développés attirent de nouveaux ménages en quête d'un cadre de vie dynamique et de prix fonciers attractifs.

→ Le solde migratoire du Sud-Est-Vendée est donc en légère augmentation sur la période d'application du SCoT : hypothèse de 0,4%/an retenue.

Postulat 2/ Une attractivité renforcée en faveur d'actifs (poursuite d'une tendance déjà engagée d'accueil des ménages jeunes) et en corrélation avec les objectifs de développement économique du PADD.

En lien avec les interactions socio-économiques renforcées avec le Pays d'Aunis, le Pays de Luçon et le Bocage Vendéen ou encore le développement de produits immobiliers visant à maintenir et capter de jeunes ménages, le SCoT tend à maitriser son vieillissement.

→ Le solde naturel du Sud-Est-Vendée redevient donc légèrement positif sur la période d'application du SCoT : hypothèse de 0,1%/an retenue.

Ces postulats ont un impact direct sur le rythme de desserrement de la taille moyenne des ménages qui, de par l'apport et le maintien d'une population au profil davantage « familial », voit sa baisse contenue.

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

Taille des ménages :

Pour tenir compte des disparités territoriales existantes entre les trois EPCI du SCoT, et ainsi proposer des objectifs circonstanciés, il a été proposé la déclinaison des hypothèses suivantes :

	1999	2014	2017	Rythme annuel moyen entre 1999-2017	Hypothèse retenue pour 2036 division par deux de la moyenne passée
CC Pays de La Chataigneraie	2,59	2,33	2,28	-0,017/an	-0,017:2 = -0,0085/an 2,28 - (0,0085 x 15 ans) = 2,15
CC Pays de Fontenay-Vendée	2,43	2,21	2,15	-0,015/an	-0,015:2 = 0,0075/an 2,15- (0,0075 x 15 ans) = 2,03
CC Vendée-Sèvre-Autise	2,48	2,34	2,3	-0,010/an	-0,010:2 = -0,005/an 2,30 - (0,005 x15 ans) = 2,22
SCOT Sud-Est Vendée	2,48	2,27	2,22	-0,014/an	-0,014:2 = -0,007/an 2,22 - (0,007 x 15 ans) = 2,11

Dès lors, la projection à l'horizon 2036 des trois hypothèses retenues (solde migratoire à 0,4%/ an, solde naturel à 0,1%/an et desserrement de la taille moyenne des ménages -0,007/an) à l'échelle de chaque EPCI, polarités et autres communes a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- **la réaffirmation du rôle du Pays de Fontenay-Vendée dans sa contribution à l'atteinte des objectifs de croissance : il est ambitionné d'enrayer la perte de population observée entre 2009 et 2017 en visant un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,34%** (D>A) ;
- la pérennisation de la croissance des CC du Pays de la Chataigneraie et de Vendée, Sèvre, Autise avec respectivement une augmentation de 1 266 et 2 779 habitants (E>B) ;
- l'encadrement du développement des communes rurales au profit des polarités du territoire qui voient leur poids dans la population totale augmenter (F>D).

Ces tendances s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD.

Le SCOT détaille les objectifs par EPCI et les précise sur la ville « centre » de Fontenay le Comte et autres communes :

		A	B	C	D	E	F
		TCAM * 2009-2017	Pop des ménages 2021	Poids dans la population du SCOT en 2021	TCAM * 2021-2036	Pop des ménages 2036	Poids dans la population du SCOT en 2036
CC du Pays de la Châtaigneraie		0,31%/an	15 050	23,2%	0,45%	16 316	23,0%
	dont pôles du PLC	-0,10%/an	6 379	9,8%	0,60%	7 104	10,0%
	dont autres communes		8 671	13,4%	0,34%	9 212	13,0%
CC Pays de Fontenay-Vendée		-0,17%/an	33 915	52,3%	0,34%	36 051	50,8%
	dont pôle du PFV : F-le-C	-1,07%an	12558	19,4%	0,51%	13 762	19,4%
	dont autres communes		21 357	32,9%	0,24%	22 289	31,4%
CC Vendée, Sèvre, Autise		0,88%/an	15 880	24,5%	0,90%	18 659	26,3%
	dont Benet (pôle VSA)	1,81%/an	3 905	6,0%	1,70%	5 289	7,4%
	dont autres communes		11 975	18,5%	0,61%	13 369	18,8%
Sud-Est Vendée		0,20%/an	64 844		0,51%	71 027	

Conclusion : objectifs SCOT
POLE DU PAYS FONTENAY VENDEE – PISSOTTE

Pour l'EPCI CCPFV :
- objectif de taux de croissance annuel moyen retenu **2021/2036 : 0,34 %/an**
- objectifs population des ménages **2036 : 36 051**

Pour Pissotte :
- **objectif de taux de croissance annuel moyen retenu 2021/2036 : 0,24 %/an (> EPCI)**
- **objectifs population des ménages 2036 : 22 289**

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

Les projections démographiques inscrites au PLH approuvé le 09/01/2020

(Source : Programme Local de l'Habitat du Pays de Fontenay-Vendée, 12/2019)

- **Bilan de l'évolution démographique sur le territoire**

  Le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes.

  Après avoir connu une accélération de sa population entre 1999 et 2010 (+0,6% par an), la croissance démographique de la population des ménages s'est fortement ralentie et est devenue négative (-0,30% par an) : la population des ménages est passée de 34 300 à 33 900 générant un besoin de **– 50 logements par an.**

- **Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu**

  → **Le scénario de développement retenu par les élus de la CC Pays de Fontenay-Vendée vise à relancer la croissance démographique autour de 0,15% par an sur la période 2020-2025**, suite à la baisse de la population constatée entre 2010 et 2015.

  → Ce rythme moyen étant inférieur au taux affiché sur la durée du SCOT pour la CC Pays de Fontenay-Vendée (0,34% par an 2019-2035) suppose que le **rythme de progression post-PLH (2025-2035) devra être d'environ 0,45% par an.**

  → Ce scénario par pallier permet de relancer progressivement la croissance démographique sur la 1ère période du SCOT suite à la baisse observée entre 2010 et 2015.

Conclusion : objectifs chiffrés du PLH pour la période 2020/2025 (et projections 2025/2035)

CC Pays Fontenay Vendée
- objectif de taux de croissance annuel moyen retenu 2020/2025 : 0,15 %/an
- **objectif de taux de croissance annuel moyen retenu 2025/2035 : 0,45 %/an**

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

Projections et hypothèses à l'échelle communale

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques **INSEE 2020** (disponibles en octobre 2023), sur le chiffre de **population des ménages qui correspond aux personnes vivant dans les résidences principales (populations « à l'année »).**
C'est à partir de ce chiffre de population « ménages » de 1088 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

4 hypothèses « tests » projetées

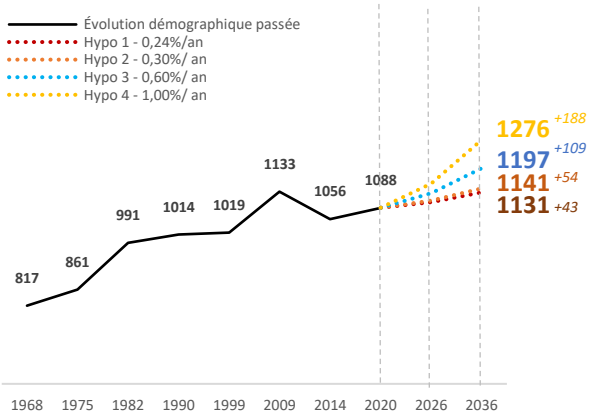
Hypothèse 1 : 0,24 %
= taux référent : Taux de croissance annuel moyen (TCAM) du Scot pour autre commune CCPFV, hors FLC)

Hypothèse 2 : 0,30%/an
= taux référent récent, période 2013/2019 insee

Hypothèse 3 : 0,60 %/an
= taux « dynamique » constaté dans la période 2014/2020,
Taux qui prend en compte les apports de populations générés notamment par les 2 tranches de lotissements Les Bretonnes (T1 en cours de finalisation fin 2023 : 11 lots ; T2 démarrée juin 2023, qui sera livrée et habitée d'ici 2026 : 22 lots)

Hypothèse 4 : 1,00 %/an
= taux très fort qui absorbe et traduit compte les arrivées de populations des tranches 1 et 2 du lotissement « les Bretonnes », en cours
Mais qui est trop élevé sur une période « longue » 10 ans, 15 ans) par rapport à la capacité de la commune en matière d'équipements, réseaux, emplois, mobilités

Hypothèses démographiques « tests » projetées



HYPOTHESE 1 **croissance démographique « faible »** **TCAM référent SCOT** **0,24%/an**	Ce taux de croissance, référent « SCOT » pour les commues autres que le pôle Fontenay le Comte sur le territoire CCPFV : - ne prend pas en compte le « rebond » démographique observée entre 2014 et 2020, - n'intègre pas les arrivées de populations en cours et attendues à court terme (d'ici 2026) notamment dans les opérations résidentielles en cours : lotissement Les Bretonnes (tranches 1 et 2) cette hypothèse n'est pas retenue
HYPOTHESE 2 **croissance démographique « au fil de l'eau »** **taux référent période 2013/2019** **0,30%/an**	Ce taux de croissance, - n'intègre pas les arrivées de populations en cours et attendues à court terme (d'ici 2026) notamment dans les opérations résidentielles en cours : lotissement Les Bretonnes (tranches 1 et 2) cette hypothèse n'est pas retenue
HYPOTHESE 3 **croissance démographique « dynamique » et réaliste** **taux référent 2014/2020** **0,60%/an**	**Ce taux de croissance permet de :** - **tenir compte du rebond démographique observé entre 2014 et 2020 issu essentiellement de l'arrivée d'habitants sur logements dispersés, confirmé par l'arrivée d'habitants sur le lotissement des Bretonnes (2021/2022, 11 logements dont 10 résidences principales)** - **anticiper, par un taux de croissance « juste », les arrivées de population récentes (après 2020) et attendues sur les 2 tranches du lotissement Les Bretonnes, d'ici 2026** = 33 logements, soit environ 75 habitants (base de 2,2 personnes par ménage, taux insee 2020) Ce taux permet de rejoindre les objectifs du DOO du SCOT approuvé en matière de production de logements dans les communes « autres que pôle Fontenay le Comte » (objectif « moyen » maximum de 35 logements sur 15 ans (2021/2036). Ce taux de croissance permet de poursuivre un rythme de permis de construire maîtrisé, inférieur au niveau de construction » habitat » récent (32 logements nouveaux accordés sur la période récente 2019/mi-2023 (32 PC accordés, 26 démarrés – ouverture de chantier))

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

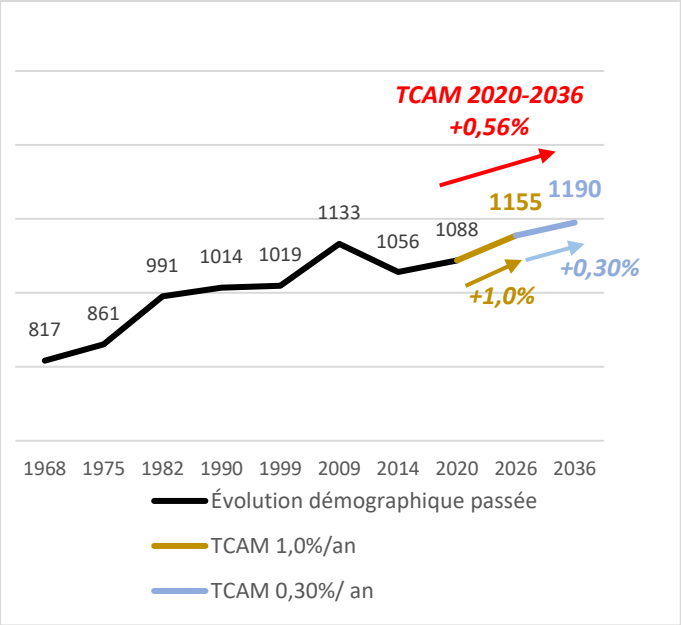
Hypothèse 3 actualisée mi 2025 : ***Base population 2021*** ***Taux de croissance 0,7%/an (20215/2021)***	***Si on actualise l'hypothèse (03/2025) :*** ***- sur la base de 1069 habitants en 2021 (au lieu de 1088 en 2020)*** ***- sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % au lieu de 0,6 %*** ***On atteint habitants en 2036 ; l'apport de population et de 118 habitants***
HYPOTHESE 4 **taux de croissance «fort»** **1,00 %/an**	Ce taux très fort, ne peut pas être retenu sur une période « longue ». **Il permet d'absorber quasiment les arrivées de populations des tranches 1 et 2 du lotissement « les Bretonnes », en cours (+ 75 habitants période 2020/2026)** **Mais il n'est trop élevé sur une période « longue » (10 ans, 15 ans) au regard des capacités (techniques, financières de la commune en matière d'équipements, réseaux, emplois, mobilités** Cette hypothèse de croissance n'intègre pas, de fait : - le phénomène de vieillissement de la population (qui se poursuit en parallèle des arrivées de familles) - le ralentissement du rythme de construction pressenti sur des secteurs plus complexes (tissu bâti ; résiduels parfois « bloqués »…) cette hypothèse n'est pas retenue

Il est proposé une hypothèse de croissance déclinée en 2 temps :

- Temps 1 : période 2020 (statistiques INSEE disponibles) / 2026 (aboutissement du lotissement Les Bretonnes Tranche 2)
  Caractérisé par un TCAM « fort », adapté aux arrivées de populations attendues sur le lotissement en cours
  = Taux TCAM 1,00 % sur 6 ans

- Temps 2 : période 2027/2036 (9 ans, rejoint la période SCOT)
  Caractérisé par un taux de croissance « tassé », qui permettra de stabiliser la population (nouvelles dans logements dispersés, dont mutations et reconquête de la vacance et naissances
  = Taux TCAM 0,30 % sur 9 ans

Hypothèse de croissance démographique en deux temps



BILAN : cette hypothèse est compatible avec les taux de croissance insee sur les périodes récentes (+0,6 %/an sur 2015/2020 et + 0,7 %/an sur 2015/2021). Elle rejoint un taux « moyen » lissé de 0,56 % sur la période 2020/2036 .

Soit,
En moyenne 10 hbts/an sur 2020/2026 (6 ans) ; puis 3 à 4 hbts/an sur 2027/2036 (9 ans)
Cela rejoint le rythme observé sur 2017/2020 (INSEE) avec 39 habitants supplémentaires sur 6 ans, soit 6 à 7 hbts/an (et légèrement inférieur à celui observé sur la période 2015/2021 : + 47 habitants en 6 ans (7 à 8 habitants/an).

	Hyp 1 :	Hyp 2 :	Hyp 3 :	Hyp 4 :
Pop. des ménages 2020	**1088**	**1088**	**1088**	**1088**
Taux d'évol. pop. des ménages	**0,24%**	**0,30%**	**0,60%**	**1,00%**
Évolution population des ménages (2020-2036)	**+43**	**+53**	**+109**	**+188**
Taille moy. de ménages retenue	**2,22**	**2,22**	**2,22**	**2,22**
Nombre de résidences principales 2036	**509**	**514**	**539**	**575**
dont RP existantes en 2020	*490*	*490*	*490*	*490*
RP à produire	**19**	**24**	**49**	**85**
RP à produire / an	*1*	*1,5*	*3,0*	*5*

CHOIX RETENU PAR LA COMMUNE : taux de croissance moyen annuel : 0,60 %/an
l'hypothèse 3 basée sur une croissance démographique de + 0,60 % annuel
pour un apport de 109 habitants (population ménages à l'année) à horizon 2036.

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

I.2.7. LA POPULATION – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
-la commune voit sa population se stabiliser puis augmenter progressivement et de manière significative depuis 2014. Sur la période globale 2014-2020, Pissotte comptabilise une augmentation de 39 habitants (soit 0,6% de croissance annuelle moyen) sur 6 ans. Depuis 2020 2 opérations résidentielles (lotissements, en 2 tranches « les Bretonnes » qui génèrent et vont générer d'ici 2025/2025/2026 (tranche 2 démarrée mi 2023) des arrivées de population donc une croissance démographique renforcée : ce sont 33 logements qui ont ou vont accueillir environ 75 habitants (base de 2,22 personnes par ménage, taux insee 2020), dont des jeunes ménages. **- un niveau d'équipement et de service adapté à la population (scolarité, administration, sports et loisirs, Ehpad…)** **-la proximité directe des équipements (administratifs, scolaires…), commerces et services de Fontenay** **- un cadre de vie agréable** **-des opérations résidentielles récentes et en cours « attractives », programmées pour attirer de nouveaux ménages, pour renouveler la population**	**Des services et équipements à apporter aux nouvelles populations, selon les capacités de la commune** **Des opérations résidentielles consommatrices d'espaces agricoles** **Encore quelques opérations « au coup par coup » très peu denses sur de grandes parcelles**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Un projet de développement SOUTENABLE, alliant accueil de population et véritables capacités de la commune en matière de services, équipements, … et préservation de la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural**
- ✓ **accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**
- ✓ **Assurer l'adéquation avec un parc de logements diversifié neuf et/ou requalifié et des entreprises génératrices d'emplois à accueillir**
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
  - ✓ **adaptées en surfaces et en situations aux besoins,**
  - ✓ **en « contenant » l'accueil de logements dans le bourg aggloméré**
  - ✓ **s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT, PLH),**
- ✓ **Maintenir et restructurer les équipements pour répondre aux besoins des habitants et des usagers**

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

I.3 L'HABITAT

I.3.1. LES EVOLUTIONS ET LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Échelle du SCOT Sud-Est Vendée et CC du Pays de Fontenay Vendée

Le parc de logements
Une croissance relativement homogène sur l'ensemble du territoire mais des situations territoriales différenciées.

- Un parc de logements en croissance continue depuis 1968, + 6,64 % sur la période 2008/2013,
- Un parc de logements concentré pour plus de la moitié (53 %) dans le Pays de Fontenay-Vendée.

Alors que la population diminue sur la dernière période, **le parc de logements connaît une constante augmentation** et les logements sont occupés par des ménages plus petits (en moyenne 2,22 individus par ménage), traduisant des situations familiales hétérogènes et un besoin en logement différent comme par exemple pour les ménages plus âgés.

Un parc de logements composé dans **une majeure partie de résidences principales occupées par leurs propriétaires.**

Une part de logements vacants importante (10%) et supérieure aux différents territoires limitrophes (environ 7.5% de logements vacants)

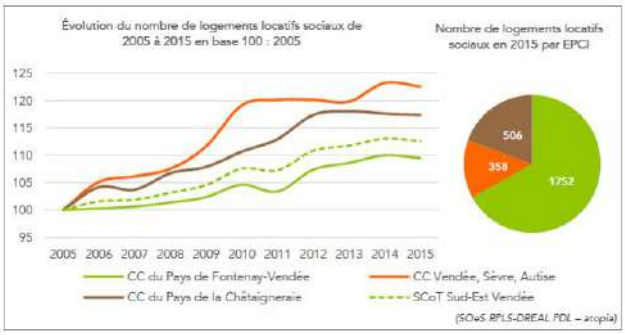
Une augmentation nettement plus marquée dans le Pays de Fontenay-Vendée, **en lien avec la part très importante de logements vacants dans la ville-centre de Fontenay-le-Comte**. La vacance est nettement plus faible dans la couronne fontenaisienne et se résorbe à mesure qu'on s'éloigne de la ville centre.

Un territoire rural au parc locatif social développé
Le territoire du Sud-Est Vendée offre un parc important de logements locatifs sociaux (8% du parc de résidences principales du territoire SCOT et 10,6% à l'échelle du Pays de Fontenay Vendée). Les logements locatifs sociaux sont particulièrement représentés dans les pôles urbains. À elle seule, **la commune de Fontenay-le-Comte concentre 45% de l'offre du territoire**, suivi par La Châtaigneraie avec 7% du parc locatif social en Sud-Est Vendée.

Evolution du parc de logements de 2008 à 2013

	2008		2013		2008 à 2013	
	Nb de logements	Part du parc	Nb de logements	Part du parc	Variation depuis 2008 (nb de logements)	Variation depuis 2008 (%)
CC Pays de Fontenay - Vendée	17 440	53,8%	18 534	53,6%	+ 1 093	+ 6,27%
CC Vendée, Sèvre, Autise	7 616	23,5%	8 206	23,7%	+ 590	+ 7,75%
CC du Pays de la Châtaigneraie	7 388	22,8%	7 860	22,7%	+ 472	+ 6,39%
SCoT Sud-Est Vendée	32 445	100%	34 600	100%	+ 2 155	+ 6,64%

Source : SCOT Sud-Est Vendée – Diagnostic, approuvé le 22 avril 2021



Source : SCOT Sud-Est Vendée – Diagnostic, approuvé le 22 avril 2021

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

Échelle de la commune de Pissotte

Période 2014-2020

La structure et évolution du parc de logements

569 logements en 2020 (INSEE) dont :

- 490 résidences principales (86,1%)
- 36 résidences secondaires (6,3%)
- 43 logements vacants (7,6%)

Le parc de logement a évolué progressivement en suivant la course démographique (+100 logements depuis 2000)

En 2020, la majorité des résidences principales (403 RP) sont occupées par leur propriétaire (82,3%), représentant 915 habitants.

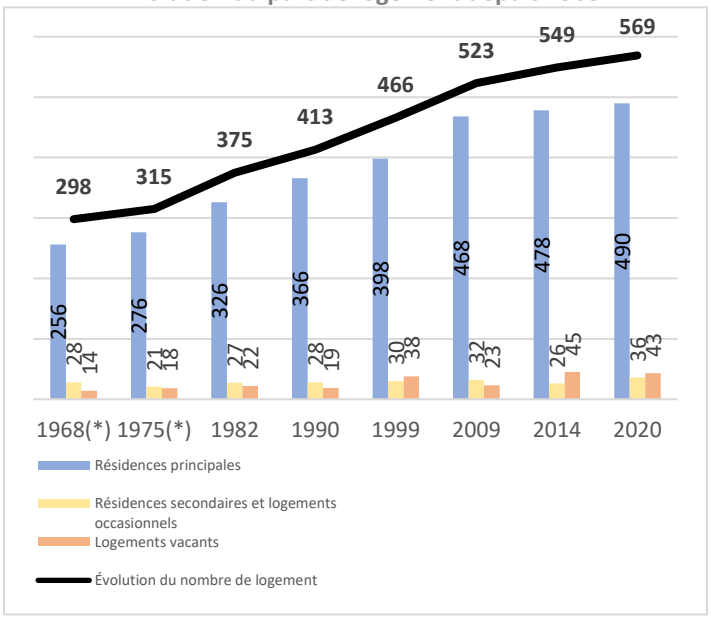
Le **parc locatif est relativement faible** avec 78 résidences principales (17,7%), représentant 235 habitants.

La commune compte 14 logements aidés représentant 2,8% du parc de logement.

1,8% des ménages sont logés gratuitement.

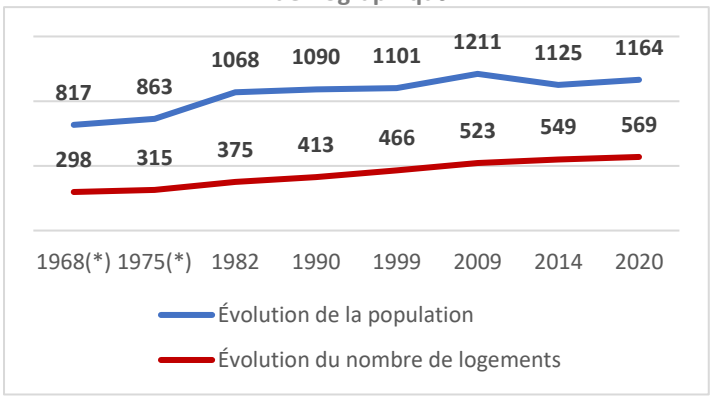
On observe une **faible mobilité immobilière** des résidents, essentiellement pour les propriétaires. En moyenne les propriétaires occupent leur logement depuis près de 22 ans et les locataires depuis près de 4 ans.

Évolution du parc de logement depuis 1968



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Évolution du parc de logement en fonction de l'évolution démographique



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Les résidences principales selon le statut d'occupation et l'ancienneté d'installation

	2020				2014	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	490	100	1088	19,6	478	100
Propriétaire	403	82,3	915	22,4	398	83,3
Locataire	78	15,9	155	4,3	75	15,7
dont logement HLM loué vide	*14*	*2,8*	*15*	*5,6*	*13*	*2,7*
Logé gratuitement	9	1,8	18	26,3	5	1,0

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

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

I.3.2 LES CARACTERISTIQUES ET LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Une majorité de logements individuels et de « maisons »

Le parc de logements est constitué en 2020 à 98,1 % de maisons individuelles (558).
Il n'existe quasiment pas d'offre en logements collectifs et appartements (2 logements autorisés en collectif en 2022, aucun entre 2011 et 2021, source sitadel), sauf dans le parc « ancien » du bourg (maisons de bourgs avec étage).
Les 2 lotissements en cours (la Bretonne) ne comportent que des maisons individuelles.
Les permis délivrés

Types de logements

	2009	*%*	*2014*	*%*	2020	%
Maisons	*507*	*96,9*	*530*	*96,6*	558	98,1
Appartements	*16*	*3,1*	*17*	*3,1*	8	1,4

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Des grands logements

Le parc de logements (RP) est principalement constitué de grands logements de 5 pièces et + : près de 64,2% des résidences principales.

Ces logements sont adaptés à l'accueil de « familles » mais peut rendre difficile l'accès à ces logements aux jeunes ménages et aux arrivants même actifs.

De plus le vieillissement progressif de la population et l'enjeu du maintien à domicile et à la production de logements adaptés, de petite taille pour les seniors doit être pris en compte dans les programmes à venir.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**468**	**100,0**	**478**	**100,0**	**490**	**100,0**
1 pièce	2	0,4	1	0,2	0	0,0
2 pièces	15	3,3	11	2,3	12	2,4
3 pièces	40	8,5	45	9,5	49	10,0
4 pièces	124	26,4	114	23,9	115	23,5
5 pièces ou plus	288	61,4	306	64,1	314	64,2

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

I.3.3 LE RYTHME DE CONSTRUCTIONS – LOGEMENTS AUTORISES, LOGEMENTS COMMENCES

Les logements autorisés
Données annuelles communales - Logements - SDES
Données portant sur les autorisations et les mises en chantier des logements neufs, selon le type de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence), par commune. Données en date réelle à partir de 2011.
Publié le 28/09/2023

Type / Année	Logements autorisés en individuels purs	Logements autorisés en individuels groupés	Logements autorisés en collectifs	Logements autorisés en résidences	Total
2011	9				**9**
2012	2				**2**
2013					**0**
2014	2				**2**
2015	3				**3**
2016					**0**
2017	2				**2**
2018	1				**1**
2019	1				**1**
2020	1	4			**5**
2021	10	0			**10**
2022	8	0	2		**10**
Total Données SITADEL	**39**	**4**	**2**	**0**	**45**

→ **45 logements autorisées de 2011 à 2022**
→ **Soit 4 logements autorisés par an**

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

Les logements commencés

Source : Données annuelles communales – Logements - SDES
Données portant sur les autorisations et les mises en chantier des logements neufs, selon le type de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence), par commune. Données en date réelle à partir de 2011.
Publié le 28/09/2023

Type / Année	Logements commencés en individuels purs	Logements commencés en individuels groupés	Logements commencés en collectifs	Logements commencés en résidences	Total
2011	8				**8**
2012	3				**3**
2013					**0**
2014					**0**
2015	4				**4**
2016	1				**1**
2017	2				**2**
2018	1				**1**
2019					**0**
2020	2	4			**6**
2021	7				**7**
2022	*Non renseigné*	*Non renseigné*	*Non renseigné*	*Non renseigné*	*Non renseigné*
Total Données SITADEL	**28**	**4**	**0**	**0**	**32**

→ **32 logements commencés de 2011 à 2022**
→ **Soit environ 3 logements commencés par an**

87,5% des logements commencés étaient des logements individuels purs et 12,5% en individuels groupés.

Malgré un décalage des données entre logements autorisés et commencés, sur 11 ans on constate que globalement, les chiffres de logements individuels autorisés et commencés sont proches (respectivement 39 et 28) soit entre 3 et 4 logements par an.
La production de logement depuis 2011 est modérée avec une moyenne de 3 logements par an.

Dans la période récente depuis 2022/2023 le nombre de logements commencés a augmenté, en particulier par la mise en œuvre du lotissement en 2 tranche des Bretonnes : 33 lots/logements au total construits ou en cours de construction sur la période 2021/2026 sur 5 ans, soit 6 à 7 logements par an sur cette seule opération groupée, sans compter les logements implants sur d'autres quartiers, en individuel « libre » (2 à 3 par an).

Mais ce rythme va s'infléchir lorsque la tranche 2 du lotissement sera achevée (2026).

I.3.4. LE PARC LOCATIF SOCIAL

Sont recensés en 2020, 14 logements HLM.

Aucune opération de logements sociaux ou mixte n'est programmée sur la commune à ce jour.

La révision du Scot engagée en janvier 2025 a pour objectif de programmer des opérations de logements mixtes et de renforcer le parc locatif/aidé.

I.3.5. LE LOGEMENT SPECIALISE

L'EHPAD multisite Pissote-Vouvant implantée dans le quartier de Bel Air (ouest bourg) propose 135 chambres (126 chambres simples, 9 chambres doubles), pouvant accueillir être 146 et 153 résidents « séniors ».

La commune ne comporte pas d'autres types de logement spécialisés, ni d'aire des gens du voyage.

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

I.3.6. LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Rappel bases statistiques : chiffres insee 2019, 2020,2021 : **43 logements vacants**

Le parc vacant est en réalité moins important.
Certaines des habitations identifiées « vacantes » par l'insee sont en réalité occupées à l'année ou en résidences secondaires.

La commune a identifié, quartier par quartier, la « réalité » de la vacance ; elle évalue la vacance résidentielle à **environ 20** logements.

Certaines maisons vacantes privées ne sont pas entretenues mais la commune n'a aujourd'hui pas les moyens de les acquérir ou d'imposer des travaux.

Toutefois la commune s'inscrit dans une démarche volontaire de valorisation de son parc ancien, vacant ou sous-optimisé :

- La collectivité a acquis mi 2024, une vaste propriété dite « de Montalembert » au sud du centre bourg ; cette propriété comporte un parc planté qui va être valorisé comme parc urbain, de loisirs, avec potentiellement l'accueil d'un équipement collectif et peut-être une nouvelle salle des Fêtes , elle comporte également des immeubles traditionnels et dépendances à réhabiliter, avec possibilité de créer 1 ou 2 logement(s) ou hébergement(s) supplémentaires(s).

- La commune inscrit au PLU une OAP sur le Clos de la Solitude (centre-bourg), caractérisé lui aussi par un ensemble d'immeubles, 1 habitation et des dépendances à réhabiliter, avec un potentiel de création de 2 à 5 logements ou hébergements saisonniers/secondaires.

I.3.7. LES ACTIONS ET PROGRAMMES EN FAVEUR DE L'HABITAT

A l'échelle de la CCPFV

L'action engagée en faveur de la requalification de l'habitat et urbaine :
Dans le cadre de son programme d'actions en faveur de l'habitat, la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée encourage les travaux d'amélioration de l'habitat. Ainsi, tout habitant du territoire qui a besoin de **rénover son logement peut bénéficier de conseils gratuits et personnalisés** concernant son projet ainsi que des aides financières. Des permanences sont organisées à Fontenay-le-Comte.

RENOVATION HABITAT ET DISPOSITIF OPAH
Depuis 2020, le dispositif du **Guichet Unique de l'Habitat** est en cours sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée. Dans le cadre de cette opération, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'un accompagnement gratuit pour définir leurs projets de travaux de réhabilitation, vérifier leur éligibilité aux subventions publiques et constituer les dossiers de demande de subvention et de paiement.

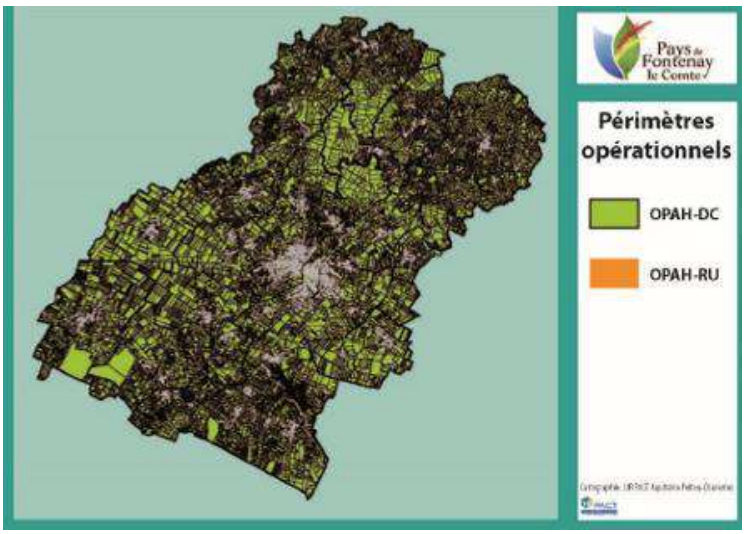
4 thématiques d'aides ont été définies :
– Lutte contre l'insalubrité (travaux de réhabilitation globale)
– Économies d'énergie (fenêtres, isolation, chauffage, ventilation…)
– Autonomie / Maintien à domicile (transformation de baignoire en douche, …)
– Embellissement des centres-villes et des centres-bourgs (Travaux de façade, réfection de toitures, …)
Ce Guichet Unique est un outil qui propose une ingénierie et des aides financières pour soutenir les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Les associations SOLIHA Vendée et ELISE accompagnent les bénéficiaires potentiels dans leurs démarches.

Objectifs qualitatifs du Guichet Unique de l'Habitat :
A travers son OPAH, la CCPFV et ses partenaires se donnent les moyens d'actions pour répondre aux priorités du territoire :
- **Eradication de l'habitat indigne et très dégradé ;**
- **Réduction de la vacance dans le parc privé ;**
- Economies d'énergie et diminution des dépenses énergétiques des occupants ;
- **Production de logements à loyers maîtrisés** ; ⌊ Autonomie et adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- Renouvellement urbain (centre ancien de Fontenay-le-Comte)
- **Embellissement des centres villes**
- L'engagement d'une mise en réseau des professionnels et de soutien à l'émergence d'une offre de travaux de qualité,
- L'incitation à la formation professionnelle des artisans locaux et à la qualification pour accéder au marché de la rénovation énergétique,
- La mobilisation des réseaux bancaires locaux.

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

Les aides permettront la réalisation de travaux pour :

- L'amélioration globale du logement dans le cadre de réhabilitation de logements insalubres ou dégradés.
- L'amélioration du confort et la réduction des consommations énergétiques du logement (isolation des combles, planchers, murs par l'intérieur ou l'extérieur, remplacement des ouvertures, du système de chauffage ou production d'eau chaude, …)
- L'adaptation du logement pour bien vieillir chez soi (installation d'un monte-escalier, création d'une douche « à l'italienne », aménagement global du logement à un handicap précis, …)
- L'embellissement des façades et la réfection des toitures en centres-villes et centres-bourgs



La convention d'OPAH a déterminé deux périmètres d'actions différenciés :

- une OPAH de droit commun sur le territoire de la CCPFV où apparaît la nécessité d'une intervention d'accompagnement permettant d'accentuer l'intervention sur les logements existant.

- un volet renouvellement urbain (OPAH « RU ») sur un périmètre de la Commune de Fontenay-le-Comte comprenant des typologies et des modalités d'actions spécifiques et renforcées et prenant en compte la concentration d'habitat dégradé et/ou vacant sur ce secteur et la nécessité d'une intervention globale avec des enjeux importants de renouvellement urbain.

I.3.7. LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX EN MATIERE DE LOGEMENTS (SCOT, PLH)

OBJECTIFS SCOT 2021/2036

a/ Les orientations données par le SCOT

Minimiser les extensions urbaines au-delà des enveloppes existantes pour limiter le mitage des espaces agricoles et naturels

- Fontenay étant un pôle du territoire, son effort en matière d'économie d'espace doit être important et les logements doivent être réalisés en optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Des opérations de renouvellement urbain et une reconquête de logements vacants doivent être engagées.
- Le développement urbain doit se réaliser en intensifiant des enveloppes bâties et, le cas échéant, d'extensions. Les extensions doivent éviter le développement linéaire en travaillant davantage la compacité et l'épaisseur des ensembles bâtis.
- Une préservation des capacités foncières nécessaires aux activités agricoles. Demande de maîtrise et rationalisation de l'artificialisation des espaces à des fins résidentielles ou de zones d'activités.

Viser une intensification raisonnée et cohérente au sein des tissus bâtis

- L'optimisation des espaces urbains ne doit pas causer des ruptures morphologiques, architecturales ni à l'artificialisation intensive d'espaces interstitiels nécessaires à la qualité de vie, à l'environnement etc.
- Le développement urbain doit prendre en compte différents contextes pour une harmonie des lieux :
    - Secteurs à forte valeur patrimoniale : la préservation des qualités architecturales et urbaines sans renoncer à l'accueil de projets contemporains proposant un réel parti architectural de réinterprétation et évitant le pastiche
    - Secteurs urbains denses des villes, bourgs et villages : la protection des caractéristiques traditionnelles (par ex. mitoyenneté, continuité, alignements, etc.). Il s'agit de préserver les volumes, rythmes et gabarits des constructions ainsi que les silhouettes et axes visuels significatifs.
    - Secteurs pavillonnaires et peu denses : le maintien de la cohérence des continuités visuelles urbaines et la présence du végétal

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

b/-Besoin en constructions de logements estimé par le SCOT :

Source : DOO SCOT

3. Objectifs relatifs à l'habitat

Période 2021-2036 / Secteur	Objectif de production de logements (résidence principale) à l'horizon 2036	Objectifs de reconquête des logements vacants à l'horizon 2036	Logement à construire sur la période 2021-2036
SCOT SUD-EST VENDÉE	4 605	450	4 525
CC du Pays de la Châtaigneraie	1 015	70	950
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	465	50	420
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	550	20	530
CC Pays de Fontenay-Vendée	2 070	305	2 175
Fontenay	790	235	970
Communes non pôles de CC Pays de Fontenay-Vendée	1 280	70	1 205
CC Vendée, Sèvre, Autise	1 520	75	1 400
Benet	685	20	650
Communes non pôles de CC Vendée, Sèvre, Autise	835	55	745

Nb : Le tableau ne présente que les objectifs de la politique résidentielle. La dernière colonne ne correspond pas à la somme ou soustraction des deux précédentes. La compréhension des objectifs nécessite de se reporter au rapport de présentation partie « explications ».

1280 logts à produire sur 15 ans sur 24 communes, dont Pissotte

Extrait du DOO SCoT Sud-Est Vendée, 2021

Les objectifs DOO SCOT Sud-Est Vendée sur 15 ans 2021-2036

Logements à produire sur 15 ans (2021/2036) :

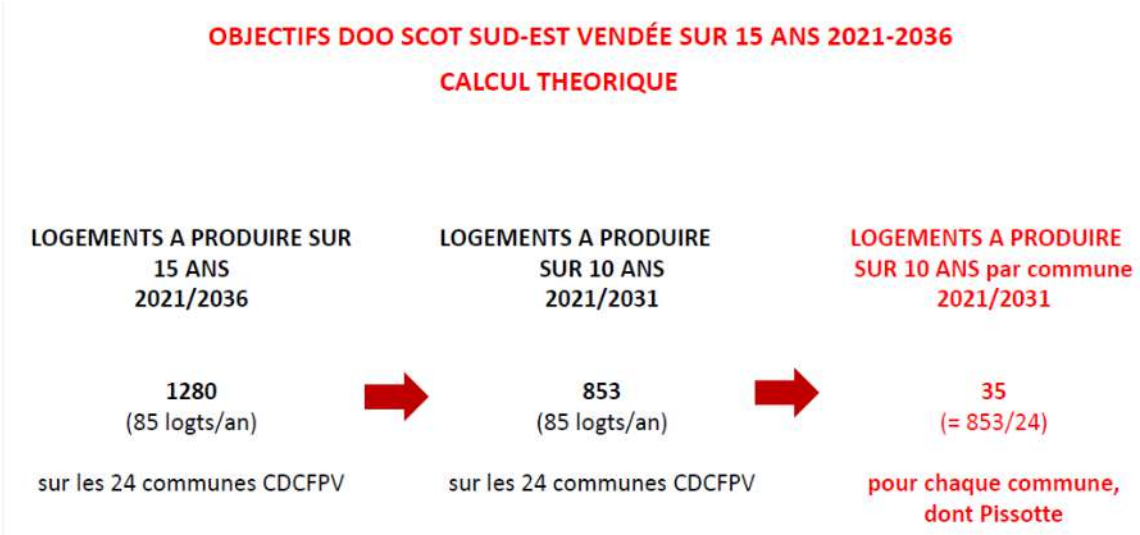
- **1280 logements**
- Soit **85 logements/ an**

Logements à produire sur 10 ans (2021/2031) :

- **853 logements**
- Soit **85 logements/ an**

Logements à produire sur 10 ans par commune, dont Pissotte (2021/ 2031) :

- **35 logements**
- Soit **3 à 4 logements par an**



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

La traduction de ces objectifs en besoin en logements (intégrant la notion de point mort prospectif) a permis de mettre en évidence les objectifs différenciés suivants :

	Population des ménages 2017	Population des ménages 2036	RP* en 2017	TMM* 2036	RP* en 2036	Objectifs de RP* à mettre sur le marché entre 2021-2036
CC du Pays de la Châtaigneraie	15 050	16 316	6 468	2,18	7 483	1 015
dont pôles du PLC	6 379	7 104	2 838	2,15	3 303	465
dont autres communes	8 671	9 212	3 629	2,20	4 179	550
CC Pays de Fontenay-Vendée	33 915	36 051	15 350	2,07	17 420	2 070
dont pôle du PFV : F-le-C	12 558	13 762	6 269	1,95	7 059	790
dont autres communes	21 357	22 289	9 081	2,15	10 361	1 280
CC Vendée, Sèvre, Autise	15 880	18 659	6 774	2,25	8 294	1 520
Dont pôle de la VSA: Benet	3 905	5 289	1 644	2,27	2 329	685
dont autres communes	11 975	13 369	5 130	2,24	5 965	835
Sud-Est Vendée	64 844	71 027	28 591	2,14	33 196	4 605

** TMM : taille moyenne des ménages et *RP: résidences principales*

Si cette première approche de l'estimation des besoins en logement a permis aux élus de prendre conscience du volume nécessaire à mettre sur le marché à l'horizon 2036, elle a également permis d'amorcer les débats sur la mobilisation du parc existant dans l'atteinte de cet objectif.

En effet, conscients des proportions et des effets de la vacance structurelle sur le dynamisme d'attractivité des tissus de centralité et soucieux de modérer leur consommation foncière, les élus du territoire se sont accordés sur la nécessité d'intervenir sur le parc existant afin de prendre en compte les opérations à l'œuvre (projet cœur de ville, OPAH, etc.) et de limiter le besoin en construction neuve.

Postulat 3/ Reconquérir de manière active le parc de logements existants, pour offrir un second souffle aux tissus de centralité.

En lien avec les stratégies de reconquête du bâtis portées localement, des objectifs différenciés de reconquête de la vacance et de renouvellement du parc ont été développés pour chaque niveau de l'armature territoriale. Après avoir déduit ces objectifs du stock total de RP, nous avons pu estimer le besoin en construction neuve :

	RP* à créer 2021-2036	Sur la période de mise en œuvre du SCOT				Logements à construire
		LV*	RSO*	Renouvellement du parc	Total	
CC du Pays de la Châtaigneraie	1 015	-70	0	5	-65	950
dont pôles du PLC	465	-50	0	5	-45	420
dont autres communes	550	-20	0	0	-20	530
CC Pays de Fontenay-Vendée	2 070	-305	0	410	105	2 175
dont pôle du PFV : F-le-C	790	-235	0	415	180	970
dont autres communes	1 280	-70	0	-5	-75	1 205
CC Vendée, Sèvre, Autise	1 520	-75	0	-50	-125	1 400
dont Benet (pôle VSA)	685	-20	0	-15	-35	650
dont autres communes	835	-55	0	-35	-90	745
Sud-Est Vendée	4 605	-450	0	365	-85	4 525

** LV : logements vacants *RSO: résidences secondaires et logements occasionnels et *RP: résidences principales*

La prise en compte de ce postulat permet de traduire la volonté politique portée par le PADD en faveur d'une profonde restructuration du parc résidentiel. Il est ainsi attendu :

- Le renouvellement de plus de 360 logements aujourd'hui dégradés ;
- Une réduction, en proportion, du phénomène de vacance, passant de 10% en 2017 à l'échelle du Sud-Est-Vendée à 8,7% en 2036 permise notamment par un effort plus marqué de la part des différentes polarités du territoire.

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

OBJECTIFS PLH 2020-2025 (PLH approuvé le 09/01/2020)

Source : PLH approuvé 09/01/2020, CCPFV

RAPPELS

Sur la base de projections suivante suivantes,

- → *Relance de la croissance démographique autour de 0,15% par an sur la période 2020-2025*
- → *Progression démographique renforcée de 0,45 %/an sur la période post PLH (2025-2035)*

- → *Ce scénario par pallier permet de relancer progressivement la croissance démographique sur la 1ère période du SCOT*

Objectifs retenus au PLH en matière de besoins et de production de logements :

1/ besoins en logements pour accueillir de nouveaux ménages

Il s'agit pour les communes de la CC Pays de Fontenay-Vendée de **développer une offre destinée à satisfaire en priorité les besoins des nouveaux ménages issus à la fois du territoire et de l'extérieur du territoire**.

→ **Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à 25 logements par an** (rappel 2010-2015: -50 logements par an).

La population des ménages de la CCPFV passerait ainsi de 33 550 habitants en 2020 à 33 850 habitants en 2025.

2/ Besoins générés par le desserrement des ménages

Le scénario propose une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages, mais à un rythme légèrement moins rapide que celui observé entre 2010 et 2015 : -0,50 % par an contre -0,70% / an entre 2010 et 2015. Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé sur le territoire, et qui n'est pas compensé par l'arrivée de famille sur le territoire. Le diagnostic a également montré une augmentation de personnes seules sur le territoire.

→ **Le besoin en logement généré par le desserrement des ménages est estimé à 90 logements par an (rappel 2010-2015 : 110 logements par an).**

La taille moyenne des ménages de la CC Pays de Fontenay-Vendée passerait ainsi de 2,11 personnes par ménage en 2020 à 2,05 en 2025.

3/ Besoins générés par l'évolution du parc (reconquête de la vacances, démolitions, mutations de l'habitat vers d'autres usages….)

Enfin, le scénario propose une offre générée par l'évolution du parc existant estimé à 5 logements par an.
Cette offre part du postulat :

- d'une baisse de 15 logements vacants par an *
- d'un besoin en renouvellement de 20 logements (exemple : démolition, fusion de logements, transformation d'usage).

→ **Soit un besoin de 5 logements (20-15)**

**Détail des objectifs de la reconquête de la vacance.*

Le PLH fait référence à l'ambition démographique et aux objectifs de reconquête de la vacance du SCoT ; en suivant des données et objectifs du SCOT.
(Source : Pièce 1.2 - JUSTIFICATIONS, arrêt 04/2021.)
La vacance à l'échelle du SCoT est passé de 7% en 2009 à 10% en 2014.
L'objectif de réduction de la vacance proposé est de revenir au taux de 2009, donc de passer à un taux :

- ***de 10 % en 2021***
- ***de 7% en 2036.***

Pour atteindre cet objectif de réduction de la vacance, le SCoT a fixé un objectif de reconquête de 450 logts vacants à l'échelle du SCoT en 15 ans.
Dans ce même document une répartition est prévue, ainsi Fontanay-le-Comte a un objectif de reconquête de 235 logts en 15 ans. (ce qui est équivaut à environ 16 logts /an)

La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à 120 logements par an (25 + 90 + 5).
Pour compenser ce besoin, il faudra donc produire **120 logements par an**, sur l'ensemble du territoire de la CC Pays de Fontenay-Vendée et sur la période 2020-2025».

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

Tableau récapitulatif bilan et objectifs du PLH

	A/ Bilan 2010-2015	B/ Scénario de développement 2020-2025
Population des ménages en début de période Population des ménages en fin de période ***Evolution annuelle***	34 300 habitants 33 750 habitants ***-0,30 %***	33 550 habitants 33 850 habitants *+0,15 %*
Besoins annuels liés à la croissance démographique	- 50 logements	+ 25 logements
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période ***Variation annuelle***	2,25 personnes/ménage 2,17 personnes/ménage *- 0,7 %*	2,11 personnes/ménage 2,05 personnes/ménage *- 0,5 %*
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	+ 110 logements	+ 90 logements
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant (vacance, renouvellement urbain)	+ 110 logements	+ 5 logements
Construction neuve annuelle 2009-2013 **Production de logement 2010-2015**	838 logements sur 5 ans, soit environ 168 logements/an **+ 170 logements**	
Besoins annuels en production de logement (2020-2025)		**+ 120 logements**
Objectif annuel en production de logement 2020-2025 (durée du PLH)		**120 logements**

Source : PLH approuvé 09/01/2020, CDCPFV

I.3.8. LA REVISION DU SCOT ENGAGEE POUR RENFORCER LA MIXITE DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

En janvier 2025 la révision du SCOT a été engagée par les communes et intercommunalités du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement, avec pour principaux objectfs :

- Respect de la loi Climat et Résilience
- Maîtrise de la consommation d'espaces NAF et de l'artificialisation
- **Développement de l'habitat mixte et du locatif sur le territoire**

Par ailleurs le PLUi-H engagé sur la majorité des communes de la CCPFV (Pissotte non incluse) comportera un volet habitat qui devra inscrure des objectifs et une programmation de l'habitat en renfrocant la mixité et dle locatif dns le parc de logements.

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

I.3.9. L'HABITAT – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
– **Les logements attractifs** – **Un lotissement engagé en 2021, en cours de finalisation (33 logements)** – **Peu de vacance** – **Une part forte dans la production des logements neufs à l'échelle CCPFV** – **Un marché foncier dynamique** – **Des espaces résiduels potentiels, proches des équipements, commerces et services, adaptés à l'accueil de nouvelles populations** – **Une offre en terrains constructibles concentrée dans les enveloppes urbaines du bourg principal**	– **Un parc de logements très peu diversifié** **Un parc locatif quasi inexistant, pourtant favorable aux parcours résidentiels et à la rotation des occupants, à l'accueil de nouveaux ménages** – **Peu de « familles » installées dans le lotissement des Bretonnes (coupes sans enfants, seniors…) susceptibles de renouveler la population et de maintenir les équipements scolaires** **La mise e vente des lots de la tranche 2 du lotissement ralentie par rapport à la tranche 1 (12 lots à vendre 04/2025)** – **Des espaces « libres » et « friches » dans le bourg contraints (défaut d'accès, …) ou non maîtrisés (foncier privé), à maîtrise/optimiser**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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).

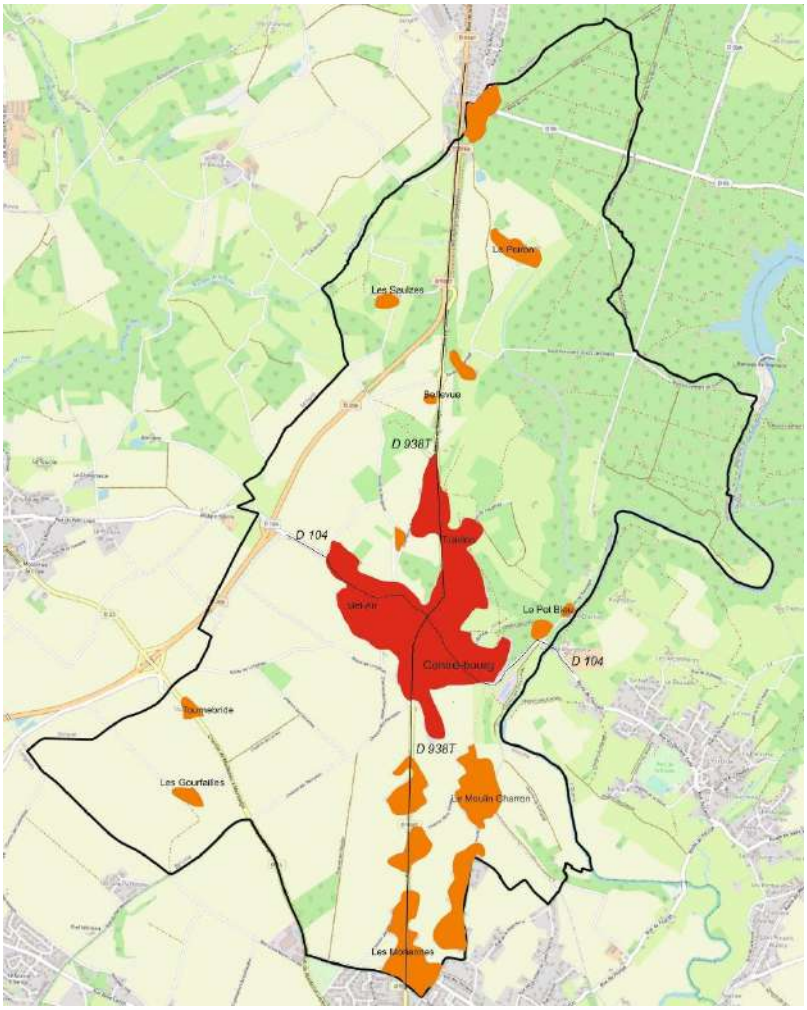
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

I.4 L'ORGANISATION TERRITORIALE, CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES

I.4.1. L'ORGANISATION SPATIALE

Organisation du territoire communal

La commune est caractérisée par une organisation urbaine structurée autour d'un bourg, de quartiers et écarts résidentiels et des activités dispersées.



Centre-bourg de Pissotte

Quartiers résidentiels :

- Bel Air (ouest bourg, autour de l'EHPAD, y compris lotissement de Bel Air)

Écarts résidentiels :

- Les Moriennes (sud commune, en continuité avec Fontenay)
- Le Moulin Charron nord (présence SE agricole) et sud
- Les Groies
- Fief de Pillery (nord bourg)
- Tiraillon
- Les Saulzes
- Le Poiron (présence SE agricole)
- Le Lac
- Bellevue
- Le pot Bleu
- Tournebride
- Les Gourfailles

Le tissu bâti du bourg, porosité des îlots, enveloppes urbaines

Le bourg est caractérisé par

- La présence de grands vides urbains dans le bourg, en prairie, potagers, jardins…
- Les limites « naturelles » des espaces bâtis et aménagés, encadrés par des boisements, des espaces cultivés ou en prairies, de forte pentes, des parcs
- Quelques habitations construites hors enveloppes urbaines, qui créent un « mitage » de prairie ou espaces naturels autour du bourg
- La présence de nombreuses voies étroites, en impasses, qui desservent des lots en 2e , 3e rang (bourg, Bel Air, Tiraillon…)

Certaines rues ont été fermées, des parcelles bâties ou aménagées ce qui conduit à l'enclavement de certaines parcelles/terrains pourtant bien positionnés, proches des réseaux, équipements… par exemple le quartier autour et derrière l'école St Joseph ; le chemin de l'Aulière, étroit, constitue le seul accès aux terrains libres derrière les écoles.
De plus, ce type d'urbanisation avec une desserte réalisée « au coup par coup », une gestion du pluvial reportée « plus loin », ou « chez le voisin », génère des problèmes d'accessibilité (voiries étroites, voitures garées dans les allées d'accès…), de sécurité (accès en cas d'incendie), de gestion des réseaux, des eaux pluviales…
Le cumul de ces voies démultipliées conduit à une consommation d'espaces qui pourrait être réduite avec une organisation pensée plus globalement, entre propriétaires (avec possibilité de partager le cout de voirie).

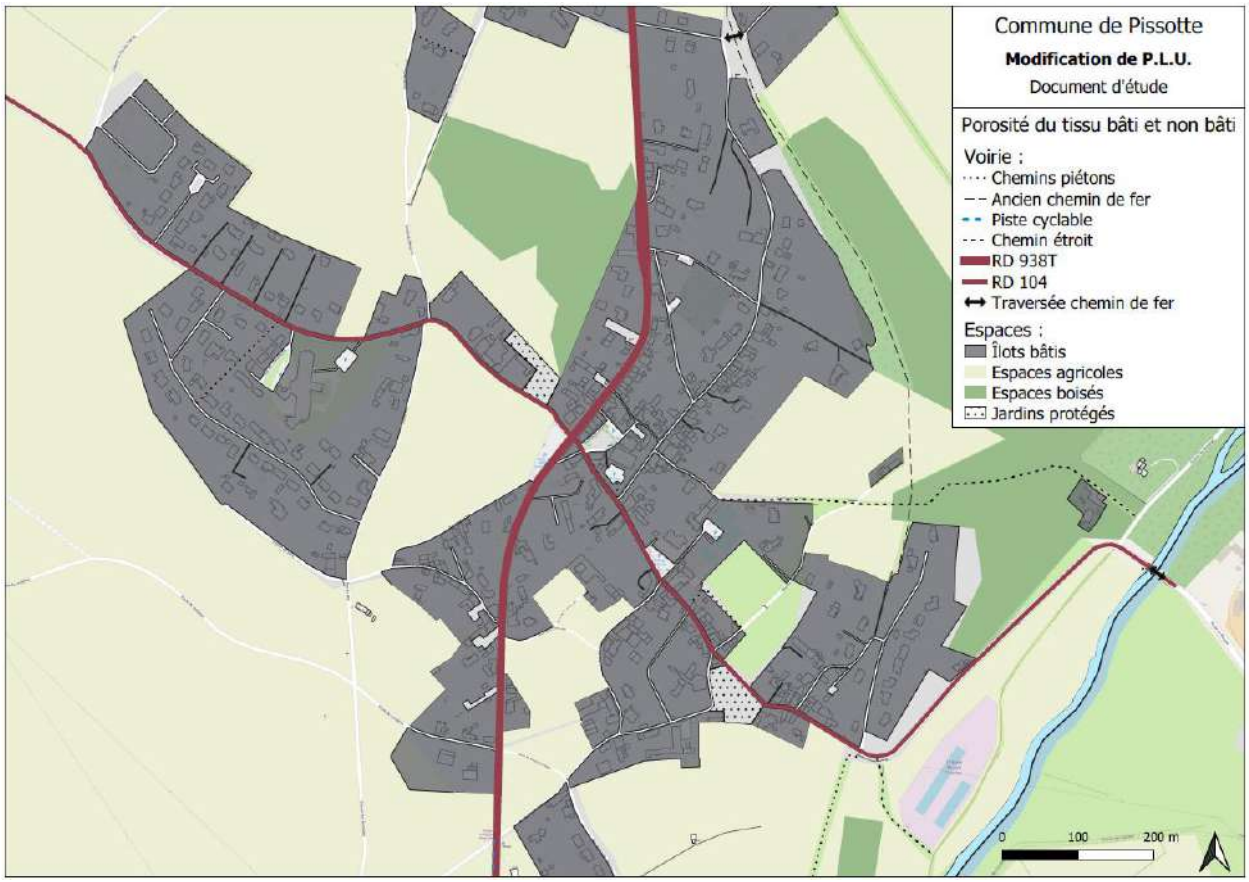
Certains propriétaires ont volontairement acquis des terrains pour y éviter l'urbanisation et les voies de liaisons, même douces (ex entre route de l'Orbrie et la RD 938 ter).

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

Les lotissements en cours « Les Bretonnes » ont en revanche prévu des circulations en boucles, mutualisées, de gabarits suffisants, ce qui a permis de mieux optimiser l'aménagement et de ne pas gaspiller de terrain par la multiplication de voies, dessertes en « peigne ».

Sur le secteur de Tiraillon à l'ouest de la RD 938 ter on voit se développer des constructions « au coup par coup », sans réflexion d'ensemble, très consommatrices d'espaces et caractérisées par des densités très faibles par rapport aux densité préconisées par le SCOT.

> *Le risque : c'est que le cumul des surfaces consommées via cette urbanisation non organisée, donne un bilan de consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles, forestiers) important, pour très peu de logements et contraigne la commune à réduire les zones d'urbanisation « en extension » et/ou consommatrices d'espaces non artificialisés ; voire à ne pas pouvoir en inscrire du tout au PLU.*



I.4.2. DENSITES ET MORPHOLOGIES URBAINES

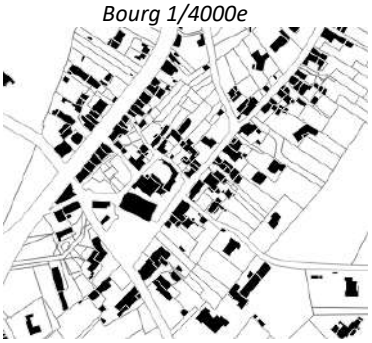
Les différents secteurs et formes d'habitat

Bourg
Environ 30 constructions/hectare
C'est le mode d'implantation bâti le plus dense et mitoyen.

Le bâti est implanté sur la voie, les immeubles ont généralement 1 ou 2 étages. Certains îlots possèdent une part plus ou moins importante de jardins en cœur d'îlot.

La taille des parcelles est variable mais souvent disposée/configurée « en lanière ».

Bourg 1/4000e



Lotissements et quartiers récents

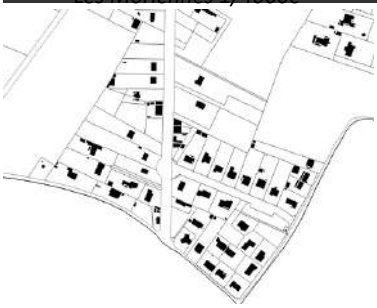
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Environ 10 logements/hectare dans les quartiers résidentiels pavillonnaires récents.

Bâti en retrait de l'alignement, implanté sur une des limites séparatives pour les quartiers les plus récents.

La forme des lotissements est variable, les formes parcellaires sont généralement homogènes au sein d'un même ensemble.
Taille moyenne des parcelles : 700-800 m².

Lotissement Bel Air 1/4000e



Lotissement en cours Les Bretonnes
Taille moyenne des parcelles : 550 m².
(400 m² minimum, 746 m² maximum)

Lotissement Les Bretonnes, tranches1 et 2 – 33 lots (14 + 19 lots)

Extension linéaire ou « en doigt de gants »

Environ 5 logements par hectare. L'habitat est individuel

Le bâti est principalement implanté à la voie et sur une limite séparative, souvent mitoyen de la construction voisine. La forme des parcelles varie selon les époques de construction.

Moulin Charron nord

Tiraillon

Les Groix

Densités résidentielles

<u>Les quartiers récents, exemples de quelques densités</u>

- Bourg centre : 30 logements/ha
- Opérations groupées (individuel) : environ 10 logements/ha
- Opérations en cours lotissements Les Bretonnes : 14 logements/ha
- Opérations au « coup par coup », extensions linéaires… : 5 logements/ha en moyenne

Voir également chapitre II.3.1 – LE CONTEXTE PAYSAGER, Les Paysages urbains

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

I.4.2. ORGANISATION URBAINE - SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un centre bourg constitué Un quartier neuf Bel Air proche du bourg Des extensions linaires et mitage agricole stoppé lors du dernier PLU Une densité renforcée dans le projet d'ensemble du lotissement communal des Bretonnes	Une secteur encore constructible en sortie nord-ouest du bourg le long de la RD938 ter (Tiraillon), qui a vu se développer une urbanisation au « coup par coup » très consommatrices d'espaces et caractérisées par des densités très faibles par rapport aux densité préconisées par le SCOT.

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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,**
- ✓ **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,**
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement**

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

I.5 L'ECONOMIE

I.5.1. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

A l'échelle intercommunale

Les ZAE du territoire et de Fontenay : 49 zones d'activités – 721 hectares

- 16 CC du Pays de la Châtaigneraie
- 11 CC Vendée Sèvre Autise
- **22 CC du Pays Fontenay Vendée (CCPFV)**

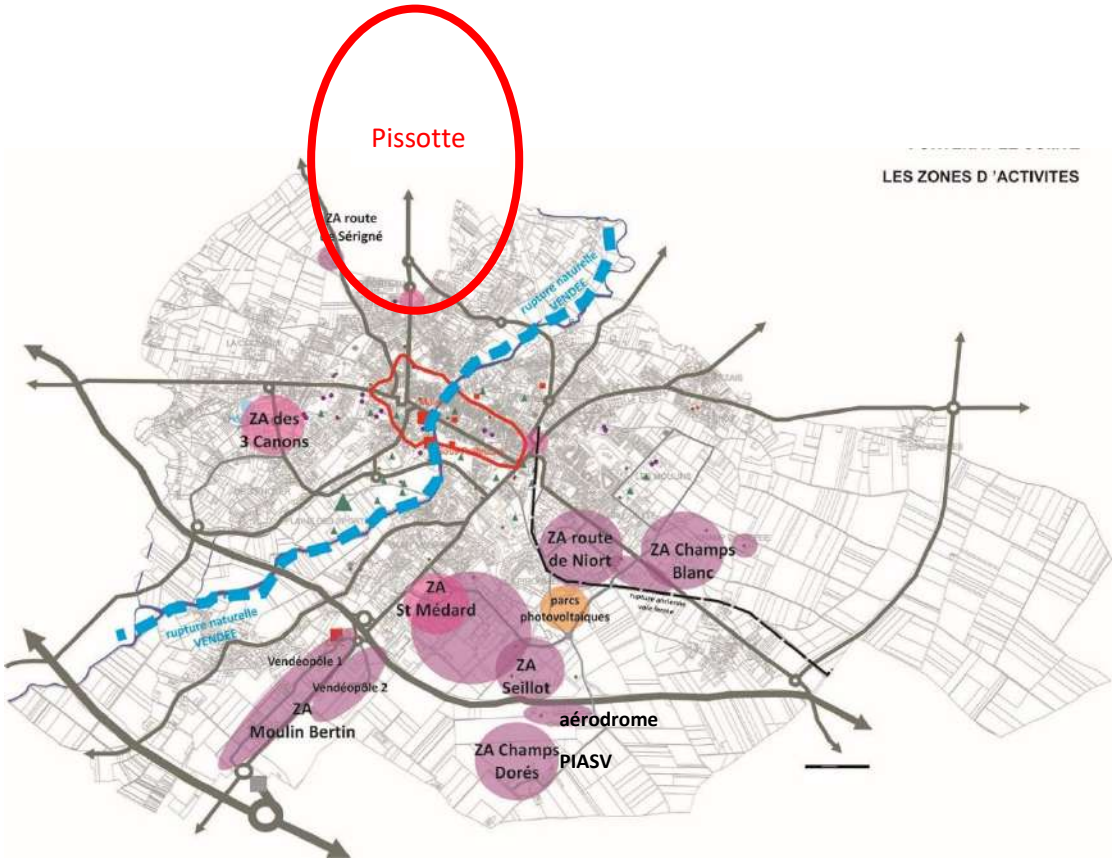
L'industrie et l'artisanat

A l'échelle du territoire Sud Vendée :

- Importance des **industries agroalimentaires et de fabrication de produits métalliques** (2000 emplois)
- Le territoire a perdu 1128 emplois industriels entre 2008 et 2015, avec un déficit marqué en 2009 puis 2012-2013 : **fermeture de SKF (Roulement à billes) et Plysorol (contreplaqué) notamment.**
- 13 établissements ont disparu depuis 2008
- Le développement des micro-entreprises : **évolution majeure de cette dernière décennie**
- L'offre en ZAE artisanales est relativement développée et diffuse sur le territoire
- **L'offre en bâtiments apparaît en revanche plus réduite et peu adaptée à des micro-entreprises (difficulté à trouver des locaux de petite taille)**

Fontenay-le-Comte concentre plus de la moitié des commerces et de plus de 30% des services aux particuliers du territoire Sud Est Vendée. Elle assure un rayonnement majeur pour de nombreuses fonctions administratives et de services spécifiques à son **statut de Sous-Préfecture**

Le pôle économique de Fontenay le Comte



carte Gheco

ZAE commerciales

- ZAE des Trois Canons
- ZAE Saint-Médard

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

ZAE mixtes ou industrielles :

- ZAE Vendéopôles
- ZAE Route de Niort
- ZAE du Pôle du Seillot
- ZAE de Moulin Bertin
- ZAE des Champs Blancs
- ZAE Route de Sérigné

ZAE spécialisées :

- ZAE PIASV / Champs Dorés
- ZAE Aérodrome

Les ZAE de Moulin Bertin II et Champs blancs sont en cours d'aménagement et de construction.
Route de Niort une partie des friches industrielles ont été requalifiées/aménagées.
Les 2 ZA en cours d'aménagement vont accueillir des entreprises diversifiées et vont permettre de répondre à la demande pendant 2 ans environ (300 emplois attendus sur ces 2 ZA)
Le site en friche de Seillot est également un pôle de reconversion à enjeu, qui nécessite une dépollution préalable.

A l'échelle de Pissotte

Il n'y a pas de zone d'activités sur la commune de Pissote :

- des commerces concentrés dans le bourg le long de la RD738ter :
    - 1 café
    - 1 boulangerie
    - 1 salon de coiffure
- quelques activités implantées en bordure de RD938t :
    - 1 garage automobile (**en cours de mutation/vente)**
    - 1 entreprise nettoyage-recyclage
    - 1 société de déménagement/stockage
    - 1 bureau comptable aux Moriennes
- 1 activité de paysagiste au nord de la commune (chemin du Lac)

Il s'agit d'activités existantes (ou en cours de rachat pour l'ancien garage), porteuses d'emploi pour lesquelles la commune doit prévoir les règles adaptées aux besoins.

Dans le cadre de la révision du PLU chaque gestionnaire/entrepreneur a été rencontré pour connaitre ses perspectives d'évolution. Il ne ressort aucun projet d'extension important ni mutation d'activité. Seul l'ancien garage automobile va être racheté avec u projet de lave-auto.

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

I.5.2. L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités agricoles

Le diagnostic agricole du PLU de Pissotte a été établi sur la base de :

- Des relevés PAC base RGP géoportail 2021
- Des informations recueillies lors d'une ½ journée de concertation agricole le 28/09/2023 (présentation commune suivie d'entretiens individuels) avec une partie des exploitants agricoles travaillant sur la commune, sur la base du volontariat.
- D'informations apportées par la commune

Concernant l'état du bâti agricole :
Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle

Les productions

- grandes cultures
- Viticulture (AOC)
- Élevage

La commune comporte les bâtiments de 6 sièges d'exploitation :

- 2 exploitations céréalières
- 1 exploitation viticole
- 1 élevage de bovin (viande)
- 1 élevage volailles
- 1 élevage équestre

La politique agricole communautaire

La communauté de communes CCPFV a engagé depuis plusieurs années une politique foncière pour réserver des espaces agricoles dédiés aux seuls agriculteurs, pour aider au maintien et à la pérennité des exploitations et pour proposer des terrains agricoles ; ce pour compenser la perte de terres agricoles générée par le développement de zones d'activités, principalement.

Si en 2013, le déplacement d'une partie d'une exploitation, vers une commune de la CCPFV , avait permis de redistribuer 40 hectares de terres agricoles à d'autres exploitants de Fontenay-le-Comte, aujourd'hui une partie des terres redistribuées se trouve en situation « instable » (zonages AU, espace de développement de la ZA des Vendéopôles, Moulin Bertin, ZA de Seillot…).

Pas d'évolution des sièges et bâtis à court terme, sauf :

- **SE viticole centre bourg :**
  Si reprise de l'exploitation (terres et vignes), délocalisation des installations et bâtiments agricoles hors centre-bourg, car :
  - situation de l'exploitation en tissu urbain (bourg de Pissotte),
  - voiries étroites qui rendent difficiles les circulations agricoles
  - riverains non agricoles proches

→ **Animaux sur clos de la Solitude dans le cœur de bourg** (1 parcelle déclarée à la PAC) : l'exploitant va délaisser cc secteur à court terme car difficile d'accès

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

FICHES EXPLOITATIONS AGRICOLES
ETABLIES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION AGRICOLE

Cette grille reprend uniquement les informations recueillies en réunion de concertation (09/2023) auprès des exploitants présents ou auprès des élus pour les exploitants absents.

Elle a été complétée à mesure des études et de la réception des questionnaires et informations transmises par les exploitants (tous invités à participer à la concertation et travaux PLU liés).

Siège d'exploitation sur la commune de PISSOTTE :

Exploitant/exploitation	Présent en réunion de concertation agricole le 28/09/2023	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projets agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
Domaine COIRIER 15 rue des Gélinières Pissotte	**X**	28	Viticulture Label : -AOC Fiefs Vendéens -AOP -IGP Val de Loire Vendée - Caves Touristiques du Val de Loire -Agriculture biologique	Siège d'exploitation et installation à Pissotte : -Cave, chai -Accueil -Stockage -Habitation de l'exploitant -Salle de réception - 2 hangars Abords : -3 habitations de tiers à proximité Accès : -Rue de la Groye -Route de l'Orbrie - voie interne à l'îlot	Aucun	Pas de reprise de l'exploitation prévue « sur place » Mutation potentielle en habitat des constructions existantes Maintien de l'habitation de l'exploitant sur site	Situation de l'exploitation en tissu urbain (bourg de Pissotte) Voiries étroites qui rendent difficiles les circulations agricoles Riverains non agricoles proches Si reprise de l'exploitation (terres et vignes), délocalisation des installations et bâtiments agricoles hors centre-bourg
EARL Moulin Charron 35 rue du moulin Charron Pissotte	**X**	76	Culture céréalière Label : -Agriculture biologique	Siège d'exploitation et installation à Pissotte : -2 hangars (stockage fourniture, atelier et matériel) Abords : -3 habitations de tiers à proximité Accès : Route du Moulin Charron Siège commun à plusieurs sociétés (EARL Moulin Charron, EARL PERROTTES, SARL SAVINEAU)	Projet : Le bâtiment présente un état vétuste. Le projet est de démolir/ reconstruire en lieu et place dans le même gabarit. Échéance : 2026	Pérennité exploitation Maintien / extension des bâtiments agricoles	Problème de visibilité à l'intersection de la RD938T et route de Longèves (en face du pépiniériste Orvert). Demande : Amélioration du carrefour à l'intersection. Vigilance sur développement urbain et circulation (trafic, vitesse) sur la rue du moulin Charron Ne pas développer l'habitat sur cet axe (circuits agricoles)

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

Exploitant/exploitation	Présent en réunion de concertation agricole le 28/09/2023	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projets agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
EARL Les Perrottes 35 rue du moulin Charron Pissotte 	**X**		Culture céréalière Label : -Agriculture biologique	Siège d'exploitation et installation à Pissotte : -2 hangars (stockage fourniture, atelier et matériel) Abords : -3 habitations de tiers à proximité Accès : Route du Moulin Charron Siège commun à plusieurs sociétés (EARL Moulin Charron, EARL PERROTTES, SARL SAVINEAU)	Projet : Le bâtiment présente un état vétuste. Le projet est de démolir/ reconstruire en lieu et place dans le même gabarit. Échéance : 2026	Pérennité exploitation Maintien / extension des bâtiments agricoles	Vigilance sur développement urbain et circulation (trafic, vitesse) sur la rue du moulin Charron Ne pas développer l'habitat sur cet axe (circuits agricoles)
Ecurie Le Fougeray 1 chemin du Fougeray Pissotte			Activité équestre (+ élevage) Camping à la ferme	Siège d'exploitation et installation à Pissotte : -2 écuries -Habitation de l'exploitant Accès : Chemin rural n°23 de Pissote au Fougeray			
30 rue de Saumur Pissotte				Siège et habitation ?			

Sièges d'exploitation implantés sur autres communes :

Exploitant/exploitation	Présent en réunion de concertation agricole le 28/09/2023	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projets agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
GAEC Les Deux Rives 118 route de Fontenay L'Orbrie 	**X**		Elevage bovins	Siège d'exploitation : commune de l'Orbrie Installations à Pissotte : Route du Barrage -3 hangars (stockage fourniture, matériel) Abords : -3 habitations de tiers Accès : -Accès nord route du barrage		Problème de ruissellement constaté en cas de forte pluie au sud de Bel Air, chemin du Souci Absence de haies et de fossés à l'amorce de la route de Longèves depuis la RD938T qui peut générer des problèmes de ruissellement.	

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

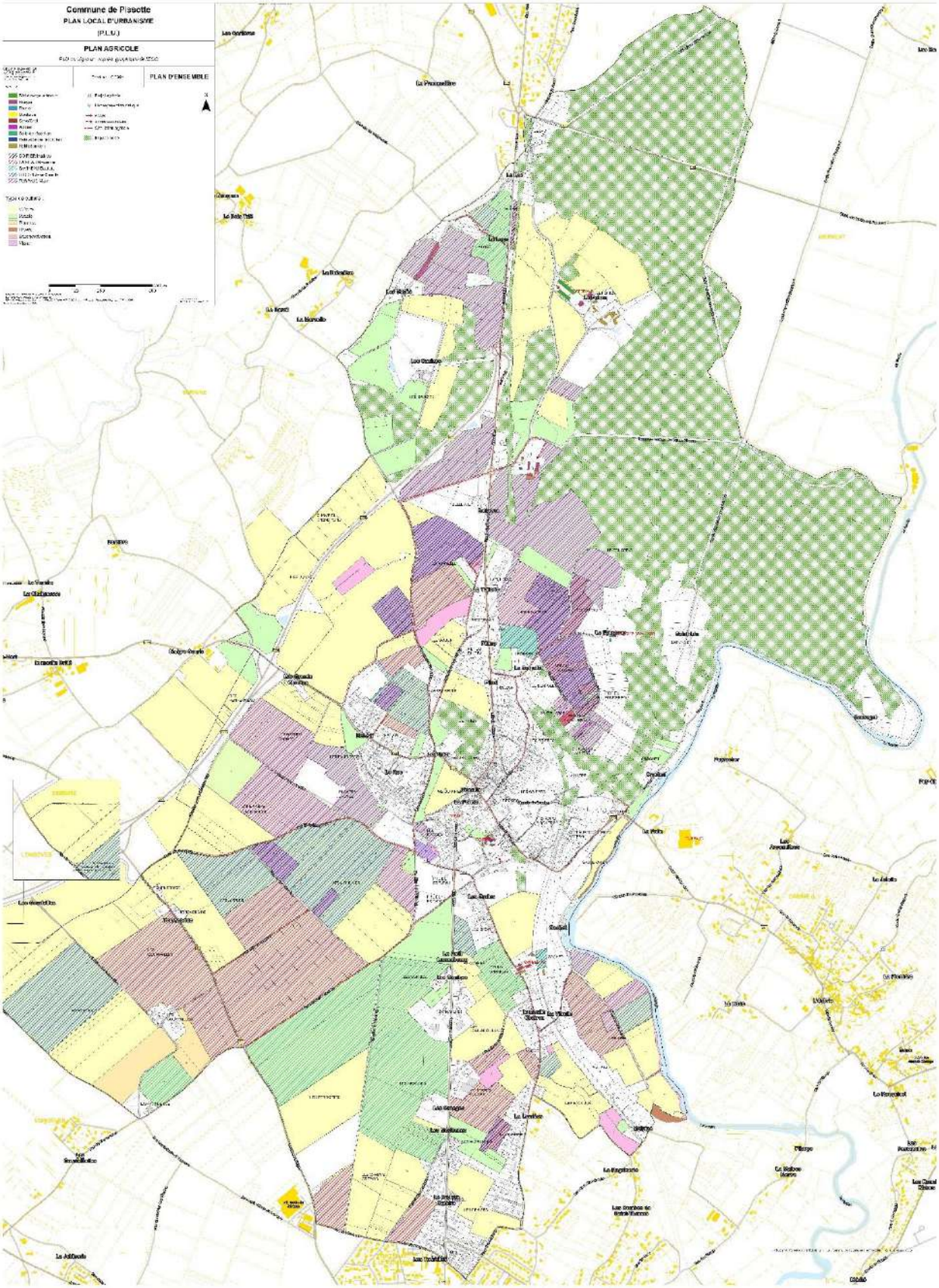
Exploitant/exploitation	Présent en réunion de concertation agricole le 28/09/2023	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projet agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
EARL Le Pahu 22 rue du Grand Champs Longèves	**X**		Cutures céréalières	Siège d'exploitation : Commune de Longèves Pas d'installation à Pissotte			
GAEC Bon Vent Le Moulin Brûlé Sérigné			Elevage avicole ICPE	Siège d'exploitation : commune de Sérigné Installation à Pissote : Poiron -2 bâtiments d'élevage -2 hangars ICPE Abords : -3 habitations de tiers Accès : RD938T / route du Barrage / route de Poiron		Pérennité exploitation ?	Evolution installations ICPE Rapport aux tiers
Le Moulin Brûlé Sérigné							*Aucune demande formulée* *Aucun besoin identifié*
Maigre Souris Sérigné							*Aucune demande formulée* *Aucun besoin identifié*
EARL BACHELLEREAU 6 La Gerbière Sérigné							*Aucune demande formulée* *Aucun besoin identifié*
GAEC La Maion Neuve Rue de Pilorge Fontenay le Comte							*Aucune demande formulée* *Aucun besoin identifié*
EARL PREAU 3 rue de l'Huilerie Rives d'Autize							*Aucune demande formulée* *Aucun besoin identifié*
7 rue de l'Ecole St Hilaire des Loges							*Aucune demande formulée* *Aucun besoin identifié*

Autre activité en zone agricole à Pissotte :

Nom	Surfaces totales (ha)	Description de l'activité	Installations	Projets	Problématiques rencontrées Points de vigilance
Pépinière ORVERT		Commerce Pépinière Plantations	Surfaces commerciales Parkings Stockages Dépôts Serres Plantations	?	Activité commerciales implantée en zone agricole Maitriser le développement de l'activité non agricole

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

Plan agricole



VOIR CARTES FORMAT A0 ET DETAILS PAR SE EN ANNEXE AU RP

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

Les aires géographiques d'appellation d'origine protégée (AOP) et aires de production des indications protégées (PIP) INAO

INAO – AOC AOP « Fiefs Vendéens Pissotte rouge »

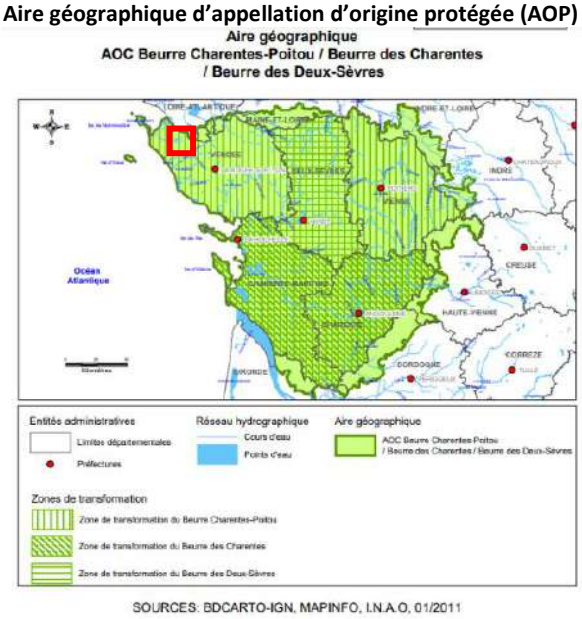
Mise à jour : 17 juin 2022
Statut FR : AOC - Appellation d'origine contrôlée
Statut CE : AOP - Appellation d'origine protégée
Mots-clés : Vins - Vin tranquille - Rouge - Sec (usage) - - 1R711S
Appellation : Fiefs Vendéens
Dénomination : Fiefs Vendéens Pissotte

Description
- les vins blancs sont frais avec une belle minéralité et offrant une large gamme de notes florales et fruitées,
- les vins rosés sont fruités, légèrement acidulés et marqués par la fraîcheur et le gras,
- les vins rouges se distinguent par leurs arômes fruités, accompagnés parfois de notes d'épices douces, de cuir et de réglisse. D'une couleur rubis à grenat, ils offrent une bouche équilibrée et structurée.

Historique
De nombreux documents faisant état des dîmes versées sur le produit des vignes aux abbayes et prieurés de la région, attestent du développement de la viticulture en Vendée au Moyen Age. Au fil du temps, les îlots les plus adaptés à la culture de la vigne, ont été dénommés « Fiefs ». Ces fiefs viticoles ressortent sur les documents cadastraux avec une toponymie se rapportant souvent à la vigne ou au vin.
Il faut attendre les écrits de Rabelais qui séjourna à Fontenay-le-Comte et à Maillezais de 1 520 à 1 528 pour se faire une opinion des cépages qui étaient utilisés autrefois. Aux XVIème et XVIIème siècles, le cépage blanc le plus cultivé était déjà le chenin B (« Franc Blanc » à Brem , « Blanc d'Aunis » à Vix), alors que l'encépagement des vins rosés et rouges était dominé par le pinot noir N et surtout la négrette N (« Pinot Rosé » ou « Bourgogne » à Brem, « Ragoûtant » à Mareuil et Chantonnay, « Folle Noire » à Vix). L'introduction du cabernet franc N se serait produite au XVIIIème siècle.
La superficie cultivée en vigne a fortement augmenté en Vendée au XIXème siècle. Elle avoisinait 18 000 hectares en 1880 dont une proportion importante destinée à la distillation et à l'autoconsommation. Au moment de la crise phylloxérique, les producteurs du Sud du département se sont spécialisés et ont reconstitué le vignoble sur les coteaux les mieux exposés, en privilégiant les cépages traditionnels auxquels ils ont ajouté principalement le gamay N et le grolleau gris G ; les cépages chardonnay B, sauvignon B, cabernet sauvignon N n'ayant été introduits qu'au milieu du XXème siècle.
Après la seconde guerre mondiale, les producteurs ont constamment cherché à fédérer les cinq pôles historiques de production. Le label « Anciens Fiefs du Cardinal » a été créé en 1953, en référence à Richelieu, nommé évêque de Luçon en 1606. Les règles de production ont été codifiées et resserrées ; ce qui a conduit à améliorer encore la qualité des vins tout en respectant les particularités locales d'encépagement. Les vins des « Fiefs Vendéens » ont été reconnus en appellation d'origine simple en 1965, en vins de pays en 1974, en appellation d'origine VDQS en 1984, enfin en AOC en 2011.

La commune fait partie des aires suivantes :

- **Aire géographique d'appellation d'origine protégée (AOP) « Beurre Charentes-Poitou »**



SOURCES: BDCARTO-IGN, MAPINFO, I.N.A.O, 01/2011

Les périmètres AOC sont annexés au PLU.

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

- **Aires de production des indications géographiques protégées :**
  - « Val de Loire »
  - « Agneau du Poitou-Charentes »
  - « Bœuf de Vendée »
  - « Jambon de Vendée »
  - « Porc de Vendée »
  - « Volailles de Challans »
  - « Volailles de Vendée »
  - « Mogette de Vendée »
  - « Brioche Vendéenne »
  - « Gâche de Vendée »

I.6.3. LES PRINCIPAUX POLES D'EMPLOIS

- EHPAD - emplois et activités liées
- écoles
- Atout Linge
- bureau d'experts comptables
- pépiniériste
- …

I.6.4. LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS – L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Surtout connu dans la région pour ses vignobles, le village de Pissotte est l'un des plus anciens. Le Roc de St-Luc aurait été son premier lieu d'implantation. Dans le village et aux alentours de très beaux bâtiments, logis, châteaux, témoignent de la prospérité de cette petite commune. La rivière « Vendée », qui coule en contrebas du village, a vu très vite l'installation de moulins à eau : les moulins de Crochet et Gachet (propriétés privées) sont toujours visibles et s'intègrent à présent dans des cadres enchanteurs. Plus loin, la fontaine Tabarotte est une des curiosités de la région ; un lavoir y a été aménagé au XVIIIe siècle.

- La forêt de Mervent Vouvant : l'exploitation judicieuse du site offre de nombreuses possibilités d'activités sportives et de détente : randonnées et promenades pédestres, équestres et VTT, escalade, nautisme…
  - Des kilomètres de sentiers de randonnées, équestres, pédestres ou pour cycles ;
  - Un Centre VTT La Girouette, à Vouvant, pour s'initier ou se perfectionner sur une piste Trial et dans une zone de loisirs ;
  - Une Base Nautique pour glisser sur les eaux calmes de "La Mère" en voilier ou en canoë-kayak et admirer le point de vue inoubliable sur cette majestueuse vallée ;
  - Un Parc d'Acrobaties dans les arbres.

- La rivière « Vendée » : docile grâce aux retenues d'eau de Mervent, elle prête la fraîcheur de ses eaux aux baigneurs, aux amateurs de canoë-kayak, de pédalos ou de voiliers, et ses richesses à ceux qui préfèrent taquiner la carpe, le sandre ou le brochet…

L'hébergement

Une offre en hébergement peu diversifiée

- 2 gîtes
- 1 camping à la ferme

- Pas de camping
- Pas d'hébergement « insolite »
- Pas d'aire de camping-cars

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

I.6.5. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX – SCOT 2021/2036

(approuvé le 21/04/2021)

a/ Les orientations données par le SCOT

Minimiser les extensions urbaines au-delà des enveloppes existantes pour limiter le mitage des espaces agricoles et naturels

- *Fontenay étant un pôle du territoire, son effort en matière d'économie d'espace doit être important et les logements doivent être réalisés en optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Des opérations de renouvellement urbain et une reconquête de logements vacants doivent être engagées.*
- *Le développement urbain doit se réaliser en intensifiant des enveloppes bâties et, le cas échéant, d'extensions. Les extensions doivent éviter le développement linéaire en travaillant davantage la compacité et l'épaisseur des ensembles bâtis.*
- *Une préservation des capacités foncières nécessaires aux activités agricoles. Demande de maîtrise et rationalisation de l'artificialisation des espaces à des fins résidentielles ou de zones d'activités.*

Assurer des localisations préférentielles des activités

- *Le développement économique doit se réaliser dans un objectif de revitalisation des tissus de centralité dans le but de limiter la consommation d'espace (centre-ville, opération cœur de ville-ORT)*
- *L'accueil de nouvelles offres commerciales devra s'appuyer sur l'optimisation des gisements fonciers disponibles participant à la restructuration et revitalisation des tissus commerciaux existants. Cet objectif pourra être atteint par la mobilisation du foncier libre, la reconquête des friches et des cellules commerciales vacantes ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.*
- *Développement de l'économie tertiaire dans les centralités urbaines et non pas dans les parcs tertiaires de périphérie.*
- *Promouvoir les projets valorisants et redynamisant le centre-ville.*

b/-Les objectifs chiffrés du SCOT

Source : DOO SCOT

1. Objectifs relatifs à la gestion économe des espaces

Période 2021-2036 / Secteur	Développement résidentiel			Développement économique		Equipements	TOTAL (ha mobilisables en extension – maximum)
	Part des logements à réaliser dans les enveloppes (minimum)	Densité moyenne des logements en extension (log/ha)	Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle (ha – maximum)	Surfaces mobilisables aménagées dans les espaces économiques (ha)	Besoins fonciers en extension à vocation économique (ha – maximum)		
SCOT SUD-EST VENDÉE	37%	16	175,5	168,5 **Dont 13,5 de friche**	122,5	15,0	313
CC du Pays de la Châtaigneraie	29%	15	43	54,5 **Dont 0,3 de friche**	30	5,0	78
La Châtaigneraie / Antigny / La Tardière / Mouilleron Saint-Germain	35%	16	17	40	21,5		+/-38,5
Communes non pôles de CC du Pays de la Châtaigneraie	25%	15	26	14,5 Dont 0,3 de friche	8,5		+/-34,5
CC Pays de Fontenay-Vendée	41%	17	77,5	93 **Dont 12 de friche**	46	5,0	128,5
Fontenay	60%	22	17,5	76 Dont 12 de friche	40		+/-57,5
Communes non pôles de CC Pays de Fontenay-Vendée	25%	15	60	17	6		+/-66
CC Vendée, Sèvre, Autise	37%	16	55	21 Dont 1,2 de friche	46,5	5,0	106,5
Benet	40%	17	23	7,7 Dont 0,4 de friche	27,5		+/-50,5
Communes non pôles de CC Vendée, Sèvre, Autise	35%	15	32	13,3 Dont 0,7 de friche	19		+/-51

Communes CCPFV hors FLC	Surfaces mobilisables aménagées dans les espaces économiques (ha)	Besoins fonciers en extension à vocation économique (ha – maximum)
2021-2036 SCOT sur 15 ans	17 ha	6 ha

La révision du SCOT est engagée (délibération janvier 2025), le futur SCOT comportera un document d'Aménagement Commercial et Logistique pour actualiser et améliorer les orientations et dispositions propres aux activités et pôles économiques du territoire.

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

I.5.6. ECONOMIE – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX

ECONOMIE -EMPLOIS

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des commerces attractifs dans le bourg Des emplois sur les sites d'activités, notamment : l'EHPAD, le bureau comptable, Atout Linge, les écoles, café, boulangerie… Pôle d'emplois, commerces et zones d'activités proches : Fontenay, La Chataigneraie….	La mutation des activités le long de la RDD938 ter, leur développement maîtrisé La gestion des nuisances potentielles d'activités dans les quartiers résidentiels

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES
✓ **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)**

ACTIVITE AGRICOLE

Le territoire se caractérise par une économie agricole dynamique : de nombreuses exploitations et installations agricoles sont réparties sur le territoire communal.

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une activité agricole dynamique **Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle** **Des espaces de développement pour extensions, installations agricoles**	**Les échanges de la concertation agricole ont fait ressortir plusieurs points de vigilance :** **- gestion de l'eau** **- maintien de circulations agricoles, fragilisée par le développement linéaire de l'urbanisation (années 1980/2000)** **- maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et le long des voies** **- gestion des interfaces agricoles et zones de non traitement** **- visibilité/sécurité des carrefours routiers** **- contraintes d'exploitations dans le bourg ancien, dense et résidentiel**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
✓ **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**

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

- ✓ **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.

ACTIVITES DE LOISIRS ET TOURISTIQUES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un **potentiel de développement touristique** Cheminements de randonnée, de découverte Viticulture	Des produits touristiques encore peu valorisés (accueil, restaurations, loisirs, …) Une offre en hébergement faible et peu diversifiée

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES

DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME VERT, CULTUREL ET PATRIMONIAL

- ✓ **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
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

I.6 LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC

I.6.1. DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

- Mairie
- Eglise
- Cimetière
- Ateliers municipaux

Equipements scolaires et petite enfance

- 1 école publique
- 1 école privée St Joseph
- Maison de l'enfance
- Garderie scolaire

Equipements sportifs et de loisirs, culturels, associatifs

Dans le bourg :

- City-stade (bourg)
- Salle des fêtes
- Salle des associations

Rue du Moulin Charron, sud-est du bourg :

- Terrain de football municipal (Centre de loisirs

Equipements de santé/seniors

- EHPAD multisite Pissote-Vouvant de 135 chambres (126 chambres simples, 9 chambres doubles)

I.6.2. DES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS A PROXIMITE DIRECTE (FONTENAY LE COMTE)

Les équipements proches implantés à Fontenay le Comte :

concentration des **fonctions structurantes et « expertes »**
pôle de services naturel de l'ensemble du territoire (et au-delà)
point départemental **d'accès aux droits** (agences CAF, Pôle emploi, CPAM, tribunaux, …)
Pôle Santé
Concentration **d'équipement scolaires, sportifs, culturels et de loisirs :**

- collèges et lycées : 2 collèges publics, 1 collège privé, 1 lycée public, 1 lycée professionnel public, 1 lycée privé
- plaine des Sports
- terrains football et rugby
- complexe nautique
- centre équestre
- école de musique et de danse
- médiathèque
- salle des fêtes ou salle polyvalente.
- 1 cinéma
- Espace Culturel et de Congrès René Cassin salle culturelle
- musée
- …

I.6.3. LE PROJET DE SALLE DES FETES

La commune a inscrit dans sa délibération le projet de définir un secteur pour accueillir une nouvelle salle des fêtes ou équipement d'intérêt collectif, c'est un des enjeux principaux et un motif important de la révision.

Début 2024 plusieurs sites d'implantation potentiels avaient été étudiés en commission PLU, en associant la DDTm (examen des incidences sur la consommation d'espaces, la préservation des terrains agricoles) et le Conseil Départemental (question des accès sur la RD 938 ter).

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

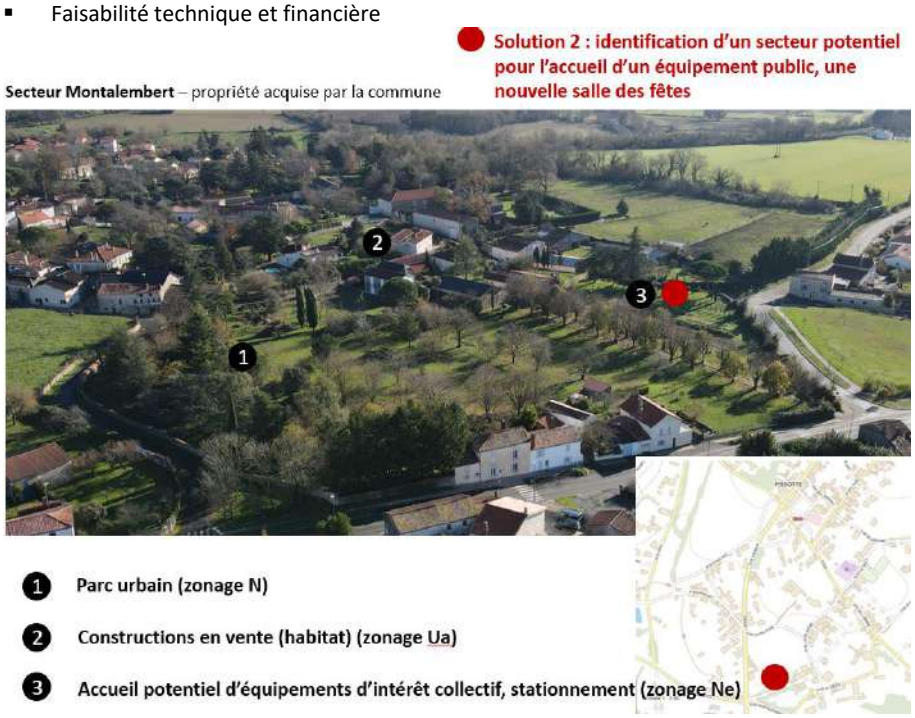
Le secteur envisagé par la commune à l'ouest de la RD 938ter à l'arrière du parking de covoiturage (côté Bel Air), étudié, ne peut être retenu,

- en raison des incidences sur la consommation d'espaces, d'une part ;
- en raison de l'usage agricole sur les terrains à l'ouest de la RD98ter ;
- enfin en raison d'un blocage foncier (propriétaire non vendeur).

Les solutions possibles retenues sont :

- Solution 1 :le maintien de la salle et sa rénovation du site
  Contraintes/points de vigilance :
  - Faisabilité technique et financière
  - gestion des nuisances sonores

- Solution 2 : l'aménagement d'un nouvelle salle au sud du parc de Montalembert, privé, encadré par la rue de Montalembert au sud, la rue de la solitude au nord, la RD 938ter à l'ouest (accès existant)
  Contraintes/points de vigilance :
  - Faisabilité technique et financière



La mairie a organisé au printemps 2024, une réunion d'échange sur ce sujet, le devenir de la salle, avec ses habitants, qui ont demandé à étudier les coûts et conditions de rénovation de la salle actuelle.

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

La commune a engagé des études de faisabilité qui sont en cours mi 2025.

En parallèle, mi 2024 la propriété (parc et immeubles) ont été mise en vente et la municipalité a décidé d'acquérir l'ensemble de la propriété, idéalement placée aux porte du centre bourg. Les objectifs de la commune sont les suivants :

- aménager un parc urbain, espace de loisirs, de promenade (aire de pique-nique parcours sportif, aménagement légers et maintien des arbres) dans la partie nord boisée de la propriété
- vendre le groupe d'immeubles à l'est de la propriété (réhabilitation, logements, hébergement) (en vente)
- accueillir si besoin, une nouvelle salle des fêtes ou nouvel équipement collectif au sud du site (solution 2, dans le cas où la salle ne pourrait pas être maintenue à son emplacement actuel)

L'accès aux logements se fera depuis la rue à l'est. L'accès à la salle se fera depuis le sud et pas depuis la RD 938ter sur l'allée existante pour des raisons de sécurité.

Les arbres qui encadrent l'allée ne présentent pas un bon état phytosanitaire ; leur maintien ou leur suppression sera étudié en fonction de diagnostics approfondis et selon les aménagements prévus.

I.6.4. LES EQUIPEMENTS – SYNTHESE / BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des équipements scolaires et sportifs et salles communales pour les habitants **En complément et à proximité directe, des équipements diversifiés d'intérêt communal et intercommunal**, implantés sur la commune voisine de Fontenay le Comte **Une EHPAD** quartier Bel Air **Une propriété foncière communale stratégique au sud du bourg ; le parc de Montalembert**	**Des possibilités d'extensions à anticiper autour des équipements existants** **Une dynamique démographique qui doit être soutenue pour maintenir les équipements et/ou services notamment les équipements scolaires…** **Une salle des Fêtes**, actuellement en centre bourg, contrainte en termes d'accessibilité, de capacité d'accueil, de gestion des nuisances (tissu dense résidentiel) … des réflexions pour sa rénovation… ou son déplacement

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
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….

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

I.7 LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS - MOBILITES

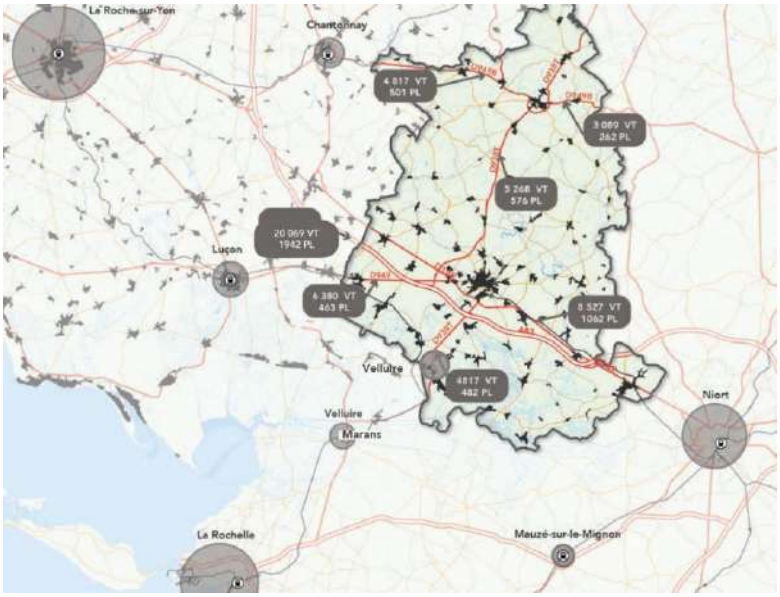
I.7.1. LA DESSERTE

Pissotte est connectée aux axes routiers structurants du territoire
Desserte par :

- la RD938 ter (La Rochelle/Bressuire/Saumur)
- la RD206, déviation ouest
- la RD 104 (Sérigné/L'Orbrie)

A proximité directe des principaux axes routiers du territoire :

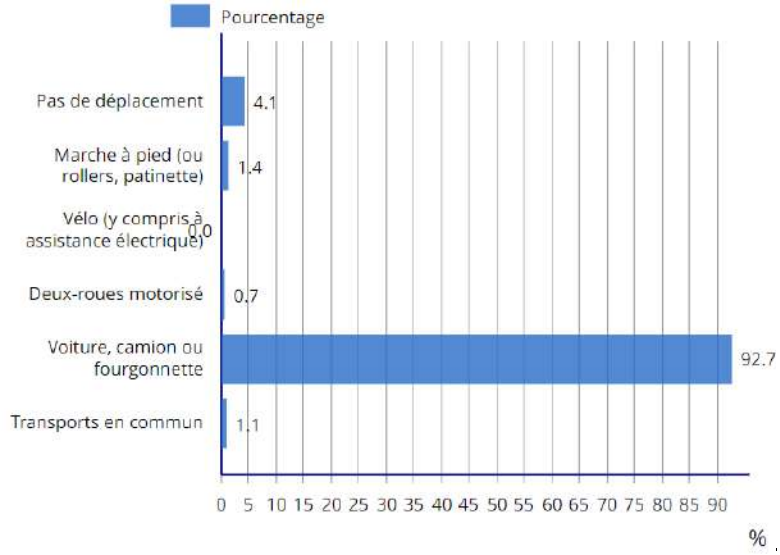
- A83
- RD148 (Niort/Nantes)



I.7.2. L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

Des ménages dépendants à la voiture

93 % des ménages utilisent la voiture pour aller travailler



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

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

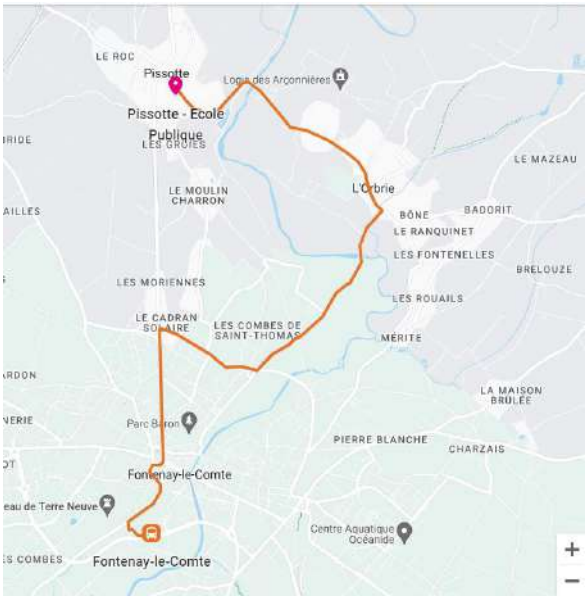
I.7.3. LES LIAISONS DOUCES

- Des parcours de randonnée / promenade
- Quelques liaisons inter-quartiers aménagées : au sein des lotissements …
- Piste vélo RD938 ter

I.7.4. LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE COVOITURAGE

Le réseau de bus / car

Ligne 123 : FONTENAY LE COMTE à POUZAUGES SOVETOURS



Les lignes régionales

Des lignes de transport en cars (lignes régionales) permettent de se rendre depuis Fontenay le Comte, à la Roche sur Yon, Luçon, Niort, La Rochelle.

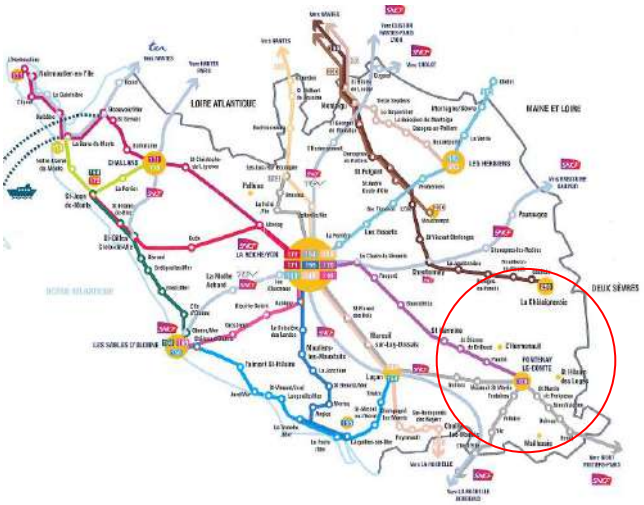
Ligne 15 - La Roche-sur-Yon - Fontenay-le-Comte - A.R
Ligne 16 - Fontenay-le-Comte- Niort AR
Ligne 17 - Fontenay-le-Comte - La Rochelle AR

• Niort en 50 minutes: 11 aller-retours par jour du lundi au vendredi, 5 allers-retours le samedi et dimanches et fêtes,
• La Rochelle en 1h10 : 3 aller-retours par jour du lundi au vendredi, 2 allers-retours le samedi et le dimanche
• La Roche-sur-Yon en 1h10 : 7 allers-retours par jour du lundi au vendredi, 1 aller-retourle samedi
• Luçon en 40 minutes : 7 à 8 aller-retours par jour du lundi au vendredi, 5 allers retours le samedi et le dimanche

Ligne 520 (La Roche/Fontenay)

Aucun bus n'effectue de liaison quotidienne entre Pissotte (ou Fontenay-le-Comte) et La Châtaigneraie.

Le Pôle d'échanges multi-usages (PEMU) se trouve à Fontenay le Comte.



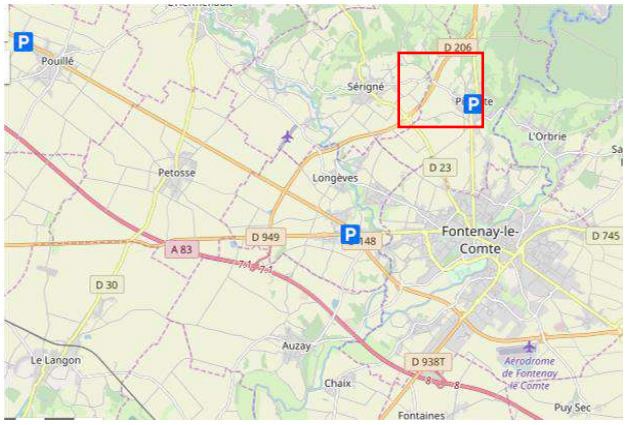
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Le covoiturage

Le Conseil Départemental de Vendée a entrepris le développement d'aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire.

Les espaces de covoiturage identifiés :

- aire à Pissote (aire des anciens combattants) – 25 places
- sur Fontenay le Comte - PEMU (30 places)
- aire route de Niort (10 places)
- aire Longèves (aire de la Lune) - 10 places
- aire des portes du marais Poitevin Xanton Chasseron (34 places).



Source : Conseil Départemental de Vendée (2021)

I.7.5. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public (01/2025) et des possibilités de mutation de ces espaces.

- Stationnement des véhicules motorisés et hybrides :

Place bourg	7 places
Place de l'église	18 places
Parking RD938ter (covoiturage)	30 places
Ecoles	12 places
Aire de covoiturage Rd 938ter bourg	25 places

dont 6 places PMR (personnes à mobilité réduite)

Aucun dispositif IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique sur la commune

- Stationnement des vélos (parcs ouverts au public) : 9 emplacements dédiés
  1 devant la boulangerie rue de Saumur (RD398 ter)
  2 devant le café (RD938 ter)
  1 devant le n° 50 rue de Saumur (RD398 ter)
  1 le long de l'église
  2 au city stade
  1 sur le parking du cimetière
  1 sur le parking du Pontreau (entre le Pot Bleu et Sauvaget)

- Possibilité de mutualisation de ces capacités et aires de covoiturage :
  - dans les parkings d'équipements publics ouverts

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

I.7.6. DEPLACEMENTS ET MOBILITES - BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une bonne desserte, notamment routière. **RD938 ter apaisée, animée (commerces) et soignée (habitat restauré) et traitements qualitatif grâce à la déviation (baisse de trafic routier)** **Piste cyclable RD938ter : liaison sécurisée de qualité avec Fontenay** **Des parcours de randonnée / promenade et des liaisons douces**	**Des liaisons et dessertes peu lisibles, un réseau viaire et des circulations à hiérarchiser, à requalifier, des mobilités à améliorer** **Absence de parcours vélos lisibles et sécurisés est /ouest entre le bourg et les quartiers ouest, dont lotissement Les Bretonnes** **Desserte et fréquence des transports publics en commun limitées** **Un ou des espace(s) de stationnement à aménager aux abords de la forêt de Mervent, utilisables par les visiteurs, pour le covoiturage, par les camping-cars**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
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**

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

CHAPITRE 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

II.1. LE MILIEU PHYSIQUE

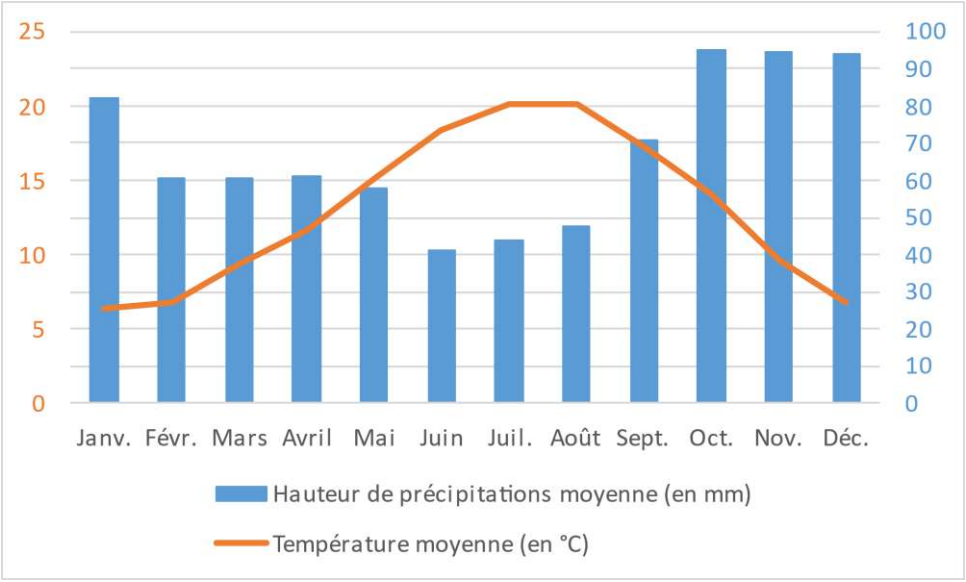
II.1.1 CLIMAT

La Vendée bénéficie d'un climat océanique. En bordure de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.

L'été, les effets de canicule sont moins prononcés sur le littoral par rapport à l'intérieur des terres et les températures y sont plus douces en hors saison, notamment l'hiver.

Concernant l'ensoleillement en Vendée, il est plus fort sur la côte avec une durée annuelle d'ensoleillement allant de 2200 à 2300 heures, avec des records sur Noirmoutier, l'île d'Yeu, et les Sables d'Olonne, contre 2100 heures à Fontenay le Comte et moins de 1900 heures à La-Roche-sur-Yon. Cette différence entre l'intérieur des terres du département et le littoral est due à l'influence des terres qui se réchauffent plus vite que l'Océan et qui favorisent la formation de nuages convectifs en journée. De ce fait, le nombre d'heures d'ensoleillement de la côte Vendéenne est comparable à celui de Carcassonne ou encore de Montélimar.

Ci-dessous sont illustrées les données de température et précipitation moyennes annuelles enregistrées par la station de Sainte-Gemme-la-Plaine (Nom usuel : Sainte Gemme La Plaine_SAPC ; identifiant : 85216001. Période de référence utilisée : 1991-2020).



Données climatiques enregistrées par la station de Sainte-Gemme-la-Plaine entre 1991 et 2020 (Source : Météo France)

Le record de l'année la plus chaude entre 1952 et 2023 a été atteint en 2022, avec une température maximale de 41,7 °C enregistrée en juillet (station de Sainte-Gemme-la-Plaine).

► **<u>Un changement climatique qui s'intensifie au cours du XXIe siècle</u>**

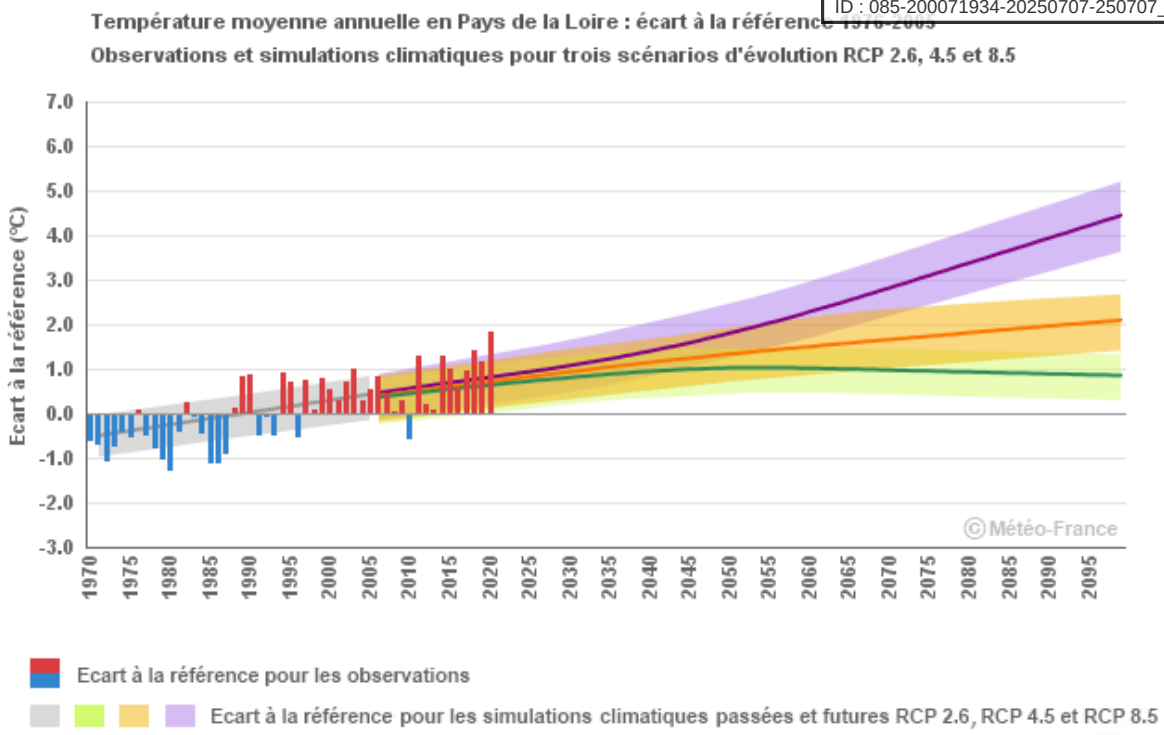
Sources : Météo France, PCAET Pays Fontenay-Vendée

En toutes saisons, l'évolution des températures minimales moyennes en Pays de la Loire montre une nette tendance à la hausse depuis 1959. Cela est encore plus marqué pour les températures maximales moyennes. Sur la période 1959-2009, la hausse des températures moyennes dans les Pays de la Loire avoisine 0,3 °C par décennie.
Les autres conséquences du changement climatique déjà observées localement sont :

- Un accroissement de la sécheresse des sols
- Une baisse du nombre de jours de gel (plus marqué dans les terres que sur le littoral)
- Des vagues de chaleur plus nombreuses

Selon un scénario de fortes émissions (voir graphique ci-après), le réchauffement en température moyenne annuelle pourrait dépasser 4,4°C en fin de siècle par rapport à la période 1976-2005.

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



En Pays de la Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXIe siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,4°C en fin de siècle.

II.1.2 GEOLOGIE ET RELIEF

Au sud du département de la Vendée, à la limite entre le Massif armoricain et le Bassin aquitain, les critères géographiques permettent de distinguer 3 zones naturelles :

- **Le bas-bocage vendéen**

Au Nord-Est se trouvent les confins Sud-Est de la pénéplaine armoricaine. Si la Vendée et Le Lay sont à l'origine de vallées encaissées, les autres cours d'eau montrent en général de faibles incisions du socle. Le réseau hydrographique confère à cette région son caractère vallonné selon un axe NNE-SSW conforme à celui de Mervent–La Réorthe avec des reliefs qui peuvent dépasser soixante mètres, comme c'est le cas, en partie, au Sud de la forêt domaniale de Mervent-Vouvant que recoupent la Vendée et ses affluents ;

- **La zone de plaine**

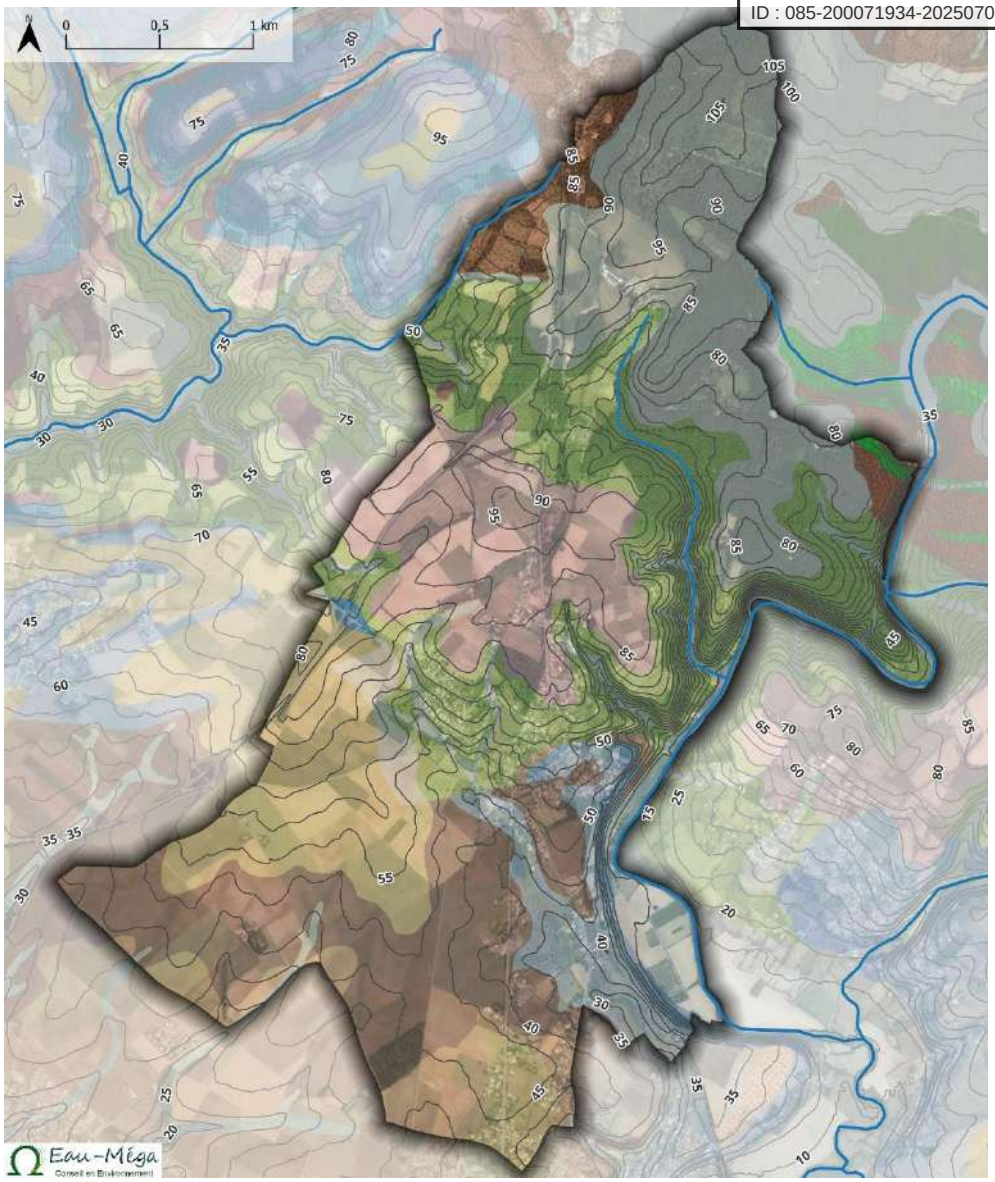
Elle s'étend au Sud de la ligne Fontenay-le-Comte–L'Hermenault–Sainte-Hermine. Le paysage peu accidenté présente des altitudes allant de quelques mètres à la limite du marais à près de 50 m à proximité du bocage. Le réseau hydrographique est ici presque absent soulignant le caractère très perméable des différents terrains de la plaine. Ce réseau se limite ainsi à la présence de quelques rivières alimentant directement les zones humides du marais et de la baie de L'Aiguillon ;

- **La terminaison septentrionale du Marais poitevin**

Elle apparaît au Sud de Nalliers. Cette zone humide de quelques mètres d'altitude est entrecoupée de nombreux canaux et se poursuit vers le Sud-Ouest.

La commune de Pissotte se situe à la limite entre la zone de plaine et le bas-bocage vendéen.

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



Carte : Géologie, relief et hydrographie (Source : BRGM)

LEGENDE

Courbe de niveau
Cours d'eau

Formations géologiques

C, Colluvions indifférenciées, localement solifluées - 12
CF, Colluvions et alluvions des fonds de vallons, limons, limons caillouteux, limons sableux et graveleux, altérites remaniées et blocs - 15
Fz, Alluvions fluviatiles, argiles limoneuses grisâtres et graviers polygéniques, Holocène à Actuel - 16
Fxb, Alluvions fluviatiles, sables et graviers à galets polygéniques roulés, Pléistocène moyen-récent (Riss) - 19
Fvb, Alluvions fluviatiles, graviers à matrice argilo-limoneuse rubéfiée, Pléistocène inférieur récent (Günz) - 21
Fva, Alluvions fluviatiles, sables, graviers subanguleux et galets à matrice argilo-limoneuse rubéfiée, Pléistocène inférieur basal (Waalien) - 22
i-B, Formation complexe des plateaux, limons, cailloutis résiduels de quartz plus ou moins émoussés, altérites (argiles, arènes) - 29
iJ, Allotérites plus ou moins remaniées des dépôts jurassiques, argiles, argiles à silex et pisolites de fer - 33
j3, Bathonien, marnes et calcaires argileux (Bathonien inférieur: 10 m), calcaires blanchâtres à spongiaires (Bathonien moyen: 3,50m), calcaires conglomératiques (Bathonien supérieur : 1,60m) - 83
j2, Bajocien, calcaires argileux et marnes (Bajocien inférieur-moyen), calcaires graveleux à spongiaires, parfois à silex (Bajocien supérieur) - 84
I4-j1, Toarcien-Aalénien, marnes et calcaires argileux - 86
l3Pr, Pliensbachien, formation de la Pierre Rousse, calcaires gréseux roux, calcarénites à entroques, calcaires crayeux, marnes - 89
l1-2, Hettangien-Sinémurien, Formation du Calcaire jaune nankin, calcaires dolomitiques et oolitiques - 94
I1a, Hettangien inférieur, argiles vertes et argiles rouges - 97
I1a(s), Hettangien basal, grès fins à grossiers et sables plus ou moins argileux, gris, rougeâtres à verdâtres - 98
æäM-E, Complexe des Essarts, Orthogneiss de Mervent, faciès oeillé à biotite abondante (âge U-Pb, 486+15/-11 Ma) - 274
æäCA, Formation de Chauvé-l'Angle, orthogneiss à biotite et muscovite - 650
äæMN, Formation de Saint-Martin-des-Noyers, amphibolites mésocrates rubanées, gneiss rubanés à amphibole, schistes à amphibole - 660
ñ-æCh, Groupe de Nieul-le-Dolent, Schistes de Chassenon, schistes, micaschistes et paragneiss - 759
ñ-æ, Groupe de Nieul-le-Dolent, micaschistes et paragneiss à biotite-grenat - 760

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

II.1.3 HYDROGEOLOGIE

L'Agence de l'Eau Loire-Bretagne fait état de 2 masses d'eau souterraines sur le territoire de Pissotte :

- Calcaires et marnes du Lias et Dogger libre du Sud-Vendée libres (code : FRGG042)
- Bassin versant de socle du marais poitevin (code : FRGG030)

► **Etat des masses d'eau souterraines**

L'évaluation de l'état d'une masse d'eau souterraine repose sur son **état quantitatif** et son **état chimique**. La méthodologie utilisée est celle précisée dans le guide mis à disposition par la Direction de l'eau et de la biodiversité du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Elle consiste à appliquer une série de tests visant spécifiquement à évaluer d'une part l'état quantitatif, d'autre part l'état chimique de la masse d'eau.

Chacun de ces tests vise à **vérifier si les usages anthropiques et l'écologie des milieux aquatiques ne sont pas en danger** au vu des données issues de la surveillance des eaux souterraines. À l'issue de chacun de ces tests, l'état de la masse d'eau est considéré comme bon ou médiocre/mauvais pour le test concerné. Si pour au moins un test (évaluant soit l'état quantitatif, soit l'état chimique), la masse d'eau est en état mauvais, alors l'ensemble de la masse d'eau est classé en état quantitatif ou chimique (selon le test réalisé) mauvais.

Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau souterraines, reposant sur le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne 2022-2027.

Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état quantitatif	Objectif d'état chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	
FRGG030 - Bassin versant de socle du marais poitevin	Bon état 2015	OMS* 2027 (Pesticides autorisés)	Bon	Médiocre	Pesticides
FRGG042 - Calcaires et marnes du Lias et Dogger libre du Sud-Vendée libres	Bon état 2021	OMS* 2027 (Pesticides autorisés)	Médiocre	Médiocre	Prélèvements Nitrates, pesticides

**OMS = Définition d'Objectifs Moins Stricts pour les masses d'eau particulièrement altérées pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable.*

II.1.4 HYDROGRAPHIE

La commune de Pissote se situe dans le périmètre du bassin versant de la Vendée.
Le territoire communal est bordé à l'est par la Vendée qui arrive depuis L'Orbrie au Nord et se dirige vers le Sud-Ouest pour rejoindre la Sèvre Niortaise au niveau de Marans.
La limite communale ouest est bordée par la Dalle, un affluent de la Longèves, qui conflue avec la Vendée au lieu-dit L'Ecluse à Fontenay-le-Comte.

► **Etat des masses d'eau superficielles**

Ces 2 cours d'eau font l'objet de masses d'eau. La DCE définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'**état écologique** et l'**état chimique** de celle-ci sont au moins bons.

- L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (faune/flore), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (IBGN, IPR, …). Pour chaque type de masse de d'eau, il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.

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

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

Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau superficielles, reposant sur le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

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

Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique	Etat écologique	Etat chimique	
FRGR0584A - La Vendée depuis le complexe de Mervent jusqu'à Auzay	Bon potentiel 2027	Bon état 2039	Moyen	Mauvais	Obstacles à l'écoulement Pesticides Pression ponctuelle en macropolluants
FRGR0587 - La Longèves et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Vendée	Bon état 2027	Bon état 2039	Médiocre	Mauvais	Obstacles à l'écoulement Pesticides Pression ponctuelle en macropolluants Pressions morphologiques

II.1.5 ZONAGES REGLEMENTAIRES

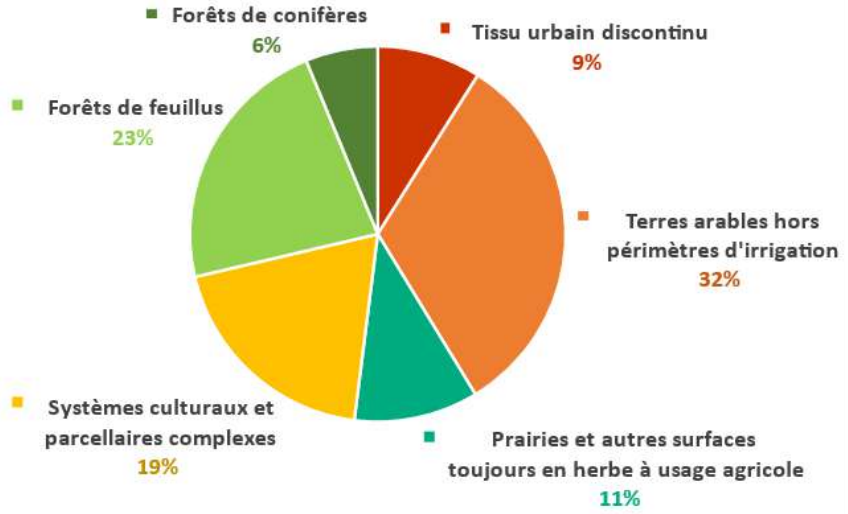
La commune de Pissotte est classée :

- **En zone vulnérable**, selon la directive 91/676 du 12 Décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles ;
- **En zone de répartition des eaux** (ZRE) définie par l'article R211-71 du code de l'environnement et fixée par le préfet.
- **En zone sensible** définie par l'article R 211-94 du code de l'environnement et relative à l'eutrophisation selon la directive 91/271/EEC du 21 Mai 2005. Les zones sensibles ont été désignées initialement par l'arrêté ministériel du 23 novembre 1994. Depuis, elles ont été révisées par arrêté du 9 janvier 2006 puis en dernier lieu par arrêté du 9 décembre 2009 du préfet coordonnateur de bassin Loire-Bretagne, étendant ces zones à l'ensemble des masses d'eau de surface continentales et littorales du bassin Loire-Bretagne.

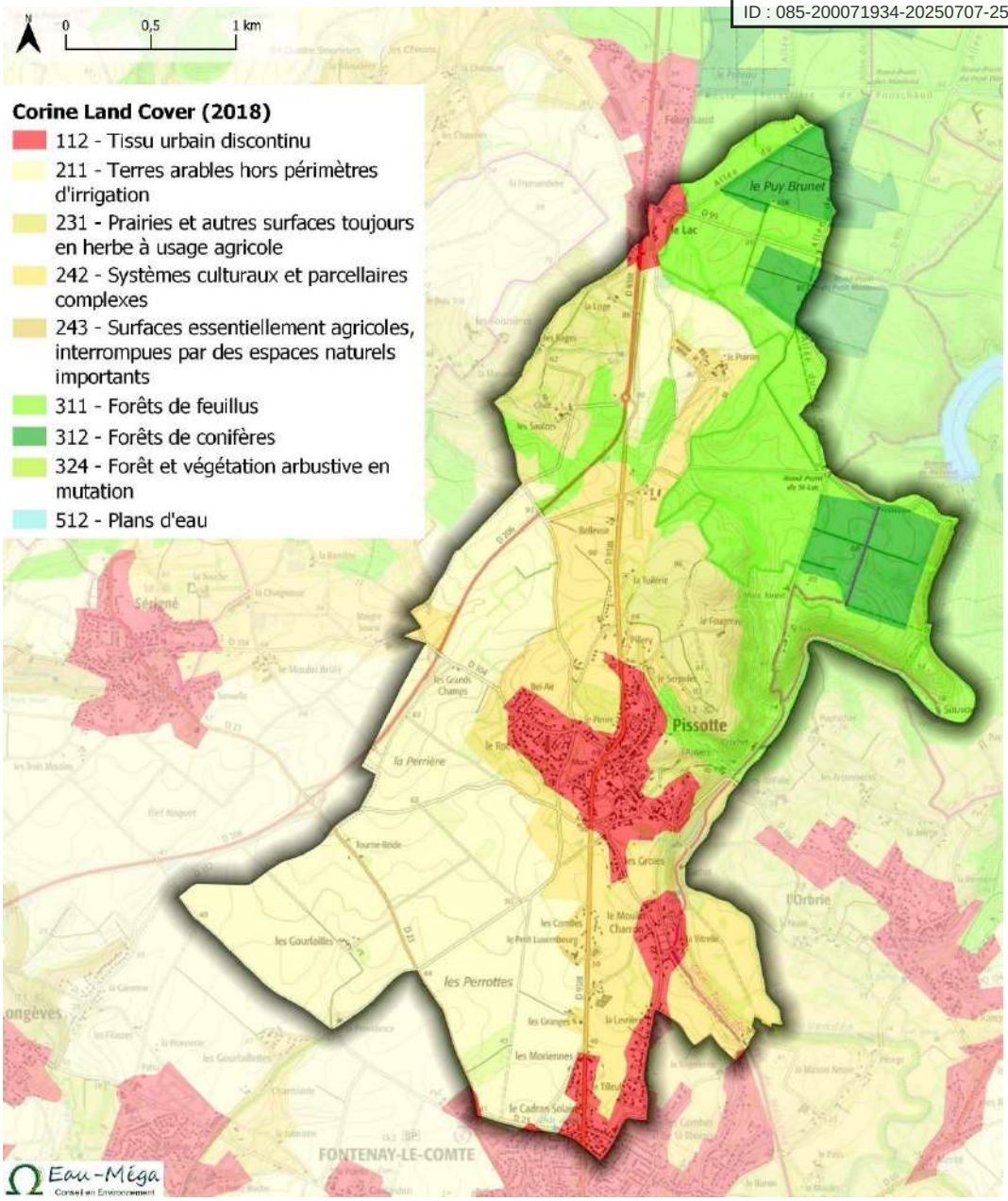
II.1.6 OCCUPATION DES SOLS

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 39 états européens.

La commune de Pissotte se situe dans un contexte très agricole, comme en témoignent les grandes surfaces de terres agricoles et les milieux prairiaux au sud – sud/ouest. Environ 62% de la superficie de la commune est occupée par des surfaces à usage agricole.
Le massif forestier de Mervent-Vouvant, au nord – nord/est, occupe environ 29% de la commune.
Le tissu urbain, peu dense, se concentre principalement dans le bourg et au sud (Les Moriennes). Il occupe environ 9% de la superficie totale de la commune.



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



Carte : Occupation des sols (Corine Land Cover 2018)

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

II.2. LE MILIEU NATUREL ET LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

II.2.1 IDENTIFICATION DES ZONES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL

Le tableau ci-dessous vise à présenter la situation de la commune par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel situées à moins de 5 km de la commune. Les chapitres suivants détailleront les sites qui se superposent à la commune (repérés ci-dessous par un encadré bleu).

Tableau : Situation de la commune vis-à-vis des zones d'inventaire et de protection du milieu naturel

	Superficie du site (en ha)	Distance de la limite communale (en km)	Superficie sur le territoire communal (en ha)	Surface de bâti (en m²)	Principaux enjeux
ZONES NATURA 2000					
ZSC : Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords (FR5200658)	495 ha	Proximité immédiate	46,8 ha	82 m²	Habitats Flore Loutre d'Europe
ZSC : Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte (FR5202002)	6,56 ha	Proximité immédiate	2,4 ha	-	Habitats Chiroptères
ZSC et ZPS : Marais Poitevin (ZSC : FR5200659 ; ZPS : FR5410100)	ZSC : 47 745 ha ZPS : 68 023 ha	1,3 km	-	-	Habitats Flore Avifaune
ZPS : Plaine Calcaire du Sud Vendée (FR5212011)	6 690 ha	4,5 km	-	-	Avifaune
ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)					
ZNIEFF 2 : Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords (520005745)	5 892 ha	Proximité immédiate	376 ha	5 319 m²	Habitats Flore Mammifères
ZNIEFF 2 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay (520005788)	11 001 ha	Proximité immédiate	22 ha	1 482 m²	Habitats Flore Avifaune Loutre d'Europe
ZNIEFF 2 : Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants (520016277)	71 871 ha	1,3 km	-	-	Habitats Flore Divers taxons faune (ichtyofaune, amphibiens, mammifères…)
ZNIEFF 2 : Plaine calcaire du Sud-Vendée (520016286)	6 572 ha	3 km	-	-	Avifaune
ZNIEFF 1 : Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents (520012244)	439 ha	Proximité immédiate	217 ha	3 693 m²	Habitats Flore Mycètes Chiroptères Mollusques
ZNIEFF 1 : Parc de la grotte et sources du lavoir de l'Orbrie (520616314)	11 ha	0,4 km	-	-	Mollusque (*Neohoratia globulina*)
ZNIEFF 1 : Pont du déluge – pierre brune (520012245)	286 ha	1 km	-	-	Habitats, flore, mammifères, avifaune
ZNIEFF 1 : Coteaux de la Vendée (520015310)	96 ha	1,6 km	-	-	Habitats, flore, herpétofaune, mammifères, avifaune
ZNIEFF 1 : Cavités des Perrières (520016260)	5 ha	2,1 km	-	-	Chiroptères
ZNIEFF 1 : Bocage à *Daboecia cantabrica* St-Cyr-des-Gats – Cézais et des environs (520005743)	2 435 ha	2,2 km	-	-	Habitats Flore
ZNIEFF 1 : Vallée de la Vendée (520013170)	500 ha	2,3 km	-	-	Habitats, ichtyofaune, herpétofaune, avifaune

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

ZNIEFF 1 : Vallées sèches de Nalliers-Mouzeuil-Longèves-Auzay (520013171)	161 ha	3 km	-	-	Habitats, flore, avifaune, mammifères, herpétofaune
ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE (APB)					
APB : Tunnel ferroviaire de Pissotte (FR3800870)	3,44 ha	Proximité immédiate	3,44 ha	-	Habitats Chiroptères
ESPACES NATURELS SENSIBLES					
Acquisition ENS	40,66 ha	Proximité immédiate	40,66 ha	-	Forêt de Mervent-Vouvant Rives de la Vendée
Zones de Préemptions ENS	282,34 ha	Proximité immédiate	282,34 ha	124 m²	Forêt de Mervent-Vouvant Rives de la Vendée
PARC NATUREL REGIONAL (PNR)					
PNR : Marais Poitevin (FR8000050)	197 221 ha	En bordure	-	-	Habitats Flore Divers taxons faune (ichtyofaune, amphibiens, mammifères…)

1. Zones Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats, faune, flore ».

La Directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées. Sur la base d'inventaires scientifiques, l'État classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en **Zone de Protection Spéciale (ZPS)**.

La Directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats, faune, flore », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. Il appartient ensuite à chaque État de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)**.

Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

La commune de Pissotte est concernée par deux ZSC :

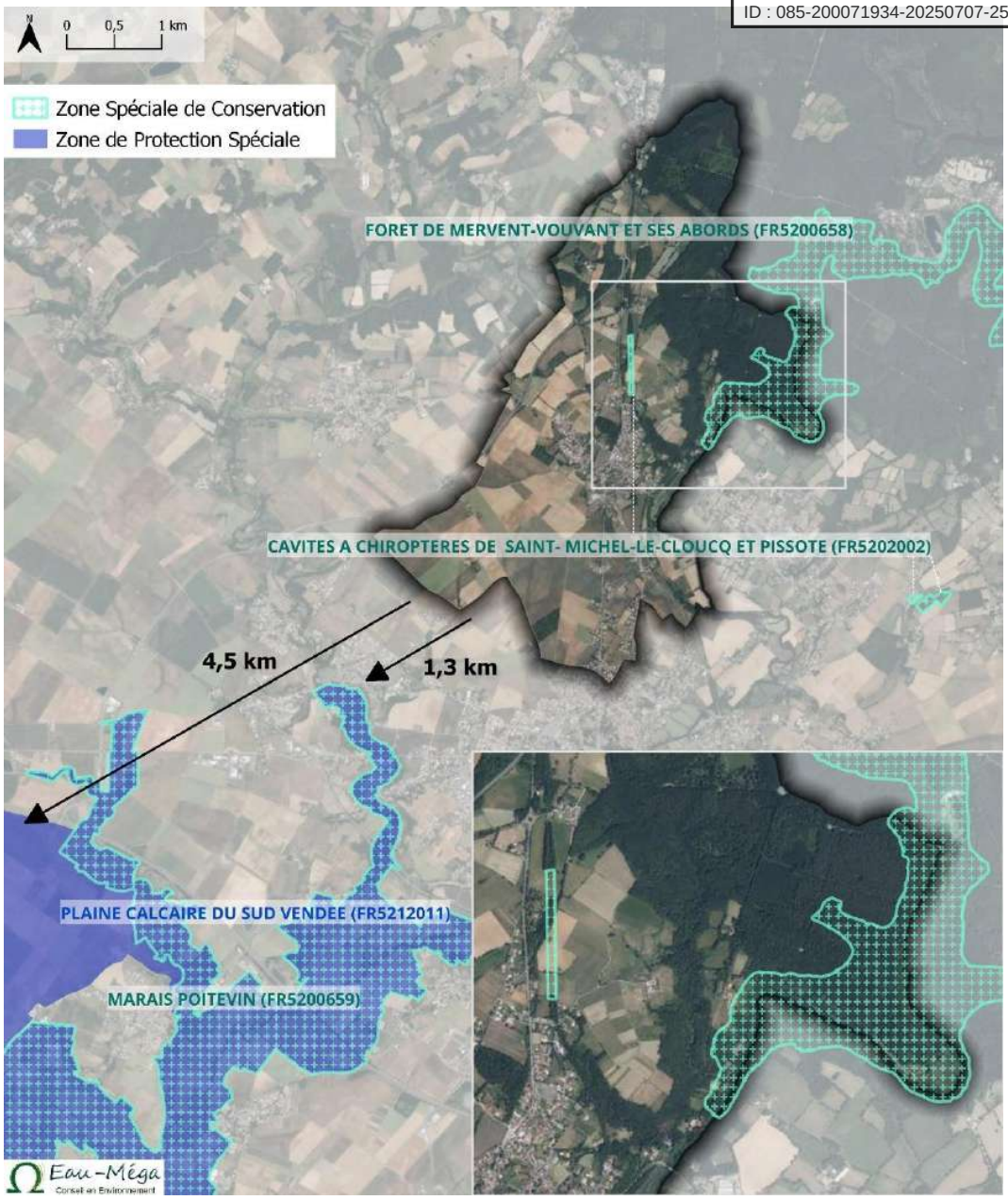
- Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords (ZSC n° FR5200658)
- Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte (ZSC n° FR5202002)

Le territoire communal se situe également à moins de 5 km de deux ZSC et une ZPS :

- Marais Poitevin (ZSC n° FR5200659 et ZPS n° FR5410100)
- Plaine calcaire du Sud Vendée (ZPS n° FR5212011)

Les sites Natura 2000 correspondant sont illustrés sur la carte qui suit. En suivant sont détaillés les sites qui se superposent au territoire communal.

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



Carte : Localisation des zones Natura 2000 (périmètre de 5 km autour de la commune)
(Source : DREAL Pays de la Loire)

Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords

ZSC n° FR5200658 créée par l'arrêté ministériel du 30 juillet 2015
Document d'Objectif (DOCOB) approuvé par arrêté préfectoral le 11 août 2021
Superficie totale : 495 ha
Superficie sur la commune : 46,8 ha
Part du territoire communal concerné par le site : 3,9 %

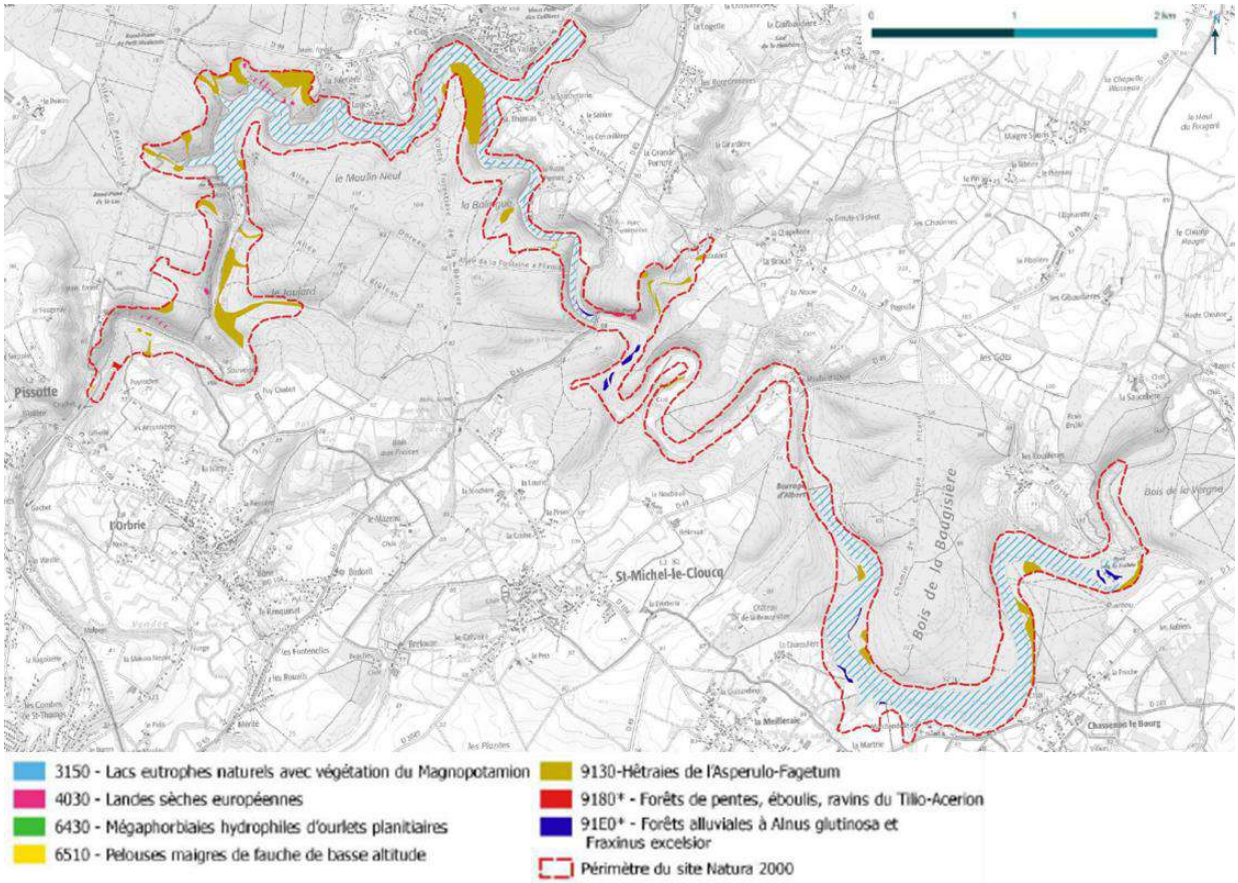
Le site est centré sur la vallée de la Vendée qui traverse dans un vallon assez encaissé le massif de Mervent-Vouvant. Il inclut les versants plus ou moins abrupts qui renferment des habitats de landes sèches lorsque l'exposition est favorable.

Les habitats d'intérêt communautaire qui le composent sont listés dans le tableau ci-après et illustrés sur la carte qui suit.

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

Tableau : Habitats d'intérêt communautaire de la ZSC FR5200658 (Source : DOCOB, 2020)

Habitat d'intérêt communautaire	Code Eur27	Surface (ha)	% surfacique du site
Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion*	3150	4,36	0,88%
Landes sèches européennes	4030	1,39	0,28%
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin	6430	0,04	0,01%
Pelouses maigres de fauche de basse altitude	6510	0,07	0,01%
Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*	9130	33,93	6,85%
Forêts de pentes, éboulis, ravins du *Tilio-Acerion*	9180*	0,23	0,05%
Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*	91E0*	2,10	0,42%
* Habitat d'intérêt communautaire prioritaire		**42,12 ha**	**8,50%**



Végétation d'intérêt communautaire sur la ZSC FR5200658
NB : La carte affiche une lecture à 2 niveaux (couleur et trame). La végétation dominante est symbolisée par une trame pleine. La végétation secondaire est symbolisée par une trame hachurée. Pour une même végétation, la couleur ne varie jamais, qu'elle soit dominante ou secondaire.
(Source : DOCOB, 2020)

Aucune espèce floristique inscrite à l'Annexe II de la directive « Habitats, Faune, Flore » n'a été recensée sur le site Natura 2000. Concernant la faune, 9 espèces inscrites à l'Annexe II de la directive « Habitats, Faune, Flore » ont été inventoriées au sein ou à proximité immédiate du périmètre Natura 2000, dont 5 espèces de chiroptères. Leurs statuts de protection et de rareté sont détaillés dans le tableau ci-dessous. (Source : DOCOB)

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

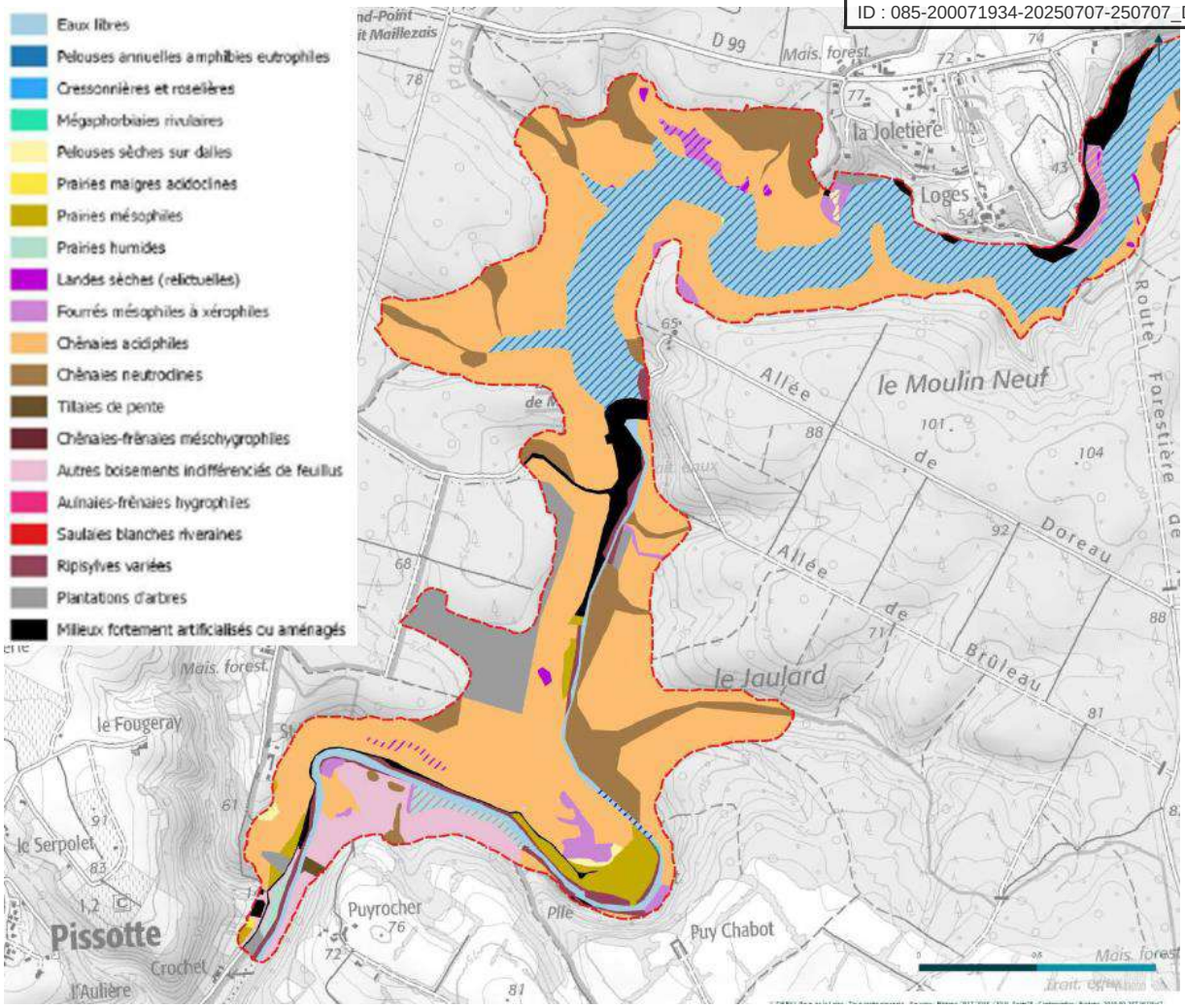
Tableau 22. Espèces faunistiques inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats »							
Nom latin	Nom vernaculaire	Année Obs.	Statut réglementaire		Statut de rareté		
			Protection Nationale	Directive Habitats	Liste Rouge nationale	Liste Rouge régionale*	Rareté en Vendée
INSECTES							
Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	2018	Art 2	Ann. II	LC	/	Taxon Rare ou Assez Rare
Cerambyx cerdo	Grand Capricorne	2018	Art 2	Ann. II	/	/	/
Lucanus cervus	Cerf-volant	2018	/	Ann. II	/	/	/
MAMMIFERES TERRESTRES							
Lutra lutra	Loutre d'Europe	2018	Art 2	Ann. II	LC	**NT**	Priorité élevé
CHIROPTERES							
Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	2018	Art 2	Ann. II	LC	DD	Priorité très élevé
Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	2018	Art 2	Ann. II	LC	LC	Non prioritaire
Myotis myotis	Grand Murin	2018	Art 2	Ann. II	LC	**VU**	Priorité élevé
Rhinolophus ferrumequinum	Grand Rhinolophe	2018	Art 2	Ann. II	LC	LC	Priorité élevé
Rhinolophus hipposideros	Petit Rhinolophe	2018	Art 2	Ann. II	LC	**NT**	Priorité élevé

Année obs : dernière année d'observation de l'espèce dans l'aire d'étude
Protection nationale : (Art 2=> protection des individus et des habitats ; Art 3=> protection des individus)
Directive Habitats : Directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992, conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages
Liste rouge nationale *: UICN France,* MNHN, OPIE & SFO (2016). La Liste rouge des espèces menacées en France - Chapitre Libellules de France métropolitaine. Paris, France / MONCORPS S., KIRCHNER F., GIGOT J. & MERCETON E., 2009. La liste rouge des espèces menacées en France (EN=En Danger ; VU=Vulnérable ; NT=Quasi menacé ; LC=Préoccupation mineure ; NA=Non évalué)
Listes rouges et niveau de priorité en Pays de la Loire : Marchadour B. (coord), 2009. Mammifères, Amphibiens et Reptiles prioritaires en Pays de la Loire. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, Conseil régional des Pays de la Loire, 125 p.
Rareté en Vendée : GRAND D. & BOUDOT J.P. (2007) - Les Libellules de France, Belgique et Luxembourg. Edition Biotope, collection Parthenope. 480 p.

La carte qui suit se concentre sur la végétation décrite sur le secteur situé sur et à proximité de la commune de Pissotte. La végétation concernant le territoire communal s'étend sur la rive droite de la Vendée, depuis le barrage de Mervent jusqu'à l'aval du site Natura 2000.

Cette partie de la ZSC se compose majoritairement de chênaies acidiphiles, bordées ponctuellement de prairies mésophiles. Elle comporte également des surfaces marquées par l'anthropisation, à l'instar des secteurs légendés « plantations d'arbres » (conifères) et « milieux fortement artificialisés ou aménagés » (barrage de Mervent). A noter la présence de landes sèches relictuelles (habitat d'intérêt communautaire 4030).

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



Végétation identifiée dans la partie ouest de la ZSC FR5200658 (correspondant en partie au territoire de Pissotte)
NB : La carte affiche une lecture à 2 niveaux (couleur et trame). La végétation dominante est symbolisée par une trame pleine. La végétation secondaire est symbolisée par une trame hachurée. Pour une même végétation, la couleur ne varie jamais, qu'elle soit dominante ou secondaire. (Source : DOCOB, 2020)

Les milieux aquatiques (rivière, retenues) **et rivulaires** (ripisylves, roselières, mégaphorbiaies) constituent des habitats d'espèces pour la **Cordulie à corps fin** (1041) et la **Loutre d'Europe** (1355).
Le milieu forestier, et plus spécifiquement les vieilles chênaies comportant des îlots de vieillissement et de sénescence constituent l'habitat privilégié pour le **Grand Capricorne** (1079) et le **Lucane cerf-volant** (1083).
Enfin, le site Natura 2000, et plus largement le massif forestier de Mervent-Vouvant, joue un rôle majeur dans la conservation des habitats de transit, de chasse et de gîte de **nombreux chiroptères**. Cet intérêt est accentué par la proximité immédiate de plusieurs sites d'hivernage d'une importance nationale et faisant l'objet de mesures de protection fortes (Site Natura 2000 des cavités de Saint-Michel-le-Cloucq et tunnel de Pissotte, présenté en suivant).

Loutre d'Europe
(Source : DOCOB)

Cordulie à corps fin
(Source : DOCOB)

Lucane cerf-volant
(Source : DOCOB)

Grand Capricorne
(Source : DOCOB)

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

Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte

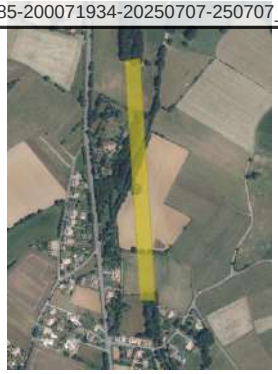
ZSC n° FR5202002 créée par l'arrêté ministériel du 30 janvier 2014
DOCOB approuvé par arrêté préfectoral le 19 septembre 2014
Superficie totale : 6,56 ha
Superficie sur la commune : 2,4 ha
Part du territoire communal concerné par le site : 0,2 %

Le site Natura 2000 se compose de 3 cavités souterraines (cavités de Perrières, Saint-Michel-le Cloucq) et d'un ancien tunnel ferroviaire (Pissotte). Ces milieux propices à l'hibernation des chiroptères constituent un intérêt national, voire international, pour ces espèces menacées par la disparition de leurs habitats.

L'ancien tunnel ferroviaire de Pissotte se situe sur la ligne nord-sud qui reliait autrefois Fontenay-le-Comte à Cholet. Long de 600 m, large de 4,7 m et haut de plus de 6 m, ce tunnel date de 1888. Construit en pierres jointoyées, il laisse en de multiples endroits des espaces favorables à l'installation des chauves-souris.

Les cavités de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte présentent un intérêt exceptionnel pour les chauves-souris. Entre 1500 et 2500 individus y hivernent chaque hiver. Parmi les 19 espèces présentes en Vendée, 14 ont déjà été observées dans ces cavités dont 7 sont inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats (liste comportant 12 espèces).

Le tableau ci-dessous liste les espèces présentes dans les cavités de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte (Source : DOCOB, 2004)



Localisation du tunnel de Pissotte (Source : Géoportail)

Entrée sud du tunnel de Pissotte (Source : Eau-Méga, 2023)

Nom français	Nom scientifique	Annexe de la Directive	Effectifs hivernants sur le site	Statut de conservation			Population relative[10]
				Pays de la Loire	France	Monde	
Barbastelle	*Barbastella barbastellus*	II & IV	> 900	V	V	VU	B
Grand Rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	II & IV	800-1000	V	V	LR : cd	B
Vespertilion à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	II & IV	400-600	V	V	VU	B
Petit Rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	II & IV	5-30	E	V	VU	C
Grand Murin	*Myotis myotis*	II & IV	5-15	V	V	LR : nt	C
Vespertilion de Bechstein	*Myotis bechsteini*	II & IV	0-2				?
Rhinolophe euryale	*Rhinolophus euryale*	II & IV	Occasionnel				D
Vespertilion à moustaches	*Myotis mystacinus*	IV	50-150	I	AS	-	?
Vespertilion de Daubenton	*Myotis daubentoni*	IV	1-20	R	AS	-	?
Vespertilion de Natterer	*Myotis nattereri*	IV	1-5	I	AS	-	?
Noctule commune	*Nyctalus noctula*	IV	0-1		V	LR : nt	?
Oreillard sp.	*Plecotus sp*	IV	0-1	I	AS	-	?
Pipistrelle sp	*Pipistrellus sp*	IV	0-10				?

[10] Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative. (source Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable)

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

Le tunnel de Pissotte présente un fort intérêt pour les chiroptères sur le plan local, régional, national et même international. Il est le lieu privilégié pour l'hivernage de la Barbastelle et du Grand Rhinolophe.
Le tunnel de Pissotte constitue l'un des seuls et le plus important site d'hivernage vendéen de la Barbastelle. En effet, mis à part quelques contacts sporadiques avec des individus isolés, aucun autre réel site d'hivernage pour l'espèce n'est inventorié en Vendée. C'est la présence de cette espèce qui confère l'intérêt national du tunnel de Pissotte, qui accueille un des plus gros sites d'hivernage français de Barbastelles, avec en janvier 2003, un effectif de 925 individus recensés, soit 20 % de la population française.
Par ailleurs, le tunnel de Pissotte constitue un grand intérêt régional pour le Grand Rhinolophe puisqu'il accueille 1/6ème des effectifs hivernant en Pays de la Loire, première région française d'hivernage pour l'espèce.

Barbastelle
(Source : DOCOB)

Grand Rhinolophe
(Source : DOCOB)

2. *Zones d'inventaire : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique*

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

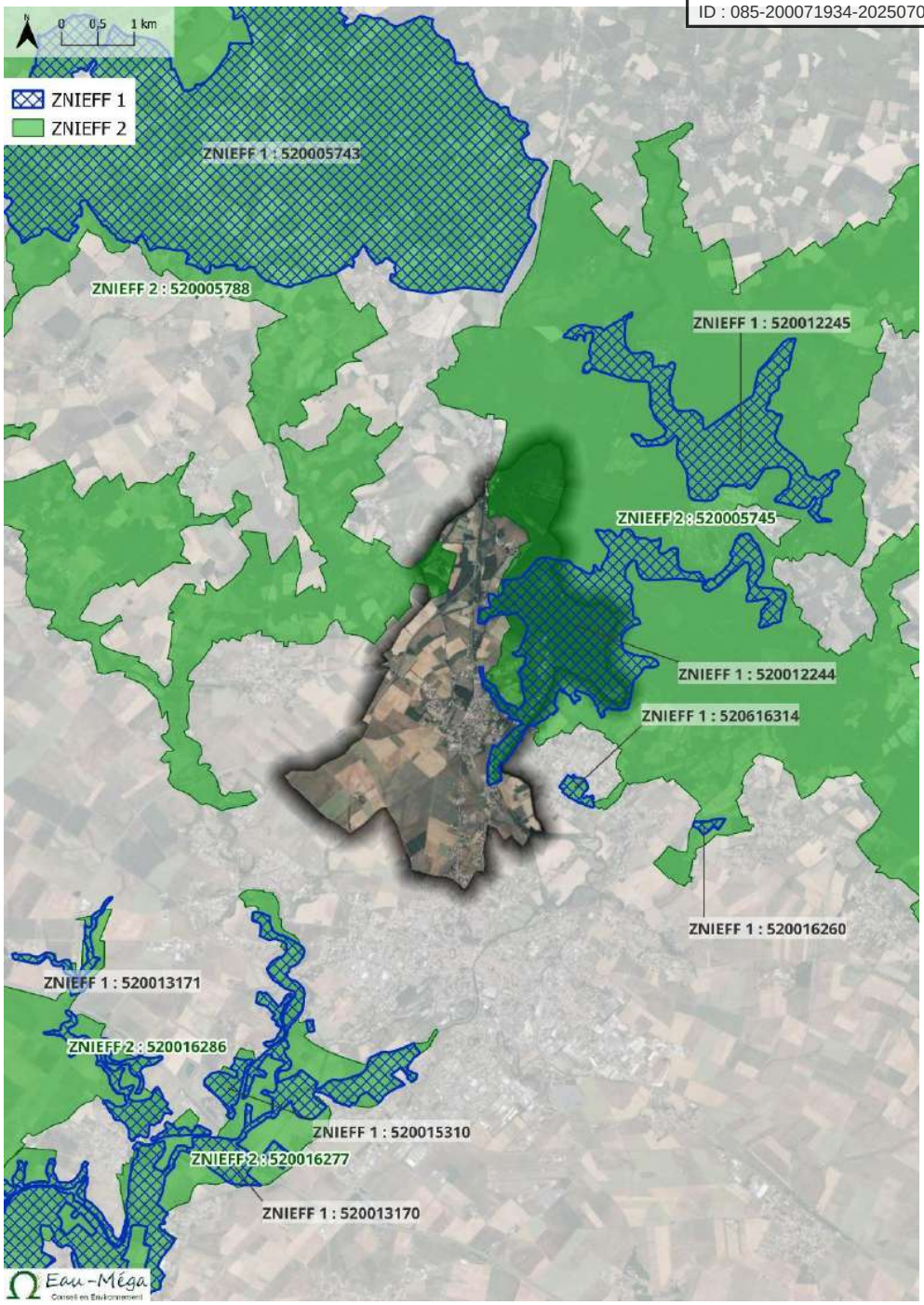
> Les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
> Les ZNIEFF de type 2 : secteurs plus étendus formant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes.

La commune de Pissotte est concernée deux ZNIEFF de type 2 et une ZNIEFF de type 1 :

- ZNIEFF 2 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay (520005788)
- ZNIEFF 2 : Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords (520005745)
- ZNIEFF 1 : Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents (520012244)

Le territoire communal se situent également à moins de 5 km de plusieurs autres ZNIEFF de types 1 et 2. Elles sont illustrées et listées ci-après.
En suivant sont détaillés les sites susmentionnés, qui se superposent au territoire de Pissotte.

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



Carte : Localisation des ZNIEFF (périmètre de 5 km autour de la commune)
(Source : DREAL Pays de la Loire)

ZNIEFF 2	520016277	COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN, DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES, VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS
ZNIEFF 2	520005788	BOCAGE ET BOIS ENTRE LA FORET DE VOUVANT ET LE SUD DE CHANTONNAY
ZNIEFF 2	520016286	PLAINE CALCAIRE DU SUD-VENDEE
ZNIEFF 2	520005745	MASSIF FORESTIER DE MERVENT VOUVANT ET SES ABORDS
ZNIEFF 1	520013170	VALLEE DE LA VENDEE
ZNIEFF 1	520013171	VALLÉES SÈCHES DE NALLIERS-MOUZEUIL-LONGEVES-AUZAY
ZNIEFF 1	520015310	COTEAUX DE LA VENDEE
ZNIEFF 1	520005743	BOCAGE A DABOECIA CANTABRICA ST-CYR-DES-GATS - CEZAIS ET DES ENVIRONS
ZNIEFF 1	520016260	CAVITES DES PERRIERES
ZNIEFF 1	520616314	PARC DE LA GROTTE ET SOURCES DU LAVOIR DE L'ORBRIE
ZNIEFF 1	520012244	BORD DE LA VENDÉE DES LOGES A PISSOTTE - VALLONS ET TUNNEL ADJACENTS
ZNIEFF 1	520012245	PONT DU DELUGE - PIERRE BRUNE

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

ZNIEFF 2 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay

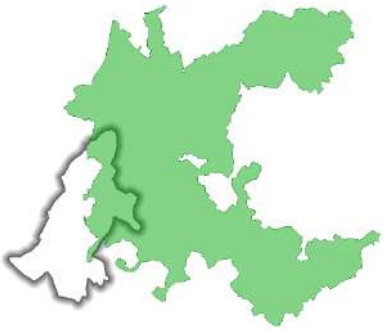
Superficie totale : 11 001 ha
Superficie sur la commune : 22 ha

Cette ZNIEFF de 11 001 ha couvre un grand secteur de bois et de bocage où l'intensification de l'agriculture est encore modérée pour la Vendée. L'ensemble du périmètre recouvre la limite nord du Bassin Aquitain, ainsi que des schistes et des gneiss du sud du Massif Armoricain (cf. chapitre géologie).

La ZNIEFF couvre une surface de 22 ha sur le territoire communal. Cela représente **1,8 % de la superficie de la commune, et 0,2 % de la superficie de la ZNIEFF**.

ZNIEFF 2 : Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords

Superficie totale : 5 892 ha
Superficie sur la commune : 376 ha



Cette ZNIEFF couvre un massif forestier homogène, vallonné, parcouru de deux rivières (la Mère et la Vendée) et de ruisseaux, et ses bordures bocagères.

La grande surface boisée permet la présence d'une faune diversifiée (grands mammifères, chiroptères, oiseaux…), parfois rare dans le département. Les fonds de vallée boisées et humides abritent une flore riche, notamment prévernale (*Isopyrum thalictroïdes*…). Les coteaux parfois accidentés sont également d'une richesse remarquable (*Gladiolus illyricus* – cf. chapitre relatif à la ZNIEFF 1 « Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents »).

La diversité de faciès de végétation et de terrain, ainsi que la position transitoire entre plaine et bocage (entre calcaire et Massif Armoricain) accentuent l'intérêt de la ZNIEFF.

D'une superficie totale de 5 892 ha, la ZNIEFF couvre 376 ha du territoire communal. Cela représente **31 % de la superficie totale de la commune et 6,4 % de la superficie de la ZNIEFF**.

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

ZNIEFF 1 : Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents

Superficie totale : 439 ha
Superficie sur la commune : 217 ha

Située sur les communes de Mervent, Orbrie et Pissotte, la ZNIEFF est constituée de zones rocheuses ouvertes ou boisées, de massif forestier et de vallées boisées. Elle comprend également le tunnel de Pissotte et le lac du barrage de Mervent.

Les vallées boisées sont très représentatives de la richesse floristique et mycologique du massif de Mervent (cf. chapitre relatif à la ZNIEFF 2 « Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords »). Les affleurements rocheux sont très riches ; ils abritent notamment la seule station de *Gladiolus illyricus* pour la région. La vallée sur le bord de la Vendée, au pied de Pissotte, est un petit coteau calcaire, bien exposé, qui présente un intérêt national pour les mollusques. Par ailleurs, comme exposé dans le chapitre dédié aux zones Natura 2000, le tunnel de Pissotte constitue un site d'importance national pour l'hivernage des chiroptères.

La ZNIEFF d'une superficie totale de 439 ha couvre 217 ha de la commune, ce qui représente **18 % de la superficie communale et près de 50 % de la superficie de la ZNIEFF**.

3. Arrêté de protection de biotope : Tunnel ferroviaire de Pissotte

Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB) sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux. Ils sont pris par le préfet lorsque sont concernés des espaces terrestres, ou par le représentant de l'Etat en mer lorsque la protection concerne des espaces maritimes.

Le tunnel de Pissotte et son intérêt majeur pour les chiroptères sont présentés dans le chapitre relatif aux zones Natura 2000.

L'arrêté du 14 mai 2014 a pour objectif de « garantir l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires à l'hibernation, à la tranquillité et la survie des chauves-souris » (article 1 de l'arrêté préfectoral n° 14-DDTM85-270).

Dans un but de prévenir la destruction ou la modification du biotope, l'article 2 de l'arrêté interdit toute action susceptible de porter atteinte :

- A la quiétude du site,
- Aux accès aux chiroptères,
- Aux conditions microclimatiques (température, courant d'air, humidité),
- Aux conditions de luminosité,
- Aux composants chimiques du site.

Ces mesures sont détaillées dans les articles 3, 4 et 5 ; elles concernent :

- La pénétration et les activités dans les cavités et aux abords immédiats,
- Les travaux divers,
- Les pollutions de toutes natures.

4. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

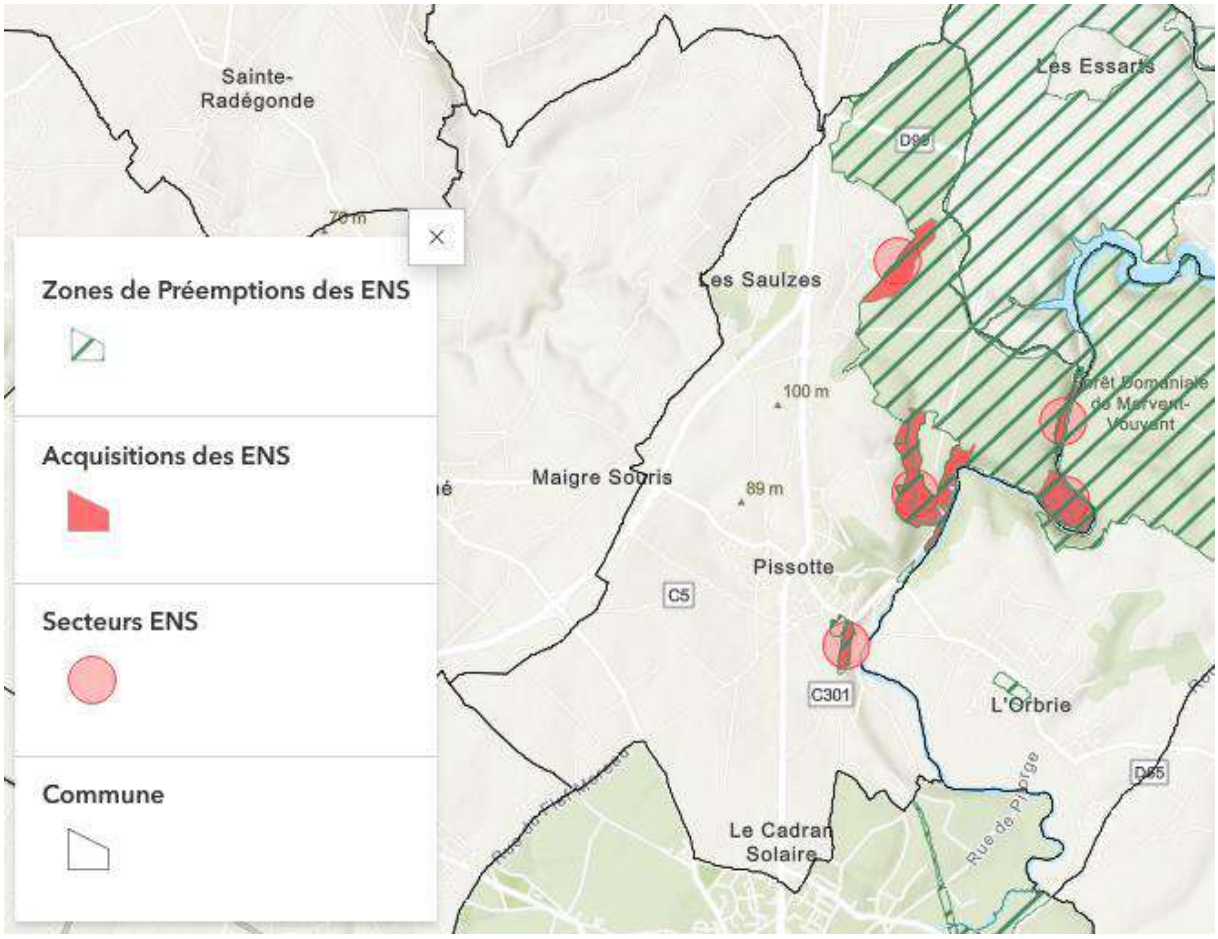
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent un outil opérationnel de protection du patrimoine naturel mis en place dans le droit français (lois du 18 juillet 1985 et du 2 février 1995) et régi par le code de l'urbanisme. Cet outil donne la compétence aux départements pour assurer la préservation des milieux naturels.

Les ENS ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.
En sus de cette mission de conservation, les ENS ont aussi une mission d'accueil du public et de sensibilisation, au moins dans certains lieux et à certaines périodes de l'année si cela n'est pas incompatible avec la fragilité des sites.

Pour mener à bien la politique de protection des espaces naturels sensibles qu'il s'est assigné, le département peut également créer des zones de préemption spécifiques (ZPENS) sur ces territoires. Cet instrument permet au département d'acquérir un terrain, lors de son aliénation à titre onéreux, par préférence à tout autre acquéreur, en étant préalablement et obligatoirement informé de la transaction. Toutefois, aucune obligation n'impose de cohérence et de compatibilité entre les zonages PLU et les ZPENS.

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

La carte ci-dessous localise les ENS et les ZPENS sur la commune de Pissotte. Ils concernent la forêt de Mervent-Vouvant et les rives de la Vendée.



Carte : Localisation des Espaces Naturels Sensibles (zones de préemptions et acquisition)
(Source : Carte interactive des Espaces Naturels Sensibles en Vendée, site du département 85, consultée en octobre 2023)

5. *Parc naturel régional : Marais Poitevin*

Pour bénéficier de cette appellation, le Parc Naturel Régional doit adhérer à la charte des PNR. Il s'agit d'un contrat qui définit le projet de protection et de développement durable élaboré pour le territoire à classer. Lors de la création du Parc, la charte est soumise à enquête publique et approuvée par les communes dans son périmètre, ainsi que par les entités administratives concernées : départements, régions, etc. En somme, cette charte permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le Parc. Valide pendant 15 ans depuis la loi Biodiversité adoptée en 2016 (validité de 12 ans auparavant), une procédure de révision de la charte permet de redéfinir son nouveau projet et de reconduire le classement du site en PNR.
Le PNR du Marais Poitevin a été créé en 1979. Il perdra son appellation de PNR en 1996 et deviendra alors le PIMP : Parc Interrégional du Marais Poitevin, avant de retrouver le label PNR en 2014.

Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin porte 4 objectifs majeurs, dont un environnemental : préserver, exploiter et restaurer les ressources naturelles du marais dans une perspective d'équilibre des fonctionnalités de la zone humide. Il s'étend sur 197 221 hectares répartis sur 89 communes.

La commune de Pissotte se situe hors du périmètre du Marais Poitevin, en limite septentrionale.

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

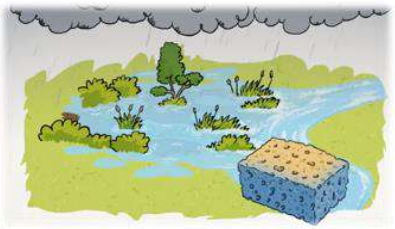
II.2.2 LES ZONES HUMIDES

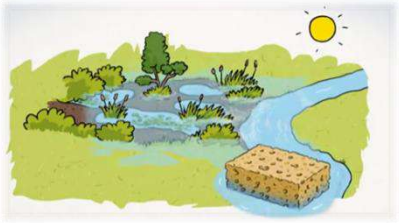
1. Intérêt des zones humides

Source : trameverteetbleue.fr

Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :

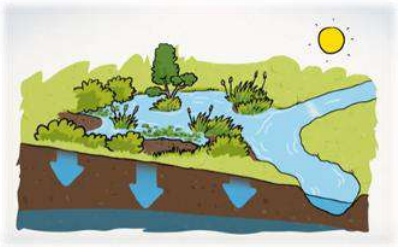
Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que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

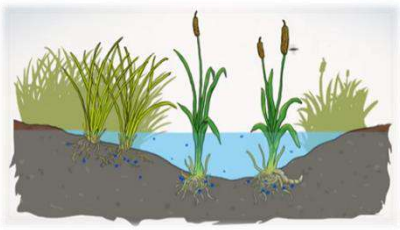




Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'étiage lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

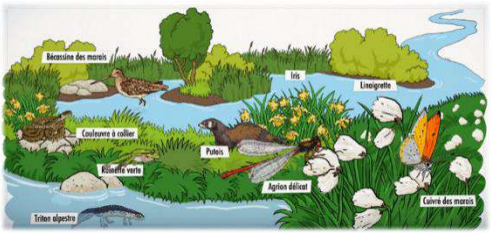
La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.





Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont chargés en nutriments d'origine agricole et domestique et parfois de micropolluants. Parmi ces nutriments, l'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique des flux sortants.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



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

2. Inventaire communal

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et approuvé par arrêté de la préfète coordinatrice de bassin le 18 mars 2022. Dans la continuité du précédent SDAGE (2016-2021), le document place la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides parmi ses priorités (chapitre 2 du programme de mesures – 5.3.2. Priorités de déclinaison du SDAGE et du PDM).

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vendée, devant être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne, a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2011 et modifié par l'arrêté inter-préfectoral du 4 mars 2013. Il a été établi autour de trois enjeux principaux :

> L'amélioration de la qualité des eaux pour contribuer à une meilleure qualité des eaux littorales et à une amélioration des ressources en eau potabilisable ;
> La gestion quantitative de la ressource ;
> La protection et la restauration des écosystèmes aquatiques.

En conséquence, l'enjeu de connaissance et de protection des zones humides a été identifié dès l'état des lieux, et c'est ainsi que les mesures et dispositions concernant les zones humides ont été inscrites dans l'objectif 5 du SAGE : sous-objectif 1 – Préservation et reconquête des zones humides.
Afin d'avoir un inventaire cohérent sur l'ensemble du périmètre du SAGE, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée a validé le 17 mai 2010 (modifié le 15 décembre 2011) une méthodologie d'inventaire, conformément à la mesure 5A du SAGE.

Une étude des zones humides a été réalisée sur le périmètre du SAGE et a été examinée par le Comité technique « Zones humides » de La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée le 10 janvier 2014. Cet inventaire a ensuite été validé officiellement par la CLE lors de sa séance plénière du 30 janvier 2014 conformément aux modalités d'inventaires des zones humides fixées pour le périmètre du SAGE Vendée.

La loi de transposition de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 21 avril 2004 instaure le rapport de compatibilité entre le SDAGE, le SAGE et les documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales). Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les SDAGE et SAGE correspondants.

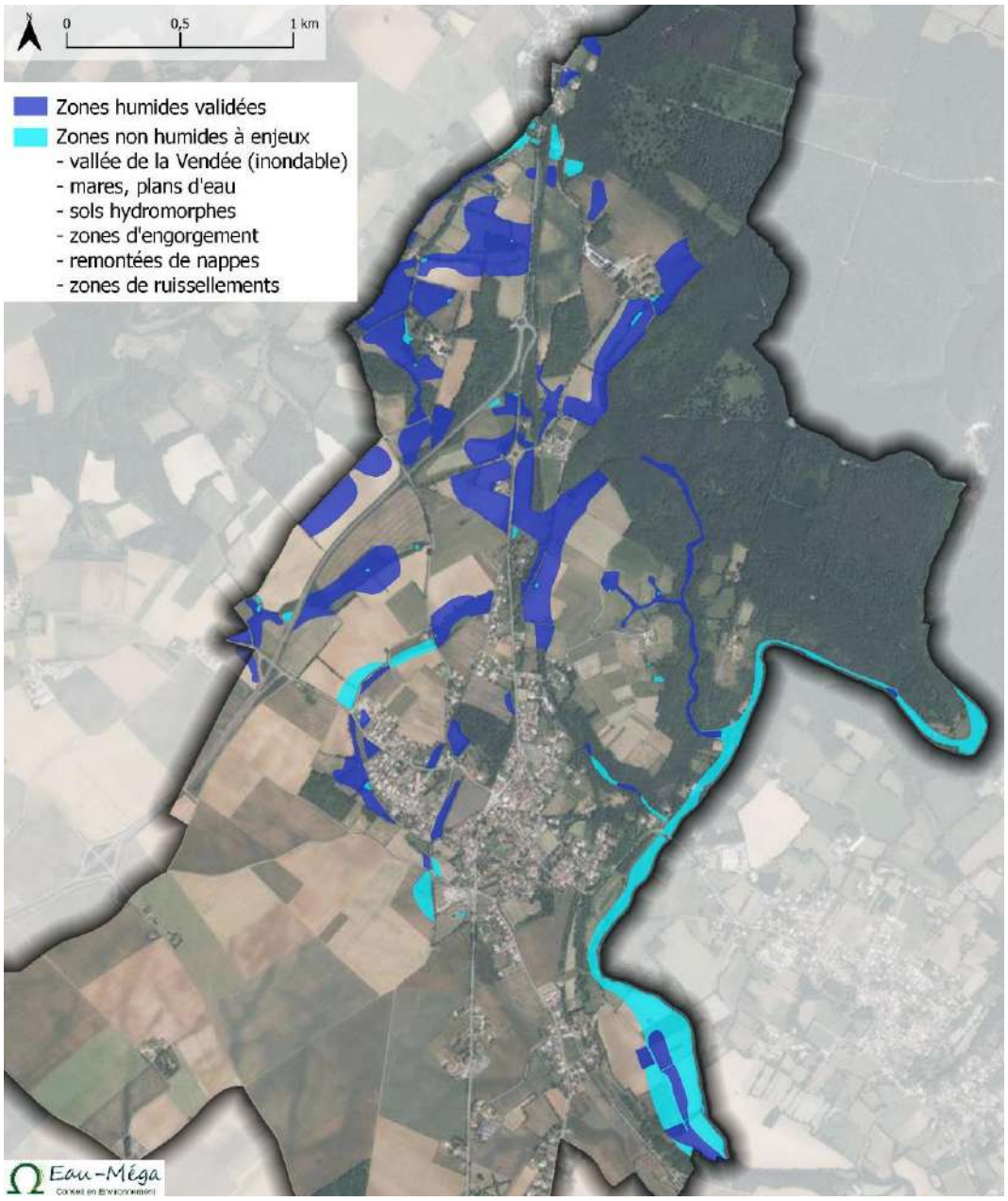
Le PLU devra notamment être compatible avec la mesure 5B du SAGE Vendée : « Assurer la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme et de planification ».

La carte qui suit présente les zones humides validées par la CLE sur la commune de Pissotte.

À noter que les données issues du SAGE Vendée comprennent également une information relative aux zones non humides liées à la dynamique de l'eau :

- Zones inondables
- Plans d'eau et mares
- Zones hydromorphes
- Zones d'engorgement
- Zones de remontée de nappes
- Zones de ruissellement
- Etc.

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



Zones humides validées et non-validées (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée, SAGE Vendée)

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

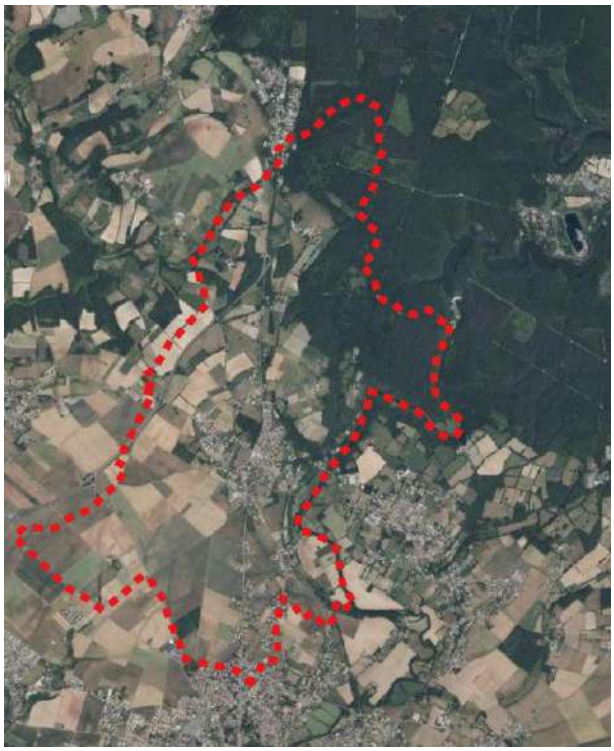
II.2.3 ETAT DES LIEUX DES DONNEES FORESTIERES

1. *Les espaces boisés et leur évolution*

La surface forestière représente 343 ha sur la commune de Pissote, ce qui représente 28,8% du territoire. Une large partie de la surface forestière est représentée par la forêt de Mervent-Vouvant, qui couvre la partie nord-est de la commune.

Cette occupation forestière est ancienne sur la commune. Les images aériennes des bases de données montrent des espaces boisés très similaires à la situation actuelle, comme le témoigne l'exemple ci-dessous, datant de 1966.

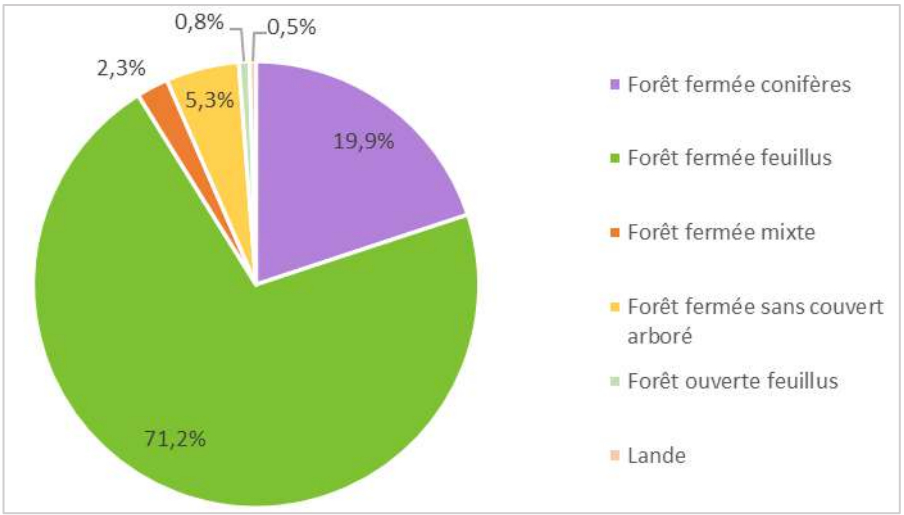
1966



2024

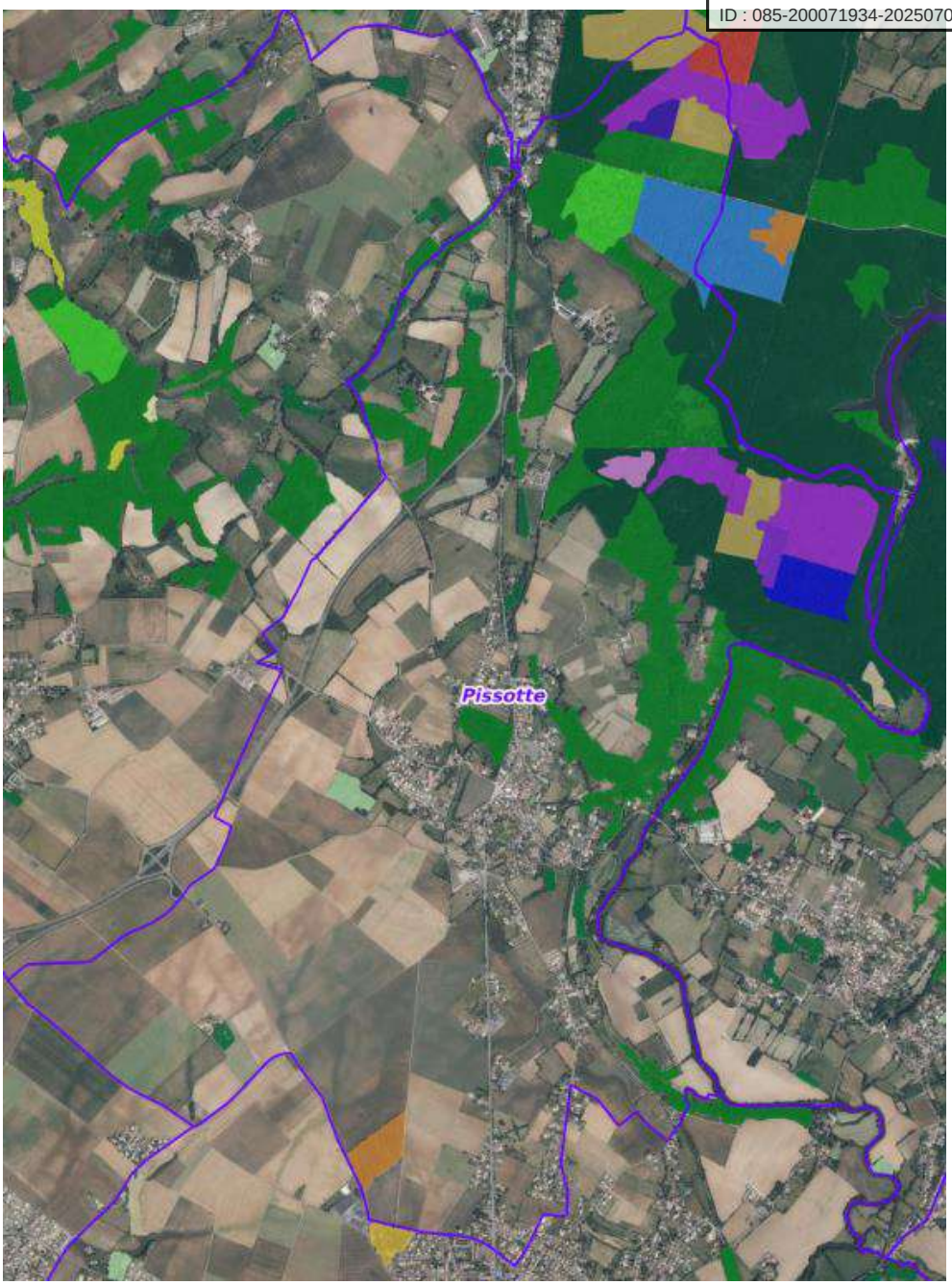
Les données forestières issues du Centre Nationale de la Propriété Forestière (CNPF) et les données issues de la version 2 de la carte forestière de l'IGN indiquent une prédominance des peuplements feuillus sur la commune de Pissotte :

- Environ 71% de feuillus
- Environ 20% de résineux
- Environ 2,3% de peuplements mixtes



Part représentée par formation végétale sur la superficie totale de boisements à l'échelle communale (d'après les données de la carte forestière V2)

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



Forêt fermée à mélange de conifères
Forêt fermée à mélange de pins purs
Forêt fermée de douglas pur
Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur
Forêt fermée de pin sylvestre pur
Forêt fermée de pin maritime pur
Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus
Forêt fermée à mélange de feuillus
Forêt fermée de châtaignier pur
Forêt fermée de chênes décidus purs
Forêt fermée de feuillus purs en îlots
Forêt fermée sans couvert arboré
Forêt ouverte de feuillus purs
Lande

Carte forestière V2, IGN

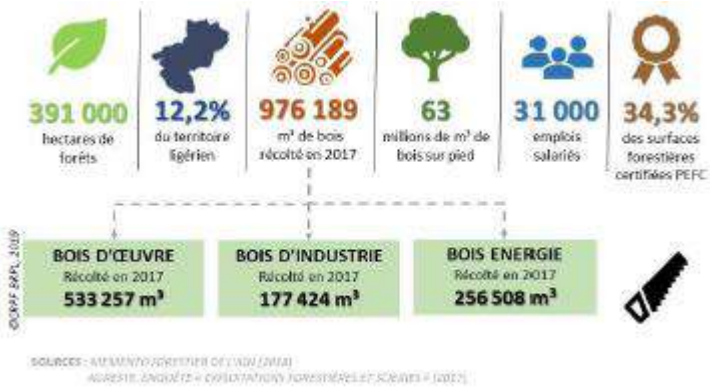
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

2. Gestion forestière et activités sylvicoles

Source des données : CNPF, 2023

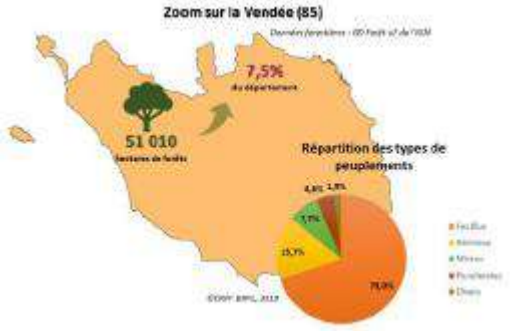
A l'échelle régionale :

Malgré un taux de boisement bien inférieur à la moyenne nationale (20%), les Pays de la Loire sont parmi les régions les plus dynamiques de France en ce qui concerne la filière bois. Les 30 000 emplois se répartissent dans les différentes filières comme l'ameublement, la menuiserie ou encore le déroulage peuplier.



A l'échelle de la Vendée :

La Vendée est le département le moins boisé des Pays de la Loire et parmi ceux présentant le plus faible taux de boisement (7.5%) au niveau national. Il s'agit surtout de peuplements feuillus (70%) mais l'on constate une part intéressante des peupleraies à 4.6% malgré une faible surface forestière.



Les documents de gestion durable sont des outils, à la disposition des propriétaires, devant les aider à gérer durablement leur patrimoine forestier. Selon leur surface de propriété, ils peuvent utiliser l'un ou l'autre de ces outils :

Le Plan Simple de Gestion (PSG)	Le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)
Obligatoire pour les propriétés de plus de 25 hectares **qu'elles soient ou non d'un seul tenant (ilots de plus de 4 hectares)** **Volontaire pour les** propriétés entre 10 et 25 hectares **Se compose de trois parties :** • **Une** analyse des peuplements **dans leur contexte économique, environnemental et social ;** • **La** définition des objectifs de gestion ; • **Un** programme de coupes et travaux ; **Etabli pour une période de** 10 à 20 ans **Agrément prononcé au titre du *Code forestier* par le Conseil de Centre** **Intègre les** enjeux Natura 2000 **par des mesures de préservation des habitats et des espèces décrites dans les Annexes vertes du** Schéma Régional de Gestion Sylvicole **(Agrément L. 122-7)**	**Formulaire d'adhésion gratuit** **Pour des propriétés de moins de 10 hectares, sur la base du volontariat** **Constitue un guide pratique et synthétique qui présente et fixe les recommandations générales et les méthodes de gestion à suivre pour un grand type de peuplement forestier.** **Etabli pour 10 ans** **Contient un programme de coupes et travaux depuis la Loi d'Avenir de 2014**

Documents de Gestion Durable (source : CNPF, 2023)

Il n'y a aucune surface sous Document de Gestion Durable (PSG, CBPS et RTG) sur la commune de Pissotte.

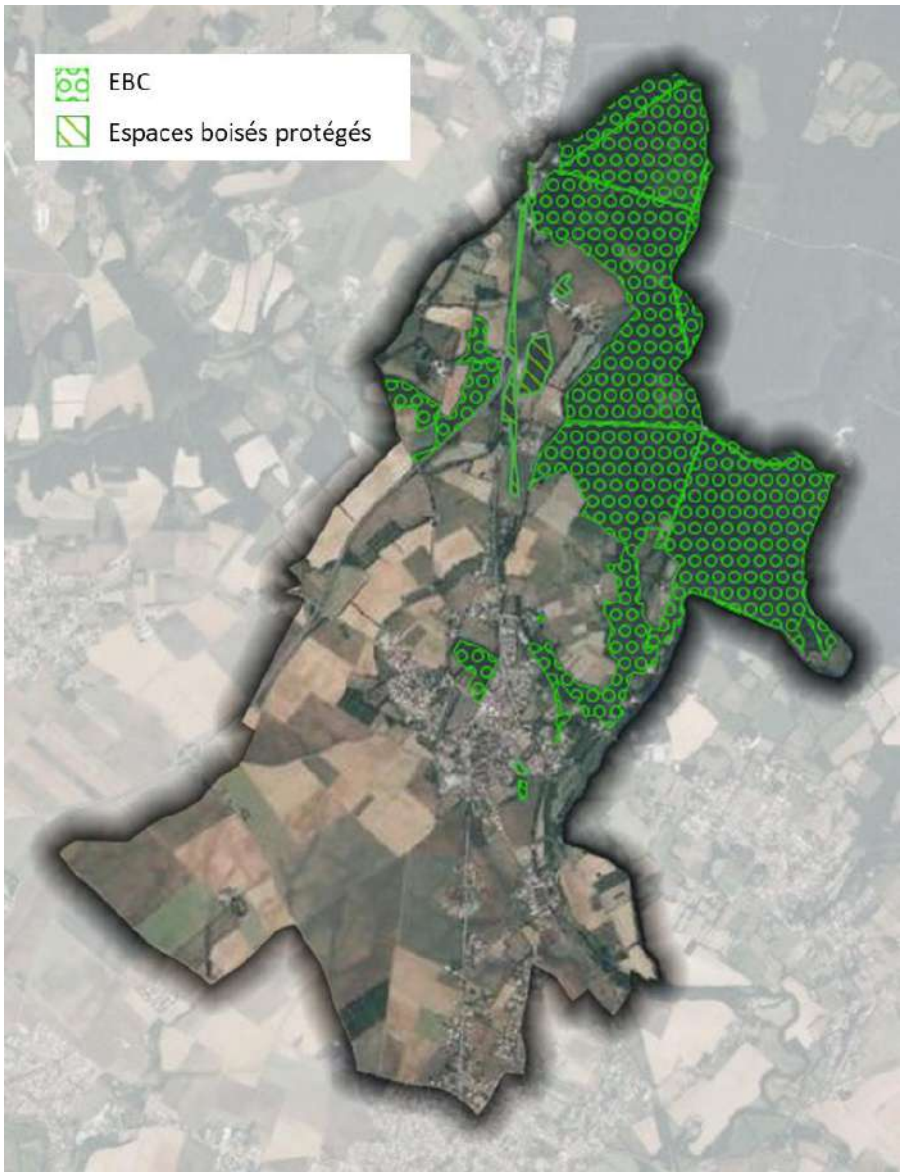
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

3. La prise en compte des espaces boisés dans le PLU

Un document d'urbanisme n'a pas vocation à encadrer les pratiques de gestion forestière (choix des essences, modalités de traitement sylvicole…) qui sont encadrées ou réglementées par les dispositions du Code forestier.

Au stade de la traduction réglementaire des enjeux et du projet d'aménagement (PADD), la révision du PLU de Pissotte devra veiller à **assurer la protection des espaces boisés** dans une perspective de **planification territoriale** et en appliquant **une démarche « éviter-réduire »** menée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Ainsi, les secteurs destinés aux projets d'aménagement devront démontrer un niveau d'incidence faible. A l'inverse les secteurs identifiés porteurs d'enjeux au stade du diagnostic (zones humides, espaces boisés et autres entités constitutives de la trame verte et bleue – cf. chapitre suivant) devront s'accompagner de mesures qui garantiront leur protection sur la durée du PLU. Les règles qui seront mises en place devront **permettre le maintien et la pérennité des activités sylvicoles existantes**.

Le PLU en vigueur dispose d'une protection des boisements au titre des Espaces Boisés Classés (EBC, article L130-1 du Code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogé - équivalent article L.113-1) et au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé - équivalent article L.151-23).



Extrait cartographique du PLU approuvé en 2014 : protection des espaces boisés

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

II.2.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

1. Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. L'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à aux espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle établit 3 niveaux d'échelles et d'actions emboîtés :

Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat.

Le niveau régional, en application de l'article 10 de la loi NOTRe qui confie à la région l'élaboration d'un document de planification, prescriptif et intégrateur des principales politiques publiques sectorielles, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le niveau local, avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

2. La trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET

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

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. Le document vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à l'horizon 2050. Cette stratégie s'articule autour de 2 axes prioritaires :

- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
- Réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes

Ces priorités structurent les 30 objectifs que la Région s'est fixée. Ceux-ci s'articulent avec 30 règles. La règle 18 prévoit la déclinaison de la trame verte et bleue régionale, notamment dans les documents d'urbanisme. La règle 19 oriente vers une préservation et une restauration de la trame verte et bleue identifiée. Elles sont associées à la carte schématique des continuités écologiques du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) à l'échelle de la Région.

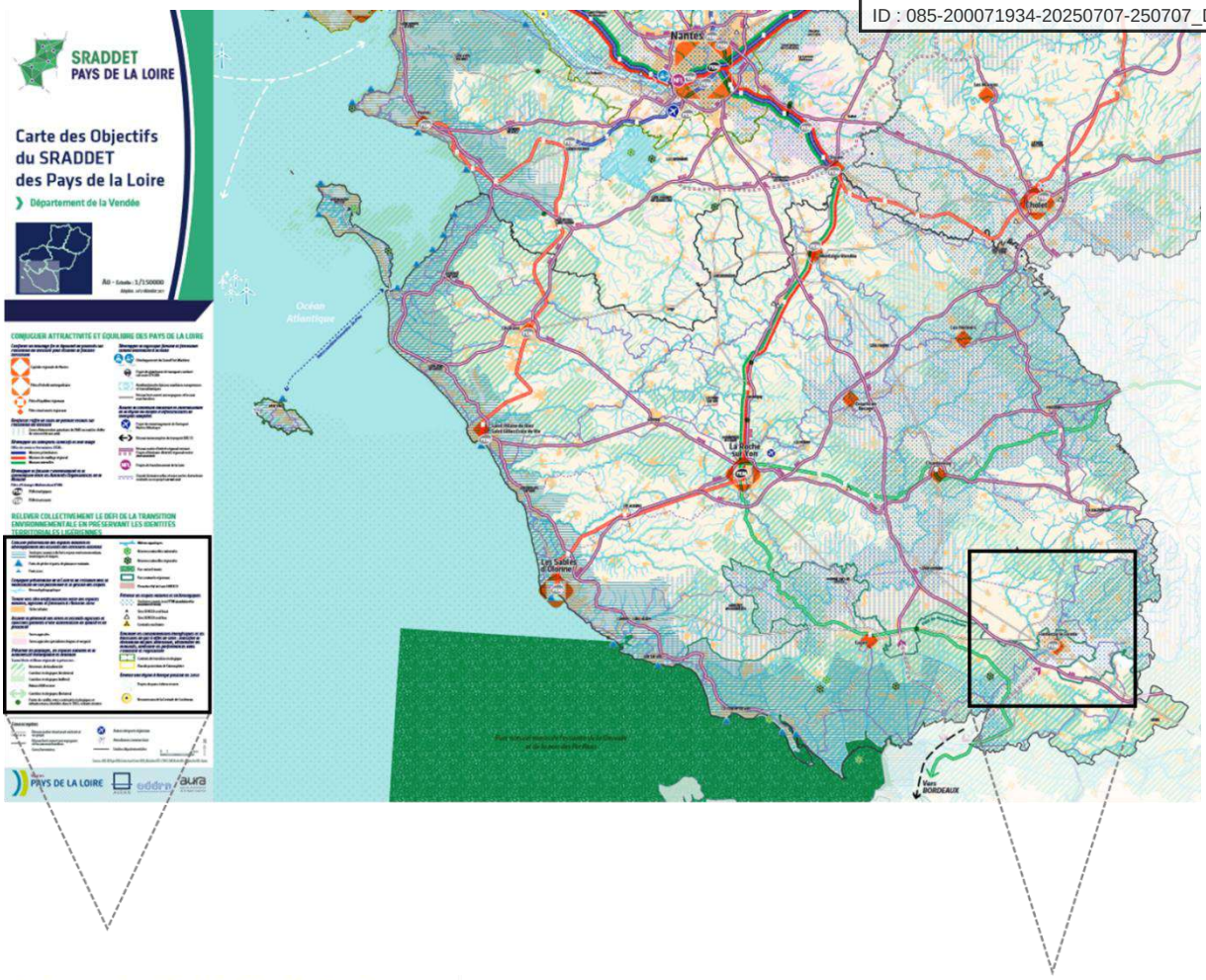
Sur cette base, le SRADDET comprend également une **carte des objectifs illustrés pour chaque département**. Ci-dessous est affichée la carte correspondant aux objectifs du SRADDET à l'échelle de la Vendée. Un zoom a été réalisé sur le territoire de Pissotte et sur les objectifs concordant avec la trame verte et bleue.

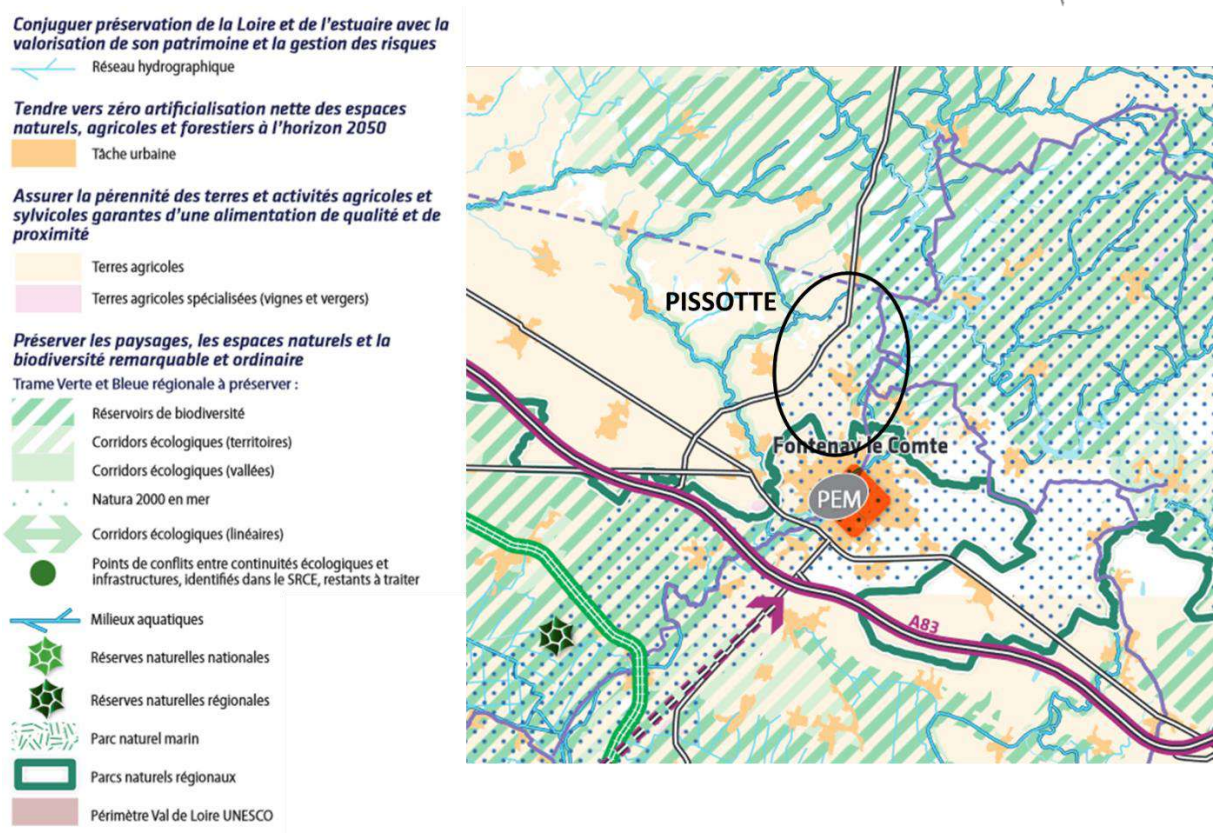
À l'échelle du SRADDET, la commune de Pissotte se situe au croisement de 2 grands corridors d'importance au niveau départemental :

- La forêt de Mervent-Vouvant au nord-est, qui se prolonge par des espaces de boisements et de bocage en direction de Chantonnay ;
- Le Marais Poitevin, connecté au territoire communal par la vallée de la Vendée, et qui se prolonge sur le sud du département vendéen, jusqu'au littoral.

Les principales sources de rupture de la continuité écologique sur ces composantes de la trame verte et bleue, perceptibles à l'échelle du SRADDET, sont l'autoroute A83 et le centre urbanisé de Fontenay-le-Comte.

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





Objectifs relatifs à la trame verte et bleue du SRADDET des Pays de la Loire (Source : SRADDET des Pays de la Loire)

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

3. La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.
Il vise à retranscrire le projet du territoire tout en tenant compte des besoins des habitants, des ressources, et en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).
Il s'articule entre le SRADDET et les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux.

Le SCoT du territoire Sud-Est Vendée a été approuvé le 21 avril 2021. La révision du SCoT a été engagée en janvier 2025.
Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

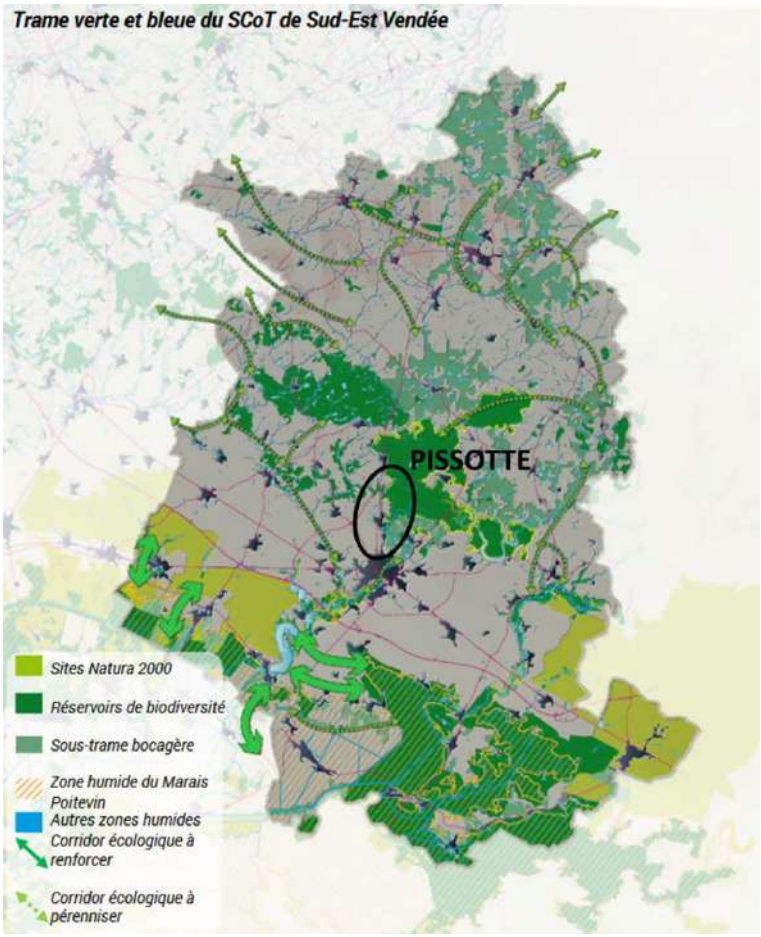
L'objectif 2B1 du document prévoit de « protéger les réservoirs de biodiversité et la sous-trame bocagère ». Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à l'échelle du SCoT sont reportés sur la **carte de la trame verte et bleue associée à cet objectif**. Celle-ci est affichée ci-après.

Le SCoT décrit les réservoirs de biodiversité de son territoire comme des espaces de milieux naturels, agricoles et de zones humides fonctionnelles, concernés par des dispositifs de protection, de gestion, d'engagement européen ou d'inventaire : arrêtés préfectoraux de protection de biotope, réserve naturelle régionale, espaces naturels sensibles, sites classés, sites inscrits, ZNIEFF…

À cette échelle, la commune de Pissotte se situe à l'interface d'un large espace de continuité écologique boisé, particulièrement marqué par le site Natura 2000 de la forêt de Mervent-Vouvant. À l'est de la commune, le document identifie une sous-trame bocagère qui vient border le massif boisé. L'importance de ce réseau de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques est renforcée par le réseau hydrographique et les zones humides qui l'accompagnent.

Le SCoT n'identifie pas de composante de la trame verte et bleue aux franges est et sud de la commune. Les tâches urbaines et les axes routiers qui les relient tendent au contraire à engendrer un phénomène de rupture de la continuité écologique. Le centre urbanisé de Fontenay-le-Comte, au sud de Pissotte, constitue le pôle principal à l'échelle du SCoT.

En cohérence avec l'objectif 2B1 du DOO du SCoT, le chapitre qui suit décline et précise les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Pissotte.



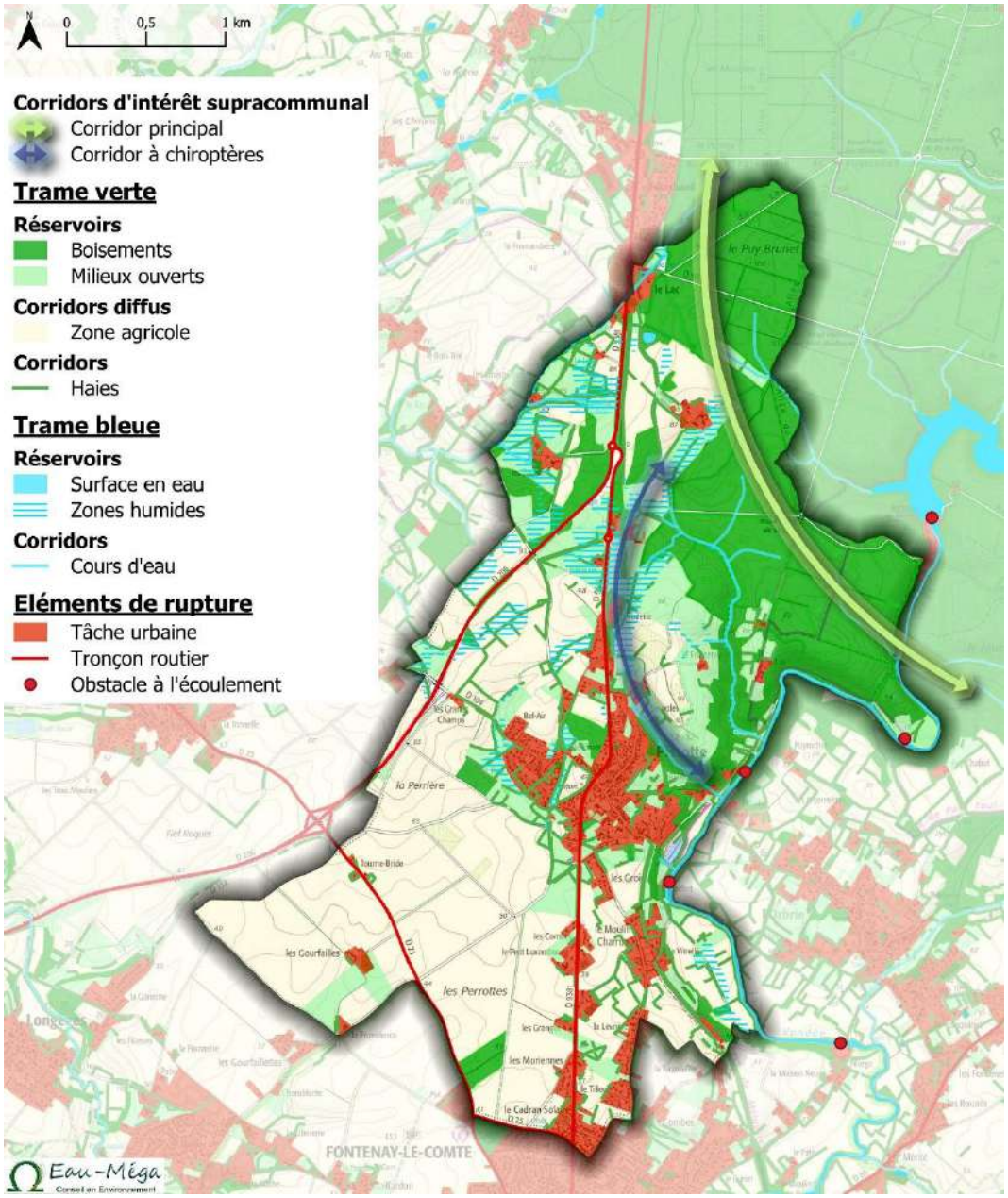
Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT Sud-Est Vendée (Source : SCoT Sud-Est Vendée)

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

4. Identification de la trame verte et bleue à l'échelle communale

La description de la trame verte et bleue à l'échelle communale repose sur l'analyse cumulée de l'occupation des sols (sur base de l'OCS GE, 2013) et d'une photo-interprétation par vue aérienne. Elle a été complétée des données issues du SAGE Vendée (inventaires zones humides), du DOCOB des sites Natura 2000 (relations fonctionnelles), du référentiel bocager des Pays de la Loire, ou encore du Registre Parcellaire Graphique (identification des parcelles cultivées). Outre cette phase d'analyses, une phase de prospections a été menée sur l'ensemble du territoire communal pour se rapprocher au plus près des réalités du terrain.

La cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Pissotte est présentée ci-dessous.



Carte : Trame verte et bleue (Sources : OCS GE, BD TOPO, RPG 2022, SAGE Vendée, DDTM85-cartographie des cours d'eau en Vendée 2023, référentiel bocager des Pays de la Loire, CdC Pays de Fontenay-Vendée, Eau-Méga)

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

TRAME VERTE

- ***Une trame boisée représentée par la forêt de Mervent-Vouvant et le maillage du bas-bocage vendéen***

Environ un tiers de la commune est couvert par les boisements, dont la majorité correspond à la forêt de Mervent-Vouvant. Sur le territoire communal, le massif boisé est caractérisé par les chênaies. D'une superficie d'environ 5 500 ha, la forêt de Mervent-Vouvant constitue un espace de continuité écologique qui s'étend à une échelle supra-communale.
Les abords de la Vendée présentent une végétation arborée principalement de type aulnaie-frênaie, depuis le site du Sauvaget jusqu'à la limite sud-est de la commune.
Par ailleurs, le maillage de haies qui s'étend sur une large partie du territoire connecte les différentes entités boisées et constitue à ce titre un réseau de corridors écologiques d'intérêt pour la biodiversité.

Forêt de Mervent-Vouvant
Eau-Méga, 2023

Couloir végétal en continuité du tunnel ferroviaire de Pissotte
Eau-Méga, 2023

Souche creusée par des insectes saproxylophages
Eau-Méga, 2023

Outre la flore qui l'accompagne, la trame boisée constitue un réservoir de biodiversité favorable à de nombreux taxons de la faune :

- **Les chiroptères** : Selon les spécificités propres à chaque espèce, les chiroptères profiteront des boisements comme zones de chasse, lieux de reproduction, ou encore comme gîtes d'hibernation. La commune de Pissotte est porteuse d'un fort enjeu lié aux chiroptères, du fait de la présence d'un ancien tunnel ferroviaire, aujourd'hui classé site Natura 2000 (voir le chapitre relatif à la ZSC n° FR5202002 « Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte »). **La végétation dense qui borde les 2 extrémités du tunnel offre à la faune un corridor de déplacement vers la vallée de la Vendée et la forêt de Mervent-Vouvant.**
- **L'avifaune** : Les bases de données (source : Biodiv' Pays de la Loire) recensent une abondante guilde d'oiseaux forestiers sur le territoire de Pissotte, tels que la Tourterelle des bois, le Bouvreuil pivoine, le Gobemouche noir, le Roitelet huppé, le Geai des chênes, le Coucou gris, plusieurs pics (Pic vert, Pic noir, Pic épeiche, Pic épeichette…), une diversité de rapaces (Milan noir, Faucon hobereau, Chouette hulotte…), etc.
- **Les arthropodes**
- **Les mammifères terrestres**
- Etc.

- ***Une trame ouverte marquée par la présence de prairies d'intérêt pour la faune et la flore***

Environ 50% de la superficie communale est occupée par des espaces à usages agricoles (RPG 2021). Ces espaces anthropisés sont identifiés comme corridor diffus dans l'analyse de la trame verte et bleue de la commune.

Par ailleurs, le territoire compte plusieurs surfaces de prairies, pouvant être mésophiles ou humides, et constitutives de réservoirs de biodiversité pour la faune caractéristique des milieux ouverts. Ce type d'habitat est favorable à de nombreux arthropodes (notamment criquets, papillons…). Il constitue une zone de chasse pour les chiroptères, d'alimentation pour les grands mammifères, de refuge pour les micromammifères… Plusieurs oiseaux recensés sur la commune dépendent également des milieux ouverts : Linotte mélodieuse, Bruant proyer, Busard Saint-Martin, Busard cendré…

Prairie pâturée, site du Sauvaget
Eau-Méga, 2023

Le caractère humide de certains espaces est favorable à la présence d'une biodiversité dont le cycle de vie dépend à la fois de la trame verte et de la trame bleue. Les prairies humides connaissent en France et en Europe une importante régression. Elles subissent de nombreuses menaces : mise en culture, plantation de peupliers, urbanisation, drainage, intensification de l'exploitation agricole, etc. Autrefois répandus, ces milieux sont aujourd'hui de plus en plus rares.

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

TRAME BLEUE

- ***Une trame bleue forte du contexte rivulaire procuré par la Vendée***

Le territoire est parcouru par la Vendée, dont l'intérêt est à la fois d'être réservoir de biodiversité (présence du Grand brochet, de l'Able de Heckel…) et corridor (axe de colonisation pour l'Anguille, reproduction de la Grande alose…).

Le lit majeur de la Vendée est associé à des prairies humides. La présence d'eau durant une partie de l'année dans ces prairies engendre le développement d'une flore hygrophile adaptée à ces conditions. La retenue d'eau est favorable au développement de larves d'insectes, ce qui permet une grande réserve de nourriture pour les autres espèces faunistiques. Les prairies humides sont l'habitat idéal pour les amphibiens (Grenouille rousse, Pélophylax, Salamandre tachetée, tritons…), les oiseaux d'eau (hérons, aigrettes…), les libellules, ou encore les mammifères telle que la Loutre d'Europe. À noter également la présence de zones humides d'intérêt de part et d'autre de l'ancien tunnel ferroviaire, venant renforcer la trame verte précédemment décrite.

Les mares et autres points d'eau sont également intéressants d'un point de vue écologique puisqu'ils peuvent abriter des amphibiens, divers arthropodes, ou encore des oiseaux d'eau. Un héron cendré a notamment été observé lors des prospections sur la commune, aux abords du plan d'eau situé secteur Le Poiron.

Rivière La Vendée, secteur Gachet
Eau-Méga, 2023

Plan d'eau, secteur Le Poiron
Eau-Méga, 2023

ELEMENTS DE RUPTURE DE LA CONTINUITE ECOLOGIQUE

Différentes sources de rupture de la trame verte et bleue existent sur le territoire :

- **Le tissu bâti** : Il est représenté principalement par le bourg et ses quartiers proches, ainsi que par le quartier des Moriennes, situé au sud et limitrophe avec la ville de Fontenay-le-Comte.
- **Les axes routiers** : La commune est traversée par des axes routiers d'importance modérée, à savoir la RD 206, la RD 938T et la RD 23. Ces tronçons constituent une source de rupture de la continuité écologique, notamment du fait du risque de collision, occasionné par le passage des véhicules motorisés, avec la faune.

Vue sur la RD 206
Google Street View, déc. 2022

- **Les obstacles à l'écoulement** : Le Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement (ROE) recense tous les ouvrages qui créent un obstacle à la continuité écologique sur les cours d'eau. Seuls les obstacles artificiels (provenant de l'activité humaine) sont pris en compte. Il s'agit principalement des seuils en rivière, des barrages ou des obstacles induits par un pont, qui limitent la faune piscicole en aval de ceux-ci. Cela est particulièrement préjudiciable pour les espèces migratrices. À Pissotte, 3 obstacles à l'écoulement sont recensés le long de la Vendée.

Vue aérienne du seuil en rivière secteur Gachet
IGN, 2023

Photographie du seuil en rivière secteur Gachet
Eau-Méga, 2023

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

II.2.5 LA NATURE EN VILLE : UNE FONCTION TRIDIMENSIONNELLE

La notion de « nature en ville » allie la préservation d'espaces de nature à l'aménagement du milieu urbain. La nature en ville peut se traduire à travers une multitude d'espaces aux caractéristiques fonctionnelles variées :

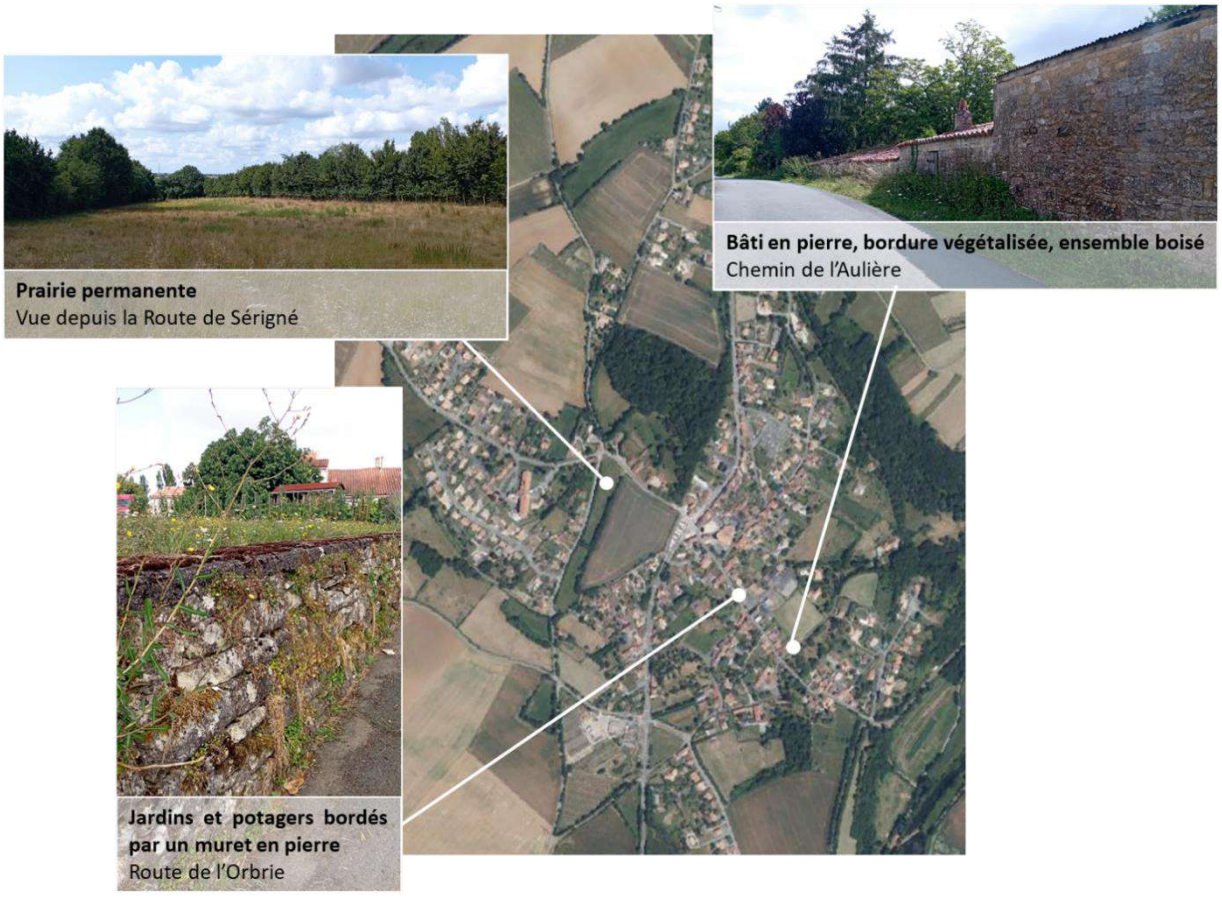
- Parcs, squares,
- Jardins collectifs, jardins potagers,
- Jardins privatifs,
- Petits boisements, bosquets, haies, alignements d'arbres,
- Noues, fossés, bassin aménagé,
- Bâti et murs anciens, toitures végétalisées…

Ces aménagements de nature en ville jouent de nombreux rôles dans le milieu urbain, ci-dessous résumés en 3 grands axes :

- **Une fonction sociale** : Valoriser le paysage, permettre l'accessibilité aux espaces de nature en ville, lieux de rencontre, de loisirs, d'activités sportives et culturelles…
- **Une fonction climatique** : Favoriser les îlots de fraîcheur pour faire face au changement climatique, aménager des espaces de récupération et/ou de gestion des eaux pluviales…
- **Une fonction biodiversité** : Offrir des refuges à la biodiversité synanthrope, assurer les continuités écologiques à travers les enveloppes urbaines…

L'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune ne permet pas de rendre compte de la perméabilité du bourg, qui apparaît comme une large zone de rupture de la continuité écologique. En effet, le bourg comprend de multiples espaces de nature :

- Maillage bocager
- Réseau boisé
- Prairies
- Espaces verts
- Jardins
- Potagers
- Murets en pierre, anciennes granges, petits abris…



Exemples d'éléments de nature en ville

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

Photographie aérienne du bourg – vue sur la trame de jardins/potager, sur les linéaires boisés, etc.

II.2.6 MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES – BILAN ET ENJEUX

Le territoire de Pissotte se situe en limite de la plaine vendéenne (partie au sud-ouest du bourg) et du bas-bocage vendéen (partie nord-est et majoritaire sur le territoire communal).

Si la partie sud-ouest est occupée par de vastes plaines agricoles dont l'intérêt écologique est limité, la partie nord-est est riche d'un maillage bocager, de zones humides, de milieux prairiaux, etc. connectés à la vallée de la Vendée et aux deux sites Natura 2000 présents sur le territoire : l'ancien tunnel ferroviaire de Pissotte (formant une ZSC avec les cavités de Saint-Michel-le-Cloucq) et le massif forestier de Mervent-Vouvant.

Le bourg de la commune s'intègre en lien étroit avec ces composantes de la trame verte et bleue. Pris dans son ensemble, il forme une zone de rupture de la continuité écologique.

Néanmoins, il est également support d'une nature en ville favorable à une biodiversité « ordinaire » et/ou synanthrope, et contribue à la qualité du cadre de vie de la population.

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

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
► **Deux sites Natura 2000** (ZSC) support d'une biodiversité remarquable : - Massif forestier de Mervent-Vouvant : faune et flore inféodées aux milieux forestiers et/ou milieux rivulaires, notamment Loutre d'Europe, Grand Capricorne, Lucane cerf-volant, Cordulie à corps fin, chiroptères (Barbastelle, murins, rhinolophes…) ; - Ancien tunnel ferroviaire de Pissotte : site d'hibernation de nombreuses espèces de chiroptères, dont certaines sont rares et/ou menacées (Barbastelle, vespertilions, oreillards, rhinolophes, murins…). ► **Des connexions écologiques fortes** permettant à la biodiversité de vivre et de circuler entre ces deux réservoirs majeurs, la vallée de la Vendée, le maillage bocager, les zones humides, les milieux prairiaux… ► Une urbanisation perméable à la biodiversité offrant **des espaces de nature** supports d'un cadre de vie de qualité.	► **Un inventaire communal délimitant les zones humides** à prendre en compte et à affiner sur les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation. ► **Une trame bocagère à préserver** : les haies en régression aux niveaux régional et national. ► Des zones non-validées humides, mais présentant **des enjeux relatifs à la dynamique de l'eau** : zones inondables, d'engorgement, de ruissellement, de remontées de nappes, à caractère hydromorphe… ► **Une urbanisation à maîtriser** pour préserver le cadre de vie, des espaces de circulation pour la biodiversité, des habitats pour la biodiversité ordinaire et/ou synanthrope…

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Préserver la forêt de Mervent-Vouvant et l'ancien tunnel ferroviaire de Pissotte, classés sites Natura 2000, ainsi que les 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**
  - 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).

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

II.3. LE CONTEXTE PAYSAGER

II.3.1. LES ENTITES PAYSAGERES

Les paysages agricoles et naturels

Les espaces agricoles et naturels peuvent être décomposés en 3 grandes unités paysagères :

- Un paysage agricole ouvert au sud est à l'ouest du territoire communal
- Le massif forestier de Mervent-Vouvant au nord et à l'est particulièrement dense
- Un paysage bocager ponctué d'un réseau de haies (délimitant les espaces de cultures), de cours d'eau, de mares et étangs. Cet espace assure la transition entre les 2 entités précitées sur toute la partie centrale du territoire communal selon un axe nord-ouest/sud-est. Ce paysage de bocage est également marqué par la présence de vignes.

Espace agricole ouvert secteur de Fougeray

entrée sud-ouest bourg, secteur chemin de la Pierrière

Les boisements

Environ un tiers de la commune est couvert par les boisements, dont la majorité correspond à la forêt de Mervent-Vouvant. Sur le territoire communal, le massif boisé est caractérisé par les chênaies.

Traverse boisement Rd 99, nord bourg

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

La trame bocagère

Le réseau de haies plus ou moins dense selon les secteurs confère parfois un caractère relativement confidentiel au paysage. Des espaces agricoles ouverts par l'agriculture ne pénalisent pas toujours ce paysage mais offrent des dégagements visuels qui soulignent le relief ondulé du bas bocage particulièrement accessible du plateau et notamment à partir du bourg situé sur un point haut.

Bocage au nord-est de la commune, secteur route du Barrage

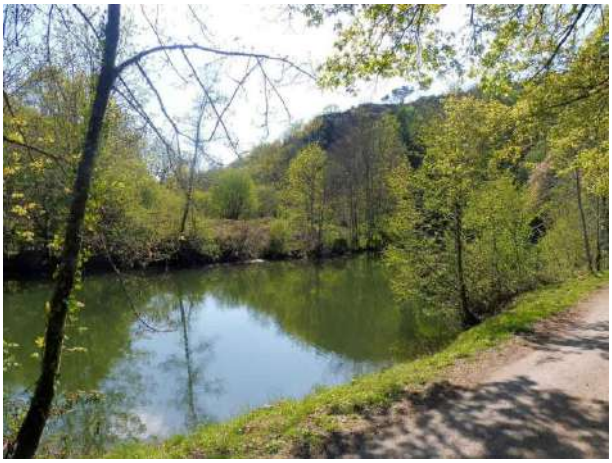
Bocage en couronne est du bourg

La vallée de la Vendée

La vallée traverse la commune dans sa limite sud est en limite avec la commune de Fontenay le Comte et l'Orbrie.
Elle est encaissée et marque la limite de l'urbanisation à l'est du bourg, imposant un tracé sinueux et pentu à la RD 104 en direction de l'Orbrie.
Elle est encadrée de prairie et très boisée sur les pentes.
Elle est bordée par le Chemin de moulin Gachet, sentier piétons-vélos de promenade et randonnée.

Limite est du bourg en limite avec l'Orbrie

Depuis le pont avec l'Orbrie (RD104)



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

Les paysages urbains

En termes de paysages urbain il convient de distinguer :

- **le bourg de Pissotte** avec son centre bourg et ses extensions au sud et au nord (extensions diffuses et sous formes d'opérations d'ensemble ponctuelles), le quartier de Bel Air à l'ouest de la RD938 ter (quartiers résidentiels et EHPAD)

- **le quartier des Moriennes**, en extension de l'agglomération de Fontenay le Comte, qui s'est constitué de part et d'autre de la RD938 ter et autour des rues du Porteau et de Tivoli

- **les nombreux écarts diffus** qui ponctuent le territoire, construits de part et d'autre des voies de circulation, notamment :
  - Fief du Pillery au nord du bourg, entre chemin du Fief du Pillery et RD938ter(route du Bocage)
  - Plusieurs groupes d'habitations et d'activités de part et d'autre de la RD938 ter entre le bourg et Fontenay le Comte : Les Combes, le Petit Luxembourg, Les Granges
  - Plusieurs groupes d'habitations de part et d'autre du chemin du moulin Charron : Les Groies, Le Moulin Charron, La Levrière
  - un groupe de maisons et activité de paysagiste lieu-dit Le Lac, au nord de la commune
  - des petits écarts (habitat et/ ou agricole) : La Noue, La Loge, les Bages, Les Saulzes, les Grands Champs, Le Poiron, La Lizière, Bellevue, route du Barrage, la Tuilerie, le Fougeray, le Serpolet…

Le centre bourg

Le bourg est implanté au centre du territoire communal ; il s'est développé le long des RD938 ter et RD104.
Son origine est concentrée à l'intersection de ces deux voies ; il s'est ensuite développé vers le nord, le long de la RD 938 ter (route de Saumur) puis le long des axes routiers vers le sud et l'est.
Le bourg est caractérisé par des maisons traditionnelles construites à l'alignement des voies et en limites séparatives tandis que les extensions sont pour la plupart des quartiers d'habitat individuel, pavillonnaire avec des constructions implantées en retrait des voies.
Lors de restauration/rénovation, des crépis de couleur sont parfois utilisés (rouge, ocre, jaune, rouge…), en particulier le long de la RD938 ter.
Les bâtiments ont une hauteur qui varie entreR+1 et R+1 et 1/2.
La grande majorité des toitures est composée de tuiles.

Ces éléments définissent les caractéristiques des constructions traditionnelles de Pissotte.

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

Les extensions d'urbanisation

Les constructions les plus récentes s'inscrivent en continuité des grandes zones urbaines : le bourg et Fontenay-le-Comte.
On distingue,

- D'une part les extensions sous formes "diffuses" (anciennes ou récentes) par exemple le long de la RD 938ter
- D'autre part les extensions sous formes d'opérations groupés, d'ensemble (type lotissements) : ce type d'extension s'est développé essentiellement à l'ouest du bourg de part et d'autre de la RD104 route de Sérigné, quartier dit "Bel Air". Ce type d'urbanisation se poursuit avec les 2 tranches du lotissement "Les Bretonnes" (tranche 1 achevée 2023, tranche 2 démarrée mi 2023, en cours 2024)

Quartier bel Air
Opérations groupée

Habitat diffus
Fief de Pillery

Habitations lotissement Les Bretonnes tranche 1 (2023)

Habitations quartier Bel Air

Les constructions récentes (après 1950) sont essentiellement de type pavillonnaires (individuel, implantation en recul systématique par rapport aux voies et aux limites séparatives).
Dans ces secteurs et quartiers il peut se trouver quelques bâtis anciens et murs en pierre, ponctuellement.

Au sud de la commune en limite avec Fontenay le tissu urbain est continu, o ne distingue plus la frontière entre les deux commune.

Les hameaux et écarts

De manière générale les écarts et hameaux sont marqués par la présence :

- De bâtis anciens et de constructions récentes, individuelles
- D'habitat et d'activités (économiques et/ou agricoles)

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

Les voies de circulation, places

La RD938ter, large, est aménagée avec trottoirs, voies piétonnes et vélos, pistes cyclables dans sa partie sud entre l'entrée du bourg et Fontenay le Comte.

Dans le tissu urbain plus denses les voies sont étroites et faiblement aménagées.

La place entre rue des écoliers et rue de l'église a fait l'objet d'un aménagement d'espace public, remplaçant un îlot bâti.

RD9138ter

Route de Sérigné (RD104)

Venelle des jardins (bourg)

Rue de l'église (bourg)

Place face à la mairie

Rue des Juifs (bourg)

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

II.3.2. LES ALTERATIONS PAYSAGERES

Quelques altérations relevées :

- Secteur de dépôts le long de l'ancienne voie ferrée sud carrefour chemin du lac sous le tunnel (1)
- Taille de haie et "moignons d'arbres" le long du chemin entre le Poiron et chemin du Lac (2)
- Le bâtiment d'activités vacant le long de la rD938ter (ancien garage automobile) (3)
- Les dépôts et installations, exhaussements autour du pépiniériste en entrée de bourg (4)
- Quelques constructions très dégradées, en ruine (5)
- Le traitement des façades en bordure de place du centre bourg, à valoriser(6)

1

1

2

3

5

5

6

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

II.3.3. LES SITES NATURELS ET CONTEXTE PAYSAGER : SYNTHESE - BILAN / ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des paysages intimes, sensibles à préserver La trame bocagère et les boisements ponctuels support de la qualité paysagère et du cadre de vie Des aménagements qualitatifs	Des altérations paysagères ponctuelles, notamment liées à - l'urbanisation en bord de routes, - des secteurs de dépôts, - des friches ou ruines.

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES

- **Valoriser les espaces naturels urbains pour améliorer le cadre de vie :**

- **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
  - Requalifier le parc au sud du bourg et de la rue de la Solitude, en lien avec la future salle des Fêtes

- **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 »

- **Optimiser l'intégration des dispositifs de production énergétique dans le paysage et l'environnement**

- **Être vigilant sur les secteurs à développer pour ne pas renforcer l'urbanisation dans les zones à risques et anticiper les risques pressentis dans le cadre des études de révision du PPRi Vendée**

- **Maintenir les espaces agricoles**
- En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.
- Privilégier l'urbanisation au sein du bourg et quartiers existants
- Réduire et limiter les conflits entre l'urbain et l'agricole en (re)qualifiant les franges urbaines en contact avec les espaces agricoles et naturels, notamment via des modes de gestion d'interfaces agricoles.

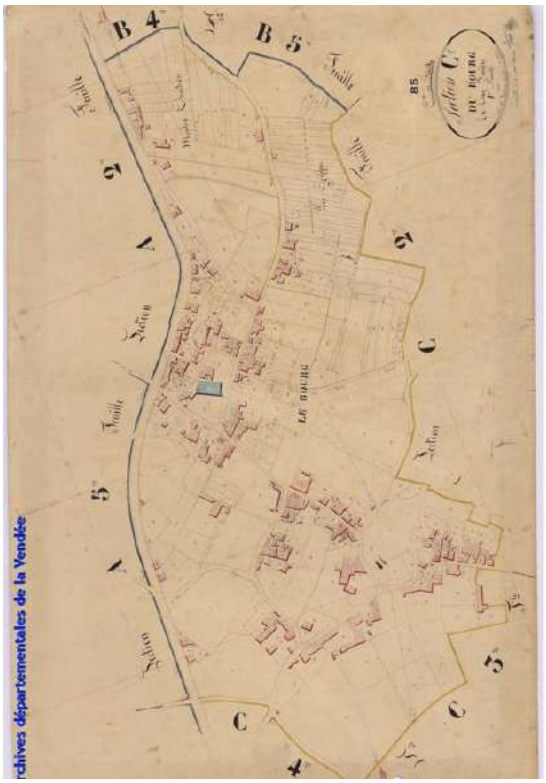
- **Conserver des éléments de nature dans les milieux urbanisés :**
- Permettre la dispersion de la biodiversité via les haies, les éléments arborés, les jardins, les parcs, les potagers…
- Valoriser le patrimoine naturel local comme moyen de maintenir des franges urbaines de qualité et d'assurer l'intégration 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
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

II.4. LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, ARCHEOLOGIQUE

II.4.1. LE PATRIMOINE URBAIN ET HISTORIQUE D'INTERET

Le plan napoléonien met en évidence la « permanence » de trames de voiries, ilots, immeubles sur le cadastre d'aujourd'hui.



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

Différents types de patrimoine bâti sont identifiés :

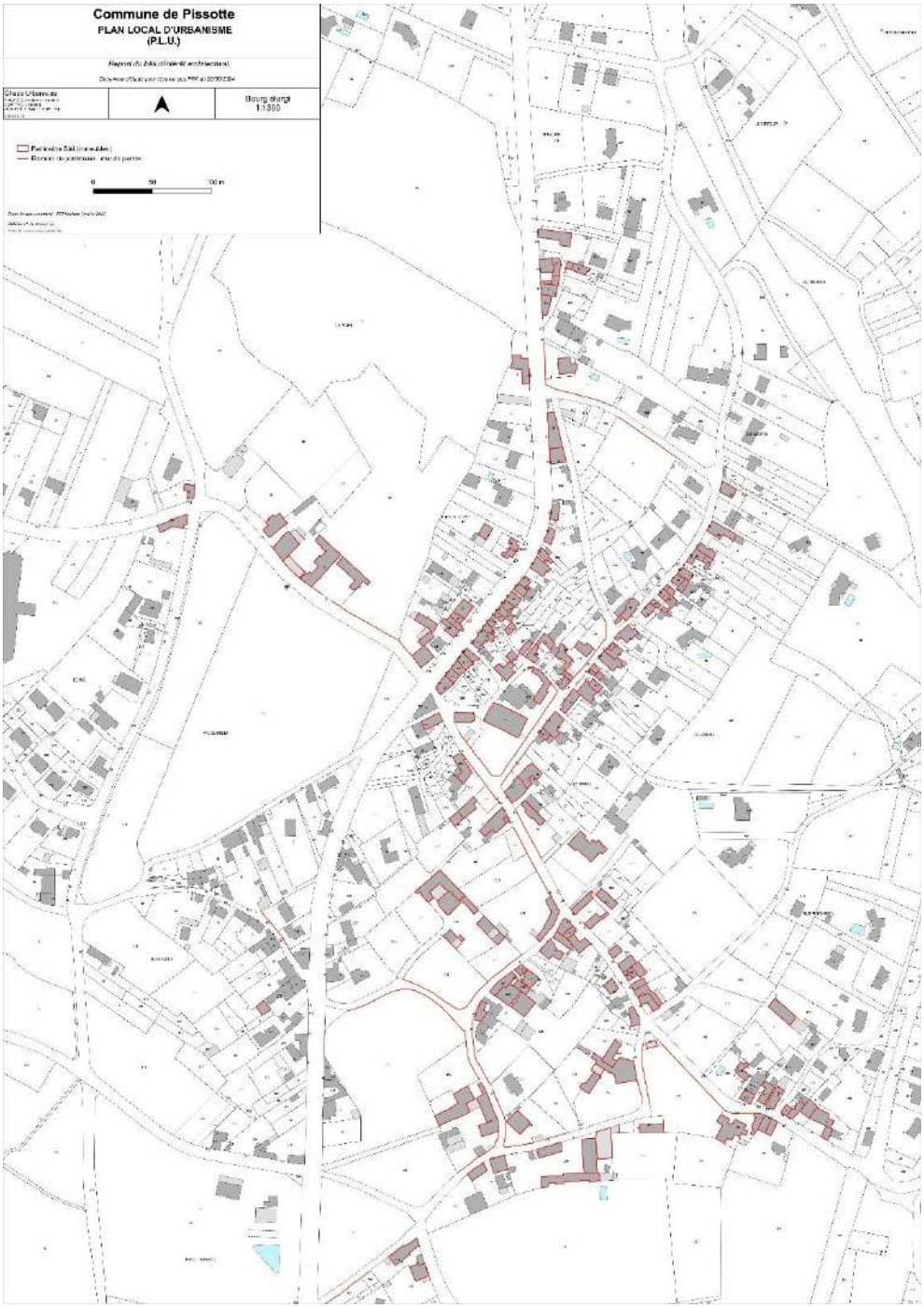
- **Les maisons de bourg** (plusieurs « séries » le long de la RD et dans le bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnancement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre…

- **Les demeures et châteaux** (dans le bourg ou dans « la campagne »)

- **Les ensembles agricoles, dépendances** : architecture « aléatoire » où les percements/ouvertures peuvent être modifiés pour la réhabilitation/transformation en habitation

- **Les équipements** : éléments « repères », qui structurent la place de l'église/mairie par leurs implantations

- **Les murs et murets**



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

MAISONS DE BOURG

Maison de Bourg

La maison de bourg est implantée dans les centres urbains, sur un parcellaire serré, en alignement des rues ou en léger retrait avec un alignement marqué par la clôture.

La maison de bourg peut comporter des détails architecturaux plus ou moins riches, même si ce type de construction reste marqué par :

- la **simplicité de volume**
- la **régularité de ses dimensions** qui rythme la composition des rues
- la **composition de la façade** : d'une ou de plusieurs travées
- son **implantation : d'une limite séparative à l'autre, à l'alignement sur la rue**

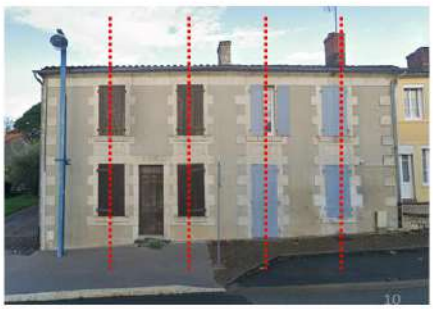
Les matériaux de façade peuvent être divers :

- pierre de taille,
- moellon enduit,
- ponctuellement briques/briquettes pour l'appareillage des baies.

Avec ou sans détails architecturaux :

- bandeaux,
- corniches,
- piliers,
- ferronneries : balcons, garde-corps

Les toitures sont généralement à faible pente, couvertes de tuiles creuses mais on retrouve également l'usage de l'ardoise (ponctuellement) sur les maisons de ville les plus « nobles ».



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

DEMEURES ET CHATEAUX

28 Chemin du Cimetière

6 Route de Sérigné

4 Passage de la Mairie

9 Rue de la Solitude

11 Rue de la Groye

Demeure, château

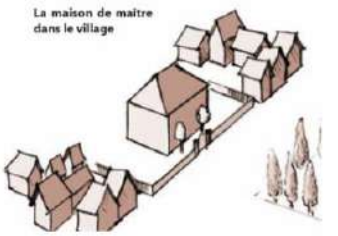
Les demeures, châteaux

Patrimoine remarquable (domaines, maisons de maître, châteaux...), plusieurs époques de constructions sont concernées.

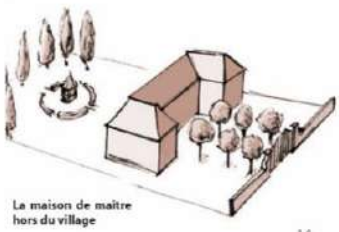
Elles sont **souvent implantées en retrait de la voie et accompagnées d'espaces extérieurs d'intérêt** (parcs paysagers, cours et jardins structurés).

On retrouve des **éléments et détails architecturaux de qualité** :

- façade en pierre de taille et/ou comportant des modénatures, linteau sculpté
- ferronneries,
- couvertures en tuile creuse ou en ardoise, détails en toiture



La façade est en retrait par rapport à la rue avec une volonté à la fois de mise en scène et de distanciation. La parcelle est séparée de la rue par un système de clôture qui permet de contrôler l'accès et de mettre en valeur la maison. Le bâtiment se démarque de ses voisins et ne respecte pas l'alignement général.



14

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

ENSEMBLES AGRICOLES – DEPENDANCES

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

EQUIPEMENTS PAR NATURE

Salle des Fêtes - 10 Rue de l'Eglise

Mairie - 1 Route de l'Orbrie

L'église

LES MURS DE CLOTURES

ENJEUX

Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles.
Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte :
- de la composition des volumes bâtis,
- de l'organisation des ouvertures,
- de la disposition des toitures,
- des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.)
- et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

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

LE PATRIMOINE LIE A L'ANCIENNE VOIE FERREE

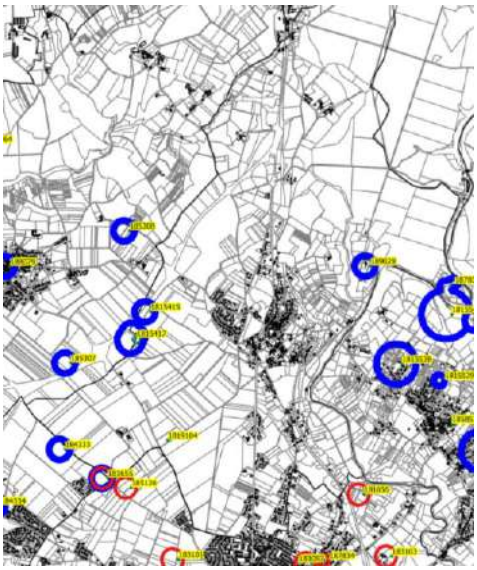
Le tracé de l'ancienne voie ferrée qui traverse le territoire communal selon un axe nord/sud est un élément marquant du paysage. De ce point de vue, il constitue un patrimoine, d'autant que des ouvrages d'art qui y sont liés restent présents dans le paysage communal, notamment :

- Le Tunnel de Pissotte,
- Le Pont de la Panique,
- Un mur de pierre soutenant une butte sur laquelle passait la voie ferrée (au Moulin Charron, photo ci-contre).

II.4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :
Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
Conformément au Titre UU du lire V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

Carte du patrimoine archéologique
Source : PAC ETAT- 2024



1815415 **trou de poteau**/Haut Moyen-Age

1819104 **enclos/Epoque** indéterminée

187839 **éperon barre**/Gallo-romain

189029 **prieuré**/Moyen-Age

L'arrêté complet comprenant la cartographie et la liste des sites archéologiques, sera annexée au règlement de PLU.

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

II.4.3. LE PATRIMOINE BATI - BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un patrimoine intéressant **Des parcours de découverte et de promenade**	**La préservation de ce patrimoine est toutefois fragile, sensible et contrainte, du fait notamment :** • **Du mode de développement de l'urbanisation, qui peut impacter la « lisibilité » du site,** • **De l'ancienneté et de l'occupation du bâti et des structures (entretien, modes de restauration, …),** • **Des attentes en matière de confort et d'accessibilité dans le bâti ancien,**

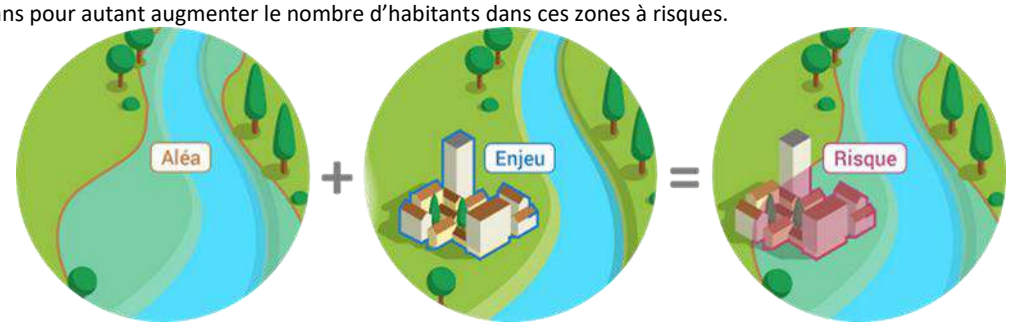
BILAN ET ENJEUX

- ✓ **Préserver le patrimoine architectural, les ensembles urbains et les formes bâties traditionnelles**
- ✓ **Mettre en valeur une « trame verte » dans le bourg aggloméré, des espaces libres «de respiration », des espaces verts, des espaces publics, …en équilibre avec le tissu bâti**
- ✓ **Poursuivre la mise en valeur et la requalification des espaces publics**
- ✓ **valoriser et aménager des espaces verts publics dans les quartiers**
- ✓ **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**
- ✓ **Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics, les projets touristiques, d'hébergement**
- ✓ **De manière générale, favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial et paysager**

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

II.5. LES RISQUES ET LES NUISANCES

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



Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) édité en 2019 indique que la commune de Pissotte est concernée par les risques suivants :

- Risque inondation
- Risque mouvement de terrain : cavité/éboulement, retrait/gonflement des argiles
- Risque sismique
- Risque feu de forêt
- Risque météorologique
- Risque radon
- Risque rupture de barrage
- Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Certains ont fait l'objet d'Arrêtés au titre des catastrophes naturelles.

Type de périls	Arrêté du	Parution au JO le	Code NOR
	17/09/2019	26/10/2019	INTE1926068A
	18/09/2018	20/10/2018	INTE1824834A
	24/10/2017	01/11/2017	INTE1727359A
	01/03/2010	02/03/2010	IOCE1005933A
	20/02/2008	22/02/2008	IOCE0804637A
	25/08/2004	26/08/2004	INTE0400656A
	29/12/1999	30/12/1999	INTE9900627A
	05/01/1989	14/01/1989	ECOA880100A
	11/01/1983	13/01/1983	

Sécheresse *Inondations et/ou coulées de boue* *Chocs mécaniques liés à l'action des vagues* *Mouvement de terrain*

Arrêtés de catastrophes naturelles sur Pissotte (Source : CCR)

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

II.5.1 LES RISQUES NATURELS

1. *Le risque d'inondation*

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

▪ INONDATIONS DE PLAINE

Le bassin de la Vendée a connu ces dernières décennies plusieurs évènements météorologiques majeurs ayant conduit à des inondations : une crue centennale en 1960, la tempête Martin en 1999, la tempête Xynthia en 2010… Ce type d'évènement engendre d'importants dégâts matériels, économiques, mais aussi environnementaux.

Afin de prévenir et gérer les risques naturels d'inondation, plusieurs documents couvrent la commune de Pissotte.

► Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne

La gestion des risques inondations s'opère depuis l'échelle européenne avec la Directive Inondation jusqu'à l'échelle locale et se décline ainsi en plusieurs stratégies.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) découle de la Directive Inondation et de la Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation. Il concerne les grands bassins hydrographiques français. Il fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). Il se base notamment sur une évaluation préliminaire des risques (EPRI).

Le PGRI a une portée juridique. Les décisions administratives et les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec celui-ci.

Les objectifs principaux du **PGRI 2022-2027 arrêté le 15 mars 2022** sont les suivants :

> Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
> Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
> Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
> Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
> Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation*
> Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le territoire de Pissotte n'a pas été retenu comme Territoire à Risque Important. Aucune Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation n'a donc été réalisée.

► Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la rivière « la Vendée »

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) est un document de planification mis en place par le gouvernement. Il vise à délimiter les zones exposées et non-exposées au risque d'inondation, afin d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques, avec pour objectif de ne pas aggraver le risque existant et de ne pas en provoquer de nouveaux.

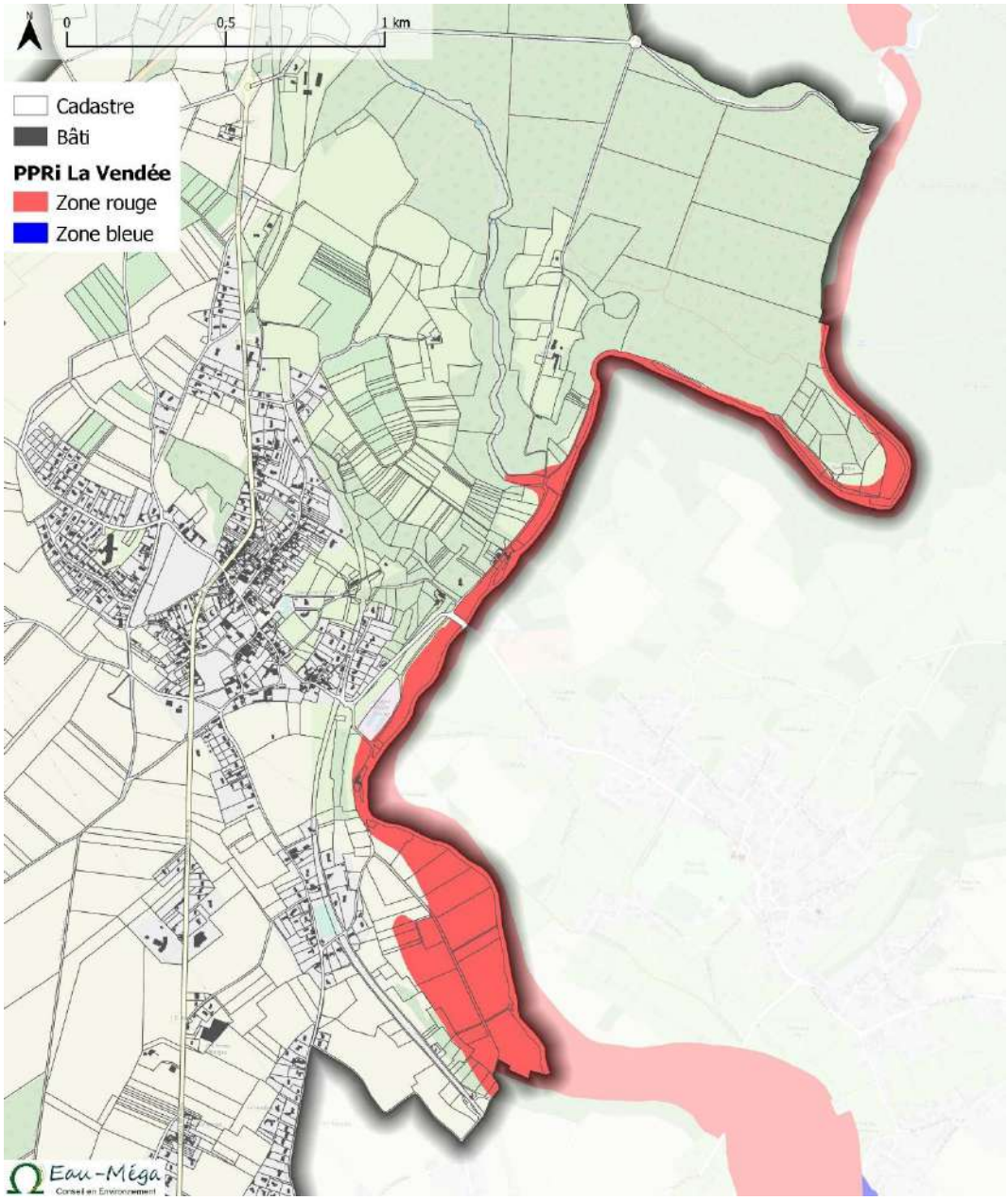
La dernière modification du PPRi de la rivière « la Vendée » a été approuvée par arrêté préfectoral CAB/SIDPC/047 du 18 août 2008. Il est en cours de révision.

Les mesures réglementaires et les recommandations énoncées dans le présent plan de prévention des risques s'appliquent sur deux types de zones.

- Zone à préserver où l'inconstructibilité est la règle générale (zone rouge) ;
- Zone où le développement peut être admis (zone bleue).

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

Ce zonage réglementaire est illustré ci-après. En tant que servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP II PPRi), le PPRi approuvé est annexé au PLU.

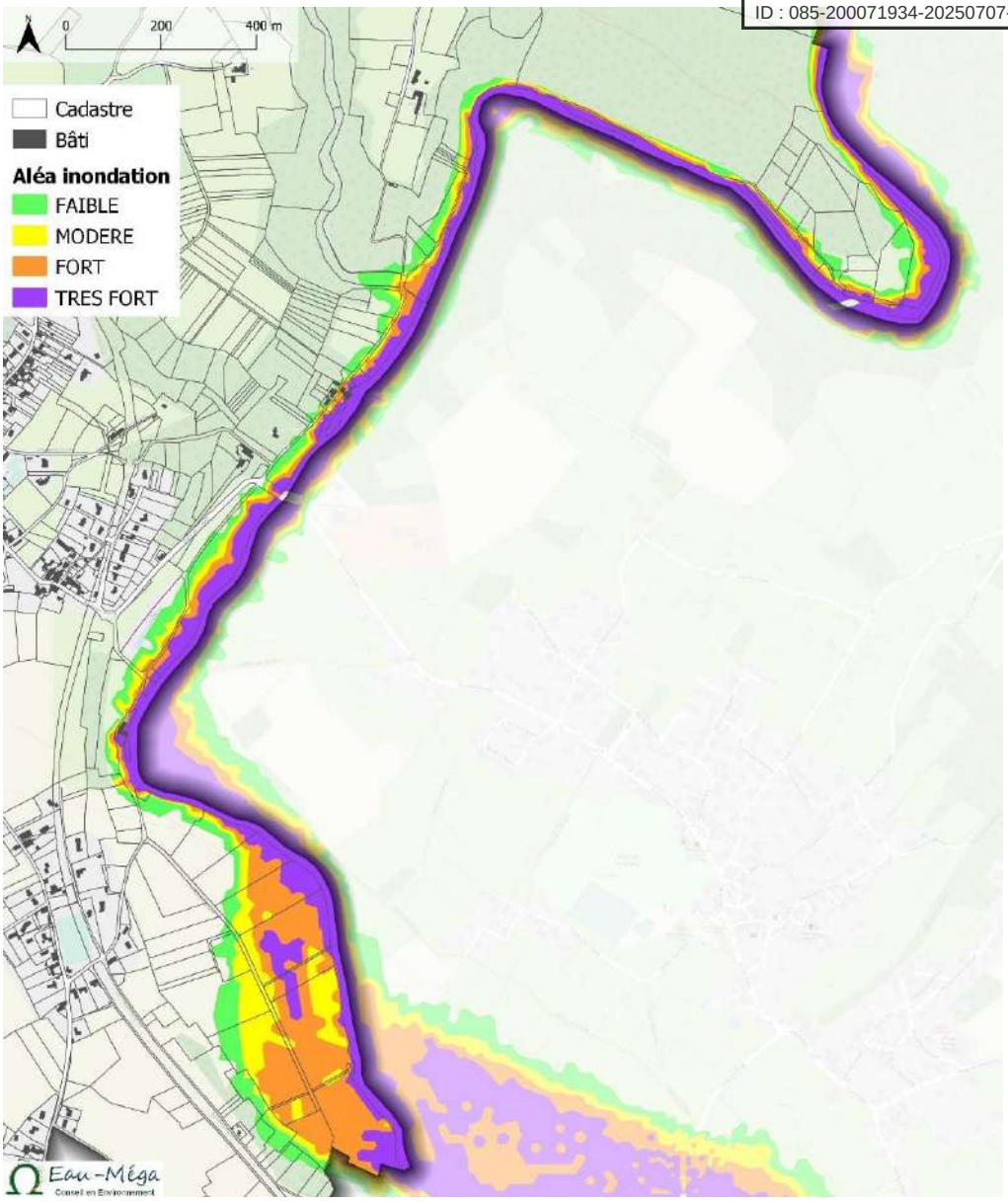


Carte : zonage règlementaire du PPRi de la rivière Vendée (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

Le périmètre du PPRi peut être croisé avec les **données d'aléa** modélisées par la société Artelia (données issues de l'étude du SMVSA réalisée dans le cadre du PAPI de la rivière Vendée). Ces données récentes sont intégrées aux réflexions sur le PPRi de la rivière Vendée en cours de révision, notamment concernant les implantations et les consignes de construction.

Deux secteurs bâtis se situent dans la zone inondable. Il s'agit d'habitations, localisées dans les secteurs de « Gachet » et « Crochet », dont les plus exposées sont des résidences secondaires.
Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRi en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les 2 informations, soit celle du PPRi 2006, soit celle de la nouvelle connaissance.

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



Carte : Aléa inondation, 2023 (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

► **Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Vendée**

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ont pour objectif de réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

Suite à la tempête Xynthia en février 2010, le SMVSA a entrepris dans un premier temps la réparation des brèches pour limiter l'arrivée de l'eau à l'aide des entreprises locales, acteurs importants sur notre territoire. Dans un second temps, le SMVSA est devenu porteur du PAPI, pour établir une gestion intégrée du risque inondation dans le but d'en réduire les conséquences à la fois humaines, matérielles et économiques.

Pour obtenir le label « PAPI », garant de la qualité des projets, les actions du programme doivent être réparties de façon équilibrée entre 7 axes de travail, de façon à agir sur l'ensemble des facettes de la gestion du risque. Ces axes de travail sont les suivants :

Axe 1 - Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
Axe 2 - Surveillance, prévision des inondations
Axe 3 - Alerte et gestion de crise
Axe 4 - Prise en compte du risque dans l'urbanisme
Axe 5 - Réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes
Axe 6 - Ralentissement des écoulements
Axe 7 - Gestion des ouvrages de protection hydraulique

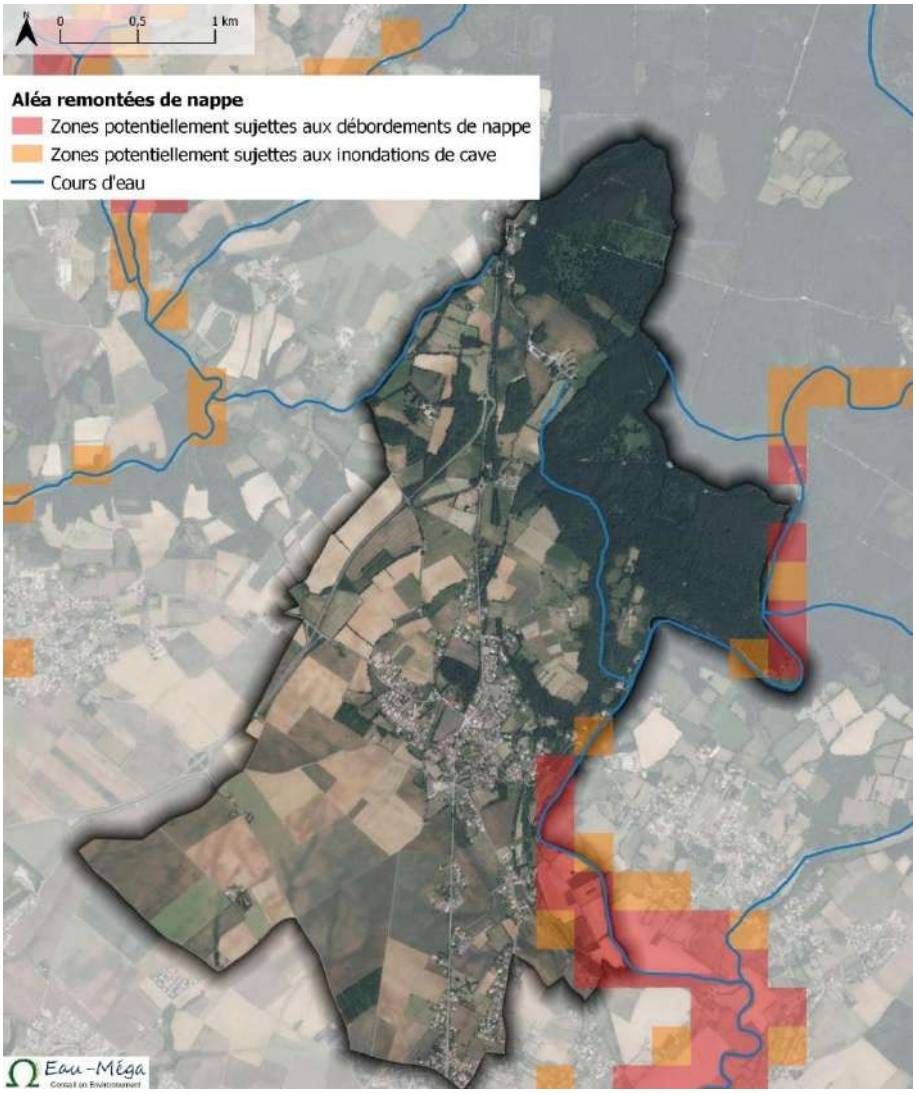
L'élaboration du PAPI du bassin de la Vendée a démarré en juin 2012, avec la signature de la convention du PAPI d'intention. En juillet 2020, le PAPI intègre les mesures de réduction de vulnérabilité suite à l'approbation du PPRL Sèvre Niortaise.

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

- **INONDATIONS PAR REMONTEES DE NAPPES**

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

La carte ci-après illustre cet aléa sur le territoire communal. Celui-ci se concentre sur les abords de la Vendée, plus particulièrement au sud-est de la commune, qui est potentiellement sujet aux débordements de nappe. Il se superpose donc à l'aléa de submersion d'origine superficielle.



Carte : aléa remontées de nappe (Source : BRGM)

- **INONDATIONS PAR RUPTURE DE BARRAGE**

La Vendée abrite la plupart des barrages les plus importants de la région des Pays de la Loire. Le département cumule de forts besoins en eau potable, en sources d'irrigation et des ressources aquifères ou en eaux superficielles insuffisantes. Les barrages représentent le moyen de répondre aux pics de consommation générés par la fréquentation touristique ou par certaines activités agricoles. Ils ont également un rôle dans le soutien d'étiage lors des périodes de sécheresse.

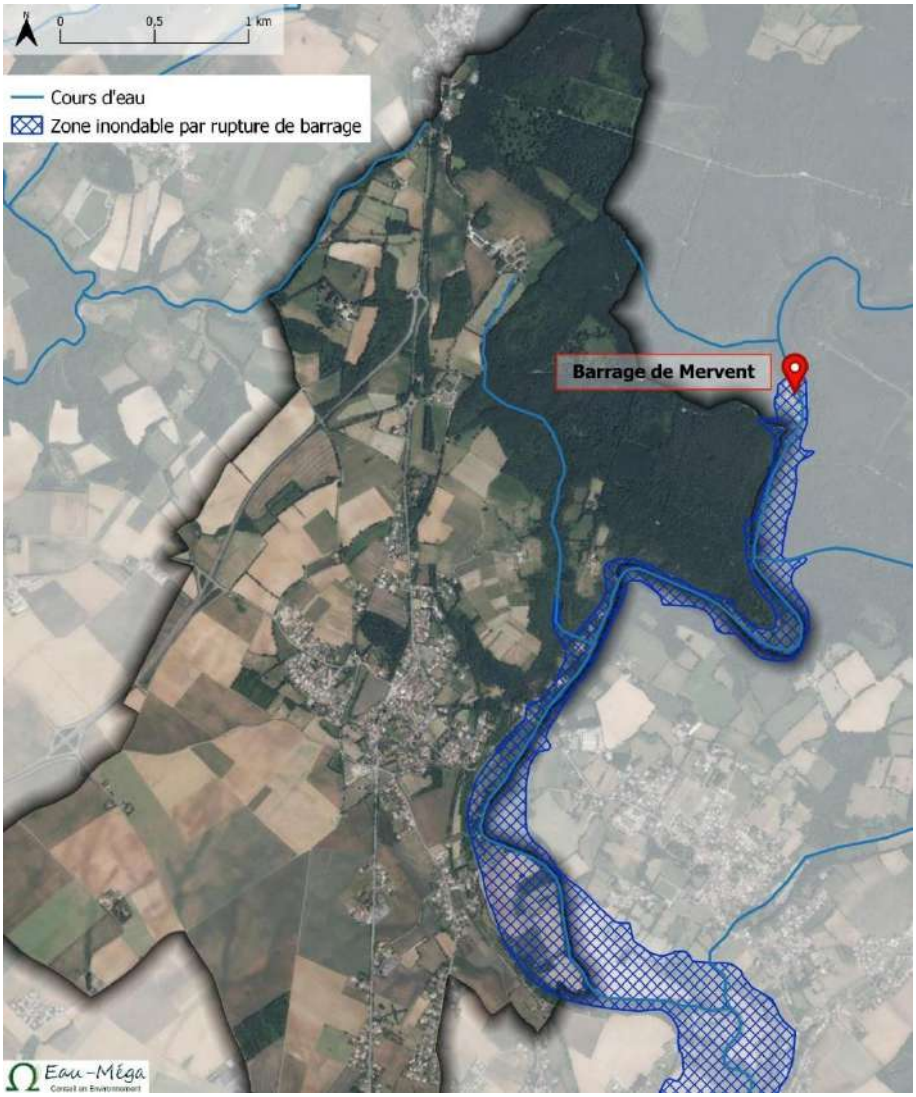
Selon le décret 2007-1735 du 11/12/2007, le barrage de Mervent situé en amont de la commune de Pissotte est classé A. Ce même décret impose au propriétaire, exploitant ou concessionnaire d'un barrage de classe A ou B la réalisation d'une étude de dangers par un organisme agréé précisant les niveaux de risque pris en compte, les mesures aptes à les réduire et les risques résiduels.

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

Les études menées sur le barrage de Mervent ont mis en évidence une capacité d'évacuation limitée du système par rapport aux débits de pointe des crues exceptionnelles (période de retour ≥ 100 ans). Le passage d'une telle crue entrainerait une montée importante du plan d'eau, voire un déversement au-dessus de la crête, mettant en jeu la sécurité de l'ouvrage.

Entre 2015 et 2018, le barrage de Mervent a fait l'objet d'un chantier de renforcement et de sécurisation. Ce chantier a eu pour but de modifier les conditions d'amortissement des crues par passage dans la retenue du barrage de Mervent. **À l'issue des travaux, le barrage peut supporter un débit de 700 à 750 m³/s, contre 300 à 350 m³/s avant la phase de travaux.** À titre de comparaison, la crue centennale de 1960, retenue comme niveaux de référence dans le PPRi en vigueur, correspond à un débit de 350 m³/s.

Barrage de Mervent
Eau-Méga, 2023



Carte : zone inondable par rupture de barrage (Source : DDTM 85)

- **INONDATIONS PAR RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Lors d'un fort épisode pluvieux, il est possible que certains secteurs soient temporairement inondés. Cela est dû soit au relief (stagnation de l'eau dans les talwegs et les points bas) soit au réseau de collecte des eaux pluviales qui peut être encombré ou mal conçu.

Cette problématique sera abordée dans le chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales.

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

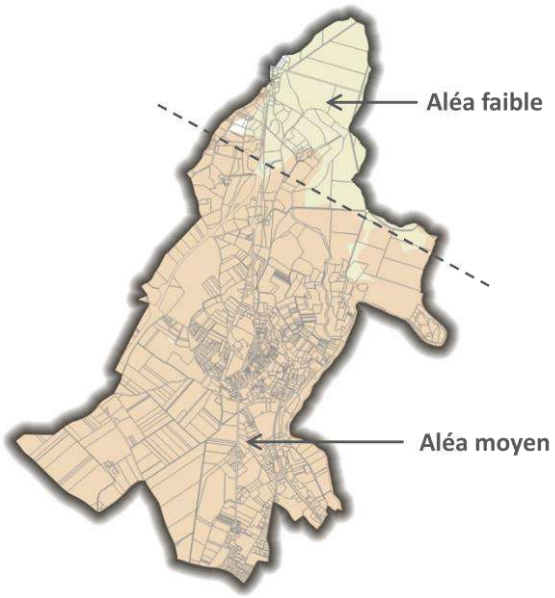
2. Le risque lié aux mouvements de terrain

▪ EFFONDREMENTS DE CAVITES

La présence de cavités souterraines est la cause essentielle d'apparition des effondrements de terrain.
La seule cavité recensée sur le territoire de Pissotte est l'ancien tunnel ferroviaire.

▪ RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.



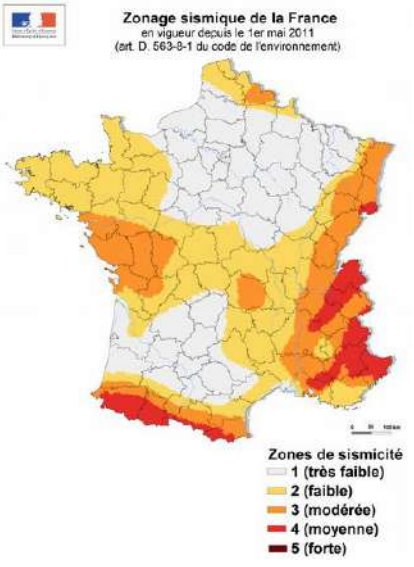
Aléa retrait/gonflement des argiles
(Source : BRGM)

La commune de Pissotte est concernée par un aléa moyen sur la majeure partie de son territoire. L'aléa est faible au nord et couvre des surfaces principalement occupées par la forêt de Mervent-Vouvant.

3. Le risque sismique

Une grande partie du territoire de la Vendée est constituée par les formations rocheuses du Sud du Massif armoricain (ancienne chaine montagneuse maintenant érodée). La fracturation de ce dernier est une composante importante pour la sismicité. Plusieurs failles sont connues dans le département notamment le cisaillement Sud-Armoricain, la faille de Chantonnay et la faille de Secondigny.
Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

> Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
> Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Le territoire communal de Pissotte est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

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

4. Le risque de feux de forêt

La notion « d'incendie de forêt » est employée lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite.

La commune de Pissotte est concernée au nord-est par la forêt de Mervent-Vouvant. Celle-ci couvre une superficie avoisinant 300 hectares, ce qui correspond à environ ¼ de la superficie communale totale. De ce fait, elle est exposée au risque de feux de forêt.

La commune n'est pas couverte par un PPRN spécifique au risque de feux de forêt. Toutefois, dans le cadre du PLU, il convient de limiter autant que possible l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque.

La défense incendie est développée dans le chapitre « Réseaux et sources de pollution ».

5. Le risque météorologique

À mesure que le changement climatique s'intensifie (cf. chapitre « Climat »), les événements météorologiques et climatiques extrêmes se multiplient. Les événements météorologiques extrêmes sont associés à des phénomènes évoluant dans une échelle de temps inférieure à une journée, au maximum quelques jours. Les événements climatiques extrêmes surviennent sur une période plus longue. Par exemple, l'accumulation de jours faiblement pluvieux tout au long de la saison peut conduire à une saison nettement en-dessous de la moyenne, voire à une sécheresse. Ainsi, au cours du XXIème siècle, les événements extrêmes risquent de se multiplier : vagues de chaleur, canicules, sécheresses, tempêtes, vagues de froid… (Source : Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique, « *Les événements météorologiques extrêmes dans un contexte de changement climatique* »)

Ces événements sont intrinsèquement liés aux risques développés précédemment. Le PLU doit donc s'articuler en cohérence avec les risques existants sur la commune et avec les changements climatiques à venir.

6. Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre et notamment dans les sous-sols granitiques et volcaniques. S'agissant d'un gaz, le radon peut sortir du sol et va se retrouver dans l'air que l'on respire. Il va se diluer rapidement dans l'air extérieur mais s'accumuler dans l'air intérieur.
C'est le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations ou autres locaux. D'après les évaluations conduites en France, le radon serait la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac et devant l'amiante (5 à 10 % des cancers du poumon).

L'importance de l'entrée du radon dans un bâtiment dépend de nombreux paramètres :

- De la concentration de radon dans le sol sous le bâtiment, de la perméabilité et de l'humidité de celui-ci, de la présence de fissures ou de fractures dans la roche sous-jacente.
- Des caractéristiques propres au bâtiment : procédé de construction, présence de vide sanitaire, étanchéité des fondations, fissuration de la surface en contact avec le sol, performances du système de ventilation, disposition des canalisations.

Le radon dans les locaux habités peut provenir :

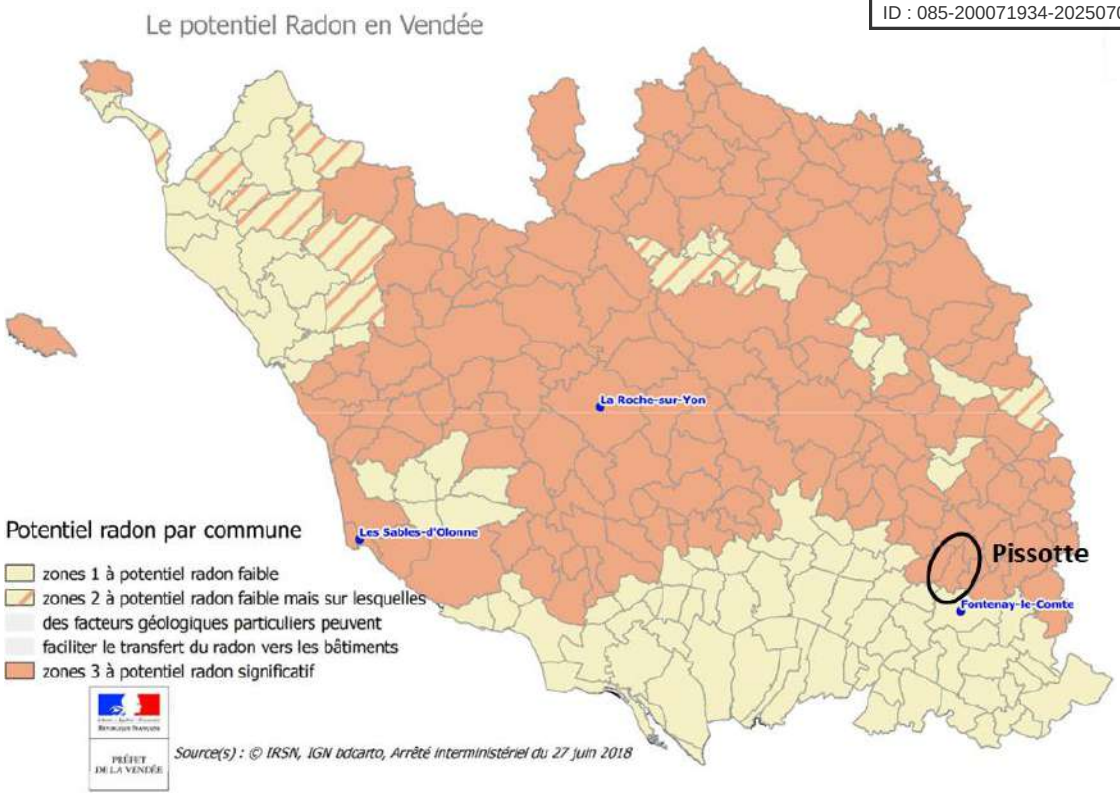
- De l'air extérieur (vallée encaissée, phénomènes d'inversion de température conduisant à de faibles mouvements d'air)
- Des matériaux de construction ayant une teneur en radium élevée (bétons de schistes alunifères, roche granitique…)
- De l'eau qui peut contenir des concentrations parfois très élevées en radon lorsque celle-ci provient de nappes souterraines situées en terrain granitique.

Depuis 2018, la réglementation se base sur une cartographie du risque potentiel radon, fixée par l'arrêté du 27 juin 2018, répartissant les communes entre les trois zones définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique.

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

La commune de Pissotte est située en zone 3. Dans cette zone à potentiel radon significatif, la réglementation renforce l'information et la surveillance.
De plus, la règlementation encadre l'exposition des travailleurs au radon sur leur lieu de travail et plus particulièrement dans les ERP (Etablissements Recevant du Public). Elle prévoit qu'un mesurage du radon soit réalisé dans les constructions existantes et que la prévention du risque radon soit intégrée à la construction des nouveaux bâtiments à usage professionnel.
S'agissant des règles constructives pour les bâtiments régis par le code de la construction et de l'habitat (CCH), il n'existe pas actuellement de règles techniques spécifiques obligatoires pour prévenir le risque radon.

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



II.5.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES

1. *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*

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

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

Depuis le 24 juin 1982, la directive dite SEVESO demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face.

La commune de Pissotte recense 2 installations classées encore en activité :

- **1 ICPE soumise à autorisation (un élevage situé dans Le Poiron).**
- **1 ICPE ni soumise à autorisation, ni soumise à enregistrement ; à ce titre elle n'est pas recensée dans la base de données ICPE (un garage situé Route de Fontenay).**

Aucune d'entre elles n'est SEVESO.

2. *Sites industriels et sols pollués*

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués. Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

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

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. L'élaboration des SIS par l'Etat est en cours sur l'ensemble du territoire. Dans le département de la Vendée, l'ensemble des SIS sont publiés.

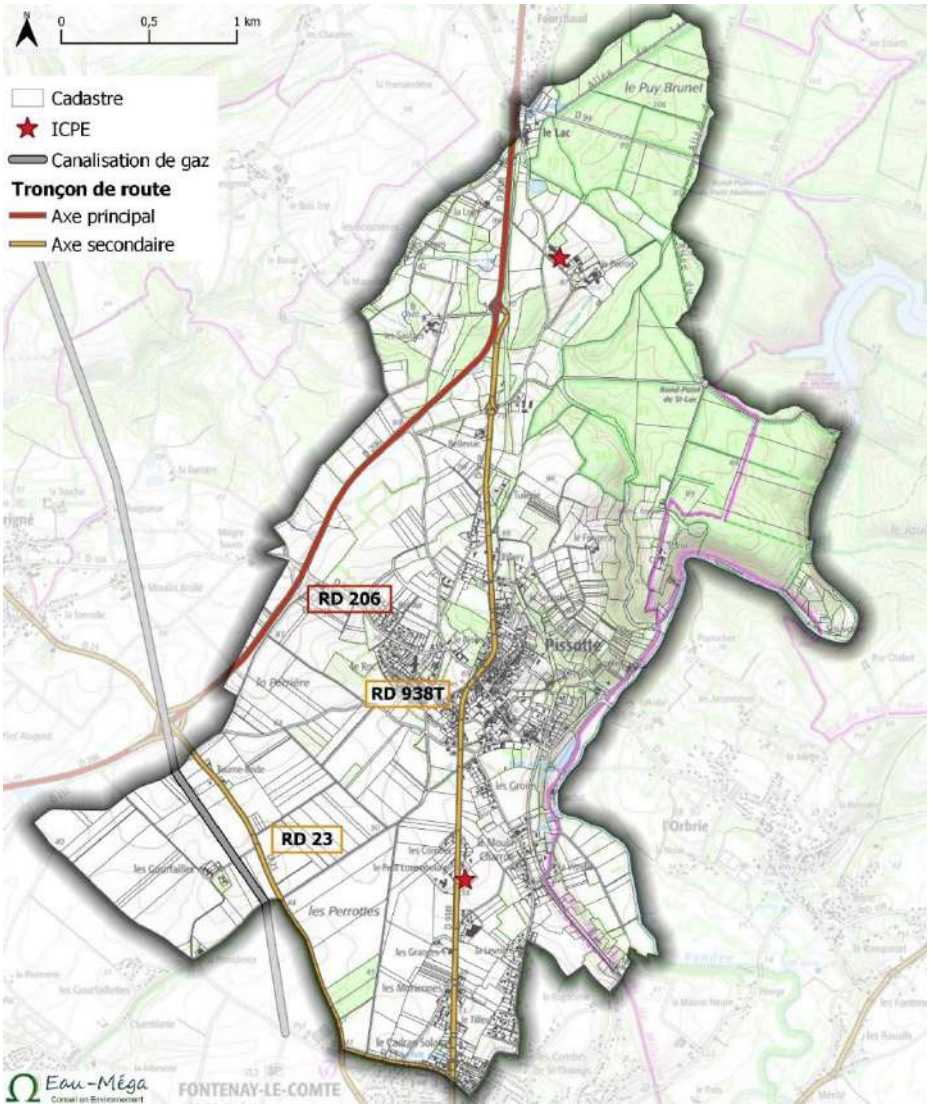
En complément des SIS, l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) a été consultée. Les informations de l'administration sont généralement associées à des diagnostics de sols réalisés dans le cadre d'une cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à des recherches historiques documentaires, à des travaux, à des transactions ou changements d'usage du site ou projet d'aménagement, et, à la demande de l'administration, à des analyses de la qualité des eaux (captages d'alimentation en eau potable, puits, eaux superficielles) et enfin aux actions engagées lors de pollutions accidentelles.

La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Pissotte.

3. *Transport de Matières Dangereuses (TMD)*

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La commune de Pissotte est concernée par le risque TMD le long de ses axes principaux : la RD 206, et dans une moindre mesure la RD 938T et la RD 23. En outre, elle est traversée par une canalisation de transport de gaz au sud-ouest de son territoire.



Carte : synthèse des risques technologiques et sanitaires

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

II.5.3 LES NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

1. *Cartes stratégiques et PPBE*

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante. Les nuisances sonores sont l'une des principales causes de la dégradation du cadre de vie en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport. L'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition (dimension physiologique), mais peut aussi perturber l'organisme en général, notamment le sommeil ou le comportement (dimension psychologique).

Face à ce constat, l'Etat met en place le 31 décembre 1992 la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, qui guide vers une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens. Puis, le 25 juin 2002, la Commission Européenne dote les États membres d'un cadre harmonisé avec la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Celle-ci vient renforcer la loi de 1992 afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement. Les deux principaux objectifs sont :

- L'établissement de cartes de bruit stratégiques ;
- Sur la base de ces cartes, l'adoption de plans d'actions, dits Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), en matière de prévention et de réduction du bruit dans l'environnement.

Les cartes et plans sont à élaborer tous les 5 ans pour :

- Les grandes infrastructures de transport (routes de plus de 3 millions de véhicules par an et voies ferrées de plus de 30 000 passages de trains par an) ;
- Les aéroports de plus de 50 000 mouvements par an ;
- Les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants.

▪ LES CARTES DE BRUIT STRATEGIQUES

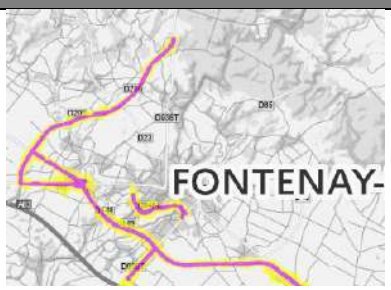
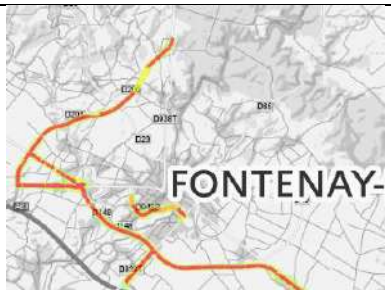
Les cartes de bruit stratégiques pour la 4ème échéance ont été approuvées :

- Par l'arrêté préfectoral n° 22-DDTM85-447 du 28 juin 2022 : cartes de bruit des infrastructures routières du réseau national concédé de la Vendée ;
- Par l'arrêté préfectoral n° 23-DDTM85-266 du 28 mars 2023 : cartes de bruit des infrastructures routières du réseau non concédé de la Vendée.

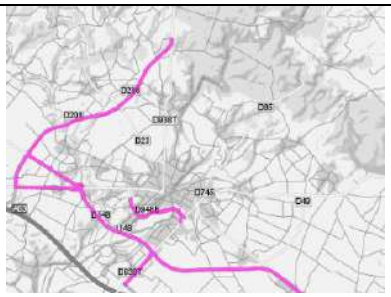
Les cartes de bruit sont des documents stratégiques à l'échelle de grands territoires. Elles visent à donner une représentation de l'exposition au bruit des populations, vis-à-vis des principales sources de bruit. Les autres sources de bruit, à caractère plus ou moins fluctuant, local ou événementiel ne sont pas représentées sur ce type de document. Les cartes de bruit ne sont pas des documents opposables.

Les cartes de bruit sont établies, avec les indicateurs harmonisés à l'échelle de l'Union Européenne, Lden (jour, soirée, nuit, soit 24 heures) et Ln (pour la nuit). Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent sa génération et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin d'estimer la population exposée.

Les cartes de bruit stratégiques du département de la Vendée sont les suivantes :

Cartes d'exposition (type a)		
Indicateur Lden (24h)	Carte des zones exposées à plus de 55 décibels jusqu'à plus de 75 décibels (par pallier de 5 en 5)	
Indicateur Ln (nuit)	Carte des zones exposées à plus de 50 décibels jusqu'à plus de 70 décibels (par pallier de 5 en 5)	

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

Cartes de dépassement des valeurs limites (type c)		
Indicateur Lden (24h)	Carte des zones où les valeurs limites mentionnées à l'article R.572-5 du Code de l'Environnement sont dépassées	
Indicateur Ln (nuit)		

Sur la commune de Pissotte, seule la RD 206 est représentée comme source de bruit sur les cartes stratégiques. Elle est repérée sur les cartes de type a et c, aux indicateurs Lden et Ln.
Par ailleurs, la commune n'est pas traversée par une autoroute. La plus proche est l'autoroute A83, située à environ 4,5 km au sud de ses limites. Le territoire communal n'est pas concerné dans la zone exposée au bruit de l'autoroute repéré sur les cartes de bruit stratégiques.

- **LE PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE)**

Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit et à réduire, si nécessaire, leurs niveaux de bruit. Ils sont à établir un an après les cartes de bruit stratégiques.

Le PPBE des infrastructures de transport terrestre de l'État dans le département de la Vendée 4ème échéance est en cours de réalisation. Le PPBE 3ème échéance a été arrêté le 8 juin 2020 par l'arrêté préfectoral n° 20-DDTM85-367.

Le programme d'actions 2018-2023 comprend notamment :
- La prise en compte du bruit dans les documents d'urbanisme ;
- L'amélioration acoustique des bâtiments nouveaux ;
- La réfection des chaussées autoroutières.

2. *Classement sonore des infrastructures terrestres*

Le classement du réseau de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter.

Le classement est défini par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). L'article 1 de l'arrêté prévoit :
- De déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les 5 catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- De fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures ;
- De fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- De déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre concerne :
- Les voies routières dont le trafic journaliser moyen annuel existant ou prévu dépasse 5 000 véhicules par jour ;
- Les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen dépasse 50 trains ;

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

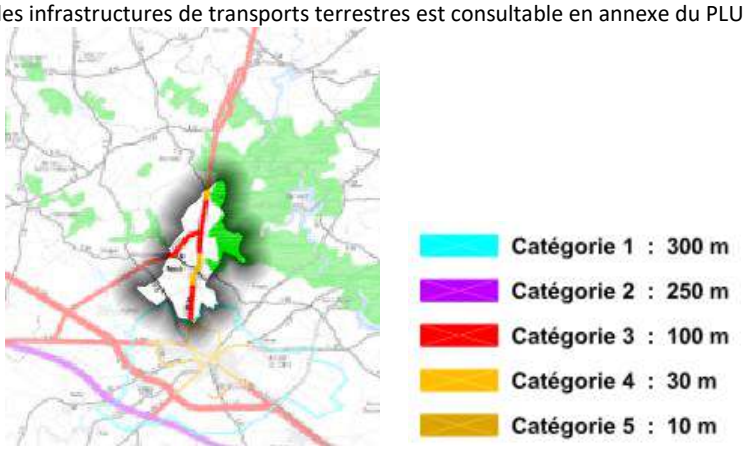
- Les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 100 autobus ou trains.

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en 5 catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

Sur la commune de Pissotte, les infrastructures routières concernées sont :

- **La RD 206, classée catégorie 3 (100 m) ;**
- **La RD 938T, classée catégorie 4 (30 m) sur la partie traversant le bourg, catégorie 3 en-dehors.**

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est consultable en annexe du PLU.



Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée (modifiée pour mettre en évidence la commune de Pissotte)

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

II.5.4 SYNTHESE DES RISQUES ET CONTRAINTES

Le principal risque pesant sur la commune est le risque d'inondation.
La commune est bordée à sa limite est par la Vendée et un barrage de classe A est situé en amont. L'enjeu dans le cadre du PLU est d'assurer une extension de l'urbanisation en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque Inondations et les données récentes d'aléa (étudiées dans le cadre de la révision du PPRi) afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque.

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
► **Des risques déjà connus et pris en compte** sur la commune : bien que soumise au risque d'inondation, la commune de Pissotte est d'ores-et-déjà couverte par plusieurs mesures visant à le limiter : - Existence d'un PPRi en vigueur, en cours de révision Le PPRi permet de distinguer des zones rouges où le développement est strictement contrôlé, notamment par l'inconstructibilité. Elles comprennent les champs d'expansion des crues et les zones d'aléas les plus forts. Par ailleurs, les zones bleues, dites de protection et de prévention, correspondent à un risque inondation plus faible. Les constructions existantes ainsi que toute occupation du sol sont soumises à des prescriptions. - Existence d'un PAC Etat (06/2023) et doctrine associée - Renforcement du barrage de Mervent En 2018 se sont achevés les travaux du barrage de Mervent, destinés à permettre au barrage d'évacuer une crue décamillénale, tandis qu'auparavant l'ouvrage ne pouvait supporter qu'une crue centenaire. - Un Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal en cours de finalisation (cf chapitre relatif aux réseaux)	► **Bien que l'aléa inondation ne concerne que quelques bâtiments** sur deux secteurs identifiés (Crochet et Gachet), **le zonage réglementaire du PPRi et les données récentes d'aléa seront à confronter au projet de PLU** pour ne pas augmenter le risque pour les biens et les personnes. ► **La présence du massif forestier** doit être mise en lien avec le risque de feux de forêt. ► **Deux installations classées** pour la protection de l'environnement (ICPE), situées toutefois hors du bourg (pas de site pollué avéré ou suspecté sur le territoire). ► **Une canalisation de transport de gaz** valant servitude à annexer au PLU. ► **Des axes routiers** à articuler avec le projet de PLU pour limiter les nuisances sonores et les risques de pollutions vis-à-vis de l'habitat notamment.

ENJEUX - ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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

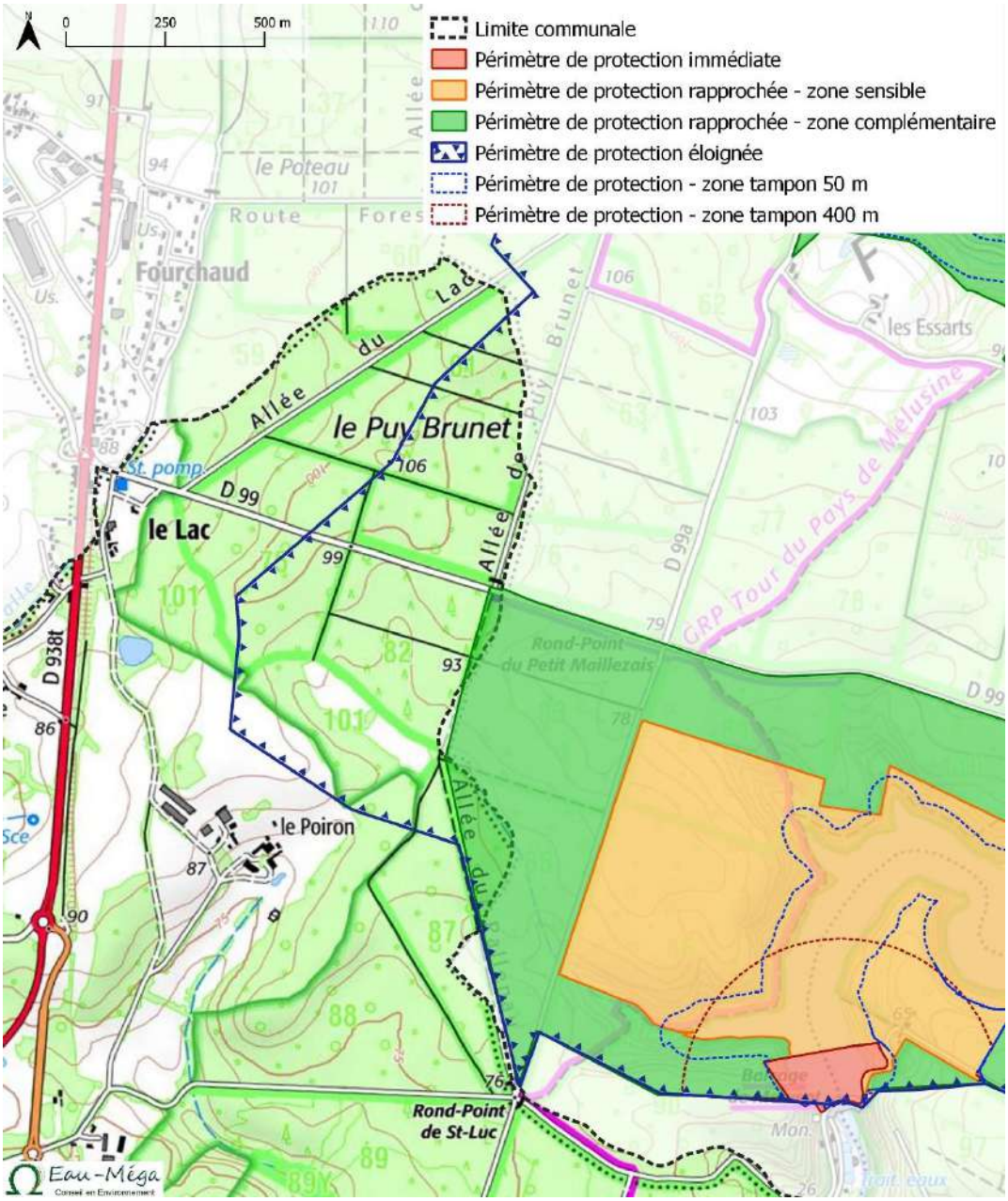
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

II.6. LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS

II.6.1 LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable à partir des eaux souterraines représente moins de 10% du volume distribué dans le Département, l'essentiel des adductions étant basé sur les barrages réservoirs. **C'est le cas pour la commune de Pissotte, dont l'eau potable est produite à partir des retenues de Mervent (rivière La Vendée), Albert et Pierre Brune.**

Le Code de la santé publique prévoit l'instauration de périmètres de protection pour tous les captages d'eau afin de disposer d'une ressource en eau de qualité satisfaisante et sécurisée.
Les 3 retenues susmentionnées bénéficient du périmètre de protection de captage du complexe hydraulique de Mervent (retenues de Mervent, Albert, Pierre Brune et Vouvant, et plan d'eau de la carrière de la Joletière). **La commune de Pissotte est concernée par les périmètres de protection éloignée (57 ha) et rapprochée/zone complémentaire (4 ha).**



Carte : Périmètres de protection de captage du complexe hydraulique de Mervent

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

L'arrêté préfectoral ARS-PDL/DT/SSPE/2019/45/85 du 17 juillet 2019 établit :

- 5 périmètres de protection immédiate, qui concernent l'ouvrage de prélèvement (prise d'eau de Mervent) et les installations associées (usine de traitement de La Balingue, barrages de Pierre Brune et d'Albert, ainsi que la carrière de la Joletière), soit une superficie totale d'environ 19 ha,
- 1 périmètre de protection rapprochée (environ 2 568 ha) composé de :
  - 3 zones sensibles (environ 911 ha),
  - 1 zone complémentaire (environ 1 657 ha),
- 1 périmètre de protection éloigné, d'une superficie d'environ 4 812 ha.

Ces périmètres de protection sont complétés :

- D'une bande de 50 mètres affectée aux retenues,
- D'un arc de cercle de 400 mètres de rayon, dont le centre est situé sur le barrage de Mervent, à équidistance des rives de la retenue.

Le périmètre de protection immédiate a pour fonctions principales :

- D'empêcher la détérioration de l'ouvrage de prélèvement et des installations associées,
- D'éviter toute contamination directe de l'eau prélevée, par des déversements de substances polluantes.

La commune de Pissotte n'est pas concernée par ce périmètre.

Le périmètre de protection rapprochée a pour fonction de maintenir la qualité des eaux prélevées. Les dispositions prises ont donc pour finalité :

- D'éviter l'entrainement vers le complexe hydraulique de Mervent de substances pouvant altérer la qualité des eaux superficielles prélevées,
- D'interdite ou de réglementer toute activité susceptible de générer une pollution qui risquerait d'être préjudiciable pour la prise d'eau.

La commune de Pissotte est couverte sur 4 ha par la zone complémentaire. Sur cette emprise, tout projet doit se conformer aux prescriptions figurant au 3.2.2 de l'arrêté.

Le périmètre de protection éloignée vise :

- La préservation de la qualité de l'eau du complexe hydraulique de Mervent (actions de sensibilisation en direction du grand public, des collectivités et de la profession agricole par le syndicat mixte Vendée Eau, suivi renforcé de la mise en conformité des exploitations agricoles et des installations classées par les autorités compétentes),
- La réduction des risques de pollution accidentelle et leurs impacts (suivi attentif des dossiers relatifs à l'implantation d'installations classées ou de toute activité susceptible d'émettre des rejets dans le milieu naturel par les services instructeurs, qui s'assurent que ces rejets ne sont pas préjudiciables aux eaux superficielles susceptibles de contribuer à l'alimentation des retenues et que toutes les mesures destinées à éviter une pollution accidentelle sont bien prises).

La commune de Pissotte est couverte sur 53 ha par le périmètre de protection éloignée.

Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et s'imposent de ce fait aux autorisations d'occupation du sol tels que les permis de construire. La servitude est consultable en annexe du PLU.

L'eau captée est acheminée vers l'usine de potabilisation de La Balingue, mise en service en 2013 et située à L'Orbrie.
D'un point de vue qualitatif, les analyses de conformité concluent à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (conformité bactériologique et physico-chimique - détails dans le tableau ci-après).

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

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	3 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	0 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	24,9 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de mesure du pH	25,2 °C		
Coloration	<2 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Aspect (qualitatif) *	Aspect normal		
Odeur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	0,59 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,10 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,22 mg(Cl2)/L		
pH	7,8 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	456 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Fer total	<10,0 µg/L		≤ 200 µg/L
Ammonium (en NH4)	0,019 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L

* Analyse réalisée sur le terrain

Tableau : Résultats des analyses de conformité bactériologique et physico-chimique des eaux du réservoir de La Balingue (Source : ARS, septembre 2023)

L'eau potable est stockée dans des réservoirs et châteaux d'eau avant sa distribution via les réseaux, jusqu'au robinet du consommateur. La commune de Pissotte est équipée d'un château d'eau, rue du Porteau.

D'un point de vue quantitatif, l'eau est une ressource en tension. Essentielle pour de nombreux usages (consommation d'eau potable, usages agricoles, industriels…), elle est le premier marqueur du changement climatique (notamment avec l'intensification des épisodes de sécheresse).

Château d'eau situé rue du Porteau à Pissotte, visible depuis Les Moriennes.
Eau-Méga, 2023

Le 30 mars 2023, l'Etat a présenté le « Plan Eau 2030 », un plan d'action de 53 mesures pour une gestion résiliente et concertée de l'eau :

- Organiser la sobriété des usages de l'eau pour tous les acteurs : économiser l'eau, planifier, mesurer les volumes prélevés ;
- Optimiser la disponibilité de la ressource : réduire les fuites, valoriser les eaux non conventionnelles, améliorer le stockage dans les sols, nappes et ouvrages ;
- Préserver la qualité de l'eau et restaurer des écosystèmes sains et fonctionnels : prévenir les pollutions des milieux aquatiques, restaurer le grand cycle de l'eau ;
- Mettre en place les moyens : améliorer la gouvernance de la gestion de l'eau, investir dans la recherche et l'innovation…
- Être en capacité de mieux répondre aux crises de sécheresse.

Le tableau qui suit renseigne pour la commune de Pissotte :

- Les différents usages de l'eau potable,
- Le nombre d'abonnés, par usage et total,
- La consommation d'eau, par usage et total, en 2020, 2021 et 2022.

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

La commune de Pissotte compte 601 abonnés, dont 571 liés à l'alimentation en eau potable des particuliers. La majorité de l'eau consommée était à destination des particuliers (82%). Suivent les usages médicaux (9%) et agricoles (5%). Au total, en 2022, 47 615 m³ d'eau ont été consommés. C'est 8,7% de plus qu'en 2020 et 12,1% de plus qu'en 2021.

USAGES	NOMBRE D'ABONNES	CONSOMMATION EN 2020 (m³)	CONSOMMATION EN 2021 (m³)	CONSOMMATION EN 2022 (m³)
Alimentation des particuliers	571	34481	35016	39113
Artisans, commerces	11	631	643	714
Agricole	7	3744	2272	2351
Equipements publics et municipaux	7	152	176	505
Ouvrages scolaires	2	181	275	522
Médical, paramédical	1	4563	4076	4359
Divers	1	35	8	51
Installations industrielles	1	2	0	0
TOTAL	601	43789	42466	47615

Tableau : Nombre d'abonnés et consommation annuelle 2020, 2021 et 2022 d'eau potable par usage (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

II.6.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

1. L'assainissement collectif

- **PRESENTATION DU RESEAU EAUX USEES**

La commune de Pissotte dispose d'un zonage d'assainissement. Son périmètre est représenté sur l'extrait cartographique qui suit.

Le réseau de collecte est de type séparatif, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales transitent dans des réseaux distincts.

Le réseau de collecte des eaux usées a récemment été étendu rue des Ouches et rue de Saumur. Les plans de récolement ont été finalisés en 2019.

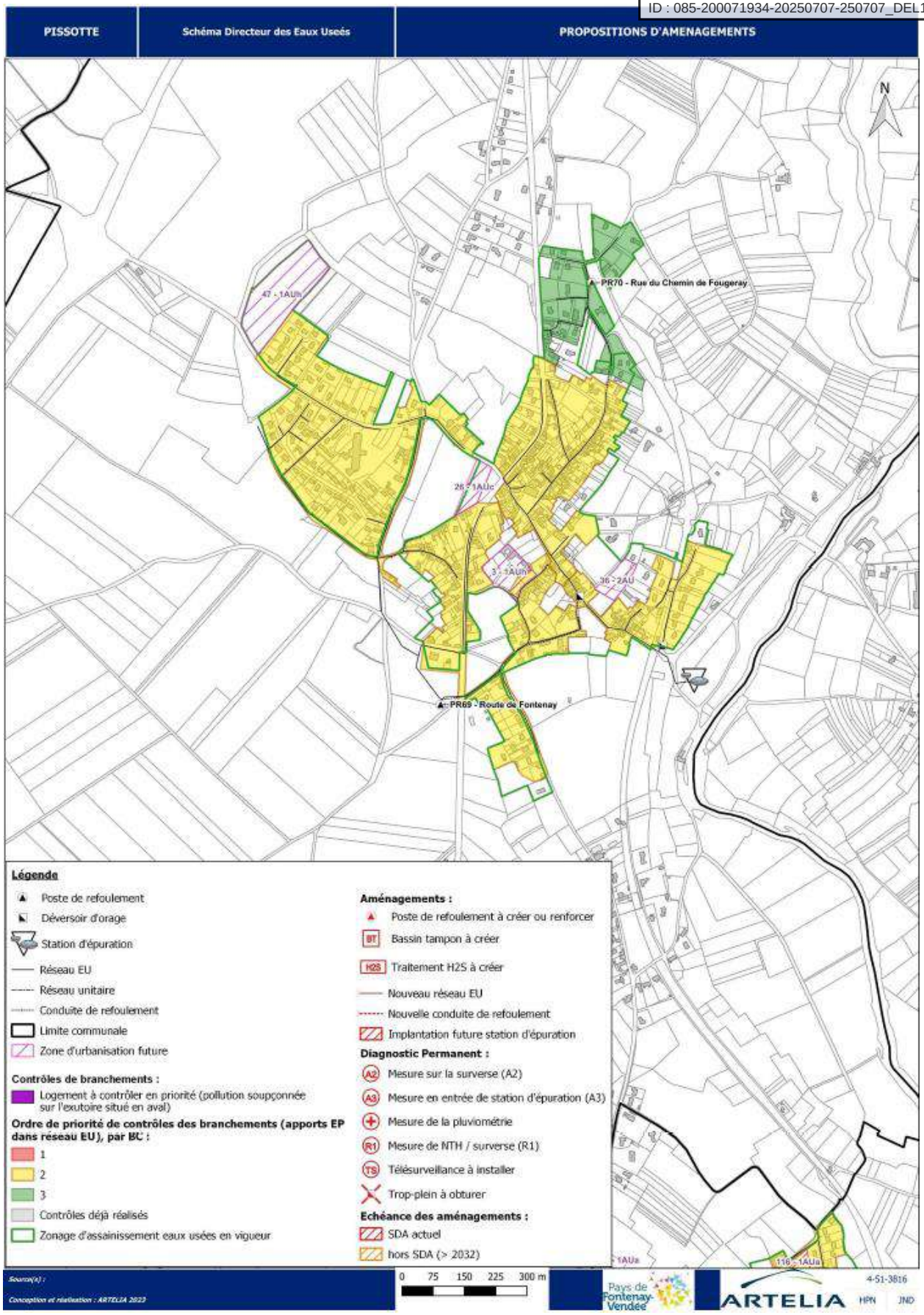
Plusieurs maisons présentes sur Pissotte sont branchées sur le réseau d'assainissement collectif de Fontenay-le-Comte. Il s'agit des secteurs suivants :

- Rue des Denises (5 abonnés)
- Rue du Porteau (2 abonnés)
- Rue de Tivoli (11 abonnés)
- Rue de l'abbé Garnereau (6 abonnés)
- Route de Fontenay (20 abonnés)
- Lotissement Braconnier et Epardaud

À ce titre, une convention de raccordement a été établie en 2003, autorisant le raccordement du réseau d'assainissement eaux usées de la commune de Pissotte, pour les secteurs précités, avec le réseau de Fontenay-le-Comte.

La commune est équipée d'une station d'épuration de type filtres plantés de roseaux, d'une capacité nominale de 1 100 EH (EH = Equivalent Habitant), qui a été mise en service en septembre 2013. Sa localisation par rapport à la zone couverte par le zonage d'assainissement est illustrée ci-après.

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



Zonage d'assainissement collectif, réseaux, station d'épuration
(Source : Schéma Directeur Assainissement de la CdC Pays de Fontenay-Vendée, 2023)

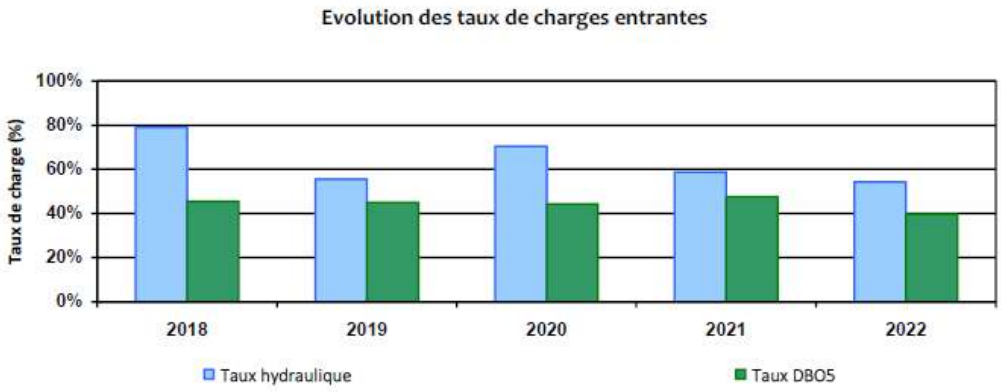
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Les données relatives à la station d'épuration de Pissotte sont présentées ci-après. Elles sont issues du rapport annuel 2022 du système d'assainissement (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée).

▪ EVOLUTION DES CHARGES ENTRANTES EN STATION

La charge hydraulique moyenne tend à diminuer sur les dernières années. En 2022, la moyenne estimée était de 89,53 m^3/j, ce qui correspond à 54,26% de la capacité hydraulique de la station d'épuration de Pissotte.

La charge organique moyenne a également diminué sur les dernières années. En 2022, elle était de 26,14 kg DBO_5 / j (environ 436 EH), ce qui correspond à 39,6 % de la capacité de la station.
La charge entrante maximale était de 29,26 kg DBO_5 / j (488 EH) en 2022. En estimant la capacité résiduelle par la différence entre la capacité nominale et la charge entrante maximale, celle-ci atteint 612 EH.



Système d'assainissement de Pissotte – Route de l'Orbrie

Date de mise en service : Septembre 2013

Filière de traitement : Filtres plantés de roseaux

Milieu récepteur : La Vendée

Capacité nominale : 1 100 EH (EH = Equivalent Habitant)

Charge organique maximale en entrée (2022) : 29,26 kg DBO5 / j, ce qui équivaut à 488 EH

Capacité résiduelle : 612 EH

▪ CONCLUSION DU RAPPORT ANNUEL 2022 SUR :

Le système de collecte :
« *Le réseau semble sensible aux eaux parasites de pluie avec des dépassements pouvant atteindre jusqu'à 3 fois la capacité nominale lors d'épisodes pluvieux.*
Le diagnostic en cours sur la communauté de communes définira les possibles problématiques de ce système de collecte. » (cf. paragraphe à suivre sur le schéma directeur d'assainissement)

La station d'épuration :
« *Le développement des deux étages de roseaux est très satisfaisant. L'arrachage des herbes est bien réalisé et à maintenir afin de favoriser leur pousse.*
Le compteur de bâchées du deuxième étage a dysfonctionné au cours de l'année.
Le volume moyen annuel collecté en entrée de station est de 89,5 m3/j ce qui correspond à 54 % de la capacité hydraulique.
Lors des bilans de février et septembre, la charge de pollution moyenne reçue en entrée de station correspond à 40 % de la capacité organique. Cette charge est relativement stable depuis 4 ans.
Le fonctionnement de la station est globalement satisfaisant et l'exploitation est bien réalisée. »

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

- **SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE FONTENAY-VENDEE**

Le schéma directeur d'assainissement de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée a été approuvé pendant les études de la révision du PLU de Pissotte.

Le schéma directeur s'articule autour des objectifs suivants :

- Définir les structures à mettre en place pour améliorer le fonctionnement des ouvrages existants pour chacun des systèmes assainissement (collecte, transfert et épuration des eaux usées),
- Définir en fonction des prévisions d'urbanisation et de l'évolution prévisible des populations, les propositions permettant à moyen et long termes, de dégager des solutions pérennes pour la collecte, le transfert et le traitement des eaux usées de chaque agglomération,
- Améliorer la qualité du milieu récepteur et sauvegarder ses usages.

À l'issue de la phase diagnostic, les orientations d'aménagements sont les suivantes :

- **Supprimer les rejets polluants diffus d'eaux usées** par la remise en conformité des branchements sur les réseaux Eaux Pluviales,
- **Réduire les apports d'eaux pluviales** dans les réseaux d'eaux usées par la remise en conformité des branchements sur les réseaux EU séparatifs,
  - > A court terme : la déconnexion de surfaces imperméables publiques du réseau EU,
  - > A long terme : la recherche et la remise en conformité des branchements sur les réseaux séparatifs.
- **Réduire les apports parasites de nappe et de drainage** par réhabilitation des collecteurs EU (domaine public) et des branchements non étanches (domaine privé),
  - > A court terme :

− La pose d'environ 200 boites de branchement sur les branchements non équipés,
− Le contrôle visuel d'environ 399 boîtes de branchement,
− L'incitation d'environ 120 particuliers à la réhabilitation de leurs réseaux privés,
− La réhabilitation des réseaux EU de 7 900 ml où des anomalies ont été localisées par ITV (état RERAU niveau 4 à 2).

  - > A long terme :

− Le renouvellement préventif des réseaux (gestion patrimoniale).

- **Optimiser et/ou renforcer le réseau EU de transfert** afin de faire face aux insuffisances actuelles, aux nouvelles exigences réglementaires et au développement des agglomérations
- **Optimiser le réseau de métrologie – diagnostic permanent** afin de mieux connaître les flux collectés et/ou déversés par les réseaux EU,
- **Poursuivre les travaux de fiabilisation du réseau EU** par la mise en place de bâches de sécurité, d'inverseurs de source pour la connexion à un groupe électrogène mobile, …,
- **Aménager les traitements des stations d'épuration**, afin de limiter l'impact de leur rejet sur les cours d'eau.

Les actions mises en œuvre dans le cadre du schéma directeur intercommunal sont reprises synthétiquement ci-dessous, accompagnées des conclusions relatives à la commune de Pissotte.

1) Suppression des déversements par temps sec

Objet : Inventaire des exutoires eaux pluviales

Des investigations ont été réalisées sur les exutoires d'eaux pluviales, afin d'inventorier les éventuelles sources de pollution affectant le milieu récepteur.

Aucun exutoire présentant une pollution avérée ou soupçonnée n'a été détecté à Pissotte.

2) Lutte contre les apports parasites dans les réseaux d'assainissement eaux usées

Objets :

- Supprimer les déversements au milieu naturel par temps de pluie par le biais des déversoirs d'orage et trop-pleins du réseau d'assainissement eaux usées
- Limiter les surcharges hydrauliques à transférer par les postes de refoulement et à traiter sur les stations d'épuration.
- Limiter les apports d'eaux parasites d'infiltration et de drainage (ressuyage) à transférer sur les postes de refoulement et à traiter sur les stations d'épuration, et anticiper le vieillissement du réseau eaux usées.

Aucun déversement significatif n'a été constaté sur le système d'assainissement de Pissotte.
Le schéma directeur prévoit le contrôle des branchements et le renouvellement du patrimoine assainissement eaux usées.

3) Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux d'assainissement

Objet : Traitement préventif et/ou curatif de l'H2S

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

Les actions proposées concernent principalement la commune de l'Hermenault. Suite à l'étude de diagnostic de fonctionnement des réseaux d'assainissement en situation actuelle (phase 2), il en ressort que les temps de séjour sont importants pour 8 autres postes de refoulement sur le territoire intercommunal, dont le PR70 rue du chemin de Fougeray à Pissotte. L'étude conclut que ces postes de refoulement ne devraient pas être équipés de traitement préventif en raison de leur faible capacité.

Aucune action relative à la lutte contre la formation d'H2S n'est prévue sur la commune de Pissotte.

---

4) Vérification et optimisation du réseau d'assainissement

Objet : Aménagements proposés suite à l'étude capacitaire du réseau d'assainissement

Au regard de la situation actuelle sur la commune, aucun aménagement n'est préconisé pour optimiser le réseau d'assainissement de Pissotte.

---

5) Fiabilisation et sécurisation du réseau de transfert

Objet : Mise en place d'équipements de sécurité sur les postes de refoulement pour une protection du milieu récepteur et des usagers en cas de panne (limitation des mises en charge et surverses du réseau eaux usées)

Le système d'assainissement de Pissotte étant inférieur à 2000 EH, la mise en place du diagnostic permanent n'est pas rendue obligatoire par l'arrêté de juillet 2015. Seule la ville de Fontenay-le-Comte est concernée sur le territoire intercommunal.
Un système d'autosurveillance existe néanmoins sur la commune, qui est équipée d'un débitmètre électromagnétique et de canaux de mesure en entrée de station d'épuration.

Aucune insuffisance n'a été recensée sur le système d'autosurveillance de Pissotte.

---

6) Aménagements des stations d'épuration

Objet : Différents aménagements sur les stations d'épuration sont proposés sur l'aire d'étude. Ces aménagements ont lieu :
- Lorsque la capacité actuelle / future de la station d'épuration est insuffisante,
- Et / ou pour diminuer l'impact du rejet d'une station d'épuration sur le cours d'eau, notamment pour celles dont le rejet se fait dans La Longèves.

Dans le cadre de l'étude, l'impact des stations d'épuration sur les cours d'eau a été étudié (phase 4). Le cours le plus impacté est La Longèves, donc la qualité initiale est déjà dégradée (qualité mauvaise).
Le milieu récepteur des eaux traitées par la station d'épuration de Pissotte est La Vendée. **Le système d'assainissement de la commune n'est donc pas concerné par les préconisations d'aménagement visant les stations rejetant leurs eaux dans La Longèves.**
Par ailleurs, aucun aménagement ou transfert n'est proposé en ce qui concerne la commune de Pissotte.

---

2. L'assainissement non-collectif

Les aménagements en zone non couverte par le zonage d'assainissement collectif sont équipés d'installations d'assainissement individuel. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'un contrôle obligatoire de conformité assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

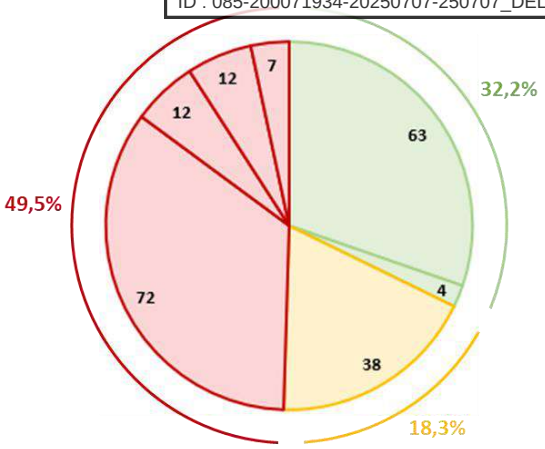
Avant 2012, les contrôles s'effectuaient suivant l'arrêté interministériel du 9 septembre 2009, relatif aux missions de contrôle des installations d'assainissement non collectif. Les critères de classification des installations étaient établis à partir de cet arrêté. Ils étaient basés sur les risques d'atteinte à la salubrité publique et à l'environnement.
La classification se décomposait en 3 grandes classes :
- Favorable,
- Favorable avec réserves,
- Défavorable.

La classification des installations a évolué en 2012 avec l'arrêté interministériel du 27 avril 2012. La classification est détaillée par l'annexe 2 de cet arrêté. Elle se décompose maintenant en 2 grandes classes :
- Ne présentant pas de non-conformité,
- Non-conforme, catégorie qui se décompose elle-même en 4 sous-classes :
    - Installation présentant des dangers pour la santé des personnes et dont la réhabilitation est obligatoire sous 4 ans ou 1 an après la vente de l'habitation,
    - Installation présentant un risque avéré de pollution de l'environnement dont la réhabilitation est obligatoire sous 4 ans ou 1 an après la vente de l'habitation,
    - Installation incomplète, significativement sous-dimensionnée ou présentant des dysfonctionnements majeurs dont la réhabilitation est obligatoire sous 1 an lors de la vente,
    - Installation inexistante dont la réhabilitation est obligatoire dans les plus brefs délais.

Ci-dessous sont illustrés l'état de conformité des installations d'assainissement non-collectif de la commune de Pissotte d'après les données du SPANC (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée).

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

Installation ne présentant pas de non-conformité	63
Favorable	4
Favorable avec réserves	38
Installation non conforme	72
Défavorable	12
Installation non conforme présentant un danger pour la santé des personnes et/ou l'environnement	12
Absence d'installation	7
	208



Le bilan SPANC fait état de 208 installations d'assainissement non-collectif, dont :

- **49,5% sont non-conformes,**
- **18,3% ont reçu un avis favorable avec réserves,**
- **32,2% sont conformes.**

II.6.3 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Comme mentionné dans le chapitre précédent, le réseau de collecte de Pissotte est de type séparatif, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales transitent dans des réseaux distincts.
De plus, le schéma directeur d'assainissement de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée ne recense aucune problématique significative sur les réseaux de la commune (cf. chapitre « assainissement collectif »).

La gestion des eaux pluviales est une thématique importante dans le projet d'aménagement d'une commune. En effet, l'absence de gestion des eaux pluviales peut entraîner des problématiques de ruissellements et d'accumulations des eaux. Les conséquences peuvent être multiples :

- Pollution des eaux (notamment des milieux récepteurs),
- Difficultés de circulation en cas d'accumulation sur la voirie,
- Dégâts liés aux infiltrations dans les bâtiments,
- Etc.

Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille.
C'est leur concentration, les dépôts cumulatifs, le mélange avec les eaux usées, le nettoyage du réseau et la mise en suspension de ces dépôts qui peuvent provoquer des chocs de pollution sur les milieux récepteurs par temps de pluie.

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)	Habitations denses (zones industrielles et commerciales)	Quartiers très denses : centres-villes, parkings
Coefficient de ruissellement	**0,20 à 0,40**	**0,40 à 0,60**	**0,60 à 0,80**	**0,80 à 1,00**
M.E.S.	100-200 mg/l	200-300 mg/l	300-400 mg/l	400-500 mg/l
D.C.O.	100-150 mg/l	150-200 mg/l	200-250 mg/l	250-300 mg/l
D.B.O.$_5$	40-50 mg/l	50-60 mg/l	60-70 mg/l	70-80 mg/l

Tableau : Fourchette de concentrations pendant une pluie selon la densité urbaine (Source : « La Ville et son assainissement », CERTU 2003)

L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est inférieur à 0,1 en milieu naturel, compris entre 0,1 et 0,3 sur une terre labourée, est voisin de 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale.

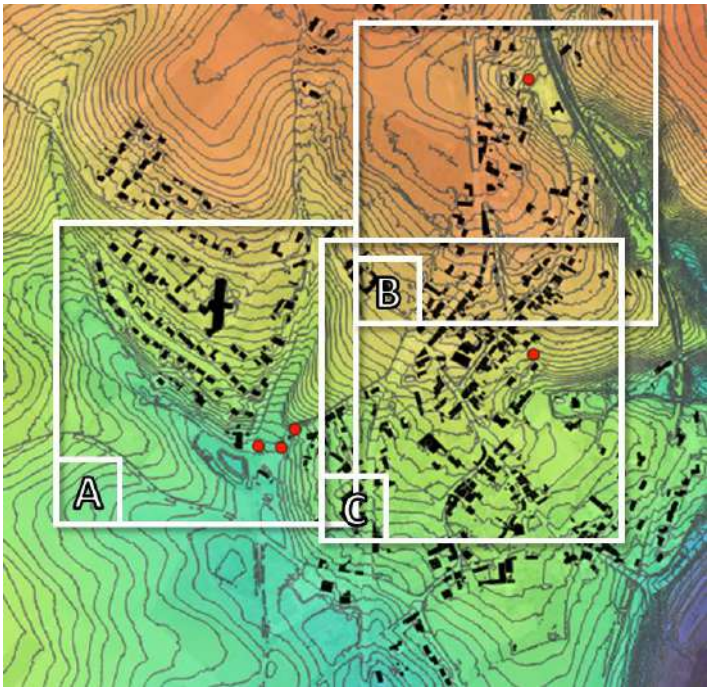
Le code de l'urbanisme permet au travers du PLU d'être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain : définition de zones constructibles, densité, gestion des eaux pluviales (à travers notamment règlement, OAP).

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

Dans le cadre de la révision du PLU, les secteurs connus d'accumulation des eaux de pluie ont été repérés par la commune. Les extraits cartographiques qui suivent localisent les secteurs sensibles identifiés.
Par ailleurs, ces secteurs ont fait l'objet d'une analyse de la topographie avec une précision au mètre. Le but de cette analyse est d'identifier les dépressions topographiques pouvant constituer des axes de ruissellement des eaux pluviales. Elle est présentée page suivante.

Intégrées aux réflexions du projet d'aménagement de la commune, ces données ont vocation à maîtriser l'urbanisation au regard des conséquences que cela pourrait occasionner sur le ruissellement des eaux pluviales. Cette réflexion amorcée dès l'état initial de l'environnement permet, d'une part, de ne pas aggraver les problématiques existantes identifiées, d'autre part de ne pas exposer la population à de nouvelles problématiques occasionnées par l'urbanisation.

Vue aérienne avec localisation des points d'accumulation d'eaux pluviales identifiés



Vue globale de la topographie du bourg

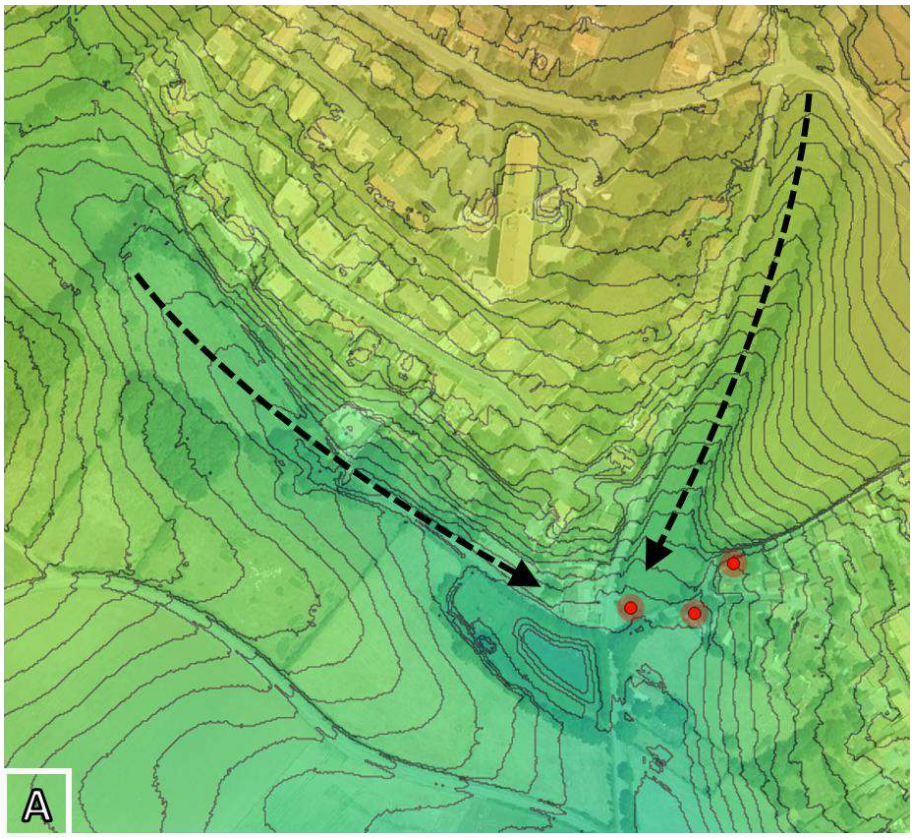
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

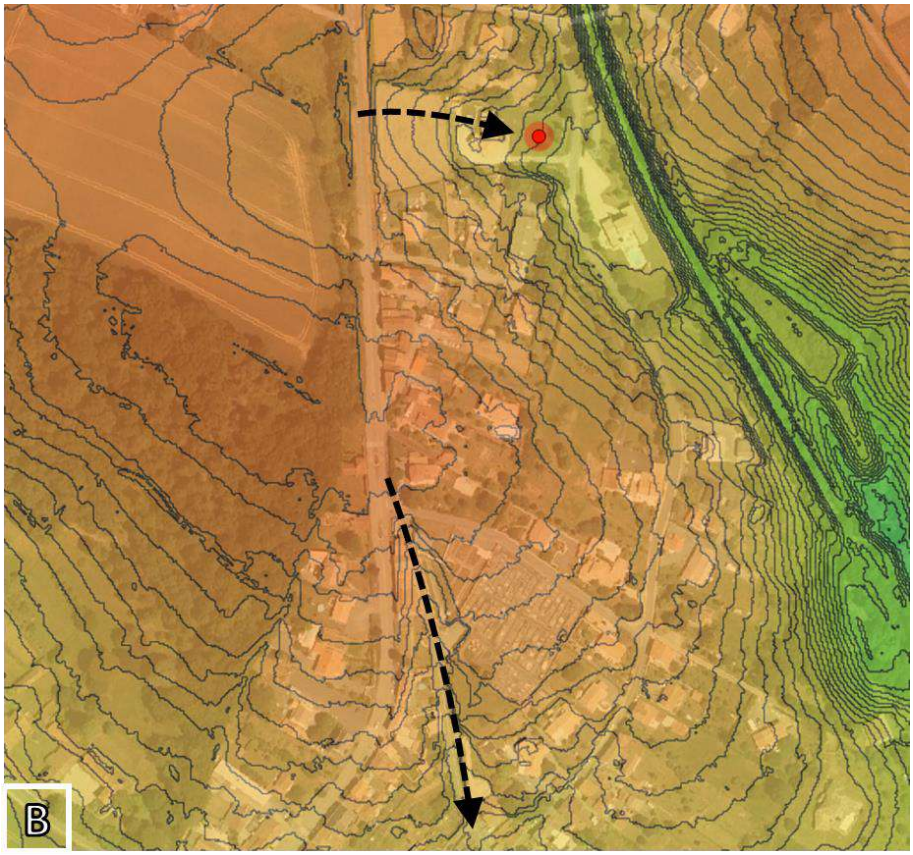
LEGENDE

- Accumulation d'eaux pluviales (données repérage commune)
- Bâtiments

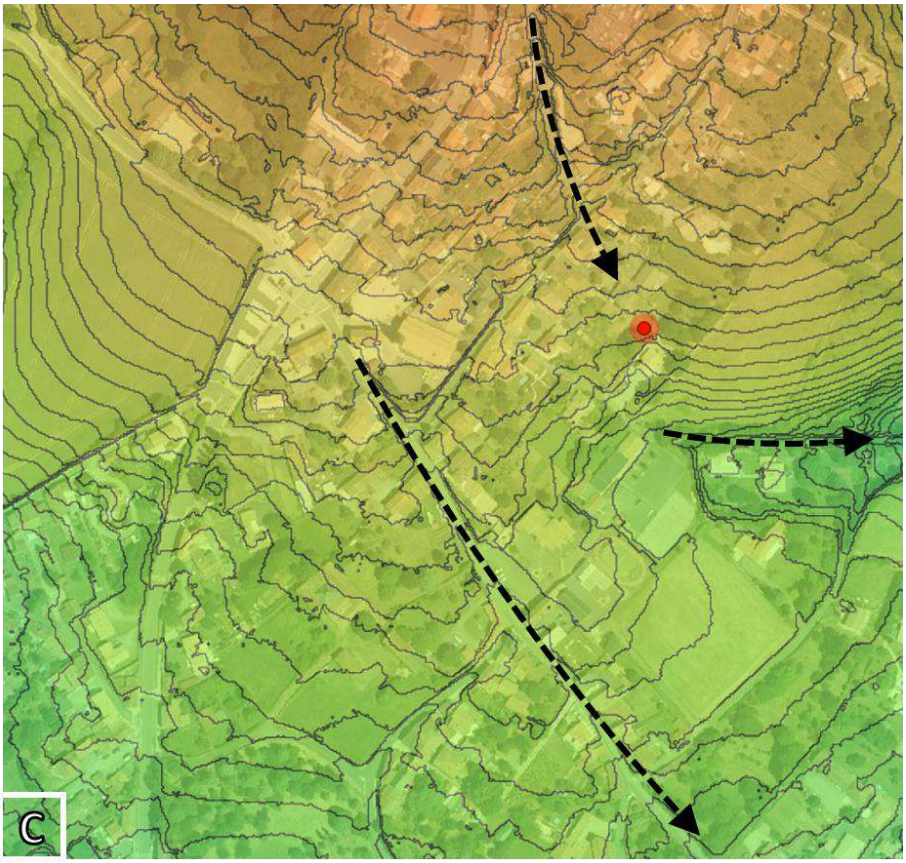
Relief :

10 m NGF — 108 m NGF





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



Topographie par secteurs (A, B et C) et identification des principaux axes de ruissellement

LEGENDE

Accumulation d'eaux pluviales (données repérage commune)

Principaux axes de ruissellement (dépression topographique)

Relief :

10 m NGF — **108 m NGF**

II.6.4 LA DEFENSE INCENDIE

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

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

Faible : 30 m³/h sur 1h à 200 m

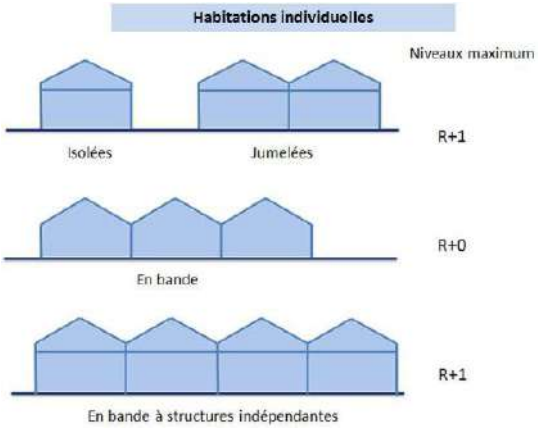
Ordinaire : 60 m³/h sur 2h à 200m

Important : 120 m³/h sur 2 h
(distance redéfinie au cas par cas)

En fonction du niveau de risque, les installations doivent présenter une réserve en eau et un débit suffisants, et se trouver à une distance suffisamment proche des bâtiments.

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

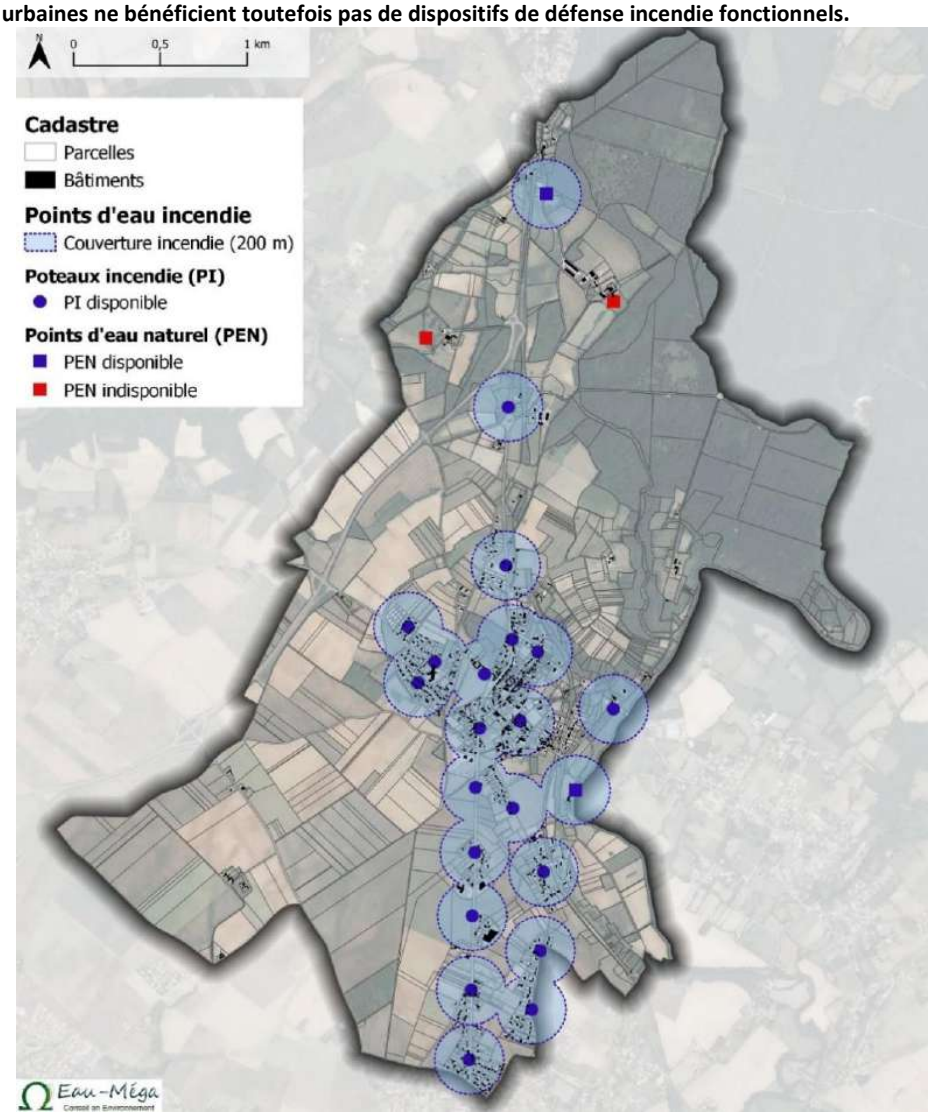
Pour les bâtiments d'habitation dits « de 1ère famille » (cf. schéma ci-dessous), la règle générale impose une distance maximale de 200 mètres pour une couverture efficace.



La commune de Pissotte dispose de 24 points d'eau incendie (PEI), décomposés comme suit :

- **20 poteaux incendie (PI), tous recensés « disponibles », autrement dit fonctionnels**
- **4 points d'eau naturels (PEN), dont 2 recensés « disponibles » et 2 « indisponibles »**

La carte qui suit localise les différents PEI et délimite une couverture incendie de 200 mètres autour des dispositifs fonctionnels permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.
À noter que cette distance est représentée à titre indicatif. Tout aménagement doit se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
La cartographie ci-après montre une bonne couverture incendie sur l'ensemble du territoire. Quelques bâtiments situés hors de l'enveloppe urbaines ne bénéficient toutefois pas de dispositifs de défense incendie fonctionnels.



Défense incendie (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

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

II.6.5 LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée a transféré sa compétence « collecte et traitement des déchets ménagers » au Syndicat de Collecte des Déchets Ménagers (SYCODEM) qui a lui-même délégué la compétence traitement au syndicat TRIVALIS, basé à la Roche-sur-Yon. Le SYCODEM assure ces missions de service public depuis le 1er février 2004 :

- Enlèvement des ordures ménagères, emballages, papiers et verre,
- Dotations de matériels propres à la collecte sélective : bacs, sacs jaunes, cabas et composteurs
- Conseils relatifs à la prévention des déchets, au tri, au compostage domestique
- Accueil et de gestion sur les sites des déchèteries-recycleries
- Information des usagers sur les consignes et conditions de collecte en porte-à-porte, sur le recyclage
- Sensibilisation de groupes d'adultes et d'enfants dans les écoles ou dans les sites de tri
- Étude de moyens adaptés à la collecte sur différents sites et différents types d'habitats
- Sensibiliser à la prévention de la production de ces déchets

Plusieurs modalités de collecte et de traitement des déchets existent sur la commune de Pissotte :

1) La collecte en porte-à-porte

Les déchets ménagers sont collectés en porte-à-porte, en distinguant les ordures ménagères (bac noir) des emballages ménagers recyclables (bac jaune).

2) Les points d'apport volontaire

La commune de Pissotte est équipée de points d'apport volontaire pour y déposer les emballages en verre. De plus, les communes voisines sont équipées de bornes pour les textiles et chaussures. Les dépôts collectés dans ces bornes seront, selon leur nature et leur état, soit recyclés ou valorisés, soit revendus par des associations d'entraide sociale.

Les déchets collectés en porte-à-porte et aux points d'apport volontaire sont acheminés vers le centre de tri départemental. VENDEE TRI reçoit et traite les emballages en séparant les matériaux selon leur nature (plastique, acier, aluminium, carton, film étirable, petit alu) et en retirant les indésirables (vaisselle, vêtements, objets non recyclables…). Une succession de machines permet la séparation d'une dizaine de flux distincts, parmi lesquels un séparateur balistique et des trieurs optiques. Les emballages sont ensuite compactés, par matière, avant d'être envoyés vers les filières de recyclage dont les usines sont réparties en France et en Europe.

Par ailleurs, depuis 2011, la Vendée est dotée d'installations de stockage des déchets non dangereux (ISD). Il s'agit d'équipements de traitement permettant de stocker définitivement les ordures ménagères résiduelles non valorisables, c'est-à-dire non recyclables ou non compostables. Ces équipements d'une capacité de 20 000 à 30 000 tonnes par an permettent de limiter les emprises foncières à 20 ou 25 hectares par installation. Toute importation de déchets des départements limitrophes est interdite. De plus, ces secteurs sont régis par une convention fixant une surveillance de l'environnement et un suivi sanitaire et économique des exploitations agricoles riveraines des installations de stockage.

3) Le dépôt en déchetterie-recyclerie

La déchetterie-recyclerie la plus proche se trouve à Fontenay-le-Comte. Les déchetteries sont des espaces aménagés, gardiennés et clôturés, qui permettent aux particuliers de déposer leurs déchets qui ne peuvent être collectés avec les ordures ménagères en raison de leur encombrement, de leur quantité ou de leur nature (dangereux), en étant assuré qu'ils seront recyclés, valorisés et traités dans les meilleures conditions. À l'exception de déchets tels que les déchets dangereux spécifiques (DDS) ou les déchets d'équipements électriques ou électroniques, la majorité des dépôts sont recyclés (métaux, cartons, bois, mobiliers…), voire compostés (déchets verts) dans la déchetterie de Fontenay-le-Comte.

II.6.6 DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET REDUCTION DES CONSOMMATIONS ET EMISSIONS POLLUANTES

Les données présentées dans ce chapitre sont issues du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, qui a été validé lors du Conseil Communautaire du 28 mars 2022.

1. Qualité de l'air et pollutions atmosphériques

Ce chapitre repose essentiellement sur les données issues du PCAET du Pays de Fontenay Vendée. Elles proviennent des extractions fournies par Air Pays de la Loire et sa base de données BASEMIS. Elles couvrent l'année 2016.

Les sources anthropiques de **gaz à effet de serre** et de **polluants atmosphériques** sont souvent les mêmes. Toutefois, il s'agit de deux entités distinctes dans l'air. Les polluants de l'air ont un impact local, notamment sur la santé, et ont une durée de vie courte, tandis que les gaz à effet de serre ont des impacts mondiaux et de longs termes sur le climat.

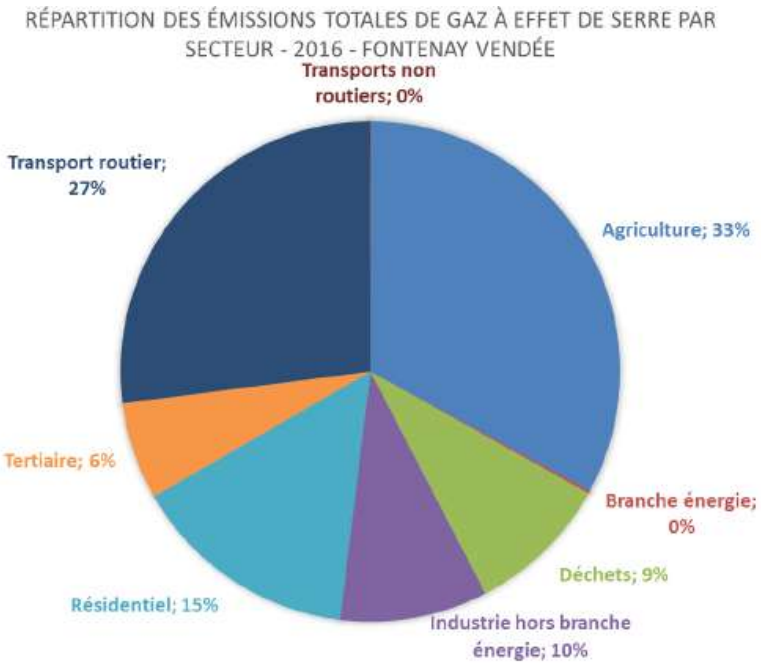
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

Les gaz à effet de serre (GES) sont des gaz présents dans l'atmosphère qui absorbent une partie des rayons solaires et les redistribuent sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, ce qui entraine le phénomène d'effet de serre.
L'effet de serre est un phénomène naturel d'absorption d'une partie du rayonnement émis par la surface de la Terre par les gaz présents dans la partie inférieur de l'atmosphère. L'excès de GES, notamment émis par les activités anthropiques, entraine une accentuation du phénomène, provoquant un réchauffement climatique.

En 2016, sur le territoire du Pays de Fontenay Vendée, ont été émises directement 292 kteqCO2 (kilo tonnes équivalent de CO2), soit 8 teqCO2/hab/an.

Le bilan des émissions directes de GES en 2016 sur le Pays de Fontenay Vendée est illustré par le graphique qui suit.



Les secteurs les plus émetteurs de GES sont, en 2016 :

- **Le secteur de l'agriculture (96 176 teqCO2) représente 33% de l'émission du territoire ;**
- **Le secteur du transport routier (78 724 teqCO2) représente 27% de l'émission du territoire ;**
- **Le secteur résidentiel (43 017 teqCO2) représente quant à lui 15% de l'émission du territoire.**

POLLUANTS DE L'AIR

La qualité de l'air peut être modifiée par des polluants qui peuvent être d'origine naturelle ou d'origine anthropique. La pollution de l'air a des effets significatifs à la fois sur la santé et sur l'environnement. Les principaux polluants de l'air considérés sont les suivants :

Particules en suspension

Elles sont de deux types :

- Les particules primaires, directement émises dans l'atmosphère
- Les particules secondaires, formées dans l'atmosphère suite à des réactions physico-chimiques

Elles sont classées en fonction de leur taille :

- PM10 : particules fines en suspension de diamètre inférieur à 10 µm. Elles sont retenues au niveau du nez et des voies aériennes supérieures.
- PM2,5 : particules fines en suspension de diamètre inférieur à 2,5 µm. Elles pénètrent profondément dans l'appareil respiratoire jusqu'aux alvéoles pulmonaires et peuvent passer dans la circulation sanguine.

Les particules sont particulièrement nocives pour la santé. Elles provoquent des irritations et des problèmes respiratoires chez les personnes sensibles et sont associées à une augmentation de la mortalité (affections respiratoires, maladies cardiovasculaires, cancers…).

NOX : Oxydes d'azote

Les oxydes d'azote (NOx) regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO2). Ils sont majoritairement émis lors de la combustion (chauffage, production d'électricité, moteurs thermiques des véhicules…).
Les principaux effets sur l'environnement des NOx sont :

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

- L'acidification des milieux, qui peut entraîner des chutes de feuilles ou d'aiguilles, des nécroses et influencer de façon importante les milieux aquatiques ;
- L'eutrophisation (apport excédentaire d'azote dans les milieux naturels et notamment les sols) qui conduit à une réduction de la biodiversité.

Les NOx sont également précurseurs d'autres polluants. Ils réagissent en particulier avec les composés organiques volatils (COV) pour conduire à la formation d'ozone troposphérique ou avec l'ammoniac (NH3) pour conduire à la formation de particules secondaires.

COVNM : Composés Organiques Volatiles Non Méthaniques

Les composés organiques volatils (COV) constituent une famille très large de produits comme le benzène, l'acétone, le perchloroéthylène… qui se trouvent à l'état de gaz ou s'évaporent facilement dans les conditions classiques de température et de pression lors de leur utilisation.

Les COV peuvent provoquer des irritations, une diminution de la capacité respiratoire et des nuisances olfactives. Certains sont considérés comme cancérogènes (benzène, benzo-(a)pyrène). Ils réagissent avec d'autres polluants de l'atmosphère et sont ainsi des précurseurs d'ozone, de particules secondaires ou de gaz à effet de serre.

NH3 : Ammoniac

L'ammoniac est lié essentiellement aux activités agricoles (volatilisation lors des épandages et du stockage des effluents d'élevage et épandage d'engrais minéraux). C'est un gaz irritant qui possède une odeur piquante et qui brûle les yeux et les poumons. Il s'avère toxique quand il est inhalé à des niveaux importants, voire mortel à très haute dose.

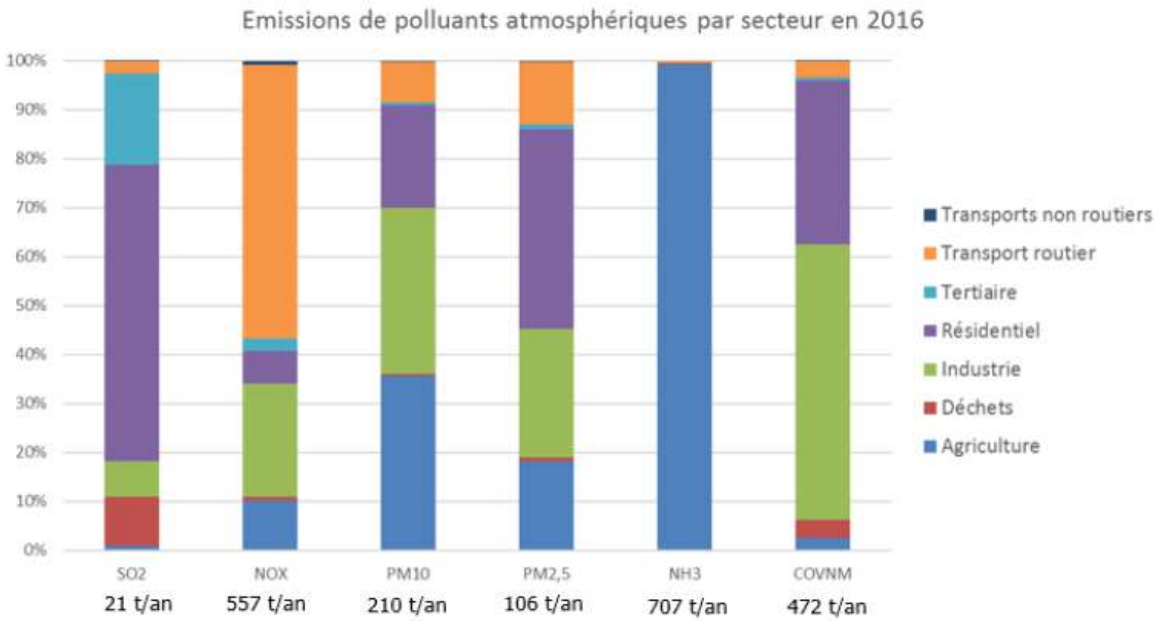
Il provoque une eutrophisation et une acidification des eaux et des sols. C'est également un gaz précurseur de particules secondaires.

SO2 : Dioxyde de soufre

Le dioxyde de soufre est produit principalement à partir de la combustion d'énergies fossiles (fioul, charbon, lignite, gazole, etc.). Ce polluant provoque une irritation des muqueuses, de la peau et des voies respiratoires (toux, gêne respiratoire, troubles asthmatiques). Il favorise également les pluies acides et dégrade la pierre.

C'est également un précurseur de particules secondaires en se combinant, sous certaines conditions, avec les NOx.

La répartition des émissions territoriales se décompose ainsi (données 2016) :



Parmi les différents types de polluants, le PCAET retient principalement les enjeux suivants sur le territoire :

- **L'exposition aux particules :**
  - **avec le chauffage au bois à foyer ouvert ou ancien, et donc peu performant ;**
  - **avec le brûlage à l'air libre des déchets verts ;**
- **L'exposition aux oxydes d'azote, pour les habitants situés le long des axes routiers ;**
- **L'émission de COVNM due à l'industrie et aux usages résidentiels ;**
- **L'émission de l'ammoniac due à l'agriculture, selon la gestion d'effluents d'élevage ;**
- **L'exposition à l'ozone et particules (dépassement des seuils) sur l'ensemble du territoire.**

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

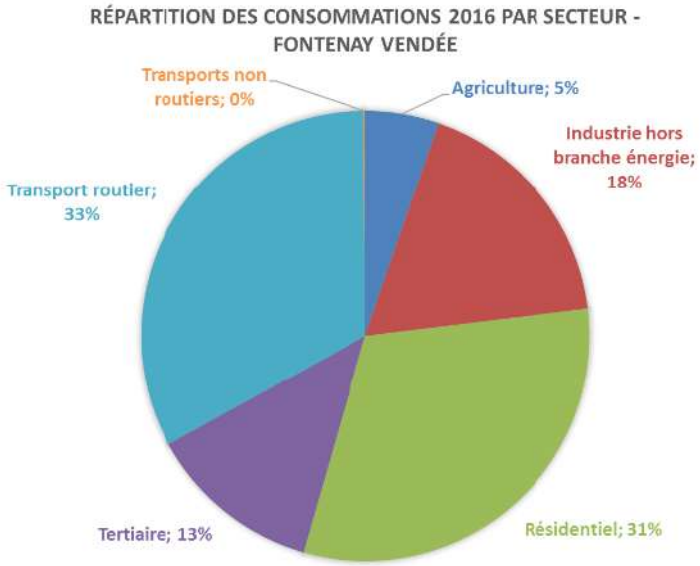
2. Consommations d'énergie

Comme pour les émissions de gaz à effet de serre, ce chapitre repose sur les données issues du PCAET. Les données relatives aux consommations énergétiques du territoire présentées ci-après proviennent des extractions fournies par Air Pays de la Loire (BASEMIS).

La consommation du territoire de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée représente 5,5% de la consommation du département (pour 5% de la population et 7% de la superficie) et 26 MWh/hab, légèrement supérieur au ratio département et région (24,5 MWh/hab.)

Les consommations d'énergie sont à 46% issues de produits pétroliers et 17% de gaz naturel, soit une forte dépendance aux énergies fossiles. 10% des consommations d'énergies sont issues du bois.

Les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont, en 2016 :
- Le bâtiment : les secteurs résidentiel et tertiaire (406 GWh) représentent 44% de la consommation finale ;
- Le secteur du transport routier représente quant à lui 33% de la consommation finale (304 GWh).



Le PCAET dresse le bilan suivant :
- **Une consommation d'énergie finale de 924 GWh/an en 2016,**
- **Une consommation d'énergie finale de 26 MWh/habitant/an,**
- **Une forte dépendance à l'approvisionnement et au prix des énergies fossiles : à hauteur de 63% (représentant 582 GWh),**
- **Une consommation pour les secteurs transports et résidentiel de 64% en 2016 : un enjeu majeur portera sur la mobilité des personnes et la consommation des logements, avec une part importante de logements anciens.**

3. Production d'énergie

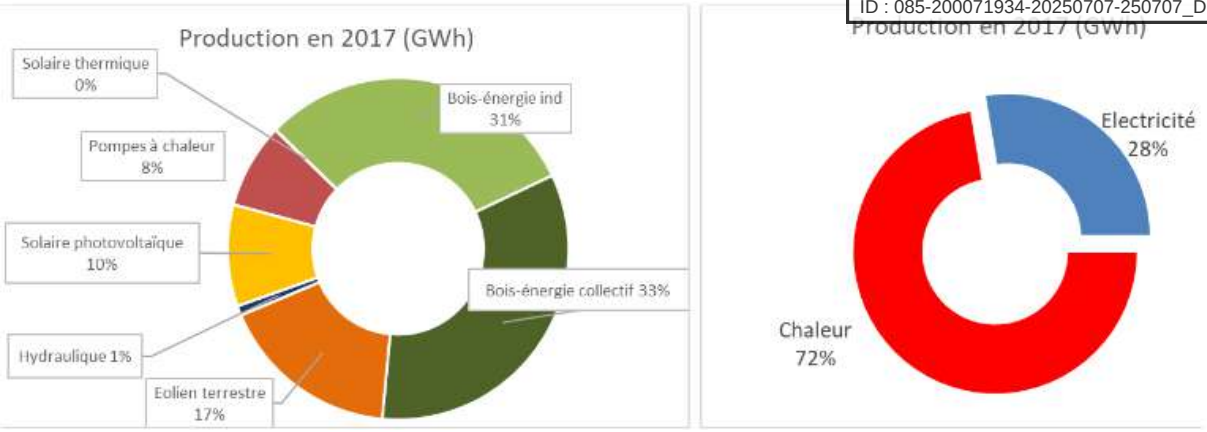
Les données de production d'énergies renouvelables du territoire figurant dans le PCAET sont issues de l'étude du SYDEV « Etude territoriale du potentiel de valorisation des énergies renouvelables et de récupération de Vendée », livrée courant 2019 sur la base de données 2017. Les données BASEMIS ont également été mobilisées pour compléter certaines données.

La production énergétique sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée s'élève à 199 GWh en 2017.

La production d'énergies renouvelables couvre 21,5% de la consommation d'énergie finale territoriale en 2016.
L'essentiel de cette production provient du bois énergie, qui représente au moins 64 % de la production totale d'énergie (correspondant à la consommation des particuliers et des chaufferies collectives).

À noter que des filières ne sont pas ou peu représentées : la méthanisation, le solaire thermique ou encore la géothermie.

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



Répartition de la production d'énergies renouvelables, par filière et par type d'énergie (Source : PCAET)

4. *Potentiels de réduction des émissions, des consommations d'énergie, et de développement des énergies renouvelables*

Les données qui suivent sont issues du diagnostic du PCAET.

► **Le potentiel d'amélioration de la qualité de l'air à l'horizon 2050 est de :**
- division par 3 des émissions de NOx,
- division par 2 des émissions de particules fines
- division par 3 des émissions de NH3
- division par 2 des émissions de SO2
- division par 2 des émissions de COVNM

► **Le potentiel de réduction de consommation d'énergie à l'échelle du territoire intercommunal est estimé à :**

- 152 GWh dans le secteur résidentiel, soit **-52%**
  Leviers : rénovation thermique des bâtiments, sobriété et efficacité des équipements

- 51 GWh dans le secteur tertiaire, soit **-44%**
  Leviers : rénovation thermique des bâtiments, sobriété et efficacité des équipements

- 109 GWh dans le secteur de la mobilité, soit **-54%**
  Leviers : efficacité des véhicules, report modal, recours au covoiturage, planification de l'aménagement de l'espace, réduction des vitesses

- 73 GWh dans le secteur du transport de marchandises, soit **-70%**
  Leviers ; amélioration de l'efficacité des véhicules, taux de remplissage des camions, développement du ferroutage, réduction des distances de transport, etc.

- 75 GWh dans le secteur industriel, soit **-46%**
  Leviers : efficacité des procédés, éco-conception, recyclage de la matière, etc.

- 12 GWh dans le secteur agricole, soit **-25%**
  Leviers : réglage des véhicules, éco-conduite, isolation des exploitations, et efficacité énergétique

A l'horizon 2050, le potentiel physique de réduction de consommation d'énergie sur le territoire est estimé à environ 472 GWh, soit -51% par rapport à la consommation territoriale évaluée en 2016.

► **Le potentiel en énergies renouvelables estimé à l'échelle du territoire intercommunal est de :**

- 307 GWh pour l'**éolien**
  dont 19 GWh sur la commune de Pissotte (**6,2% du potentiel en éolien**)

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

- 194 GWh pour le **solaire photovoltaïque**
  La commune de Pissotte représente un potentiel de :
  - 4,97 GWh pour le **solaire photovoltaïque sur toiture**
  - 0,09 GWh pour le **solaire photovoltaïque au sol**
  - Aucun potentiel en ce qui concerne le **solaire photovoltaïque en ombrière**

- 61 GWh pour le **bois énergie – chaufferies collectives**
  dont 2 GWh sur la commune de Pissotte (**3,3% du potentiel en bois énergie**)

- 87 GWh pour la **méthanisation**
  dont 2 GWh sur la commune de Pissotte (**2,3% du potentiel en méthanisation**)

- 17 GWh pour l'**aérothermie**
  dont 1,13 GWh sur la commune de Pissotte (**6,6% du potentiel en aérothermie**)

- 7 GWh pour le **solaire thermique**
  dont 0,4 GWh sur la commune de Pissotte (**5,7% du potentiel en solaire thermique**)

- 3 GWh pour la **géothermie**
  dont 0,01 GWh sur la commune de Pissotte (**0,3% du potentiel en géothermie**)

- 3 GWh pour l'**hydraulique**
  Le potentiel repose uniquement sur le barrage de Mervent
  Aucun potentiel sur la commune de Pissotte

Le territoire du Pays de Fontenay-Vendée présente un potentiel d'énergies renouvelables de 683 GWh (hors biocarburants et bois de chauffage pour les particuliers, ainsi qu'un petit potentiel hydraulique à Mervent, soit 716 GWh, selon l'étude SYDEV de 2019).

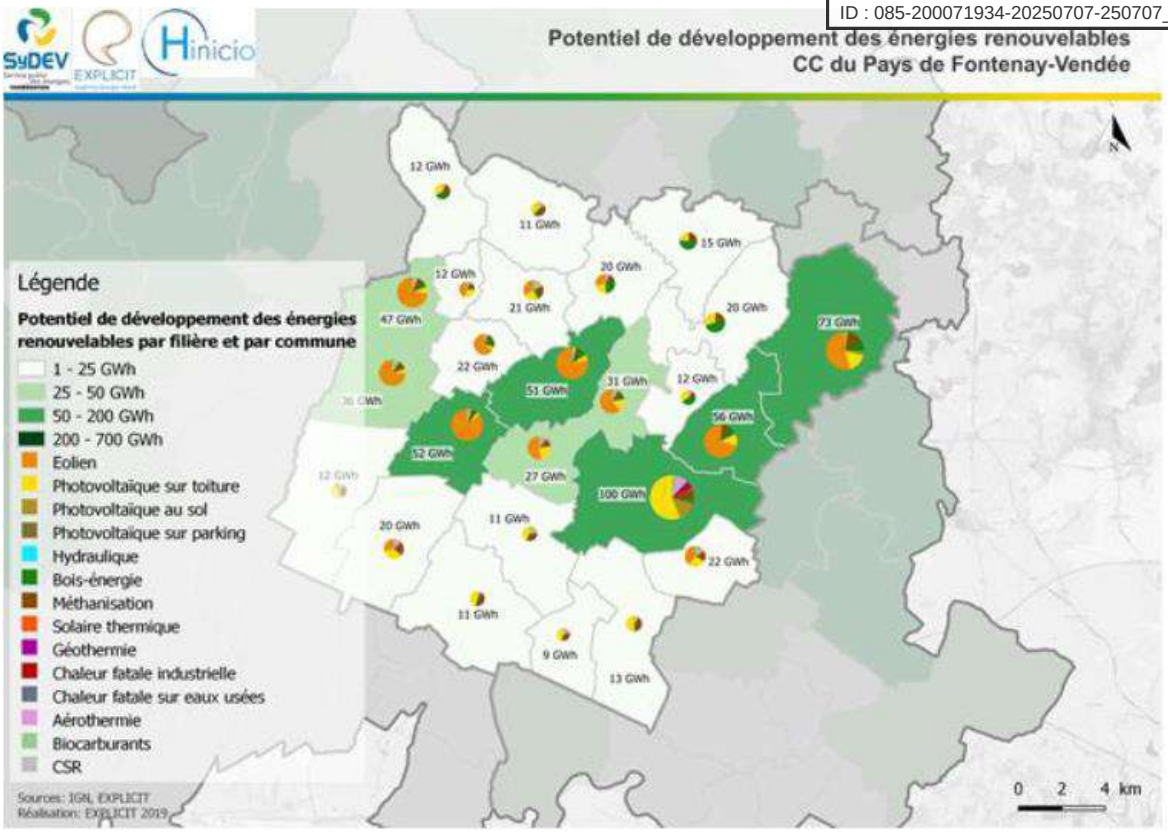
La commune de Pissotte porte un potentiel de 31 GWh, principalement représenté par l'éolien, le photovoltaïque sur toiture et le bois-énergie.

Pour accompagner les conclusions ci-dessus :
- Le tableau ci-après illustre la production actuelle d'énergies renouvelables et le potentiel mobilisable à l'horizon 2050 (d'après l'étude SYDEV de 2019).
- La carte qui fait suite représente la part du potentiel de développement des énergies renouvelables par commune de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Elle permet ainsi de visualiser le potentiel de production représenté par la commune de Pissotte à l'échelle du territoire intercommunal (d'après l'étude SYDEV de 2019).

		Actuel	2050	
		Production	Potentiel	Augmentation
	Filière	GWh	GWh	GWh
	Bois énergie - chauffage individuel	61		/
Thermique	Bois énergie - chaufferies collectives	67	61	/
	Solaire thermique	0,1	7	7
	Pompes à chaleur	16	17	1
	Méthanisation		87	87
	Récupération (déchets, eaux usées)		4	4
	Géothermie		3	3
	Sous-total	*145 GWh*	*384 GWh*	*239 GWh*
Electricité	Photovoltaïque	19	194	175
	Eolien	34	307	273
	Hydraulique	2	3	1
	Sous-total	*55 GWh*	*548 GWh*	*493 GWh*
	Total	**199 GWh**	**683 GWh**	**551 GWh**

Synthèse du potentiel en énergies renouvelables mobilisable dans le cadre du PCAET

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



Répartition géographique du potentiel de production des énergies renouvelables

II.6.7 LA FIBRE OPTIQUE

Les Pissotois bénéficient d'un réseau déployé de fibre optique significatif avec un accès pour 73.9% des logements.

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

II.6.8 RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTION – SYNTHESE/BILAN/ENJEUX

Le réseau de collecte de la commune de Pissotte est de type séparatif : les eaux usées et les eaux pluviales transitent dans des réseaux distincts. Le schéma directeur d'assainissement intercommunal n'identifie pas de problématique pouvant remettre en question la fonctionnalité des réseaux de la commune.
Néanmoins, la topographie du territoire favorise les ruissellements. La gestion des eaux pluviales, en particulier sur les secteurs à urbaniser, est donc une thématique à intégrer dans le projet de PLU.
Concernant la ressource en eau potable, elle provient des retenues de la rivière Vendée. Bien que la masse d'eau (FRGR0584A) présente un état chimique mauvais, le traitement par l'usine de potabilisation de La Balingue fournit une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité.

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
► **Un Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal** en cours de finalisation : pas de dysfonctionnement diagnostiqué sur la commune. ► **Un zonage d'assainissement collectif et une station d'épuration conforme** et en capacité de gérer les eaux usées actuelles et nouvellement générées par une ouverture à l'urbanisation. ► **Une eau potable de bonne qualité**. ► **Un système de gestion et de traitement des déchets opérationnels**. ► **Un potentiel de développement des énergies renouvelables**, notamment éolien et photovoltaïque sur toiture.	► **Un taux de non-conformité** des dispositifs d'assainissement non-collectif de 49,5%. ► Des secteurs au nord-est de la commune couverts par **des périmètres de protection de captage** éloignée (57 ha) et rapprochée - zone complémentaire - (4 ha) valant servitude à annexer au PLU. ► **Des secteurs sensibles aux ruissellements** des eaux pluviales : - Intégrer les problématiques connues aux choix des secteurs à urbaniser ; - Prévoir une gestion appropriée des eaux pluviales ; - Préserver les zones humides et le maillage bocager, et ainsi leur rôle dans la gestion des ruissellements ► **Veiller à la bonne capacité des réseaux** (pluvial, assainissement, défense incendie) sur les futurs secteurs à urbaniser.

ENJEUX - ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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

- ✓ **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
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

II.7. DOCUMENTS ET PROGRAMMES RÉGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT Sud-Est Vendée a été approuvé le 21 avril 2021. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU devra être compatible avec les documents présentés ci-après.

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

II.7.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021

La révision du SCoT a été engagée en janvier 2025.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification commun à l'ensemble des communes et intercommunalités du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement. Il exprime un projet de développement partagé du territoire à un horizon de 20 ans, c'est à dire dans la perspective de 2035.

C'est un cadre de référence commun. Il exprime la cohérence de l'action des collectivités (communes, communautés de communes). Ses orientations s'imposent aux documents d'urbanisme communaux (Plan Local d'Urbanisme -PLU) ou intercommunaux (Plan Local d'Urbanisme intercommunal -PLUi) qui définissent les règles du jeu en matière de construction et d'utilisation du sol (dont les Permis de construire).

Le SCoT fixe les objectifs quantitatifs (« combien ? ») et qualitatifs (« comment ? ») à horizon 2035 en matière :
• de développement résidentiel : combien de logements à construire ? quelle(s) taille(s) de terrains ? où permettre l'urbanisation ?
• de développement économique : quels besoins spécifiques pour les entreprises ? quelle offre immobilière et foncière ?
• de durabilité du modèle de développement : performance énergétique, renouvellement urbain, etc.

Le SCoT intègre un volet environnemental incluant une analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire. Celle-ci précise les continuités écologiques décrites à l'échelle du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire. **L'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT est développée dans le chapitre « Trame verte et bleue ».**

LES ORIENTATIONS DU DOO

1. OBJECTIFS RELATIFS À LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES
1A. Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols
1B. Accompagnement le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante
1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie de territoire
1D. Maîtriser l'artificialisation des sols

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

1E. Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux

2. OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS
2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques
2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage
2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole

3. OBJECTIFS RELATIFS À L'HABITAT
3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de croissance et de structuration du territoire
3B. Accompagner la diversification de l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels
3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages
3D. Encourager la performance énergétique du bâti

4. OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS
4A. Favoriser l'accroche et la connexion du territoire aux grands réseaux régionaux et nationaux
4B. Faciliter l'accessibilité des pôles et la multi-modalité à l'échelle des villes, bourgs et villages
4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilitée
4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés
4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire

5. OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET ARTISANAL
5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes
5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui valorise les pôles structurants
5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais
5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre
5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir
5F. Proposer un développement diversifié et maitrisé du foncier et de l'immobilier économique
5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles et forestières
5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques

6. OBJECTIFS RELATIFS À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE
6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire
6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale
6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire
6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire
6E. Valorisation du patrimoine rural (moulins, murs, etc.)
6F. Faire vivre les formes urbaines paysagères
6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines
6H. Qualité des espaces économiques
6I. Qualité des paysages agricoles
6J. Qualification vitrines du territoire

7. OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES
7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain
7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants
7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centre bourgs et leurs fonctions de proximité
7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières

8. OBJECTIFS RELATIFS AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES
8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables
8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé
8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains

9. OBJECTIFS RELATIFS AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES
9A. Améliorer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau
9B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels
9C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables
9D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments
9E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels
9F. Diminuer les pollutions et les nuisances
9G. Encourager la gestion environnementale des espaces économiques

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

II.7.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil d'élaboration et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, mais également un instrument de pilotage des actions en faveur du logement. Il définit, pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et principes d'une politique de l'habitat. C'est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.
Il vise à préciser les objectifs du territoire en matière de :

- construction neuve
- de rénovation de l'habitait
- de production de logements abordables

LE PLH 2020/2025 :

- **Un objectif global de production de 720 logements sur 6 ans**, soit une moyenne de 120 logements neufs et rénovés par an
- Un objectif de production de 100 logements sociaux sur 6 ans
- Un programme d'actions renforcé sur **la rénovation des logements** en centres bourgs et centre-ville décliné en deux actions :
    - Un accompagnement renforcé sur **l'accession sociale** et la remise sur le marché de **biens vacants**
    - La poursuite et le renforcement d'un **programme d'aide financière** en direction de particuliers qui souhaitent rénover leur logement
- **Un budget** sur 6 ans **de** plus de 3 700 000 €.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) met en exergue 5 grands enjeux :

- Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages
- Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie
- Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc
- Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques
- Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.

Pour atteindre ces objectifs, **15 actions opérationnelles et pragmatiques ont été définies.**

Le PLH comprend :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur le territoire
- Un document d'orientations précisant les principes et objectifs du PLH
- Un programme d'actions détaillé
- Un dispositif de suivi et d'évaluation grâce à la mise en place d'un observatoire local de l'Habitat

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

II.7.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée a été validé lors du Conseil Communautaire du 28 mars 2022.
Le PCAET est un projet territorial de développement durable d'une durée de 6 ans qui permettra d'agir et d'anticiper les effets du changement climatique en mobilisant tous les acteurs du territoire. Piloté par la Communauté de communes, ses principaux objectifs sont :

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et favoriser le stockage du carbone,
- S'adapter au changement climatique,
- Réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables,
- Améliorer la qualité de l'air.

Source image : site internet CdC Pays de Fontenay-Vendée

Un premier bilan annuel a été réalisé en 2022 afin de faire le point sur la mise en œuvre des actions du PCAET. En 2025, une évaluation à mi-parcours sera également effectuée. Elle s'appuiera sur les deux premiers bilans et permettra d'ajuster le contenu du PCAET.

Le programme d'action du PCAET s'articule autour de 5 axes :

- Axe n°1 : Mettre en valeur l'eau, la forêt et la biodiversité sur le territoire
- Axe n°2 : Elaborer une stratégie en matière de mobilité
- Axe n°3 : Optimiser le patrimoine, promouvoir un urbanisme durable et des projets d'énergie renouvelable
- Axe n°4 : Accompagner le développement économique
- Axe n°5 : Prendre en compte les enjeux sanitaires et les risques naturels

Les actions associées sont listées ci-dessous :

AXE N°1 – METTRE EN VALEUR L'EAU, LA FORET ET LA BIODIVERSITE SUR LE TERRITOIRE
Action n°1 : Agir pour une meilleure maîtrise du cycle de l'eau
Action n°2 : Mettre en œuvre une charte forestière
Action n°3 : Accompagner la plantation et l'entretien des haies
Action n°4 : Renforcer le rôle de la biodiversité et anticiper les impacts du changement climatique sur la faune et la flore
AXE N°2 – ELABORER UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE
Action n°5 : Elaborer un schéma directeur des mobilités et planifier le développement des alternatives adaptées
Action n°6 : Promouvoir le covoiturage et le télétravail comme une véritable alternative à la voiture individuelle
Action n°7 : Accompagner et faciliter l'usage du vélo et des modes doux sur les déplacements de courte distance
Action n°8 : Verdir le parc de véhicules des collectivités et encourager l'usage de nouvelles motorisations sur le territoire
AXE N°3 – OPTIMISER LE PATRIMOINE, PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DES PROJETS D'ENR
Action n°9 : Favoriser la rénovation énergétique du patrimoine public
Action n°10 : Faciliter et financer la rénovation énergétique de l'habitat
Action n°11 : Encourager les projets d'Energies Renouvelables
Action n°12 : Adapter les documents de planification et d'aménagement pour intégrer les enjeux d'économie d'énergie et de transition énergétique
AXE N°4 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
Action n°13 : Proposer une démarche globale d'économie circulaire aux entreprises
Action n°14 : Accompagner l'agriculture dans des programmes Air, Energie, Climat
Action n°15 : Favoriser les circuits courts et les approvisionnements en produits alimentaires locaux et de qualité
Action n°16 : Renforcer la démarche "tourisme écoresponsable" et valoriser la transition énergétique
AXE N°5 – PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SANITAIRES ET LES RISQUES NATURELS
Action n°17 : Mesurer, étudier et informer sur la qualité de l'air (extérieur et intérieur)

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

Action n°18 : Compléter les enjeux « Air », « Santé», « changement climatique » du Contrat local de santé
Action n°19 : Animer, co-animer ou déléguer des actions spécifiques de sensibilisation et prévention en lien ou non avec le CLS (ex : radon)
Action n°20 : Mieux connaître et s'adapter à l'évolution des risques naturels et émergents

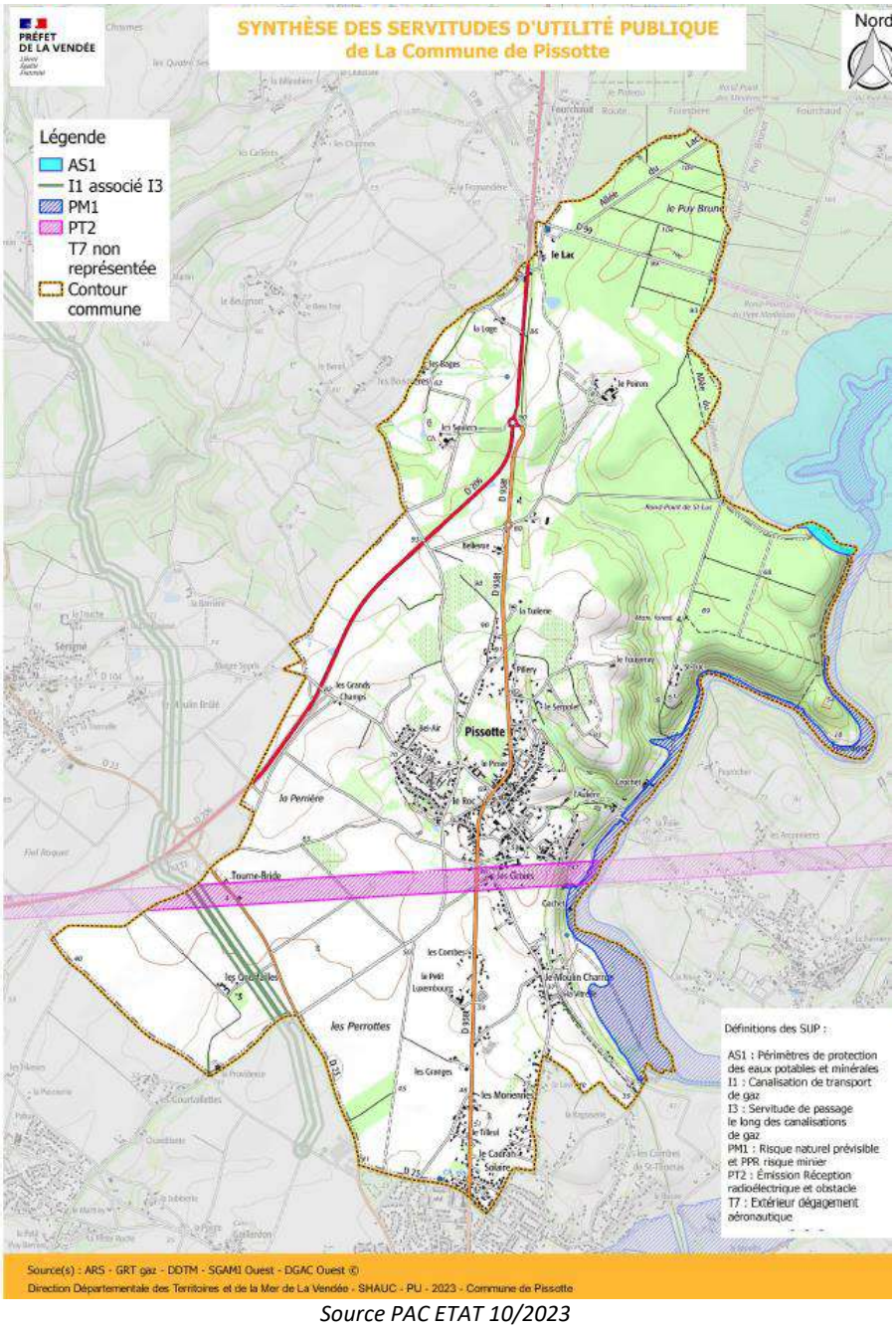
AXE N°0 – EN TRANSVERSALITE

Action n°21 : Faire vivre, communiquer et assurer la transversalité du PCAET

II.7.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sur le territoire de Pissotte sont les suivantes :

- Aire captage (AS1) – hors secteurs urbanisés
- Canalisation de transport de gaz (I1, I3) - hors secteurs urbanisés
- Plan de prévention de risques inondation – PPR (PM1) en cours de révision
- Servitude radioélectrique (PT2) : sud bourg, les Groies
- Servitude aéronautique (T7)



Source PAC ETAT 10/2023

Liste, actes, PPR complet, plan de détail en annexe du PLU

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

CHAPITRE 3. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS – CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES

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

III.1. BILAN DU PLU

III.1.1 BILAN DU PADD

Orientation du PADD	Objectifs atteints/non atteints
1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET MAITRISER L'URBANISATION FUTURE **...une poursuite de la croissance démographique...** PISSOTTE est le siège d'une progression constante de la population, à un rythme croissant depuis quelques années, progression due majoritairement à un apport de population externe, mais également par un bon taux de renouvellement sur place. Cette hausse de population s'accompagne d'une croissance du parc de résidences principales de 7 unités en moyenne par an depuis dix ans, quasi-exclusivement sous forme de maisons individuelles. **La volonté de la commune est de continuer d'accueillir une nouvelle population, mais en contrôlant le rythme de croissance pour en maitriser ses effets connexes *(besoins en services à la population, équipements, et préservation de l'identité communale)*.** **Il s'agit donc d'assurer l'adéquation entre la hausse de la population, le prélèvement foncier et la capacité des équipements publics *(assainissement, écoles, périscolaires, sportifs...)* :** ▪ **en maitrisant le rythme de construction, sur la base d'un objectif moyen de 9 à 10 logements par an, ce qui correspond à un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1,5%/an ;** ▪ **en anticipant la programmation des équipements et des besoins en service à la population.**	Objectifs non atteints Rythme de construction de 3 logements/an au lieu de 9 à 10
...maitrise permettant la mixité urbaine... **Parallèlement aux objectifs quantitatifs, une diversification de l'offre de logements sera recherchée pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages : la production de logements locatifs sociaux sera encouragée.** **Sur le plan qualitatif, la collectivité s'impliquera afin de mieux assurer la maitrise des coûts et donc l'accession à la propriété, de mieux respecter le droit au logement pour tous les résidents, et de favoriser la mixité des fonctions urbaines.** **Le gel des zones urbanisables va dans ce sens. Le PLU étudiera également d'autres outils et trouvera une traduction concrète de cette volonté dans les documents graphiques et/ou les règlements, par exemple :** ▪ **Edicter des prescriptions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones ouvertes à l'urbanisation ;** ▪ **Mettre en œuvre si besoin des procédures engageant la collectivité telles que la ZAC, l'application du DPU *(Droit de Préemption Urbain)*...** **...maitrise garantie d'économie d'espace...** **La nécessité de limiter désormais la consommation d'espaces conduit la commune à mettre en œuvre de nouvelles formes urbaines, en privilégiant l'habitat intermédiaire, voire le petit collectif, habitats de compromis conciliant l'économie de projet, l'économie d'espaces et l'économie énergétique.** **Le développement du parc social initié par la collectivité peut constituer une opportunité pour réaliser ces nouvelles formes urbaines, mettant en œuvre des techniques innovantes visant à l'excellence environnementale notamment.** **L'économie d'espace signifie par ailleurs que la commune a choisi l'extension maitrisée de l'urbanisation en périphérie du bourg. Le PLU autorisera la construction dans les hameaux déjà constructibles au POS, sans extension des périmètres existants.** **Dans une perspective de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU intègre le potentiel constructible en dents creuses et affiche un objectif de 15 logements par hectare minimum dans les opérations d'ensemble.** **...maitrise garantie d'une urbanisation de qualité...** La qualité du cadre de vie ne se mesure pas uniquement en termes de densité d'espaces verts, de quiétude, de qualité architecturale, mais également en termes de réponses aux exigences sociales de la population : accessibilité, déplacements doux, possibilités de tissages de liens sociaux, ...	Objectifs partiellement atteints Limitation de l'étalement urbain par le gel des zones constructible et la maîtrise des écarts et hameaux Une opération d'ensemble organisée réalisée : les Bretonnes Urbanisation peu dense dans les hameaux/écarts Pas/peu de mixité de l'habitat
...maitrise garantie d'une urbanisation de qualité... La qualité du cadre de vie ne se mesure pas uniquement en termes de densité d'espaces verts, de quiétude, de qualité architecturale, mais également en termes de réponses aux exigences sociales de la population : accessibilité, déplacements doux, possibilités de tissages de liens sociaux, ... **Dans cet esprit, le PLU engagera un certain nombre d'actions principalement dans les nouveaux quartiers *(où la collectivité sera impliquée)* et le tissu urbain existant *(où la collectivité pourra engager des actions fortes sur le plan foncier notamment)* :** ▪ **La prise en compte de la trame végétale existante dans les nouveaux quartiers comme éléments structurants des aménagements ;** ▪ **L'établissement de continuités vertes et bleues sur l'ensemble du territoire *(forêt de Mervent, vallée de la Vendée...)*, y compris dans le tissu urbain, corridors écologiques garantissant la libre circulation des espèces, donc la biodiversité ;** ▪ **La mise en place de continuités douces, autant que possibles différenciées de la voirie automobile, dans et depuis les pôles d'habitat vers les pôles générateurs de déplacements *(écoles, commerces, ville de FONTENAY LE COMTE...)* ;** ▪ **L'éloignement des secteurs *a priori* vecteurs de nuisances *(activités...)* des pôles d'habitat ;** ▪ **La requalification du centre bourg autour des deux monuments signaux, l'église et la mairie ;** ▪ **...**	Objectifs atteints : Préservation des parcs, boisements, trame verte et bleue y compris dans le bourg : parc de Montalembert, jardins et parcs… Objectifs partiellement atteints : Liaison vélo Pissotte/Fontenay sur la RD 938 ter réalisée … mais absence de liaison douce confortable et sécurisée entre le bourg et Bel Air/Les Bretonnes Valorisation du bourg, réhabilitation des maisons de bourgs, des espaces publics

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

Orientation du PADD	Objectifs atteints/non atteints
2. REINVENTER UNE CENTRALITE POUR LE BOURG **...en densifiant l'espace urbanisé...** **L'étirement urbain nord/sud sera maîtrisé au bénéfice du cœur de l'agglomération : il s'agit de redonner de l'épaisseur au cœur du bourg, en bénéficiant des espaces actuellement vides ou susceptibles de muter dans les années à venir.** **...en affirmant une nouvelle centralité...** **La centralité n'est pas uniquement matérialisée par les mouvements de convergence qui y sont favorisés, internes à l'espace central et depuis la périphérie, et par l'activité qui génère ces mouvements : commerces, services, écoles...** **Le bourg ancien de PISSOTTE s'est développé en étoile, et possède une trame viaire caractéristique de sa période de développement, donc contrainte: voirie radiale, gabarits insuffisants, îlots bâtis denses, morphologie ramassée...** **Affirmer la centralité du bourg consiste à y favoriser le commerce et le développement des services de proximité : ceci suppose que les modèles de développement concentriques soient affirmés, et que le drainage des nouveaux quartiers vers le centre soit optimisé.** **Le pôle de centralité sera donc identifié dans le Plan Local d'Urbanisme, afin de créer un véritable centre névralgique autour du carrefour desservant la mairie, l'église et les commerces :** ▪ **La zone à caractère central bénéficiera d'un règlement spécifique, assurant la pérennité du paysage urbain, en imposant des implantations à l'alignement et en limites séparatives *(maintien voire création de fronts de rue)*, en favorisant la densification des espaces et en autorisant des volumes bâtis plus importants qu'en périphérie.** ▪ **Des règles peu contraignantes seront mises en œuvre pour les activités dans le centre bourg, afin de favoriser l'implantation et le développement des commerces, et particulièrement le « petit commerce » de proximité *(normes de stationnement plus souples notamment)*.** ▪ **La recherche de formes urbaines et de volumes architecturaux originaux y seront encouragés permettant des effets de « mise en scène », pour les « monuments signaux » que sont les équipements publics et/ou les équipements à caractère collectif.** ▪ **Afin de conserver le caractère de village, il n'est pas prévu de densifier inconsidérément la zone périphérique à caractère résidentiel.** **Le PLU autorisera donc des volumétries, des hauteurs d'immeubles et des densités d'occupation du sol plus importantes dans le cœur du bourg.** **...en incitant au renouvellement urbain...** La recherche de toutes les opportunités nouvelles de renouvellement sur place doit être favorisée, en identifiant les bâtiments susceptibles d'être réaffectés en logements à court et moyen terme, et surtout en assouplissant éventuellement certaines règles d'urbanisme *(implantations, stationnements...)*.	Objectifs partiellement atteints : Commerces qualitatifs et dynamique en cœur de bourg (café, boulangerie) Pas de dispersion des activités de centralité hors bourg Quelques constructions en dents creuses dans le bourg mais pas d'aménagement sur le clos de la solitude Extension des équipements scolaires et sportifs/loisirs sur site en cœur de bourg Quelques réhabilitations
3. ENGAGER UN MODELE URBAIN DURABLE La commune de PISSOTTE mène l'élaboration de son PLU dans l'esprit d'une approche environnementale de l'urbanisme sur l'ensemble de son territoire. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les réflexions d'urbanisme propre au Plan Local d'Urbanisme : elle n'en constitue ni un préalable, ni un prolongement. Elle s'appuie sur un état des lieux thématique, prend en compte les enjeux et propose une série de prescriptions que le PLU va mettre en œuvre. **...en prenant en compte les enjeux climatiques...** La commune se situe en zone climatique 2 pour l'énergie solaire et possède un réel potentiel solaire. De la même façon, la commune se situe dans une zone relativement favorable au développement éolien (avec des vents supérieurs à 4,5 m/s). **Le PLU prend en compte ces potentiels, et favorise le développement des énergies renouvelables, notamment au plan individuel.** **...en s'inscrivant dans une stratégie d'économie d'espace...** Les possibilités d'extension de l'agglomération sont peu contraintes mais il n'est plus possible de poursuivre le développement urbain en systématisant le modèle « lotissement – 800m² par parcelle ». Dans les secteurs péri-urbains aptes à recevoir une urbanisation nouvelle, notamment la frange Nord et Ouest du bourg, les enjeux sont de concilier trois nécessités : ▪ Nécessité d'économiser les sols, donc d'atteindre une certaine densité, ▪ Nécessité parallèlement de prendre en compte les attentes de la population nouvelle en matière d'intimité et d'aération, ▪ Nécessité de faire en sorte que la densification n'accentue pas les problèmes d'évacuation des eaux pluviales. **...en intégrant les enjeux énergétiques...** L'essentiel des déplacements domicile travail s'effectuent par le biais de la voiture particulière, et tout juste 10% par des modes doux, piétons, deux-roues et transports en commun. Le mode de déplacement est donc particulièrement énergivore à PISSOTTE, ce qui amène la réflexion suivante : le PLU doit contribuer à réduire l'utilisation du véhicule particulier, notamment pour la relation domicile travail, donc : ▪ Développer le maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire ; ▪ Inciter à l'utilisation du transport en commun, ce qui implique l'extension des lignes de transports en commun, ce qui n'est pas du ressort du PLU mais du Conseil Général ; ▪ Favoriser le covoiturage en mettant en place des aires de stationnement de regroupement.	Objectifs partiellement atteints : - Espaces verts préservés - Boisements préservés - Densité encore faible, caractéristique des communes rurales, périurbaine du territoire - Densité lus soutenue dans l'opération d'ensemble communale, des bretonnes (lotissement) - Utilisation de la voiture encore majoritaire - Faiblesse de l'offre en transports en commun - Augmentation des déplacements vélos grâce à la piste sécurisée Fontenay-Pissotte (RD 938 ter 2023) - Aire d covoiturage réalisée (bourg)

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

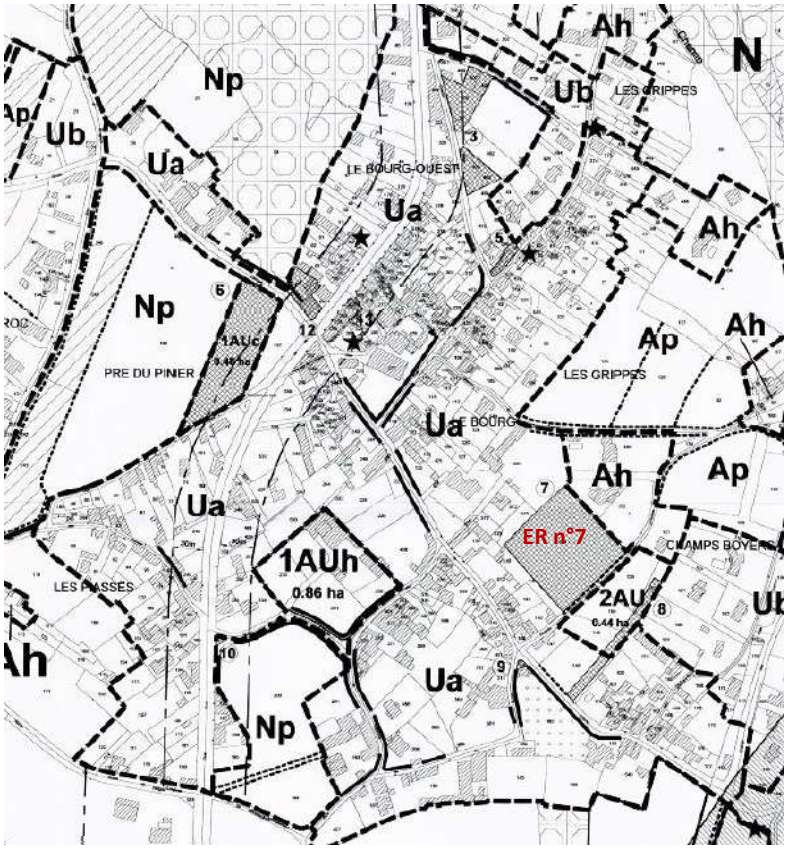
Orientation du PADD	Objectifs atteints/non atteints
…en traitant en amont les enjeux hydrauliques et hydrologiques… Le réseau de collecte des eaux pluviales dans le bourg est structuré et partiellement enterré. Le bourg n'est pas sujet à des inondations fréquentes, mais des points noirs existent, dus à une imperméabilisation trop importante des sols et à leur faible pente : cet enjeu est pris en compte et le PLU met en place des types d'urbanisation favorisant la percolation des eaux et non le ruissellement. **Ainsi, dans les nouvelles opérations périphériques, il sera fait en sorte que les eaux de ruissellement issues des parcelles privées soient de préférence percolées et/ou stockées plutôt que rejetées dans le réseau collecteur. Cette démarche pourra être couplée avec une démarche « défense incendie » : les stockages pourront être communs à plusieurs habitations et servir de réserve souterraine pour le SDISS.** Concernant les débits des cours d'eau, les étiages sont secs : les risques de pollution sont donc importants, et il est impératif de protéger les bassins versants, quantitativement en régulant les apports dus au ruissellement, et qualitativement en proscrivant toutes utilisations du sol génératrices de pollution. Le développement du système d'assainissement collectif pourra permettre le développement de l'habitat sur le bourg. **…en participant au maintien de la biodiversité…** La commune de PISSOTTE recèle des richesses écologiques, notamment inventoriées au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Par ailleurs, la commune est directement concernée par un périmètre « Natura 2000 » : les aménagements projetés sur le territoire de PISSOTTE devront tenir compte de ces milieux. Enfin, environ un quart du territoire communal est concerné par le Massif de Mervent-Vouvant : la protection de ces espaces boisés, véritables cœurs de biodiversité, est incontournable. Les enjeux ne concernent pas uniquement le maintien et la valorisation de la biodiversité sur le territoire agricole et naturel. Il s'agit également de maintenir et de valoriser les éléments naturels situés au cœur ou en périphérie de la nouvelle agglomération : boisements, trame bocagère, zones humides… Le PLU tiendra compte de ces enjeux. **Par la protection des haies, boisements et zones humides d'une part, et par l'identification des secteurs les plus sensibles au plan écologique d'autre part, la commune s'inscrit clairement dans un objectif de mise en valeur de la « trame verte et bleue » et de préservation des continuités écologiques.** Concernant la qualité des eaux, les enjeux sont avant tout d'ordre agricoles ; il ne faut cependant sous estimer les risques de pollution inhérents à un développement soutenu de l'habitat et l'emploi parfois irraisonné de produits phytosanitaires sur les parcelles privées. La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est un objectif prioritaire car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux : ▪ Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ; ▪ Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Vendée préconise d'ailleurs la protection de ces espaces, et répond à la volonté de développement durable. Le regroupement de l'urbanisation future au bourg, où toute construction sera raccordée au réseau collectif d'assainissement, contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.	Objectifs partiellement atteints : - Réseau collectif qualitatif - Encore des problématiques d'accumulation des eaux pluviales par ruissellements Objectifs partiellement atteints : - Préservation des haies, boisements et zones humides identifiées SAGE - Construction du lotissement des Bretonnes sur une zone humide (projet ayant fait l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau)
…en prenant en compte les risques… La commune est concernée par un certain nombre de risques, en particulier liés à la rivière « La Vendée » (risque « inondation » et risque « submersion par rupture de barrage »). Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques : ▪ En limitant l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à des risques majeurs ; ▪ En limitant la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones habitées soumises à un risque ; ▪ Par une information préventive sur les risques majeurs. **…en considérant les enjeux en matière de communications numériques…** Les différences d'accès au haut débit conduisent à une fracture numérique du territoire. Or, le développement des communications numériques est aujourd'hui incontournable, tant dans une perspective économique qu'à destination des particuliers. En ce sens, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Vendée fixe l'objectif, à l'horizon 2020, d'arriver à un Haut Débit généralisé et de qualité, et d'apporter le Très Haut Débit pour les zones d'activités du territoire. La commune de PISSOTTE présente une offre comprise entre 512 Kbit/s et 10 Mbit/s selon les secteurs. L'amélioration de cette offre est souhaitable, tant pour les particuliers qu'à destination des activités. Le niveau de l'offre renforce la logique d'une priorité pour le développement du bourg.	Objectifs atteints - Prise en compte du risque - Application du PPRi - Absence d'activités nuisantes dans les quartiers résidentiels, aux abords d'équipements Poursuite de la desserte numérique en particulier dans le bourg et ses abords
4. PRESERVER LA TRAME AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE A PISSOTTE comme dans de nombreuses autres communes, l'activité agricole joue un double rôle : ▪ Un rôle économique : l'agriculteur est producteur, l'activité agricole est d'ailleurs l'activité majeure de la commune ; ▪ Un rôle social : l'agriculteur est le manufacteur des paysages, notamment des paysages bocagers qui constituent un bien commun à tous. Une déprise agricole génère toujours une perte d'identité paysagère. La commune présente en outre la particularité de posséder des périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée *(A.O.C)* concernant le vignoble « Les Fiefs Vendéens » ; ces périmètres sont très identitaires de PISSOTTE *(« les vins de Pissotte »)* : le PLU se doit donc de protéger ces aires de production. D'une façon générale, la préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constituent donc un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation *(comme les secteurs aptes à l'épandage)*. Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages semblent pérennisés. La commune a choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur : la non constructibilité dans l'espace agricole va dans ce sens. La protection de l'activité agricole est donc la garantie de la préservation des paysages bocagers et de la trame environnementale.	Objectifs atteints - Préservation des terres à valeur agronomique et viticole : zonage A,Av - Préservation des sièges et bâtis agricoles (zonage A) - Inconstructibilité autour des bâtis agricoles (pas de nouvelles habitations, uniquement l'extension maitrisée de l'existant

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

III.1.2 BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones de type U »

La zone Ua
La zone Ua du centre-bourg est en grande partie construite et aménagée.



PLU en vigueur, extrait entre bourg – zone Ua + ER n°7

Elle couvre des constructions à usage d'habitation mais aussi,

- quelque activités (boulangerie, café, salon de coiffure…) en rez de chaussée
- les principaux équipements d'intérêt collectif : mairie, écoles, salle des fêtes, cimetière, city stade…
- les places et parkings, dont le parking de covoiturage au carrefour des RD 398ter et RD104
- quelques parcs de maisons de bourg
- le domaine le long de la route de Sérigné

La zone Ua comporte un vaste emplacement réservé n°7 dédié à l'extension des équipements publics (scolaires, sportifs, de loisirs), sur une grande parcelle derrière école, accessible uniquement par l'étroit chemin de l'Aulière.

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

Cet espace est stratégique de par sa position en extension directe du coeur de bourg. Toutefois, cet espace est “contraint” et l’enjeu d’urbanisation doit être réinterrogé :

- Les équipements scolaires et équipements de loisirs/sportifs ont été aménagés plus au nord ; l’ER °7 n’est plus justifié
- Il fait l’objet d’une rétention foncière confirmée, persistante ; les élus n’envisagent pas d’expropriation
- Il est très difficilement accessible en voiture en raison de l’étroitesse du chemin de l’Aulière et du carrefour avec la rue de l’Orbrie
- en raison de sa surface et de sa situation, son aménagement génèrerait une consommation d’espace et de l’artificialisation
- le zonage constructible pourrait être remis en question, pour garantir un équilibre entre projet d’urbanisation et modération de la consommation foncière et de l’artificialisation

La zone Ub

La zone Ub couvre les extensions récentes du bourg :

- Bel Air, l’EHPAD à l’ouest
- Tiraillon au nord
- Est bourg
- Le quartiers des Moriennes au sud de la commune (en continuité des quartiers résidentiels de Fontenay le Comte

Elle est globalement construite et aménagée, avec toutefois des espaces restés libres :

- Fonds de jardins
- Dents creuses entre 2 habitations
- Jardins en pente, enclavés

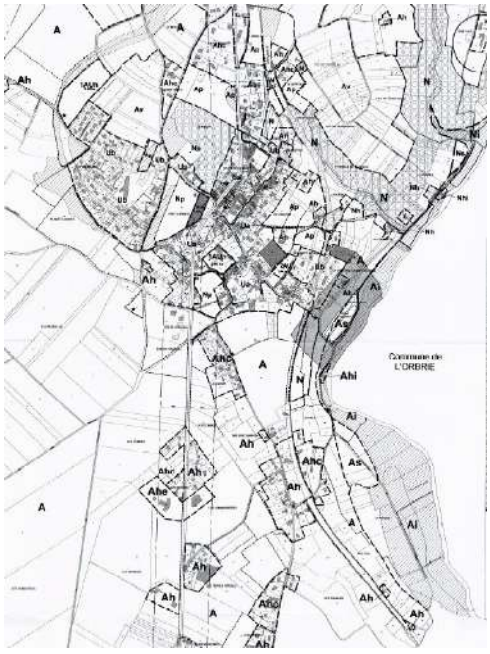
Elle offre un potentiel constructible de 15 à 20 habitations si on soustrait et si on préserve au PLU révisé, les espaces de jardins en interfaces agricoles.

Les secteurs Ahc

Des secteurs Ahc sont inscrits au PLU en vigueur, secteurs résidentiels dispersés (écarts) dans lesquels les constructions nouvelles à usage d’habitation sont autorisées.

Il apparait aujourd’hui que,

- quelques rares dents creuses ont été aménagées et bâties
- certains terrains sont enclavés et encadrés par le tissu bâti (rue du moulin Charron)
- que certains terrains, s’il étaient aménagés, ne permettraient urbanisme qualitatif et/ou pourraient générer une consommation d’espaces agricoles ou naturels important (exemple Fief Pillery au nord du bourg) et/ou pourraient conduire à des risques de conflits entre résidents et exploitants agricoles (Les Groix, Gachet)

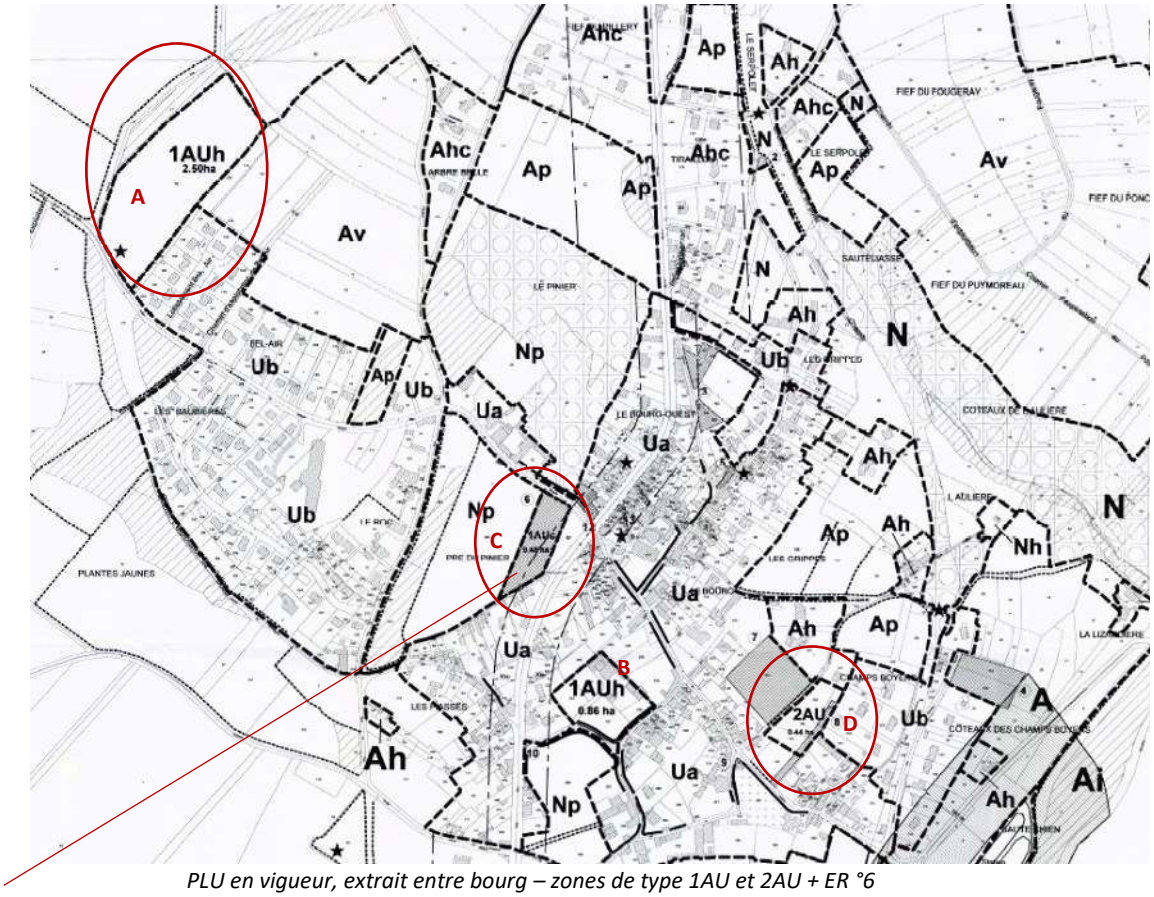


De plus la délimitation des secteurs Ahc « constructibles » et Ah « non constructibles » n’est pas toujours pertinente : ex sud du Moulin Charron, secteur résidentielle sans siège agricole, avec 1 ou 2 terrains qui pourraient être construits.

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

Zones de type « AU »

Nom	Surface	Etat mi 2025	Perspectives d'évolution
A - 1AUh Bel Air	2,50 ha	Vocation habitat aménagée, en cours d'aménagement (lotissement La Bretonne, tranches 1 et 2)	Zone aménagée Classement en zone de type « U »
B - 1AUh rue de la Solitude	0,86 ha (dont constructions)	Vocation habitat Non aménagée	Zone non aménagée Maintien de la constructibilité, Evolution de l'OAP pour permettre la réhabilitation ET de nouveaux logements dans le clos (+ option logements touristiques)
C – 1AUc – pré du Pinier	0,48 ha	Vocation mixte habitat/commerces, avec au moins 5 logements locatifs sociaux Non aménagée Un ER n°6 est inscrit au PLU pour des habitations et commerces. Ce projet est aujourd'hui abandonné. Il y a eu un contentieux, le propriétaire qui habite le domaine au-dessus, route de Sérigné, ne souhaite pas vendre ce terrain.	Zone non aménagée. La constructibilité de ce secteur doit être reconsidérée en raison des incidences : - Sur la consommation d'espaces NAF « agricoles » - Sur l'activité agricole : terre exploitée, déclarée à la PAC, qui va serait morcelée par le projet
D - 2AU chemin de l'Aulière	0,44 ha	Vocation habitat Non aménagée	



PLU en vigueur, extrait entre bourg – zones de type 1AU et 2AU + ER °6

Cas de la zone 1AUc :

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

III.1.3. BILAN DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU en vigueur est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le PLU révisé doit structurer son règlement selon 3 chapitres et se référer aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Prioritairement, les dispositions réglementaires doivent être précisées, redéfinies pour :
- Préciser les destinations et usages, zone par zone, secteur par secteur, pour traduire les orientations communales et communautaires,
- Encourager la densification : règles d'implantation, d'emprise,
- Mieux prendre en compte l'évolution des immeubles patrimoniaux de qualité (identifiés dans le cadre de la révision) avec des règles dédiées.

III.1.4. BILAN DU REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE

Zonages « U »

Voir chapitre II.1.2

Zonages « 1AUh »

- 1AUh Les Bretonnes :
  L'opération est réalisée en partie, en 2 tranches ; 2e tranche en cours mi 2025
  Un classement en zone "U" peut être retenu ; le règlement de lotissement peut être annexé au PLU pour garantir l'homogénéité de l'opération.

- 1AUh Clos de la solitude :
  Le secteur n'est pas aménagé. Les constructions principales, ancienne en fond de clos sont intéressantes et doivent être réhabilités/valorisées (habitat, hébergement). Les annexes anciennes traditionnelles en bon état peuvent être réhabilitée et transformées en logements/hébergements, annexes. le zonage de type 1AU peut être maintenu pour accueillir des logements dans le bâti ancien et du neuf (option)

Zonages 1AUc, 2AU

Voir chapitre II.1.2

Zonages A : zone A, secteurs

Zone A

La zone A identifie et préserve les usages agricoles.

Elle soit être reconduite mais aussi élargie sur des espaces non exploités, en intégrant des espaces résidentiels (zonages Ah, Ahc supprimés)

Secteurs Av

Le secteur Av couvre les terres AOC. Le zonage réglementaire permet d'identifie et de préserver ces terres à forte valeur agronomique et culturelle, du terroir de Pissotte.

Secteur Ap

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

Le s=zonage Ap préservé, inconstructible, garantit le maintien d'espaces libres, ouverts, de présentation et de mise en valeur du bourg.

Secteurs Ah, Ahc

Le PLU en vigueur classe de nombreux écarts et petits quartiers résidentiels en secteurs Ah (habitat en zone agricole, sans nouveaux logements possibles) ou Ahc (habitat diffus en zone agricole, avec nouveaux logements autorisés)., ce qui risque de conduire :

- à un étalement urbain autour d'écarts bâtis, en bordure de routes, sur des espaces agricoles, naturels, nus
- à une "dispersion" des logements et donc des habitants à distance du centre bourg, services et équipement
- à augmenter les circulation "tout voiture"
- à générer des nuisances potentielles pour les usages agricoles environnants
- à générer des coûts en matière de voirie, réseaux, collecte des déchets, gestion du pluvial pour la collectivité

Par ailleurs les limites entre Ah et Ahc ne sont pas toujours justifiées ; elles ne répondent pas à des critères objectifs et ne sont pas comprises par les pétitionnaires, ni par les élus..

La révision du PLU doit permettre,

- de contenir l'urbanisation dans les quartiers et écarts bâtis, le long des axes de circulation (zonage A ave extension et annexes réglementées, en application de la loi ALUR) :
  - nord du bourg au-delà du boisement « Le Piner », secteur Fief de Pillery, Les Groix, nord rue Moulin Charron, Le Lac, …
  - habitations aux abord des sièges ou bâtis agricoles (Poiron, Moulin Charron « nord »)
- de distinguer les quartiers ou groupes d'habitations suffisamment constitués, pouvant accueillir quelques logements en dents creuses et/ou jardins d'habitations existantes ; les critères retenu sont les suivants :
  - taille suffisante
  - nombre important de logement (> 30 habitations)
  - desserte satisfaisante
  - absence de sièges/bâtis/installation agricole
  - quantité limitée de « dents creuses »

III.1.5. BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les 3 OAP sectorielles du PLU sont :

- L'OAP route de Sérigné (1AUh) : ce secteur correspond au lotissement communal des Bretonnes aménagé
- L'OAP La Solitude (1AUh): aménagements / réhabilitations non réalisés
- L'OAP Pré du Pinier (1AUc) : opération non réalisée, blocage foncier puis contentieux sur ce secteur / projet abandonné

Le PLU révisé maintient une OAP sur le Clos de la Solitude, pour valoriser le bâti ancien et permettre une opération « greffe » du bourg (habitat).

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

III.1.6. BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

Tableau des Emplacements Réservés :

N°	Vocation de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Surface	
2	Assainissement eaux usées	Commune	150 m²	Fait
3	Extension du cimetière / stationnement	Commune	1315m²+770m²+5m²	Fait
4	Ateliers municipaux	Commune	3850 m²	Acquis, à aménager
5	Aménagement de carrefour / stationnement	Commune	270 m²	A maintenir
6	Dynamisation du centre-bourg : opération mixte commerces / logements	Commune	4870 m²	Abandonné
7	Extension des équipements publics	Commune	6260 m²	Fait
8	Création de voie	Commune	1060 m²	A supprimer
9	Aménagement de carrefour	Commune	46 m²	A maintenir
10	Aménagement de carrefour	Commune	50 m²	A supprimer
11	Elargissement de voirie	Commune	820 m²	A maintenir
12	Aménagement de carrefour. Dynamisation du centre-bourg (implantation commerciale)	Commune	815 m²	Fait
13	Elargissement de voirie	Commune	85 m²	A maintenir

La plupart des aménagements sont réalisés ou terrai acquis.

Certaines réserves sont abandonnées, comme l'ER 6 pour logements sociaux Pré du Pinier ou ER 7 pour l'extension des équipements derrière l'école.

Les 3 emplacements réservés à conserver (et à renuméroter) sont :

- Rue des Juifs : parking, aménagement voirie
- Rue des Denises : élargissement de la voie
- Carrefour rue de la Groye et route de l'Orbrie

(bénéficiaire commune)

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

III.2 BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

Rappel du contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers

La loi Grenelle II (2010)
- obligation d'analyse des espaces consommés
- fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain.

La loi Alur (2014)
analyse renforcée de la consommation d'espaces NAF
- étude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis/aménagés

La Loi Climat et résilience (2021)
objectifs :
*** la réduction par 2, sur les 10 prochaines années (jusqu'en 2031)**, du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)
* **puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN)**

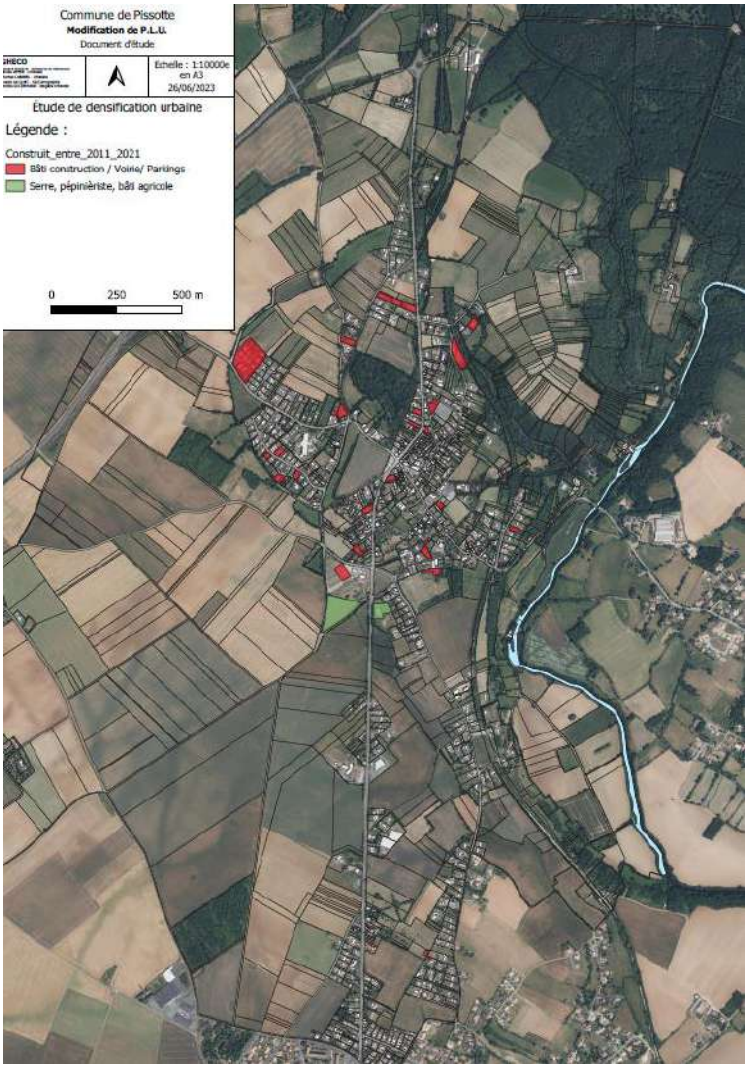
III.2.1 METHODOLOGIE - BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR 10 ANNEES PASSEES (PERIODE MI 2011/MI 2021)

Méthode :

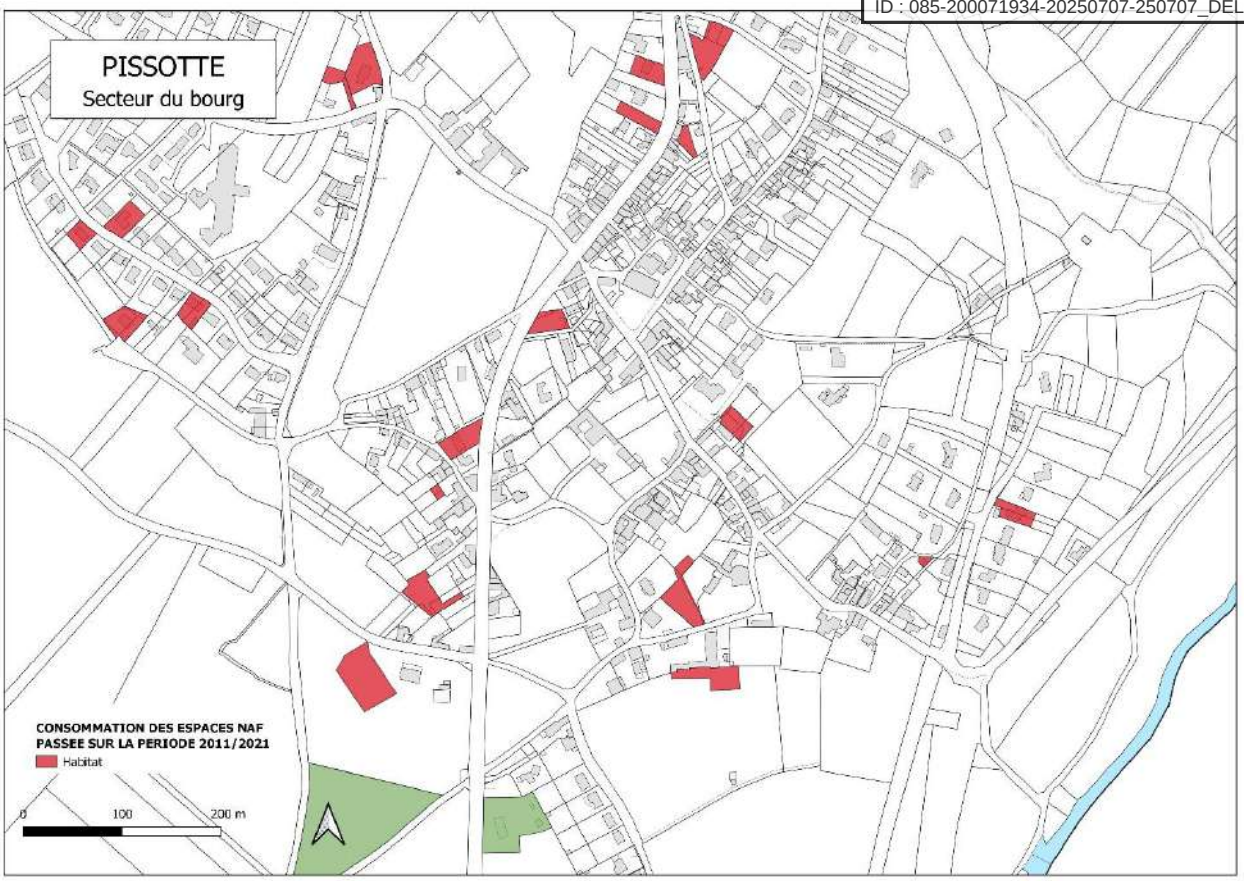
- **recueil des données chiffrées et cartographiques du portail de l'artificialisation (consommation sur la période de 10 ans 2011 à 2021, comptés avant la date de promulgation loi Climat) : environ 4 ha (3,95 ha, tout « habitat »)**
- articulation avec les objectifs SCOT en vigueur
- vérifications, caractérisation des espaces consommés
- mise à jour 2021 (loi Climat) jusqu'au PADD, pour calcul des objectifs de modération

La carte ci-contre fait apparaître les surfaces consommés/artificialisées dans la période 2011/2021
Elle a été établie sur la base de comparions de photos IGN, plans cadastraux, relevé des constructions et aménagements réalisés et en cours mi 2021.

Cartes de détails ci-après

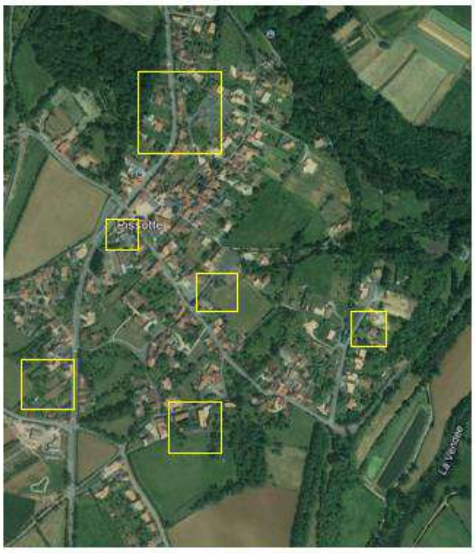


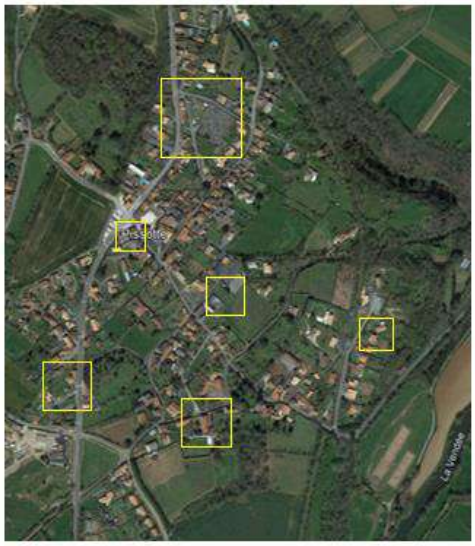
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE



Carte GHECO, 07/2023

BOURG

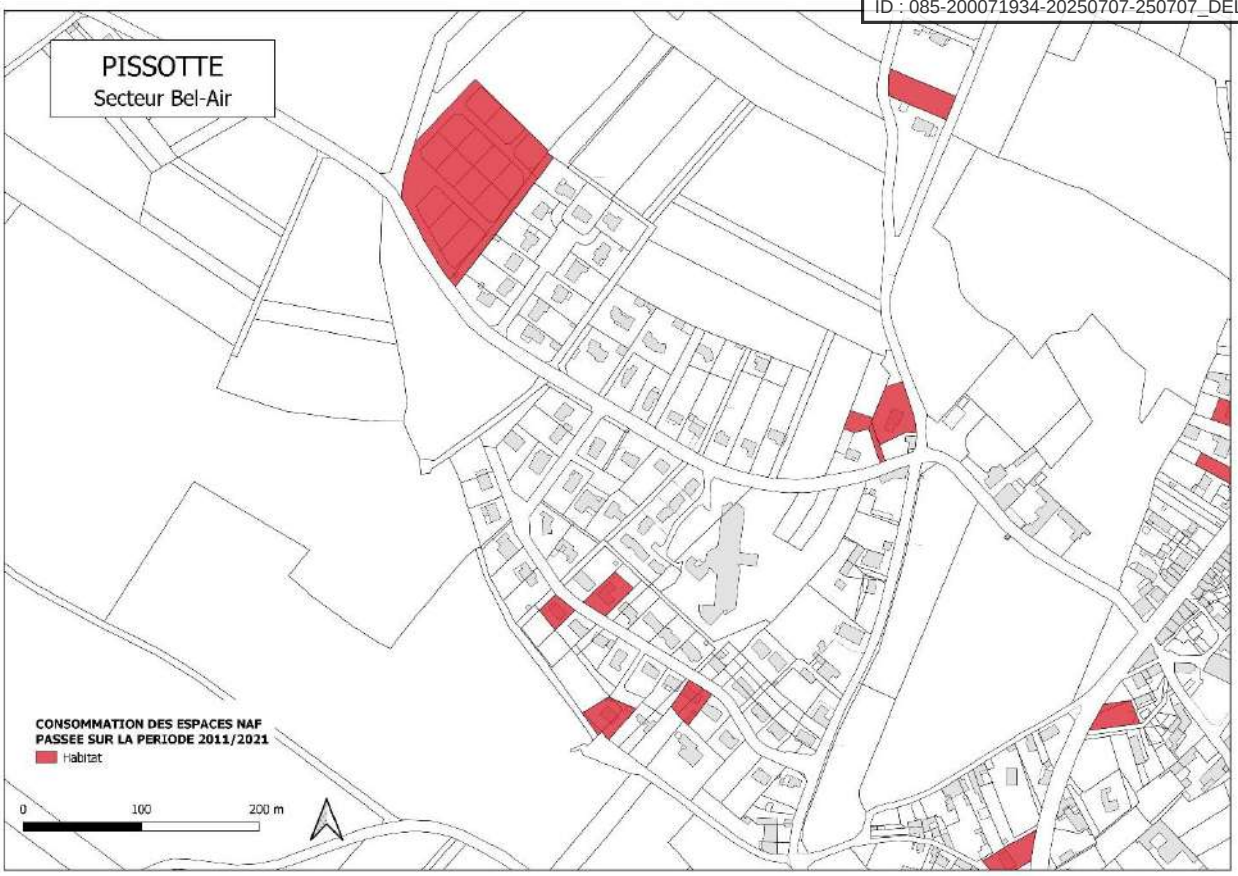




Mai 2010 *Mars 2021*

Source photos : IGN Remonter le temps

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



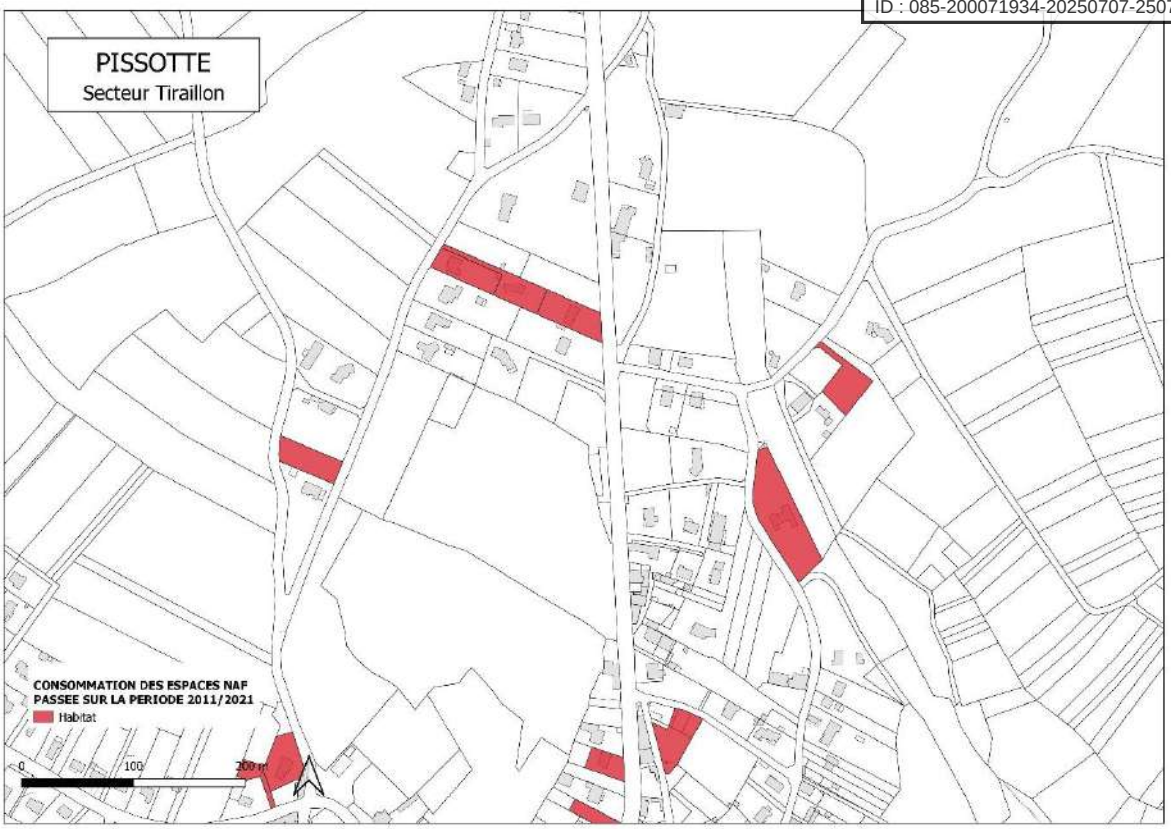
Carte GHECO, 07/2023

QUARTIER BEL-AIR (OUEST DU BOURG)

Mai 2010 *Mars 2021*

Source photos : IGN Remonter le temps

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



Carte GHECO, 07/2023

QUARTIER TIRAILLON (NORD DU BOURG)

Mai 2010

Mars 2021

Source photos : IGN Remonter le temps

BILAN

La consommation foncière identifiée par la commune et GHECO sur la période 2011/2021 est estimé à 3,82 ha (habitat, équipements, parkings).
La plateforme nationale d'artificialisation des sols indique un bilan de 3,95 ha.
Les chiffres sont quasi similaires, **on considère donc le chiffre de 3,95 ha du Portail national d'artificialisation comme « fiable ».**

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

III.2.3 BILAN COMPLEMENTAIRE SPATIALISE ET CHIFFRE DES ESPACES NAF CONSOMMES DEPUIS MI 2021

État au 31/12/2024 :

Estimation des surfaces construites aménagées mi 2021/mi 2023 : 1,97 ha

Dont :

- *0,67 ha sur parcelles diffuses*
- *1,3 ha sur tranche 2 « Les Bretonnes »* (on anticipe en prenant en compte la surface du programme démarré en juin 2023, en cours début 2025)

Carte GHECO – 12/2024

Récapitulatif / BILAN

Consommation passée 2011/2021 (« temps 1 »:	**4 ha (base référente de départ)**
Consommation théorique maximale 2021/2031 :	**2 ha (1/2 des 4 ha) et on a déjà quasiment consommé les 2 ha de la période ou « temps » 2 (2021/2031) début 2025 : 1,97 ha entre mi 2021 et fin 2024**

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

III.3 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014) :

Application L.151-4 du Code l'Urbanisme

…/…Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la ***capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis****, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.

L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…) »

La Loi Climat du 22/08/2021 complète l'enjeu de densifcation des espaces déjà urbanisés :

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

> ***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.*
>
> *(…) »*

III.3.1 METHODOLOGIE

2 volets complémentaires :

1/ L'expertise des espaces « libres » des enveloppes urbaines

Repérage et carte des espaces libres non bâtis/non aménagés mobilisables pour accueillir des constructions
Faisabilité
. Restitution et présentation de la carte - échanges, recueils d'informations (techniques, de projets, de foncier…)
. **Simulation par esquisses des possibilités d'aménagement ou de construction** + estimation / simulation chiffrée du nombre de constructions (logements ou équipements ou activités)

2/ Expertise des possibilités de mutation, démolition-reconstructions

. Identification sur site et avec les élus des bâtiments**, friches, bâtiments vacants**,
. Examen des **possibilités de démolition/reconstructions sur les bâtiments**, îlots, espaces identifiés comme « potentiels »
. simulation / estimation chiffrée

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

III.3.2 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES AMENAGES ET BATIS

L'expertise des espaces « libres » des enveloppes urbaines

Délimitation des enveloppes urbaines pour estimation des espaces résiduels étude de densification.

Une commune selon son organisation urbaine et la configuration du bourg et de villages ou quartiers, peut comprendre plusieurs enveloppes urbaines.

Ces quartiers et enveloppes urbaines peuvent avoir des dents creuses et espaces résiduels.

Mais tous les quartiers ne seront pas constructibles systématiquement en raison de critères variés par exemple : risques naturels, sécurité, nuisances (abords de routes circulées, activités industrielles, servitudes...), activités agricoles pérennes préserver, défaut d'accès ou de réseaux, préservation paysagère...

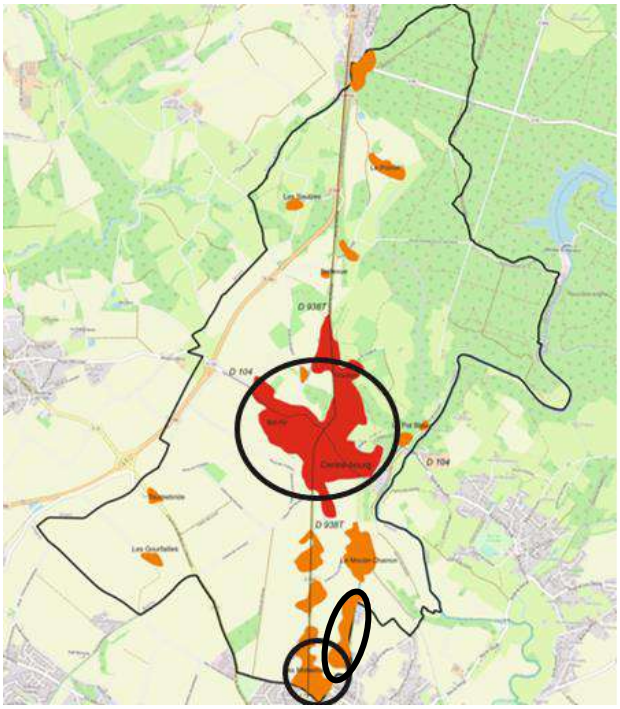
Sur la commune il y a **un bourg principal lisible**, mais aussi,

- **un quartier résidentiel en extension de Fontenay le Comte** (sud commune, Les Moriennes)

- **un ensemble de constructions au sud de la rue du Moulin Charron** (habitat individuel libre, 1 lotissement)

- **des petits quartiers récents résidentiels diffus, dispersés** (urbanisation le long des routes)

- **des activités économiques** dispersées : garage automobile, entreprise Atout Linge, déménageur-garde meubles, paysagiste...



La quasi-totalité des quartiers « dispersés » sont classées en secteur Ah au PLU et ne peuvent pas recevoir de nouvelles habitations. Elles ne comportent pas de véritables dents creuses donc leurs enveloppes urbaines sont déjà remplies, stabilisées.

On doit examiner et maîtriser les extensions d'habitations et annexes en interfaces agricoles pour respecter les exigences en matière de gestion des interfaces et de "ZNT" (zones de non traitement).

Il n'y a pas de zones d'activités sur la commune.

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

centre bourg/Bel Air

L'enveloppe urbaine aménagée et bâtie objet de l'étude de densification porte principalement sur le bourg et ses extensions directes, de part et d'autre de la RD938ter, sur l'estimation des espaces résiduels susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (logements) dans l'enveloppe urbaine (bâtie et aménagée) du bourg

Cette enveloppe intègre :

- le bourg ancien et ses extensions directes à l'est de la RD 938 ter
- le quartier de Bel-air à l'ouest de la RD 938 ter, «détaché» du bourg principal

Les Moriennes / sud Moulin Charron

On exclut :
- le secteur Tiraillon/Fief du Pillery au nord du bourg
- les grands fonds de jardins en lien / interface agricole ou naturelle.

Cette estimation est complétée par l'évaluation des capacités du résiduel dans les parties aménagées et bâties du quartier des Moriennes et du secteur résidentiel au sud de la rue Moulin Charron qui jouxtent Fontenay-le-Comte.

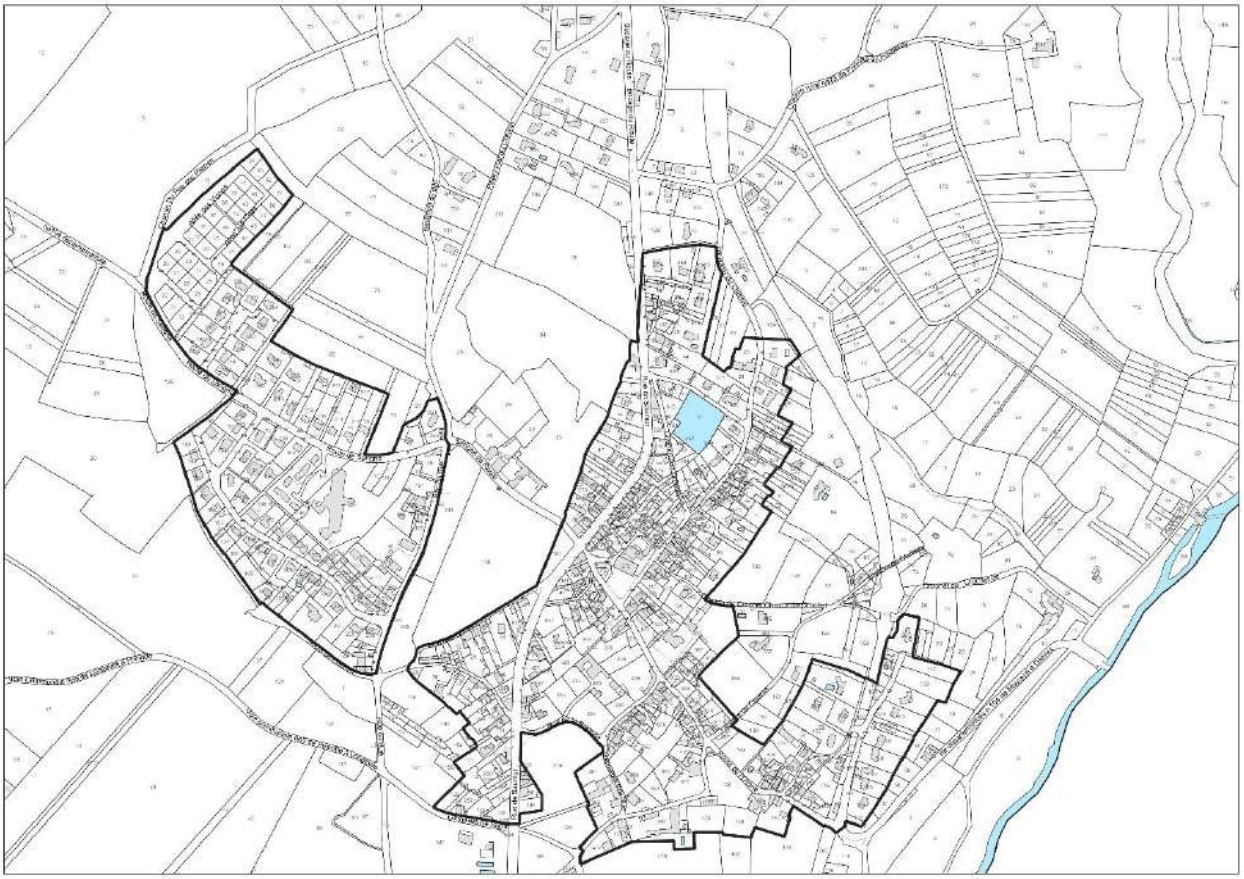
Le secteur Tiraillon/Fief du Pillery au nord du bourg est "coupé" du bourg par le boisement et entrecoupé de grandes prairies ou terrains nus, cultivés ou pas. Il caractérisé par u urbanisme non organisé, au "coup par coup".

On exclut les grands fonds de jardins en lien / interface agricole ou naturelle.
Les enveloppes urbaines ne suivent pas les limites cadastrales ni les zonages du PLU en vigueur.
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ou aménagés (parkings, …) sur 3 cotés.
Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés.

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

Envelopes urbaines considées dans l'étude de densification

centre bourg/Bel Air



Les Moriennes / sud Moulin Charron

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

Différents types d'espaces résiduels identifiés :

- analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan.
Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), du cadastre et des photos aériennes.
Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine et de chiffrer globalement les surfaces potentiellement mobilisables.

- différenciation des espaces résiduels selon leur configuration, accessibilité, organisation fonctionnelle et leur superficie.
Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), pour assurer l'organisation optimale de ces espaces (circulations, accès, …)

Critères retenus pour identifier les parcelles non bâties potentiellement constructibles » dans les secteurs bâtis et aménagés

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ou aménagés (parkings, …) sur 3 cotés.
Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès …) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

Catégorie 1 : Dent creuse simple :
Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible.
Cet espace ne comprend généralement qu'une parcelle et avec accès direct à la voirie ; la dureté ou risque de rétention est donc nul/faible.
Cette catégorie inclut les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble de type lotissements, les lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée).
Des petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses », accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions, de taille moyenne (en moyenne <5 lots « individuels »), sans découpage foncier pré-établi, non intégrés à des opérations d'ensemble.

Catégorie 2 : Espace « de second rang » *nécessitant ou non une division parcellaire : i*l peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie.
Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir).
- lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle, ou envisageable)
- Lots non cadastrés mais adaptés à ce type d'urbanisation

La surface de ces espaces est réduite et ne permet pas de grandes opérations résidentielles (en moyenne entre 1 et 2 lots individuels ou groupés).
La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant. On devra examiner les cas de fonds de parcelles en interfaces agricoles ou naturelles, pour lesquels on doit prévoir une distance « tampon » (enjeu agricole, zone de non traitement, enjeu environnemental).

Catégorie 3 : Grand vide urbain simple, accessible à organiser
Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible, caractérisée,
- par une surface importante et un potentiel constructible important (>10 logements)
- et parfois une complexité foncière (plusieurs propriétaires)

De par sa situation et par sa surface, cet espace est stratégique et doit nécessiter une réflexion qui permettra d'« encadrer », via le PLU, l'organisation et l'aménagement de la zone,
- pour optimiser et qualifier l'urbanisation
- pour éviter de « gaspiller » ou d'enclaver un secteur

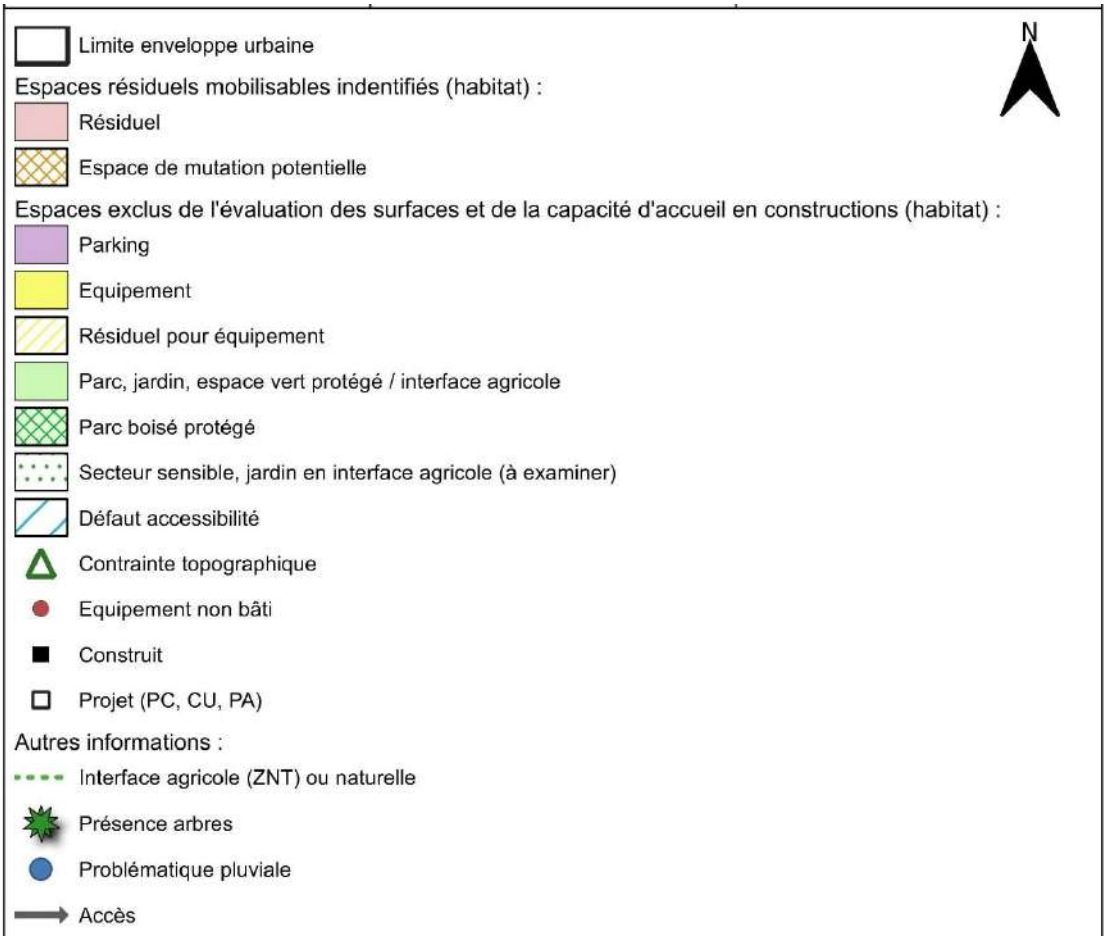
Catégorie 4 : Grand vide urbain complexe à organiser
Cette catégorie correspond à des espaces sans accès direct à la voirie ou un ensemble de parcelles avec un accès unique.
- accessibilité complexe
- configuration parcellaire complexe et irrégulière
- plusieurs propriétés (foncier multiple)
- fonds de jardins de grande taille
- front bâti sur rue

Le temps de mise en oeuvre d'une opération peut être plus longue (nbre de propriétaires, accessibilité).
Cette catégorie peut représenter un enjeu plus fort que les précédentes (pour lesquelles la construction est « simple », la densification se fera naturellement). Ce cas de figure est plus complexe et nécessite une réflexion globale afin d'optimiser l'espace, de ne pas l'enclaver, d'éviter la construction d'un seul bâtiment en continuité de l'unique voirie

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

Ne sont pas intégrés au résiduel potentiel :

- Les parcelles bâties (mais pas figurés encore au cadastre) *(identification gheco)*
- Les espaces boisés à préserver , les grands parcs boisés
- Les parkings
- Les terrains inaccessibles (défaut d'accès, topographie…)
- Les secteurs d'équipements, bâtis et non bâtis
- …

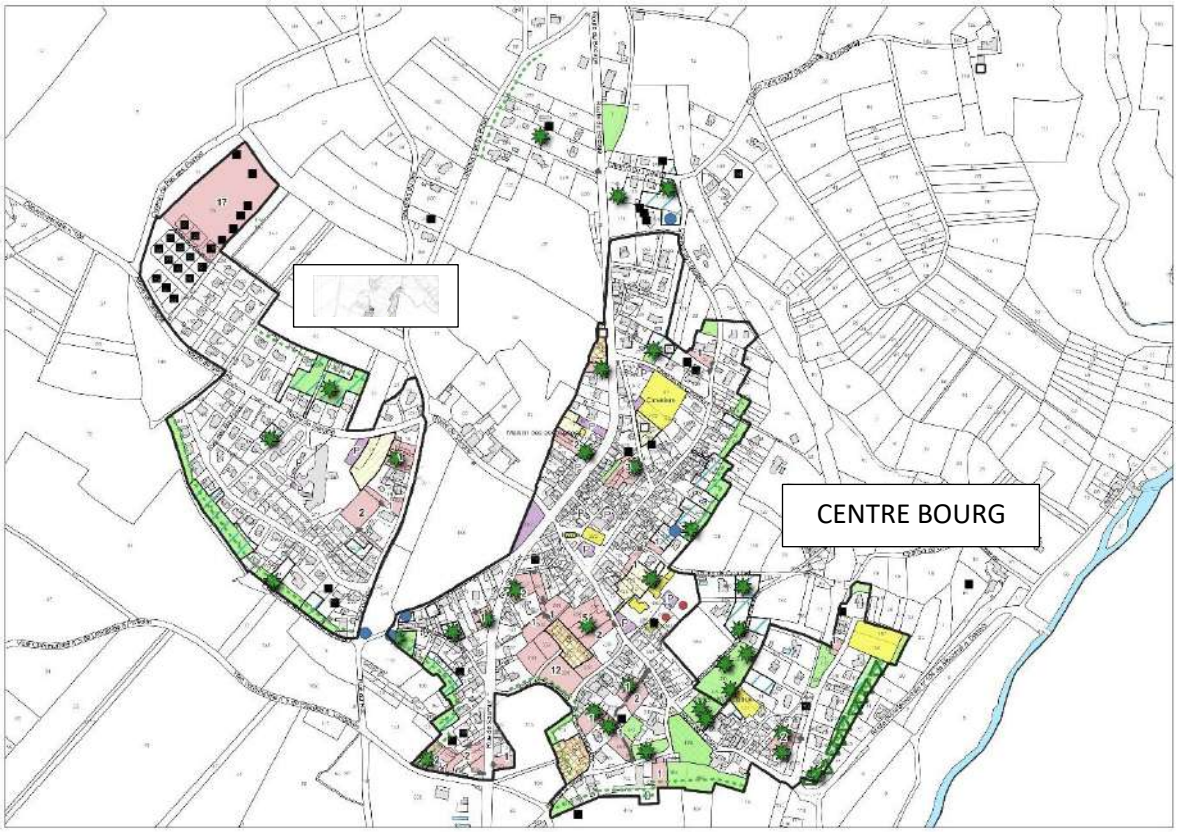


Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Carte Bilan des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels – 05/2025

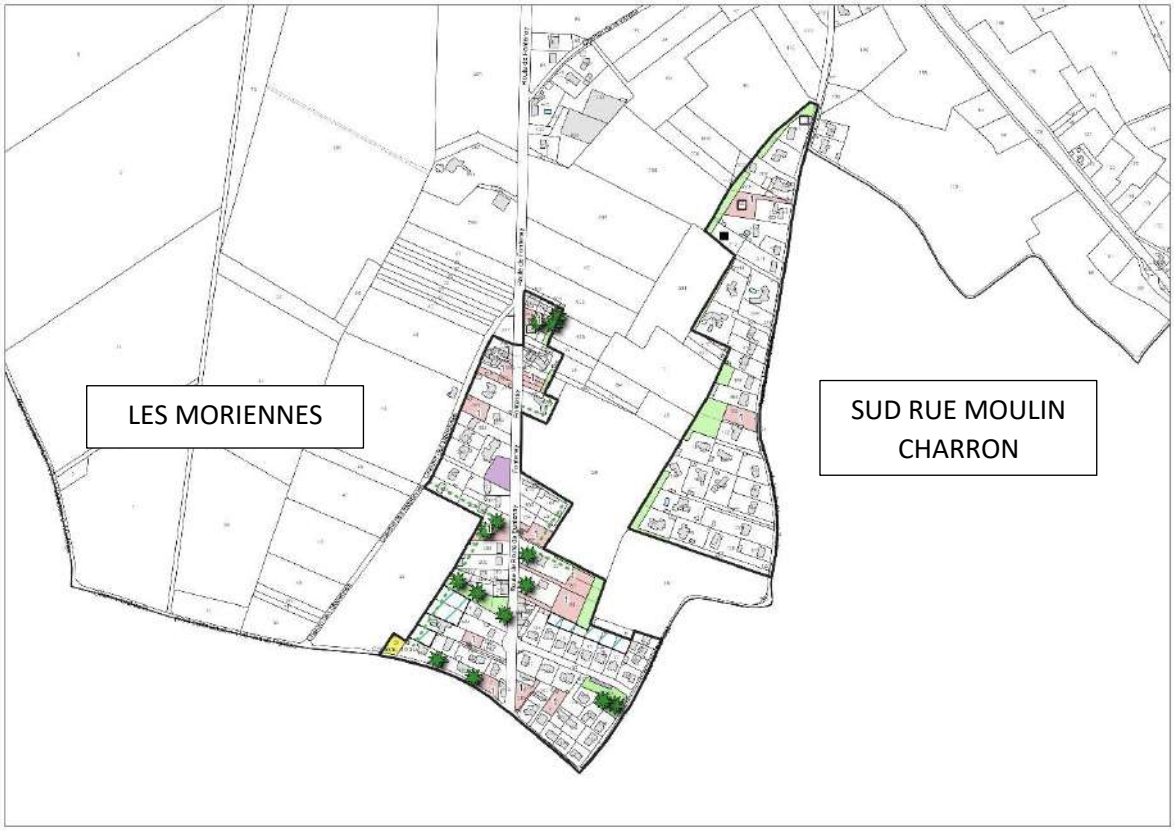
Les cartes de densification détaillées à l'échelle 1/2000e sont annexées au présent rapport de présentation : plans 1b.1 et 1b.2

Centre bourg et Bel Air



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

Les Moriennes / sud rue du Moulin Charron



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

BILAN CHIFFRE

Le potentiel en logement estimé,

- **dans les espaces résiduels et secteurs bâtis de mutation potentielle,**
- **dans les enveloppes bâties et aménagées du bourg, Bel Air, le quartier des Moriennes, sud rue Moulin Charron,**
- **y compris les quelques lots restant à bâtir sur la tranche II des Bretonnes (nord-ouest de Bel Air)**

correspond à une capacité d'accueil théorique estimée d'environ 88 logements

Zone	Nombre de logements potentiels 04/2025
Bel Air	**4**
Lotissement des Bretonnes (tranche2)	**17**
Bourg centre (résiduels et mutation immeubles du clos de Montalembert)	**38**
Clos de la Solitude bourg centre (mutation bâti existant + neuf)	**15**
Les Moriennes	**12**
Sud rue Moulin Charron	**2**
Total	**88**

Cette estimation de 88 logements potentiels est théorique.

Tous les terrains ne seront pas construits, en tous cas pas dans les 10 ans à venir
Cette estimation peut être minorée par un taux de « dureté foncière », sur certains sites : voir chapitre suivant.

Rappel :
Sur les 20 logements vacants estimés par la commune mi 2024, le PLU prévoit la réhabilitation et la création de 5 logements sur les 10 années à venir, prenant en compte :
-les cas identifiés de logements vacants que les propriétaires refusent de vendre (blocages fonciers)
- Le mauvais état global des logements vacants, non entretenus, délaissés depuis de nombreuses années
- leur situation peu « attractive » : en bordure de route, absence de jardin ou de cour/espace libre

III.3.3 ESTIMATION CORRIGEE AVEC PRISE EN COMPTE DE LA DURETE FONCIERE ET DES DELAIS D'AMENAGEMENT

Tous les terrains ne seront pas construits, en tous cas pas dans les 10 ans à venir.
L'estimation de la capacité en logements peut être minorée par un taux de « dureté foncière », adapté au cas par cas selon les sites.

Secteur Bel Air

Les terrains identifiés sont constructibles depuis des années, ne se sont pas construits et n'ont fait l'objet d'aucune demande d'autorisation ni d'avant-projet connu par la collectivité.
Ils ne sont pas directement accessibles et vont nécessiter des aménagements et découpages fonciers et/ou droits de passage pour être aménagés. Cela va générer un délai d'aménagement plus long.

→ Un taux de dureté foncière de 25% est appliqué au potentiel estimé.

Lotissement des Bretonnes :

Les terrains sont aménagés et desservis.
Même si les lots de la tranche 2 se vendent moins vite que ceux de la tranche 1 (il reste 12 lots à vendre sur les 19 au 01/04/2025), l'opération sera finalisée d'ici 2026/2027, dans les « 10 ans du PLU.

→ Aucun taux de dureté foncière n'est appliqué sur ce secteur.

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

Secteur Bourg centre

Les terrains identifiés sont constructibles depuis des années, ne se sont pas construits et la majorité n'a fait l'objet d'aucune demande d'autorisation ni d'avant-projet connu par la collectivité.
Certains ne sont pas directement accessibles (fonds de jardins) et vont nécessiter des aménagements et découpages fonciers et/ou droits de passage pour être aménagés. Cela va générer un délai d'aménagement plus long. Certains terrains sont des jardins que les propriétaires ne souhaitent pas vendre ni aménager aujourd'hui.

→ Un taux de dureté foncière de 20% est appliqué au potentiel estimé.

Secteur Clos de la Solitude

Les terrains sont constructibles et déjà objet d'une OAP qui prévoyait la réhabilitation et l'accueil de logement dans les constructions anciennes existantes. Aucun aménagement ou travaux n'ont été réalisés. Ce secteur n'a fait l'objet d'aucune demande d'autorisation ni d'avant-projet connu par la collectivité.
La commune a choisi de réduire encore la constructibilité en extension dans le cadre PLU, en supprimant les zonages 1AUc, 2AU, Ua sur les terrains à l'arrière de l'école. En contrepartie elle a défini une OAP avec possibilité de logements neufs dans le clos (option de l'OAP), qui prévoit 15 logements potentiels (3 environ dans l'ancien, une douzaine en « neuf » et/ou 2 à 5 logements touristiques, saisonniers). Les contraintes de l'OAP en termes de formes urbaines, de densité peuvent générer des délais de mise au point et de mise en oeuvre de l'opération. L'option « logements neufs » dans le clos ne se fera peut-être pas (à court-moyen terme en tous cas).

→ Un taux de dureté foncière de 25% est appliqué au potentiel estimé.

Les Moriennes

Les terrains identifiés sont constructibles depuis des années, ne se sont pas construits et la majorité n'a fait l'objet d'aucune demande d'autorisation ni d'avant-projet connu par la collectivité (2 certificats d'urbanisme déposés en 2024).
Certains ne sont pas directement accessibles (fonds de jardins) et vont nécessiter des aménagements et découpages fonciers et/ou droits de passage pour être aménagés. Cela va générer un délai d'aménagement plus long. Certains terrains sont des jardins que les propriétaires ne souhaitent pas vendre ni aménager aujourd'hui.

→ Un taux de dureté foncière de 20% est appliqué au potentiel estimé.

Sud rue Moulin Charron

Sur les 2 terrains identifiés 1 est constructibles au PLU zonage Ahc),l'autre pas (zonage Ah).
Les 2 font l'objet de demande de constructibilité par les propriétaires.

→ Aucun taux de dureté foncière n'est appliqué sur ce secteur.

	Potentiel « maximum » estimé	**taux dureté foncière**	**Logements qui ne seraient pas réalisés dans les10 ans**	**solde "réel"**
Bel Air	**4**	**25%**	**1**	**3,00**
Lotissement des Bretonnes (tranche2)	**17**		**0**	**17**
Bourg centre (résiduels et mutation immeubles du clos de Montalembert)	**38**	**20%**	**8**	**30**
Clos de la Solitude bourg centre (mutation bâti existant + neuf)	**15**	**25%**	**4**	**11**
Les Moriennes	**12**	**25%**	**3**	**9**
Sud rue Moulin Charron	**2**		**2**	**0**
SOUS TOTAUX	**88**	**1**	**17**	**71**

On peut minorer l'estimation en logements potentiels à 71 (moins 17 logements).

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

CHAPITRE 4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

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

IV.1 - LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES, D'EQUIPEMENTS – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

IV.1.1. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANT, INTEGRANT LES PROGRAMMES RESIDENTIELS EN COURS ET PROGRAMMES

Le chapitre I.3 du présent rapport expose le diagnostic démographique et les évolutions de populations récentes.

Le présent chapitre expose les différentes hypothèses démographiques de la commune, intégrant les populations récemment installée et à venir, non intégrées dans les statistiques insee, des opérations de logements en cours, programmées (en particulier l'opération d'ensemble du lotissement des Bretonnes (1ère tranche réalisée finalisée 2024 – 11 lots, 2e tranche en cours 2024/2026 – 22 lots) à l'ouest du bourg, Bel Air).

Ces hypothèses ont été réalisées mi 2024, sur la base des statistiques insee disponibles au printemps 2024 : insee 2020.

Elles ont fait l'objet d'une ré-évaluation en février 2025, pour vérifier la pertinence des hypothèses au regard des statistiques insee fournies début 2025 (insee 2021).
Malgré une très légère baisse de population entre 2020 (1164 habitants) et 2021 (1157 habitants), le taux de croissance annuel 2015/2021 est de 0,7 %, contre 0,6 % dans la période 2014/2020.
On se base donc sur les hypothèses établies mi 2024, tout en considérant :
- que le taux de croissance est majoré sur la dernière période référente insee (+0,7 %/an sur 2015/2021),
- que les statistiques insee n'intègrent pas, à ce jour, les évolutions démographiques positive générées par l'arrivée d'habitants à l'année dans le lotissement des Bretonne et sur les autres quartiers autour du bourg et ponctuellement dans les écarts encore constructibles (permis délivrés jusqu'à 2023/2024).

Méthode : 5 étapes de calculs

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages – « point mort »

2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique et le « point mort »

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements (avec renforcement de la part des résidences principales)

4/ Prise en compte de la transformations et valorisation du parc vacant dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*

5/ Prise en compte de la transformation de résidences secondaires en logements principales dans l'estimation du besoin en logements *(ces logements ne seront pas à « construire)*

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

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)

= produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants du fait de la baisse des ménages (divorces, décès, décohabitation…)

	Projection taille des ménages
	2020	2036
Population des ménages	1086	1086
Nombre de ménages (ou RP)	490	490
Taille moyenne des ménages	2,22	2,22
Nb de ménage supplémentaire (ou RP)	0	0

Étant donné la stabilisation de la taille des ménages constatée sur la période 2014-2020, il est envisageable de maintenir une taille des ménages à 2,22 pour le calcul de besoins en logements.
On considère qu'il n'y aura pas de logements supplémentaires à créer pour compenser un éventuel desserrement des ménages.

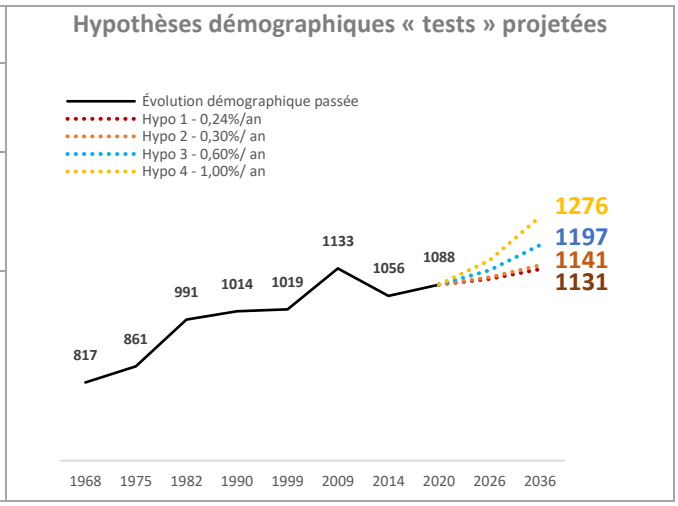
2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

Rappel :
4 hypothèses « tests » projetées

- **Hypothèse 1 : 0,24 %/an :** taux référent TCAM Scot pour autres communes de la CCPFV, hors FLC)
- **Hypothèse 2 : 0,30%/an :** taux référent récent, période 2013/2019 INSEE
- **Hypothèse 3 : 0,60 %/an :** taux « dynamique » constaté dans la période 2014/2020, Taux qui prend en compte les apports de populations générés notamment par les 2 tranches de lotissements Les Bretonnes (T1 en cours de finalisation fin 2023 : 11 lots ; T2 démarrée juin 2023, qui sera livrée et habitée d'ici 2026 : 22 lots)
- **Hypothèse 4 : 1,00 %/an :** taux très fort qui absorbe et traduit compte les arrivées de populations des tranches 1 et 2 du lotissement « les Bretonnes », en cours, mais qui est trop élevé sur une période « longue » 10 ans, 15 ans) par rapport à la capacité de la commune en matière d'équipements, réseaux, emplois, mobilités

Hypothèses de croissance démographique à 2036

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	**Hypothèse 3**	Hypothèse 4
Pop. des ménages 2020	1088	1088	**1088**	1088
Taux d'évol. pop. des ménages	0,24%	0,30%	**0,60%**	1,00%
Évolution population des ménages (2020-2036)	1131 (+43)	1141 (+53)	**1197 (+109)**	1276 (+188)



- Sur la base de 1088 habitants en 2020,
- Avec 4 taux de progression de population différenciés (1, 2, 3, 4)

La population estimée 2036 varie entre 1131 et 1276 habitants (+43, +53, +109, +188)

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

Selon l'hypothèse de progression retenue, sur la base d'une population des ménages de 1088 habitants en 2020, on peut estimer le besoin en Résidences Principales (RP) à « produire » :

	Hypothèse 1 0,24%	**Hypothèse 2 0,30%**	**Hypothèse 3 0,60%**	**Hypothèse 4 1,00%**
	Taux référent Scot	*Taux récent 2013/2019*	*Taux dynamique 2014/2020*	*Taux fort*
Population municipale INSEE 2020	1088	1088	1088	1088
Estimation 2036	1131	1141	1197	1276
Variation de population d'ici 2030	43	53	109	188
Taille moyenne des ménages	2,22	2,22	2,22	2,22
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	**19 (1 logt/ an)**	**24 (1,5 logts/an)**	**49 (3 logts/ an)**	**85 (5 logts/ an)**

Rappel : Étant donné la stabilisation de la taille des ménages constatée sur la période 2014/2020 et 2025/2021, il est envisageable de maintenir une taille des ménages à 2,22 pour le calcul de besoins en logement.
On considère qu'il n'y aura pas de logements supplémentaires à créer pour compenser un éventuellement desservent des ménages.

PÉRIODE 2020-2036 :

- Les 4 hypothèses génères un besoin en « RP » de 19, 24, 49, 85 logements « RP sur la période 2020/ 2036.
- La moyenne constatée entre 2011 et 2021 est de 2,2 logements/ an.
- Rappel : le lotissement en cours « Les Bretonnes » prévoit 33 logements d'ici 2026
    - 16 maisons réalisées, dont :
        - 14 construites habitées tranche 1 (finalisé)
        - 2 construites habitées, tranche 2
        - 5 en cours ou vendus, qui seront habitées fin 2025 à mi 2026, tranche 2

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires

Rappel bases statistiques :
Chiffres INSEE 2020 et 2021 : 36 résidences secondaires (6,3 % du parc)

Hypothèse proposée :
Production de **5 logements** sur la période 2020-2036 à prévoir pour répondre aux besoins pour l'accueil de populations «à l'année» pour compenser la progression des résidences secondaires (qui ne servent pas à renouveler la population, même si les résidents secondaires ont tendance à vivre sur des périodes plus longues sur les communes où se situe leur résidences secondaire)

→ **+5 logements « RP » à prévoir/ produire pour compenser**

4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements

Rappel bases statistiques INSEE 2020 et 2021 : 43 logements vacants

Le parc vacant est en réalité moins important. Certains des habitations « vacantes » sont occupées à l'année ou en résidences secondaires. La commune a identifié, quartier par quartier, la « réalité » de la vacance ; elle les évalue à environ 20.

Certaines maisons vacantes privées ne sont pas entretenues mais la commune n'a aujourd'hui pas les moyens de les acquérir ou d'imposer des travaux.
Toutefois la commune s'inscrit dans une démarche volontaire de valorisation de son parc ancien, vacant ou sous-optimisé :

- La collectivité a acquis mi 2024, une vaste propriété dite « de Montalembert » au sud du centre bourg ; cette propriété comporte un parc planté qui va être valorisé comme parc urbain, de loisirs, avec potentiellement l'accueil d'un équipement collectif et peut-être une nouvelle salle des Fêtes , elle comporte également des immeubles traditionnels et dépendances à réhabiliter, avec possibilité de créer 1 ou 2 logement(s) ou hébergement(s) supplémentaires(s).
- La commune inscrit au PLU une OAP sur le Clos de la Solitude (centre-bourg), caractérisé lui aussi par un ensemble d'immeubles, 1 habitation et des dépendances à réhabiliter, avec un potentiel de création de 2 à 5 logements ou hébergements saisonniers/secondaires.

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

Hypothèse proposée :

- Certains logements vacants vont être transformés en résidences secondaires
- Proposition de reconquête de **5 logements** vacants sur la période 2020-2036 pour créer des résidences principales
- Ces logements ne seront pas à construire (déjà existants dans le parc)

→ **-5 logements « RP » à construire (produits dans le parc vacant)**

5/ Prise en compte des changements de destination

5a-Aucun changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'a été identifié sur la commune dans les zones agricoles et naturelles.

5b-Dans le centre bourg :

Dans le cadre des études de diagnostic agricole et lors de la concertation agricole, il apparait que l'exploitation agricole viticole (siège, annexe, logement de l'exploitant) implantée en centre-bourg (exploitation Coirier) ne prévoit pas de développement sur place. En cas de reprise de l'exploitation (terres et vignes), l'exploitant envisage une délocalisation des installations et bâtiments agricoles hors centre-bourg, en raison :

- De la situation de l'exploitation en tissu urbain (bourg de Pissotte),
- Des voiries étroites qui rendent difficiles les circulations agricoles
- Des riverains non agricoles proches

Toutefois, la mutation n'est pas prévue à court terme. L'actuel site viticole comporte déjà une partie en logements (exploitant). Il pourrait être envisagé de l'hébergement à moyen terme mais pas du logement à l'année.
Aucun nouveau logement potentiel nouveau par mutation de bâtiments agricoles/vente/dégustation/bureaux n'a été estimé sur ce site.

On peut considérer que la transformation d'anciennes annexes ou dépendances (agricoles ou non) du Clos de la Solitude relève d'un changement de destination s'il y a création de logement ou d'hébergement ; le potentiel correspondant est pris en compte (3/4 logements sur ces dépendances avec l'habitation à réhabiliter).

5c-Dans les quartier et écarts bâtis (Moriennes, sud Moulin Charron…)

Aucun changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ou d'activités, friches, n'a été identifié sur la commune dans les zones agricoles et naturelles.

6/ Synthèse : hypothèses de croissance et besoins en logement sur la période 2020-2036

	Hypothèse 1 0,24%	**Hypothèse 2 0,30%**	**Hypothèse 3 0,60%**	**Hypothèse 4 1,00%**
	Taux référent Scot	*Taux récent 2013/2019*	*Taux dynamique 2014/2020*	*Taux fort*
Population municipale INSEE 2020	1088	1088	1088	1088
Estimation 2036	1131	1141	1197	1276
Variation de population d'ici 2030	43	53	109	188
Taille moyenne des ménages	2,22	2,22	2,22	2,22
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	19	24	49	85
Prise en compte de la part des résidences secondaires *+5 logements à produire*	24	29	54	90
Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements *-5 logements à construire*	19	24	49	85
Prise en compte des changements de destination	0	0	0	0
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	**19 (1 logt/ an)**	**24 (1,5 logts/an)**	**49 (3 logts/ an)**	**85 (5 logts/ an)**

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

BILAN

Selon l'hypothèse démographique retenue, on estime le besoin en logements à construire à :

Hypothèses	Besoins estimés	Commentaires
Hypothèse 1 : 0,24 %	19 logements Soit 1 PC/ an	Taux référent TCAM Scot pour autre commune CCPFV, hors FLC)
Hypothèse 2 : 0,30%/an	24 logements Soit 1-2 PC/ an	Taux référent récent, période 2013/2019 INSEE
Hypothèse 3 : 0,60 %/an	49 logements Soit 3 PC/ an	**Taux « dynamique » constaté dans la période 2014/2020, Taux qui prend en compte les apports de populations générés notamment par les 2 tranches de lotissements Les Bretonnes (T1 en cours de finalisation fin 2023 : 11 lots ; T2 démarrée juin 2023, qui sera livrée et habitée d'ici 2026 : 22 lots).** **Ce taux moyen est pertinent, il est confirmé par les statistiques insee disponible 03/2025 : taux de croissance supérieur sur la période 2015/2021 : +0,7 %/an, la dynamique est confirmée.** ***Voir hypothèse 3 actualisée mi 2025, ci-après***
Hypothèse 3 actualisée mi 2025 : Base population 2021 Taux de croissance 0,7 %/an (20215/2021)	53 logements Soit 3 à 4 PC/an	**Si on actualise l'hypothèse : - sur la base de 1069 habitants en 2021 (au lieu de 1088 en 2020) - sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % au lieu de 0,6 %** **On atteint habitants en 2036 L'apport de population et de 118 habitants** **Pour 118 habitants, besoin en logements estimé à 53 (=118/2,22 pers/ménage)**
Hypothèse 4 : 1,00 %/an	85 logements Soit 5 PC/ an	Taux très fort qui absorbe et traduit compte les arrivées de populations des tranches 1 et 2 du lotissement « les Bretonnes », en cours, mais qui est trop élevé sur une période « longue » 10 ans, 15 ans) par rapport à la capacité de la commune en matière d'équipements, réseaux, emplois, mobilités.

Si on retient l'hypothèse 3 de base, et actualisée 2025,
le besoin est donc estimé à une cinquantaine de logements.

6/ Prise en compte capacité d'intensification urbaine

On doit intégrer le potentiel de logements dans le résiduel pour ne pas sur-dimensionner les zones à bâtir en « extensions ».

La capacité issue de l'urbanisation de parcelles nues dans des enveloppes urbaines constructibles et de « divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux logements au sein des secteurs déjà bâtis, en zone urbaine » est estimée (voir cartes de résiduel illustratives ci-après, qui intègrent des surfaces potentielles issues de découpages parcellaires).

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg et Bel Air, le quartier des Moriennes, sud rue Moulin Charron, correspond à une capacité d'accueil théorique estimée d'environ

- **88 logements (sans rétention foncière), en sus des lots à bâtir sur la tranche II des Bretonnes (Bel Air)**
- **71 logements si on intègre un taux de dureté foncière (tous les terrains ne sont pas aménagés et bâtis dans les "10 ans" du PLU**

VOIR CHAPITRE DETAILLE

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

	Potentiel « maximum » estimé	taux dureté foncière	Logements qui ne seraient pas réalisés dans les10 ans	solde "réel"
Bel Air	**4**	**25%**	**1**	**3,00**
Lotissement des Bretonnes (tranche2)	**17**		**0**	**17**
Bourg centre (résiduels et mutation immeubles du clos de Montalembert)	**38**	**20%**	**8**	**30**
Clos de la Solitude bourg centre (mutation bâti existant + neuf)	**15**	**25%**	**4**	**11**
Les Moriennes	**12**	**25%**	**3**	**9**
Sud rue Moulin Charron	**2**		**2**	**0**
SOUS TOTAUX	**88**	**1**	**17**	**71**

On peut minorer l'estimation en logements potentiels à 71 (moins 17 logements).

IV.1.2. LES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES « RESIDUELLES »

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg, lots disponible du lotissement communal des Bretonnes et quartiers résidentiels des Moriennes et sud Moulin Charron offrent des capacités d'accueil en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions

Donc,

→ Il n'est pas nécessaire de maintenir ni de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, agricoles ou naturels

→ Les surfaces constructibles 1AUc, 2AU, Ahc en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des 2 quartiers résidentiels Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

LE PROJET DE PLU NE PREVOIT AUCUNE EXTENSION NI CONSOMMATION FONCIERE EN ESPACES AGRICOLES ET NATURELS POUR L'HABITAT

IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DES QUARTIERS RESIDENTIELS DE MORIENNES ET SUD MOULIN CHARRON.

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

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement, parcelles libres, ensemble bâtis à réhabiliter, clos de la Solitude…) et des quelques dents creuses des Moriennes et sud Moulin Charron sont suffisants pour accueillir des logements.

Ces surfaces ne constituent pas de surfaces en « extension », donc aucun étalement urbain.
Elles ne génèrent pas d'artificialisation des sols ni de « consommation » du fait de leur nature, situation, surface (<2500 m²)

Le PLU ne prévoit aucune zone « AU » (à urbaniser) en extension/en étalement urbain.

IV.1.3. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS ECONOMIQUES – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les orientations du SCOT et ne peut dont pas inscrire au PLU de zone d'activités économiques.
Elle doit toutefois prendre en compte les activités dispersées et permettre leur maintien, leur développement potentiel.

Elle doit également prendre en compte la loi ALUR et la Loi ELAN, qui limite les possibilités d'accueil d'activités économiques autres qu'agricoles en zones A et N.

Le PLU :

- confirme la vocation économique artisanale/industrielle (sous conditions) des activités existantes du bourg,
- conditionne les activités dans le centre bourg et quartiers résidentiels autour du bourg, pour conforter la centralité du centre-bourg et éviter la dispersion des activités et nuisances potentielles,
- permet l'hébergement touristique sur une partie de la zone 1AU (cos de la Solitude ; OAP)
- identifie 4 STECAL à vocation économique (Ae1 à Ae5),
- ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations,

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT.

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.

IV.1.4. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS EN EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Salle des Fêtes

La commune a inscrit dans sa délibération le projet de définir un secteur pour accueillir une nouvelle salle des fêtes ou équipement d'intérêt collectif, c'est un des enjeux principaux et un motif important de la révision.

Début 2024 plusieurs sites d'implantation potentiels avaient été étudiés en commission PLU, en associant la DDTm (examen des incidences sur la consommation d'espaces, la préservation des terrains agricoles) et le Conseil Départemental (question des accès sur la RD 938 ter). Le secteur envisagé par la commune à l'ouest de la RD 938ter à l'arrière du parking de covoiturage (côté Bel Air), étudié, ne peut être retenu,

- en raison des incidences sur la consommation d'espaces, d'une part ;
- en raison de l'usage agricole sur les terrains à l'ouest de la RD98ter ;
- enfin en raison d'un blocage foncier (propriétaire non vendeur).

Les solutions possibles retenues sont :

- **Solution 1 : le maintien de la salle et sa rénovation du site**
- **Solution 2 : l'aménagement d'un nouvelle salle au sud du parc de Montalembert, acquis en 2024 par la commune, encadré par la rue de Montalembert au sud, la rue de la solitude au nord, la RD 938ter à l'ouest (accès existant)**

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

Extension des équipements du bourg

La zone Ua comporte un vaste emplacement réservé n°7 dédié à l'extension des équipements publics (scolaires, sportifs, de loisirs), sur une grande parcelle derrière école, accessible uniquement par l'étroit chemin de l'Aulière.

Les équipements scolaires et équipements de loisirs/sportifs ont été aménagés plus au nord ; l'ER °7 n'est plus justifié.
Il fait l'objet d'une rétention foncière confirmée, persistante ; les élus n'envisagent pas d'expropriation
Il est très difficilement accessible en voiture en raison de l'étroitesse du chemin de l'Aulière et du carrefour avec la rue de l'Orbrie
En raison de sa surface et de sa situation, son aménagement génèrerait une consommation d'espace et de l'artificialisation

La commune décide d'abandonner ce projet et la réservé associée.

Terrain de football

Le terrain de football situé sur le secteur nord de larue du Moulin Charron doit être pris en ompte au PLU pour y permettre aménagement et costructions sportives, de loisirs

Un STECAL AL est inscrit auPLU sur l'emprise du terrain.

Le PLU ne prévoit pas de développement significatif en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

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

IV.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP AU PLU REVISE

Les orientations générales retenues :

- Conforter le cadre de vie attractif de la commune
- Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés
- Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal
- Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions
- Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain
- Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants
- 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

Ces orientations ont fait l'objet d'un 1er débat en conseil municipal le 20 juin 2024, puis d'un 2e débat en conseil municipal le 27 février 2025.

IV.3. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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.**

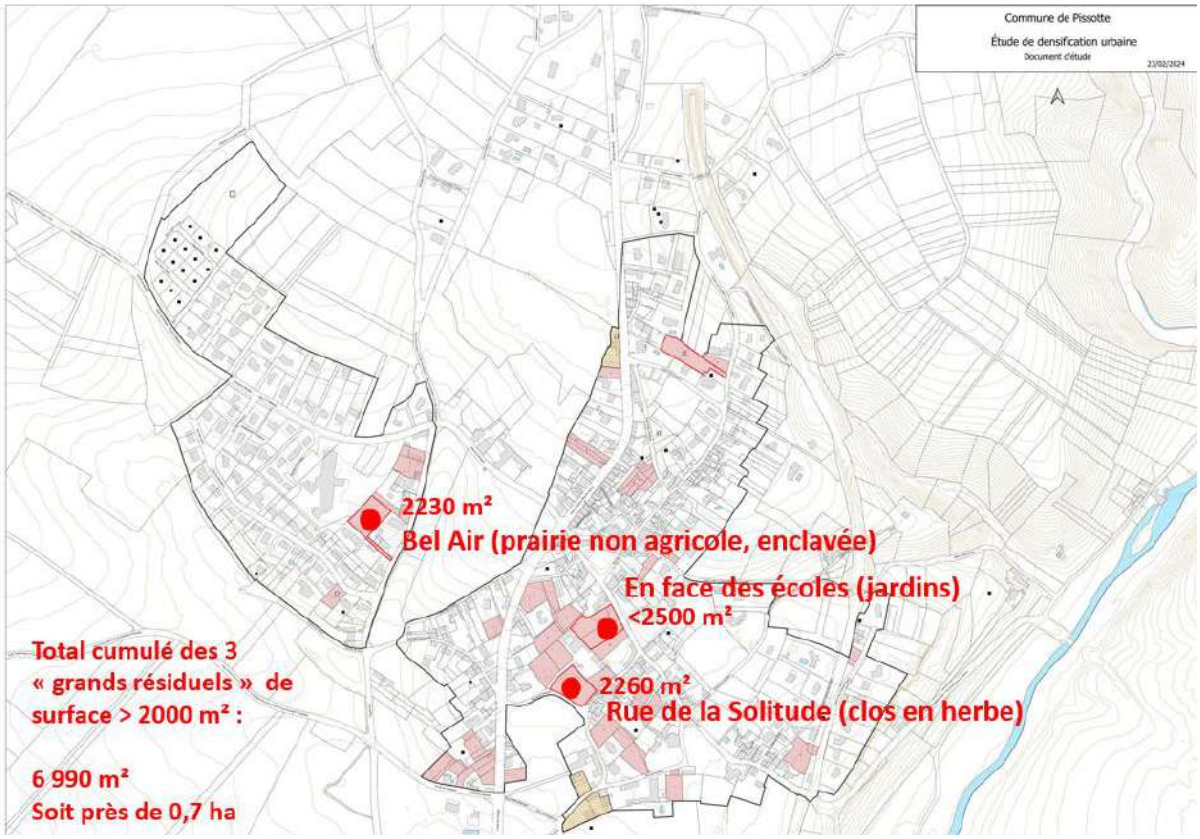
Rappel (DDT, février 2025) :

Le SRADDET devait définir les modalités pour modérer les impacts sur la consommations agricole en parallèle de l'objectif global de réduction de 50 % au niveau national.
Le SRADDET avait fixé initialement un objectif de réduction de 54,5 %. Or sur le SRADDET Pays de la Loire il a été décidé de ne pas territorialiser et de ne pas chiffrer ; si on ne chiffre pas au niveau régional alors on doit respecter strictement l'objectif national de 50 % de réduction, mais cette fois dans un rapport de conformité (et non plus de compatibilité).
Cela veut dire que la consommation projetée doit être exactement (et au minimum) de 50 % de la consommation passée ; soit pour Pissotte, de 2 ha (contre 4 ha consommés 2011/2021).

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

Nota :
Ne sont pas comptabilisés comme espaces consommateurs d'espaces NAF les secteurs de « grands vides urbains de surface > 2000 m², suivants » :

EXAMEN DES ESPACES RESIDUELS DE SURFACE > 2000 m²



Rue de la Solitude – prairie (déclarée PAC) = 2260 m²

- terrain à moutons enclavé, de surface < 2500 m², clos de murs
- Inscrit dans l'enveloppe urbaine agglomérée du bourg

Cette surface ne sera pas considérée comme constitutive de consommation d'espaces NAF

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

En face des écoles (jardins) < 2500 m²

- jardins aménagés (face aux écoles)
- Surface < 2500 m²

Cette surface ne sera pas considérée comme constitutive de consommation d'espaces NAF

Bel Air (ancienne cour de ferme, engazonnée) = 2230 m²

- ancienne cour de ferme
- Surface < 2500 m²

Cette surface ne sera pas considérée comme constitutive de consommation d'espaces NAF

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

VI.4. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

IV.4.1. LES OAP RETENUES AU PLU REVISE

Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…). »

Article L151-7 **du code de l'urbanisme**

> *« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
>
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
>
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
>
> *3° (Abrogé) ;*
>
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
>
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
>
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
>
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*
>
> *(…) »*

Article R 151-8 **du code de l'urbanisme**

> *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*
>
> *Elles portent au moins sur :*
>
> *1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
>
> *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
>
> *3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
>
> *4° Les besoins en matière de stationnement ;*
>
> *5° La desserte par les transports en commun ;*
>
> *6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*
>
> *Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics.

Les OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.
L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

- traitement des franges urbaines en interface avec l'espace naturel ou agricole
- conception bioclimatiques,
- corridors écologiques.

Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant. Elles viennent compléter le règlement graphique et écrit du PLU.

1. Les OAP thématiques

Le PLU définit 5 OAP thématiques :

- OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
- OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
- OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES
- OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS
- OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.	**Préserver et renforcer l'identité de la ville, poursuivre les mutations favorables à sa mise en valeur et à son image** – *Optimiser le tissu urbain existant, la mutation de sites et îlots à moyen-long terme, par des programmes innovants et diversifiés.* **Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique** – *Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l'urbanisation* *Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement visant à mettre en œuvre des programmes valorisant les atouts et attraits de la ville*
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin. – Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.	**Préserver et renforcer l'identité de la ville, poursuivre les mutations favorables à sa mise en valeur et à son image** – *Optimiser le tissu urbain existant, la mutation de sites et îlots à moyen-long terme, par des programmes innovants et diversifiés.* **Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique** – *Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l'urbanisation* – *Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement visant à mettre en œuvre des programmes valorisant les atouts et attraits de la ville*

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

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles – Faire « rentrer » la campagne dans son jardin – Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux – Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages – Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles – Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles	**Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible** **Maintenir les espaces agricoles pour garantir l'outil de travail tout en requalifiant ces espaces** – *Réduire et limiter les conflits entre l'urbain et l'agricole en (re)qualifiant les franges urbaines en contact avec les espaces agricoles et naturels, notamment via des modes de gestion d'interfaces agricoles.* – *En favorisant une zone tampon de transition au sein de laquelle on s'efforce de renforcer la trame végétale (haies, petits boisements)*
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent – Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).	**Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale** – *De manière générale, favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial* **Agir sur les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables** – ***Favoriser l'adaptation de l'habitat aux énergies renouvelables et agir sur les bâtiments publics,*** – ***Soutenir et stimuler la rénovation énergétique des logements*** *en s'appuyant sur les structures administratives et associatives dédiées (Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique de l'Habitat - PTREH, etc.)*

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

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Maintenir, voire renforcer la trame verte et bleue, et réduire les points de rupture de la continuité écologique – Préserver le patrimoine boisé en complémentarité avec le règlement du PLU (EBC, prescriptions) : petits boisements, haies bocagers qualitatives… – Protéger le réseau hydrographique et les milieux associés – Adopter une gestion du pluvial à la source : valoriser le rôle des zones hydromorphes, rechercher la perméabilité des sols, favoriser les espaces de nature en ville, mettre en place des dispositifs permettant la collecte des eaux de pluie, leur rétention, voire leur infiltration dans les sols – Valoriser les pratiques permettant de réduire la consommation d'eau potable tout en évitant la prolifération des moustiques vecteurs de maladies	**Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible** **Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de « quartiers » associés et connectés à des villages proches** – *Intégrer les risques (inondations, mouvements de terrains, problématiques pluviales…), les capacités de dessertes et de réseaux et les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités (pollutions, sonores, …).*

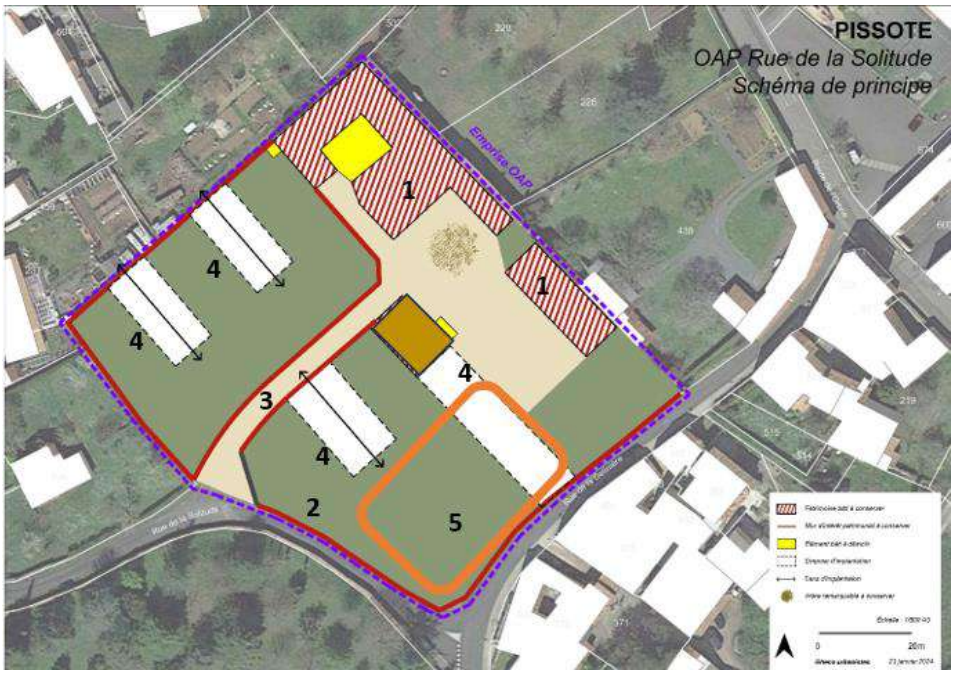
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

2. Les OAP sectorielles

Le PLU définit une OAP sectorielle sur le Clos de la Solitude, de 8000 m², bâtie et aménagée en partie.

Objectifs de l'OAP :

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord et à l'est, par un parc au sud, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Prioriser la conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens
- Permettre la création de logements neufs en « greffe » du bourg et insérés dans le clos
- Permettre la création de petits logements touristiques intégrés au site



Les orientations :

1/ Conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens (hachuré rouge blanc)

2/ Maintien des murs de clos et d'espaces verts dégagés aux abords des volumes anciens

3/ Maintien d'un accès unique allée « centrale »

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

4/ Dans le cas de création de nouvelles construction à destination de logement/hébergement (option) – *poché blanc encadré pointillés noirs*

- Réhabilitation ou démolition reconstruction (poché marron)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements (poché blanc encadré pointillés noirs)
- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs)

5/ Dans le cas de création de logements touristiques (hébergement touristique) (option) – *encadré orange*

- Implantation de 2 à 5 constructions de type lodge, maisons bois, à destination d'hébergement touristique
- Emprise limitée partie sud est du clos
- Hauteur maîtrisée
- Maintien du mur
- Végétalisation en bordure du clos, derrière le mur en pierre

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

Phase 1 :

- Création de logements dans le bâti ancien (réhabilitation)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements

Phase 2 ou phases 2 et 3 :

- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs) : logements individuels ou individuels groupés
- Possibilité de créer des logements touristiques préférentiellement dans la partie sud est du clos (encadré orange)

possibilité de mettre en oeuvre les 2 options, en toute ou partie)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 4 à 5 dans le bâti ancien
- 8 à 10 maximum en «neuf »
- 2 à 5 logements touristiques (hébergement)

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pas d'obligation de mixité de logements avec logements sociaux.

(respect du PLH, respect du futur SCOT volet habitat, en révision)

IV.4.2. LES SURFACES DES OAP SECTORIELLES

L'OAP sectorielle sur le Clos de la Solitude, classée en zone 1AU a une surface de de 8000 m², bâtie et aménagée en partie.

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
CLOS DE LA SOLITUDE	0,8 ha	1AU

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

IV.4.3. LES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LES OAP TRADUISANT LES ORIENTATIONS RETENUES AU PADD

Orientations générales du PADD	Traduction aux OAP Via OAP graphiques et écrites
ÊTRE SOUCIEUX DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT POUR DEMAIN ✓ **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…), PRESERVER LE POTENTIEL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG ET DES QUARTIERS URBANISES ✓ **Conserver des éléments de nature dans les milieux urbanisés :** ▪ Valoriser le patrimoine naturel local comme moyen de maintenir des franges urbaines de qualité et d'assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements ▪ 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	OAP sectorielles de la zone 1AU : orientations établies : → pour économiser le foncier et limiter l'étalement urbain → pour favoriser de maitien d'espaces verts dans le bourg → pour valoriser le mur de clos, le bati anien traditionnel, la réhabilitation du patrimoine bâti OAP thématiques 1 et 2 : - OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS - OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
PROTEGER LES TERRES, ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET LEURS EVOLUTIONS ✓ **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 »)	OAP thématique : 3-LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES → pour (re)qualifier les interfaces entre l'urbain et l'agricole → pour verser une liste d'essences recommandées

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

Orientations générales du PADD	Traduction aux OAP Via OAP graphiques et écrites
PRESERVER LE POTENTIEL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG ET DES QUARTIERS URBANISES ✓ **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	OAP thématique : 5- CORRIDORS ECOLOGIQUES pour verser au PLU des orientations propres à la préservation et au renforcement des corridors OAP sectorielle de la zone 1AU : - Maintien d'espaces verts dans le clos - Densité maîtrisée OAP thématiques : 4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

IV.4.4. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION		DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD	
	Restauration / réhabilitation du bâti ancien existant	**Option réalisation de logements supplémentaires (neufs) et logements touristiques**	**Allée d'accès existante** **Renforcement, compléments éventuels VRD**	**Voiries/VRD complémentaire si création de logements et logements touristiques (options)**
CLOS DE LA SOLITUDE	**2026/2028**	**2026/2035**	**2026/2028**	**2026/2035**

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

VI.5. RESPECT DES OBJECTIFS DE PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU DANS LE PROJET

Les objectifs de la révision générale du PLU :

- La réorganisation des espaces constructibles en optimisant l'emprise foncière,
- Permettre le classement d'une parcelle du centre bourg en zone d'intérêt communal pour la construction d'une salle des fêtes ou autres projets communaux.
- Inscrire le PLU dans une perspective de développement durable notamment afin de préserver la qualité du cadre de vie des Pissottais,
- Valoriser le patrimoine bâti, naturel et de préserver les continuités écologiques,
- Déterminer les règles d'urbanisme qui permettront de promouvoir un nouveau modèle d'aménagement, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces,
- Anticiper les besoins en équipements et infrastructures publiques.

Objectifs initiaux de la révision	Prise en compte au projet de PLU révisé au PADD	Déclinaison au PLU (règlement, OAP)
La réorganisation des espaces constructibles en optimisant l'emprise foncière	**X**	Maintien de secteurs de développement et de valorisation dans les enveloppes urbaines en intégrant dents creuses et opération en cours (notamment lotissement des Bretonnes) Redéfinition des secteurs de développement : prise en compte des espaces de densification/mutation dans les enveloppes urbaines Aucune extension sur des espaces agricoles ou naturels
Permettre la construction d'une salle des fêtes ou autres projets communaux en centre bourg	**X**	Zonage Ua sur actuelle salle de fête permettant son maintien et sa rénovation (option 1) Zonage NL au sud du parc de Montalembert acquis par la commune en 2024, pour l'accueil d'une nouvelle salle (option 2) ou autre équipement communal Zonage N sur le parc dans sa partie nord boisée, acquis par la commune, pour l'aménagement d'un parc urbain avec installations, aménagements légers sport et de loisirs
Inscrire le PLU dans une perspective de développement durable notamment afin de préserver le cadre de vie des Pissotais	**X**	Préservation du cadre paysager, naturel, patrimonial : ✓ Préservation des boisements, des haies, de la trame bleue (art L 151-19 et 23 du CU, espaces boisés classés) ✓ Préservation du patrimoine bâti et des murs anciens (art L151-19 du cu) ✓ Réduction des zonages constructibles ✓ OAP thématique corridors écologiques ✓ OAP interfaces agricoles ✓ Maintien des équipements et commerces e centre bourg, plus terrain de foot rue du Moulin Charron (stecal dédié)

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

Objectifs initiaux de la révision	Prise en compte au projet de PLU révisé au PADD	Déclinaison au PLU (règlement, OAP)
Valoriser le patrimoine bâti, naturel et préserver les continuité écologiques	**X**	Amélioration des règles relatives à la gestion du patrimoine bâti et paysager : - Repérage et règles sur patrimoine bâti, - Reprise complète des protections paysagères et environnementales, végétalisées (haies, alignement, boisements…) ou non, - Préservation des zones humides, hydromorphes - Pris en compte des risques ✓ Préservation des boisements, des haies, de la trame bleue (art L 151-19 et 23 du CU, espaces boisés classés) ✓ Préservation du patrimoine bâti et des murs anciens (art L151-19 du cu) OAP thématique 5 « corridors écologiques »
Nouveaux modèles d'aménagement, formes urbaines moins consommatrices d'espaces	**X**	Règlement écrit Préservation des fonds de jardins en interfaces agricoles OAP thématique - OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS - OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
Anticiper les besoins en équipement et infrastructures publiques	**X**	2 solutions pour la salle de fêtes : - rénovation de la salle actuelle (zone Ua) ou, - nouvelle salle au sud du parc public de « Montalembert » (secteur NL) Un stecal AL pour permettre le maintien et l'évolution du terrain de football Des emplacements réservés pour parking (rue des Juifs), élargissement de voirie (rue des Denises), sécurisation de carrefour (bourg) Un stecal Ae5 sur une friche (ancien parking et dépôts) au Lac Nord pour un parc photovoltaïque ou parking (véhicules légers, covoiturage, camping-cars… avec ombrières)

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

CHAPITRE 5. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES AU P.L.U.

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

V.1. LES ZONAGES – DELIMITATIONS ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES

Le règlement écrit et graphique s'applique à la totalité du territoire de la commune de PISSOTTE.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

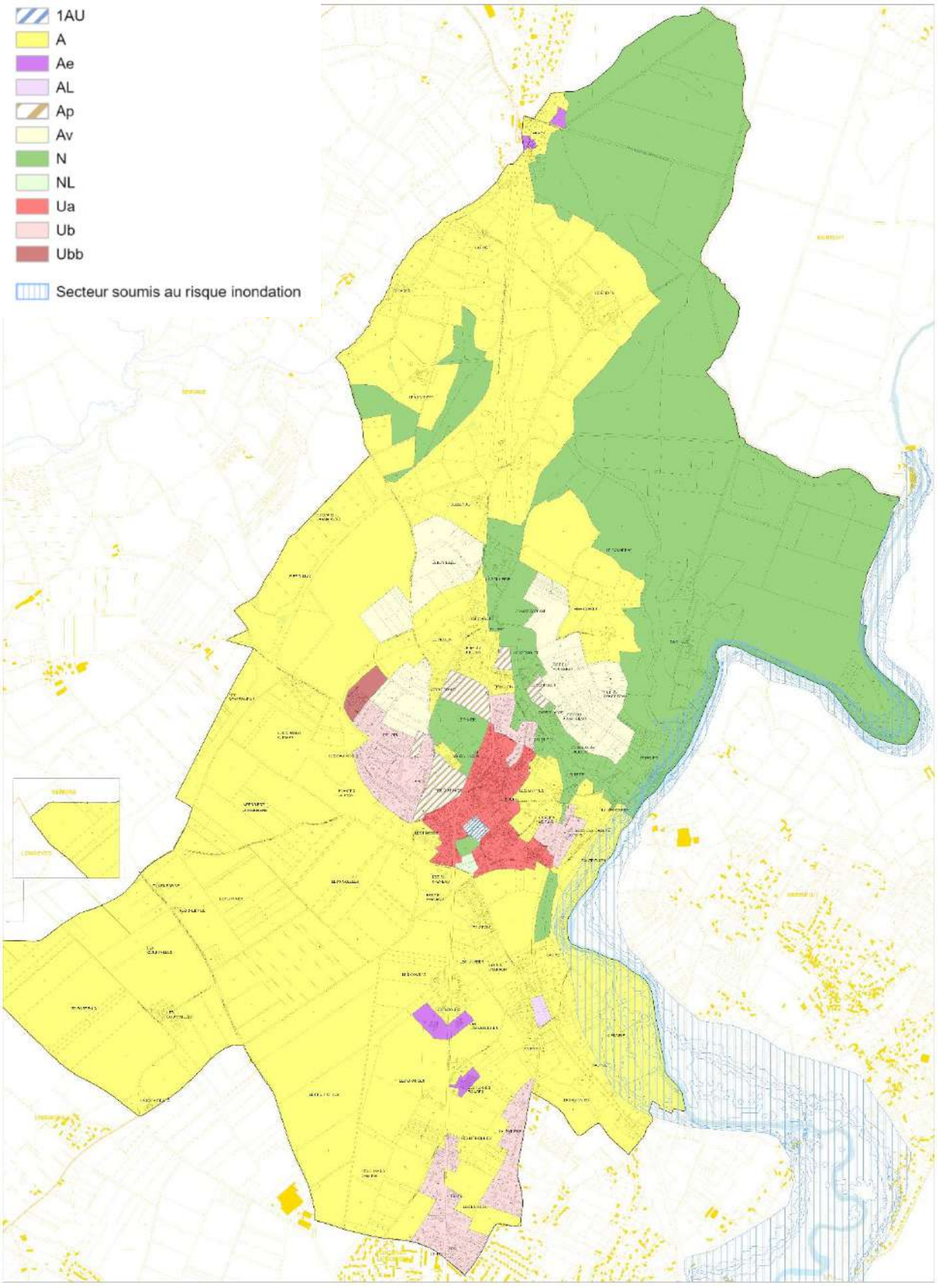
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

ZONAGE	
Ua	centre bourg
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
A	zone agricole
Ap	secteur agricole protégé, paysager
Av	secteur agricole viticole
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	stecal activité économique Le Lac
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports
N	zone naturelle
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif

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

Plan de zonage simplifié



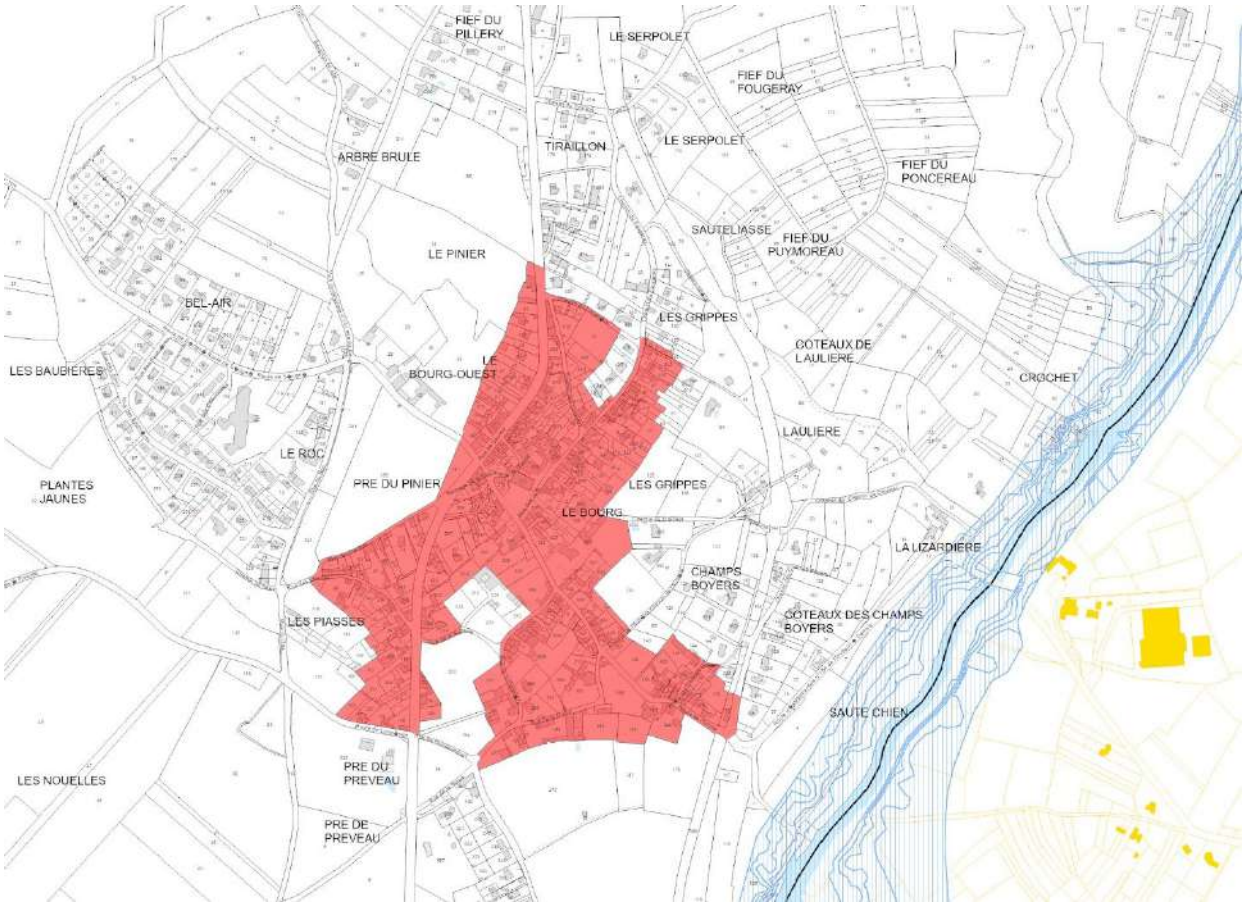
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

V.1.1. LA ZONE Ua

Description de la zone

La zone Ua : zone urbaine traditionnelle du centre bourg, mixte, dédiée notamment :

- à l'habitat (logement, hébergement),
- au commerce de détail et artisanat, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, …
- aux activités d'artisanat et de petite industrie non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations) et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.



La zone Ua

Les objectifs retenus :

- **maintenir et poursuivre les densités et les formes urbaines traditionnelles**
- **permettre la mixité fonctionnelle**
- **conforter l'habitat, les équipements, les commerces, les services**
- **encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien**

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

Explication des limites

Le périmètre de la zone Ua couvre les rues et quartiers du centre bourg, noyau ancien caractérisé un bâti traditionnel, notamment des maisons de bourg, implantées en limites séparatives (en tout ou partie), à l'alignement (en tout ou partie) ou avec des fronts bâtis continus, parfois en recul.
Le zonage comprend, dans ses périmètres :

- le tissu bâti ancien,
- les jardins, parcs et espaces libres qui accompagnent le bâti ancien et participent au cadre de vie et qualitatif de la ville et des « bourgs » (noyaux des villages)

Il inclut également :

- les équipements d'intérêt collectif : écoles, mairie, salle des fêtes, église, cimetière, city-stade, ateliers municipaux, places et parkings
- un siège d'exploitation viticole et constructions agricoles, qui envisage la mutation à moyen terme de ses immeubles et le déplacement ou réaménagement des installations et constructions viticole à l'extérieur du centre bourg en cas de reprise ou de développement de l'activité

Justifications des principales règles :

Usages, constructions et aménagements

- Les activités agricoles y sont conditionnées en raison de la présence d'un siège d'exploitation et bâti et viticoles ; dans l'attente de la mutation du site, les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments y sont autorisés, sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les activités forestières y sont interdites
- Les activités économiques propres à la centralité : commerces, services, …sont autorisés
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

Maintien de règles de hauteurs propres aux immeubles de centre-bourg (12 m au faîtage maximum).

- Emprise au sol :

Les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, dans lesquelles sont interdits les nouveaux logements (uniquement extension des constructions existantes et annexes).

- Alignement

Sur rue (de la façade de la construction, en tout ou partie), pour reconduire les principes d'implantation traditionnelle et pour « densifier » le bourg ; des exceptions sont possibles, précisées, notamment pour les annexes, les constructions de second, rang, pour tenir compte de la configuration parcellaire et/ou de la topographie…. Un recul des construction est imposé si un mur est protégé.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures

- Préservation des jardins et espaces verts intéressants (constructibilité limitée)
- Les nouvelles clôtures doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain dense (peu de stationnements existants), complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés

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

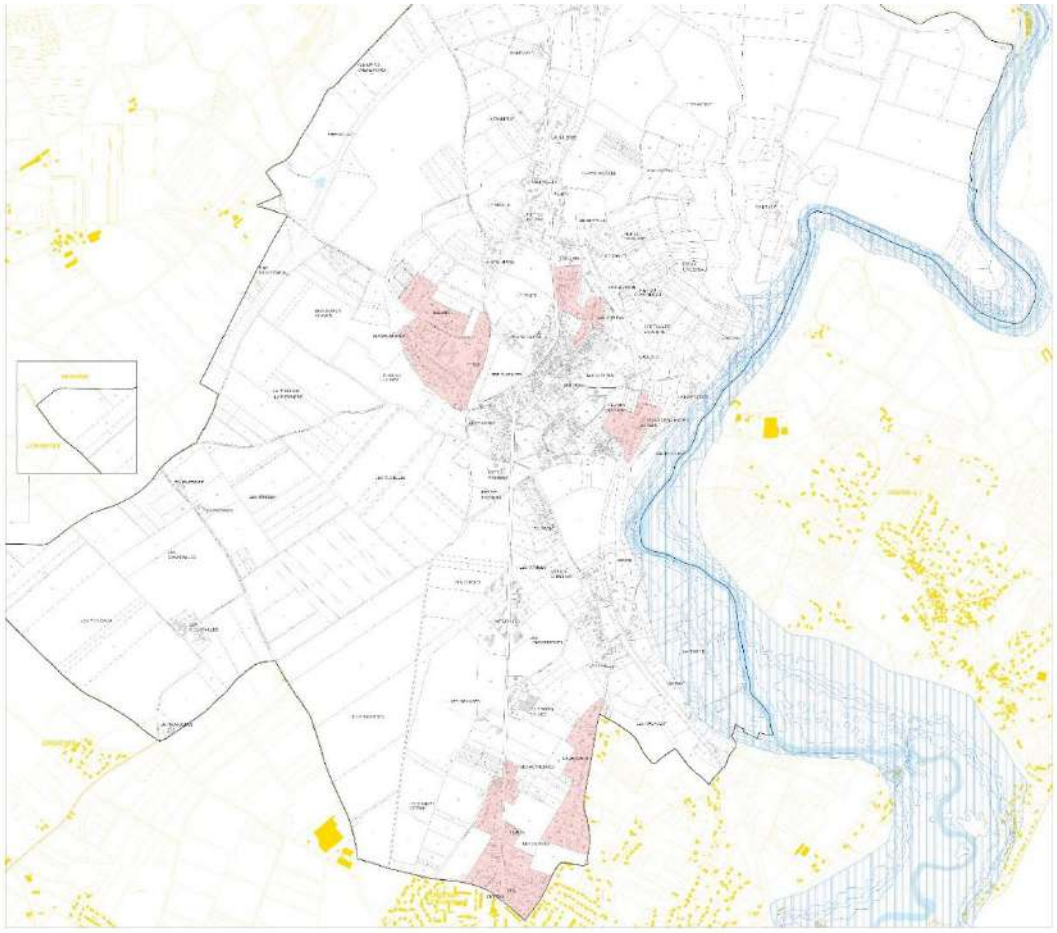
V.1.2. LA ZONE Ub ET SECTEUR Ubb

Description de la zone

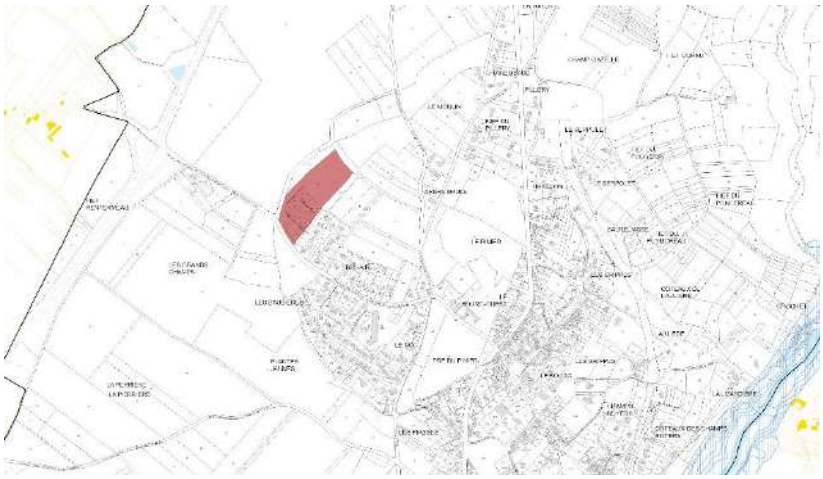
La zone Ub correspond à l'espace urbanisé principalement résidentiel en continuité du centre-bourg dédié principalement à l'habitat (logement, hébergement). Il peut comporter des aux activités compatibles avec l'habitat, des équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.

Elle comporte :

- **Le secteur Ubb,** secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes » encours de finalisation, qui dispose d'un règlement de lotissement



La zone Ub : extension du centre-bourg, Bel Air, Les Moriennes, sud rue du Moulin Charron



Le secteur Ubb « Les Bretonnes »

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

Les objectifs retenus :

En Ub :

- *confirmer la vocation résidentielle principale, favoriser la densification intégrée au tissu bâti environnant*
- *conforter l'habitat*
- *encadrer les activités et services (extensions, mutations-changement des destination, surface limitées)*
- *prendre en compte les destinations et usages de l'EHPAD (Bel Air)*
- *favoriser une urbanisation en ordre continu avec préservation des fonds de jardins et interfaces agricoles*

En UBb :

- *confirmer la vocation résidentielle*
- *suivre les dispositions du règlement de lotissement*

Explication des limites

La zone Ub suit les limites des parties actuellement urbanisées et équipées, résidentielles, récentes, comportant peu ou pas de bâti ancien traditionnel,
. En intégrant :

- Le tissu bâti de type « pavillonnaire » (opérations groupées types lotissements, habitat individuel, semi groupé…), dès lors que la densité, le nombre de construction, l'organisation sont assimilables à des secteurs urbanisés et équipés :
  - Extension directes du centre bourg
  - Bel Air
  - Les Moriennes (en limite de Fontenay le Comte)
  - La partie sud de la rue Moulin Charron (non agricole, sans sièges ni bâtis agricoles)
- Des espaces de jardins résiduels, en interfaces agricoles, pour maîtriser la densification sur des espaces sensibles, paysager, insuffisamment desservis, sensibles aux problématiques de gestion de l'eau
- partiellement une zone humide inventoriée par le SAGE (inscrites au plan de zonage PLU au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme) ; il s'agit d'une partie du lotissement des Bretonnes.

En excluant :

- les parties les moins denses et aménagés inscrites en «urbanisation linéaire peu dense» dans un environnement semi agricole, ou agricole
- les constructions isolées ou implantées en discontinuité des enveloppes aménagées et urbanisées (voie, boisement, parc…)
- les petits écarts bâtis résidentiels, dispersés en zone agricole ou naturelle
- les zones humides et hydromorphes identifiées par le SAGE,, dès lors qu'elles ne sont ni bâties ni aménagées

Le secteur Ubb suit les limites du lotissement des Bretonnes (2 tranches).

Justifications des principales règles :

Usages, constructions et aménagement

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Les activités d'artisanat et commerce de détail : uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 25 % de la surface plancher existante
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des quartiers, le cadre paysager, les abords et entrées de centre-bourg.
La hauteur maximale est fixée à 9 m au faitage (toits en pente) et à 3,5m pour les toits terrasse.

La hauteur des immeubles existants peut être conservée : en cas d'extension, réaménagement, réfection de maisons anciennes plus hautes, ou de l'EHPAD par exemple.

- Emprise au sol :

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

Les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, dans lesquelles sont interdits les nouveaux logements (uniquement extension des constructions existantes et annexes).
Emprises limitées à 70 % de la surface de la parcelle en Ub.

- Alignement sur rue :

En Ub : implantation de la façade sur rue dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ; exceptions possibles, précisées.
En Ubb : respect du règlement de lotissement et plan de composition, en cours.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures

- Les clôtures :
  - règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
  - doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

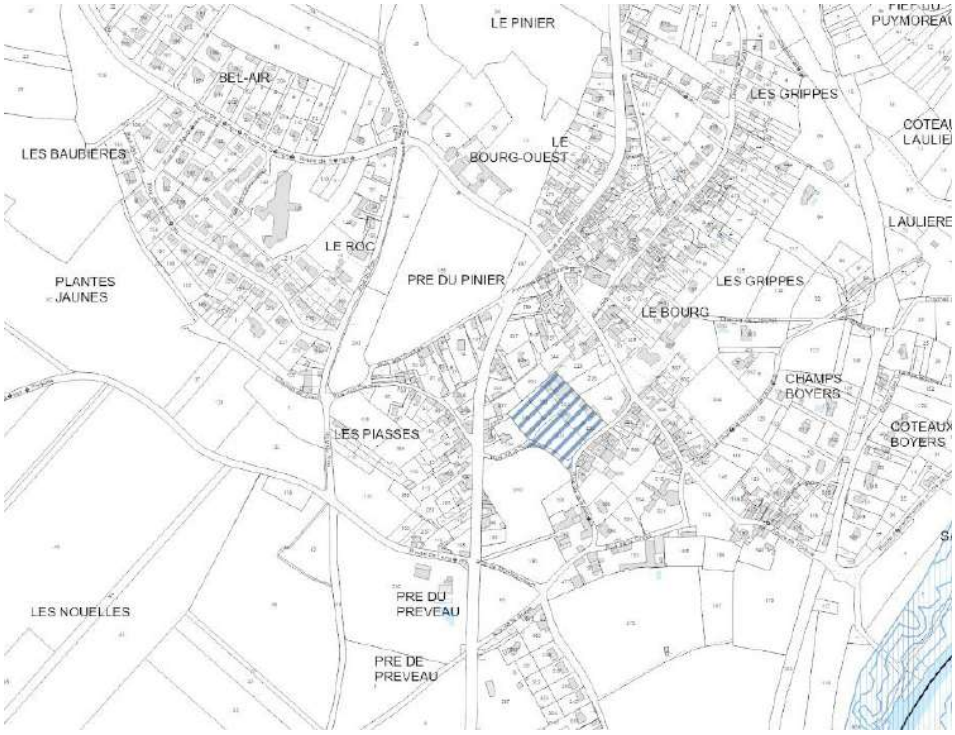
- Préservation des espaces verts intéressants art L 151-19 du CU (constructibilité limitée)

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations, complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés

V.1.3. LA ZONE 1AU

Description de la zone

La zone 1AU correspond au clos de la Solitude en partie bâti.
Elle est destinée à recevoir des logements et/ou hébergements dans le bâti ancien et éventuellement dans le clos, dans le cadre d'un projet en « greffe » du bourg, suivant les OAP sectorielles.



La zone 1AU

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

Les objectifs retenus :

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord et à l'est, par un parc au sud, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine

Explication des limites

La zone 1AU suit les limites du clos, bâti et non bâti, en suivant le mur de clos le long de la rue de la Solitude, en intégrant les immeubles bâtis, annexes et dépendances au nord.

Justifications des principales règles :

Usages, constructions et aménagement

- Habitation ; logement hébergement
- Equipements d'intérêt collectif

- Hauteur :

La hauteur est limitée est fixée à 12 m au faitage.
Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain notamment :

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier

- Emprise au sol :

Emprises limitées à 70 % de la surface de la parcelle.

- Alignement sur rue :

L'OAP fixe les principes d'implantations à privilégier.
Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures

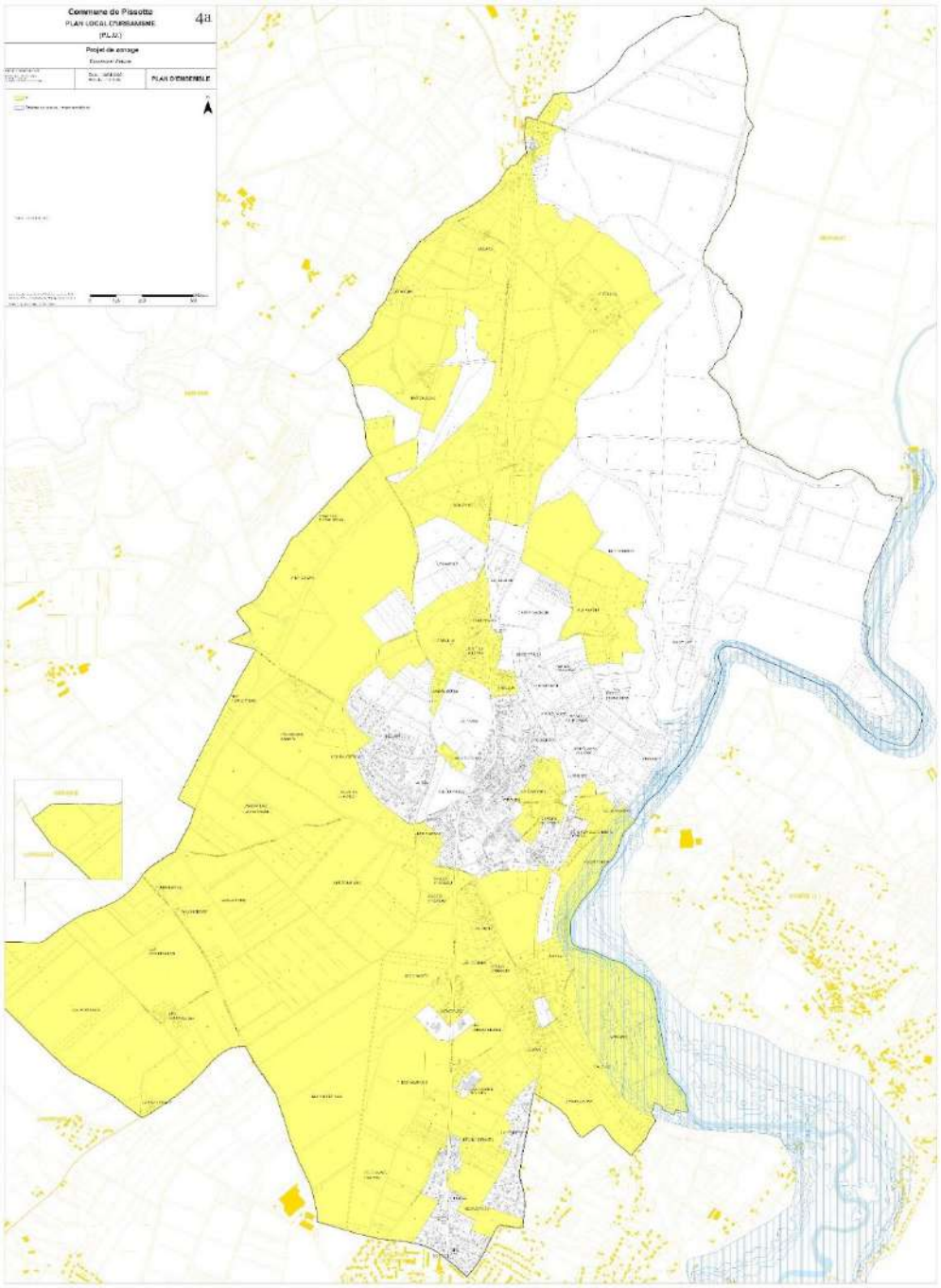
Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations, complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés

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

V.1.4. LA ZONE A

Description de la zone

La zone A correspond à la zone agricole.



La zone A

Les objectifs retenus :

- **Protéger les terres agricoles**
- **Favoriser l'activité et les usages agricoles**
- **Permettre le développement des constructions agricoles**

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

Explication des limites
Justifications des principales règles

La zone A couvre les espaces agricoles cultivés, exploités.
Elle comprend plusieurs sites d'exploitation : Moulin Charron, Le Poiron, Fougeray.

Elle exclut :

- Le siège agricole viticole du centre bourg, inséré dans le tissu bâti résidentiels (projet de délocalisation des installations viticole à moyen terme), classé en Ua
- Les terrains classés AOC, classés Av (inconstructibles)
- Les secteurs à valeur paysagère non constructibles, classés Ap
- Les secteurs d'activités dispersées (4 : classés Ae1 à Ae4; STECAL)
- Le parking en friche au nord de la commune, classé Ae5 pour parking et/ou parc photovoltaïque
- Le terrain de football, classé AL (STECAL)

Elle couvre des secteurs résidentiels, écarts bâtis (habitations) pour lesquelles des règles sont fixées pour maîtriser le « mitage » (extension limitée des habitations, règles d'implantations…) qui s'inscrivent dans les limites chiffrées fixées par la Charte de la Chambre d'Agriculture :

- Extension des habitations : dans la limites de 30 % de l'emprise existante, et 50 m² maximum
- Emprise maximale cumulée des annexes : 50 m² ; piscine exclues de cette surface cumulée, emprise maximale 60 m²

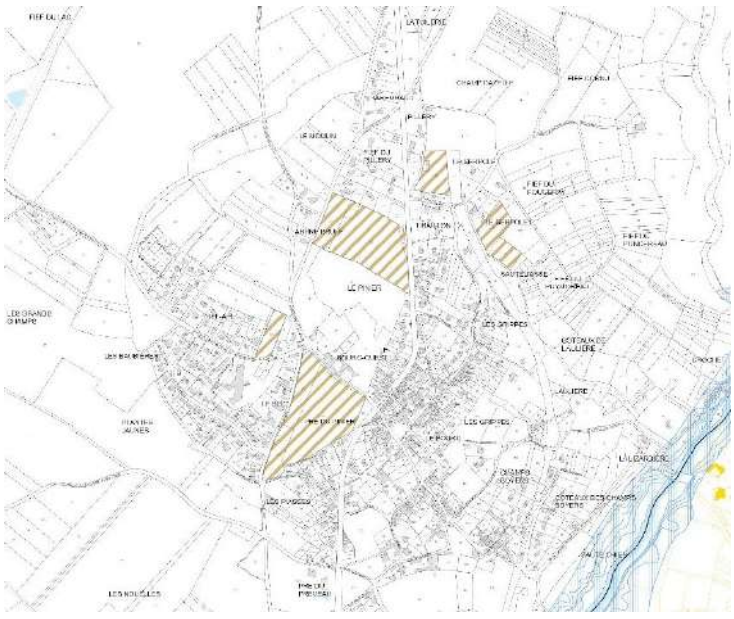
Conformément aux demandes de l'Office National des Forêts, la distance de recul des constructions est fixée à 20 mètres par rapport aux limites de la forêt de Mervent-Vouvant (afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure).

V.1.5. LES SECTEURS Ap et Av

Description des secteurs

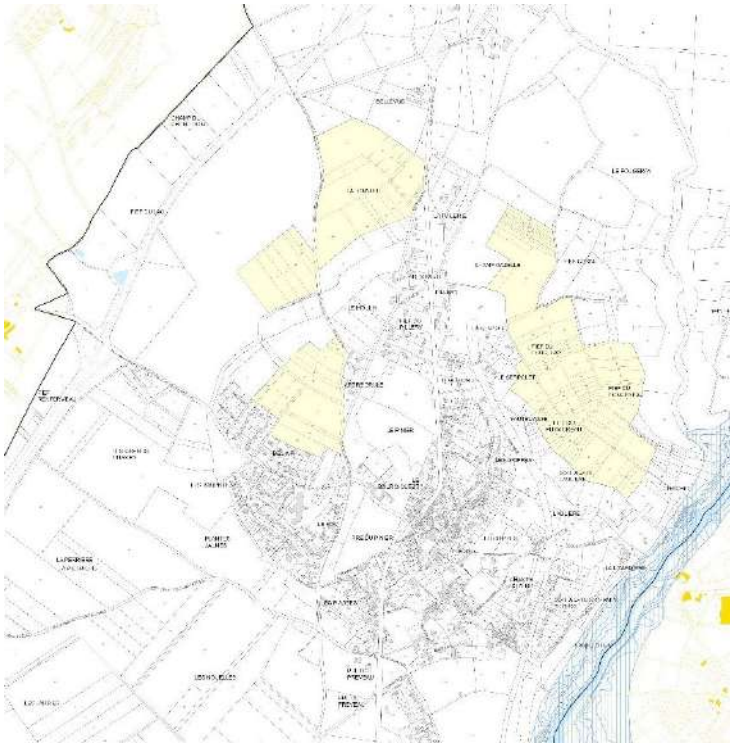
Le secteur Av correspond à la zone agricole à forte valeur agronomique, viticole, délimitée en périmètre AOC

Le secteur Ap correspond aux secteurs à forte sensibilité paysagère autour du bourg, inconstructibles



Le secteur Ap

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



Le secteur Av

Les objectifs retenus :

- **Protéger les terres agricoles à forte valeur agronomique (Av)**
- **Préserver les espace sensible e écrin autour du bourg (Ap)**

Explication des limites

Le secteur Ap couvre les espaces agricoles ouverts et/ou présentant des covisibilités avec le clocher et le bourg de Pissotte, ainsi qu'un petit secteur agricole couvert par une zone humide à Bel Air (entre habitations, vignes et parc boisé).

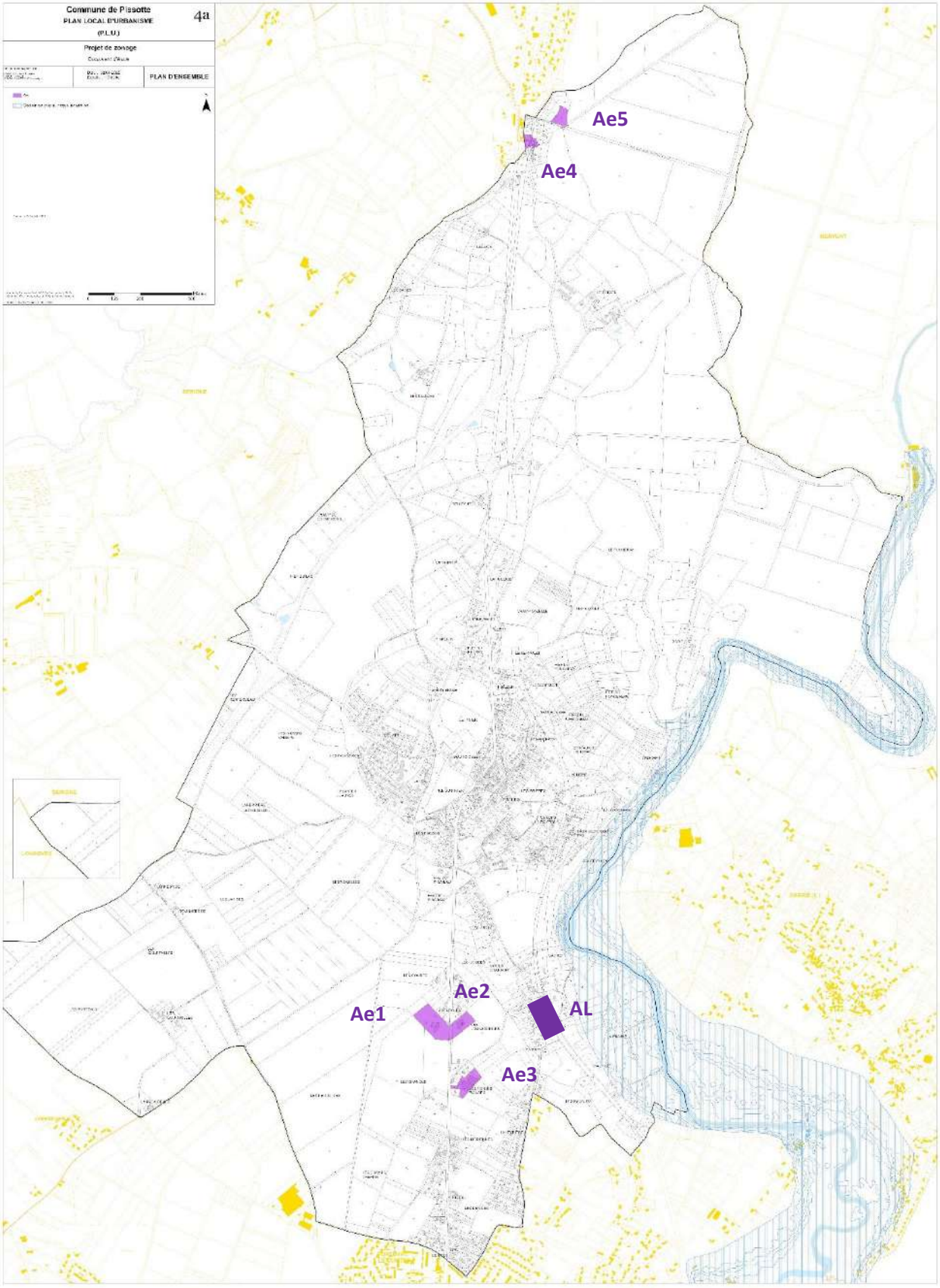
Le secteur Av couvre les périmètres identifiés et protégés AOC.

Justifications des principales règles

Les secteurs Ap et AV sont inconstructibles (sauf installations type tours antigel en Av), pour préserver les terres à forte valeur agronomique (Av) et les espaces à sensibilité paysagère autour du bourg avec vues sur le clocher, la silhouette du bourg, entre le bourg et Bel-Air.

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

V.1.6. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPICITE LIMITEE - STECAL



Les STECAL Ae1 à Ae5

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

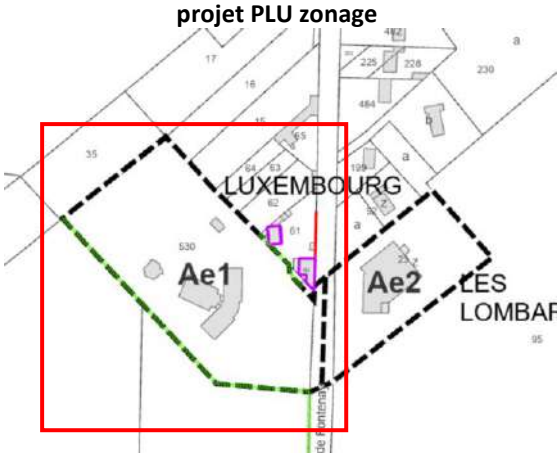
Le STECAL Ae1 (ATOUT LINGE)

Surface STECAL: 1,73 ha

AH 530

PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE

PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE projet PLU zonage



Nbre de constructions : **6**

Surfaces bâties : 1600 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 4000 m²

Surface unité foncière = 16680 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : env 10 %
(1600 m² env)

Implantation mini / axe RD938 ter : 50 m
Implantation/limites séparatives : en limite ou en retrait

Hauteur des constructions : rdc

Les objectifs retenus : prendre en compte des besoins d'évolution d'activités économiques isolées en zone agricole (activités des secteurs secondaire ou tertiaire) (existant)

Explication des limites
Le STECAL Ae1 il englobe les emprise bâties et non bâties de l'activité.

Justifications des principales règles :
Les destinations sont précisées pour garantir le maintien des destinations déjà en place : industrie, services… avec vente/showroom

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise : L'emprise au sol est limitée à **15 % de l'unité foncière**
droit à construire : env 930 m² supplémentaires autorisés

Implantations/voies : Les constructions doivent être implantées à **30 m minimum de l'axe de la RD 938ter pour permettre l'extension du bâti existant implanté limite sud de la parcelle, déjà proche de la RD938ter (mais masqué par une haie)**

Implantations/limites séparatives : Les constructions doivent être implantées à **10 m au moins des limites séparatives ou en limite(s), sauf extension de construction existante** *(1 en limite, hangar limite sud voir photo).*

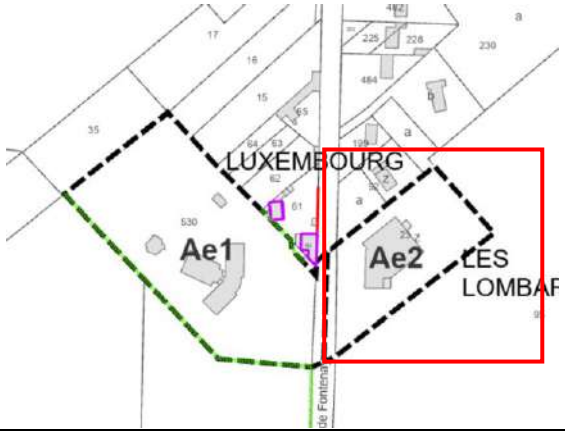
Hauteur : La hauteur maximale des constructions est de **7 m**

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

Le STECAL Ae2 (ancien garage automobile)
Surface STECAL : 0,77 ha
ZD 23 (partiellement)

PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE

PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE projet PLU zonage



Nbre de constructions : 1

Surfaces bâties : 1308 m²
Surfaces aménagées (voiries, parking) : 3000 m²

Surface unité foncière = 7150 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 18 %
(1308 m² env)

Implantation mini / axe RD938 ter : 27 m
Implantation/limites séparatives : en retrait 15 m mini

Hauteur des constructions : rdc

Les objectifs retenus : prendre en compte des besoins d'évolution d'activités économiques isolées en zone agricole (activités des secteurs secondaire ou tertiaire) (existant)

Explication des limites
Le STECAL Ae2 englobe le bâti et surface de parking plus l'arrière de la parcelle.

Justifications des principales règles :
Les destinations sont précisées pour garantir le maintien des destinations déjà en place : industrie…

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise : L'emprise au sol est limitée à **20 % de l'unité foncière**
droit à construire : env 120 m² supplémentaires autorisés

Implantations/voies : Les constructions doivent être implantées à **15 minimum de l'axe de la RD 938ter** pour permettre l'extension du bâtiment existant sans empiéter sur la zone agricole et pour éviter l'extension côté habitations riveraines
Les extensions et nouvelles constructions seront privilégiées à l'arrière des constructions existantes, pour préserver l'entrée du bourg

Implantations/limites séparatives : Les constructions doivent être implantées à 15 m au moins des limites séparatives ou en limite(s), sauf extension de construction existante

Hauteur : La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant

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

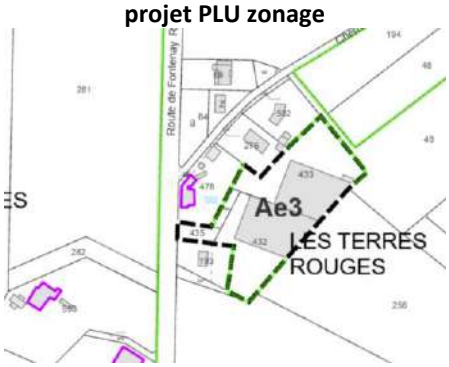
Le STECAL Ae3 (entrepôts / boxes/déménagement)

Surface STECAL : 0,87 ha

AH 432-434-433-435

PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE

PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE projet PLU zonage



Nbre de constructions : 1

Surfaces bâties : 3 623 m²

Surfaces aménagées (voiries, dépôts, parking) : 2500 m²

Surface unité foncière = 8691 m²

Etat actuel :
Emprise au sol des constructions : 42 %
(3623 m²)

Implantation mini / axe RD938 ter : 53 m
Implantation/limites séparatives : en limite ou en retrait 8 m mini

Hauteur des constructions : R+1

Les objectifs retenus : prendre en compte des besoins d'évolution d'activités économiques isolées en zone agricole (activités des secteurs secondaire ou tertiaire) (existant)

Explication des limites
Le STECAL Ae3 il englobe les constructions, aires de dépôts et stockages de l'activité.

Justifications des principales règles :
Les destinations sont précisées pour garantir le maintien des destinations déjà en place : entrepôts

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise : L'emprise au sol est limitée à **45 % de l'unité foncière**
(droit à construire : env 288 m² supplémentaires autorisés, mais la configuration de la parcelle et le bâti environnant contraignent tout extension)

Implantations/voies : Les constructions doivent être implantées à **50 m minimum de l'axe de la RD 938ter**

Implantations/limites séparatives : Les constructions doivent être implantées e, limite ou à 10 m au moins des limites séparatives ou en limite(s), sauf extension de construction existante ?

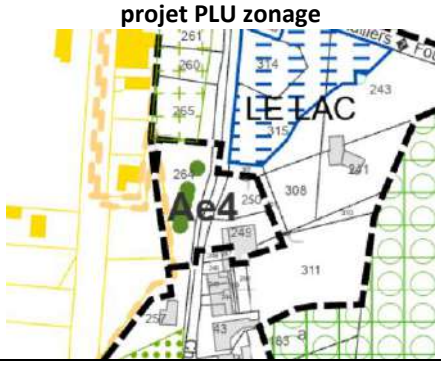
Hauteur : La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.

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

Le STECAL Ae4 (PAYSAGISTE CHEMIN DU LAC)

Surface STECAL : 0,33 ha

B 189- B192 – B 249 – B 250 - B 264 - B 291

PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE	PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE projet PLU zonage
	
Nbre de constructions : 1 Surfaces bâties : Ouest : serre non cadastrée, 130 m² Est : 300 m² *Surfaces aménagées (voiries, dépôts, parking, tunnel /serres) : 300 m²* Surface unité foncière = 1526 m² + 1285 m² = 2811 m²	Etat actuel : Emprise au sol des constructions : Ouest : 8 % (130 m² Est : 23 % (300 m²) Implantation mini limite voie : 7 m (est) Implantation/limites séparatives : en limite ou en retrait 11 m mini Hauteur des constructions : 5 m

Les objectifs retenus : prendre en compte des besoins d'évolution d'activités économiques isolées en zone agricole (activités des secteurs secondaire ou tertiaire) (existant)

Explication des limites
Le STECAL Ae4 il englobe les constructions, serres et tunnels, aires de dépôts et stockages de l'activité.

Justifications des principales règles :
Les destinations sont précisées pour garantir le maintien des destinations déjà en place : **paysagiste (service)**

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise : L'emprise au sol est limitée à **35 % de chaque unité foncière**
droit à construire :

- *env 400 m² supplémentaires autorisés à l'ouest de la rue*
- *env 150 m² supplémentaires autorisés à l'est de la rue*

Implantations/voies : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à au moins 3 m de la voie

Implantations/limites séparatives : Les constructions doivent être implantées en limite ou à 10 m au moins des limites séparatives ou en limite(s), sauf extension de construction existante

Hauteur : La hauteur maximale des constructions est de **7 m ?**

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

Le STECAL Ae5 (PROJET parking Ou parc photovoltaïque SUR FRICHE)
Surface STECAL : 0,49 ha
0B 235 – 0B 236 – 0B 237 - 0B 238

0B237

PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE	**PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE projet PLU zonage**
Nbre de constructions : 0 Surfaces bâties : 0 Surfaces aménagées (parking) : 4000 m² 0B237 Surface unité foncière = 4909 m²	Etat actuel : Emprise au sol des constructions : 0 Implantation mini limite voie : /// Implantation/limites séparatives : /// Hauteur des constructions : ///

Les objectifs retenus : permettre la mise en œuvre d'un projet de parc photovoltaïques ou parklng avec ombrières sur une friche (ex-parking activités poids lourds)

Explication des limites
Le STECAL Ae5 englobe les surfaces de parkings et abords non aménages (ouest)

Justifications des principales règles :
Les destinations sont précisées pour permettre la mise en oeuvre d'un projet de parc photovoltaïques

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise : L'emprise au sol est limitée à **75 % de l'unité foncière**
droit à construire : 3720 m² environ

Implantations/voies : Les constructions doivent être implantées à **10 m minimum des voies**

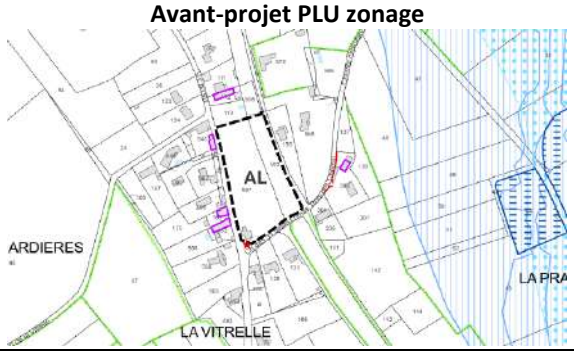
Implantations/limites séparatives : Les constructions **doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.** Sauf locaux techniques inférieurs à 6 m², **cette marge de recul est portée à 20 mètres le long de la limite séparative est, qui borde la forêt de Mervent-Vouvant** (afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure).

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

Hauteur : La hauteur maximale des constructions et installations est de **3,50 m (panneaux et pare photovoltaïque)**

Le STECAL AL – terrain de football
Surface STECAL : 0,93 ha
AH 593 – AH 597

0B237

PERIMETRE STECAL REPORTE SUR PHOTO AERIENNE	PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE Avant-projet PLU zonage
	
Nbre de constructions : 1 Surfaces bâties : 1 Surfaces aménagées (parking) : 180 m² Surface unité foncière = 0,93 ha	Etat actuel : Emprise au sol des constructions : 120 m² Implantation mini limite voie : 1,30 m Implantation/limites séparatives : 1,30 m Hauteur des constructions : ///

Les objectifs retenus : conforter le terrain de football et équipements sportifs/de loisirs

Explication des limites
Le STECAL AL englobe les surfaces de terrain de football, bâtis et allée d'accès.

Justifications des principales règles :
Les destinations sont précisées pour permettre les équipements et installations sportives, de loisirs

Les règles d'emprise, hauteur, implantation sont définies :

Emprise : L'emprise au sol est limitée à 250 m²
droit à construire : 130 m² environ

Implantations/voies : Les constructions doivent être implantées à **10 m minimum des voies**

Implantations/limites séparatives : Les constructions et **installations doivent être implantées à 2 m au moins des limites séparatives ou en limite(s), des espaces boisés classés (EBC) et des zones humides**

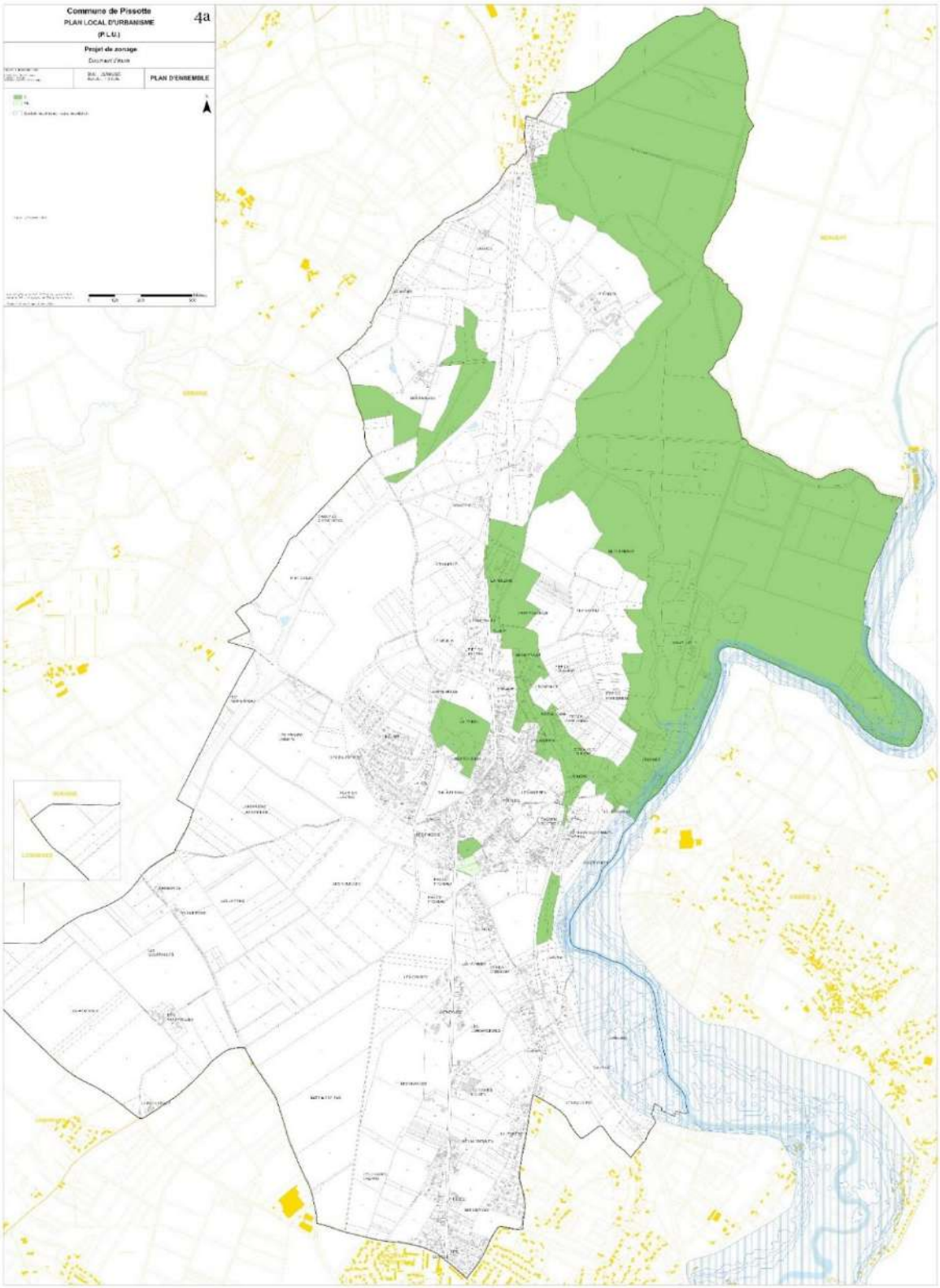
Hauteur : La hauteur maximale des constructions et installations est de 5m

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

V.1.7. LA ZONE N

Description de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur valeur écologique et paysagère.



La zone N

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

Les objectifs retenus :

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

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

Explication des limites
Justifications des principales règles

La zone N couvre :

- Le massif forestier de Mervent-Vouvant et principaux espaces boisés (parc boisé ouest bourg, Les Saulzes en limite communale nord-ouest, boisement entre le massif forestier et l'ancien tunnel ferroviaire classé Natura 2000…)
- Les abords de la Vendée hors surface agricole
- L'ancien tunnel ferroviaire

La zone N est inconstructible. Elle couvre quelques écarts bâtis (habitations) pour lesquels le développement de l'existant est limité par des règles spécifiques évitant le mitage des espaces naturels :

- Extension des habitations : dans la limites de 30 % de l'emprise existante, et 30 m² maximum
- Emprise maximale cumulée des annexes : 50 m² ; piscine exclues de cette surface cumulée, emprise maximale 60 m²

Conformément aux demandes de l'Office National des Forêts, la distance de recul des constructions est fixée à 20 mètres par rapport aux limites de la forêt de Mervent-Vouvant (afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure).

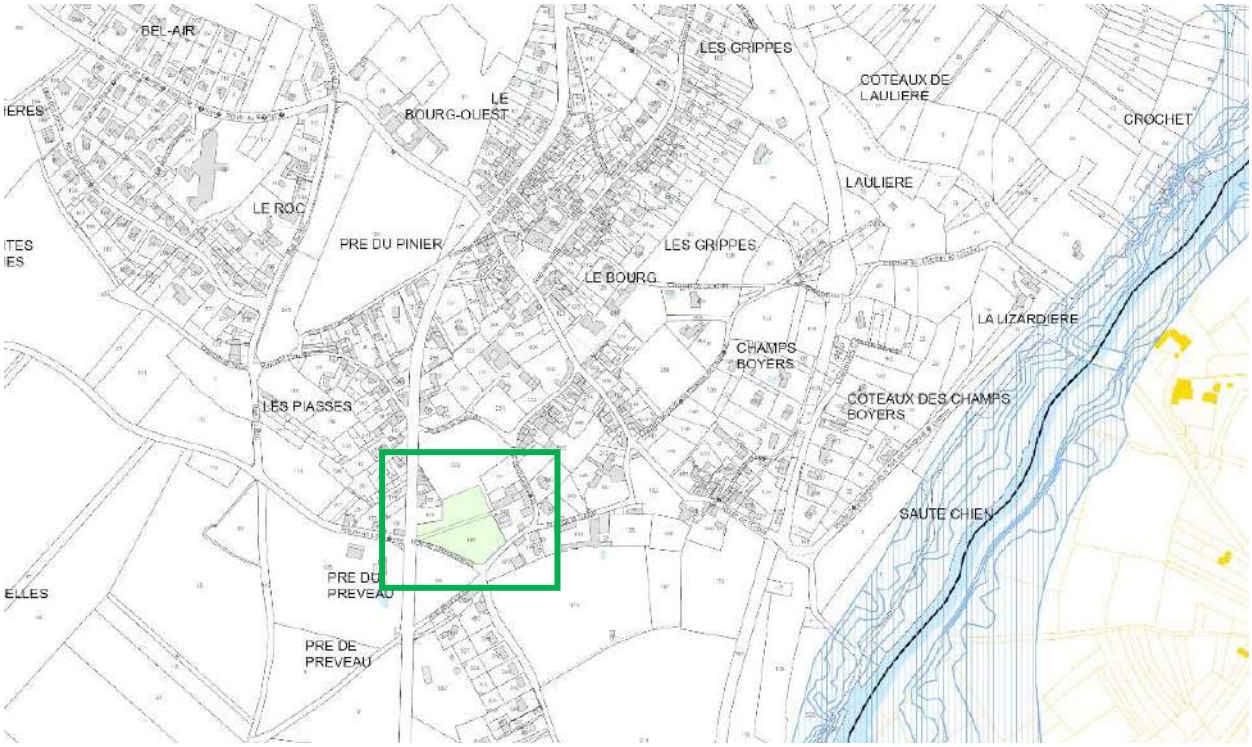
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

V.1.8. LE SECTEUR NL

Description du secteur

Le secteur NL correspond à la partie sud du parc de Montalembert, actuellement potager en friche.

Il fait partie d'une propriété récemment acquise par la commune, en vue de l'aménagement d'un équipement public, type salle des fêtes ou équipement sportif/de loisirs.



Le secteur NL

Les objectifs retenus :

- **accueillir un équipement d'intérêt collectif**
- **option pour une nouvelle salle des fêtes**

Explication des limites

Le secteur Ub suit les limites du parc au sud et l'allée d'accès actuel à la propriété bâtie.

En excluant :

- le parc boisé au nord (classé N)
- la partie bâtie (classée Ua)

Justifications des principales règles :

Usages, constructions et aménagement

- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

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

Sous conditions :
- de bonne insertion paysagère
- d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée à 9 m.

- Emprise au sol :

Emprise limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

- Alignement sur rue :

Recul de 15 m par rapport à la RD938ter.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Retrait 5 m ou en imite
Retrait imposé le long des murs protégés art L151.19- du cu.

Règles de stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

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

V.2. JUSTIFICATION DES ZONAGES DE TYPES U ET AU

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg, lots disponible du lotissement communal des Bretonnes et quartiers résidentiels des Moriennes et sud Moulin Charron offrent des capacités d'accueil en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions

Donc,

→ Il n'est pas nécessaire de maintenir ni de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, agricoles ou naturels

→ Les surfaces constructibles 1AUc, 2AU, Ahc en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des 2 quartiers résidentiels Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

LE PROJET DE PLU NE PREVOIT AUCUNE EXTENSION NI CONSOMMATION FONCIERE EN ESPACES AGRICOLES ET NATURELS POUR L'HABITAT

IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DES QUARTIERS RESIDENTIELS DE MORIENNES ET SUD MOULIN CHARRON.

La délimitation des secteurs Ahc « constructibles » et Ah « non constructibles » n'est pas toujours pertinente : ex sud du Moulin Charron, secteur résidentielle sans siège agricole, avec 1 ou 2 terrains qui pourraient être construits.

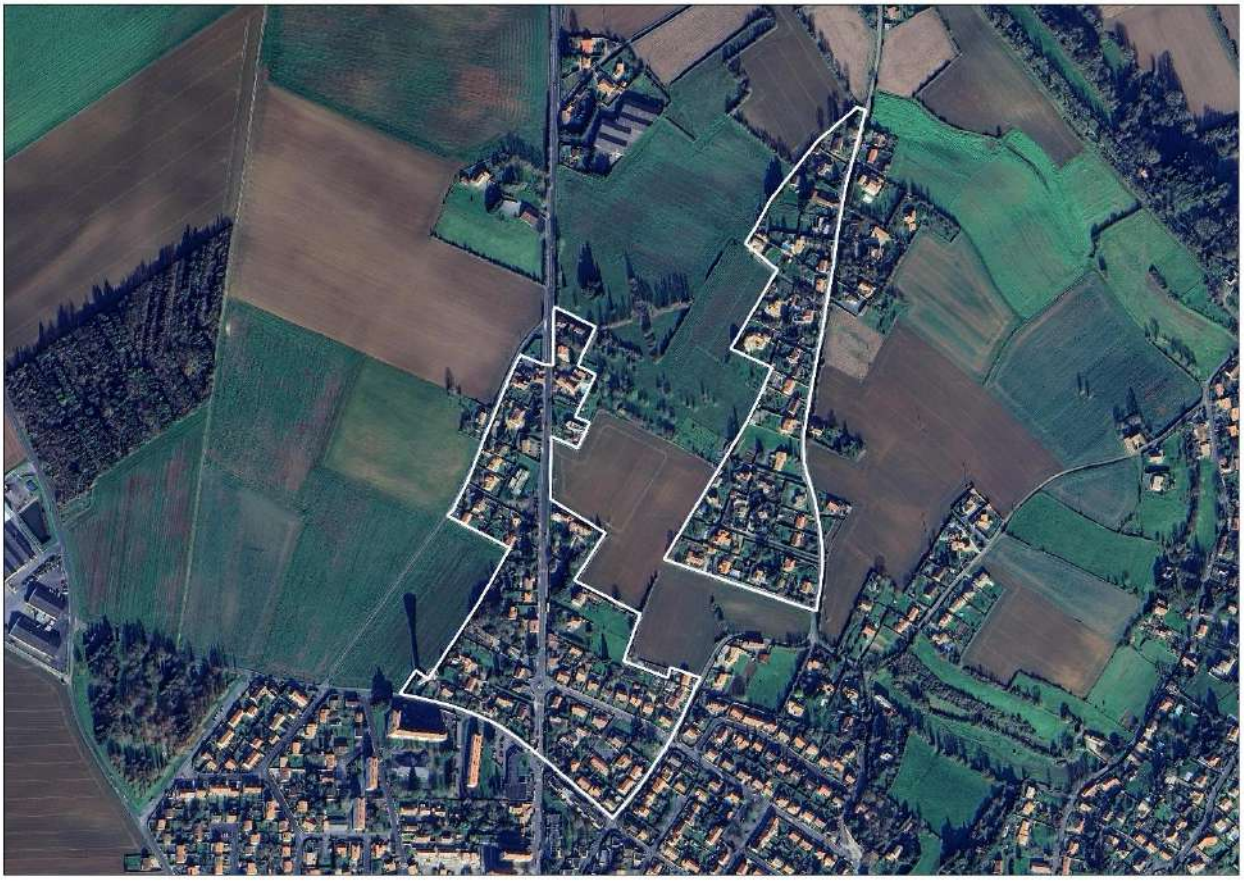
La révision du PLU doit permettre,

- de contenir l'urbanisation dans les quartiers et écarts bâtis, le long des axes de circulation (zonage A ave extension et annexes réglementées, en application de la loi ALUR) :
  - nord du bourg au-delà du boisement « Le Piner », secteur Fief de Pillery, Les Groix, nord rue Moulin Charron, Le Lac, …
  - habitations aux abord des sièges ou bâtis agricoles (Poiron, Moulin Charron « nord »)

- de distinguer les quartiers ou groupes d'habitations suffisamment constitués, pouvant accueillir quelques logements en dents creuses et/ou jardins d'habitations existantes ; les critères retenu sont les suivants :
  - taille suffisante
  - nombre important de logement (> 30 habitations)
  - desserte satisfaisante
  - absence de sièges/bâtis/installation agricole
  - quantité limitée de « dents creuses »

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

Les secteurs classés en zones U et 1AU sont les suivants :



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

Cas du sud de la rue du Moulin Charron classé en Ac et Ahc au PLU en vigueur ~~, classé en Ub au PLU révisé~~ :

CONSTATS :

- 1 construction (habitation) en cours sur secteur Ahc PLU en vigueur (constructible), en 2e rang dans l'enveloppe urbaine, encadrée par maisons et jardins résidentiels
- 1 demande sur parcelle plus au nord, en 2e rang pour nouvelle habitation également dans l'enveloppe urbaine, encadrée par maisons et jardins résidentiels
- 1 demande « persistante » sur une parcelle étroite encadrée de 2 habitations, en 1er rang le long de la rue

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

V.3. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU

Le PADD inscrit les orientations suivantes :

- ✓ 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.

<u>Cela se traduit par des dispositions règlementaires et des OAP adaptées :</u>

Zonage et règlement :

Tous les sièges et bâtiments, installations agricoles sont classés en zone agricole A, à l'exception du siège d'exploitation viticole du centre bourg.

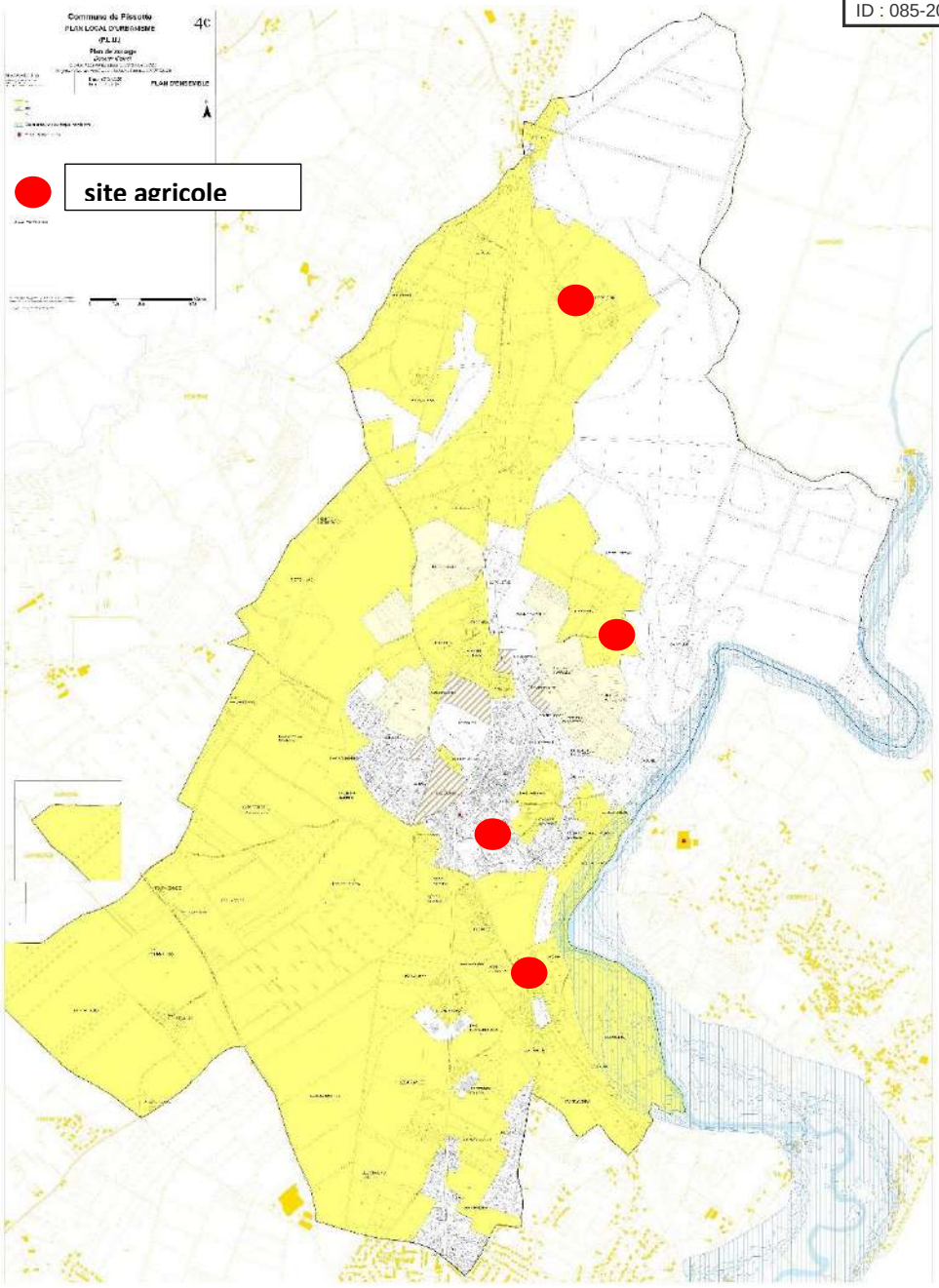
Dans le cadre des études de diagnostic agricole et lors de la concertation agricole, il apparait que l'exploitation agricole viticole (siège, annexe, logement de l'exploitant) implantée en centre-bourg (exploitation Coirier) ne prévoit pas de développement sur place. En cas de reprise de l'exploitation (terres et vignes), l'exploitant envisage une délocalisation des installations et bâtiments agricoles hors centre-bourg, en raison :

- De la situation de l'exploitation en tissu urbain (bourg de Pissotte),
- Des voiries étroites qui rendent difficiles les circulations agricoles
- Des riverains non agricoles proches

Toutefois, la mutation n'est pas prévue à court terme. L'actuel site viticole comporte déjà une partie en logements (exploitant).
Il pourrait être envisagé de l'hébergement à moyen terme mais pas du logement à l'année.

Ce choix a été présenté et justifié e réunions des personnes publiques associées en mai 2024 puis mars 2025, validé.

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



Un zonage Av « viticole »est reconduit sur les périmètres AOC.

Un zonage Ap « sensible » d'un point de vue paysager, est maintenu au PLU révisé, pour éviter les implantations de constructions sur des secteurs de « présentation » du bourg.

Le PLU identifie au sein de la zone agricole, 4 STECAL à vocation économique (Ae1 à Ae5) et **1 STECAL « équipement »** (AL, terrain de football)
Il ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations et des annexes maîtrisées en emprises, implantations, hauteur, pour éviter tout effet de « mitage ».
Les STECAL Ae1 à Ae4 couvrent des activités en place, aucun terrain agricole ou naturel pour mettre en œuvre un « nouveau » projet. Le STECAL Ae5 est une friche.
Ces STECAL sont justifiés et les règles du PLU (usages, emprise, hauteur, implantations) sont qualitatives et ne remettent pas au cause la pérennité des usages agricoles environnants.

Le PLU n'identifie **aucun ancien bâti agricole pouvant faire l'objet de changement de destination** (art L.151-11,2 ° du cu).

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

Sont inscrits en espaces verts protégés (art L 151-19 du cu), des espaces « tampons » à conserver, en « interfaces » de jardins entre les quartiers bâtis et la zone agricole (quartiers résidentiels, villages et extensions, franges de hameaux) ; le règlement y limite les constructions et aménagements pour gérer les interfaces agricoles et les Zones de non traitement (ZNT)

Les haies qui encadrent les fonds de jardins de parcelles résidentielles en zone agricole ou limites de zone agricole (Ua, Ub) sont identifiées et protégées.

Les OAP

L'OAP thématique « 3-LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES » vise à :

→ (re)qualifier les interfaces entre l'urbain et l'agricole

→ proposer une liste d'essences recommandées

V.4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES PLU

ZONAGE		Surface en ha
Ua	centre bourg	21,1
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)	37,9
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »	2,50
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)	0,85
A	zone agricole	722,4
Ap	secteur agricole protégé, paysager	9,7
Av	secteur agricole viticole	45,0
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg	1,73
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières	0,77
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges	0,87
Ae4	stecal activité économique Le Lac	0,33
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)	0,49
AL	Stecal terrain de sports	0,93
N	zone naturelle	354,2
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif	0,64

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

V.5. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LEUR VALEUR ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE, PATRIMONIALE

Au PLU révisé :

Les éléments végétaux de la commune sont identifiés :

- Soit au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (motif paysager dominant),
- Soit au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (motif environnemental dominant).

Légende graphique réglementaire	Nomination et article référent	objectifs
	haies protégées article L151-23 du C. de l'U.	*conservation de la haie possibilité d'ouverture pour passages/gestion/sécurité, renouvellement sanitaire*
	espaces boisés protégés article L151-23 du C. de l'U.	*conservation du boisement et de ses lisières possibilités d'aménagements légers, cheminements, renouvellement sanitaire*
	espaces verts protégés article L151-19 du C. de l'U.	*maintien des parcs et jardins d'agrément possibilités d'annexes et extensions mesurées, installations de type jardin maitrise de bandes tampons en interfaces agricoles*
	alignements d'arbres protégés articles L151-19 du C. de l'U.	*maintien des arbres/sujets possibilité de renouvellement coordonné en cas de remplacement sanitaire*

V.5.1. LES ELEMENTS VEGETAUX PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Des haies et boisements sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées reprennent celles protégées dans le PLU approuvé en 2014. Leur tracé a été ajusté pour correspondre à la situation actuelle. Elles ont également été complétées :

- Repérage par la commune de haies supplémentaires à préserver
- Repérage par la commune de nouvelles haies récemment plantées
- Complément de repérage par les bureaux d'études de haies qualitatives, constitutives de la trame verte et bleue…

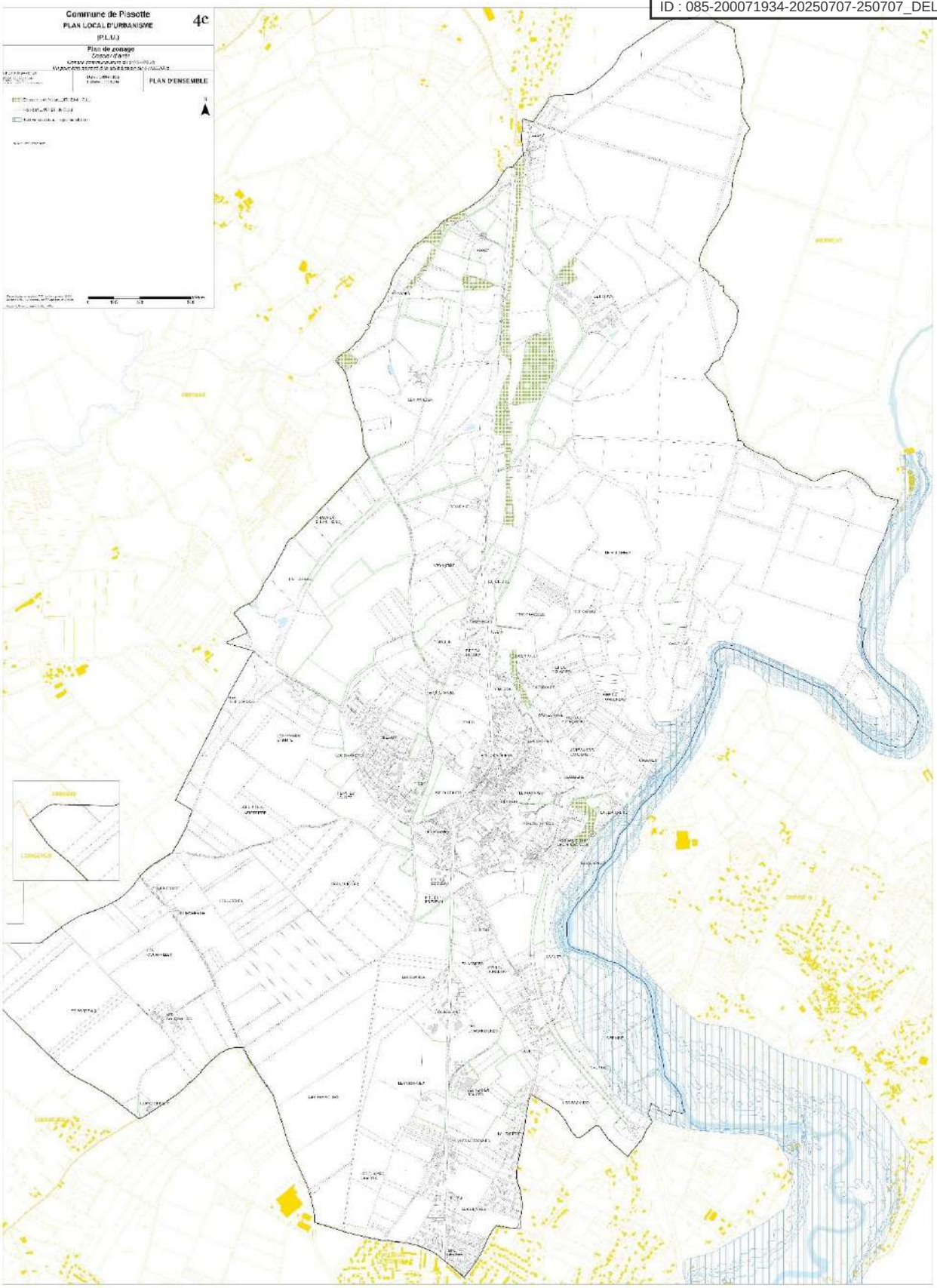
La règle mise en place vise à limiter les ruptures dans le maillage bocager :

- Arrachages autorisés uniquement pour création d'accès ponctuels aux engins agricoles, pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.)
- Dans la mesure du possible, replantation de la haie à l'emplacement du linéaire détruit. A défaut (exemple : création d'un nouvel accès agricole), il peut être admis de compenser sur un autre emplacement, adapté (exemple : ancien accès agricole).

Les boisements identifiés sont complémentaires aux espaces boisés classés (EBC) figurant également au règlement. Ils concernent des boisements « secondaires », linéaires (mais non assimilables à des haies), de moindre superficie, en bord de voiries…

Contrairement aux EBC, le défrichement peut être autorisé, de façon dérogatoire, pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

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



Haies et boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

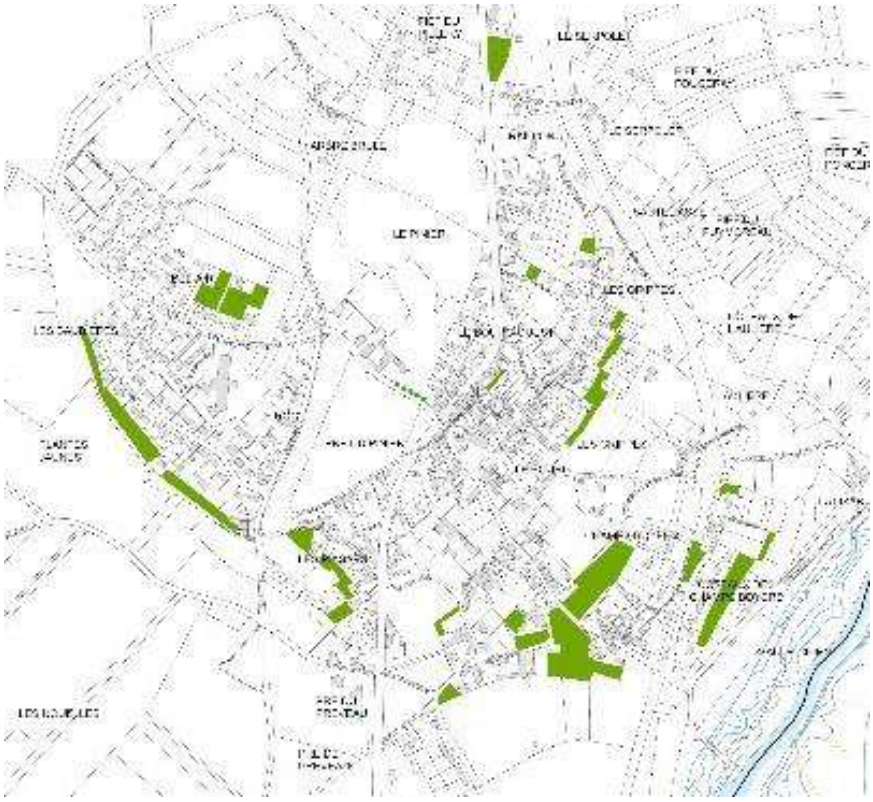
V.5.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU

Des alignements d'arbres et arbres sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'alignements en entrées de fermes, domaines, de beaux arbres « repères » dans le paysage.

Le PLU identifie et protège des espaces libres, jardins « d'agrément, d'arrière » (jardins, clos, …) et très ponctuellement « de devant » (côté rue ou espace public) qui participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt (demeures, maisons de maîtres, « châteaux »…. et à l'ambiance « rurale » des hameaux et écarts.

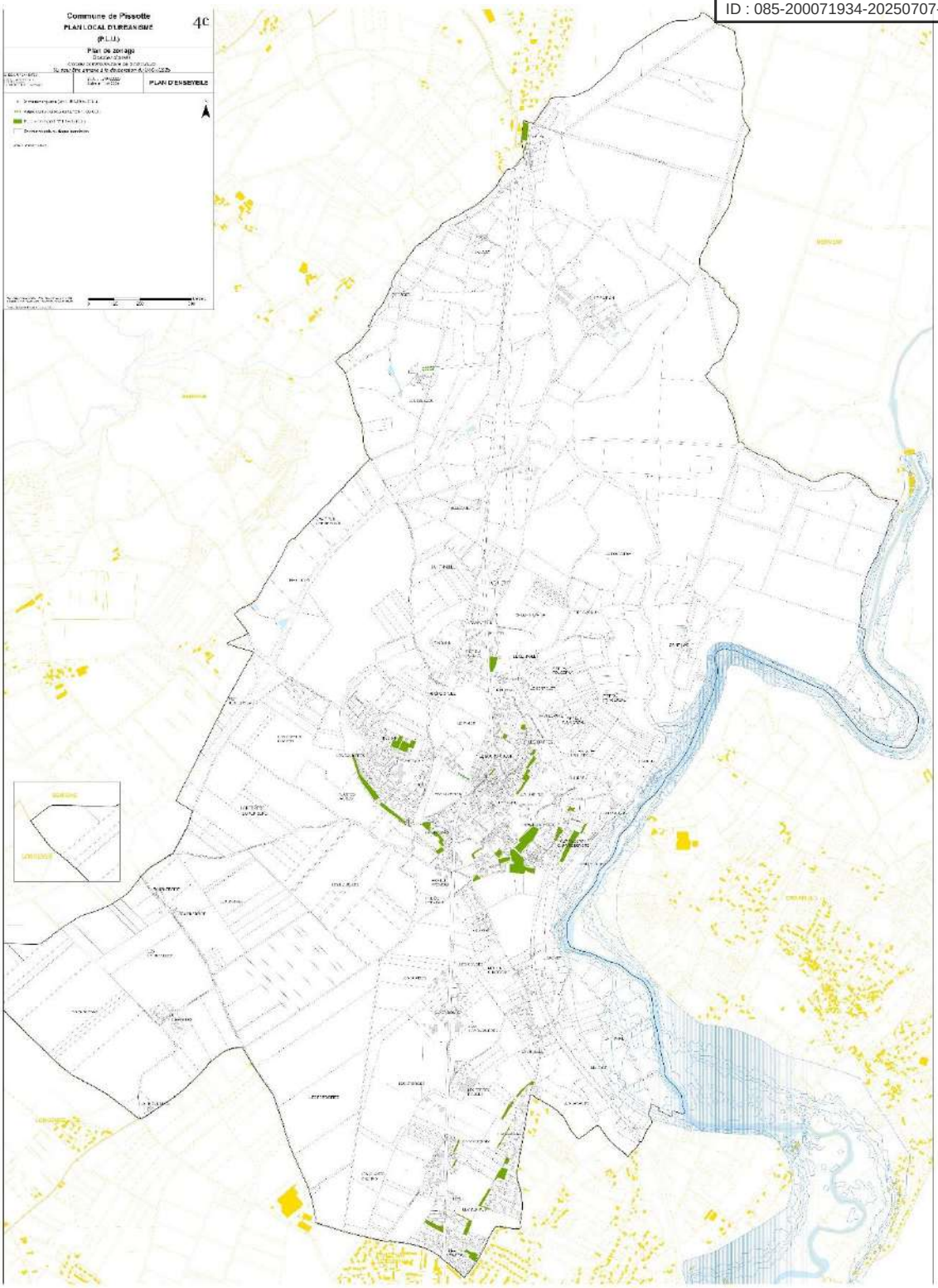
Cette trame permet le maintien d'une trame verte dans le bourg, les quartiers.

Sont également inscrits en espaces verts protégés, des espaces « tampons » à conserver, en « interfaces » de jardins entre les quartiers bâtis et la zone agricole (quartiers résidentiels, villages et extensions, franges de hameaux) ; le règlement y limite les constructions et aménagements pour gérer les interfaces agricoles et les Zones de Non traitement (ZNT).



Espaces verts, arbres et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme *(bourg et Bel Air)*

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



Espaces verts, arbres et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

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

V.5.3. LES ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU

Les zones humides protégées dans le PLU correspondent aux inventaires validés par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée le 10 janvier 2014. Ce type d'inventaire repose sur des critères précis définis par arrêté (arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement).

A noter que le SAGE Vendée identifie 2 types de sensibilité : les zones humides (critères réglementaires atteints) et les zones hydromorphes (n'atteignent pas les critères réglementaires des zones humides mais porteuses d'enjeux : zones de rétention des eaux, vallée de la Vendée inondable, mares, plans d'eau…).

- **La réglementation des zones humides ne s'applique pas aux zones hydromorphes.**
- **Seules les zones humides validées par la CLE sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**
- **Les zones hydromorphes sont couvertes par le paragraphe 5.2.2. de l'OAP thématique n°5 « Corridors écologiques ».**

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide,
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.
Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

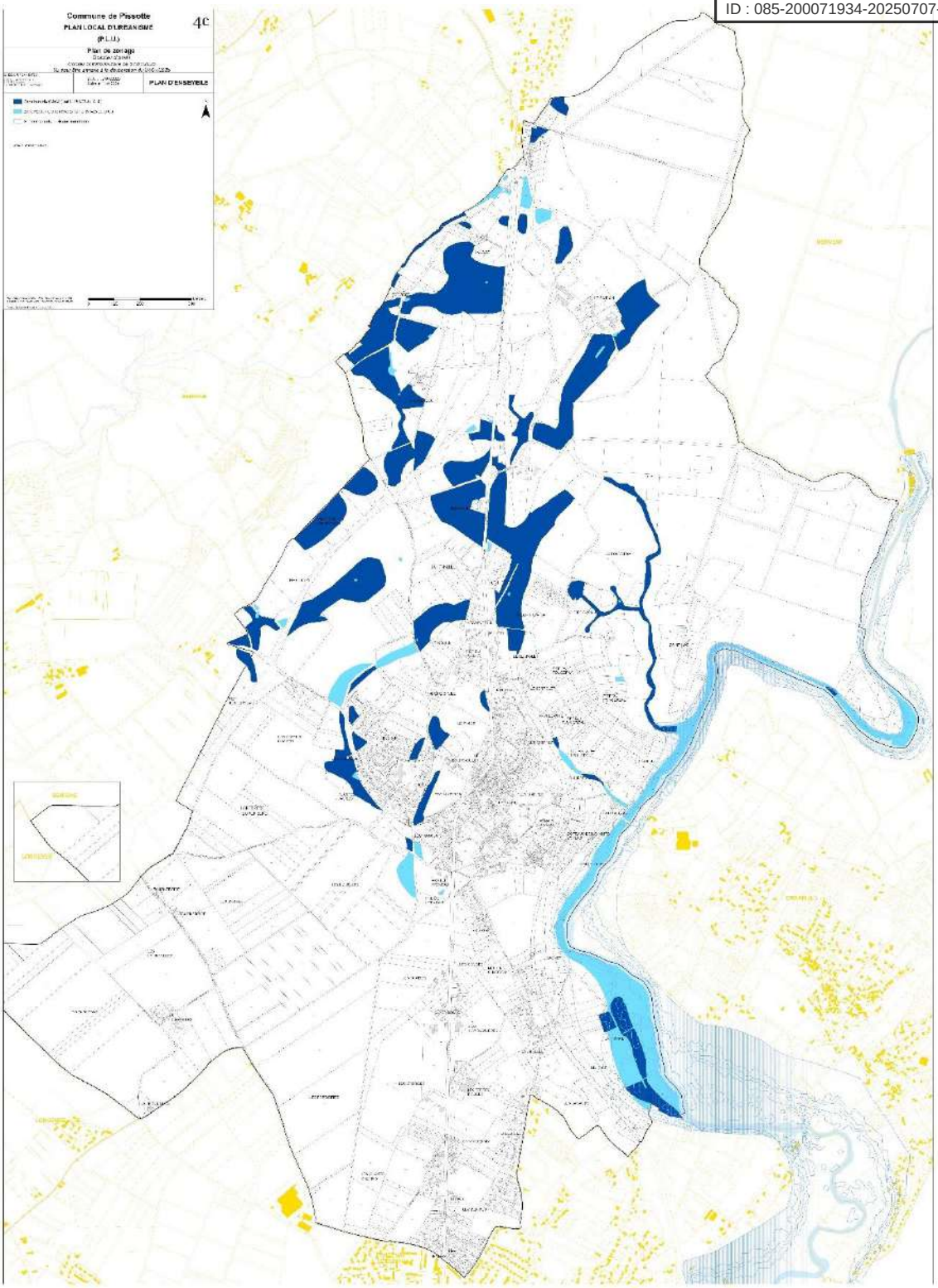
En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.
La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Cette règle s'inscrit en compatibilité avec le SAGE Vendée et le SDAGE Loire-Bretagne.

Aucune distinction n'a été faite selon les fonctionnalités des zones humides dans le PLU. En effet, **la Loi sur l'Eau ne fait pas de distinction des fonctionnalités des zones humides impactées**. Dès lors qu'un projet impacte une zone humide, que son niveau de fonctionnalité soit faible ou élevé, le projet est soumis à autorisation ou déclaration (selon les surfaces impactées – rubrique 3.3.1.0 de l'annexe à l'article R214-1 du Code de l'environnement).
Toute zone humide impactée devra être compensée conformément au SDAGE Loire-Bretagne. La compensation entraine des études longues et coûteuses pour le porteur de projet. Plus la surface impactée est grande et plus la fonctionnalité de la zone humide est élevée, plus la compensation sera importante. La connaissance de la fonctionnalité est donc **un moyen d'anticiper, hiérarchiser** les incidences qui découleront d'un projet impactant une zone humide, mais **ne dispense pas le PLU de protéger les zones humides**, toutes fonctionnalités confondues, et ainsi **privilégier l'évitement total des zones humides**.

Dans le cas du PLU de Pissotte, aucun projet porté par la révision du document d'urbanisme ne se situe sur une zone humide inventoriée par le SAGE.

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



Les zones humides et les zones hydromorphes, protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

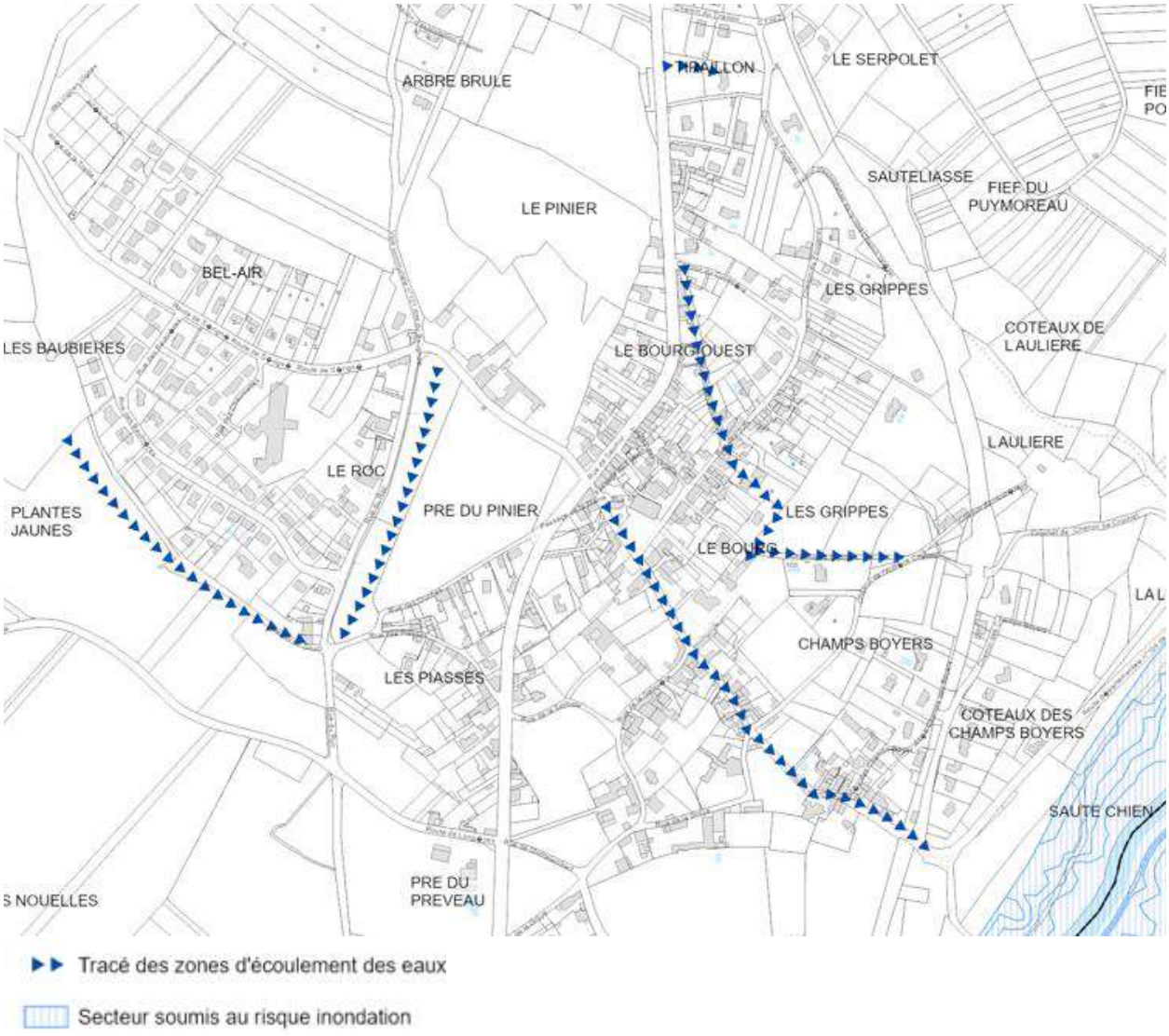
V.5.4. LES TRAMES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les problématiques pluviales ont fait l'objet d'échanges thématiques entre la commune et les bureaux d'études. Ont ainsi été identifiés :

- Les secteurs d'accumulation des eaux pluviales connus par la commune
- Les axes de ruissellement relevés par Eau-Méga

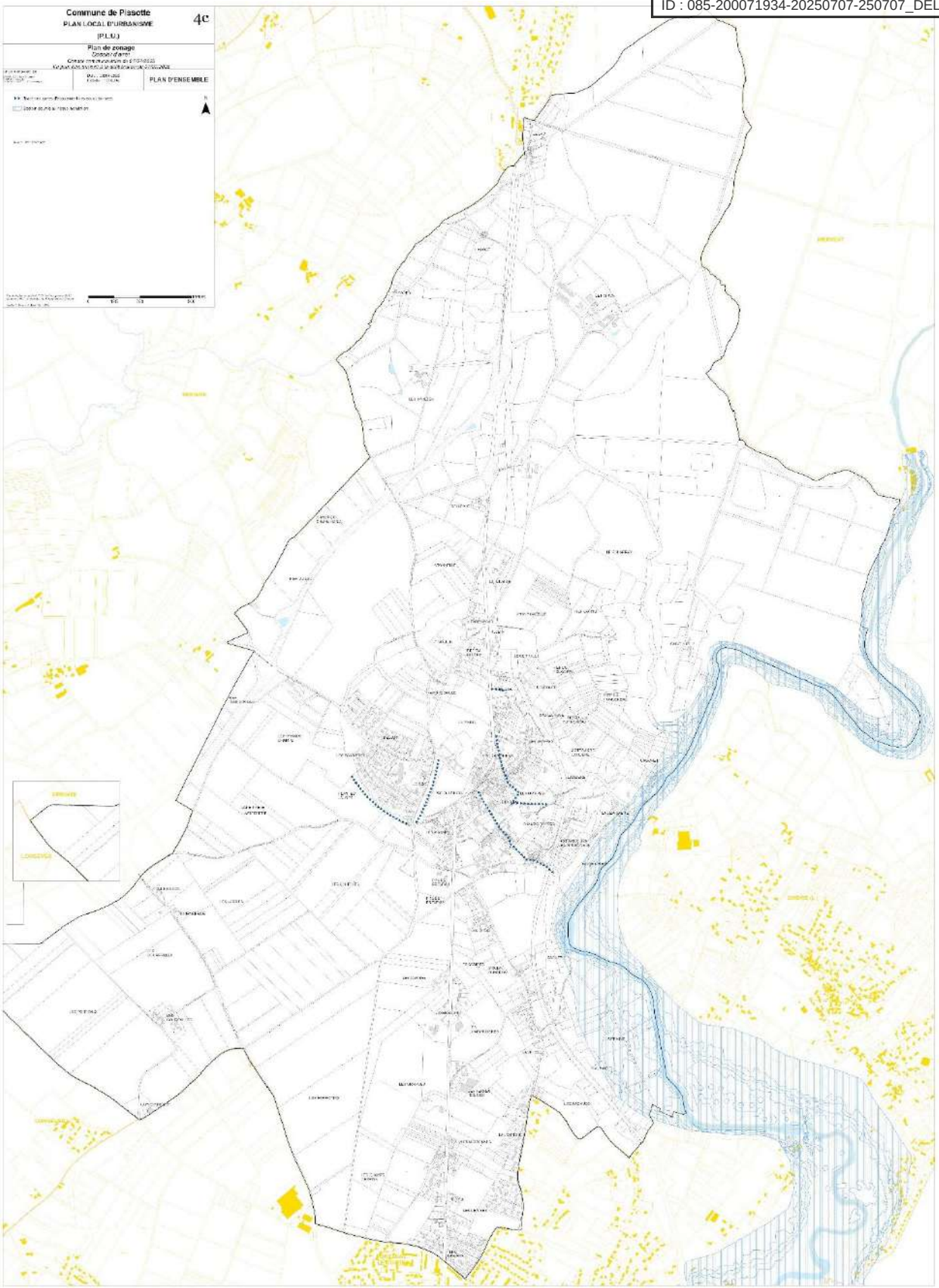
Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.



Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme *(Bourg, Bel Air)*

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



Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

V.5.5. LES BOISEMENTS PROTEGES EN ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

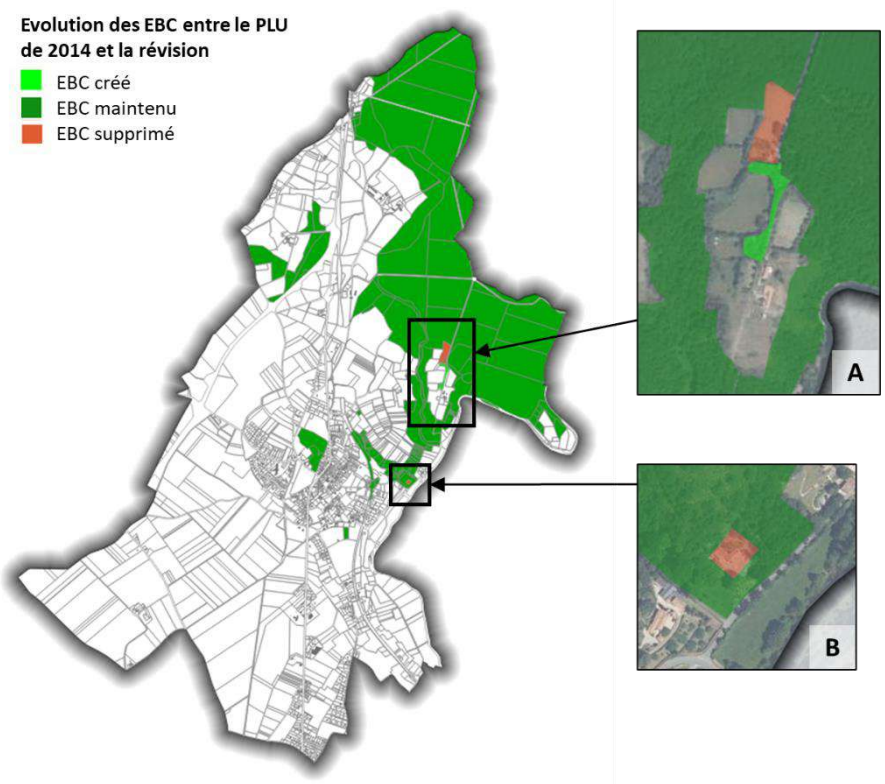
Article L113-1 du Code de l'Urbanisme : *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme (extrait) : *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. […]

Au sein des Espaces Boisés Classés, le défrichement est interdit.

Le PLU approuvé en 2014 comporte déjà des EBC. Ceux-ci ont été repris et ajustés pour correspondre à la situation actuelle. La cartographie ci-dessous illustre l'évolution des EBC :

- Extrait A : retrait des EBC sur le bâti et prolongation sur le boisement en continuité des EBC en vigueur
- Extrait B : retrait des EBC sur le bâti



Bilan surfacique des mouvements d'EBC :

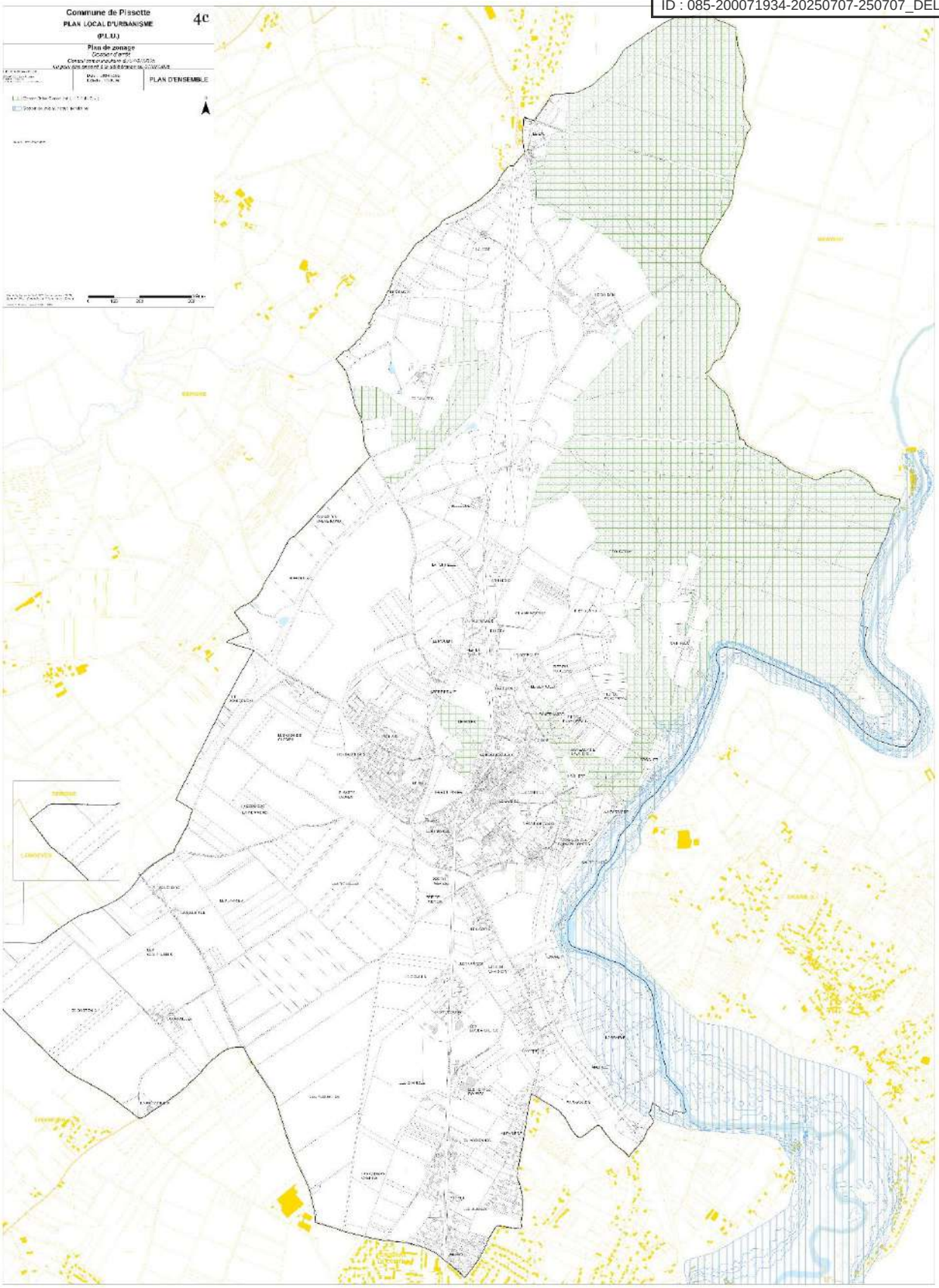
Avant la révision du PLU	Après la révision du PLU
300,55 ha	300,14 ha

Soit une évolution de -0,41 ha (4 100 m²) liée à la rectification des superpositions d'EBC sur le bâti.

La protection au titre des EBC a été maintenue car :

- Elles confèrent une protection forte au patrimoine boisé de la commune
- Elles n'empêchent ni les activités sylvicoles, ni l'entretien du boisement (abattages et coupes autorisés)
- Les EBC de la communes de Pissotte sont ainsi continus avec la protection EBC des communes voisines, permettant une cohérence réglementaire des surfaces boisées

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



Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

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

Extraits Porter à connaissance (PAC) du PLUI CDCPFV,2025

- La forêt départementale Rives de la Mère et Pissotte (surface totale 24,0286 ha en totalité dans le périmètre du PLUi-H) relève du régime forestier en application de l'article L 211-1 du code forestier. A ce titre, l'ONF met en œuvre le régime forestier dans cette forêt en application de l'article L 221-2 du code forestier.
Le document d'aménagement 2025-2044 de cette forêt est en cours d'approbation par le propriétaire (transmission au propriétaire en décembre 2024).

A la date de l'approbation par arrêté préfectoral de l'aménagement en cours, la forêt départementale de Nalliers et Mouzeuil était située :
-en totalité en ZNIEFF de type I référencée n° 520013159 : Bois de Nalliers-Mouzeuil.
-en totalité en ZNIEFF de type II référencée n° 520016277 : Complexe écologique du Marais Poitevin.
En sus elle est située :
-pour la totalité de sa surface dans le parc interrégional du Marais Poitevin,
-pour la totalité de sa surface en zone Natura 2000 Habitats (ZSC) sous le référencement FR 52001659 - Marais Poitevin,
-pour la totalité de sa surface en zone Natura 2000 oiseaux (ZPS) sous le référencement FR 5410100 - Marais Poitevin,
-pour la totalité de sa surface en Espace Naturel Sensible,
-pour la totalité de sa surface dans la Réserve de Chasse et de Faune Sauvage de Nalliers-Mouzeuil.

Classement des forêts publiques en espaces boisés classés (EBC, L113-1 du Code de l'urbanisme) :
Les documents graphiques semblent montrer que la totalité de la forêt domaniale de Mervent présente dans le périmètre de la communauté de communes du Pays de Fontenay relève des espaces boisés classés. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

J'attire votre attention sur le fait qu'une maison forestière et des équipements d'accueil du public sont situés pour une grande partie dans l'emprise classé en EBC, interdisant de fait toute rénovation ou extension de ces bâtiments et équipements implantés avant le classement initial de la forêt en EBC.

Il importe de déclasser le terrain d'assiette des bâtiments et équipements listés ci-dessous et d'appliquer un « pastillage » hors EBC de ces emprises sur les documents graphiques :

Type	Section	Numéro°	Commune
Maison Forestière de St Luc	B	84	PISSOTTE

La maison forestière es hors EBC.

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

V.5.6. LES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU

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**.

La protection du patrimoine par le PLU permet de faire perdurer l'image de « village » et d'éviter des erreurs qui rendraient de centre bourg médiocre.

Différents types de patrimoine bâti ont été identifiés :

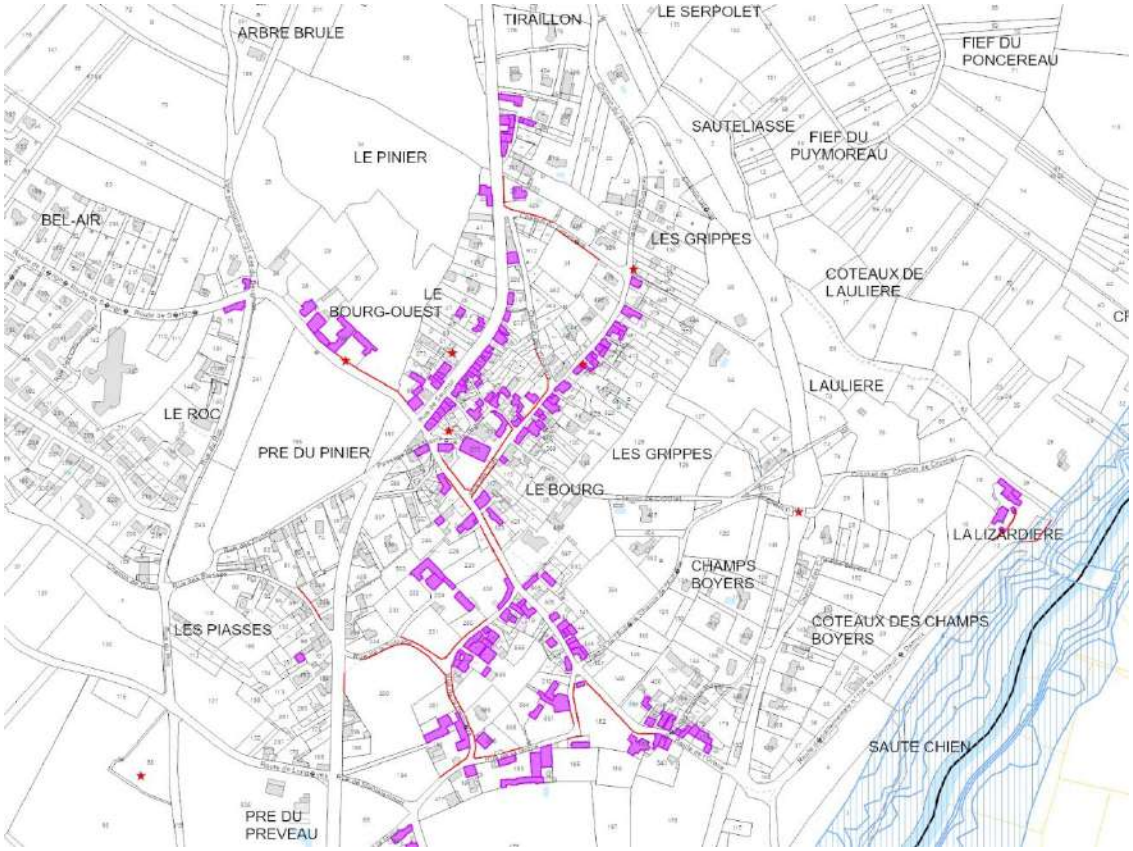
- Les maisons de bourg (plusieurs « séries » le long de la RD et dans le bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnancement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre…)

- Les demeures et châteaux (dans le bourg ou dans « la campagne »)

- Les ensembles agricoles, dépendances : architecture dont les percements sont bien souvent disposés de manière « aléatoire », au gré des fonctions. Les ouvertures peuvent être modifiés pour la réhabilitation/transformation en habitation.

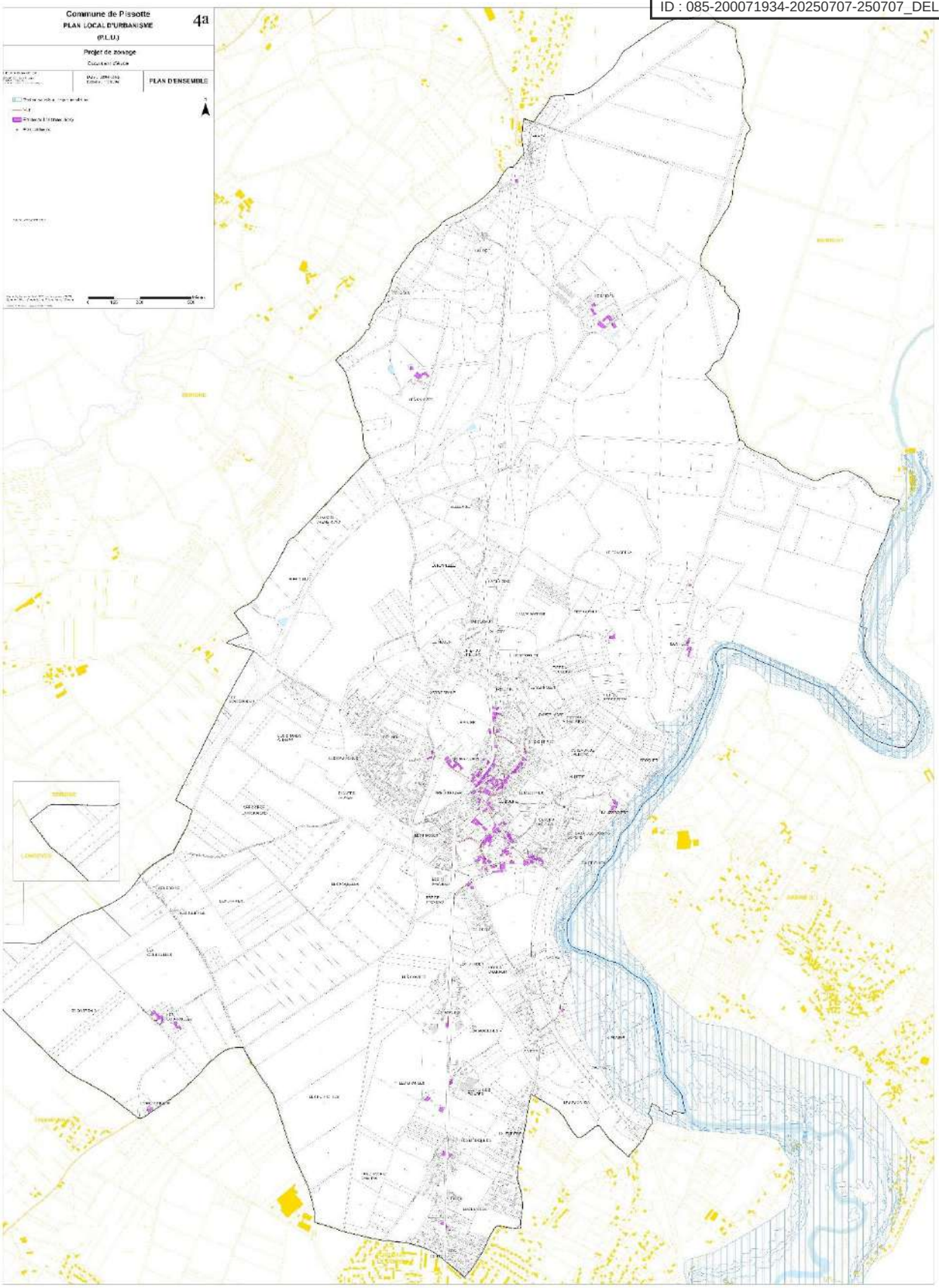
- Les équipements : éléments « repères », qui structurent (la place de l'église/mairie) par leurs implantations

- Les murs et murets (déjà identifiés au PLU en vigueur, actualisés)



Eléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
(Bourg, Bel Air)

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



Eléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

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

Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite) ; sont concernés :

- Des immeubles traditionnels, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public : « maisons de bourg »
- Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »
- Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,
- Des clôtures (murs)
- Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (puits, lavoirs…),
- Des éléments architecturaux (portails, portes, …).

Le règlement du PLU distingue,

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

V.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

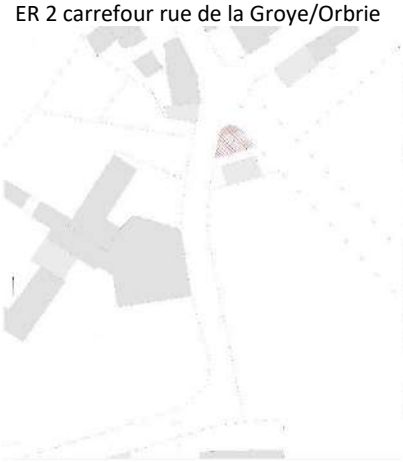
Les 3 emplacements réservés du PLU révisé sont :

- Rue des Juifs : parking, aménagement voirie
- Rue des Denises : élargissement de la voie
- Carrefour rue de la Groye et route de l'Orbrie

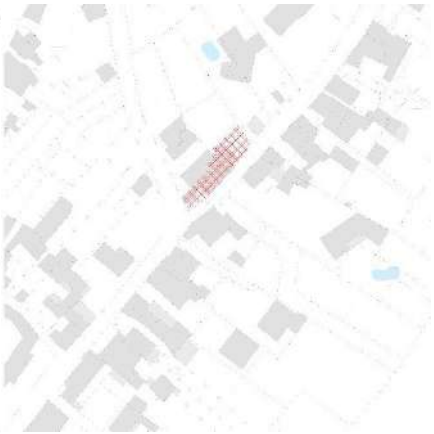
(bénéficiaire commune)

ER1 rue des Denises

ER 2 carrefour rue de la Groye/Orbrie



ER3 – rue des Juifs



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

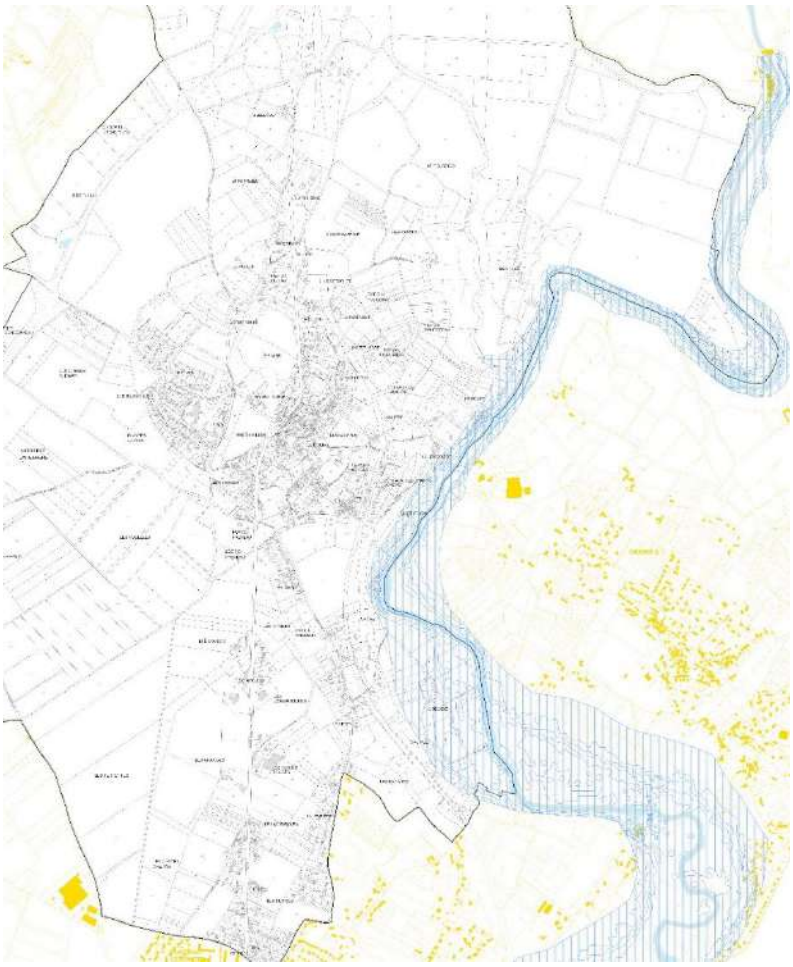
V.7 LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE INONDATION

Rappel : en tant que servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, le PPRi doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de son programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la rivière Vendée, le Syndicat Mixte Vendée Sèvres Autizes (SMVSA) a réalisé plusieurs modélisations hydrauliques sur la rivière Vendée, notamment pour une crue centennale (Q350 m^3/s de débit), afin d'établir une étude sur la connaissance de la vulnérabilité des enjeux inondables.
A la suite de cette étude et dans le cadre du commencement des démarches de révision du PPRi, les services de l'Etat, par courrier réceptionné le 2 juin 2023, ont transmis un porter à connaissance officiel à la commune afin que soit prises en compte ces nouvelles données dans le cadre :

- du droit des sols (autorisations d'urbanisme et application du R.111-2 du code de l'Urbanisme),
- de la planification urbaine (Plan Local d'Urbanisme)
- de l'information sur les risques de la population (Code de l'Environnement) et sur l'organisation de la gestion de crise (Plan Communal de Sauvegarde)

Ainsi, outre le PPRi approuvé, la nouvelle connaissance Q350 du SMVSA doit conduire la collectivité à réévaluer les niveaux de risque sur tout ou partie du territoire concerné en croisant l'information PPRi approuvé et la nouvelle connaissance. Dans cet objectif, et dans le prolongement du porter à connaissance, une doctrine d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme a été rédigée pour l'instruction des demandes d'autorisation, en complément du PPRi en vigueur, approuvé le 9 octobre 2006.Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRi en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les 2 informations, soit celle du PPRi 2006, soit celle de la nouvelle connaissance.



Dans un souci d'information, la zone inondable est présentée sur le plan de zonage du PLU avec un renvoi en légende vers la présente annexe.

Le périmètre de cette zone s'établit à partir de la superposition des 2 cartes d'aléas (PPRi 2006 et nouvelle connaissance SMVSA 2023), quel que soit le niveau d'aléa.

Les dispositions réglementaires applicables dans ce périmètre sont mentionnées au règlement écrit, par renvoi à l'annexe 6a3b (règlement PPRi, doctrine associée aux cartes d'aléas).

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

CHAPITRE 6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

VI.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

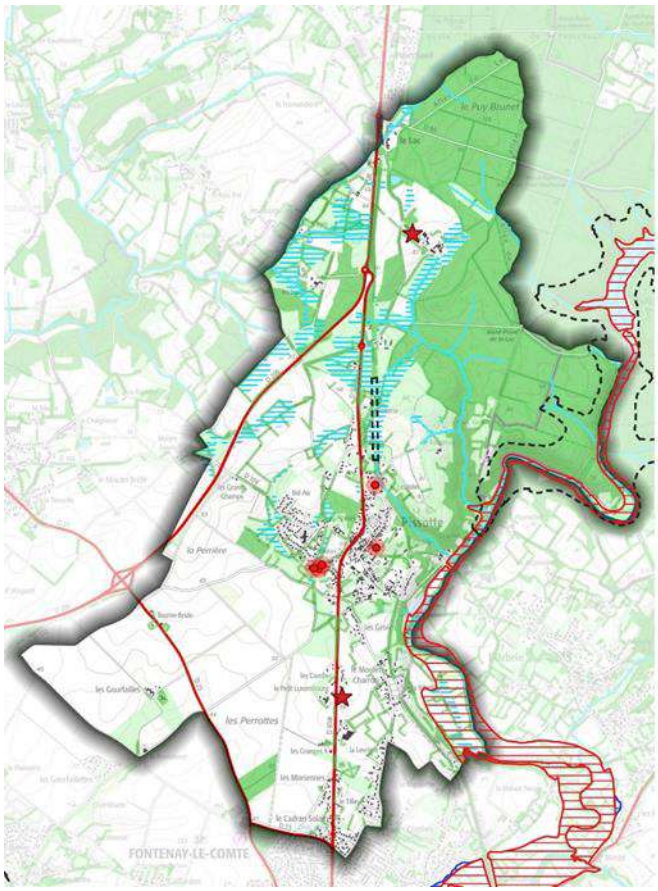
À ce titre, la révision du PLU de la commune de Pissotte est soumise à évaluation environnementale.

Le territoire communal est concerné par la ZSC « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords » et par la ZSC « Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte ».
La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont de :

> Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
> Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
> Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux, Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

VI.2. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Un patrimoine naturel riche classé Natura 2000 : forêt de Mervent-Vouvant, ancien tunnel ferroviaire
Sites Natura 2000

Des éléments de la trame verte et bleue à préserver : corridors en lien avec Natura 2000, maillage bocager, vallée de la Vendée, interface avec l'enveloppe bâtie, etc.
Boisements
Milieux ouverts
Surface en eau
Zones humides
Cours d'eau
Haies

Un risque inondation à intégrer pour ne pas augmenter l'aléa, ni l'exposition des biens et des personnes
PPRi Rivière Vendée
zone bleue
zone rouge

Des distances à adapter vis-à-vis des sources de risques et/ou de nuisances
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Principaux axes routiers

Une capacité des réseaux à prendre en compte dans les choix d'aménagement
Zones d'accumulation lors de forts épisodes pluvieux

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

VI.3. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les chapitres qui suivent s'articulent en deux temps :

1) L'analyse de la prise en compte des composantes environnementales dans le PADD,
2) L'évaluation des incidences de la traduction réglementaire du projet politique de la commune (zonage, règlement écrit, OAP…) sur les composantes environnementales.

VI.3.1 - CATEGORISATION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

VI.3.2 - PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Ce chapitre sera présenté sous la forme d'un tableau croisant les thématiques précédemment citées avec les objectifs du PADD.

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	Paysages et cadre de vie	Risques et nuisances	Eau	Air	Confort de vie et santé
OBJECTIF N°1						
OBJECTIF N°2						
…						

Lorsque qu'un objectif traite d'un enjeu environnemental, la thématique correspondante est indiquée en face de l'objectif au moyen d'un code couleur et les enjeux visés par l'objectif sont synthétisés.
Cette représentation a vocation à permettre une lecture rapide de l'articulation de chacun des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux.

Elle est suivie par un chapitre d'évaluation des incidences de la traduction réglementaires sur les composantes environnementales, autrement dit l'évaluation des incidences de la concrétisation du PADD.

VI.3.3 - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences du zonage sont évaluées selon les 6 grandes thématiques susmentionnées, regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives.
Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage. **Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.**

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

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES MILIEUX NATURELS

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Natura 2000 (2 ZSC) : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, ancien tunnel ferroviaire	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/5.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/5.
2 ZNIEFF 2 et 1 ZNIEFF 1 : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, abords du tunnel ferroviaire, bocage (nord-ouest commune)	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques			
Boisements épars, haies	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques			
Vallée de la Vendée et réseau hydrographique	Zonage/règlement OAP thématiques			
Zones humides	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Franges urbaines	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Eléments de paysage / patrimoine	Prescriptions OAP thématiques			
Espaces publics / verts	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques			
Insertion paysagère des aménagements	Règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Risques naturels	Zonage/règlement Trame inondation OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Risques industriels	Zonage/règlement			
Nuisances	Zonage/règlement			

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

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA RESSOURCE EN EAU

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Assainissement des eaux usées	Règlement OAP sectorielle	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Gestion des eaux pluviales	Zonage/règlement Prescriptions OAP sectorielle OAP thématiques			
Ressource en eau potable	Zonage/règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA QUALITE DE L'AIR

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Optimisation / mutualisation des espaces	Zonage/règlement OAP sectorielle OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Développement des mobilités douces	Règlement OAP sectorielle			
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables	Règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Besoin en logements	Zonage/règlement OAP sectorielle	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Emplois	Zonage/règlement			
Proximité des commerces, services, équipements	Zonage/règlement			
Sécurité et salubrité	Règlement OAP thématiques			

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

VI.4. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
CONFORTER LE CADRE DE VIE ATTRACTIF DE LA COMMUNE	Préserver le caractère « rural » de la commune.	Protéger le patrimoine bâti, urbain, les paysages. Mise en scène du bourg et de son écrin paysager.			Renforcer les liaisons alternatives, déplacements doux, transports en commun. Maintien des espaces verts, de respiration.	Conforter le centre bourg. Soutenir l'économie locale, en lien avec Fontenay le Comte et les pôles environnants.
PRESERVER LE POTENTIEL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG ET DES QUARTIERS URBANISES	Sites Natura 2000 et leurs corridors. Zones humides. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Espaces de nature en ville.	Protection du patrimoine naturel. Intégration paysagère des nouveaux aménagements.		Protection des milieux aquatiques et semi-aquatiques. Valorisation des espaces des nature pour la gestion des eaux pluviales.	Maintien d'espaces de respiration dans l'espace urbain, moyen de lutte contre le changement climatique.	
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, ALEAS ET NUISANCES DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL			Prise en compte des enjeux (urbanisation dans les zones à risques) et des aléas (zones d'expansion des crues…). Anticipation des risques (révision PPRi Vendée, gestion des eaux des futurs projets…), nuisances (trafic routier, activités…).	Desserte et capacité des réseaux.		
PROTEGER LES TERRES, ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET LEURS EVOLUTIONS	Anticiper les futurs projets en intégrant la sensibilité environnementale.	Anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles.	Anticiper les futurs projets en intégrant les usages avoisinants.			Préserver, valoriser les activités agricoles.
ÊTRE SOUCIEUX DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT POUR DEMAIN	Contenir l'urbanisation, préserver les ENAF.	Reconquête du vacant, mutation, aménagement et mise en valeur des résiduels…		Intégration de la gestion des eaux pluviales.	Intégration des liaisons douces, maintien d'espaces verts.	Permettre l'accueil et le renouvellement de la population. Mixité de l'habitat. Intégration du déplacement.
ACCUEILLIR DE MANIERE MODEREE DE NOUVELLES POPULATIONS, FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE ET REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS	Mobilisation d'espaces ayant perdu leur intérêt agricole ou naturel pour les projets EnR.	Développer les itinéraires de promenades, découvertes, randonnées…			Liaisons douces entre quartiers. Développement des énergies renouvelables.	Favoriser le renouvellement démographique. Equipements, services, commerces, Déplacements et mobilités. Communisations numériques.

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

SOUTENIR LES ACTIVITES ET L'EMPLOI EN S'INSCRIVANT DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL ET EN OPTIMISANT SA SITUATION A L'INTERFACE DE FONTENAY-LE-COMTE, DU MARAIS POITEVIN, FORET DE MERVENT		Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique.				Soutenir les activités économiques et l'emploi.

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

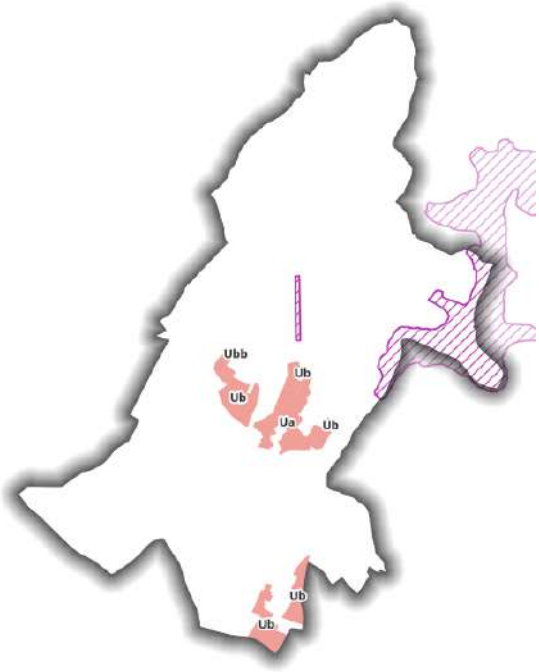
Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements induits par la progression démographique et de permettre le développement de l'économie dans son centre-bourg, tout en :

- Modérant la consommation d'espace à 50% par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021 (soit 2 hectares, correspondant à des surfaces déjà aménagées depuis 2021),
- Préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris au sein des enveloppes urbaines,
- Valorisant le patrimoine naturel, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité,
- Limitant l'usage de la voiture individuelle (dynamisation du centre-bourg),
- Evitant le mitage des espaces naturels et agricoles (mutualisation des espaces du bourg pour rapprocher les services et commerces des habitants, optimisation de l'espace dans les enveloppes urbaines…),
- Maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune,
- Préservant la ressource en eau,
- Tenant compte des capacités des réseaux,
- …

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

VI.5. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE

VI.5.1 - INCIDENCES DES ZONES « U » : Ua, Ub, Ubb

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Natura 2000 (2 ZSC) : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, ancien tunnel ferroviaire				**Aucune zone de type « U » ne se superpose au réseau Natura 2000**, qui correspond à des zones peu bâties, n'entrant pas dans les critères de délimitation des zones U (cf. chapitre 5). 	-
2 ZNIEFF 2 et 1 ZNIEFF 1 : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, abords du tunnel ferroviaire, bocage (nord-ouest commune)				De même, **aucune zone « U » ne se superpose à une ZNIEFF de type 1 ou de type 2**.	-
Boisements épars, haies				**Les zones « U » ne couvrent pas ni haie bocagère, ni boisement significatif, d'intérêt paysager, ancien, ou constitutif de la trame verte**. La seule végétation arborée existante au sein des enveloppes urbaines est dispersée dans les jardins et espaces verts. **Ces espaces urbains ont fait l'objet d'un travail de repérage ayant abouti à la protection** des plus qualitatifs d'un point de vue paysager.	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.2.) Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.)

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

				 L'exemple ci-dessus est situé Chemin des Champs Boyers, à l'est du bourg. Une zone N associée d'un EBC (représenté par des cercles verts) couvre le boisement formant une continuité écologique. Au sein de l'enveloppe urbaine délimitée par le zonage Ub, un espace vert (représenté par des croix vertes) anthropisé et peu arboré marque une nette distinction dans la trame verte. Il a été protégé pour son intérêt paysager (coupure dans l'urbanisation, tampon avec la zone boisée…) au titre de l'article L151-19 du CU. De même, **les haies remarquables pour leur intérêt paysager présentes au sein des zones « U » ont été protégées** au titre de l'article L151-23 du CU. Elles sont accompagnées d'un muret, lui aussi protégé (article L151-19 du CU). **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour le maintien et le confortement d'une trame verte en milieu urbain.**	
Vallée de la Vendée et réseau hydrographique				**Les zones « U » délimitées ne sont pas concernées par la vallée de la Vendée, ni pas les cours d'eau identifiés sur la commune**.	-
Zones humides				**Une seule zone validée humide par la CLE du SAGE Vendée se situe sur une zone urbaine**. Elle est localisée au sud du secteur Ubb qui délimite le lotissement de Bel Air. 	Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.3.)

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

				Cette zone humide de 2790 m² a été délimitée lors de l'inventaire communal réalisé en 2011. Le projet de lotissement a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (DLE) comprenant une analyse des incidences au titre des article L214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Dans ce cadre, des prospections complémentaires ont été effectuées en août 2015, en octobre 2015 et en septembre 2018. Celles-ci ont menées à l'analyse des fonctionnalités des zones humides sur le site. Ainsi, la zone humide au nord a été décrite comme revêtant un intérêt fonctionnel « moyen » et a été évitée. La zone humide au sud a été associée à un intérêt fonctionnel « très mauvais » en raison de : - une alimentation limitée par les eaux de surface et/ou les eaux souterraines - une capacité de stockage très faible à un socle peu profond - un potentiel intéressant d'espèces hygrophiles complètement détruite par la culture de la parcelle - l'absence de corridor écologique. **Cette zone humide est aujourd'hui artificialisée** par la construction du lotissement. **Elle ne figure pas parmi les éléments à protéger dans le PLU approuvé en 2014**. **Néanmoins, il a été décidé de l'ajouter dans les protections** au titre de l'article L151-23 du CU, **au même titre que l'ensemble des zones humides validées** par le SAGE Vendée (cf. chapitre V.5.3.). Ce complément de protection par rapport au PLU de 2014, bien que s'inscrivant dans **une démarche positive au regard des incidences sur l'environnement**, est considéré comme ayant **une incidence négligeable dans la mesure où il n'entrainera pas de modification de l'existant.**	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				D'un point de vue graphique, les mesures prises pour la protection et la valorisation des franges urbaines sont les suivantes : - délimitation des enveloppes urbaines au plus proche du bâti existant - lorsque des fonds de jardins sont présents en limite des zones de type « U », ceux-ci sont identifiés comme espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 du CU Au sein du règlement écrit, les futurs projets en zone urbaine sont encadrés au regard de la préservation des franges urbaines : - Règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, notamment : « les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N. » - Au sein des espaces verts protégés : maintien d'une dominante végétale, constructions et aménagements limitées et emprise plafonnée (extension des habitations, abri de jardin, petits édifices techniques liés aux piscines). Ces dispositions sont complétées par l'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales » qui oriente sur la qualité paysagère des	Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.6.) Eléments végétaux d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.2.) Haies protégées de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.) OAP thématiques n°1 à 3 : - Implantation du bâti dans les quartiers neufs (zone Ub) - Économie parcellaire et évolutivité (zones Ua et Ub) - franges urbaines, interfaces agricoles,

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

				entrées et franges urbaines, en interface avec le milieu agricole, notamment par la plantation de haies composées d'essences locales. **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des franges urbaines.**	Ub) (cf. chapitre IV.4.1.)
Eléments de paysage / patrimoine				Le règlement écrit des secteurs composant la zone U comprend un chapitre dédié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Celui-ci détaille les règles à respecter au regard des éléments végétaux et bâtis d'intérêt patrimoniaux/paysagers identifiés dans le règlement graphique. **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des éléments de paysage et de patrimoine.**	
Espaces publics / verts				En complément des espaces verts en frange urbaine, plusieurs secteurs ont été protégés au titre de la même protection en cœur de bourg (maintien d'une trame verte, espaces de respiration, de perméabilité, îlots de fraîcheur…). **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des espaces verts compris dans l'enveloppe urbaine.**	
Insertion paysagère des aménagements				Les dispositions précédemment énoncées s'appliquent aux futurs projets et contribuent à l'insertion paysagère. Elles sont accompagnées de règles complémentaires (emprise au sol, hauteur maximale, implantations par rapport aux voies…) **L'ensemble des dispositions du règlement écrit des zones U sont renforcées par des OAP thématiques** qui visent à encadrer l'implantation du bâti et la gestion de l'espace, dans une perspective d'économie parcellaire et de qualité paysagère des futurs aménagements. Ces dispositions réglementaires et orientations thématiques renforcent le cadre existant dans le PLU en vigueur. **Elles réduisent les incidences prévisibles** que peuvent entrainer les futurs aménagements qui se développeront au sein de l'enveloppe urbaine. **Elles tendent ainsi à rendre négligeables les incidences de ces futurs projets sur le paysage et le patrimoine.**	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels sont développés dans le chapitre II.5.1 (état initial de l'environnement). Les risques naturels mis en évidence sont les suivants : - Le risque d'inondation par débordement de la Vendée : les zones U se situent en-dehors du zonage réglementaire du PPRi et de la zone d'aléa issue des études menées dans le cadre de la révision du PPRi. - Le risque de mouvement de terrain par effondrement de cavité : ce risque est localisé au droit de l'ancien tunnel ferroviaire. Aucune zone U n'a été délimitée sur ce secteur. - Le risque de feux de forêt, en lien avec la présence du massif forestier de Mervent-Vouvant : Aucune zone U n'a été délimitée sur une zone boisée (voir également les conclusions de l'analyse des incidences	-

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

				des zones U sur les milieux naturels). De plus, les zones délimitées en U disposent d'une très bonne couverture par les dispositifs de défense incendie (cf. chapitre II.6.4 de l'état initial de l'environnement). **En conclusion, les zones U s'inscrivent dans une démarche d'évitement des risques naturels.**	
Risques industriels				Les risques industriels mis en évidence dans l'état initial de l'environnement sont les suivants : - Présence d'une ICPE soumise à autorisation : il s'agit d'une exploitation agricole au nord de la commune qui est classée en zone A et qui se trouve à 2 km de la zone U. (NB : le garage situé Route de Fontenay est classé ICPE sans être soumis ni à autorisation, ni à enregistrement. Il est actuellement fermé. Sa réhabilitation est encadré par le STECAL Ae2, qui sera abordé ultérieurement.) - Des axes de circulation routière (RD 206) et une canalisation de transport de gaz constituant un risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) : Les zones de type « U » se situent à distance de la RD 206 et de la canalisation de transport de gaz. **Tout comme les risques naturels, les zones U s'inscrivent dans une démarche d'évitement des risques industriels.**	
Nuisances				Le règlement écrit des zones « U » conditionne les nouveaux aménagements à la sécurité, la salubrité et l'absence de nuisance incompatible avec l'habitat, la circulation, le stationnement. L'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales » vise également à limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles.	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				**Les zones de type « U » correspondant au bourg de Pissotte sont comprises dans le zonage d'assainissement collectif.** Le quartier des Moriennes dépend du réseau de la commune de Fontenay-le-Comte (convention de raccordement établie en 2003). La station d'épuration de la commune a la capacité de traiter les eaux usées collectées : - Pas de dysfonctionnement notable constaté lors des études récentes menées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des eaux usées - Une charge maximale en entrée estimée à 488 EH (Equivalent Habitant) en 2022 (donnée relevée lors de la réalisation du diagnostic, source bilan annuel, cf. chapitre II.6.2) et à 520 EH en 2023 (source : Portail de l'assainissement collectif, consulté en 2025). Sur une capacité nominale de 1 100 EH, cela représente une capacité résiduelle estimée à environ 580 EH. Les hypothèses démographiques (cf. chapitre IV.1.1) estiment un apport de population de +118 habitants à l'horizon 2036. **La capacité résiduelle de la station d'épuration évaluée à 580 Equivalent Habitant est**	-

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

				suffisante à l'accueil de 118 nouveaux habitants. A noter que sur les 71 logements à produire sur la durée du PLU, les zones U représentent un potentiel d'environ 60 logements. Dans le cadre de la compétence assainissement de la Communauté de Communes, la révision du zonage d'assainissement sur les communes qui la compose est à l'étude.	
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales en zone urbanisée « U » est encadrée par : - Les dispositions générales du règlement écrit - Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées et réglementées au titre de l'article L151-23 du CU. Celles-ci sont identifiées au sein des enveloppes urbaines et à leurs abords. - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valorisation des zones humides (protégées par les dispositions du règlement écrit) et des zones hydromorphes (non comprises dans l'enveloppe urbaine, mais certaines sont situées aux abords du bourg), orientations visant la gestion des eaux pluviales à la source. Par ailleurs, la protection et le maintien d'une trame verte en cœur de bourg (cf. analyse des incidences sur les paysages et le cadre de vie) contribue à favoriser la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales. **Incidence positive de la révision du PLU : Renforcement des dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, identification de zones de vigilance sur lesquelles maintenir le libre écoulement des eaux, préservation et valorisation des secteurs stratégiques (zones humides, zones hydromorphes) dans l'infiltration et l'épuration des eaux…**	Trames d'écoulement des eaux pluviales protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.4.) OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphes 5.2.2 et 5.2.4 (cf. chapitre IV.4.1.)
Ressource en eau potable				**Les zones U ne se superposent pas aux périmètres de protection du captage** du complexe hydraulique de Mervent (cf. chapitre II.6.1). Elles se situent à distance du réseau hydrographique et intègrent des dispositions pour une gestion des eaux pluviales à la source (cf. ci-dessus). En ce sens, l'incidence des zones U sur la qualité de la ressource en eau potable est négligeable. En zones urbanisées, les dispositions de l'OAP thématique n°5 s'appliquent. L'orientation 5.2.5 vise à **encourager la réduction de la consommation en eau potable par la récupération des eaux de pluie**, tout en encadrant leurs usages, afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies. Cette mesure permet d'anticiper et de réduire les incidences liées à l'augmentation de la consommation d'eau conséquente à la hausse de la population.	OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.5 (cf. chapitre IV.4.1.)
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La distinction entre les secteurs Ua et Ub/Ubb permet d'appliquer des règles spécifiques afin de conforter les activités existantes dans le bourg tout en encadrant les risques de nuisances :	OAP thématiques n°1 et 2 : - Implantation du bâti dans les quartiers neufs (zone Ub)

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

				- Dynamisation et mixité dans le centre-bourg (Ua) : sont autorisés les destinations habitations, commerces, services, équipements… - Vocation résidentielle dans les secteurs Ub et Ubb (lotissement Bel Air). **La révision du PLU permet de maintenir et développer les activités dans le centre-bourg de la commune. Cette démarche offre une proximité des commerces, services et équipements à la population.** De plus, comme précédemment mentionné, les futurs projets sont soumis aux OAP thématiques n°1 et n°2, qui visent **une optimisation de l'implantation du bâti et une économie des surfaces parcellaires**.	- Économie parcellaire et évolutivité (zones Ua et Ub) (cf. chapitre IV.4.1.)
Développement des mobilités douces				**Les zones U correspondent à des secteurs déjà aménagés, équipés et desservis.** Le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle y est possible.	-
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergie de grande taille (parc photovoltaïque, grande éolienne) sont interdits au sein des zones U. **Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés** par le règlement écrit dans toutes les zones « U » (Ua, Ub et Ubb). Ceux-ci devront justifier d'une bonne insertion paysagère. **Les éoliennes domestiques** sur mat ou en toiture sont interdites en Ua (centre-bourg), mais **autorisées dans les secteurs Ub et Ubb.** Par ailleurs, les futurs projets en zones U devront appliquer **l'OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions ».**	OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions » (cf. chapitre IV.4.1.)
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				Le chapitre III.3 développe l'analyse qui a permis d'estimer les capacités de densification : - Dans les espaces résiduels et secteurs bâtis de mutation potentielle - Dans les enveloppes bâties et aménagées du bourg, Bel Air, le quartier des Moriennes, sud rue Moulin Charron - Y compris les quelques lots restant à bâtir sur la tranche II des Bretonnes (nord-ouest de Bel Air) **La capacité d'accueil dans les zones U, après prise en compte de la dureté foncière et des délais d'aménagement, est de 60 logements potentiels (un total de 71 logements à l'échelle du PLU en incluant la zone 1AU du Clos de la Solitude).** Cette capacité estimée est prise en compte dans le calcul des besoins en surfaces constructibles pour l'habitat en sus des zones résidentielles existantes (cf. chapitre IV.1.2). Elle mène aux conclusions suivantes : - Il n'est pas nécessaire de maintenir ni de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, agricoles ou naturels	OAP thématiques n°1 et 2 : - Implantation du bâti dans les quartiers neufs (zone Ub) - Économie parcellaire et évolutivité (zones Ua et Ub) (cf. chapitre IV.4.1.)

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

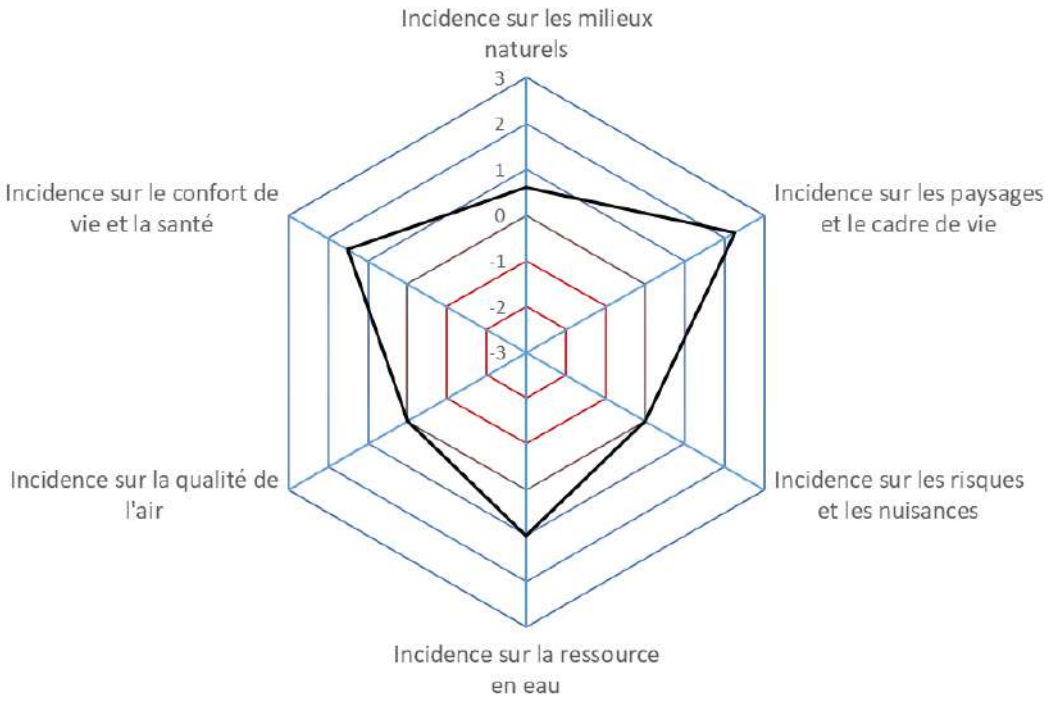
				- Les surfaces constructibles 1AUc, 2AU, 1AUc en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé - Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des 2 quartiers résidentiels. Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole. **Ainsi, le projet de révision du PLU concentre l'accueil des logements dans les enveloppes bâties du centre bourg et ponctuellement des quartiers résidentiels des Moriennes et Sud Moulin Charron.** Il ne prévoit aucune extension ni consommation foncière en espaces agricoles et naturels pour l'habitat (cf. analyse des incidences en zone 1AU).	
Emplois				Comme développé précédemment, les zones « U » et en particulier la zone Ua permettent le confortement et le développement des emplois, maintenant ainsi une proximité des commerces, services et équipements.	-
Proximité des commerces, services, équipements					
Sécurité et salubrité				Les dispositions générales du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques Par ailleurs, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » comprend dans son orientation 5.2.5 des dispositions encadrant la récupération des eaux de pluies afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies.	OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.5 (cf. chapitre IV.4.1.)

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

Conclusion sur les incidences résiduelles en zone U

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Elles n'impactent pas le réseau Natura 2000
- Elles n'intersectent aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique de la trame verte et bleue
- Elles sont associées d'une trame verte protégée par des prescriptions détaillées dans le règlement écrit
- Elles ont fait l'objet de repérages et d'analyses qui ont mené à l'identification et à la protection du patrimoine bâti, végétal et de la qualité paysagère
- Elles se situent hors zones de risques et anticipent, par les règles qui leurs sont associées, l'absence de nouvelles nuisances
- Elles sont desservies par les réseaux de collecte des eaux usées (avec station d'épuration conforme et en capacité de gérer les eaux nouvellement générées par la croissance démographique) et encadrent la gestion des eaux pluviales
- Elles n'impactent pas les périmètres de protection de captage
- Elles visent à dynamiser, conforter le centre-bourg et ainsi offrir des services, commerces, équipements de proximité à la population
- Elles intègrent des dispositions pour l'implantation qualitative des panneaux photovoltaïques sur toitures et pour la conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Elles disposent d'un potentiel mobilisable pour l'accueil des futures populations, permettant d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension
- Elles permettent le maintien et le développement des activités économiques et des emplois
- Elles intègrent les dispositions visant la sécurité et la salubrité



NB : Les 3 emplacements réservés inscrits dans la révision du PLU sont majoritairement situés en zone Ua et Ub. Ils sont tous 3 repris du PLU en vigueur, car non acquis mais toujours d'actualité. Ils ont été reportés sur le plan de zonage révisé et renumérotés. (cf. chapitre III.1.6. « Bilan des emplacements réservés »)

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

VI.5.2 - INCIDENCES DE LA ZONE 1AU

Vue aérienne de la zone 1AU

Photo prise par drone de la zone 1AU (GHECO, 2023)

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

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DE LA ZONE 1AU SUR LES MILIEUX NATURELS					
Natura 2000 (2 ZSC) : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, ancien tunnel ferroviaire				La zone 1AU se situe au cœur de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, classé en Ua. **Elle se situe à distance des sites Natura 2000. Elle n'est pas susceptible d'occasionner des incidences** sur le réseau Natura 2000.	-
2 ZNIEFF 2 et 1 ZNIEFF 1 : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, abords du tunnel ferroviaire, bocage (nord-ouest commune)				**De même, la zone 1AU ne se situe à proximité d'aucune ZNIEFF et n'aura pas d'incidence sur celles-ci.**	
Boisements épars, haies				La zone 1AU ne comprend aucun boisement, ni haie. Elle est en partie bâtie. Elle est peu arborée (un arbre à proximité des constructions existantes) et l'ensemble du terrain est anthropisé, entretenu régulièrement (jardin potager, pâturage ovin, fauche…). L'arbre existant est identifié dans l'OAP sectorielle comme élément de paysage à conserver.	
Vallée de la Vendée et réseau hydrographique				La zone 1AU se situe à distance du réseau hydrographique et de la vallée de la Vendée.	
Zones humides				**La commune de Pissotte dispose d'un inventaire communal des zones humides. La zone 1AU ne se situe ni sur, ni à proximité d'une zone humide validée par le SAGE Vendée.** Cette donnée est renforcée par les constats suivants : - Elle ne se situe pas dans un point bas. Sa situation à 60 mètres NGF et en légère déclivité oriente les eaux de surface vers les points de rétention et le réseau hydrographique - Elle se trouve à distance des cours d'eau et elle n'est concernée par aucun plan d'eau - Elle ne se situe pas en secteur de remontée de nappes - Elle repose sur des sols calcaires avec un IDPR (Indice de Développement et de Persistance des Réseaux) très élevé, indiquant une capacité d'infiltration de l'eau dans le sol (à l'inverse, les zones humides tendent vers un IDPR faible, en raison des sols saturés en eau) - Elle n'est pas comprise dans les enveloppes de prélocalisation des zones humides identifiées par la DREAL - Elle n'est pas comprise dans les zones hydromorphes identifiées par le SAGE **La zone 1AU ne fait donc l'objet d'aucune suspicion de présence de zone humide.**	
INCIDENCES DE LA ZONE 1AU SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				La zone 1AU est comprise dans l'enveloppe urbaine. **Elle n'est pas située en extension de l'urbanisation.** La situation de la zone 1AU permet d'éviter et de préserver les franges urbaines (protection au titre de l'article L151-19 du CU).	Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.6.)

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

Eléments de paysage / patrimoine				**Les bâtiments patrimoniaux existants sur l'emprise de la zone 1AU sont protégés** au titre de l'article L151-19 du CU afin de préserver leur aspect identitaire du patrimoine communal. Le muret en pierre existant en limite séparative est protégé au titre du même article. Ces éléments sont reportés dans le schéma de principe de l'OAP sectorielle afin de rappeler leur protection. Comme mentionné précédemment, le site ne présente ni boisement, ni haie, etc. qui puisse être identifié au titre de l'article L151-23 du CU. **L'arbre existant sur le site est identifié dans l'OAP sectorielle comme élément de paysage à conserver.**	OAP sectorielle (cf. chapitre IV.4.1.)
Espaces publics / verts				L'accès au site s'effectuera par l'allée existante. En cas de déclenchement de la phase 2, l'OAP prévoit **le maintien d'espaces verts.** Le règlement écrit de la zone **limite l'emprise au sol maximale des constructions à 70% de la surface de la parcelle**.	
Insertion paysagère des aménagements				Les bâtiments existants à conserver sur la zone 1AU seront **revalorisés, réhabilités**. Ils devront être aménagés en logements **avant toute nouvelle construction** sur le site. Cette disposition est détaillée en 2 phases dans la partie écrite de l'OAP : - PHASE 1 2026/2028 : réhabilitation des bâtiments anciens, création de logements - PHASE 2 2026/2035 : EN OPTIONS, création de logements neufs (à vocation principale ou touristique) sur toute ou partie du clos **Les futures constructions sont quant à elles encadrées par le règlement écrit** afin qu'elles s'inscrivent dans la cadre paysager et patrimonial local (hauteurs, implantations, volumétrie, façades, toitures, clôtures…).	
INCIDENCES DE LA ZONE 1AU SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels sont développés dans le chapitre II.5.1 (état initial de l'environnement). Les risques naturels mis en évidence sont les suivants : - Le risque d'inondation par débordement de la Vendée : la zone 1AU se situent en-dehors du zonage réglementaire du PPRi et de la zone d'aléa issue des études menées dans le cadre de la révision du PPRi. - Le risque de mouvement de terrain par effondrement de cavité : ce risque est localisé au droit de l'ancien tunnel ferroviaire. La zone 1AU se trouve à près d'un kilomètre de l'entrée du tunnel et n'est donc pas concernée par ce risque. - Le risque de feux de forêt, en lien avec la présence du massif forestier de Mervent-Vouvant : La zone 1AU se situe dans l'enveloppe urbaine, à distance du massif forestier. De plus, un poteau incendie fonctionnel se situe à l'entrée de la Rue de la Solitude, à moins de 100 mètres de la zone 1AU.	-

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

				   Poteau incendie à l'entrée de la Rue de la Solitude **La zone 1AU n'est pas soumise à une zone de risque naturel.**	
Risques industriels				La zone 1AU n'est pas située à proximité d'ICPE, sol pollué, grande infrastructure de circulation, ou canalisation de transport de gaz. **Elle n'est pas soumise à une zone de risque industriel.**	
Nuisances				**Déjà aménagée et comprise dans l'enveloppe urbaine, la zone 1AU est par ailleurs située à distance des sources de nuisances sonores, vibratoire, olfactives, etc.** La RD 938T se situe à environ 60 mètres du site. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres identifie la zone de bruit à 30 mètres dans ce secteur (cf. chapitre II.5.3.). La zone 1AU se situe donc en-dehors de cette zone d'effet.	
INCIDENCES DE LA ZONE 1AU SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				**La zone 1AU se situe dans le zonage d'assainissement collectif et elle est desservie par les réseaux de collecte des eaux usées.** La station d'épuration de la commune a la capacité de traiter les eaux usées collectées : - Pas de dysfonctionnement notable constaté lors des études récentes menées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des eaux usées - Une charge maximale en entrée estimée à 488 EH (Equivalent Habitant) en 2022 (donnée relevée lors de la réalisation du diagnostic, source bilan annuel, cf. chapitre II.6.2) et à 520 EH en 2023 (source : Portail	-

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

				de l'assainissement collectif, consulté en [illegible]. Sur une capacité nominale de 1 100 EH, cela représente une capacité résiduelle estimée à environ 580 EH. Les hypothèses démographiques (cf. chapitre IV.1.1) estiment un apport de population de +118 habitants à l'horizon 2036. **La capacité résiduelle de la station d'épuration évaluée à 580 Equivalent Habitant est suffisante à l'accueil de 118 nouveaux habitants.** A noter que sur les 71 logements à produire sur la durée du PLU, la zone 1AU représente un potentiel de 11 à 15 logements : 3 à 5 dans le bâti ancien à l'horizon 2026/2028, 8 à 10 maximum à l'horizon 2029/2035.	
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales sur la zone 1AU est encadrée par : - Les dispositions générales du règlement écrit - L'OAP sectorielle - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 **Ces outils favorisent une gestion prioritaire des eaux pluviales à la parcelle.** Par ailleurs, la protection et le maintien d'une trame verte en cœur de bourg contribue à favoriser la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales, à l'instar de l'espace vert situé au sud de la zone 1AU et classé en zone N. Les mesures prises dans le PLU permettent de réduire, d'anticiper et de limiter les incidences liées à l'imperméabilisation des sols. A noter que l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions n'interviendraient que dans un second temps et de façon optionnelle, en fonction des besoins de la commune.	OAP sectorielle (cf. chapitre IV.4.1.) OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.4 (cf. chapitre IV.4.1.)
Ressource en eau potable				**La zone 1AU ne se superpose pas aux périmètres de protection du captage** du complexe hydraulique de Mervent (cf. chapitre II.6.1). Elles se situent à distance du réseau hydrographique et intègrent des dispositions pour une gestion des eaux pluviales à la source (cf. ci-dessus). En ce sens, l'incidence de la zone 1AU sur la qualité de la ressource en eau potable est négligeable. De plus, les dispositions de l'OAP thématique n°5 s'appliquent. L'orientation 5.2.5 vise à **encourager la réduction de la consommation en eau potable par la récupération des eaux de pluie**, tout en encadrant leurs usages, afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies. Cette mesure permet d'anticiper et de réduire les incidences liées à l'augmentation de la consommation d'eau conséquente à la hausse de la population.	OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.5 (cf. chapitre IV.4.1.)
INCIDENCES DE LA ZONE 1AU SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone 1AU inscrite au PLU n'est pas localisée en extension de l'urbanisation. **Elle est comprise dans l'enveloppe bâtie, desservie et équipée du centre-bourg.** Ainsi, elle est localisée à 300 mètres de la mairie, à proximité des petits commerces, services de proximité…	OAP sectorielle (cf. chapitre IV.4.1.) OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions » (cf. chapitre IV.4.1.)

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

				Elle est en partie bâtie. **La réhabilitation des bâtiments existants permet de reporter en une seconde phase, optionnelle, les constructions nouvelles.** En outre, la réhabilitation de bâtiments en centre-bourg constitue **une incidence positive au regard de la mutualisation des espaces** (confortement du bourg, sans consommation en extension, rapprochement des futures populations des services, commerces, équipements…) L'OAP sectorielle fixe le nombre de logements à produire en phase 1 (court terme - réhabilitation des bâtiments existants) et en phase 2 (moyen/long terme - constructions nouvelles) Le schéma de principe illustre l'organisation des accès et l'implantation des futures potentielles constructions. Par ailleurs, elle prévoit l'aménagement d'un nombre de stationnements suffisants au sein même de l'opération, évitant l'encombrement du bourg par stationnement des véhicules sur rue. **Ainsi, l'OAP sectorielle encadre les aménagements futurs et optimise l'espace disponible sur la zone AU.**	
Développement des mobilités douces				L'OAP sectorielle prévoit un accès au site par l'allée existante du clos. La desserte sera complétée si besoin en fonction des constructions futures. **La voirie devra intégrer les cheminements doux, par un principe de voie partagée, favorisant la mixité des usages sur l'espace public.**	
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergie de grande taille (parc photovoltaïque, grande éolienne) sont interdits au sein de la zone 1AU. **Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés** par les règles de la zone 1AU. Ceux-ci devront justifier d'une bonne insertion paysagère. Par ailleurs, les futurs projets en zone 1AU devront appliquer **l'OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions ».**	
INCIDENCES DE LA ZONE 1AU SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				Le chapitre III.3 développe l'analyse qui a permis d'estimer les capacités de densification. La zone 1AU a une capacité d'accueil de 11 à 15 logements, divisée en 2 phases : 3 à 5 dans le bâti ancien à l'horizon 2026/2028, 8 à 10 maximum à l'horizon 2029/2035. **Avec un total de 71 logements potentiels estimés (zones U + zone 1AU), le projet de révision du PLU répond aux besoins en logements résultant de la croissance démographique.**	OAP sectorielle (cf. chapitre IV.4.1.)
Emplois				La zone 1AU n'a pas vocation à accueillir des activités économiques.	-
Proximité des commerces, services, équipements				La zone 1AU est située en continuité du centre-bourg et de ses commodités. Au sud, elle est bordée par le parc de Montalembert. Elle s'inscrit dans un cadre conférant : - proximité des commerces, services, équipements - proximité d'un parc arboré et végétalisé (en zone N)	-

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

				- réhabilitation de bâtiments existants	
Sécurité et salubrité				Les dispositions générales du règlement écrit, renforcées par l'OAP sectorielle, visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques Par ailleurs, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » comprend dans son orientation 5.2.5 des dispositions encadrant la récupération des eaux de pluies afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies.	OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.5 (cf. chapitre IV.4.1.)

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

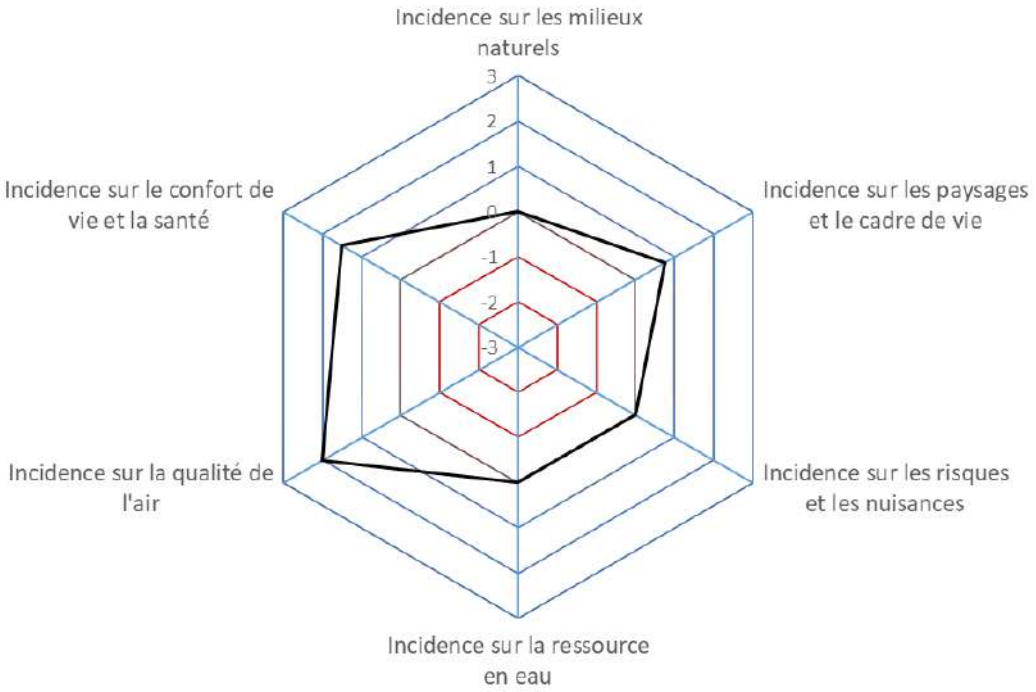
Conclusion sur les incidences résiduelles de la zone 1AU

La zone 1AU a des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Par définition, une zone à urbaniser occasionne une incidence négative au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers.
La zone 1AU de la révision du PLU de Pissotte, par ses dispositions graphiques et écrites, s'inscrit dans une démarche qui évite et réduit considérablement les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation :

- Elle est située dans l'enveloppe urbaine, en continuité de la zone Ua (centre-bourg), sans consommation en extension.
- Elle se situe également à distance du réseau Natura 2000, des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue, hors zones humides inventoriées, hors zones de risques, hors périmètre de protection de captage…
- Elle comprend des bâtiments déjà existants, avec un potentiel à valoriser.
- Son emprise non bâtie est déjà desservie par les réseaux (assainissement, défense incendie…), aménagée, anthropisée.
- Les espaces verts ne présentent pas d'enjeu écologique ; ils sont régulièrement entretenus, fauchés, pâturés…
- Les bâtiments patrimoniaux existants sont protégés afin de conserver leur aspect identitaire de la commune.
- Le muret en pierre en pourtour du secteur est également protégé pour son intérêt patrimonial.
- Le site est peu arboré ; un seul arbre est présent à proximité des bâtiments existants. A ce titre, il est identifié et protégé par l'OAP, en tant que motif paysager à conserver.
- L'aménagement du site est divisé en 2 phases : une phase 1 de réhabilitation des bâtiments existants (3 à 5 logements dans le bâti ancien à l'horizon 2026/2028), une phase 2, optionnelle et qui dépendra du besoin en logements après mobilisation prioritaire des potentiels existants (8 à 10 logements maximum à l'horizon 2029/2035).
- L'aménagement cadré par l'intermédiaire de l'OAP sectorielle intègre les déplacements doux et mutualisés, en lien avec le bourg et le parc Montalembert.
- L'OAP sectorielle prévoit également que les stationnements nécessaires soient aménagés sur l'opération, évitant le stationnement des véhicules dans les rues du centre-bourg.
- L'OAP sectorielle et le règlement écrit visent le maintien d'espaces verts sur l'opération. Les dispositions cumulées du règlement écrit, de l'OAP sectorielle et de l'OAP n°5 confortent cette démarche en l'intégrant à la stratégie de gestion des eaux pluviales.
- La proximité de la zone 1AU avec le centre-bourg positionne les futurs logements à proximité des commerces, services de proximité, équipements…

Cet espace qui ne présente ni enjeu agricole, ni naturel, est un secteur stratégique dans le projet de développement territorial de la commune. Il constitue un potentiel urbanisable intéressant à valoriser.
Le PLU préserve par ailleurs les espaces naturels (zone N) et agricoles (zones A, Ap, Av) d'intérêt. De plus, la révision a été l'occasion d'identifier une trame verte dans le bourg, qui est protégée par un zonage N (parc boisé à l'ouest du centre ancien, parc Montalembert) et une prescription au titre de l'article L151-19 du CU visant les espaces verts à préserver (en franges urbaines et en cœur de bourg).

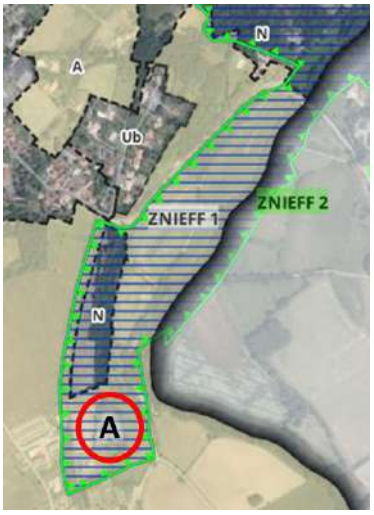


Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

VI.5.3 - INCIDENCES DE LA ZONE A ET SECTEURS Ap, Av, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, AE

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DE LA ZONE A SUR LES MILIEUX NATURELS					
Natura 2000 (2 ZSC) : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, ancien tunnel ferroviaire				La zone A et ses secteurs (y compris STECAL) ne couvrent pas le réseau Natura 2000.	-
2 ZNIEFF 2 et 1 ZNIEFF 1 : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, abords du tunnel ferroviaire, bocage (nord-ouest commune)				La zone A et le secteur Av couvrent les plaines agricoles maillées de haies des ZNIEFF 2 présentes sur la commune. Les extraits cartographiques ci-dessous illustrent les secteurs concernés. Les zones A sont mises en évidence par un fond jaune pâle. Les ZNIEFF 2 sont représentées par un contour vert et la ZNIEFF 1 par des hachures bleues. *Les Saulzes - La zone A couvre la zone agricole, cultivée et contourne la zone boisée qui est classée N* *Le Fougeray / Le Serpolet - La zone A et le secteur Av couvrent les parcelles agricoles (A), vignes (Av) et les exploitations agricoles*	Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.) Boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.) Eléments végétaux d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.2.) OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales », liste d'essences recommandées (cf. chapitre IV.4.1.)

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



Gachet - La zone A couvre les terres cultivées en bord de Vendée, la station d'épuration et les tissus bâtis diffus, en contournant le bourg et la zone boisée (en N)

La zone A protège les terres agricoles, les activités, les usages agricoles, tout en évitant le mitage de ces espaces. Elle comprend les sites d'exploitation et quelques secteurs résidentiels, écarts bâtis. (cf. chapitres V.1. et V.3.)

Par ailleurs, les haies bocagères, constitutives de la trame verte et bleue, d'intérêt paysager, sont protégées par une prescription au titre de l'article L151-23 du CU. (cf. chapitre V.5.1.)

Ainsi, la réglementation des zones « A » assure une protection du maillage bocager qu'elle couvre. En complément, les haies d'intérêt écologique sont protégées afin de limiter leur arrachage à :

- la création d'accès ponctuels pour les engins agricoles
- des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif (réseaux, voiries…)

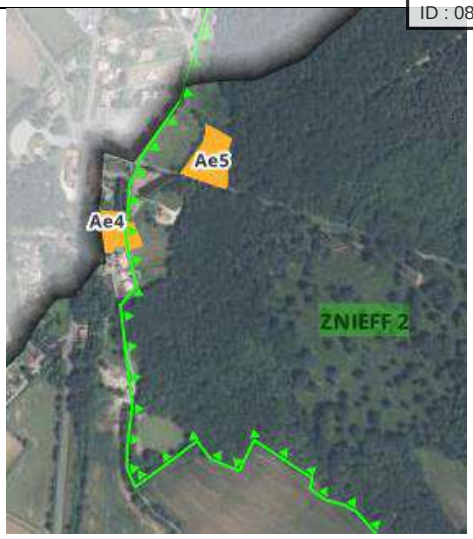
La règle exige une **replantation** en cas d'arrachage rendu nécessaire et justifié. Une liste d'essences recommandées et proscrites est jointe à l'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales ».

Ces mesures maîtrisent les évolutions possibles au sein du maillage bocager des ZNIEFF 2.

Pour rappel, les ZNIEFF 2 sont des grands ensembles écologiques, visant des enjeux à une échelle plus large, moins ciblée que les ZNIEFF 1.

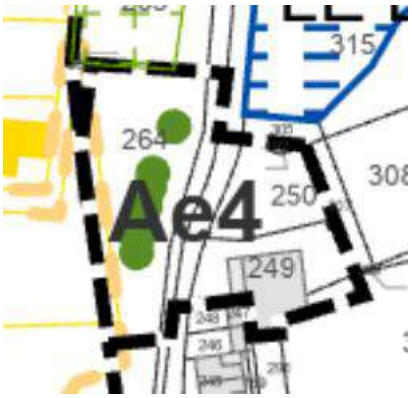
Le STECAL Ae5 et une partie du STECAL Ae4 sont situés dans la ZNIEFF 2 du massif forestier de Mervent-Vouvant. Les illustrations qui suivent visent à localiser ces secteurs au regard de la ZNIEFF et à illustrer leur **caractère urbanisé**. Les éléments végétalisés présents sur ces sites sont protégés par des prescriptions (extrait zonage ci-dessous).

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



Localisation des STECAL Ae4 et Ae5 au regard de la ZNIEFF 2

Vue aérienne du STECAL Ae4 et limite de la ZNIEFF 2.
Le secteur est urbanisé, bâti et aménagé. La seule végétation existante, située en-dehors de la ZNIEFF 2, est un alignement d'arbres bordant la voirie (Chemin du Lac).

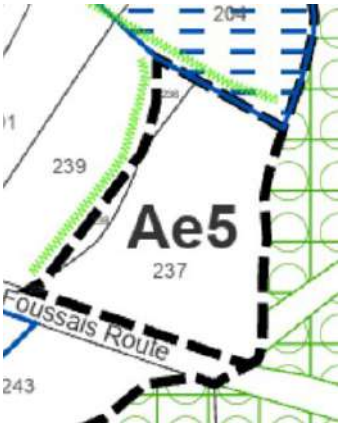


Extrait du règlement graphique : l'alignement d'arbres bordant la voirie est protégé au titre de l'article L151-19 du CU

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

Vue aérienne du STECAL Ae5. Le site est remblayé. Aucune végétation n'existe en son centre. Il est cependant bordé de haies qui forment une continuité avec le massif forestier qui s'étend à l'est.

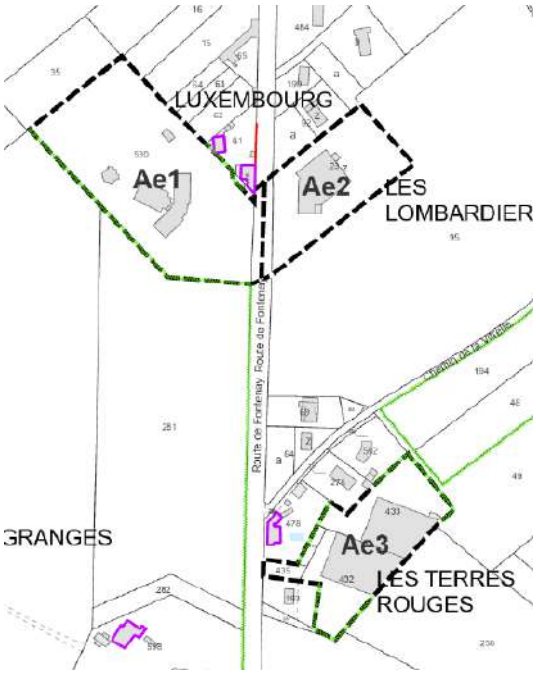
Prise de vue du STECAL Ae5 (mars 2025)



Extrait du règlement graphique : les haies en limites séparatives ouest et nord sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU

Les sites identifiés en STECAL sont anthropisés. Les projets associés (activité économique existante en Ae4 et mutation d'une friche en Ae5) sont compatibles avec la végétation en place, qui sera conservée et qui est protégée dans le PLU.

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

Boisements épars, haies				La zone A (et secteurs) ne couvre pas de boisement significatif, ces derniers étant protégés par un classement en EBC et en zone N (voir chapitre suivant). En revanche, elle couvre quelques boisements pouvant constituer des réservoirs de biodiversité « secondaires », des corridors écologiques en lien avec le maillage bocager. **Ces boisements ponctuels, parfois linéaires (en bord de voiries…), sont protégées par une prescription spécifique**, au titre de l'article L151-23 du CU (cf. chapitre V.5.1). Comme développé ci-dessus, la zone A couvre aussi une trame bocagère. **La zone A (y compris secteurs Ap, Av) et les prescriptions qui l'accompagnent assurent la protection des boisements et des haies.** **Incidence positive de la révision du PLU sur les milieux naturels : Restriction de la constructibilité en zone A (suppression notamment des secteurs Ahc) et ajout de prescriptions protégeant les haies et les boisements.** S'agissant des STECAL, de même que le STECAL Ae5, développé précédemment, les STECAL Ae1 et Ae3 sont **des sites entièrement anthropisés bordés par des haies. Les projets associés n'auront pas d'incidence sur ces haies, qui sont par ailleurs protégées** au titre de l'article L151-23 du CU.  *Extrait du règlement graphique* Les autres STECAL (Ae2, Ae4 et AL) ne sont pas concernés par une trame boisée ou bocagère.	
Vallée de la Vendée et réseau hydrographique				**La Vendée et sa vallée alluviale sont en partie concernée par la zone A. Le secteur concerné est cultivé.** Comme mentionné précédemment, **la zone A (et secteurs Ap, Av) est restrictive sur les droits à construire**. Ses règles ne sont pas susceptibles	Trame inondation (cf. chapitre V.7.) OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.1 (cf. chapitre IV.4.1.)

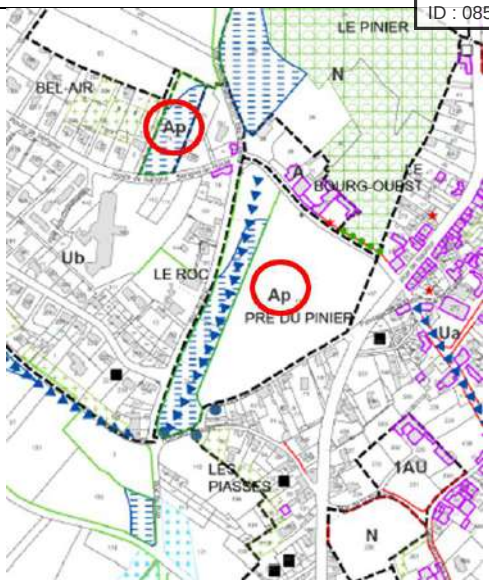
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

				d'occasionner de nouvelles constructions à proximité du réseau hydrographique (les constructions autorisées étant des annexes ou extensions limitées des habitations existantes et les bâtiments liées à l'activité agricole). De plus, les règles de la zone A sont complétées des dispositions du PPRi et de la doctrine associée à la carte d'aléa du PAC Etat 2023, à travers **une trame « inondation » reportée sur le règlement graphique**. **Cette trame complète et renforce les règles des zones A et N sur l'ensemble de la vallée de la Vendée**. (cf. chapitre V.7.) Enfin, la vallée de la Vendée est couverte par l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », plus précisément son orientation 5.2.1. Celle-ci fixe **une bande de 10 m depuis le haut de berge où toute construction, imperméabilisation et rupture du libre écoulement de l'eau est interdit**. **L'ensemble de ces dispositions encadrent et évitent la rupture de la continuité aux abords du réseau hydrographique en zone A.** Les affluents de la Vendée sont en zone N. Aucun STECAL ne se situe à proximité du réseau hydrographique.	
Zones humides				Des zones humides inventoriées et validées par le SAGE Vendée sont situées en zone A. **La protection de ces zones humides s'exerce à 3 niveaux dans le projet de PLU** : - **A travers les règles de la zone A** : Elles restreignent les droits à construire. Aucune zone humide en zone A ne se situe au droit d'un bâtiment existant. Les évolutions (annexes, extensions) permises et limitées par le règlement écrit ne seront donc pas susceptibles d'impacter une zone humide. - **A travers la prescription protégeant les zones humides au titre de l'article L151-23 du CU** : Cette règle identifie et protège les zones humides en reprenant les dispositions du SAGE Vendée et du SDAGE Loire-Bretagne. Les projets en zone A (plus probablement à destination d'une activité agricole) susceptibles de prendre place sur une zone humide devront prioritairement l'éviter. Au regard des exploitations agricoles existantes sur le territoire, l'évitement est envisageable en cas d'évolution des aménagements. Cette démarche sera alors préférable pour les porteurs de projet, qui devront compenser toute zone humide détruite en cas d'impossibilité d'évitement total, ce qui peut entrainer des procédures longues et coûteuses. - **A travers l'OAP thématique n°5** : Complémentaire à la prescription susmentionnée, elle apporte un volet pédagogique sur les fonctionnalités des zones humides. **La révision du PLU affiche une protection complète (toutes les zones humides validées par le SAGE Vendée sont protégées) et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (Loi sur l'Eau, documents de gestion des eaux).**	Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.3.) OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.2 (cf. chapitre IV.4.1.)

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

				Aucun STECAL ne se situe sur une zone humide inventoriée et validée par le SAGE. Ils sont tous anthropisés, remblayés, voire bâtis. Ils ne font donc pas l'objet d'une suspicion de zone humide.	
INCIDENCES DE LA ZONE A SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				Les règles de la zone A et de ses secteurs maîtrisent la constructibilité : évolution (annexe, extension) limitée des habitations existantes et constructions nécessaires à l'activité agricole. Elles visent à éviter le mitage des espaces agricoles. **Les règles de la zone A et de ses secteurs ne sont pas de nature à porter atteinte aux interfaces entre l'enveloppe urbaine et l'espace agricole.** **Incidence positive de la révision du PLU : Suppression des secteurs Ahc, constructibles, en extension du bourg.**	Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.6.) Eléments végétaux d'intérêt paysager protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.2.) Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.) Boisements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.)
Eléments de paysage / patrimoine				Tout comme les espaces urbanisés, le patrimoine bâti existant au sein des terres agricoles a fait l'objet d'un repérage. **Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial sont identifiés et protégés** au titre de l'article L151-19 du CU. De même, **les éléments végétalisés revêtant un intérêt pour la trame verte et bleue et/ou le paysage (haies, boisements) sont identifiés et protégés** au titre de l'article L151-23 du CU. **Incidence positive de la révision du PLU : renforcement de la protection du patrimoine bâti et végétal par ajout de prescriptions (murets, bâtiments, maillage bocager, boisements…).** Ces prescriptions complètent les règles de la zone A et des secteurs Ap et Av, qui sont restrictives sur les droits à construire. **Au sein des STECAL**, comme déjà mentionné dans l'analyse des incidences sur les milieux naturels, **les haies et alignements d'arbres existants sur ou aux abords des sites sont protégés.**	
Espaces publics / verts				**Les parcelles agricoles situées au sein du bourg sont couvertes par un zonage Ap. Toute construction y est interdite.** Ce classement assure l'absence d'implantation de bâtiment agricole à proximité du centre-bourg et le maintien d'une coulée verte sur la prairie Pré du Pinier, identifiée par ailleurs en zone humide.	

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

				 **La parcelle située agricole, cultivée, située Pré du Pinier à l'ouest du bourg, a fait l'objet d'un reclassement, puisqu'elle était en partie constructible (zone 1AUc - cf. chapitre III.1.2) dans le PLU en vigueur.**	
Insertion paysagère des aménagements				**Le règlement écrit encadre les caractéristiques urbaines et architecturales des futures constructions afin qu'elles s'insèrent dans le cadre paysager et patrimonial existant** (emprises, hauteurs, implantations…) : - en zone A d'une part - au sein des STECAL d'autre part. Les règles ont été adaptées et précisées STECAL par STECAL (voir fiches STECAL, chapitre V.1.6).	
INCIDENCES DE LA ZONE A SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels sont développés dans le chapitre II.5.1 (état initial de l'environnement). Les risques naturels mis en évidence sont les suivants : - **Le risque d'inondation** par débordement de la Vendée : La zone A couvre la partie aval de la Vendée et la zone inondable associée (de La Lizardière jusqu'à la limite communal sud). Ce secteur correspond à des zones agricoles. Elle ont donc été réglementées en cohérence avec les autres zones agricoles du territoire et sont complétées d'une **trame « inondation ». Son périmètre correspond à la superposition des 2 cartes d'aléas (PPRi 2006 et nouvelle connaissance SMVSA 2023), quel que soit le niveau d'aléa.** Les dispositions réglementaires applicables dans ce périmètre sont mentionnées au règlement écrit, par renvoi à l'annexe 6a3b (règlement PPRi, doctrine associée aux cartes d'aléas). - **Le risque de mouvement de terrain par effondrement de cavité** : Ce risque est localisé au droit de l'ancien tunnel ferroviaire. **Il n'est pas concerné par la zone A ni ses secteurs.** - **Le risque de feux de forêt**, en lien avec la présence du massif forestier de Mervent-Vouvant : Le massif forestier est couvert par la zone N associée d'un classement au titre des EBC. **Seule la frange de la forêt est concernée par la zone A. Les règles de la zone A exigent une distance de recul des**	Trame inondation (cf. chapitre V.7.)

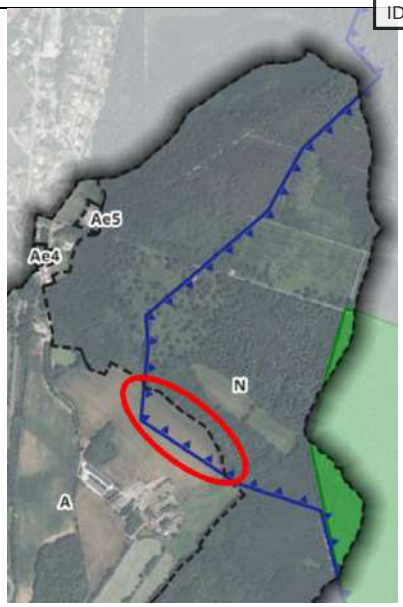
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

				constructions de 20 mètres par rapport aux limites de la forêt de Mervent-Vouvant. Cette disposition évite d'augmenter le risque lié au risque de feux de forêt. Aucun STECAL ne se situe en zone de risque naturel. **En conclusion, la zone A s'inscrit dans une démarche d'évitement des risques naturels.**	
Risques industriels				Les risques industriels mis en évidence dans l'état initial de l'environnement sont les suivants : - **Présence d'une ICPE soumise à autorisation : Il s'agit d'une exploitation agricole** au nord de la commune. Elle est **classée en zone A**. Aucun hameau ou écart bâti n'est présent à proximité. **Ce classement n'occasionnera pas de risques ou nuisances** (les nouvelles constructions non liée à l'activité agricole étant interdites en zone A). **Une seconde ICPE non soumise à autorisation ni à enregistrement**, est située Route de Fontenay. **Il s'agit d'un garage ayant cessé son activité**. Sa réhabilitation est encadré par le **STECAL Ae2**. Les règles associées y interdisent toute construction autre que celles liées à l'activité industrielle. Le hameau voisin est en zone A ; seules les annexes et extensions limitées des habitations existantes y sont autorisées. **La délimitation du STECAL et le règlement écrit assurent un maintien de la situation existante**. - Des axes de circulation routière (RD 206) et une canalisation de transport de gaz constituant un risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) : **Ces tronçons sont intégralement compris dans la zone A. Toute nouvelle construction à usage d'habitation y est interdite, évitant toute augmentation du risque**. A noter également que la canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude annexée au PLU. Les dispositions réglementaires associées s'imposent. **Les règles de la zone A et de ses secteurs maintiennent la situation existante. Elles permettent ainsi de contenir les zones à risque industriel et d'éviter l'exposition de la population.**	-
Nuisances				**En zone A** : Seules les constructions à vocation agricole et les évolutions limitées de l'existant sont autorisées. **En secteur Ap et Av** : Toute construction est interdite. **En STECAL Ae1, Ae2, Ae3 et Ae4** : Ces STECAL sont délimités pour contenir l'activité économique en place tout en permettant sa pérennité. La zone A qui les borde interdit toute nouvelle construction d'habitation dans le hameau voisin. Le STECAL Ae5 est quant à lui isolé de toute habitation ; les zones A et N qui bordent ses limites séparatives maintiendra cette situation dans l'état. **Le STECAL AL** est dédié à des activités de loisirs (terrains de sport). Il est situé au sein d'un hameau en zone A, dont l'évolution se limitera donc aux annexes et extensions limitées de l'existant. **Au vu de la situation existante, la zone A n'est pas susceptible d'occasionner des sources de nuisance.**	-

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

INCIDENCES DE LA ZONE A SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le bourg. Le secteur des Moriennes est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Fontenay-le-Comte. La zone A couvre l'emprise de la station d'épuration. Les règles associées visent à permettre son bon entretien. En-dehors du bourg et du quartier des Moriennes (en zones de type « U »), la commune relève de l'assainissement individuel. C'est le cas des habitations en zone A. **Les règles de la zone A interdisent les nouvelles constructions à usage d'habitation. Elles ne créent donc pas de nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif.** Par ailleurs, **les STECAL en A couvrent tous des activités déjà existantes. De même, ils ne créeront donc pas de nouveau besoin de raccordement**.	-
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales en zone A est encadrée par : - Les dispositions générales du règlement écrit - Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées et réglementées au titre de l'article L151-23 du CU. Celles-ci sont identifiées au sein des enveloppes urbaines et à leurs abords (en zone A). - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valorisation des zones humides (protégées par les dispositions du règlement écrit) et des zones hydromorphes, orientations visant la gestion des eaux pluviales à la source. Par ailleurs, les règles de la zone A restreignent la constructibilité et évite le mitage des espaces agricoles. **La zone A permet de préserver la perméabilité des sols.** **Incidence positive de la révision du PLU : Restriction de la constructibilité et de l'imperméabilisation des sols en zone A (suppression notamment des secteurs Ahc, constructibles).**	Trames d'écoulement des eaux pluviales protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.4.) OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphes 5.2.2 et 5.2.4 (cf. chapitre IV.4.1.)
Ressource en eau potable				La zone A couvre environ 3 hectares du périmètre de protection éloignée du captage du complexe hydraulique de Mervent (cf. chapitre II.6.1). La zone concernée est encerclée en rouge sur l'extrait cartographique qui suit. Le reste des périmètres de protection du captage sont couvert par la zone N (traitée dans le chapitre suivant). **Ce secteur de 3 hectares est non bâti et actuellement cultivé. La zone A maintient dans l'état la situation existante.**	-

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

				 *Superposition des périmètres de protection du captage au zonage de la révision du PLU. La zone A (limite représentée en pointillés noirs) couvre environ 3 ha du périmètre de protection éloignée (limite représentée par la ligne bleue). La zone concernée est mise en évidence par un cercle rouge.* A noter que les périmètres de protection de captage font l'objet d'une servitude annexée au PLU. Les dispositions réglementaires associées s'imposent aux secteurs concernés.	
INCIDENCES DE LA ZONE A SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone A n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Le règlement de la zone A vise à limiter le mitage des espaces agricoles.	-
Développement des mobilités douces				La zone A n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité.	-
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				**Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sont autorisés en zone A**, à condition qu'ils s'implantent sur des friches ayant perdu leur caractère naturel et agricole, sans porter atteinte à l'environnement, notamment la biodiversité, ou aux paysages, à la salubrité ou à la sécurité publique. **Ce type de dispositif est également autorisé au sein du STECAL Ae5, qui constitue une friche remblayée représentant un potentiel intéressant à revaloriser (parc photovoltaïque, parking à ombrières…).** Ailleurs au sein de la zone A, **les panneaux photovoltaïques sur toitures sont autorisés** à condition de justifier d'une bonne insertion dans le cadre paysager et patrimonial. Les éoliennes de grande hauteur sont interdites en zone A.	-

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

				Incidence positive de la révision du PLU sur le développement de la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.	
INCIDENCES DE LA ZONE A SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Elle n'autorise qu'une évolution limitée des habitations existantes.	-
Emplois				La zone A et les secteurs Ap et Av visent à conforter l'activité agricole. Les STECAL Ae1 à Ae5 permettront le maintien des activités économiques isolées. La zone A a une incidence positive sur l'emploi.	-
Proximité des commerces, services, équipements				La zone A n'a pas vocation à développer les commerces et services de proximité. Cette démarche est développée dans le chapitre relatif aux zones « U ».	-
Sécurité et salubrité				Les dispositions générales du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, lorsqu'ils existent, ou à défaut la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel qui sera suivi par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques Par ailleurs, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » comprend dans son orientation 5.2.5 des dispositions encadrant la récupération des eaux de pluies afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies.	OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.5 (cf. chapitre IV.4.1.)

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

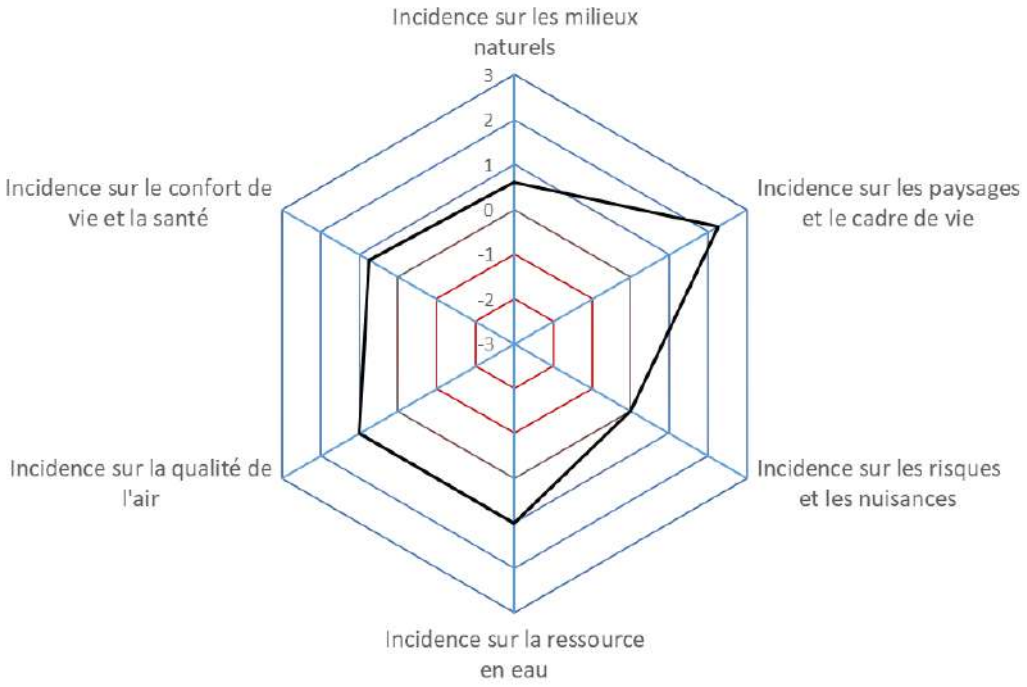
Conclusion sur les incidences résiduelles en zone A

La zone A a des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- La zone A couvre les espaces agricoles et leurs exploitations, visant leur maintien, leur développement et leur pérennité
- Elle couvre également quelques hameaux, écarts bâtis, limitant leur évolution qu'aux annexes et extensions limitées des habitations existantes
- La révision du PLU supprime les secteurs Ahc, constructibles, et les reclasse en A
- Les secteurs Ap et Av interdisent strictement toute construction
- Les règles restrictives de la zone A et de ses secteurs évite le mitage des terres agricoles
- Elles permettent également de préserver les éléments de trame verte et bleue et de paysage compris dans la zone A (haies, quelques boisements ponctuels, linéaires en bord de voiries, etc.), en association avec les prescriptions (articles L151-19, L151-23) qui ont été renforcées à l'occasion de la révision du PLU
- Elles préservent les franges urbaines, en association avec les mesures prises au sein des zones « U » (cf. chapitre VI.5.1) et l'OAP thématique n°3
- La zone A ne couvre pas le réseau Natura 2000
- Par ses règles strictes et son association avec la trame « inondation » reprise du PPRi et des études amorçant sa révision, la zone A évite l'augmentation des enjeux au sein de la zone inondable (partie aval, de La Lizardière à la limite communale sud)
- La zone A applique une distance de recul de 20 mètres des nouvelles constructions par rapport aux limites de la forêt de Mervent-Vouvant
- Elle évite l'exposition des biens et personnes dans les zones à risques naturels (inondation, feux de forêt) et industriels (ICPE, TMD)
- Elle évite les incidences sur la ressource en eau (pas d'augmentation significative de la production des eaux usées en zone A, maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltrer les eaux de pluie, absence de construction dans les 3 ha de périmètre de protection éloignée de captage couverts par la zone A…)
- Elles permettent le développement des énergies solaires photovoltaïques ou thermiques, conforté par la création du STECAL Ae5 en lieu et place d'une fiche remblayée, artificialisée, qui constitue un potentiel de requalification

S'agissant des STECAL Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5 et AL :

- Ils correspondent à des activités existantes ou qui ont cessé ; ils sont par conséquent artificialisés, aménagés, voire bâtis…
- Les éléments de végétation présents sur les sites sont compatibles avec les projets envisagés (principalement maintien des activités en place) et sont protégés par le règlement du PLU (prescription écologique ou paysagère)
- Les règles qui leur sont appliquées visent exclusivement les activités économiques (Ae1 à Ae5) ou de loisirs (AL) auxquelles ces STECAL sont destinés
- Le zonage A qui les borde évite toute création de nouveau logement à leurs abords
- Les règles applicables aux nouvelles constructions ont été ajustées STECAL par STECAL, selon leurs besoins et le contexte environnant, afin de permettre la réalisation des projets sans créer de nouveaux risques, contraintes, nuisances, etc.
- Les STECAL en zone A évitent le réseau Natura 2000, les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, les zones humides, les éléments de patrimoine, les zones de risques…



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

VI.5.4 - INCIDENCES DE LA ZONE N ET DU SECTEUR NL

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="3">Incidences</th><th rowspan="2">Mesures d'évitement et de réduction</th><th rowspan="2">Articulation avec les autres outils du PLU</th></tr>
<tr><th>-</th><th>0</th><th>+</th></tr>
<tr><td colspan="6">INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES MILIEUX NATURELS</td></tr>
<tr><td>Natura 2000 (2 ZSC) : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, ancien tunnel ferroviaire</td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="5">La zone N couvre :
- Le réseau Natura 2000 : massif forestier de Mervent-Vouvant et ancien tunnel ferroviaire
- Les parties boisées des ZNIEFF 1 et 2 couvrant le territoire communal (forêt de Mervent-Vouvant à l'est de la commune, les Saulzes au nord-ouest)
- Des espaces boisés hors massif forestier qui sont constitutifs de la trame verte et bleue (abords du tunnel ferroviaire, zones boisées dans le bourg, boisement en continuité de la ripisylve bordant la Vendée)
- Le réseau hydrographique et les abords de la Vendée hors surface agricole (partie amont, de La Lizardière jusqu'à la limite communale nord)
- Les affluents de la Vendée
- Des zones humides (sous-bois, prairies humides…)

En zone N, toute nouvelle construction est interdite., sauf :
- Les constructions nécessaires à l'activité forestière, sous condition d'intégration paysagère
- Les quelques habitations isolées qui seraient couvertes par la zone N sont autorisées à créer une extension ou une annexe, selon les limites fixées par le règlement écrit.

La zone N a vocation à préserver les milieux naturels.

En complément de la zone N, la forêt de Mervent-Vouvant est protégée au titre des EBC. Cette protection existe déjà dans le PLU en vigueur. Elle a été affinée, actualisée, notamment pour retirer les EBC sur du bâti existant, sans en changer la teneur. Les évolutions apportées sont détaillées dans le chapitre V.5.5.
Les modifications apportées sont mineures et les superficies en EBC restent à peu près les mêmes (300,55 ha avant la révision, 300,14 ha après la révision).
La protection au titre des EBC a été maintenue car :
- Elles confèrent une protection forte au patrimoine boisé de la commune
- Elles n'empêchent ni les activités sylvicoles, ni l'entretien du boisement (abattages et coupes autorisés)
- Les EBC de la commune de Pissotte sont ainsi continus avec la protection EBC des communes voisines, permettant une cohérence réglementaire des surfaces boisées

La zone N s'articule également avec des prescriptions au titre de l'article L151-23 du CU : haies, zones humides.

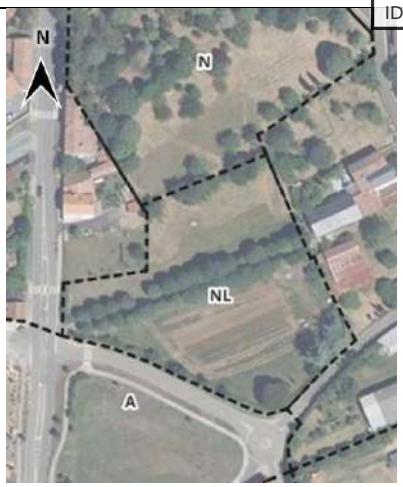
Enfin, ces dispositions du règlement du PLU sont renforcée par l'OAP thématique n°5, dédiée à la trame verte et bleue, qui a été créée à l'occasion de la révision du PLU.</td><td rowspan="5">Espaces Boisés Classés (cf. chapitre V.5.5.)

Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.)

Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.3.)

OAP thématique n°5 « corridors écologiques » (cf. chapitre IV.4.1.)</td></tr>
<tr><td>2 ZNIEFF 2 et 1 ZNIEFF 1 : forêt de Mervent-Vouvant, bord de Vendée, abords du tunnel ferroviaire, bocage (nord-ouest commune)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Boisements épars, haies</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Vallée de la Vendée et réseau hydrographique</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zones humides</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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



Vue aérienne du secteur NL

Photo prise par drone du secteur NL (GHECO, 2023)

Le secteur NL correspond à la partie sud du parc de Montalembert. Il s'agit actuellement d'un potager en friche. Le secteur délimité suit les limites du parc au sud et l'allée d'accès actuel à la propriété bâtie, en excluant le parc boisé au nord et la partie bâtie à l'est (classée Ua).

Il est constructible. Il est destiné à l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif (salle des fêtes, équipement sportif/de loisirs…).

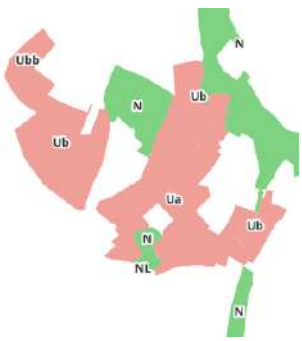
Anthropisé, le secteur revêt un faible intérêt écologique. La partie boisée au nord, à plus fort enjeu, a été écartée du secteur et est protégée par un zonage N.

En outre, l'emprise au sol maximale autorisée sur le secteur NL est limitée à 40% de l'unité foncière (comprenant parking, accès, locaux techniques…), maintenant ainsi une dominante végétalisée sur le site.

INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Franges urbaines

Bien que la majorité des franges urbaines du bourg soit en interface avec le milieu agricole, certaines limites de l'enveloppe urbaine sont bordées par des milieux boisés. Ceux-ci sont protégés par la zone N, qui est inconstructible.



Espaces Boisés Classés (cf. chapitre V.5.5.)

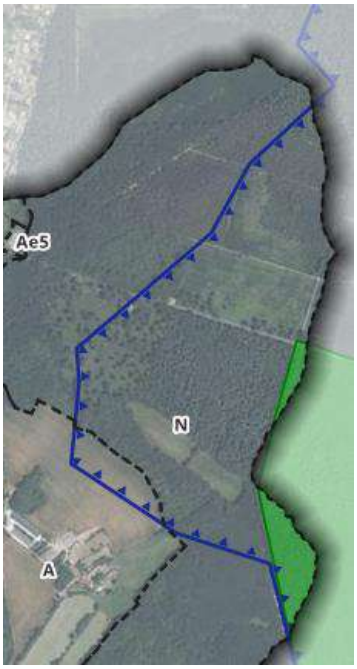
Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.1.)

Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre V.5.3.)

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

Eléments de paysage / patrimoine				**La zone N protège le paysage et le cadre naturel du territoire** : massif forestier (avec EBC), prairies humides, vallée de la Vendée… (cf. incidences de la zone N sur les milieux naturels)	« corridors écologiques » (cf. chapitre IV.4.1.)
Espaces publics / verts				**La zone N protège également des espaces en interface avec le milieu urbain** : partie nord du parc de Montalembert, parc boisé Le Pinier à l'ouest du centre-bourg, l'Aulière à l'est du bourg.	
Insertion paysagère des aménagements				En zone N, seuls les bâtiments d'exploitation forestière et les annexes/extension des quelques habitations isolées comprise dans ce classement sont autorisés. Cette constructibilité limitée s'assortit de règles spécifiques dans le règlement écrit de la zone N (implantations, hauteurs…). En secteur NL, les implantations et volumes devront être adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité) (cf. chapitre V.1.8.)	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels sont développés dans le chapitre II.5.1 (état initial de l'environnement). Les risques naturels mis en évidence sont les suivants : - **Le risque d'inondation** par débordement de la Vendée : La zone N couvre la partie amont de la Vendée et la zone inondable associée (de La Lizardière jusqu'à la limite communal nord). Ce secteur correspond à des zones boisées protégées par des EBC. Ces protections sont complétées d'une **trame « inondation ». Son périmètre correspond à la superposition des 2 cartes d'aléas (PPRi 2006 et nouvelle connaissance SMVSA 2023), quel que soit le niveau d'aléa.** Les dispositions réglementaires applicables dans ce périmètre sont mentionnées au règlement écrit, par renvoi à l'annexe 6a3b (règlement PPRi, doctrine associée aux cartes d'aléas). - **Le risque de mouvement de terrain par effondrement de cavité** : Ce risque est localisé au droit de l'ancien tunnel ferroviaire. **La zone N couvre et protège de la constructibilité ce secteur.** - **Le risque de feux de forêt**, en lien avec la présence du massif forestier de Mervent-Vouvant : Le massif forestier est couvert par la zone N associée d'un classement au titre des EBC. **S'agissant des constructions existantes, hors EBC, les règles de la zone N exigent une distance de recul des constructions de 20 mètres par rapport aux limites de la forêt de Mervent-Vouvant**. Cette disposition évite d'augmenter le risque lié au risque de feux de forêt. **En conclusion, la zone N s'inscrit dans une démarche d'évitement des risques naturels.**	-
Risques industriels				**La zone N ne concerne aucun risque industriel.**	
Nuisances				**La zone N n'est pas susceptible d'occasionner des nuisances.** En secteur NL, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Cette disposition évite les	

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

				nuisances liées au stationnement et à la circulation automobile dans les quartiers à proximité.	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				En-dehors du bourg et du quartier des Moriennes (en zones de type « U »), la commune relève de l'assainissement individuel. C'est le cas des habitations en zone N. **Les règles de la zone N interdisent les nouvelles constructions à usage d'habitation. Elles ne créent donc pas de nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif.** Le secteur NL se situe en continuité de l'enveloppe urbaine et en limite du zonage d'assainissement collectif. Le réseau de collecte des eaux usées existe déjà à proximité. **Le raccordement au réseau collectif est donc possible**, autant au regard des réseaux de collecte que de la station d'épuration, qui est conforme et avec des capacités de traitement. Le zonage d'assainissement collectif pourra être ajusté en concertation avec la Communauté de Communes, dans le cadre des études menées par le service assainissement à l'échelle intercommunale.	-
Gestion des eaux pluviales				La zone N et les règles associées préservent la perméabilité des sols et leur capacité d'infiltration des eaux pluviales.	-
Ressource en eau potable				La zone N couvre environ 50 ha du périmètre de protection éloignée du captage du complexe hydraulique de Mervent et 4 ha du périmètre de protection rapprochée complémentaire (cf. chapitre II.6.1).  *Superposition des périmètres de protection du captage au zonage de la révision du PLU. La zone N (limite représentée en pointillés noirs) couvre environ 50 ha du périmètre de protection éloignée (limite représentée par la ligne bleue) et 4 ha du périmètre de protection rapprochée complémentaire (représentée en vert).* Les dispositions de l'arrêté réglementant les droits du sol sur ces périmètres visent à limiter le risque de	

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

				pollution des sols : exploitation de carrière, stockage de déchets, installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, gaz, produits chimiques, création d'activité industrielle, création de site de sport mécanique… Les règles de la zone N appliquent un principe général d'inconstructibilité, sauf évolution limitée des habitations existantes (pas de bâtiment compris dans les secteurs concernés) et bâtiment nécessaire à l'exploitation forestière. **La zone N n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur les périmètres de protection de captage**. A noter que les périmètres de protection de captage font l'objet d'une servitude annexée au PLU. Les dispositions réglementaires associées s'imposent aux secteurs concernés.	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone N n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Le règlement de la zone N vise à protéger les espaces naturels d'intérêt écologique.	-
Développement des mobilités douces				La zone N n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité.	-
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sont interdits en zone N. Les panneaux photovoltaïques sur toitures sont autorisés à condition de justifier d'une bonne insertion dans le cadre paysager et patrimonial.	-
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Elle n'autorise qu'une évolution limitée des habitations existantes.	-
Emplois				La zone N permet le maintien et le développement de la filière sylvicole.	-
Proximité des commerces, services, équipements				La zone N n'a pas vocation à développer les commerces et services de proximité. Cette démarche est développée dans le chapitre relatif aux zones « U ».	-
Sécurité et salubrité				Les dispositions générales du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, lorsqu'ils existent, ou à défaut la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel qui sera suivi par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques Par ailleurs, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » comprend dans son orientation 5.2.5 des dispositions encadrant la récupération des eaux de pluies afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies.	OAP thématique n°5 « corridors écologiques », paragraphe 5.2.5 (cf. chapitre IV.4.1.)

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

Conclusion sur les incidences résiduelles en zone N

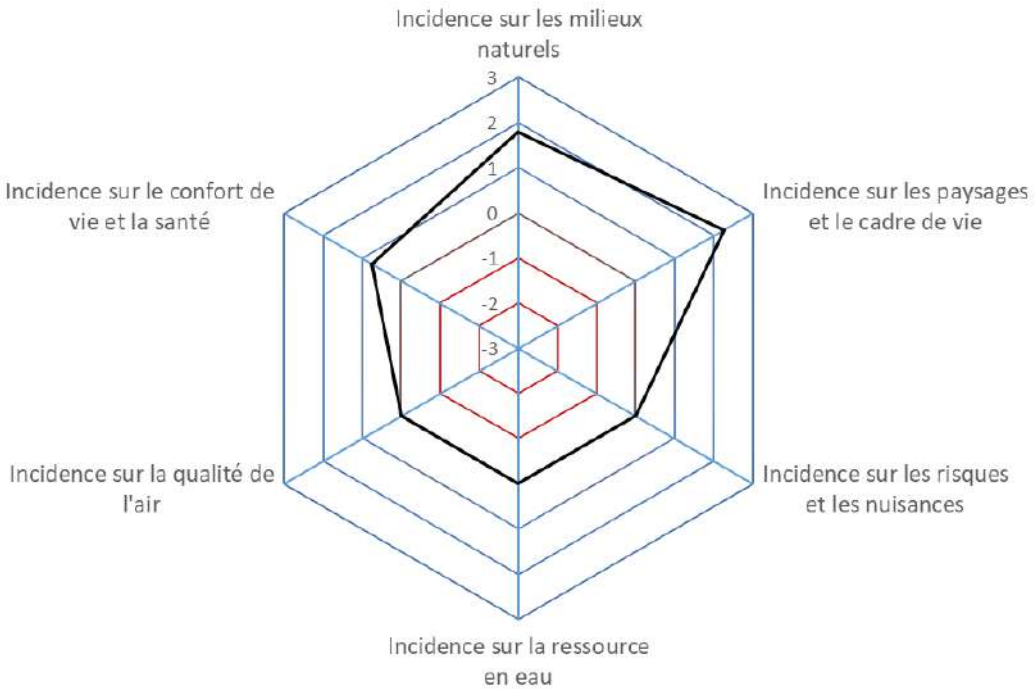
La zone N a des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Le PLU en vigueur bénéficie d'une protection déjà forte des milieux naturels : protection du réseau Natura 2000, de la trame verte et bleue, du réseau hydrographique, etc. par la mise en place d'un zonage naturel dédié et de prescriptions haies, boisements, zones humides, ainsi que des Espaces Boisés Classés (massif forestier).

La révision du PLU reprend et complète les dispositions du PLU en vigueur :
- Une zone N inconstructible, sauf pour l'évolution limitée à l'extension/annexe des habitations isolées dispersées dans le zonage naturel, ainsi que pour les constructions nécessaires à l'activité sylvicole
- Des compléments de repérages des haies et boisements pour l'application d'une protection actualisée au titre de l'article L151-23 du CU
- Un maintien des EBC avec un travail pour affiner les délimitations, notamment en déclassant les EBC sur le bâti (Maison Forestière de Saint-Luc)
- Une protection de toutes les zones humides validées par le SAGE Vendée et mise en place d'orientations écrites pour la valorisation des zones hydromorphes issues des données du SAGE via l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques »
- Des compléments de protection apportés par l'OAP thématique n°5 aux haies, boisements, réseau hydrographique, zones humides…

Ces mesures résultent en un renforcement de la protection des milieux naturels et des paysages et donc en une incidence positive de la zone N sur ces thématiques.
La zone N maintient un évitement des risques, une protection de la ressource en eau et de la qualité de l'air.

Le secteur NL créé à destination d'un équipement d'intérêt collectif est situé en continuité de l'enveloppe urbaine, à proximité des réseaux, hors zone de risque. Le site est déjà anthropisé. Son emprise a été étudiée pour éviter la partie boisée du parc de Montalembert, classée en N. Il s'inscrit ainsi dans une démarche d'évitement, sans incidence notable prévisible sur l'environnement.



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

VI.5.5 - INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000

- **Détérioration/destruction des habitats**

La richesse écologique de la commune de Pissotte telle qu'elle a été présentée dans l'état initial de l'environnement mérite d'être préservée et a fait l'objet d'une attention toute particulière. La totalité des espaces du réseau Natura 2000 (2 ZSC couvrant la vallée de la Vendée, le massif forestier de Mervent-Vouvant et l'ancien tunnel ferroviaire) est zonée N.

La zone N applique un principe général d'inconstructibilité. Elle ne permet qu'une évolution limitée de l'existant (annexe/extension des habitations) et les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitant forestière.

Le projet de PLU n'aura donc pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.

- **Destruction d'espèces**

Dans le projet de PLU, aucun habitat d'espèces protégées n'a été retenu pour être à court ou long terme urbanisé.
Les habitats les plus sensibles d'un point de vue écologique (vallée de la Vendée, prairies humides, massif forestier, tunnel ferroviaire…) font tous l'objet d'un zonage de type N.

La protection des haies, des zones humides et des boisements (au titre de l'article L151-23 du CU et des Espaces Boisés Classés) contribue à maintenir des milieux favorables aux espèces.

Le projet de PLU n'est donc pas susceptible d'occasionner la destruction d'espèces d'intérêt communautaire.

- **Rejet/prélèvement dans le milieu naturel**

Le projet de PLU ne prévoit aucun prélèvement nouveau dans le milieu naturel. En revanche, le PLU va nécessiter des rejets d'eaux pluviales et usées.

Concernant les eaux pluviales, le règlement écrit prévoit que :

- Les eaux pluviales soient gérées prioritairement à la parcelle,
- Les aménagements prévoient des dispositifs dimensionnés pour la collecte des eaux pluviales, avec si possible infiltration,
- Les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie soient privilégiées,
- Dans un second temps, et faute d'alternative liée à la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux, les eaux de pluie seront rejetées au réseau public existant.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval. Ces dispositions sont renforcées par l'OAP sectorielle de la zone 1AU du Clos de la Solitude et l'OAP thématique n°5.

Concernant les eaux usées, le bourg est couvert par un zonage d'assainissement collectif et le quartier des Moriennes est raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Fontenay-le-Comte.
Les autres secteurs de la commune relèvent de l'assainissement individuel, mais le zonage ne permet aucune nouvelle construction à destination de l'habitat.
La capacité résiduelle de la station d'épuration de la commune est estimée à 580 EH (équivalent habitant). Les analyses démographiques estiment un accroissement de la population de 118 nouveaux habitants.
La capacité de la station d'épuration est donc suffisante pour traiter les eaux usées qui seraient nouvellement générées.

Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique.

- **Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles**

Le projet de PLU ne prévoit aucun secteur à projet (ouverture à l'urbanisation, création d'un STECAL, d'une zone d'activité économique, etc.) à proximité du réseau Natura 2000. La constructibilité se limitera aux enveloppes bâties : secteur Bel Air, lotissement des Bretonnes, secteur bourg centre, Les Moriennes, sud Moulin Charron (en zone Ua, Ub, Ubb) et secteur Clos de la Solitude (zone 1AU). Le projet de révision du PLU concentre l'accueil des logements dans les enveloppes bâties. Il ne prévoit aucune extension ni consommation foncière en espaces agricoles et naturels pour l'habitat.
Par conséquent, le projet de PLU n'occasionnera pas d'augmentation de la fréquentation sur les sites à enjeux écologiques.

Le projet de PLU ne permettra le développement d'aucune activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles, etc.

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

CHAPITRE 7. COMPATIBILITE DU PLU REVISE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

Pour être conforme à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec **les documents présentés dans le chapitre II.7** :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Est Vendée approuvé le 21/04/2021
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2025) du Pays Fontenay-Vendée approuvé le 09/01/2020
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays Fontenay-Vendée validé le 28/03/2022

VII.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
1. OBJECTIFS RELATIFS À LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES		
1A. Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols	**X**	Objectifs SRADDET en cours de mise au point Réduction consommation foncière, réduction significative des zonages constructibles (moins 50 %) dans le cadre de la révision
1B. Accompagnement le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante	**X**	Requalification des zonages Ajustement des ouvertures à l'urbanisation selon les besoins réels pour l'habitat, les équipements
1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie de territoire	**X**	Concentration des offres urbaines sur le centre bourg/Bel Air
1D. Maîtriser l'artificialisation des sols	**X**	Réduction consommation foncière, réduction significative des zonages constructibles (moins 50%) dans le cadre de la révision OAP sectorielle et thématiques pour favoriser la densification
1E. Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux	**X**	OAP sectorielle et thématiques pour encadrer extensions urbaines (habitat) et le renouvellement urbain Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu)
2. OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS		
2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques	**X**	Zonages N, NL, Ap, Av Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Limitation stricte des STECAL aux « écarts » économiques déjà aménagés (activités en place) ou friche Espaces boisés classés (EBC)
2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage	**X**	Zonages N, NL, Ap, Av Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides OAP corridors écologiques
2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole	**X**	Zonages N, NL, Ap, Av Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides OAP corridors écologiques
3. OBJECTIFS RELATIFS À L'HABITAT		

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

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de croissance et de structuration du territoire	X	Respect des objectifs chiffrés SCOt Ajustement des zonages et OAP selon les besoins estimés (en intensification / en extension - 100 % en « enveloppes urbaines » - Aucun logement prévu en « extensions » Rappel des taux inscrits au SCOT : 60 % / 40 %.
3B. Accompagner la diversification de l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels	X	Prise en compte des besoins Prise en compte du lotissement en cours « Les Bretonnes » (Ubb), tranche 2 et du projet de réhabilitation / aménagement du clos de la solitude (+ logements neufs, hébergement touristique potentiel)
3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages	X	Objectifs chiffrés fixés dans les calculs des besoins en logements
3D. Encourager la performance énergétique du bâti	X	Règlement adapté sous réserve préservation patrimoine bâti identifié L151-1 du CU (conditions) OAP thématique STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque
4. OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS		
4A. Favoriser l'accroche et la connexion du territoire aux grands réseaux régionaux et nationaux	X	Secteurs de développent connectés aux infrastructures routières et transports en commun (bus scolaire), piste cyclable RD 938ter
4B. Faciliter l'accessibilité des pôles et la multi-modalité à l'échelle des villes, bourgs et villages	X	///
4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilitée	X	/// ER rue des Denises pour améliorer circulation sud commune/Fontenay
4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés	X	///
4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire	X	Valorisation du patrimoine et de la vallée de la Vendée
5. OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET ARTISANAL		
5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes	X	Pas de ZAE sur Pissotte
5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui valorise les pôles structurants	X	///
5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais	X	///
5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre	X	///
5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir	X	Prise en compte des capacités de densification/mutation Prise en compte des mutations possibles
5F. Proposer un développement diversifié et maitrisé du foncier et de l'immobilier économique	X	Activités encadrées en Ua, Ub STECAL Ae1 à AE4 pour activités dispersées
5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles et forestières	X	Prise en compte des sièges et bâtis agricoles Réduction des zonages constructibles au bénéfice des zonages A (moins 50 %)
5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques	X	Règlement adapté
6. OBJECTIFS RELATIFS À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE		
6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire	X	Règlement adapté pour qualifier les formes urbaines Protection des éléments de patrimoine identifiés

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

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale	X	Règlement zone Ua adapté pour favoriser l'équilibre des polarités commerciales
6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire	X	Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides
6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire	X	Règlement adapté OAP thématique dédiée STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque
6E. Valorisation du patrimoine rural (moulins, murs, etc.)	X	Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu)
6F. Faire vivre les formes urbaines paysagères	X	OAP interfaces agricoles Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu)
6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines	X	Protection des éléments de patrimoine paysager (art L151-19 du cu) Réduction des zonages constructibles le long de la RD 938 ter
6H. Qualité des espaces économiques	X	///
6I. Qualité des paysages agricoles	X	Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides
6J. Qualification vitrines du territoire	X	///
7. OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES		
7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain	X	///
7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants	X	/// Prise en compte des équipements
7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centre bourgs et leurs fonctions de proximité	X	Zonage UA dans le bourg
7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières	X	Règlement non contraignant
8. OBJECTIFS RELATIFS AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES		
8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables	X	Règlement non contraignant
8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé	X	Règlement non contraignant
8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains	X	Règlement non contraignant
9. OBJECTIFS RELATIFS AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES		
9A. Améliorer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau	X	Le périmètre de protection de captage est intégré aux servitudes annexées au PLU
9B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels	X	Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés Règlement renforcé OAP « corridors écologiques » (Respect du PPRi)
9C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables	X	STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque Règlement adapté OAP thématique dédiée
9D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments	X	STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque Règlement adapté

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

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
		OAP thématique dédiée
9E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels	**X**	Zonages adaptés N ou A sur vallée de la Vendée inondable Pas de développement-extension sur secteurs à risques
9F. Diminuer les pollutions et les nuisances	**X**	Le PLU propose un ensemble de dispositions visant à limiter les risques et les nuisances : desserte réseaux, gestion du pluvial, défense incendie, traitement paysager…
9G. Encourager la gestion environnementale des espaces économiques	**X**	Dans l'OAP thématique « corridors écologiques » : gestion du pluvial, perméabilité des sols, espaces verts…

VII.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) met en exergue 5 grands enjeux :	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages	Offre diversifiée favorisée via : - le règlement - les OAP
Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie	OAP thématiques dédiées (implantation, évolutivité du bâti, économies d'énergies…) OAP sectorielle intégrant : - formes urbaines qualitatives - protection des murs de clos et espaces verts du clos Règlement : interface agricoles gérées
Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc	Protection du patrimoine bâti Intégration des objectifs de reconquête de vacance et les mutations potentielles (réhabilitation)
Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques	PLU compatible avec cet objectif
Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.	///

VII.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022

PLAN D'ACTION	COMPATIBILITE AVEC LE PLU
AXE N°1 – METTRE EN VALEUR L'EAU, LA FORET ET LA BIODIVERSITE SUR LE TERRITOIRE	
Action n°1 : Agir pour une meilleure maîtrise du cycle de l'eau	La Vendée, sa vallée alluviale et ses affluents sont protégés par un zonage N, sauf la partie aval de la Vendée (entre La Lizardière et la limite communale sud) qui est située en contexte agricole et, à ce titre, classée en zone A. Les zones A et N restreignent la constructibilité à l'évolution limitée des habitations existantes et aux activités agricoles et forestière. Cette protection s'additionne d'une trame « inondation » qui reprend les dispositions du PPRi en vigueur et des études d'aléa qui encadrent sa révision. A ces dispositions s'ajoutent l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », qui comprend un chapitre destiné à préserver la

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

	continuité écologique et hydrologique aux abords des cours d'eau (orientation 5.2.1). La gestion des eaux pluviales est encadrée à 3 niveaux dans le PLU révisé : - Les dispositions générales du règlement écrit - Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées et réglementées au titre de l'article L151-23 du CU. Celles-ci sont identifiées au sein des enveloppes urbaines et à leurs abords. - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valorisation des zones humides (protégées par les dispositions du règlement écrit) et des zones hydromorphes, orientations visant la gestion des eaux pluviales à la source. Par ailleurs, la protection et le maintien d'une trame verte en cœur de bourg contribue à favoriser la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Les périmètres de protection du captage du complexe hydraulique de Mervent sont protégés par la zone N (54 ha au total) et A (3 ha). Aucun bâtiment n'existe et aucune zone urbanisable ne se situe sur le périmètre de protection. Les zones U et 1AU sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Les secteurs sous assainissement individuel sont classés en zones A et N, ce qui implique qu'aucune construction nouvelle à destination de l'habitat n'y sera autorisé. Autrement dit, les règles de ces zones ne créent pas de nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif.
Action n°2 : Mettre en œuvre une charte forestière	Non directement concerné
Action n°3 : Accompagner la plantation et l'entretien des haies	Les haies du PLU en vigueur ont été reprises, actualisés, ajustées et complétées par une compilation des repérages par les bureaux d'études et les élus. Les haies qui ont un intérêt écologique et/ou paysager sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Le règlement impose que toute haie abattue soit remplacée par une composition d'essences locales. Une liste d'essences proscrites et recommandées est fournie par l'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales ».
Action n°4 : Renforcer le rôle de la biodiversité et anticiper les impacts du changement climatique sur la faune et la flore	La trame verte et bleue a été déclinée et précisée à l'échelle communale. Le zonage et le règlement écrit, complétés des OAP thématiques, protègent le réseau hydrographique, les espaces boisés, les haies, les alignements d'arbres, les espaces verts, les zones humides…
AXE N°2 – ELABORER UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE	
Action n°5 : Elaborer un schéma directeur des mobilités et planifier le développement des alternatives adaptées	Non directement concerné
Action n°6 : Promouvoir le covoiturage et le télétravail comme une véritable alternative à la voiture individuelle	L'OAP sectorielle de la zone 1AU Clos de la Solitude prévoit un accès au site par l'allée existante du clos. La desserte sera complétée si besoin en fonction des constructions futures. La voirie devra intégrer les cheminements doux, par un principe de voie partagée, favorisant la mixité des usages sur l'espace public.
Action n°7 : Accompagner et faciliter l'usage du vélo et des modes doux sur les déplacements de courte distance	
Action n°8 : Verdir le parc de véhicules des collectivités et encourager l'usage de nouvelles motorisations sur le territoire	
AXE N°3 – OPTIMISER LE PATRIMOINE, PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DES PROJETS D'ENR	
Action n°9 : Favoriser la rénovation énergétique du patrimoine public	Le PLU intègre une OAP thématique dédiée à la conception bioclimatique des bâtiments. En outre, il autorise et encadre les projets dédiés à la production d'énergie renouvelable.
Action n°10 : Faciliter et financer la rénovation énergétique de l'habitat	

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

Action n°11 : Encourager les projets d'Energies Renouvelables	Un STECAL Ae5 prévoit la possibilité d'un parking avec ombrières ou parc photovoltaïque
Action n°12 : Adapter les documents de planification et d'aménagement pour intégrer les enjeux d'économie d'énergie et de transition énergétique	
AXE N°4 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
Action n°13 : Proposer une démarche globale d'économie circulaire aux entreprises	S'agissant du développement économique, le PLU agit à plusieurs niveaux : - En zone Ua : confortement du centre-bourg par mixité des usages, sans engendrer de nuisances - En zone A et N : activités agricoles et sylvicoles - Au sein des STECAL Ae1 à Ae5 : maintien, valorisation des sites économiques existants
Action n°14 : Accompagner l'agriculture dans des programmes Air, Energie, Climat	
Action n°15 : Favoriser les circuits courts et les approvisionnements en produits alimentaires locaux et de qualité	
Action n°16 : Renforcer la démarche "tourisme écoresponsable" et valoriser la transition énergétique	
AXE N°5 – PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SANITAIRES ET LES RISQUES NATURELS	
Action n°17 : Mesurer, étudier et informer sur la qualité de l'air (extérieur et intérieur)	Non directement concerné
Action n°18 : Compléter les enjeux « Air », « Santé», « changement climatique » du Contrat Local de Santé	Non directement concerné
Action n°19 : Animer, co-animer ou déléguer des actions spécifiques de sensibilisation et prévention en lien ou non avec le CLS (ex : radon)	Non directement concerné
Action n°20 : Mieux connaître et s'adapter à l'évolution des risques naturels et émergents	L'état initial de l'environnement du PLU a mis en évidence une sensibilité au risque d'inondations (crues, rupture de barrage…). Sur le plan de zonage, les zones bleue et rouge du PPRi ont été remplacées par une zone dite « zone inondable » tracée sur les contours extérieurs des zones inondables PPRI 2006 superposées à la carte d'aléas du PAC 2023. Les futures zones urbanisables se situent en-dehors des zones inondables (PPRi et cartes d'aléas). L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » renforce la protection contre le risque d'inondation et de la ressource en eau en général. Il prévoit par ailleurs des orientations visant à lutter contre la prolifération du moustique tigre.
AXE N°0 – EN TRANSVERSALITE	
Action n°21 : Faire vivre, communiquer et assurer la transversalité du PCAET	Non directement concerné

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

CHAPITRE 8. INDICATEURS DE SUIVI

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

VIII.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »
Autrement dit, une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés** à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ce chapitre a pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :
- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

VIII.2. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
CONFORTER LE CADRE DE VIE ATTRACTIF DE LA COMMUNE			
Surface de patrimoine bâti protégé encore existant	2,9 ha	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'éléments de petit patrimoine protégé encore existants	15	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Linéaires de murs protégés encore existant	32 531 ml	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Linéaires d'alignements d'arbres protégés encore existants	161 ml	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'arbres isolés protégés encore existants	8	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Surfaces de jardins ou d'espaces libres à conserver encore existants	5,4 ha	Maintien	Prescription L151-19 du CU
PRESERVER LE POTENTIEL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG ET DES QUARTIERS URBANISES			
Linéaire de haie protégée encore existante	36 581 ml	Maintien	Prescription L151-23 du CU

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

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Linéaire de haie plantée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, Chambre d'agriculture
Surface de boisements protégés encore existants	15,1 ha	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Surface d'Espaces Boisés Classés encore existants	300,1 ha	Maintien	EBC
Surface de zones humides protégées encore existantes	89,6 ha	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Surface de zones humides créées par compensation depuis l'approbation du PLU	-	Minimum (application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser »)	Commune
Surface de zones hydromorphes encore existantes		Maintien ou requalification	Prescription L151-23 du CU
Surface de zones hydromorphes valorisées, requalifiées, « améliorées » depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Nombre de bâtiments cadastrés en zone Natura 2000	2	Maintien	Commune, PC
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, ALEAS ET NUISANCES DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL			
Nombre de constructions en zone submersible (périmètre PPRi)	13	Maintien	Commune, PC
Nombre de construction en zone forestière (risque feux de forêt)	30	Maintien	Commune, PC
Nombre de sinistres liés à des inondations pluviales depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
Nombre de conflits déclarés en mairie concernant les nuisances liées aux entreprises depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
PROTEGER LES TERRES, ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET LEURS EVOLUTIONS			
Surface Agricole Utile	189 ha en 2020	Suivi d'évolution	Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation agricole	6	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
ÊTRE SOUCIEUX DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT POUR DEMAIN **ACCUEILLIR DE MANIERE MODEREE DE NOUVELLES POPULATIONS, FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE ET REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS**			
Nombre de logements créés au total depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ua depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ubb depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC

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

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Nombre de bâtiments revalorisés en logements en zone 1AU (Clos de la Solitude) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone 1AU (Clos de la Solitude) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Surface de parc photovoltaïque, ombrières, etc. créée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
SOUTENIR LES ACTIVITES ET L'EMPLOI EN S'INSCRIVANT DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL ET EN OPTIMISANT SA SITUATION A L'INTERFACE DE FONTENAY-LE-COMTE, DU MARAIS POITEVIN, FORET DE MERVENT			
Surface de STECAL à vocation économique	4,2 ha	Suivi d'évolution	Commune
Surface de STECAL à vocation de loisirs	0,9 ha	Suivi d'évolution	Commune

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

CHAPITRE 9. RESUME NON TECHNIQUE

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

IX.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

IX.1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Situation stratégique : - « trait d'union » entre le Nord-Est Vendéen, la région Nouvelle Aquitaine et le Marais Poitevin **Une identité et un patrimoine reconnus :** - Une renommée dans le domaine viticole avec le vin AOC Fiefs-Vendée-Pissotte. - Un village doté d'un patrimoine bâti de qualité **Desserte :** - Desserte A83 Nantes/Niort à proximité - Echangeur - desserte A87 (Angers/La-Roche-sur-Yon) - Interface entre le Poitou (110 km Poitiers) et l'agglomération nantaise (120 km) **Diversité des paysages :** - Cadre de vie privilégié, charnière entre paysage rural et urbain - Un accès à la nature immédiat : forêt de Mervent - À l'interface entre le Marais poitevin, le Bocage vendéen et le Niortais	**Proximité à Fontenay-le-Comte :** - Une pression foncière générée par la proximité immédiate avec Fontenay-le-Comte qui nécessite un regard attentif sur le développement urbain afin de préserver le cadre de vie de Pissotte et les activités agricoles

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

IX.1.2. LA POPULATION

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
-la commune voit sa population se stabiliser puis augmenter progressivement et de manière significative depuis 2014. Sur la période globale 2014-2020, Pissotte comptabilise une augmentation de 39 habitants (soit 0,6% de croissance annuelle moyen) sur 6 ans. Depuis 2020 2 opérations résidentielles (lotissements, en 2 tranches « les Bretonnes » qui génèrent et vont générer d'ici 2025/2025/2026 (tranche 2 démarrée mi 2023) des arrivées de population donc une croissance démographique renforcée : ce sont 33 logements qui ont ou vont accueillir environ 75 habitants (base de 2,22 personnes par ménage, taux insee 2020), dont des jeunes ménages. **- un niveau d'équipement et de service adapté à la population (scolarité, administration, sports et loisirs, Ehpad…)** **-la proximité directe des équipements (administratifs, scolaires…), commerces et services de Fontenay** **- un cadre de vie agréable** **-des opérations résidentielles récentes et en cours « attractives », programmées pour attirer de nouveaux ménages, pour renouveler la population**	**Des services et équipements à apporter aux nouvelles populations, selon les capacités de la commune** **Des opérations résidentielles consommatrices d'espaces agricoles** **Encore quelques opérations « au coup par coup » très peu denses sur de grandes parcelles**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Un projet de développement SOUTENABLE, alliant accueil de population et véritables capacités de la commune en matière de services, équipements, … et préservation de la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural**
- ✓ **accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**
- ✓ **Assurer l'adéquation avec un parc de logements diversifié neuf et/ou requalifié et des entreprises génératrices d'emplois à accueillir**
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
  - ✓ **adaptées en surfaces et en situations aux besoins,**
  - ✓ **en « contenant » l'accueil de logements dans le bourg aggloméré**
  - ✓ **s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT, PLH),**
- ✓ **Maintenir et restructurer les équipements pour répondre aux besoins des habitants et des usagers**

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

IX.1.3. L'HABITAT

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
– **Les logements attractifs** – **Un lotissement engagé en 2021, en cours de finalisation (33 logements)** – **Peu de vacance** – **Une part forte dans la production des logements neufs à l'échelle CCPFV** – **Un marché foncier dynamique** – **Des espaces résiduels potentiels, proches des équipements, commerces et services, adaptés à l'accueil de nouvelles populations** – **Une offre en terrains constructibles concentrée dans les enveloppes urbaines du bourg principal**	– **Un parc de logements très peu diversifié** **Un parc locatif quasi inexistant, pourtant favorable aux parcours résidentiels et à la rotation des occupants, à l'accueil de nouveaux ménages** – **Peu de « familles » installées dans le lotissement des Bretonnes (coupes sans enfants, seniors…) susceptibles de renouveler la population et de maintenir les équipements scolaires** **La mise e vente des lots de la tranche 2 du lotissement ralentie par rapport à la tranche 1 (12 lots à vendre 04/2025)** – **Des espaces « libres » et « friches » dans le bourg contraints (défaut d'accès, …) ou non maîtrisés (foncier privé), à maîtrise/optimiser**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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).

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

IX.1.4. L'ORGANISATION SPATIALE

Organisation du territoire communal

La commune est caractérisée par une organisation urbaine structurée autour d'un bourg, de quartiers et écarts résidentiels et des activités dispersées.

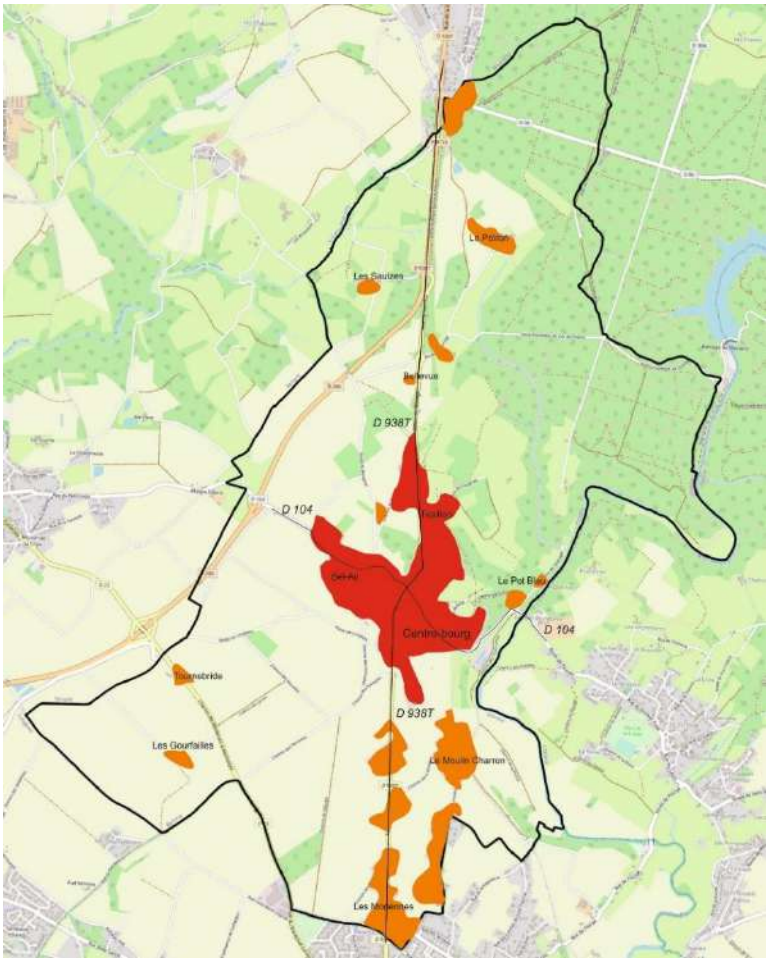
Centre-bourg de Pissotte

Quartiers résidentiels :

- Bel Air (ouest bourg, autour de l'EHPAD, y compris lotissement de Bel Air)

Écarts résidentiels :

- Les Moriennes (sud commune, en continuité avec Fontenay)
- Le Moulin Charron nord (présence SE agricole) et sud
- Les Groies
- Fief de Pillery (nord bourg)
- Tiraillon
- Les Saulzes
- Le Poiron (présence SE agricole)
- Le Lac
- Bellevue
- Le pot Bleu
- Tournebride
- Les Gourfailles



Le tissu bâti du bourg, porosité des îlots, enveloppes urbaines

Le bourg est caractérisé par

- La présence de grands vides urbains dans le bourg, en prairie, potagers, jardins…
- Les limites « naturelles » des espaces bâtis et aménagés, encadrés par des boisements, des espaces cultivés ou en prairies, de forte pentes, des parcs
- Quelques habitations construites hors enveloppes urbaines, qui créent un « mitage » de prairie ou espaces naturels autour du bourg
- La présence de nombreuses voies étroites, en impasses, qui desservent des lots en 2e , 3e rang (bourg, Bel Air, Tiraillon…)

Certaines rues ont été fermées, des parcelles bâties ou aménagées ce qui conduit à l'enclavement de certaines parcelles/terrains pourtant bien positionnés, proches des réseaux, équipements… par exemple le quartier autour et derrière l'école St Joseph ; le chemin de l'Aulière, étroit, constitue le seul accès aux terrains libres derrière les écoles.
De plus, ce type d'urbanisation avec une desserte réalisée « au coup par coup », une gestion du pluvial reportée « plus loin », ou « chez le voisin », génère des problèmes d'accessibilité (voiries étroites, voitures garées dans les allées d'accès…), de sécurité (accès en cas d'incendie), de gestion des réseaux, des eaux pluviales…
Le cumul de ces voies démultipliées conduit à une consommation d'espaces qui pourrait être réduite avec une organisation pensée plus globalement, entre propriétaires (avec possibilité de partager le cout de voirie).
Certains propriétaires ont volontairement acquis des terrains pour y éviter l'urbanisation et les voies de liaisons, même douces (ex entre route de l'Orbrie et la RD 938 ter).

Les lotissements en cours « Les Bretonnes » ont en revanche prévu des circulations en boucles, mutualisées, de gabarits suffisants, ce qui a permis de mieux optimiser l'aménagement et de ne pas gaspiller de terrain par la multiplication de voies, dessertes en « peigne ».

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

Sur le secteur de Tiraillon à l'ouest de la RD 938 ter on voit se développer des constructions « au coup par coup », sans réflexion d'ensemble, très consommatrices d'espaces et caractérisées par des densités très faibles par rapport aux densité préconisées par le SCOT.

Le risque : c'est que le cumul des surfaces consommées via cette urbanisation non organisée, donne un bilan de consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles, forestiers) important, pour très peu de logements et contraigne la commune à réduire les zones d'urbanisation « en extension » et/ou consommatrices d'espaces non artificialisés ; voire à ne pas pouvoir en inscrire du tout au PLU.

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un centre bourg constitué Un quartier neuf Bel Air proche du bourg Des extensions linaires et mitage agricole stoppé lors du dernier PLU Une densité renforcée dans le projet d'ensemble du lotissement communal des Bretonnes	Une secteur encore constructible en sortie nord-ouest du bourg le long de la RD938 ter (Tiraillon), qui a vu se développer une urbanisation au « coup par coup » très consommatrices d'espaces et caractérisées par des densités très faibles par rapport aux densité préconisées par le SCOT.

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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,**
- ✓ **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,**
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement**

IX.1.5. L'ACTIVITE AGRICOLE

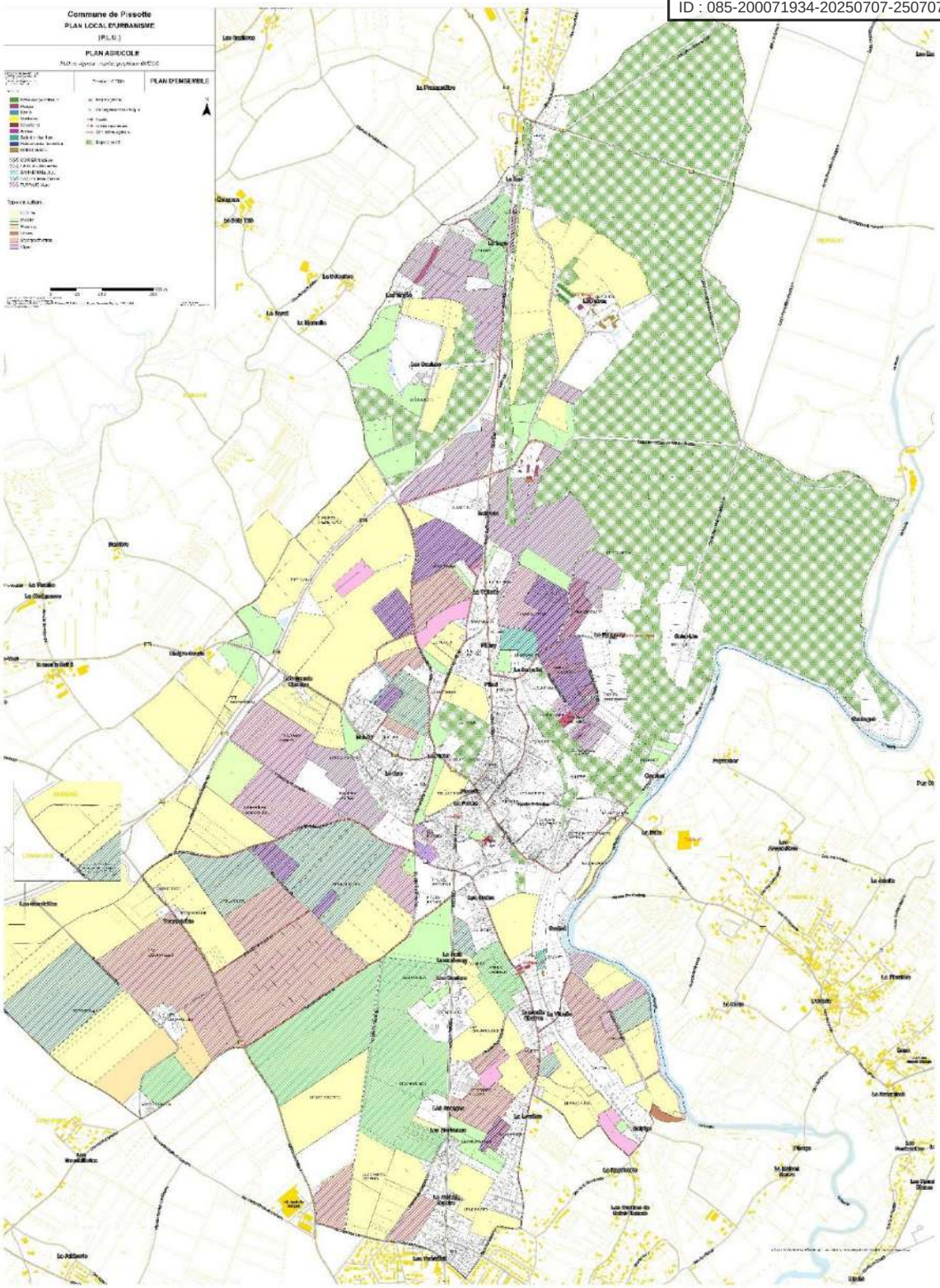
Le diagnostic agricole du PLU de Pissotte a été établi sur la base de :
- Des relevés PAC base RGP géoportail 2021
- Des informations recueillies lors d'une ½ journée de concertation agricole le 28/09/2023 (présentation commune suivie d'entretiens individuels) avec une partie des exploitants agricoles travaillant sur la commune, sur la base du volontariat.
- D'informations apportées par la commune

Concernant l'état du bâti agricole :
Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle

Les productions
- grandes cultures
- Viticulture (AOC)
- Élevage

La commune comporte les bâtiments de 6 sièges d'exploitation :
- 2 exploitations céréalières
- 1 exploitation viticole
- 1 élevage de bovin (viande)
- 1 élevage volailles
- 1 élevage équestre

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



Le territoire se caractérise par une économie agricole dynamique : de nombreuses exploitations et installations agricoles sont réparties sur le territoire communal.

La commune fait partie des aires suivantes :

- **Aire géographique d'appellation d'origine protégée (AOP) « Beurre Charentes-Poitou »**

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

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une activité agricole dynamique **Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle** **Des espaces de développement pour extensions, installations agricoles**	**Les échanges de la concertation agricole ont fait ressortir plusieurs points de vigilance :** **- gestion de l'eau** **- maintien de circulations agricoles, fragilisée par le développement linéaire de l'urbanisation (années 1980/2000)** **- maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et le long des voies** **- gestion des interfaces agricoles et zones de non traitement** **- visibilité/sécurité des carrefours routiers** **- contraintes d'exploitations dans le bourg ancien, dense et résidentiel**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **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
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

IX.1.6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Il n'y a pas de zone d'activités sur la commune de Pissote :

- des commerces concentrés dans le bourg le long de la RD738ter :
  - 1 café
  - 1 boulangerie
  - 1 salon de coiffure
- quelques activités implantées en bordure de RD938t :
  - 1 garage automobile (**en cours de mutation/vente)**
  - 1 entreprise nettoyage-recyclage
  - 1 société de déménagement/stockage
  - 1 bureau comptable aux Moriennes
- 1 activité de paysagiste au nord de la commune (chemin du Lac)

Il s'agit d'activités existantes (ou en cours de rachat pour l'ancien garage), porteuses d'emploi pour lesquelles la commune doit prévoir les règles adaptées aux besoins.

Dans le cadre de la révision du PLU chaque gestionnaire/entrepreneur a été rencontré pour connaitre ses perspectives d'évolution. Il ne ressort aucun projet d'extension important ni mutation d'activité. Seul l'ancien garage automobile va être racheté avec u projet de lave-auto.

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des commerces attractifs dans le bourg Des emplois sur les sites d'activités, notamment : l'EHPAD, le bureau comptable, Atout Linge, les écoles, café, boulangerie… Pôle d'emplois, commerces et zones d'activités proches : Fontenay, La Chataigneraie….	La mutation des activités le long de la RDD938 ter, leur développement maîtrisé La gestion des nuisances potentielles d'activités dans les quartiers résidentiels

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES
✓ **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)**

IX.1.7. LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un **potentiel de développement touristique** Cheminements de randonnée, de découverte Viticulture	Des produits touristiques encore peu valorisés (accueil, restaurations, loisirs, …) Une offre en hébergement faible et peu diversifiée

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME VERT, CULTUREL ET PATRIMONIAL ✓ **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

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

- 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

IX.1.8. LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

La commune a inscrit dans sa délibération le projet de définir un secteur pour accueillir une nouvelle salle des fêtes ou équipement d'intérêt collectif, c'est un des enjeux principaux et un motif important de la révision.

Début 2024 plusieurs sites d'implantation potentiels avaient été étudiés en commission PLU, en associant la DDTm (examen des incidences sur la consommation d'espaces, la préservation des terrains agricoles) et le Conseil Départemental (question des accès sur la RD 938 ter).

Le secteur envisagé par la commune à l'ouest de la RD 938ter à l'arrière du parking de covoiturage (côté Bel Air), étudié, ne peut être retenu,

- en raison des incidences sur la consommation d'espaces, d'une part ;
- en raison de l'usage agricole sur les terrains à l'ouest de la RD98ter ;
- enfin en raison d'un blocage foncier (propriétaire non vendeur).

La commune a engagé des études de faisabilité qui sont en cours mi 2025.

En parallèle, mi 2024 la propriété DE Montalembert au sud du bourg (parc et immeubles) ont été mise en vente et la municipalité a décidé d'acquérir l'ensemble de la propriété, idéalement placée aux porte du centre bourg. Les objectifs de la commune sont les suivants :

- aménager un parc urbain, espace de loisirs, de promenade (aire de pique-nique parcours sportif, aménagement légers et maintien des arbres) dans la partie nord boisée de la propriété
- vendre le groupe d'immeubles à l'est de la propriété (réhabilitation, logements, hébergement) (en vente)
- accueillir si besoin, une nouvelle salle des fêtes ou nouvel équipement collectif au sud du site (solution 2, dans le cas où la salle ne pourrait pas être maintenue à son emplacement actuel)

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des équipements scolaires et sportifs et salles communales pour les habitants **En complément et à proximité directe, des équipements diversifiés d'intérêt communal et intercommunal**, implantés sur la commune voisine de Fontenay le Comte **Une EHPAD** quartier Bel Air **Une propriété foncière communale stratégique au sud du bourg ; le parc de Montalembert**	**Des possibilités d'extensions à anticiper autour des équipements existants** **Une dynamique démographique qui doit être soutenue pour maintenir les équipements et/ou services notamment les équipements scolaires…** **Une salle des Fêtes**, actuellement en centre bourg, contrainte en termes d'accessibilité, de capacité d'accueil, de gestion des nuisances (tissu dense résidentiel) … des réflexions pour sa rénovation… ou son déplacement

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

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
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….

IX.1.9. LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS - MOBILITES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une bonne desserte, notamment routière. **RD938 ter apaisée, animée (commerces) et soignée (habitat restauré) et traitements qualitatif grâce à la déviation (baisse de trafic routier)** **Piste cyclable RD938ter : liaison sécurisée de qualité avec Fontenay** **Des parcours de randonnée / promenade et des liaisons douces**	**Des liaisons et dessertes peu lisibles, un réseau viaire et des circulations à hiérarchiser, à requalifier, des mobilités à améliorer** **Absence de parcours vélos lisibles et sécurisés est /ouest entre le bourg et les quartiers ouest, dont lotissement Les Bretonnes** **Desserte et fréquence des transports publics en commun limitées** **Un ou des espace(s) de stationnement à aménager aux abords de la forêt de Mervent, utilisables par les visiteurs, pour le covoiturage, par les camping-cars**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
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**

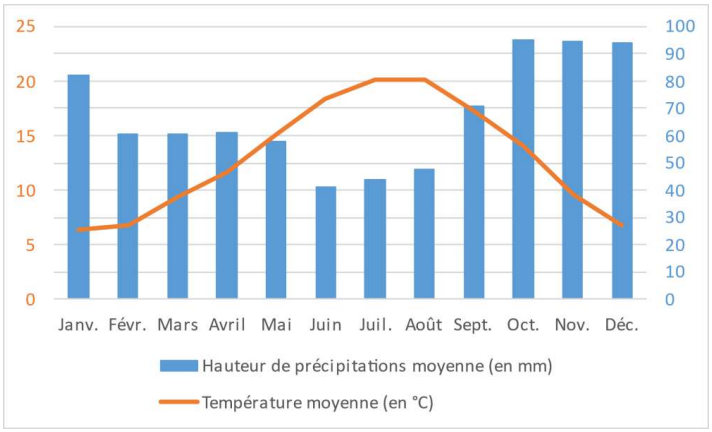
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

IX.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IX.2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

1. *Climat*

La Vendée bénéficie d'un climat océanique. En bordure de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.
Ci-dessous sont illustrées les données de température et précipitation moyennes annuelles enregistrées par la station de Sainte-Gemme-la-Plaine (Nom usuel : Sainte Gemme La Plaine_SAPC ; identifiant : 85216001. Période de référence utilisée : 1991-2020).



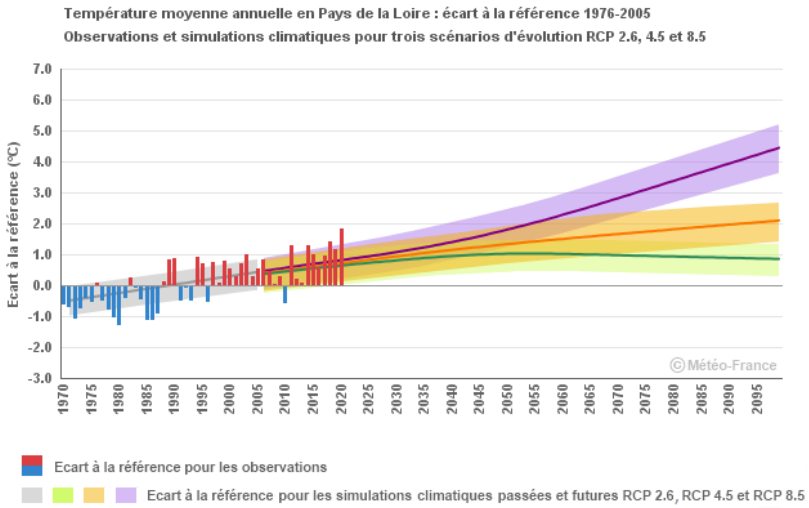
Données climatiques enregistrées par la station de Sainte-Gemme-la-Plaine entre 1991 et 2020 (Source : Météo France)

Le record de l'année la plus chaude entre 1952 et 2023 a été atteint en 2022, avec une température maximale de 41,7 °C enregistrée en juillet (station de Sainte-Gemme-la-Plaine).

En toutes saisons, l'évolution des températures minimales moyennes en Pays de la Loire montre une nette tendance à la hausse depuis 1959. Cela est encore plus marqué pour les températures maximales moyennes. Sur la période 1959-2009, la hausse des températures moyennes dans les Pays de la Loire avoisine 0,3 °C par décennie.
Les autres conséquences du changement climatique déjà observées localement sont :

- Un accroissement de la sécheresse des sols
- Une baisse du nombre de jours de gel (plus marqué dans les terres que sur le littoral)
- Des vagues de chaleur plus nombreuses

Selon un scénario de fortes émissions (voir graphique ci-après), le réchauffement en température moyenne annuelle pourrait dépasser 4,4°C en fin de siècle par rapport à la période 1976-2005.



En Pays de la Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXIe siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,4°C en fin de siècle.

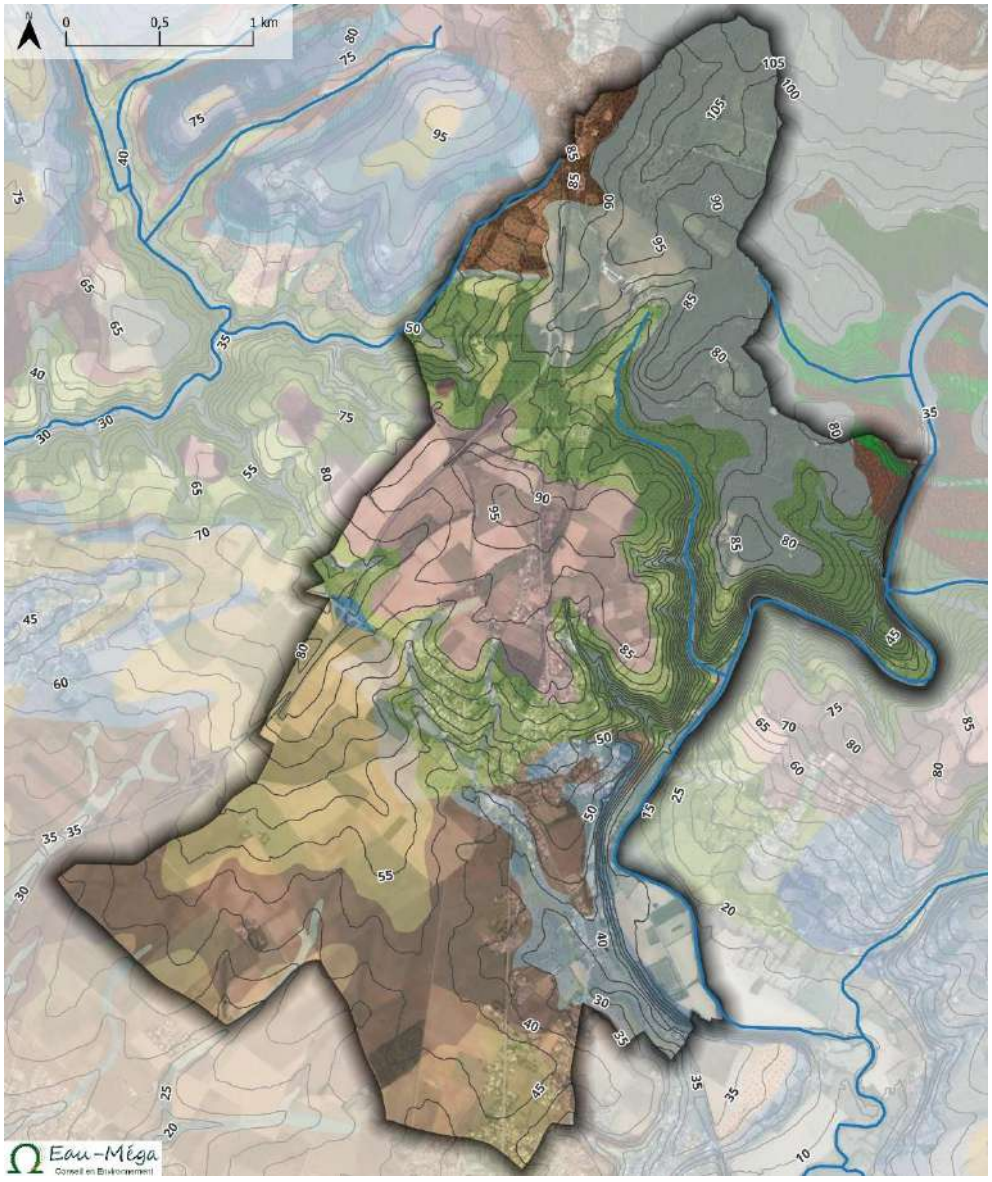
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

2. Géologie, relief, hydrographie

Au sud du département de la Vendée, à la limite entre le Massif armoricain et le Bassin aquitain, les critères géographiques permettent de distinguer 3 zones naturelles :

- Le bas-bocage vendéen
- La zone de plaine
- La terminaison septentrionale du Marais poitevin

La commune de Pissotte se situe à la limite entre la zone de plaine et le bas-bocage vendéen. La frange sud est dominée par la plaine agricole, est peu arborée, marquée par un relief relativement plat.
La partie nord de la commune sont structurés par des paysages plus vallonnés, sillonnés par les affluents de la Vendée et un réseau bocager plus développé.



Carte : Géologie, relief et hydrographie (Source : BRGM)

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

LEGENDE

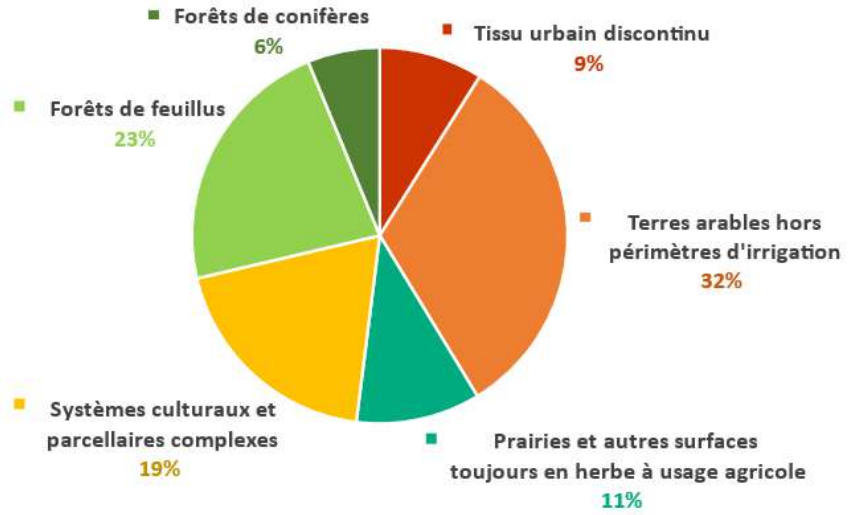
Courbe de niveau
Cours d'eau

Formations géologiques

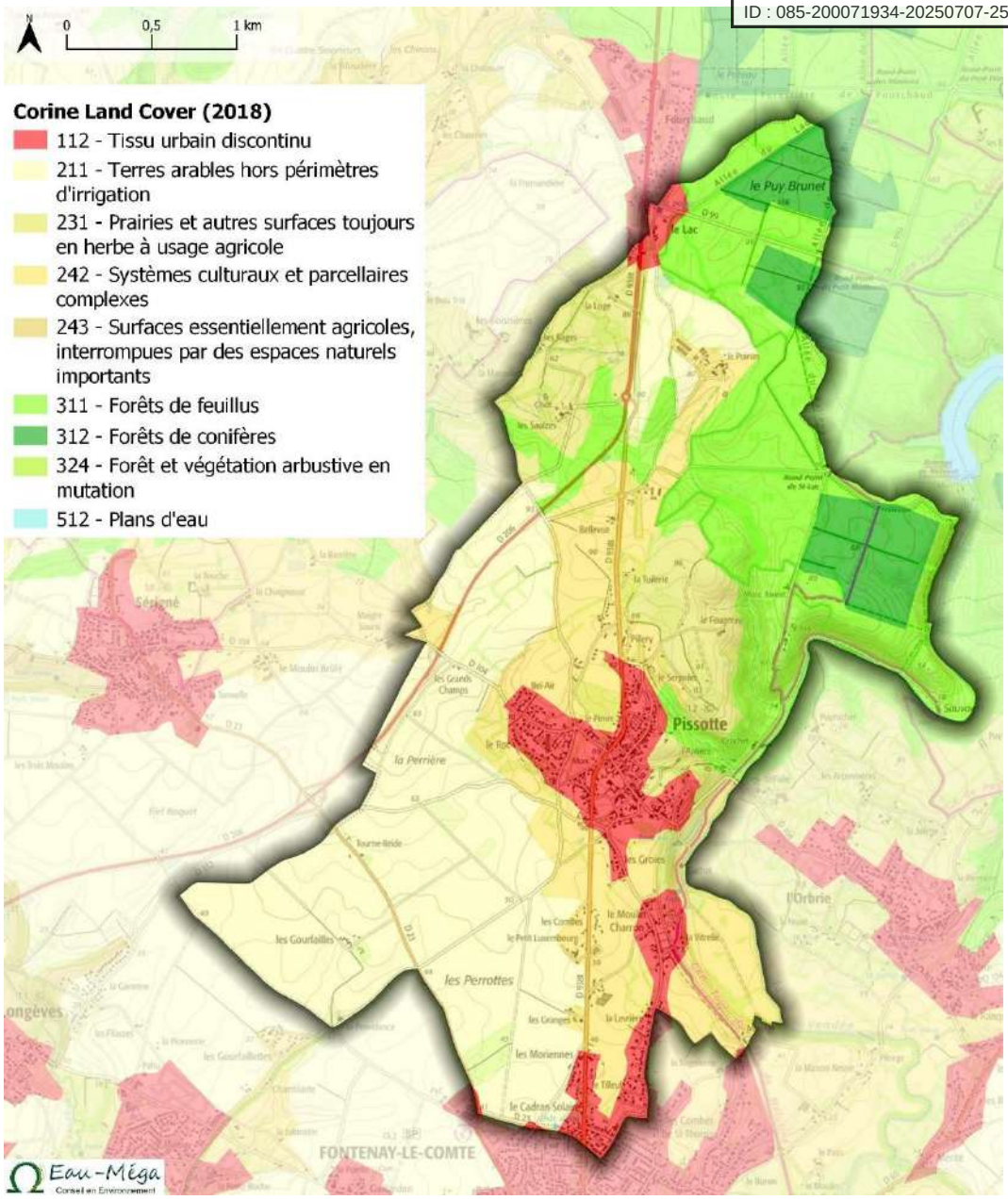
C, Colluvions indifférenciées, localement solifluées - 12
CF, Colluvions et alluvions des fonds de vallons, limons, limons caillouteux, limons sableux et graveleux, altérites remaniées et blocs - 15
Fz, Alluvions fluviatiles, argiles limoneuses grisâtres et graviers polygéniques, Holocène à Actuel - 16
Fxb, Alluvions fluviatiles, sables et graviers à galets polygéniques roulés, Pléistocène moyen-récent (Riss) - 19
Fvb, Alluvions fluviatiles, graviers à matrice argilo-limoneuse rubéfiée, Pléistocène inférieur récent (Günz) - 21
Fva, Alluvions fluviatiles, sables, graviers subanguleux et galets à matrice argilo-limoneuse rubéfiée, Pléistocène inférieur basal (Waalien) - 22
i-B, Formation complexe des plateaux, limons, cailloutis résiduels de quartz plus ou moins émoussés, altérites (argiles, arènes) - 29
iJ, Allotérites plus ou moins remaniées des dépôts jurassiques, argiles, argiles à silex et pisolites de fer - 33
j3, Bathonien, marnes et calcaires argileux (Bathonien inférieur: 10 m), calcaires blanchâtres à spongiaires (Bathonien moyen: 3,50m), calcaires conglomératiques (Bathonien supérieur : 1,60m) - 83
j2, Bajocien, calcaires argileux et marnes (Bajocien inférieur-moyen), calcaires graveleux à spongiaires, parfois à silex (Bajocien supérieur) - 84
I4-j1, Toarcien-Aalénien, marnes et calcaires argileux - 86
l3Pr, Pliensbachien, formation de la Pierre Rousse, calcaires gréseux roux, calcarénites à entroques, calcaires crayeux, marnes - 89
l1-2, Hettangien-Sinémurien, Formation du Calcaire jaune nankin, calcaires dolomitiques et oolitiques - 94
I1a, Hettangien inférieur, argiles vertes et argiles rouges - 97
I1a(s), Hettangien basal, grès fins à grossiers et sables plus ou moins argileux, gris, rougeâtres à verdâtres - 98
æãM-E, Complexe des Essarts, Orthogneiss de Mervent, faciès oeillé à biotite abondante (âge U-Pb, 486+15/-11 Ma) - 274
æãCA, Formation de Chauvé-l'Angle, orthogneiss à biotite et muscovite - 650
äæMN, Formation de Saint-Martin-des-Noyers, amphibolites mésocrates rubanées, gneiss rubanés à amphibole, schistes à amphibole - 660
ñ-æCh, Groupe de Nieul-le-Dolent, Schistes de Chassenon, schistes, micaschistes et paragneiss - 759
ñ-æ, Groupe de Nieul-le-Dolent, micaschistes et paragneiss à biotite-grenat - 760

La commune de Pissote se situe dans le périmètre du bassin versant de la Vendée.
Le territoire communal est bordé à l'est par la Vendée qui arrive depuis L'Orbrie au Nord et se dirige vers le Sud-Ouest pour rejoindre la Sèvre Niortaise au niveau de Marans.
La limite communale ouest est bordée par la Dalle, un affluent de la Longèves, qui conflue avec la Vendée au lieu-dit L'Ecluse à Fontenay-le-Comte.

La commune de Pissotte se situe dans un contexte très agricole, comme en témoignent les grandes surfaces de terres agricoles et les milieux prairiaux au sud – sud/ouest. Environ 62% de la superficie de la commune est occupée par des surfaces à usage agricole.
Le massif forestier de Mervent-Vouvant, au nord – nord/est, occupe environ 29% de la commune.
Le tissu urbain, peu dense, se concentre principalement dans le bourg et au sud (Les Moriennes). Il occupe environ 9% de la superficie totale de la commune.



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



Carte : Occupation des sols (Corine Land Cover 2018)

IX.2.2. LE MILIEU NATUREL ET LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

Le tableau ci-après vise à présenter la situation de la commune par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel situées à moins de 5 km de la commune. Les chapitres suivants détailleront les sites qui se superposent à la commune (repérés ci-dessous par un encadré bleu).

Tableau : Situation de la commune vis-à-vis des zones d'inventaire et de protection du milieu naturel

	Superficie du site (en ha)	Distance de la limite communale (en km)	Superficie sur le territoire communal (en ha)	Surface de bâti (en m²)	Principaux enjeux
ZONES NATURA 2000					
ZSC : Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords (FR5200658)	495 ha	Proximité immédiate	46,8 ha	82 m²	Habitats Flore Loutre d'Europe
ZSC : Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte (FR5202002)	6,56 ha	Proximité immédiate	2,4 ha	-	Habitats Chiroptères

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

ZSC et ZPS : Marais Poitevin (ZSC : FR5200659 ; ZPS : FR5410100)	ZSC : 47 745 ha ZPS : 68 023 ha	1,3 km	-	-	Habitats Flore Avifaune
ZPS : Plaine Calcaire du Sud Vendée (FR5212011)	6 690 ha	4,5 km	-	-	Avifaune
ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)					
ZNIEFF 2 : Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords (520005745)	5 892 ha	Proximité immédiate	376 ha	5 319 m²	Habitats Flore Mammifères
ZNIEFF 2 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay (520005788)	11 001 ha	Proximité immédiate	22 ha	1 482 m²	Habitats Flore Avifaune Loutre d'Europe
ZNIEFF 2 : Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants (520016277)	71 871 ha	1,3 km	-	-	Habitats Flore Divers taxons faune (ichtyofaune, amphibiens, mammifères…)
ZNIEFF 2 : Plaine calcaire du Sud-Vendée (520016286)	6 572 ha	3 km	-	-	Avifaune
ZNIEFF 1 : Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents (520012244)	439 ha	Proximité immédiate	217 ha	3 693 m²	Habitats Flore Mycètes Chiroptères Mollusques
ZNIEFF 1 : Parc de la grotte et sources du lavoir de l'Orbrie (520616314)	11 ha	0,4 km	-	-	Mollusque (*Neohoratia globulina*)
ZNIEFF 1 : Pont du déluge – pierre brune (520012245)	286 ha	1 km	-	-	Habitats, flore, mammifères, avifaune
ZNIEFF 1 : Coteaux de la Vendée (520015310)	96 ha	1,6 km	-	-	Habitats, flore, herpétofaune, mammifères, avifaune
ZNIEFF 1 : Cavités des Perrières (520016260)	5 ha	2,1 km	-	-	Chiroptères
ZNIEFF 1 : Bocage à *Daboecia cantabrica* St-Cyr-des-Gats – Cézais et des environs (520005743)	2 435 ha	2,2 km	-	-	Habitats Flore
ZNIEFF 1 : Vallée de la Vendée (520013170)	500 ha	2,3 km	-	-	Habitats, ichtyofaune, herpétofaune, avifaune
ZNIEFF 1 : Vallées sèches de Nalliers-Mouzeuil-Longèves-Auzay (520013171)	161 ha	3 km	-	-	Habitats, flore, avifaune, mammifères, herpétofaune
ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE (APB)					
APB : Tunnel ferroviaire de Pissotte (FR3800870)	3,44 ha	Proximité immédiate	3,44 ha	-	Habitats Chiroptères
ESPACES NATURELS SENSIBLES					
Acquisition ENS	40,66 ha	Proximité immédiate	40,66 ha	-	Forêt de Mervent-Vouvant Rives de la Vendée
Zones de Préemptions ENS	282,34 ha	Proximité immédiate	282,34 ha	124 m²	Forêt de Mervent-Vouvant Rives de la Vendée
PARC NATUREL REGIONAL (PNR)					
PNR : Marais Poitevin (FR8000050)	197 221 ha	En bordure	-	-	Habitats Flore Divers taxons faune (ichtyofaune, amphibiens, mammifères…)

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

1. Zones Natura 2000

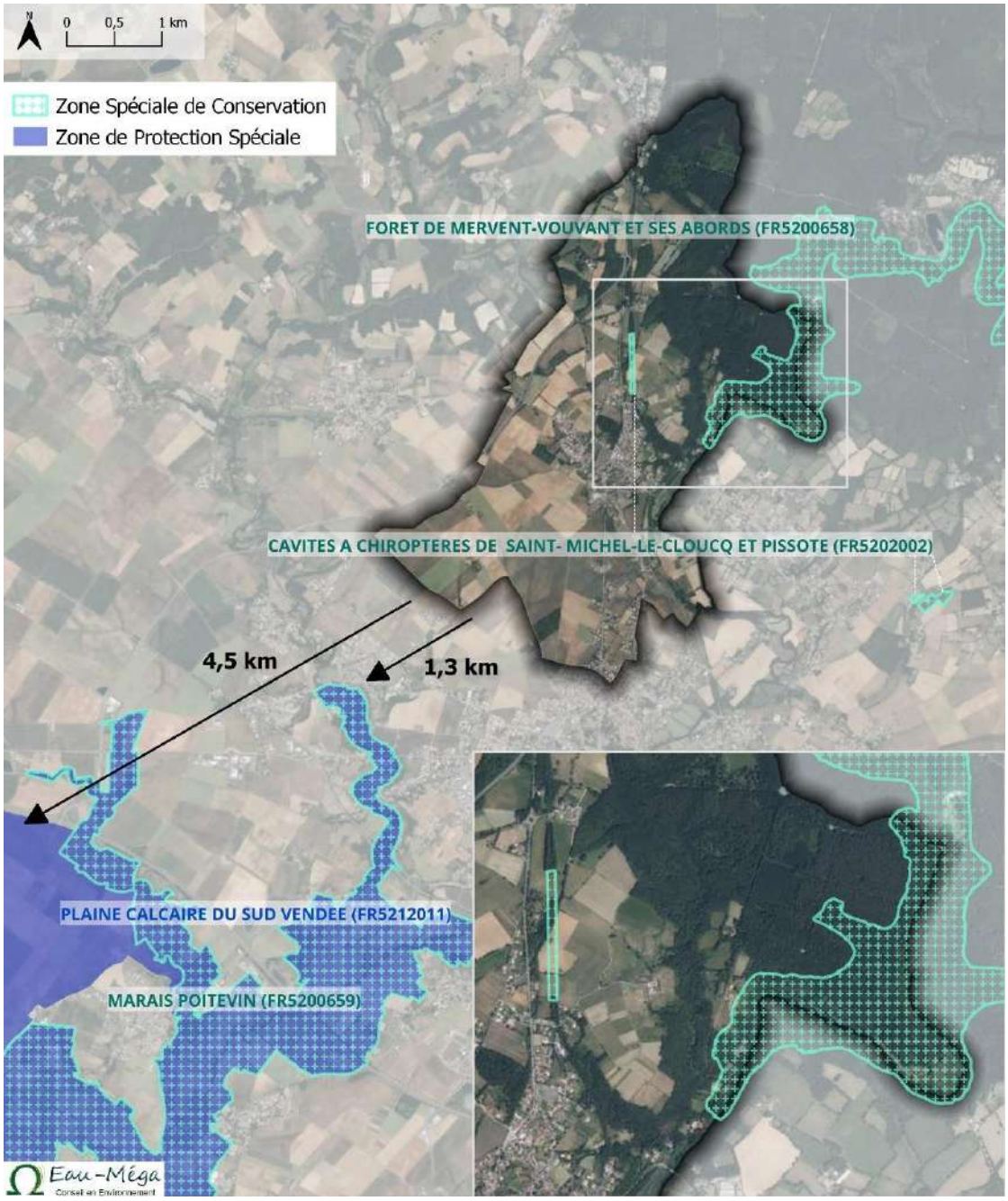
La commune de Pissotte est concernée par deux ZSC :

- Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords (ZSC n° FR5200658)
- Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte (ZSC n° FR5202002)

Le territoire communal se situe également à moins de 5 km de deux ZSC et une ZPS :

- Marais Poitevin (ZSC n° FR5200659 et ZPS n° FR5410100)
- Plaine calcaire du Sud Vendée (ZPS n° FR5212011)

Les sites Natura 2000 correspondant sont illustrés sur la carte qui suit. En suivant sont détaillés les sites qui se superposent au territoire communal.



Carte : Localisation des zones Natura 2000 (périmètre de 5 km autour de la commune)
(Source : DREAL Pays de la Loire)

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

Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords

ZSC n° FR5200658 créée par l'arrêté ministériel du 30 juillet 2015
Document d'Objectif (DOCOB) approuvé par arrêté préfectoral le 11 août 2021
Superficie totale : 495 ha
Superficie sur la commune : 46,8 ha
Part du territoire communal concerné par le site : 3,9 %

Les milieux aquatiques (rivière, retenues) **et rivulaires** (ripisylves, roselières, mégaphorbiaies) constituent des habitats d'espèces pour la **Cordulie à corps fin** (1041) et la **Loutre d'Europe** (1355).
Le milieu forestier, et plus spécifiquement les vieilles chênaies comportant des îlots de vieillissement et de sénescence constituent l'habitat privilégié pour le **Grand Capricorne** (1079) et le **Lucane cerf-volant** (1083).
Enfin, le site Natura 2000, et plus largement le massif forestier de Mervent-Vouvant, joue un rôle majeur dans la conservation des habitats de transit, de chasse et de gîte de **nombreux chiroptères**. Cet intérêt est accentué par la proximité immédiate de plusieurs sites d'hivernage d'une importance nationale et faisant l'objet de mesures de protection fortes (Site Natura 2000 des cavités de Saint-Michel-le-Cloucq et tunnel de Pissotte, présenté en suivant).

Loutre d'Europe
(Source : DOCOB)

Cordulie à corps fin
(Source : DOCOB)

Lucane cerf-volant
(Source : DOCOB)

Grand Capricorne
(Source : DOCOB)

Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte

ZSC n° FR5202002 créée par l'arrêté ministériel du 30 janvier 2014
DOCOB approuvé par arrêté préfectoral le 19 septembre 2014
Superficie totale : 6,56 ha
Superficie sur la commune : 2,4 ha
Part du territoire communal concerné par le site : 0,2 %

Le tunnel de Pissotte présente un fort intérêt pour les chiroptères sur le plan local, régional, national et même international. Il est le lieu privilégié pour l'hivernage de la Barbastelle et du Grand Rhinolophe.
Le tunnel de Pissotte constitue l'un des seuls et le plus important site d'hivernage vendéen de la Barbastelle. En effet, mis à part quelques contacts sporadiques avec des individus isolés, aucun autre réel site d'hivernage pour l'espèce n'est inventorié en Vendée. C'est la présence de cette espèce qui confère l'intérêt national du tunnel de Pissotte, qui accueille un des plus gros sites d'hivernage français de Barbastelles, avec en janvier 2003, un effectif de 925 individus recensés, soit 20 % de la population française.
Par ailleurs, le tunnel de Pissotte constitue un grand intérêt régional pour le Grand Rhinolophe puisqu'il accueille 1/6ème des effectifs hivernant en Pays de la Loire, première région française d'hivernage pour l'espèce.

Barbastelle
(Source : DOCOB)

Grand Rhinolophe
(Source : DOCOB)

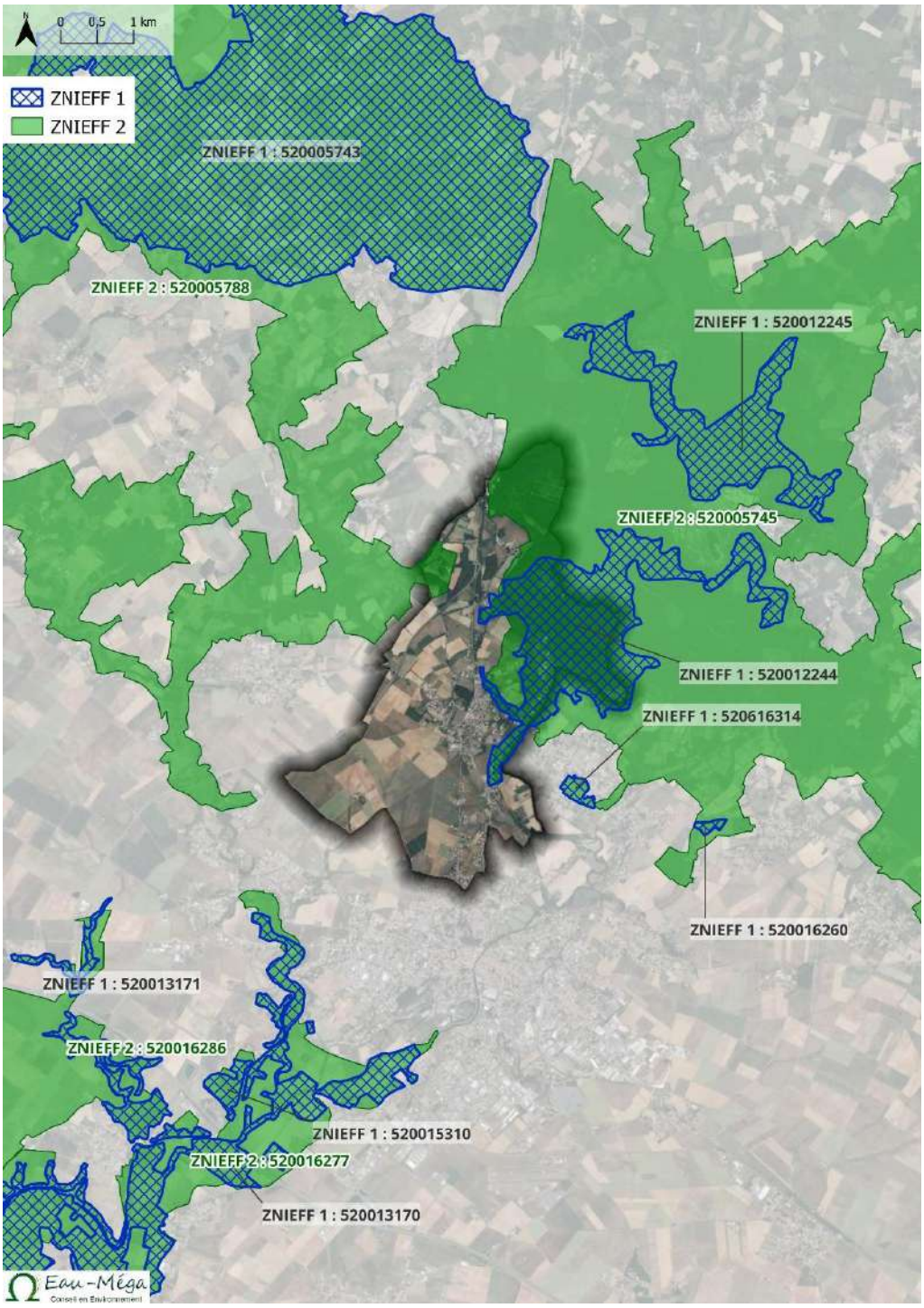
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

2. Zones d'inventaire : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

La commune de Pissotte est concernée deux ZNIEFF de type 2 et une ZNIEFF de type 1 :

- ZNIEFF 2 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay (520005788)
- ZNIEFF 2 : Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords (520005745)
- ZNIEFF 1 : Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents (520012244)

Le territoire communal se situent également à moins de 5 km de plusieurs autres ZNIEFF de types 1 et 2. Elles sont illustrées et listées ci-après.
En suivant sont détaillés les sites susmentionnés, qui se superposent au territoire de Pissotte.



Carte : Localisation des ZNIEFF (périmètre de 5 km autour de la commune)
(Source : DREAL Pays de la Loire)

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

ZNIEFF 2	520016277	COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN, DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES, VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS
ZNIEFF 2	520005788	BOCAGE ET BOIS ENTRE LA FORET DE VOUVANT ET LE SUD DE CHANTONNAY
ZNIEFF 2	520016286	PLAINE CALCAIRE DU SUD-VENDEE
ZNIEFF 2	520005745	MASSIF FORESTIER DE MERVENT VOUVANT ET SES ABORDS
ZNIEFF 1	520013170	VALLEE DE LA VENDEE
ZNIEFF 1	520013171	VALLÉES SÈCHES DE NALLIERS-MOUZEUIL-LONGEVES-AUZAY
ZNIEFF 1	520015310	COTEAUX DE LA VENDEE
ZNIEFF 1	520005743	BOCAGE A DABOECIA CANTABRICA ST-CYR-DES-GATS - CEZAIS ET DES ENVIRONS
ZNIEFF 1	520016260	CAVITES DES PERRIERES
ZNIEFF 1	520616314	PARC DE LA GROTTE ET SOURCES DU LAVOIR DE L'ORBRIE
ZNIEFF 1	520012244	BORD DE LA VENDÉE DES LOGES A PISSOTTE - VALLONS ET TUNNEL ADJACENTS
ZNIEFF 1	520012245	PONT DU DELUGE - PIERRE BRUNE

ZNIEFF 2 : Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonnay

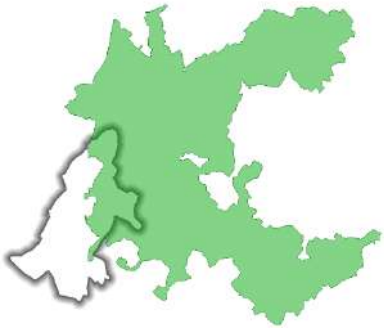
Superficie totale : 11 001 ha
Superficie sur la commune : 22 ha

Cette ZNIEFF de 11 001 ha couvre un grand secteur de bois et de bocage où l'intensification de l'agriculture est encore modérée pour la Vendée. L'ensemble du périmètre recouvre la limite nord du Bassin Aquitain, ainsi que des schistes et des gneiss du sud du Massif Armoricain (cf. chapitre géologie).

La ZNIEFF couvre une surface de 22 ha sur le territoire communal. Cela représente **1,8 % de la superficie de la commune, et 0,2 % de la superficie de la ZNIEFF**.

ZNIEFF 2 : Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords

Superficie totale : 5 892 ha
Superficie sur la commune : 376 ha



Cette ZNIEFF couvre un massif forestier homogène, vallonné, parcouru de deux rivières (la Mère et la Vendée) et de ruisseaux, et ses bordures bocagères.

La grande surface boisée permet la présence d'une faune diversifiée (grands mammifères, chiroptères, oiseaux…), parfois rare dans le département. Les fonds de vallée boisées et humides abritent une flore riche, notamment prévernale (*Isopyrum thalictroïdes*…). Les coteaux parfois accidentés sont également d'une richesse remarquable (*Gladiolus illyricus* – cf. chapitre relatif à la ZNIEFF 1 « Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents »).

La diversité de faciès de végétation et de terrain, ainsi que la position transitoire entre plaine et bocage (entre calcaire et Massif Armoricain) accentuent l'intérêt de la ZNIEFF.

D'une superficie totale de 5 892 ha, la ZNIEFF couvre 376 ha du territoire communal. Cela représente **31 % de la superficie totale de la commune et 6,4 % de la superficie de la ZNIEFF**.

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

ZNIEFF 1 : Bord de la Vendée des Loges à Pissotte – Vallons et tunnels adjacents

Superficie totale : 439 ha
Superficie sur la commune : 217 ha

Située sur les communes de Mervent, Orbrie et Pissotte, la ZNIEFF est constituée de zones rocheuses ouvertes ou boisées, de massif forestier et de vallées boisées. Elle comprend également le tunnel de Pissotte et le lac du barrage de Mervent.

Les vallées boisées sont très représentatives de la richesse floristique et mycologique du massif de Mervent (cf. chapitre relatif à la ZNIEFF 2 « Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords »). Les affleurements rocheux sont très riches ; ils abritent notamment la seule station de *Gladiolus illyricus* pour la région. La vallée sur le bord de la Vendée, au pied de Pissotte, est un petit coteau calcaire, bien exposé, qui présente un intérêt national pour les mollusques. Par ailleurs, comme exposé dans le chapitre dédié aux zones Natura 2000, le tunnel de Pissotte constitue un site d'importance national pour l'hivernage des chiroptères.

La ZNIEFF d'une superficie totale de 439 ha couvre 217 ha de la commune, ce qui représente **18 % de la superficie communale et près de 50 % de la superficie de la ZNIEFF**.

3. *Arrêté de protection de biotope : Tunnel ferroviaire de Pissotte*

Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB) sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux. Ils sont pris par le préfet lorsque sont concernés des espaces terrestres, ou par le représentant de l'Etat en mer lorsque la protection concerne des espaces maritimes.

Le tunnel de Pissotte et son intérêt majeur pour les chiroptères sont présentés dans le chapitre relatif aux zones Natura 2000.

L'arrêté du 14 mai 2014 a pour objectif de « garantir l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires à l'hibernation, à la tranquillité et la survie des chauves-souris » (article 1 de l'arrêté préfectoral n° 14-DDTM85-270).

Dans un but de prévenir la destruction ou la modification du biotope, l'article 2 de l'arrêté interdit toute action susceptible de porter atteinte :

- A la quiétude du site,
- Aux accès aux chiroptères,
- Aux conditions microclimatiques (température, courant d'air, humidité),
- Aux conditions de luminosité,
- Aux composants chimiques du site.

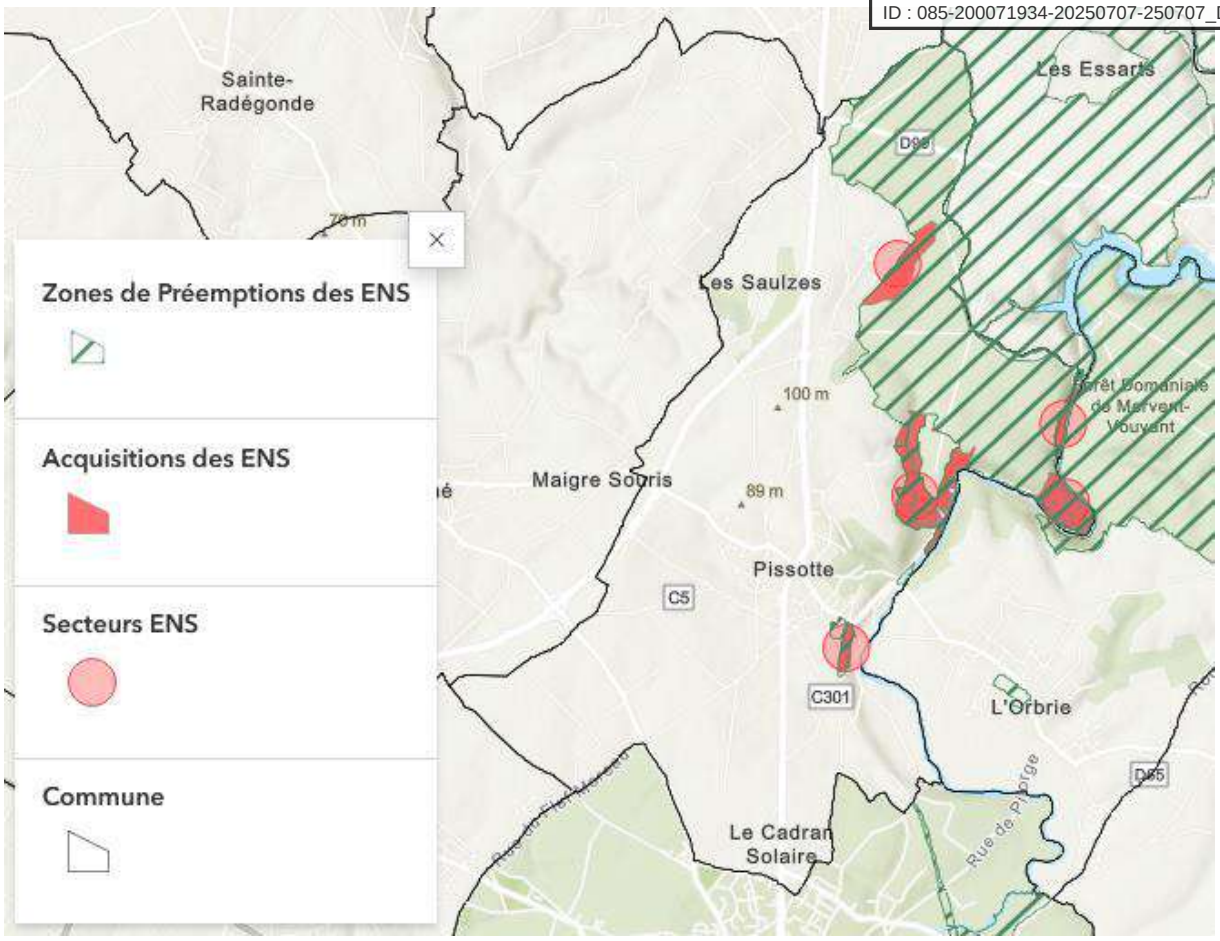
Ces mesures sont détaillées dans les articles 3, 4 et 5 ; elles concernent :

- La pénétration et les activités dans les cavités et aux abords immédiats,
- Les travaux divers,
- Les pollutions de toutes natures.

4. *Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

La carte ci-dessous localise les ENS et les ZPENS sur la commune de Pissotte. Ils concernent la forêt de Mervent-Vouvant et les rives de la Vendée.

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



Carte : Localisation des Espaces Naturels Sensibles (zones de préemptions et acquisition)
(Source : Carte interactive des Espaces Naturels Sensibles en Vendée, site du département 85, consultée en octobre 2023)

5. *Parc naturel régional : Marais Poitevin*

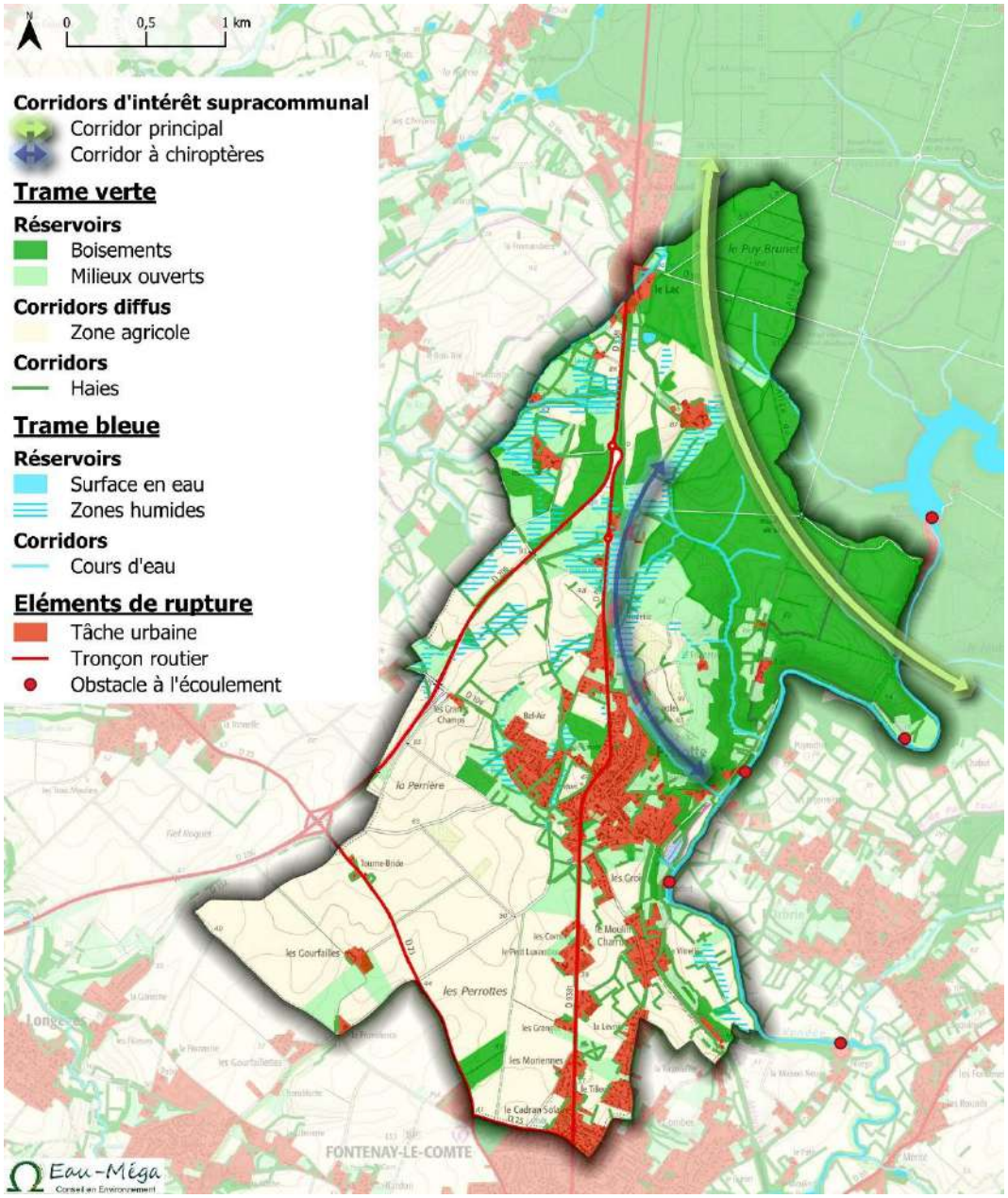
La commune de Pissotte se situe hors du périmètre du Marais Poitevin, en limite septentrionale.

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

6. La trame verte et bleue

La description de la trame verte et bleue à l'échelle communale repose sur l'analyse cumulée de l'occupation des sols (sur base de l'OCS GE, 2013) et d'une photo-interprétation par vue aérienne. Elle a été complétée des données issues du SAGE Vendée (inventaires zones humides), du DOCOB des sites Natura 2000 (relations fonctionnelles), du référentiel bocager des Pays de la Loire, ou encore du Registre Parcellaire Graphique (identification des parcelles cultivées). Outre cette phase d'analyses, une phase de prospections a été menée sur l'ensemble du territoire communal pour se rapprocher au plus près des réalités du terrain.

La cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune de Pissotte est présentée ci-dessous.



Carte : Trame verte et bleue (Sources : OCS GE, BD TOPO, RPG 2022, SAGE Vendée, DDTM85-cartographie des cours d'eau en Vendée 2023, référentiel bocager des Pays de la Loire, CdC Pays de Fontenay-Vendée, Eau-Méga)

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

- ***Une trame boisée représentée par la forêt de Mervent-Vouvant et le maillage du bas-bocage vendéen***

Environ un tiers de la commune est couvert par les boisements, dont la majorité correspond à la forêt de Mervent-Vouvant. Sur le territoire communal, le massif boisé est caractérisé par les chênaies. D'une superficie d'environ 5 500 ha, la forêt de Mervent-Vouvant constitue un espace de continuité écologique qui s'étend à une échelle supra-communale.
Les abords de la Vendée présentent une végétation arborée principalement de type aulnaie-frênaie, depuis le site du Sauvaget jusqu'à la limite sud-est de la commune.
Par ailleurs, le maillage de haies qui s'étend sur une large partie du territoire connecte les différentes entités boisées et constitue à ce titre un réseau de corridors écologiques d'intérêt pour la biodiversité.

Forêt de Mervent-Vouvant
Eau-Méga, 2023

Couloir végétal en continuité du tunnel ferroviaire de Pissotte
Eau-Méga, 2023

Souche creusée par des insectes saproxylophages
Eau-Méga, 2023

Outre la flore qui l'accompagne, la trame boisée constitue un réservoir de biodiversité favorable à de nombreux taxons de la faune :

- **Les chiroptères** : Selon les spécificités propres à chaque espèce, les chiroptères profiteront des boisements comme zones de chasse, lieux de reproduction, ou encore comme gîtes d'hibernation. La commune de Pissotte est porteuse d'un fort enjeu lié aux chiroptères, du fait de la présence d'un ancien tunnel ferroviaire, aujourd'hui classé site Natura 2000 (voir le chapitre relatif à la ZSC n° FR5202002 « Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte »). **La végétation dense qui borde les 2 extrémités du tunnel offre à la faune un corridor de déplacement vers la vallée de la Vendée et la forêt de Mervent-Vouvant.**
- **L'avifaune** : Les bases de données (source : Biodiv' Pays de la Loire) recensent une abondante guilde d'oiseaux forestiers sur le territoire de Pissotte, tels que la Tourterelle des bois, le Bouvreuil pivoine, le Gobemouche noir, le Roitelet huppé, le Geai des chênes, le Coucou gris, plusieurs pics (Pic vert, Pic noir, Pic épeiche, Pic épeichette…), une diversité de rapaces (Milan noir, Faucon hobereau, Chouette hulotte…), etc.
- **Les arthropodes**
- **Les mammifères terrestres**
- Etc.

- ***Une trame ouverte marquée par la présence de prairies d'intérêt pour la faune et la flore***

Environ 50% de la superficie communale est occupée par des espaces à usages agricoles (RPG 2021). Ces espaces anthropisés sont identifiés comme corridor diffus dans l'analyse de la trame verte et bleue de la commune.

Par ailleurs, le territoire compte plusieurs surfaces de prairies, pouvant être mésophiles ou humides, et constitutives de réservoirs de biodiversité pour la faune caractéristique des milieux ouverts. Ce type d'habitat est favorable à de nombreux arthropodes (notamment criquets, papillons…). Il constitue une zone de chasse pour les chiroptères, d'alimentation pour les grands mammifères, de refuge pour les micromammifères… Plusieurs oiseaux recensés sur la commune dépendent également des milieux ouverts : Linotte mélodieuse, Bruant proyer, Busard Saint-Martin, Busard cendré…

Prairie pâturée, site du Sauvaget
Eau-Méga, 2023

Le caractère humide de certains espaces est favorable à la présence d'une biodiversité dont le cycle de vie dépend à la fois de la trame verte et de la trame bleue. Les prairies humides connaissent en France et en Europe une importante régression. Elles subissent de nombreuses menaces : mise en culture, plantation de peupliers, urbanisation, drainage, intensification de l'exploitation agricole, etc. Autrefois répandus, ces milieux sont aujourd'hui de plus en plus rares.

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

TRAME BLEUE

- ***Une trame bleue forte du contexte rivulaire procuré par la Vendée***

Le territoire est parcouru par la Vendée, dont l'intérêt est à la fois d'être réservoir de biodiversité (présence du Grand brochet, de l'Able de Heckel…) et corridor (axe de colonisation pour l'Anguille, reproduction de la Grande alose…).

Le lit majeur de la Vendée est associé à des prairies humides. La présence d'eau durant une partie de l'année dans ces prairies engendre le développement d'une flore hygrophile adaptée à ces conditions. La retenue d'eau est favorable au développement de larves d'insectes, ce qui permet une grande réserve de nourriture pour les autres espèces faunistiques. Les prairies humides sont l'habitat idéal pour les amphibiens (Grenouille rousse, Pélophylax, Salamandre tachetée, tritons…), les oiseaux d'eau (hérons, aigrettes…), les libellules, ou encore les mammifères telle que la Loutre d'Europe. À noter également la présence de zones humides d'intérêt de part et d'autre de l'ancien tunnel ferroviaire, venant renforcer la trame verte précédemment décrite.

Les mares et autres points d'eau sont également intéressants d'un point de vue écologique puisqu'ils peuvent abriter des amphibiens, divers arthropodes, ou encore des oiseaux d'eau. Un héron cendré a notamment été observé lors des prospections sur la commune, aux abords du plan d'eau situé secteur Le Poiron.

Rivière La Vendée, secteur Gachet
Eau-Méga, 2023

Plan d'eau, secteur Le Poiron
Eau-Méga, 2023

ELEMENTS DE RUPTURE DE LA CONTINUITE ECOLOGIQUE

Différentes sources de rupture de la trame verte et bleue existent sur le territoire :

- **Le tissu bâti** : Il est représenté principalement par le bourg et ses quartiers proches, ainsi que par le quartier des Moriennes, situé au sud et limitrophe avec la ville de Fontenay-le-Comte.
- **Les axes routiers** : La commune est traversée par des axes routiers d'importance modérée, à savoir la RD 206, la RD 938T et la RD 23. Ces tronçons constituent une source de rupture de la continuité écologique, notamment du fait du risque de collision, occasionné par le passage des véhicules motorisés, avec la faune.

Vue sur la RD 206
Google Street View, déc. 2022

- **Les obstacles à l'écoulement** : Le Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement (ROE) recense tous les ouvrages qui créent un obstacle à la continuité écologique sur les cours d'eau. Seuls les obstacles artificiels (provenant de l'activité humaine) sont pris en compte. Il s'agit principalement des seuils en rivière, des barrages ou des obstacles induits par un pont, qui limitent la faune piscicole en aval de ceux-ci. Cela est particulièrement préjudiciable pour les espèces migratrices. À Pissotte, 3 obstacles à l'écoulement sont recensés le long de la Vendée.

Vue aérienne du seuil en rivière secteur Gachet
IGN, 2023

Photographie du seuil en rivière secteur Gachet
Eau-Méga, 2023

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

IX.2.3. LE CONTEXTE PAYSAGER

1. Les entités paysagères

Les paysages agricoles et naturels

Les espaces agricoles et naturels peuvent être décomposés en 3 grandes unités paysagères :

- Un paysage agricole ouvert au sud est à l'ouest du territoire communal
- Le massif forestier de Mervent-Vouvant au nord et à l'est particulièrement dense
- Un paysage bocager ponctué d'un réseau de haies (délimitant les espaces de cultures), de cours d'eau, de mares et étangs. Cet espace assure la transition entre les 2 entités précitées sur toute la partie centrale du territoire communal selon un axe nord-ouest/sud-est. Ce paysage de bocage est également marqué par la présence de vignes.

Espace agricole ouvert secteur de Fougeray

entrée sud-ouest bourg, secteur chemin de la Pierrière

Les boisements

Environ un tiers de la commune est couvert par les boisements, dont la majorité correspond à la forêt de Mervent-Vouvant. Sur le territoire communal, le massif boisé est caractérisé par les chênaies.

Traverse boisement Rd 99, nord bourg

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

La trame bocagère

Le réseau de haies plus ou moins dense selon les secteurs confère parfois un caractère relativement confidentiel au paysage.
Des espaces agricoles ouverts par l'agriculture ne pénalisent pas toujours ce paysage mais offrent des dégagements visuels qui soulignent le relief ondulé du bas bocage particulièrement accessible du plateau et notamment à partir du bourg situé sur un point haut.

Bocage au nord-est de la commune, secteur route du Barrage

Bocage en couronne est du bourg

La vallée de la Vendée

La vallée traverse la commune dans sa limite sud est en limite avec la commune de Fontenay le Comte et l'Orbrie.
Elle est encaissée et marque la limite de l'urbanisation à l'est du bourg, imposant un tracé sinueux et pentu à la RD 104 en direction de l'Orbrie.
Elle est encadrée de prairie et très boisée sur les pentes.
Elle est bordée par le Chemin de moulin Gachet, sentier piétons-vélos de promenade et randonnée.

Limite est du bourg en limite avec l'Orbrie

Depuis le pont avec l'Orbrie (RD104)

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

Les paysages urbains

En termes de paysages urbain il convient de distinguer :

- **le bourg de Pissotte** avec son centre bourg et ses extensions au sud et au nord (extensions diffuses et sous formes d'opérations d'ensemble ponctuelles), le quartier de Bel Air à l'ouest de la RD938 ter (quartiers résidentiels et EHPAD)

- **le quartier des Moriennes**, en extension de l'agglomération de Fontenay le Comte, qui s'est constitué de part et d'autre de la RD938 ter et autour des rues du Porteau et de Tivoli

- **les nombreux écarts diffus** qui ponctuent le territoire, construits de part et d'autre des voies de circulation, notamment :
  - Fief du Pillery au nord du bourg, entre chemin du Fief du Pillery et RD938ter(route du Bocage)
  - Plusieurs groupes d'habitations et d'activités de part et d'autre de la RD938 ter entre le bourg et Fontenay le Comte : Les Combes, le Petit Luxembourg, Les Granges
  - Plusieurs groupes d'habitations de part et d'autre du chemin du moulin Charron : Les Groies, Le Moulin Charron, La Levrière
  - un groupe de maisons et activité de paysagiste lieu-dit Le Lac, au nord de la commune
  - des petits écarts (habitat et/ ou agricole) : La Noue, La Loge, les Bages, Les Saulzes, les Grands Champs, Le Poiron, La Lizière, Bellevue, route du Barrage, la Tuilerie, le Fougeray, le Serpolet…

Les voies de circulation, places

La RD938ter, large, est aménagée avec trottoirs, voies piétonnes et vélos, pistes cyclables dans sa partie sud entre l'entrée du bourg et Fontenay le Comte.

Dans le tissu urbain plus denses les voies sont étroites et faiblement aménagées.

La place entre rue des écoliers et rue de l'église a fait l'objet d'un aménagement d'espace public, remplaçant un îlot bâti.

RD9138ter

Route de Sérigné (RD104)

Venelle des jardins (bourg)

Rue de l'église (bourg)

Place face à la mairie

Rue des Juifs (bourg)

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

2. Les altérations paysagères

Quelques altérations relevées :

- Secteur de dépôts le long de l'ancienne voie ferrée sud carrefour chemin du lac sous le tunnel (1)
- Taille de haie et "moignons d'arbres" le long du chemin entre le Poiron et chemin du Lac (2)
- Le bâtiment d'activités vacant le long de la rD938ter (ancien garage automobile) (3)
- Les dépôts et installations, exhaussements autour du pépiniériste en entrée de bourg (4)
- Quelques constructions très dégradées, en ruine (5)
- Le traitement des façades en bordure de place du centre bourg, à valoriser(6)

1

1

2

3

5

5

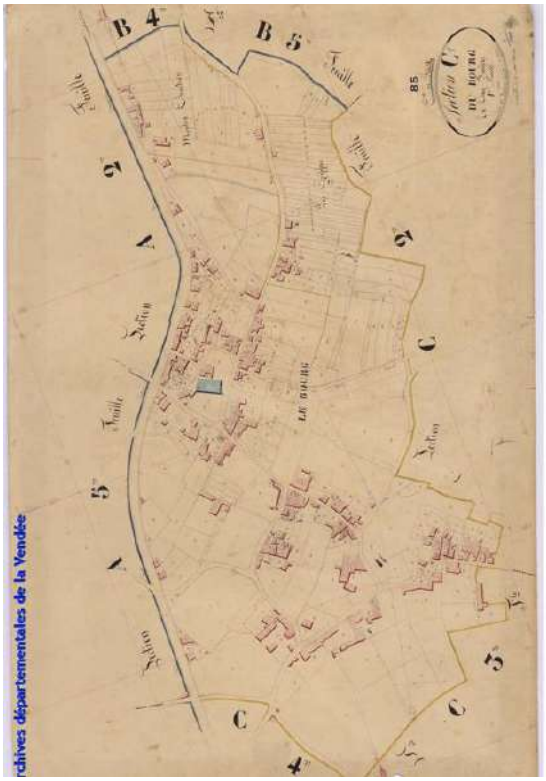
6

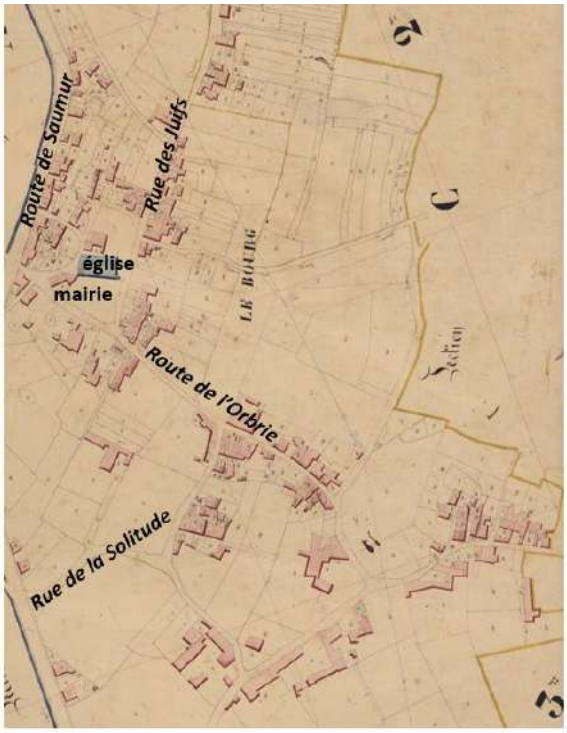
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

IX.2.4. LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, ARCHEOLOGIQUE

1. *Le patrimoine urbain et historique d'intérêt*

Le plan napoléonien met en évidence la « permanence » de trames de voiries, ilots, immeubles sur le cadastre d'aujourd'hui.





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

Différents types de patrimoine bâti sont identifiés :

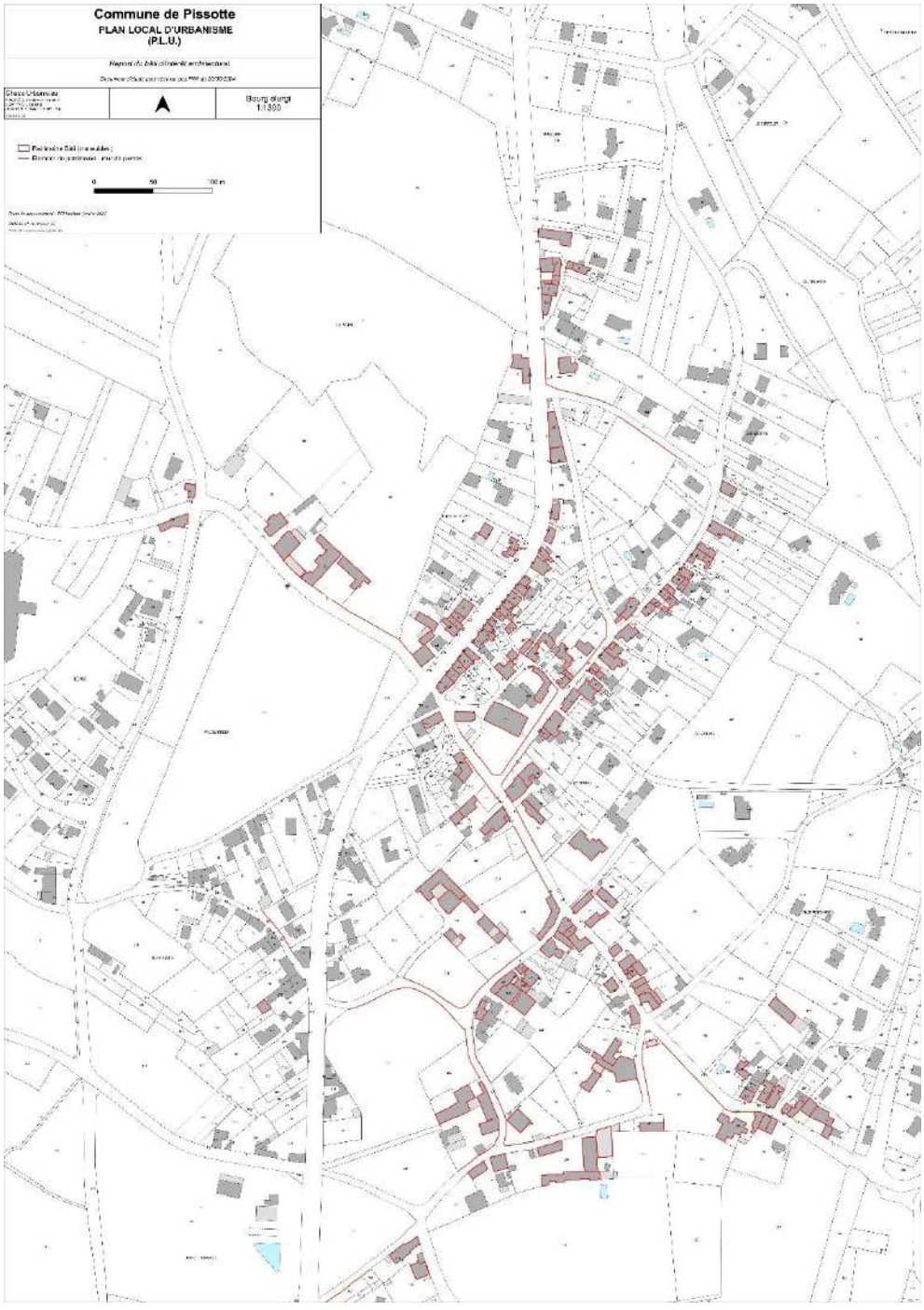
- **Les maisons de bourg** (plusieurs « séries » le long de la RD et dans le bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnancement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre…

- **Les demeures et châteaux** (dans le bourg ou dans « la campagne »)

- **Les ensembles agricoles, dépendances** : architecture « aléatoire » où les percements/ouvertures peuvent être modifiés pour la réhabilitation/transformation en habitation

- **Les équipements** : éléments « repères », qui structurent la place de l'église/mairie par leurs implantations

- **Les murs et murets**

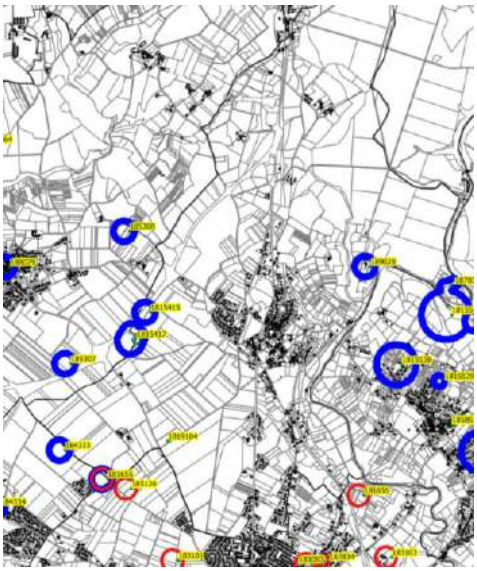


Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

2. *Les sites archéologiques*

Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :
Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
Conformément au Titre UU du lire V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

Carte du patrimoine archéologique
Source : PAC ETAT- 2024



1815415 **trou de poteau**/Haut Moyen-Age

1819104 **enclos/Epoque** indéterminée

187839 **éperon barre**/Gallo-romain

189029 **prieuré**/Moyen-Age

L'arrêté complet comprenant la cartographie et la liste des sites archéologiques, sera annexée au règlement de PLU.

IX.2.5. LES RISQUES ET LES NUISANCES

Inondations de plaine

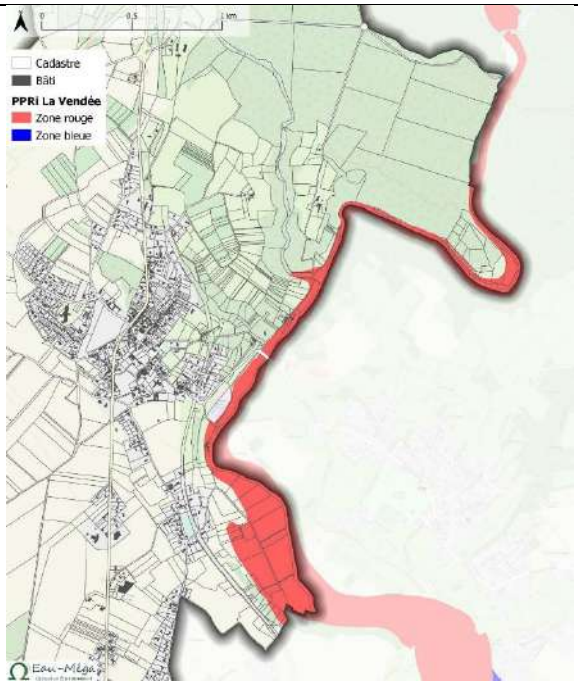
Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau) ou souterraines par les remontées de nappes.

Le bassin de la Vendée a connu ces dernières décennies plusieurs évènements météorologiques majeurs ayant conduit à des inondations : une crue centennale en 1960, la tempête Martin en 1999, la tempête Xynthia en 2010… Ce type d'évènement engendre d'importants dégâts matériels, économiques, mais aussi environnementaux.

Afin de prévenir et gérer les risques naturels d'inondation, plusieurs documents couvrent la commune de Pissotte :

- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la rivière « la Vendée »
- Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Vendée

La dernière modification du PPRi de la rivière « la Vendée » a été approuvée par arrêté préfectoral CAB/SIDPC/047 du 18 août 2008. Il est en cours de révision.

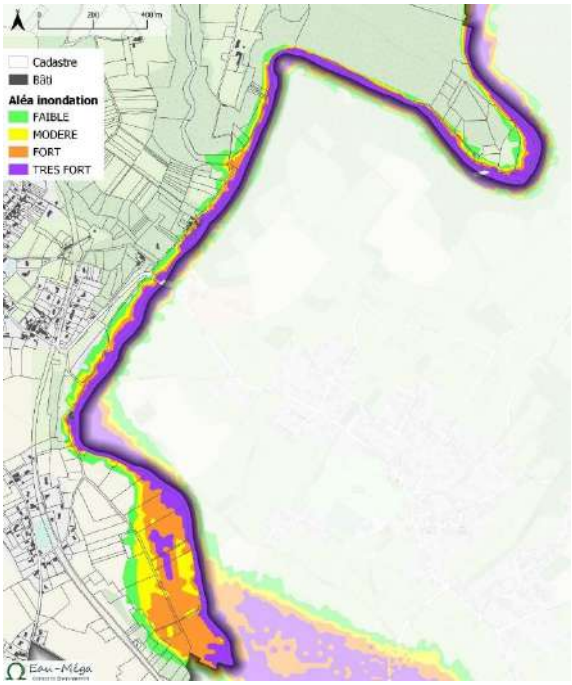


Carte : zonage règlementaire du PPRi de la rivière Vendée (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

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

Le périmètre du PPRi peut être croisé avec les données d'aléa modélisées par la société Artelia (données issues de l'étude du SMVSA réalisée dans le cadre du PAPI de la rivière Vendée). Ces données récentes sont intégrées aux réflexions sur le PPRi de la rivière Vendée en cours de révision, notamment concernant les implantations et les consignes de construction.

Deux secteurs bâtis se situent dans la zone inondable. Il s'agit d'habitations, localisées dans les secteurs de « Gachet » et « Crochet », dont les plus exposées sont des résidences secondaires.
Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRi en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les 2 informations, soit celle du PPRi 2006, soit celle de la nouvelle connaissance.

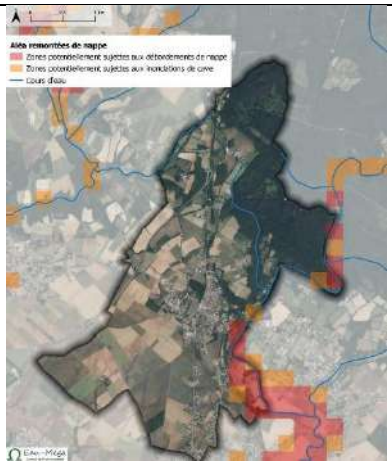


Carte : Aléa inondation, 2023 (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

Inondations par remontées de nappes

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

La carte ci-après illustre cet aléa sur le territoire communal. Celui-ci se concentre sur les abords de la Vendée, plus particulièrement au sud-est de la commune, qui est potentiellement sujet aux débordements de nappe. Il se superpose donc à l'aléa de submersion d'origine superficielle.



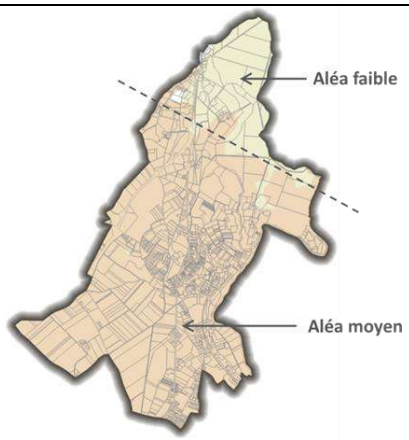
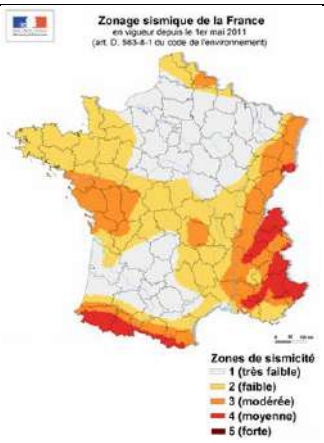
Carte : aléa remontées de nappe (Source : BRGM)

Inondations par rupture de barrage

Entre 2015 et 2018, le barrage de Mervent a fait l'objet d'un chantier de renforcement et de sécurisation. Ce chantier a eu pour but de modifier les conditions d'amortissement des crues par passage dans la retenue du barrage de Mervent. **À l'issue des travaux, le barrage peut supporter un débit de 700 à 750 m³/s, contre 300 à 350 m³/s avant la phase de travaux.** À titre de comparaison, la crue centennale de 1960, retenue comme niveaux de référence dans le PPRi en vigueur, correspond à un débit de 350 m³/s.

Carte : zone inondable par rupture de barrage (Source : DDTM 85)

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

Inondations par ruissellement des eaux pluviales Cette problématique sera abordée dans le chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales.	
Effondrements de cavités La présence de cavités souterraines est la cause essentielle d'apparition des effondrements de terrain. **La seule cavité recensée sur le territoire de Pissotte est l'ancien tunnel ferroviaire.**	
Retrait/gonflement des argiles Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains. **La commune de Pissotte est concernée par un aléa moyen sur la majeure partie de son territoire. L'aléa est faible au nord et couvre des surfaces principalement occupées par la forêt de Mervent-Vouvant.**	 Aléa retrait/gonflement des argiles (Source : BRGM)
Risque sismique **Le territoire communal de Pissotte est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).** En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.	
Risque de feux de forêt La notion « d'incendie de forêt » est employée lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. La commune de Pissotte est concernée au nord-est par la forêt de Mervent-Vouvant. Celle-ci couvre une superficie avoisinant 300 hectares, ce qui correspond à environ ¼ de la superficie communale totale. De ce fait, elle est exposée au risque de feux de forêt. La commune n'est pas couverte par un PPRN spécifique au risque de feux de forêt. Toutefois, dans le cadre du PLU, il convient de limiter autant que possible l'exposition nouvelle des biens et des personnes au risque. La défense incendie est développée dans le chapitre « Réseaux et sources de pollution ».	

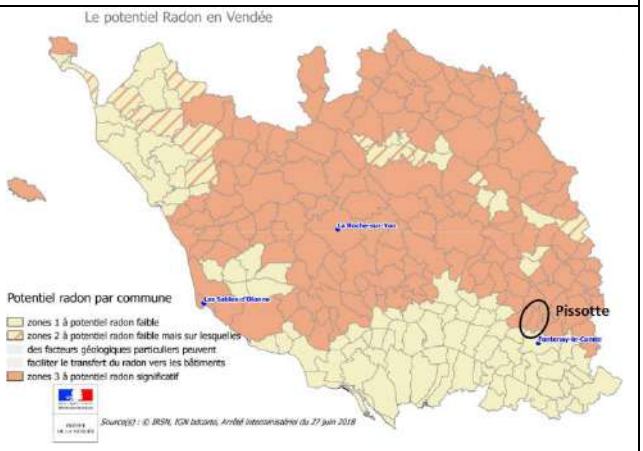
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Risque météorologique

À mesure que le changement climatique s'intensifie (cf. chapitre « Climat »), les événements météorologiques et climatiques extrêmes se multiplient.
Ces événements sont intrinsèquement liés aux risques développés précédemment. Le PLU doit donc s'articuler en cohérence avec les risques existants sur la commune et avec les changements climatiques à venir.

Risque radon

La commune de Pissotte est située en zone 3. Dans cette zone à potentiel radon significatif, la réglementation renforce l'information et la surveillance.
De plus, la règlementation encadre l'exposition des travailleurs au radon sur leur lieu de travail et plus particulièrement dans les ERP (Etablissements Recevant du Public). Elle prévoit qu'un mesurage du radon soit réalisé dans les constructions existantes et que la prévention du risque radon soit intégrée à la construction des nouveaux bâtiments à usage professionnel.
S'agissant des règles constructives pour les bâtiments régis par le code de la construction et de l'habitat (CCH), il n'existe pas actuellement de règles techniques spécifiques obligatoires pour prévenir le risque radon.



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La commune de Pissotte recense 2 installations classées encore en activité :

- 1 ICPE soumise à autorisation (un élevage situé dans Le Poiron).
- 1 ICPE ni soumise à autorisation, ni soumise à enregistrement ; à ce titre elle n'est pas recensée dans la base de données ICPE (un garage situé Route de Fontenay).

Aucune d'entre elles n'est SEVESO.

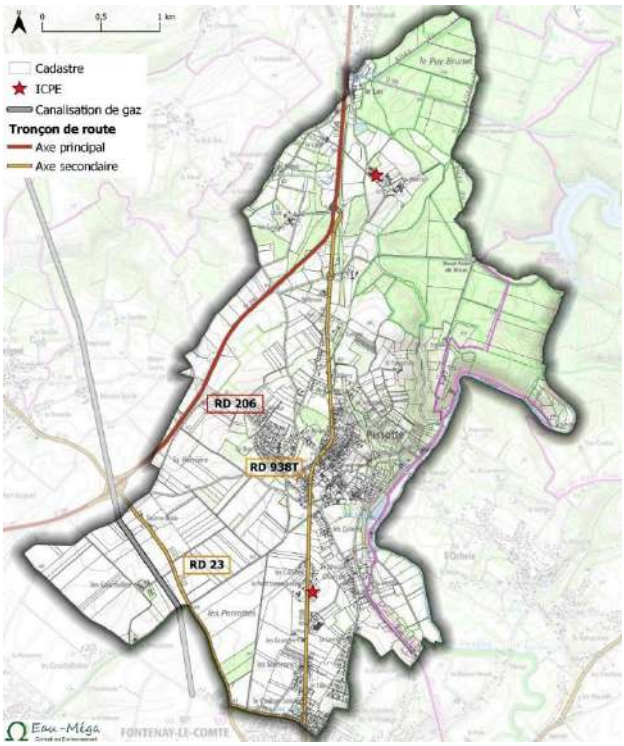
Sites industriels et sols pollués

La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Pissotte.

Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La commune de Pissotte est concernée par le risque TMD le long de ses axes principaux : la RD 206, et dans une moindre mesure la RD 938T et la RD 23. En outre, elle est traversée par une canalisation de transport de gaz au sud-ouest de son territoire.



Carte : synthèse des risques technologiques et sanitaires

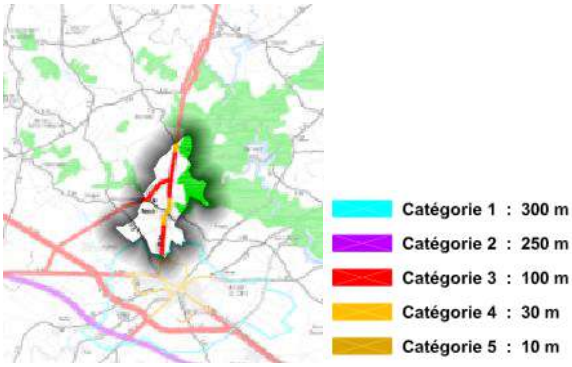
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Classement sonore des infrastructures routières

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en 5 catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

Sur la commune de Pissotte, les infrastructures routières concernées sont :

- **La RD 206, classée catégorie 3 (100 m) ;**
- **La RD 938T, classée catégorie 4 (30 m) sur la partie traversant le bourg, catégorie 3 en-dehors.**



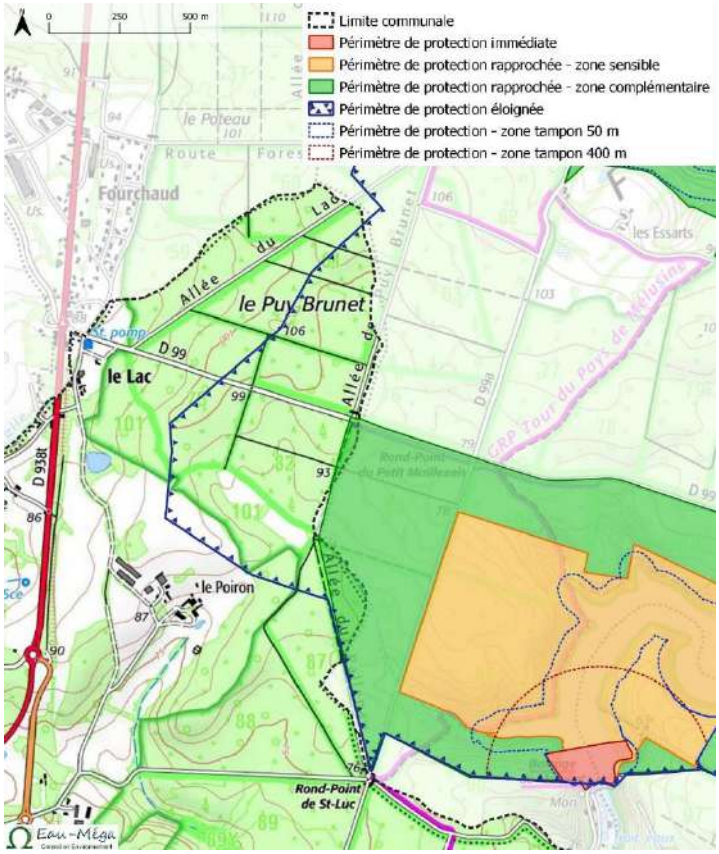
Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Vendée (modifiée pour mettre en évidence la commune de Pissotte)

IX.2.6. LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS

1. Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable à partir des eaux souterraines représente moins de 10% du volume distribué dans le Département, l'essentiel des adductions étant basé sur les barrages réservoirs. **C'est le cas pour la commune de Pissotte, dont l'eau potable est produite à partir des retenues de Mervent (rivière La Vendée), Albert et Pierre Brune.**

Le Code de la santé publique prévoit l'instauration de périmètres de protection pour tous les captages d'eau afin de disposer d'une ressource en eau de qualité satisfaisante et sécurisée.
Les 3 retenues susmentionnées bénéficient du périmètre de protection de captage du complexe hydraulique de Mervent (retenues de Mervent, Albert, Pierre Brune et Vouvant, et plan d'eau de la carrière de la Joletière). **La commune de Pissotte est concernée par les périmètres de protection éloignée (57 ha) et rapprochée/zone complémentaire (4 ha).**



Carte : Périmètres de protection de captage du complexe hydraulique de Mervent

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

Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et s'imposent de ce fait aux autorisations d'occupation du sol tels que les permis de construire. La servitude est consultable en annexe du PLU.

L'eau captée est acheminée vers l'usine de potabilisation de La Balingue, mise en service en 2013 et située à L'Orbrie.

D'un point de vue qualitatif, les analyses de conformité concluent à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

L'eau potable est stockée dans des réservoirs et châteaux d'eau avant sa distribution via les réseaux, jusqu'au robinet du consommateur. La commune de Pissotte est équipée d'un château d'eau, rue du Porteau.

D'un point de vue quantitatif, l'eau est une ressource en tension. Essentielle pour de nombreux usages (consommation d'eau potable, usages agricoles, industriels…), elle est le premier marqueur du changement climatique (notamment avec l'intensification des épisodes de sécheresse).

Le 30 mars 2023, l'Etat a présenté le « Plan Eau 2030 », un plan d'action de 53 mesures pour une gestion résiliente et concertée de l'eau :

- Organiser la sobriété des usages de l'eau pour tous les acteurs : économiser l'eau, planifier, mesurer les volumes prélevés ;
- Optimiser la disponibilité de la ressource : réduire les fuites, valoriser les eaux non conventionnelles, améliorer le stockage dans les sols, nappes et ouvrages ;
- Préserver la qualité de l'eau et restaurer des écosystèmes sains et fonctionnels : prévenir les pollutions des milieux aquatiques, restaurer le grand cycle de l'eau ;
- Mettre en place les moyens : améliorer la gouvernance de la gestion de l'eau, investir dans la recherche et l'innovation…
- Être en capacité de mieux répondre aux crises de sécheresse.

La commune de Pissotte compte 601 abonnés, dont 571 liés à l'alimentation en eau potable des particuliers. La majorité de l'eau consommée était à destination des particuliers (82%). Suivent les usages médicaux (9%) et agricoles (5%). Au total, en 2022, 47 615 m³ d'eau ont été consommés. C'est 8,7% de plus qu'en 2020 et 12,1% de plus qu'en 2021.

USAGES	NOMBRE D'ABONNES	CONSOMMATION EN 2020 (m³)	CONSOMMATION EN 2021 (m³)	CONSOMMATION EN 2022 (m³)
Alimentation des particuliers	571	34481	35016	39113
Artisans, commerces	11	631	643	714
Agricole	7	3744	2272	2351
Equipements publics et municipaux	7	152	176	505
Ouvrages scolaires	2	181	275	522
Médical, paramédical	1	4563	4076	4359
Divers	1	35	8	51
Installations industrielles	1	2	0	0
TOTAL	601	43789	42466	47615

Tableau : Nombre d'abonnés et consommation annuelle 2020, 2021 et 2022 d'eau potable par usage (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

2. *L'assainissement collectif des eaux usées*

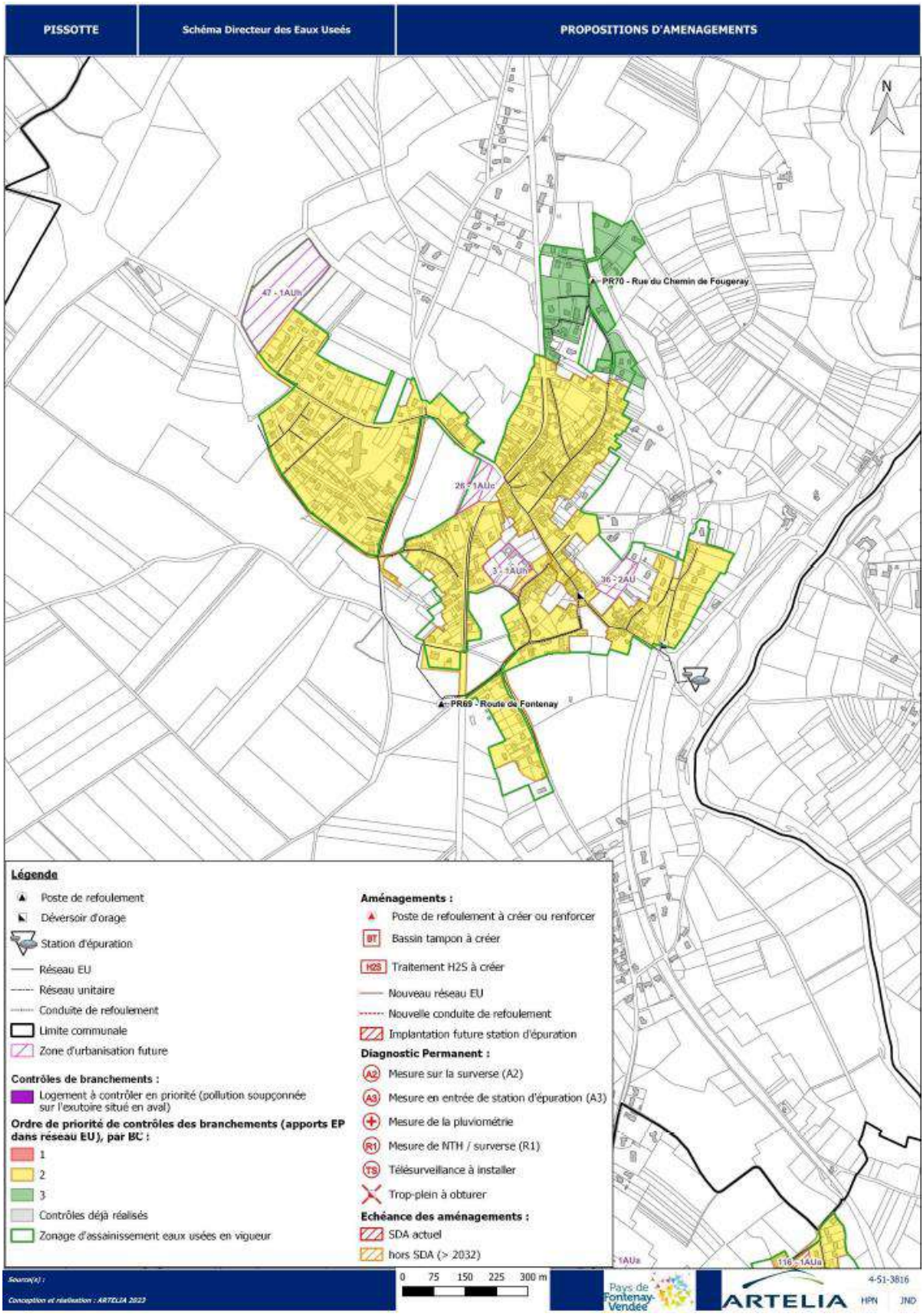
La commune de Pissotte dispose d'un zonage d'assainissement. Son périmètre est représenté sur l'extrait cartographique qui suit. Le réseau de collecte est de type séparatif, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales transitent dans des réseaux distincts. Le réseau de collecte des eaux usées a récemment été étendu rue des Ouches et rue de Saumur. Les plans de récolement ont été finalisés en 2019.
Plusieurs maisons présentes sur Pissotte sont branchées sur le réseau d'assainissement collectif de Fontenay-le-Comte. Il s'agit des secteurs suivants :

- Rue des Denises (5 abonnés)
- Rue du Porteau (2 abonnés)
- Rue de Tivoli (11 abonnés)
- Rue de l'abbé Garnereau (6 abonnés)
- Route de Fontenay (20 abonnés)
- Lotissement Braconnier et Epardaud

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

À ce titre, une convention de raccordement a été établie en 2003, autorisant le raccordement du réseau d'assainissement eaux usées de la commune de Pissotte, pour les secteurs précités, avec le réseau de Fontenay-le-Comte.

La commune est équipée d'une station d'épuration de type filtres plantés de roseaux, d'une capacité nominale de 1 100 EH (EH = Equivalent Habitant), qui a été mise en service en septembre 2013. Sa localisation par rapport à la zone couverte par le zonage d'assainissement est illustrée ci-après. **Elle est conforme aux exigences réglementaires en vigueur.**



Zonage d'assainissement collectif, réseaux, station d'épuration
(Source : Schéma Directeur Assainissement de la CdC Pays de Fontenay-Vendée, 2023)

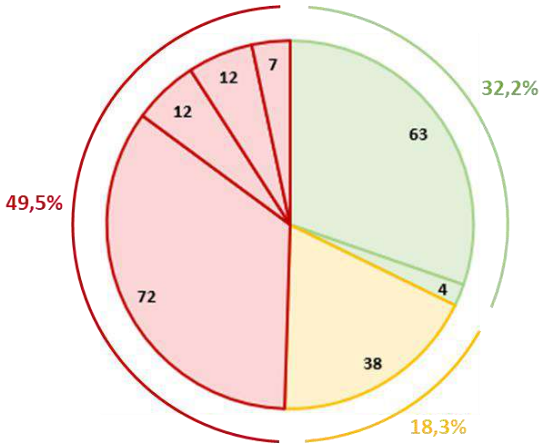
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

3. L'assainissement non-collectif des eaux usées

Les aménagements en zone non couverte par le zonage d'assainissement collectif sont équipés d'installations d'assainissement individuel. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'un contrôle obligatoire de conformité assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ci-dessous sont illustrés l'état de conformité des installations d'assainissement non-collectif de la commune de Pissotte d'après les données du SPANC (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée).

Installation ne présentant pas de non-conformité	63
Favorable	4
Favorable avec réserves	38
Installation non conforme	72
Défavorable	12
Installation non conforme présentant un danger pour la santé des personnes et/ou l'environnement	12
Absence d'installation	7
	208



Le bilan SPANC fait état de 208 installations d'assainissement non-collectif, dont :

- **49,5% sont non-conformes,**
- **18,3% ont reçu un avis favorable avec réserves,**
- **32,2% sont conformes.**

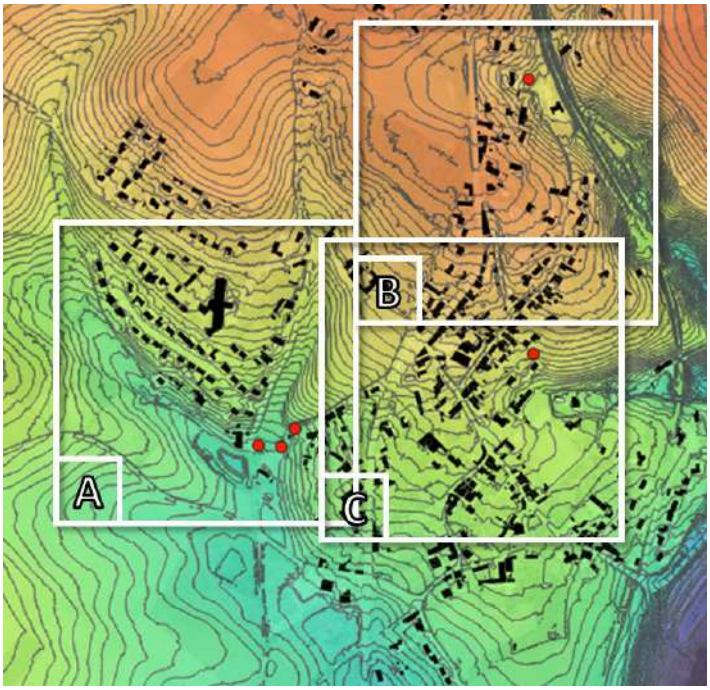
4. La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la révision du PLU, les secteurs connus d'accumulation des eaux de pluie ont été repérés par la commune. Les extraits cartographiques qui suivent localisent les secteurs sensibles identifiés.
Par ailleurs, ces secteurs ont fait l'objet d'une analyse de la topographie avec une précision au mètre. Le but de cette analyse est d'identifier les dépressions topographiques pouvant constituer des axes de ruissellement des eaux pluviales. Elle est présentée page suivante.

Intégrées aux réflexions du projet d'aménagement de la commune, ces données ont vocation à maîtriser l'urbanisation au regard des conséquences que cela pourrait occasionner sur le ruissellement des eaux pluviales. Cette réflexion amorcée dès l'état initial de l'environnement permet, d'une part, de ne pas aggraver les problématiques existantes identifiées, d'autre part de ne pas exposer la population à de nouvelles problématiques occasionnées par l'urbanisation.

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

Vue aérienne avec localisation des points d'accumulation d'eaux pluviales identifiés



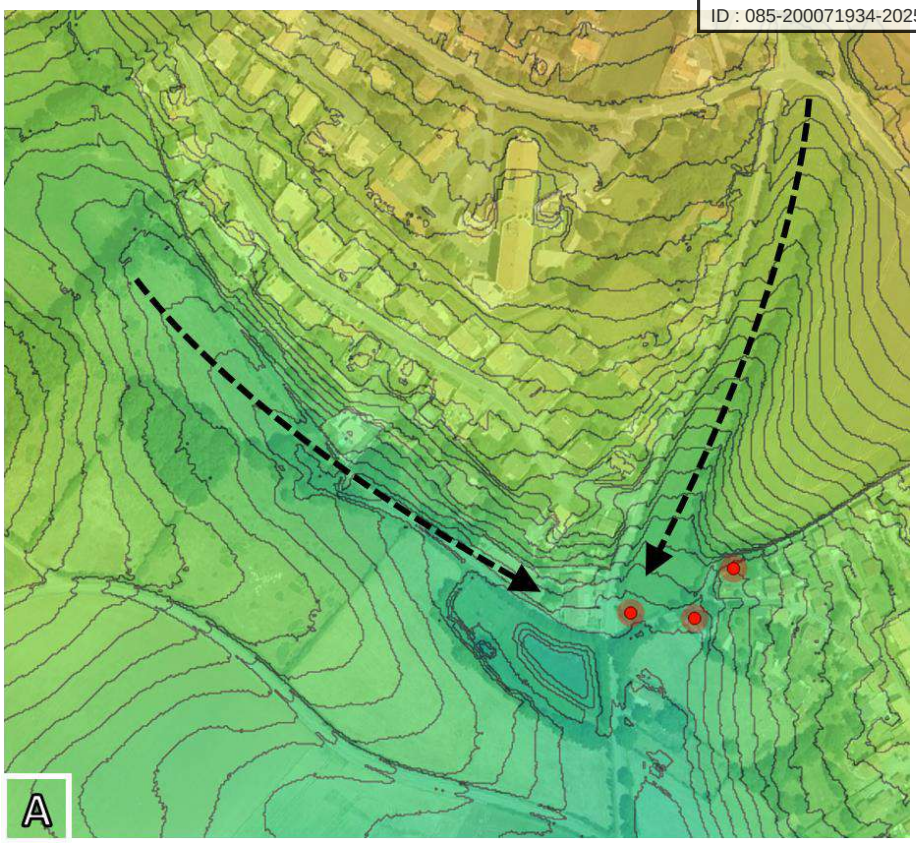
Vue globale de la topographie du bourg

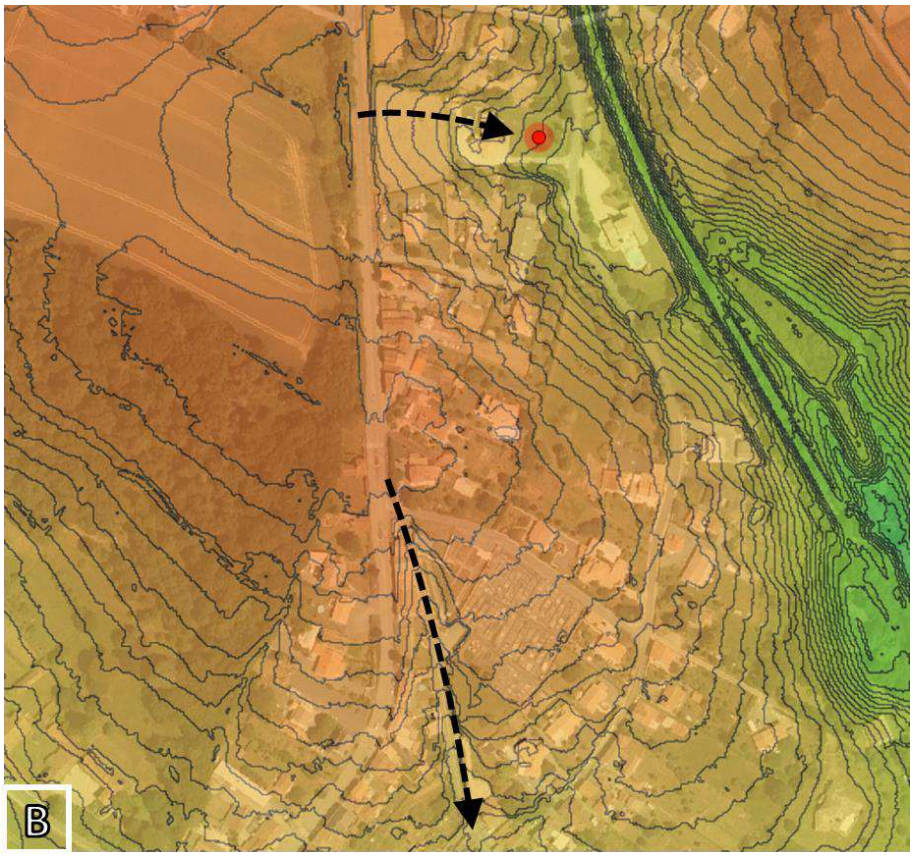
LEGENDE

- Accumulation d'eaux pluviales (données repérage commune)
- Bâtiments
- Relief :

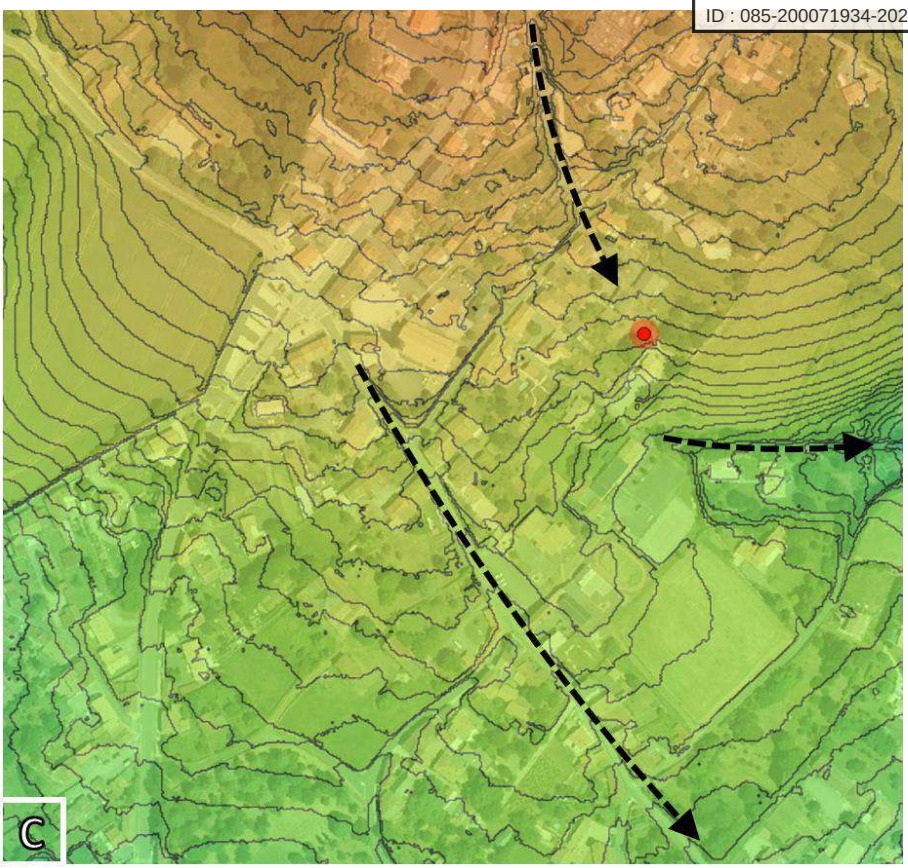
10 m NGF — 108 m NGF

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

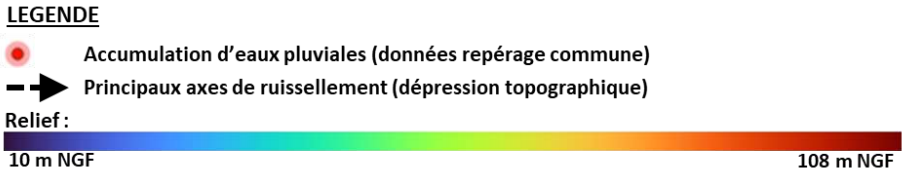




Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE



Topographie par secteurs (A, B et C) et identification des principaux axes de ruissellement



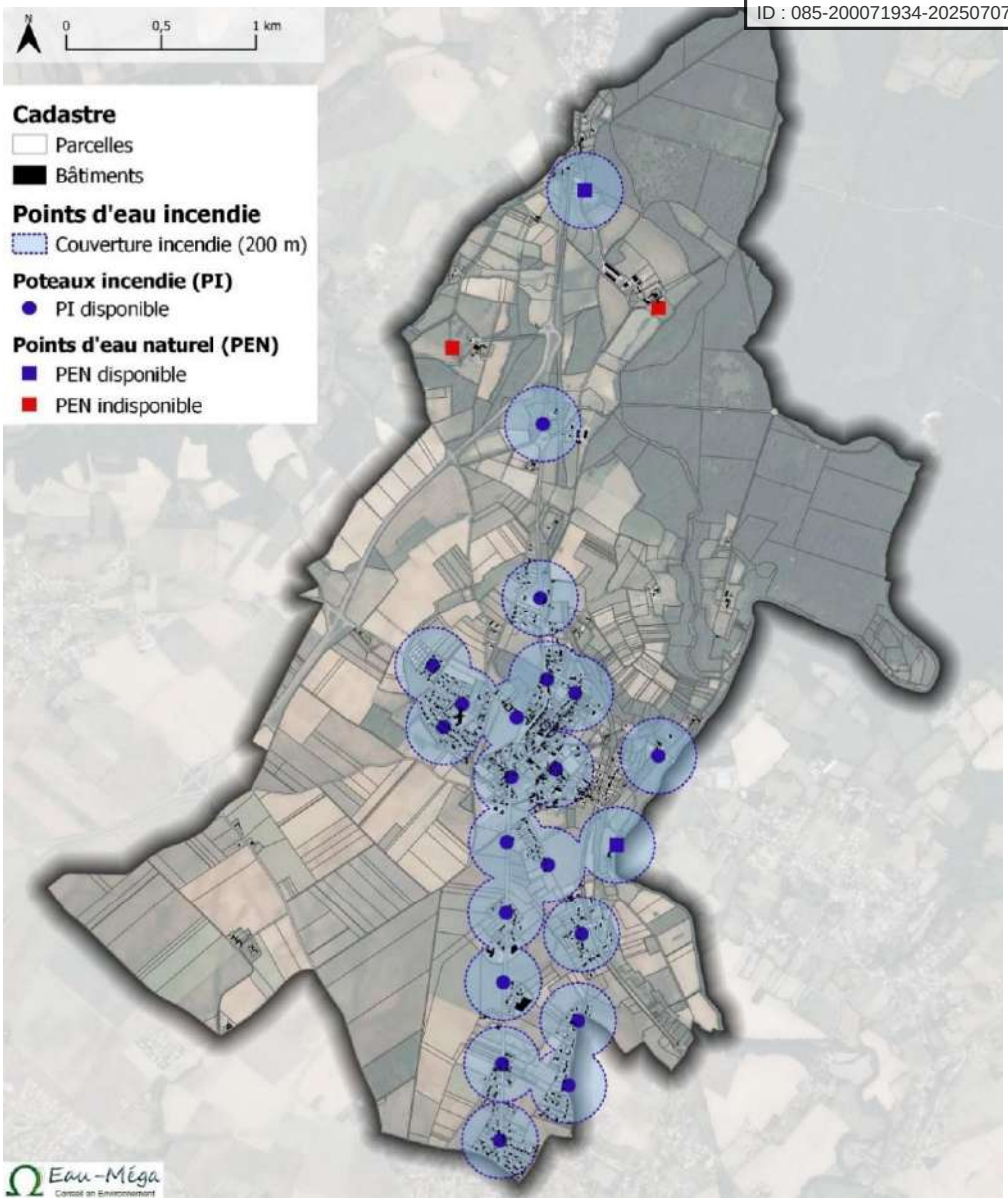
5. La défense incendie

La commune de Pissotte dispose de 24 points d'eau incendie (PEI), décomposés comme suit :

- 20 poteaux incendie (PI), tous recensés « disponibles », autrement dit fonctionnels
- 4 points d'eau naturels (PEN), dont 2 recensés « disponibles » et 2 « indisponibles »

La carte qui suit localise les différents PEI et délimite une couverture incendie de 200 mètres autour des dispositifs fonctionnels permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.
À noter que cette distance est représentée à titre indicatif. Tout aménagement doit se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
La cartographie ci-après montre une bonne couverture incendie sur l'ensemble du territoire. Quelques bâtiments situés hors de l'enveloppe urbaines ne bénéficient toutefois pas de dispositifs de défense incendie fonctionnels.

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



Défense incendie (Source : CdC Pays de Fontenay-Vendée)

6. *La gestion et le traitement des déchets*

La Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée a transféré sa compétence « collecte et traitement des déchets ménagers » au Syndicat de Collecte des Déchets Ménagers (SYCODEM) qui a lui-même délégué la compétence traitement au syndicat TRIVALIS, basé à la Roche-sur-Yon.

Plusieurs modalités de collecte et de traitement des déchets existent sur la commune de Pissotte :

1) La collecte en porte-à-porte

2) Les points d'apport volontaire

3) Le dépôt en déchetterie-recyclerie

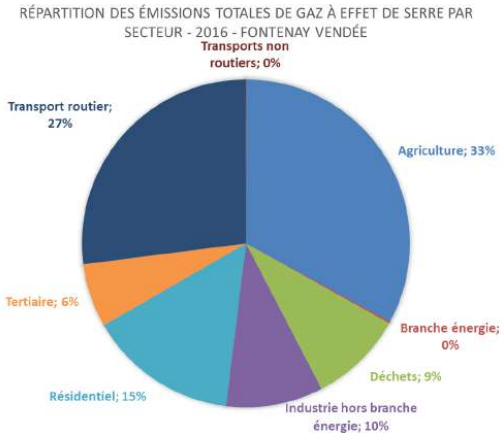
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

7. Développement des énergies renouvelables et réduction des consommations et émissions polluantes

Les données présentées dans ce chapitre sont issues du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, qui a été validé lors du Conseil Communautaire du 28 mars 2022.

Les sources anthropiques de **gaz à effet de serre** et de **polluants atmosphériques** sont souvent les mêmes. Toutefois, il s'agit de deux entités distinctes dans l'air. Les polluants de l'air ont un impact local, notamment sur la santé, et ont une durée de vie courte, tandis que les gaz à effet de serre ont des impacts mondiaux et de longs termes sur le climat.

En 2016, sur le territoire du Pays de Fontenay Vendée, ont été émises directement 292 kteqCO2 (kilo tonnes équivalent de CO2), soit 8 teqCO2/hab/an.

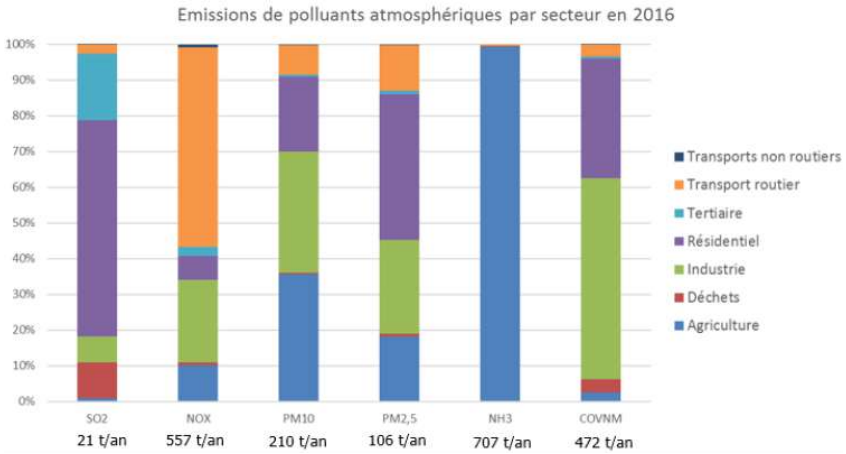


Les secteurs les plus émetteurs de GES sont, en 2016 :

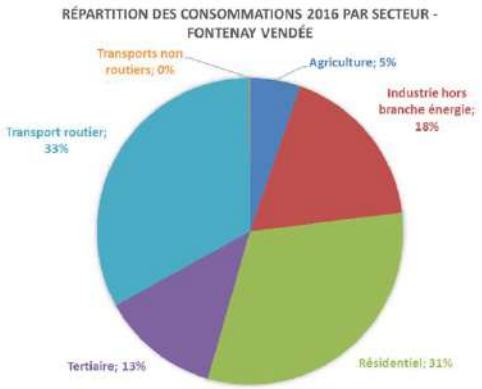
- Le secteur de l'agriculture (96 176 teqCO2) représente 33% de l'émission du territoire ;
- Le secteur du transport routier (78 724 teqCO2) représente 27% de l'émission du territoire ;
- Le secteur résidentiel (43 017 teqCO2) représente quant à lui 15% de l'émission du territoire.

Parmi les différents types de polluants, le PCAET retient principalement les enjeux suivants sur le territoire :

- L'exposition aux particules :
  - avec le chauffage au bois à foyer ouvert ou ancien, et donc peu performant ;
  - avec le brûlage à l'air libre des déchets verts ;
- L'exposition aux oxydes d'azote, pour les habitants situés le long des axes routiers ;
- L'émission de COVNM due à l'industrie et aux usages résidentiels ;
- L'émission de l'ammoniac due à l'agriculture, selon la gestion d'effluents d'élevage ;
- L'exposition à l'ozone et particules (dépassement des seuils) sur l'ensemble du territoire.



La consommation du territoire de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée représente 5,5% de la consommation du département (pour 5% de la population et 7% de la superficie) et 26 MWh/hab, légèrement supérieur au ratio département et région (24,5 MWh/hab.)



Les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont, en 2016 :

- Le bâtiment : les secteurs résidentiel et tertiaire (406 GWh) représentent 44% de la consommation finale ;
- Le secteur du transport routier représente quant à lui 33% de la consommation finale (304 GWh).

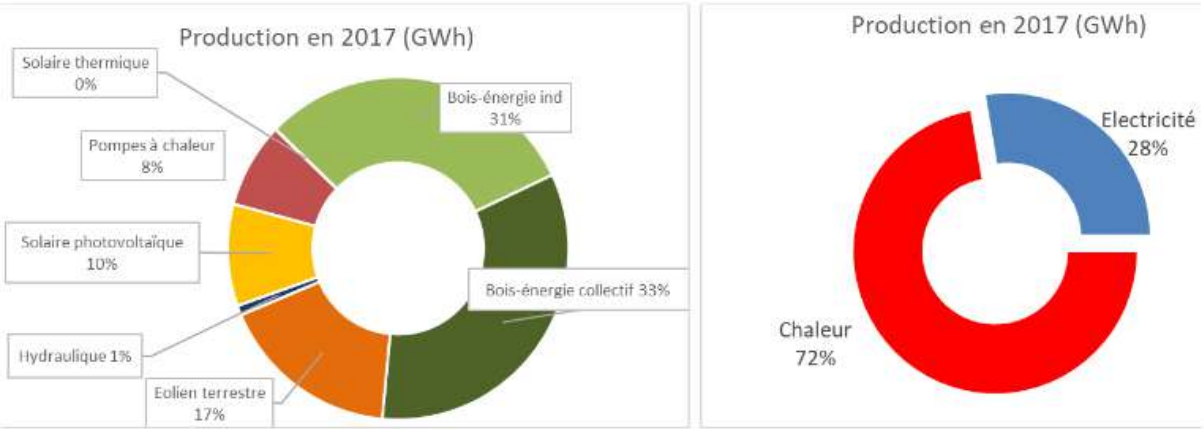
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Le PCAET dresse le bilan suivant :

- **Une consommation d'énergie finale de 924 GWh/an en 2016,**
- **Une consommation d'énergie finale de 26 MWh/habitant/an,**
- **Une forte dépendance à l'approvisionnement et au prix des énergies fossiles : à hauteur de 63% (représentant 582 GWh),**
- **Une consommation pour les secteurs transports et résidentiel de 64% en 2016 : un enjeu majeur portera sur la mobilité des personnes et la consommation des logements, avec une part importante de logements anciens.**

La production énergétique sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée s'élève à 199 GWh en 2017.

La production d'énergies renouvelables couvre 21,5% de la consommation d'énergie finale territoriale en 2016.
L'essentiel de cette production provient du bois énergie, qui représente au moins 64 % de la production totale d'énergie (correspondant à la consommation des particuliers et des chaufferies collectives).



Répartition de la production d'énergies renouvelables, par filière et par type d'énergie (Source : PCAET)

POTENTIELS DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS, DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE, ET DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES :

► **Le potentiel d'amélioration de la qualité de l'air à l'horizon 2050 est de :**

- division par 3 des émissions de NOx,
- division par 2 des émissions de particules fines
- division par 3 des émissions de NH3
- division par 2 des émissions de SO2
- division par 2 des émissions de COVNM

► **Le potentiel de réduction de consommation d'énergie à l'échelle du territoire intercommunal est estimé à :**

- 152 GWh dans le secteur résidentiel, soit **-52%**
  Leviers : rénovation thermique des bâtiments, sobriété et efficacité des équipements

- 51 GWh dans le secteur tertiaire, soit **-44%**
  Leviers : rénovation thermique des bâtiments, sobriété et efficacité des équipements

- 109 GWh dans le secteur de la mobilité, soit **-54%**
  Leviers : efficacité des véhicules, report modal, recours au covoiturage, planification de l'aménagement de l'espace, réduction des vitesses

- 73 GWh dans le secteur du transport de marchandises, soit **-70%**
  Leviers ; amélioration de l'efficacité des véhicules, taux de remplissage des camions, développement du ferroutage, réduction des distances de transport, etc.

- 75 GWh dans le secteur industriel, soit **-46%**
  Leviers : efficacité des procédés, éco-conception, recyclage de la matière, etc.

- 12 GWh dans le secteur agricole, soit **-25%**
  Leviers : réglage des véhicules, éco-conduite, isolation des exploitations, et efficacité énergétique

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

A l'horizon 2050, le potentiel physique de réduction de consommation d'énergie sur le territoire est estimé à environ 472 GWh, soit -51% par rapport à la consommation territoriale évaluée en 2016.

► **Le potentiel en énergies renouvelables estimé à l'échelle du territoire intercommunal est de :**

- 307 GWh pour l'**éolien**
  dont 19 GWh sur la commune de Pissotte (**6,2% du potentiel en éolien**)

- 194 GWh pour le **solaire photovoltaïque**
  La commune de Pissotte représente un potentiel de :
  - 4,97 GWh pour le **solaire photovoltaïque sur toiture**
  - 0,09 GWh pour le **solaire photovoltaïque au sol**
  - Aucun potentiel en ce qui concerne le **solaire photovoltaïque en ombrière**

- 61 GWh pour le **bois énergie – chaufferies collectives**
  dont 2 GWh sur la commune de Pissotte (**3,3% du potentiel en bois énergie**)

- 87 GWh pour la **méthanisation**
  dont 2 GWh sur la commune de Pissotte (**2,3% du potentiel en méthanisation**)

- 17 GWh pour l'**aérothermie**
  dont 1,13 GWh sur la commune de Pissotte (**6,6% du potentiel en aérothermie**)

- 7 GWh pour le **solaire thermique**
  dont 0,4 GWh sur la commune de Pissotte (**5,7% du potentiel en solaire thermique**)

- 3 GWh pour la **géothermie**
  dont 0,01 GWh sur la commune de Pissotte (**0,3% du potentiel en géothermie**)

- 3 GWh pour l'**hydraulique**
  Le potentiel repose uniquement sur le barrage de Mervent
  Aucun potentiel sur la commune de Pissotte

Le territoire du Pays de Fontenay-Vendée présente un potentiel d'énergies renouvelables de 683 GWh (hors biocarburants et bois de chauffage pour les particuliers, ainsi qu'un petit potentiel hydraulique à Mervent, soit 716 GWh, selon l'étude SYDEV de 2019).

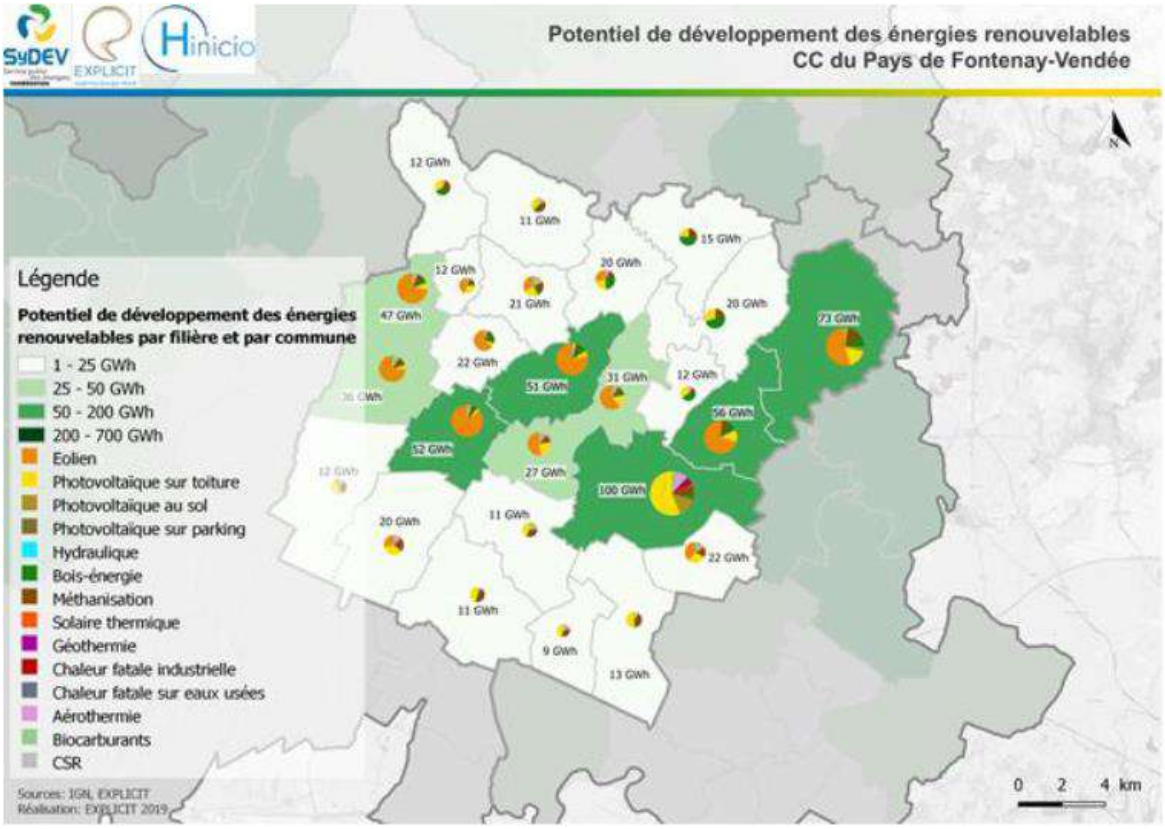
La commune de Pissotte porte un potentiel de 31 GWh, principalement représenté par l'éolien, le photovoltaïque sur toiture et le bois-énergie.

Pour accompagner les conclusions ci-dessus :
- Le tableau ci-après illustre la production actuelle d'énergies renouvelables et le potentiel mobilisable à l'horizon 2050 (d'après l'étude SYDEV de 2019).
- La carte qui fait suite représente la part du potentiel de développement des énergies renouvelables par commune de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Elle permet ainsi de visualiser le potentiel de production représenté par la commune de Pissotte à l'échelle du territoire intercommunal (d'après l'étude SYDEV de 2019).

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

		Actuel	2050	
		Production	Potentiel	Augmentation
	Filière	GWh	GWh	GWh
Thermique	Bois énergie - chauffage individuel	61		/
	Bois énergie - chaufferies collectives	67	61	/
	Solaire thermique	0,1	7	7
	Pompes à chaleur	16	17	1
	Méthanisation		87	87
	Récupération (déchets, eaux usées)		4	4
	Géothermie		3	3
	Sous-total	*145 GWh*	*384 GWh*	*239 GWh*
Electricité	Photovoltaïque	19	194	175
	Eolien	34	307	273
	Hydraulique	2	3	1
	Sous-total	*55 GWh*	*548 GWh*	*493 GWh*
	Total	**199 GWh**	**683 GWh**	**551 GWh**

Synthèse du potentiel en énergies renouvelables mobilisable dans le cadre du PCAET



Répartition géographique du potentiel de production des énergies renouvelables

8. *La fibre optique*

Les Pissotois bénéficient d'un réseau déployé de fibre optique significatif avec un accès pour 73.9% des logements.

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

IX.2.7. DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT Sud-Est Vendée a été approuvé le 21 avril 2021. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU devra être compatible avec :

- ► LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021
- ► LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020
- ► LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022

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

IX.3. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS – CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES

IX.3.1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR

BILAN DU PADD

Orientation du PADD	Objectifs atteints/non atteints
1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET MAITRISER L'URBANISATION FUTURE **...une poursuite de la croissance démographique...** PISSOTTE est le siège d'une progression constante de la population, à un rythme croissant depuis quelques années, progression due majoritairement à un apport de population externe, mais également par un bon taux de renouvellement sur place. Cette hausse de population s'accompagne d'une croissance du parc de résidences principales de 7 unités en moyenne par an depuis dix ans, quasi-exclusivement sous forme de maisons individuelles. **La volonté de la commune est de continuer d'accueillir une nouvelle population, mais en contrôlant le rythme de croissance pour en maîtriser ses effets connexes *(besoins en services à la population, équipements, et préservation de l'identité communale)*.** **Il s'agit donc d'assurer l'adéquation entre la hausse de la population, le prélèvement foncier et la capacité des équipements publics *(assainissement, écoles, périscolaires, sportifs...)* :** ▪ **en maîtrisant le rythme de construction, sur la base d'un objectif moyen de 9 à 10 logements par an, ce qui correspond à un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1,5%/an ;** ▪ **en anticipant la programmation des équipements et des besoins en service à la population.**	Objectifs non atteints Rythme de construction de 3 logements/an au lieu de 9 à 10
...maîtrise permettant la mixité urbaine... **Parallèlement aux objectifs quantitatifs, une diversification de l'offre de logements sera recherchée pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages : la production de logements locatifs sociaux sera encouragée.** **Sur le plan qualitatif, la collectivité s'impliquera afin de mieux assurer la maîtrise des coûts et donc l'accession à la propriété, de mieux respecter le droit au logement pour tous les résidents, et de favoriser la mixité des fonctions urbaines.** **Le gel des zones urbanisables va dans ce sens. Le PLU étudiera également d'autres outils et trouvera une traduction concrète de cette volonté dans les documents graphiques et/ou les règlements, par exemple :** ▪ **Edicter des prescriptions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones ouvertes à l'urbanisation ;** ▪ **Mettre en œuvre si besoin des procédures engageant la collectivité telles que la ZAC, l'application du DPU *(Droit de Préemption Urbain)*...** **...maîtrise garantie d'économie d'espace...** **La nécessité de limiter désormais la consommation d'espaces conduit la commune à mettre en œuvre de nouvelles formes urbaines, en privilégiant l'habitat intermédiaire, voire le petit collectif, habitats de compromis conciliant l'économie de projet, l'économie d'espaces et l'économie énergétique.** **Le développement du parc social initié par la collectivité peut constituer une opportunité pour réaliser ces nouvelles formes urbaines, mettant en œuvre des techniques innovantes visant à l'excellence environnementale notamment.** **L'économie d'espace signifie par ailleurs que la commune a choisi l'extension maîtrisée de l'urbanisation en périphérie du bourg. Le PLU autorisera la construction dans les hameaux déjà constructibles au POS, sans extension des périmètres existants.** **Dans une perspective de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PLU intègre le potentiel constructible en dents creuses et affiche un objectif de 15 logements par hectare minimum dans les opérations d'ensemble.** **...maîtrise garantie d'une urbanisation de qualité...** La qualité du cadre de vie ne se mesure pas uniquement en termes de densité d'espaces verts, de quiétude, de qualité architecturale, mais également en termes de réponses aux exigences sociales de la population : accessibilité, déplacements doux, possibilités de tissages de liens sociaux, ...	Objectifs partiellement atteints Limitation de l'étalement urbain par le gel des zones constructible et la maîtrise des écarts et hameaux Une opération d'ensemble organisée réalisée : les Bretonnes Urbanisation peu dense dans les hameaux/écarts Pas/peu de mixité de l'habitat
...maîtrise garantie d'une urbanisation de qualité... La qualité du cadre de vie ne se mesure pas uniquement en termes de densité d'espaces verts, de quiétude, de qualité architecturale, mais également en termes de réponses aux exigences sociales de la population : accessibilité, déplacements doux, possibilités de tissages de liens sociaux, ... **Dans cet esprit, le PLU engagera un certain nombre d'actions principalement dans les nouveaux quartiers *(où la collectivité sera impliquée)* et le tissu urbain existant *(où la collectivité pourra engager des actions fortes sur le plan foncier notamment)* :** ▪ **La prise en compte de la trame végétale existante dans les nouveaux quartiers comme éléments structurants des aménagements ;** ▪ **L'établissement de continuités vertes et bleues sur l'ensemble du territoire *(forêt de Mervent, vallée de la Vendée...)*, y compris dans le tissu urbain, corridors écologiques garantissant la libre circulation des espèces, donc la biodiversité ;**	Objectifs atteints : Préservation des parcs, boisements, trame verte et bleue y compris dans le bourg : parc de Montalembert, jardins et parcs… Objectifs partiellement atteints : Liaison vélo Pissotte/Fontenay sur la RD 938 ter réalisée … mais absence de liaison douce confortable et sécurisée entre le bourg et Bel Air/Les Bretonnes Valorisation du bourg, réhabilitation des maisons de bourgs, des espaces publics

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

Orientation du PADD	Objectifs atteints, non atteints
▪ **La mise en place de continuités douces, autant que possibles différenciées de la voirie automobile, dans et depuis les pôles d'habitat vers les pôles générateurs de déplacements *(écoles, commerces, ville de FONTENAY LE COMTE…)* ;** ▪ **L'éloignement des secteurs *a priori* vecteurs de nuisances *(activités…)* des pôles d'habitat ;** ▪ **La requalification du centre bourg autour des deux monuments signaux, l'église et la mairie ;**	
2. REINVENTER UNE CENTRALITE POUR LE BOURG **…en densifiant l'espace urbanisé…** **L'étirement urbain nord/sud sera maîtrisé au bénéfice du cœur de l'agglomération : il s'agit de redonner de l'épaisseur au cœur du bourg, en bénéficiant des espaces actuellement vides ou susceptibles de muter dans les années à venir.** **…en affirmant une nouvelle centralité…** **La centralité n'est pas uniquement matérialisée par les mouvements de convergence qui y sont favorisés, internes à l'espace central et depuis la périphérie, et par l'activité qui génère ces mouvements : commerces, services, écoles…** **Le bourg ancien de PISSOTTE s'est développé en étoile, et possède une trame viaire caractéristique de sa période de développement, donc contrainte: voirie radiale, gabarits insuffisants, îlots bâtis denses, morphologie ramassée…** **Affirmer la centralité du bourg consiste à y favoriser le commerce et le développement des services de proximité : ceci suppose que les modèles de développement concentriques soient affirmés, et que le drainage des nouveaux quartiers vers le centre soit optimisé.** **Le pôle de centralité sera donc identifié dans le Plan Local d'Urbanisme, afin de créer un véritable centre névralgique autour du carrefour desservant la mairie, l'église et les commerces :** ▪ **La zone à caractère central bénéficiera d'un règlement spécifique, assurant la pérennité du paysage urbain, en imposant des implantations à l'alignement et en limites séparatives *(maintien voire création de fronts de rue)*, en favorisant la densification des espaces et en autorisant des volumes bâtis plus importants qu'en périphérie.** ▪ **Des règles peu contraignantes seront mises en œuvre pour les activités dans le centre bourg, afin de favoriser l'implantation et le développement des commerces, et particulièrement le « petit commerce » de proximité *(normes de stationnement plus souples notamment)*.** ▪ **La recherche de formes urbaines et de volumes architecturaux originaux y seront encouragés permettant des effets de « mise en scène », pour les « monuments signaux » que sont les équipements publics et/ou les équipements à caractère collectif.** ▪ **Afin de conserver le caractère de village, il n'est pas prévu de densifier inconsidérément la zone périphérique à caractère résidentiel.** **Le PLU autorisera donc des volumétries, des hauteurs d'immeubles et des densités d'occupation du sol plus importantes dans le cœur du bourg.** **…en incitant au renouvellement urbain…** La recherche de toutes les opportunités nouvelles de renouvellement sur place doit être favorisée, en identifiant les bâtiments susceptibles d'être réaffectés en logements à court et moyen terme, et surtout en assouplissant éventuellement certaines règles d'urbanisme *(implantations, stationnements…)*.	Objectifs partiellement atteints : Commerces qualitatifs et dynamique en cœur de bourg (café, boulangerie) Pas de dispersion des activités de centralité hors bourg Quelques constructions en dents creuses dans le bourg mais pas d'aménagement sur le clos de la solitude Extension des équipements scolaires et sportifs/loisirs sur site en cœur de bourg Quelques réhabilitations
3. ENGAGER UN MODELE URBAIN DURABLE La commune de PISSOTTE mène l'élaboration de son PLU dans l'esprit d'une approche environnementale de l'urbanisme sur l'ensemble de son territoire. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les réflexions d'urbanisme propre au Plan Local d'Urbanisme : elle n'en constitue ni un préalable, ni un prolongement. Elle s'appuie sur un état des lieux thématique, prend en compte les enjeux et propose une série de prescriptions que le PLU va mettre en œuvre. **…en prenant en compte les enjeux climatiques…** La commune se situe en zone climatique 2 pour l'énergie solaire et possède un réel potentiel solaire. De la même façon, la commune se situe dans une zone relativement favorable au développement éolien (avec des vents supérieurs à 4,5 m/s). **Le PLU prend en compte ces potentiels, et favorise le développement des énergies renouvelables, notamment au plan individuel.** **…en s'inscrivant dans une stratégie d'économie d'espace…** Les possibilités d'extension de l'agglomération sont peu contraintes mais il n'est plus possible de poursuivre le développement urbain en systématisant le modèle « lotissement – 800m² par parcelle ». Dans les secteurs péri-urbains aptes à recevoir une urbanisation nouvelle, notamment la frange Nord et Ouest du bourg, les enjeux sont de concilier trois nécessités : ▪ Nécessité d'économiser les sols, donc d'atteindre une certaine densité, ▪ Nécessité parallèlement de prendre en compte les attentes de la population nouvelle en matière d'intimité et d'aération, ▪ Nécessité de faire en sorte que la densification n'accentue pas les problèmes d'évacuation des eaux pluviales. **…en intégrant les enjeux énergétiques…** L'essentiel des déplacements domicile travail s'effectuent par le biais de la voiture particulière, et tout juste 10% par des modes doux, piétons, deux-roues et transports en commun. Le mode de déplacement est donc particulièrement énergivore à PISSOTTE, ce qui amène la réflexion suivante : le PLU doit contribuer à réduire l'utilisation du véhicule particulier, notamment pour la relation domicile travail, donc : ▪ Développer le maillage de déplacements doux sur l'ensemble du territoire ; ▪ Inciter à l'utilisation du transport en commun, ce qui implique l'extension des lignes de transports en commun, ce qui n'est pas du ressort du PLU mais du Conseil Général ; ▪ Favoriser le covoiturage en mettant en place des aires de stationnement de regroupement.	Objectifs partiellement atteints : - Espaces verts préservés - Boisements préservés - Densité encore faible, caractéristique des communes rurales, périurbaine du territoire - Densité lus soutenue dans l'opération d'ensemble communale, des bretonnes (lotissement) - Utilisation de la voiture encore majoritaire - Faiblesse de l'offre en transports en commun - Augmentation des déplacements vélos grâce à la piste sécurisée Fontenay-Pissotte (RD 938 ter 2023) - Aire d covoiturage réalisée (bourg)

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

Orientation du PADD	Objectifs atteints/non atteints
…en traitant en amont les enjeux hydrauliques et hydrologiques… Le réseau de collecte des eaux pluviales dans le bourg est structuré et partiellement enterré. Le bourg n'est pas sujet à des inondations fréquentes, mais des points noirs existent, dus à une imperméabilisation trop importante des sols et à leur faible pente : cet enjeu est pris en compte et le PLU met en place des types d'urbanisation favorisant la percolation des eaux et non le ruissellement. **Ainsi, dans les nouvelles opérations périphériques, il sera fait en sorte que les eaux de ruissellement issues des parcelles privées soient de préférence percolées et/ou stockées plutôt que rejetées dans le réseau collecteur. Cette démarche pourra être couplée avec une démarche « défense incendie » : les stockages pourront être communs à plusieurs habitations et servir de réserve souterraine pour le SDISS.** Concernant les débits des cours d'eau, les étiages sont secs : les risques de pollution sont donc importants, et il est impératif de protéger les bassins versants, quantitativement en régulant les apports dus au ruissellement, et qualitativement en proscrivant toutes utilisations du sol génératrices de pollution. Le développement du système d'assainissement collectif pourra permettre le développement de l'habitat sur le bourg. **…en participant au maintien de la biodiversité…** La commune de PISSOTTE recèle des richesses écologiques, notamment inventoriées au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Par ailleurs, la commune est directement concernée par un périmètre « Natura 2000 » : les aménagements projetés sur le territoire de PISSOTTE devront tenir compte de ces milieux. Enfin, environ un quart du territoire communal est concerné par le Massif de Mervent-Vouvant : la protection de ces espaces boisés, véritables cœurs de biodiversité, est incontournable. Les enjeux ne concernent pas uniquement le maintien et la valorisation de la biodiversité sur le territoire agricole et naturel. Il s'agit également de maintenir et de valoriser les éléments naturels situés au cœur ou en périphérie de la nouvelle agglomération : boisements, trame bocagère, zones humides… Le PLU tiendra compte de ces enjeux. **Par la protection des haies, boisements et zones humides d'une part, et par l'identification des secteurs les plus sensibles au plan écologique d'autre part, la commune s'inscrit clairement dans un objectif de mise en valeur de la « trame verte et bleue » et de préservation des continuités écologiques.** Concernant la qualité des eaux, les enjeux sont avant tout d'ordre agricoles ; il ne faut cependant sous estimer les risques de pollution inhérents à un développement soutenu de l'habitat et l'emploi parfois irraisonné de produits phytosanitaires sur les parcelles privées. La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est un objectif prioritaire car ces sites constituent un maillon dans le cycle de la qualité des eaux : ▪ Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ; ▪ Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Vendée préconise d'ailleurs la protection de ces espaces, et répond à la volonté de développement durable. Le regroupement de l'urbanisation future au bourg, où toute construction sera raccordée au réseau collectif d'assainissement, contribue également à la protection des ressources en eau par l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.	Objectifs partiellement atteints : - Réseau collectif qualitatif - Encore des problématiques d'accumulation des eaux pluviales par ruissellements Objectifs partiellement atteints : - Préservation des haies, boisements et zones humides identifiées SAGE - Construction du lotissement des Bretonnes sur une zone humide (projet ayant fait l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau)
…en prenant en compte les risques… La commune est concernée par un certain nombre de risques, en particulier liés à la rivière « La Vendée » (risque « inondation » et risque « submersion par rupture de barrage »). Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques : ▪ En limitant l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à des risques majeurs ; ▪ En limitant la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones habitées soumises à un risque ; ▪ Par une information préventive sur les risques majeurs. **…en considérant les enjeux en matière de communications numériques…** Les différences d'accès au haut débit conduisent à une fracture numérique du territoire. Or, le développement des communications numériques est aujourd'hui incontournable, tant dans une perspective économique qu'à destination des particuliers. En ce sens, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Vendée fixe l'objectif, à l'horizon 2020, d'arriver à un Haut Débit généralisé et de qualité, et d'apporter le Très Haut Débit pour les zones d'activités du territoire. La commune de PISSOTTE présente une offre comprise entre 512 Kbit/s et 10 Mbit/s selon les secteurs. L'amélioration de cette offre est souhaitable, tant pour les particuliers qu'à destination des activités. Le niveau de l'offre renforce la logique d'une priorité pour le développement du bourg.	Objectifs atteints - Prise en compte du risque - Application du PPRi - Absence d'activités nuisantes dans les quartiers résidentiels, aux abords d'équipements Poursuite de la desserte numérique en particulier dans le bourg et ses abords
4. PRESERVER LA TRAME AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE A PISSOTTE comme dans de nombreuses autres communes, l'activité agricole joue un double rôle : ▪ *Un rôle économique* : l'agriculteur est producteur, l'activité agricole est d'ailleurs l'activité majeure de la commune ; ▪ Un rôle social : l'agriculteur est le manufacteur des paysages, notamment des paysages bocagers qui constituent un bien commun à tous. Une déprise agricole génère toujours une perte d'identité paysagère. La commune présente en outre la particularité de posséder des périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée *(A.O.C)* concernant le vignoble « Les Fiefs Vendéens » ; ces périmètres sont très identitaires de PISSOTTE *(« les vins de Pissotte »)* : le PLU se doit donc de protéger ces aires de production. D'une façon générale, la préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constituent donc un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation *(comme les secteurs aptes à l'épandage)*. Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages semblent pérennisés. La commune a choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur : la non constructibilité dans l'espace agricole va dans ce sens. La protection de l'activité agricole est donc la garantie de la préservation des paysages bocagers et de la trame environnementale.	Objectifs atteints - Préservation des terres à valeur agronomique et viticole : zonage A,Av - Préservation des sièges et bâtis agricoles (zonage A) - Inconstructibilité autour des bâtis agricoles (pas de nouvelles habitations, uniquement l'extension maitrisée de l'existant

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

BILAN DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU en vigueur est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le PLU révisé doit structurer son règlement selon 3 chapitres et se référer aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016..

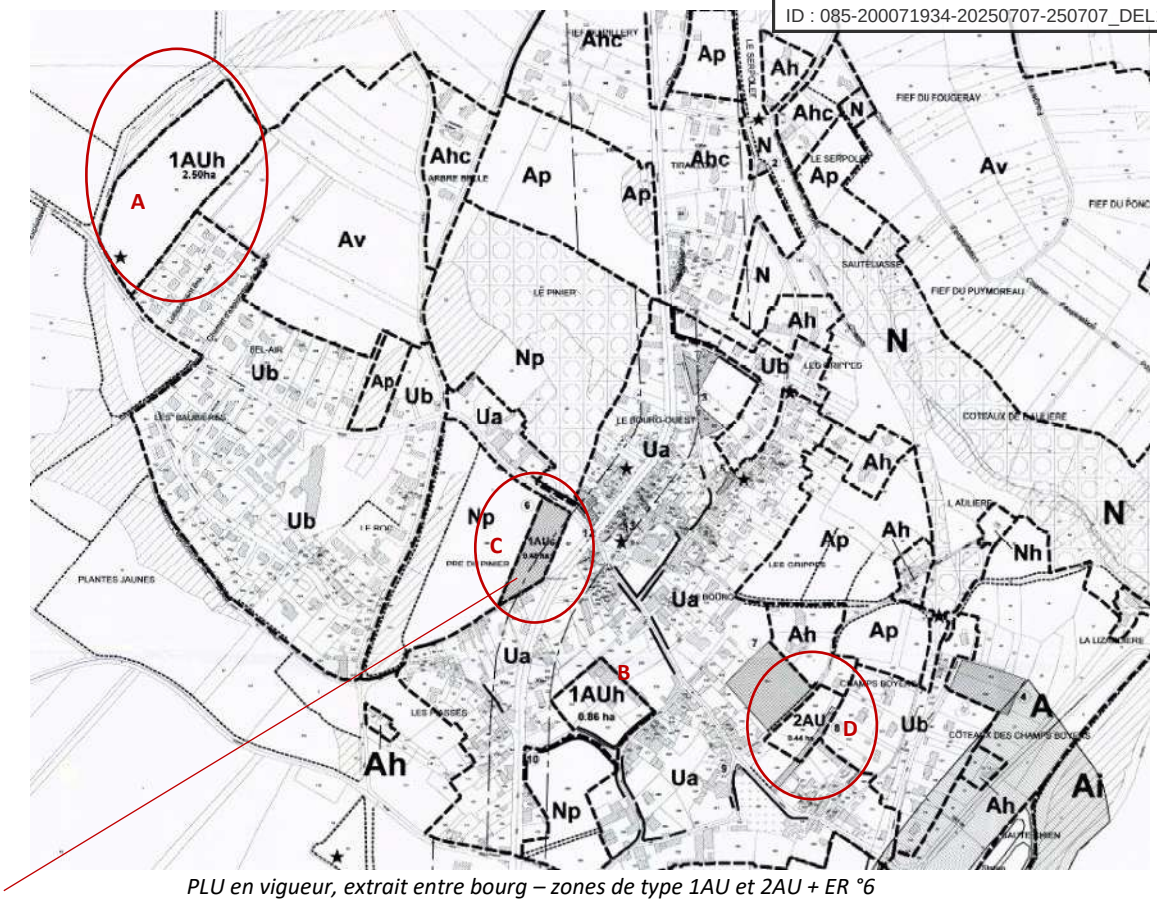
Prioritairement, les dispositions réglementaires doivent être précisées, redéfinies pour :

- Préciser les destinations et usages, zone par zone, secteur par secteur, pour traduire les orientations communales et communautaires,
- Encourager la densification : règles d'implantation, d'emprise,
- Mieux prendre en compte l'évolution des immeubles patrimoniaux de qualité (identifiés dans le cadre de la révision) avec des règles dédiées.

BILAN DES ZONES DE TYPES AU

Nom	Surface	Etat mi 2025	Perspectives d'évolution
A - 1AUh Bel Air	2,50 ha	Vocation habitat aménagée, en cours d'aménagement (lotissement La Bretonne, tranches 1 et 2)	Zone aménagée Classement en zone de type « U »
B - 1AUh rue de la Solitude	0,86 ha (dont constructions)	Vocation habitat Non aménagée	Zone non aménagée Maintien de la constructibilité, Evolution de l'OAP pour permettre la réhabilitation ET de nouveaux logements dans le clos
C – 1AUc – pré du Pinier	0,48 ha	Vocation mixte habitat/commerces, avec au moins 5 logements locatifs sociaux Non aménagée Un ER n°6 est inscrit au PLU pour des habitations et commerces. Ce projet est aujourd'hui abandonné. Il y a eu un contentieux, le propriétaire qui habite le domaine au-dessus, route de Sérigné, ne souhaite pas vendre ce terrain.	Zone non aménagée. La constructibilité de ce secteur doit être reconsidérée en raison des incidences : - Sur la consommation d'espaces NAF « agricoles » - Sur l'activité agricole : terre exploitée, déclarée à la PAC, qui va serait morcelée par le projet
D - 2AU chemin de l'Aulière	0,44 ha	Vocation habitat Non aménagée	

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



PLU en vigueur, extrait entre bourg – zones de type 1AU et 2AU + ER °6

Cas de la zone 1AUc :

BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les 3 OAP sectorielles du PLU sont :

- L'OAP route de Sérigné (1AUh) : ce secteur correspond au lotissement communal des Bretonnes aménagé
- L'OAP La Solitude (1AUh) : aménagements / réhabilitations non réalisés
- L'OAP Pré du Pinier (1AUc) : opération non réalisée, blocage foncier puis contentieux sur ce secteur / projet abandonné

Le PLU révisé maintient une OAP sur le Clos de la Solitude, pour valoriser le bâti ancien et permettre une opération « greffe » du bourg (habitat).

BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

La plupart des aménagements sont réalisés ou terrai acquis.
Certaines réserves sont abandonnées, comme l'ER 6 pour logements sociaux Pré du Pinier ou ER 7 pour l'extension des équipements derrière l'école.
Les 3 emplacements réservés à conserver (et à renuméroter) sont :

- Rue des Juifs : parking, aménagement voirie
- Rue des Denises : élargissement de la voie
- Carrefour rue de la Groye et route de l'Orbrie

(bénéficiaire commune)

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

IX.3.2. CONSOMMATION PASSEE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

ESPACES NAF CONSOMMES ENTRE 2011 ET 2021

Rappel du contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers

La loi Grenelle II (2010)
- obligation d'analyse des espaces consommés
- fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain.

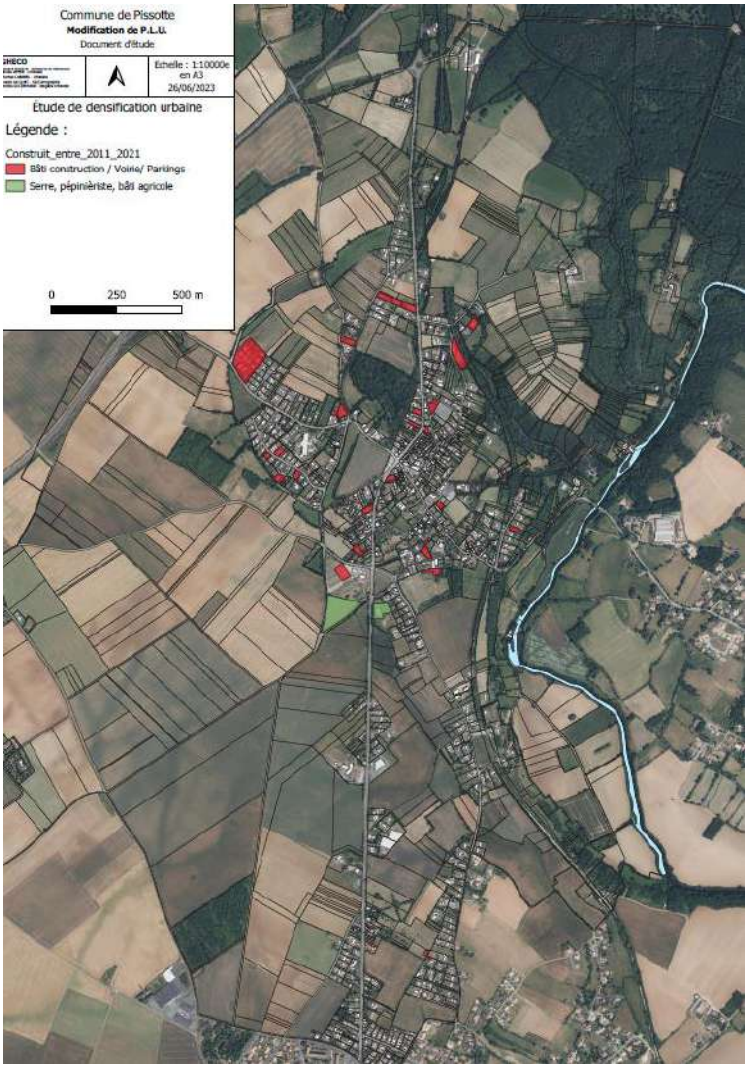
La loi Alur (2014)
analyse renforcée de la consommation d'espaces NAF
- étude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis/aménagés

La Loi Climat et résilience (2021)
objectifs :
*** la réduction par 2, sur les 10 prochaines années (jusqu'en 2031)**, du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)
* **puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN)**

Méthode :
- **recueil des données chiffrées et cartographiques du portail de l'artificialisation (consommation sur la période de 10 ans 2011 à 2021, comptés avant la date de promulgation loi Climat) : environ 4 ha (3,95 ha, tout « habitat »)**
- articulation avec les objectifs SCOT en vigueur
- vérifications, caractérisation des espaces consommés
- mise à jour 2021 (loi Climat) jusqu'au PADD, pour calcul des objectifs de modération

La carte ci-contre fait apparaître les surfaces consommés/artificialisées dans la période 2011/2021
Elle a été établie sur la base de comparions de photos IGN, plans cadastraux, relevé des constructions et aménagements réalisés et en cours mi 2021.

Cartes de détails ci-après



BILAN

La consommation foncière identifiée par la commune et GHECO sur la période 2011/2021 est estimé à 3,82 ha (habitat, équipements, parkings).
La plateforme nationale d'artificialisation des sols indique un bilan de 3,95 ha.
Les chiffres sont quasi similaires, **on considère donc le chiffre de 3,95 ha du Portail national d'artificialisation comme « fiable ».**

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

BILAN COMPLEMENTAIRE SPATIALISE ET CHIFFRE DES ESPACES NAF CONSOMMES DEPUIS MI 2021

État au 31/12/2024 :

Estimation des surfaces construites aménagées mi 2021/mi 2023 : 1,97 ha

Dont :

- *0,67 ha sur parcelles diffuses*
- *1,3 ha sur tranche 2 « Les Bretonnes »* (on anticipe en prenant en compte la surface du programme démarré en juin 2023, en cours début 2025)

Carte GHECO – 12/2024

Récapitulatif / BILAN

Consommation passée 2011/2021 (« temps 1 »:	**4 ha (base référente de départ)**
Consommation théorique maximale 2021/2031 :	**2 ha (1/2 des 4 ha) et on a déjà quasiment consommé les 2 ha de la période ou « temps » 2 (2021/2031) début 2025 : 1,97 ha entre mi 2021 et fin 2024**

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

IX.3.3. CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES

2 volets complémentaires :

1/ L'expertise des espaces « libres » des enveloppes urbaines

Repérage et carte des espaces libres non bâtis/non aménagés mobilisables pour accueillir des constructions
Faisabilité
. Restitution et présentation de la carte - échanges, recueils d'informations (techniques, de projets, de foncier…)
. **Simulation par esquisses des possibilités d'aménagement ou de construction** + estimation / simulation chiffrée du nombre de constructions (logements ou équipements ou activités)

2/ Expertise des possibilités de mutation, démolition-reconstructions

. Identification sur site et avec les élus des bâtiments**, friches, bâtiments vacants**,
. Examen des **possibilités de démolition/reconstructions sur les bâtiments**, îlots, espaces identifiés comme « potentiels »
. simulation / estimation chiffrée

L'enveloppe urbaine aménagée et bâtie objet de l'étude de densification porte principalement sur le bourg et ses extensions directes, de part et d'autre de la RD938ter, sur l'estimation des espaces résiduels susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (logements) dans l'enveloppe urbaine (bâti et aménagée) du bourg

Cette enveloppe intègre :

- le bourg ancien et ses extensions directes à l'est de la RD 938 ter
- le quartier de Bel-air à l'ouest de la RD 938 ter, «détaché» du bourg principal

On exclue :
- le secteur Tiraillon/Fief du Pillery au nord du bourg
- les grands fonds de jardins en lien / interface agricole ou naturelle.

Cette estimation est complétée par l'évaluation des capacités du résiduel dans les parties aménagées et bâties du quartier des Moriennes et du secteur résidentiel au sud de la rue Moulin Charron qui jouxtent Fontenay-le-Comte.

centre bourg/Bel Air

Les Moriennes / sud Moulin Charron

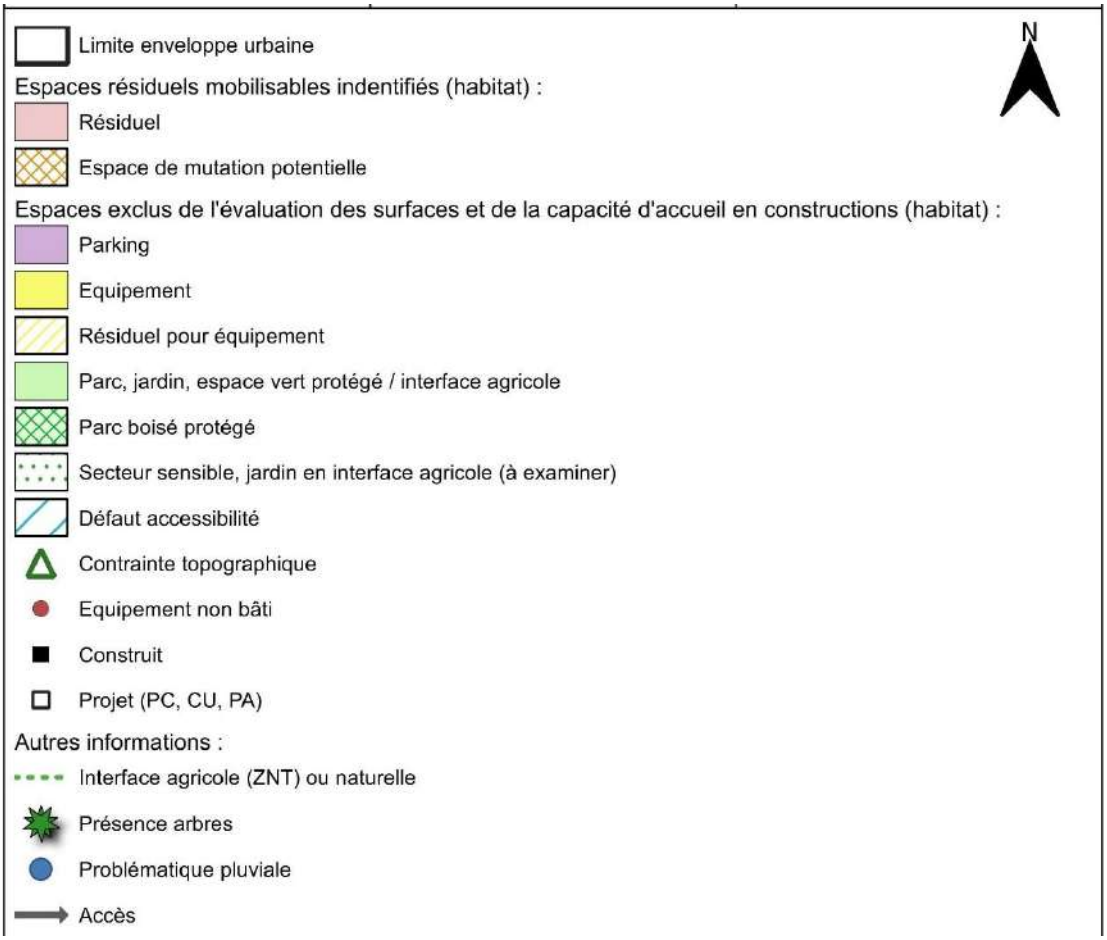
Le secteur Tiraillon/Fief du Pillery au nord du bourg est "coupé" du bourg par le boisement et entrecoupé de grandes prairies ou terrains nus, cultivés ou pas. Il caractérisé par u urbanisme non organisé, au "coup par coup".

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

On exclue les grands fonds de jardins en lien / interface agricole ou naturelle.
Les enveloppes urbaines ne suivent pas les limites cadastrales ni les zonages du PLU en vigueur.
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ou aménagés (parkings, …) sur 3 cotés.
Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés.

Ne sont pas intégrés au résiduel potentiel :

- Les parcelles bâties (mais pas figurés encore au cadastre) *(identification gheco)*
- Les espaces boisés à préserver , les grands parcs boisés
- Les parkings
- Les terrains inaccessibles (défaut d'accès, topographie…)
- Les secteurs d'équipements, bâtis et non bâtis
- …

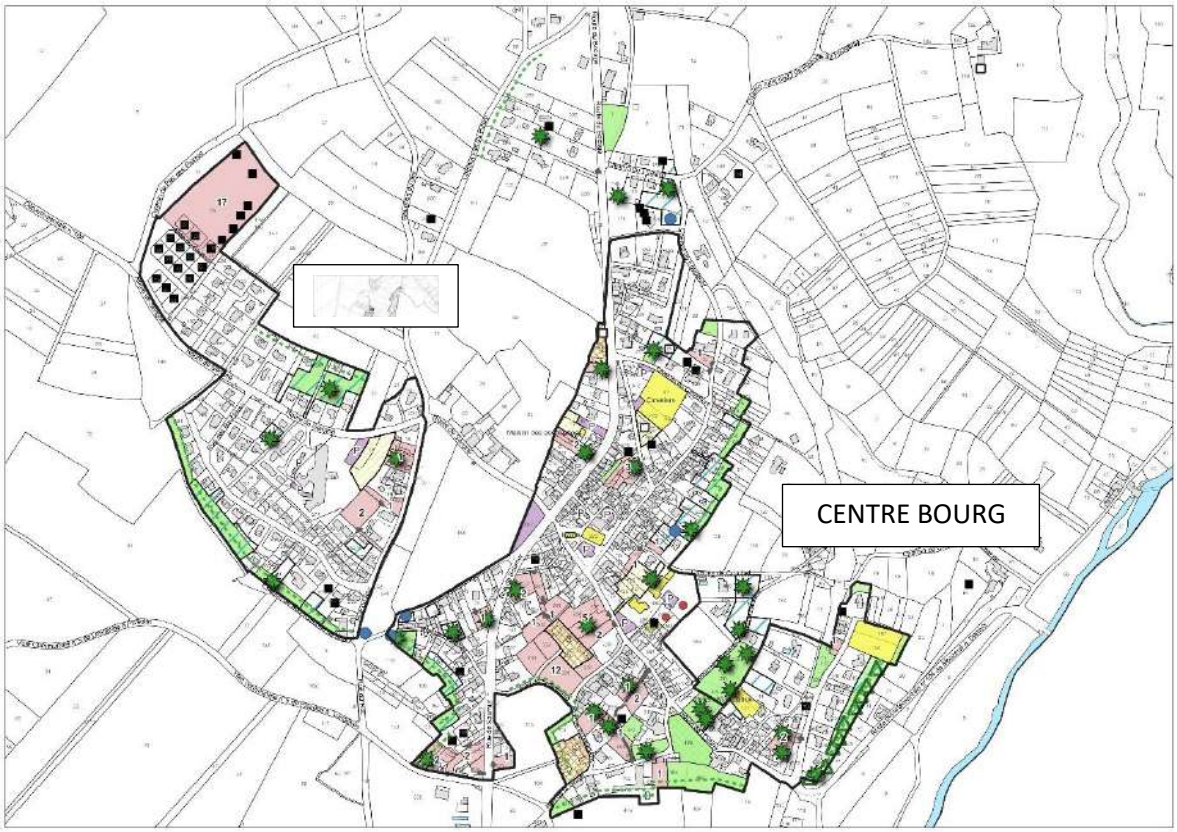


Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Carte Bilan des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels – 05/2025

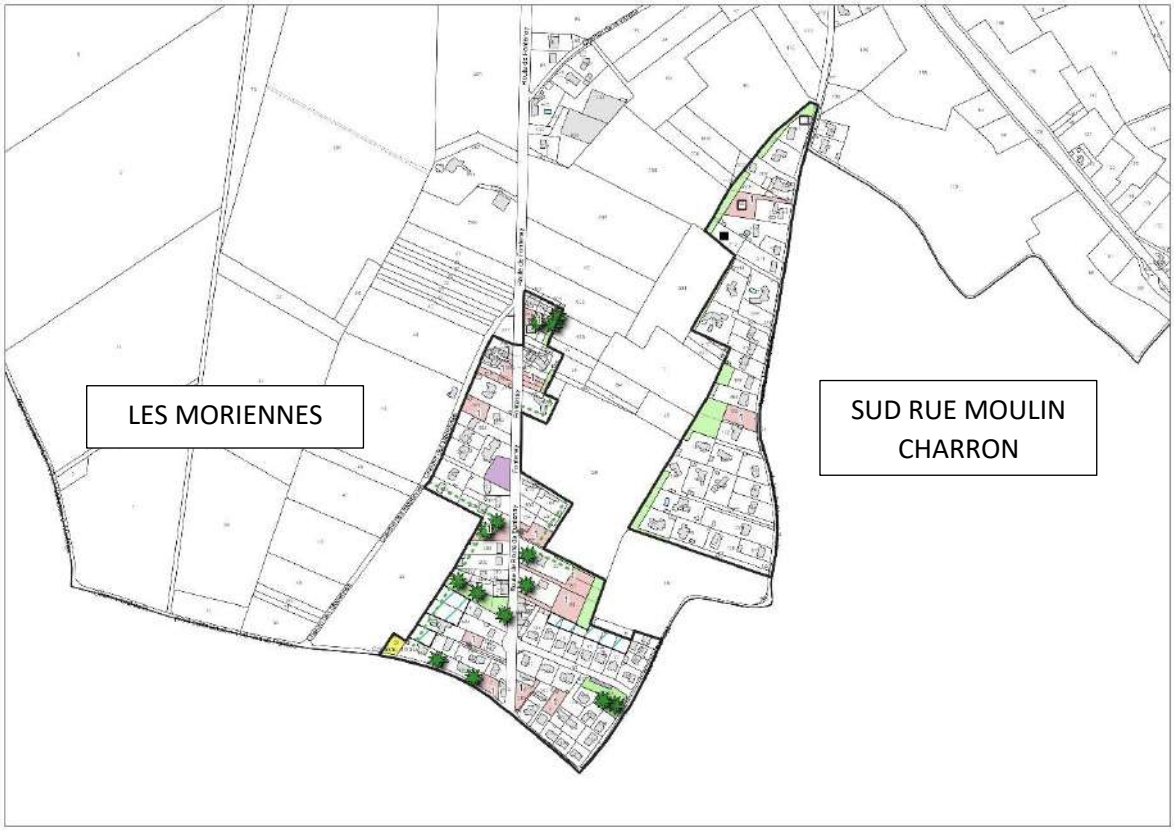
Les cartes de densification détaillées à l'échelle 1/2000e sont annexées au présent rapport de présentation : plans 1b.1 et 1b.2

Centre bourg et Bel Air



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

Les Moriennes / sud rue du Moulin Charron



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

BILAN CHIFFRE

Le potentiel en logement estimé,

- **dans les espaces résiduels et secteurs bâtis de mutation potentielle,**
- **dans les enveloppes bâties et aménagées du bourg, Bel Air, le quartier des Moriennes, sud rue Moulin Charron,**
- **y compris les quelques lots restant à bâtir sur la tranche II des Bretonnes (nord-ouest de Bel Air)**

correspond à une capacité d'accueil théorique estimée d'environ 88 logements

Zone	Nombre de logements potentiels 04/2025
Bel Air	**4**
Lotissement des Bretonnes (tranche2)	**17**
Bourg centre (résiduels et mutation immeubles du clos de Montalembert)	**38**
Clos de la Solitude bourg centre (mutation bâti existant + neuf)	**15**
Les Moriennes	**12**
Sud rue Moulin Charron	**2**
Total	**88**

Cette estimation de 88 logements potentiels est théorique.

Tous les terrains ne seront pas construits, en tous cas pas dans les 10 ans à venir
Cette estimation peut être minorée par un taux de « dureté foncière », sur certains sites : voir chapitre suivant.

ESTIMATION CORRIGEE AVEC PRISE EN COMPTE DE LA DURETE FONCIERE ET DES DELAIS D'AMENAGEMENT

Tous les terrains ne seront pas construits, en tous cas pas dans les 10 ans à venir.
L'estimation de la capacité en logements peut être minorée par un taux de « dureté foncière », adapté au cas par cas selon les sites.

	Potentiel « maximum » estimé	taux dureté foncière	Logements qui ne seraient pas réalisés dans les10 ans	solde "réel"
Bel Air	**4**	**25%**	**1**	**3,00**
Lotissement des Bretonnes (tranche2)	**17**		**0**	**17**
Bourg centre (résiduels et mutation immeubles du clos de Montalembert)	**38**	**20%**	**8**	**30**
Clos de la Solitude bourg centre (mutation bâti existant + neuf)	**15**	**25%**	**4**	**11**
Les Moriennes	**12**	**25%**	**3**	**9**
Sud rue Moulin Charron	**2**		**2**	**0**
SOUS TOTAUX	**88**	**1**	**17**	**71**

On peut minorer l'estimation en logements potentiels à 71 (moins 17 logements).

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

IX.4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

IX.4.1 LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANT, INTEGRANT LES PROGRAMMES RESIDENTIELS EN COURS ET PROGRAMMES

Selon l'hypothèse démographique retenue, on estime le besoin en logements à construire à :

Hypothèses	Besoins estimés	Commentaires
Hypothèse 1 : 0,24 %	19 logements Soit 1 PC/ an	Taux référent TCAM Scot pour autre commune CCPFV, hors FLC)
Hypothèse 2 : 0,30%/an	24 logements Soit 1-2 PC/ an	Taux référent récent, période 2013/2019 INSEE
Hypothèse 3 : 0,60 %/an	49 logements Soit 3 PC/ an	**Taux « dynamique » constaté dans la période 2014/2020, Taux qui prend en compte les apports de populations générés notamment par les 2 tranches de lotissements Les Bretonnes (T1 en cours de finalisation fin 2023 : 11 lots ; T2 démarrée juin 2023, qui sera livrée et habitée d'ici 2026 : 22 lots).** **Ce taux moyen est pertinent, il est confirmé par les statistiques insee disponible 03/2025 : taux de croissance supérieur sur la période 2015/2021 : +0,7 %/an, la dynamique est confirmée.** ***Voir hypothèse 3 actualisée mi 2025, ci-après***
Hypothèse 3 actualisée mi 2025 : **Base population 2021** **Taux de croissance 0,7 %/an (20215/2021)**	53 logements Soit 3 à 4 PC/an	**Si on actualise l'hypothèse :** **- sur la base de 1069 habitants en 2021 (au lieu de 1088 en 2020)** **- sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % au lieu de 0,6 %** **On atteint habitants en 2036** **L'apport de population et de 118 habitants** **Pour 118 habitants, besoin en logements estimé à 53 (=118/2,22 pers/ménage)**
Hypothèse 4 : 1,00 %/an	85 logements Soit 5 PC/ an	Taux très fort qui absorbe et traduit compte les arrivées de populations des tranches 1 et 2 du lotissement « les Bretonnes », en cours, mais qui est trop élevé sur une période « longue » 10 ans, 15 ans) par rapport à la capacité de la commune en matière d'équipements, réseaux, emplois, mobilités.

Si on retient l'hypothèse 3 de base, et actualisée 2025,
le besoin est donc estimé à une cinquantaine de logements.

Prise en compte capacité d'intensification urbaine

On doit intégrer le potentiel de logements dans le résiduel pour ne pas sur-dimensionner les zones à bâtir en « extensions ».
La capacité issue de l'urbanisation de parcelles nues dans des enveloppes urbaines constructibles et de « divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux logements au sein des secteurs déjà bâtis, en zone urbaine » est estimée (voir cartes de résiduel illustratives ci-après, qui intègrent des surfaces potentielles issues de découpages parcellaires).

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

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg et Bel Air, le quartier des Moriennes, sud rue Moulin Charron, correspond à une capacité d'accueil théorique estimée d'environ

- **88 logements (sans rétention foncière), en sus des lots à bâtir sur la tranche II des Bretonnes (Bel Air)**
- **71 logements si on intègre un taux de dureté foncière (tous les terrains ne sont pas aménagés et bâtis dans les "10 ans" du PLU**

VOIR CHAPITRE DETAILLE
III.3 - ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

	Potentiel « maximum » estimé	taux dureté foncière	Logements qui ne seraient pas réalisés dans les10 ans	solde "réel"
Bel Air	**4**	**25%**	**1**	**3,00**
Lotissement des Bretonnes (tranche2)	**17**		**0**	**17**
Bourg centre (résiduels et mutation immeubles du clos de Montalembert)	**38**	**20%**	**8**	**30**
Clos de la Solitude bourg centre (mutation bâti existant + neuf)	**15**	**25%**	**4**	**11**
Les Moriennes	**12**	**25%**	**3**	**9**
Sud rue Moulin Charron	**2**		**2**	**0**
SOUS TOTAUX	**88**	**1**	**17**	**71**

On peut minorer l'estimation en logements potentiels à 71 (moins 17 logements).

IX.4.2. LES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES « RESIDUELLES »

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg, lots disponible du lotissement communal des Bretonnes et quartiers résidentiels des Moriennes et sud Moulin Charron offrent des capacités d'accueil en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions

Donc,

→ Il n'est pas nécessaire de maintenir ni de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, agricoles ou naturels

→ Les surfaces constructibles 1AUc, 2AU, Ahc en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des 2 quartiers résidentiels Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

LE PROJET DE PLU NE PREVOIT AUCUNE EXTENSION NI CONSOMMATION FONCIERE EN ESPACES AGRICOLES ET NATURELS POUR L'HABITAT
IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DES QUARTIERS RESIDENTIELS DE MORIENNES ET SUD MOULIN CHARRON.

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

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement ,parcelles libres, ensemble bâtis à réhabiliter, clos de la Solitude…) et des quelques dents creuses des Moriennes et sud Moulin Charron sont suffisants pour accueillir des logements.

Ces surfaces ne constituent pas de surfaces en « extension », donc aucun étalement urbain. Elles ne génèrent pas d'artificialisation des sols ni de « consommation » du fait de leur nature, situation, surface (<2500 m²)

Le PLU ne prévoir aucune zone « U » ou « AU » (à urbaniser) en extension/en étalement urbain.

IX.4.3. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les orientations du SCOT et ne peut dont pas inscrire au PLU de zone d'activités économiques.
Elle doit toutefois prendre en compte les activités dispersées et permettre leur maintien, leur développement potentiel.

Le PLU :

- confirme la vocation économique artisanale/industrielle (sous conditions) des activités existantes du bourg,
- conditionne les activités dans le centre bourg et quartiers résidentiels autour du bourg, pour conforter la centralité du centre-bourg et éviter la dispersion des activités et nuisances potentielles,
- permet l'hébergement touristique sur une partie de la zone 1AU (cos de la Solitude ; OAP)
- identifie 4 STECAL à vocation économique (Ae1 à Ae5),
- ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations,

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT.

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.

Salle des Fêtes
La commune a inscrit dans sa délibération le projet de définir un secteur pour accueillir une nouvelle salle des fêtes ou équipement d'intérêt collectif, c'est un des enjeux principaux et un motif important de la révision.

Les solutions possibles retenues sont :

- **Solution 1 :le maintien de la salle et sa rénovation du site**
- **Solution 2 : l'aménagement d'un nouvelle salle au sud du parc de Montalembert, acquis en 2024 par la commune, encadré par la rue de Montalembert au sud, la rue de la solitude au nord, la RD 938ter à l'ouest (accès existant)**

Extension des équipements du bourg
La zone Ua comporte un vaste emplacement réservé n°7 dédié à l'extension des équipements publics (scolaires, sportifs, de loisirs), sur une grande parcelle derrière école, accessible uniquement par l'étroit chemin de l'Aulière.
Les équipements scolaires et équipements de loisirs/sportifs ont été aménagés plus au nord ; l'ER °7 n'est plus justifié.
Il fait l'objet d'une rétention foncière confirmée, persistante ; les élus n'envisagent pas d'expropriation
Il est très difficilement accessible en voiture en raison de l'étroitesse du chemin de l'Aulière et du carrefour avec la rue de l'Orbrie
En raison de sa surface et de sa situation, son aménagement génèrerait une consommation d'espace et de l'artificialisation

La commune décide d'abandonner ce projet et la réservé associée.

Terrain de football
Le terrain de football situé sur le secteur nord de larue du Moulin Charron doit être pris en ompte au PLU pour y permettre aménagement et costructions sportives, de loisirs
Un STECAL AL est inscrit auPLU sur l'emprise du terrain.

Le PLU ne prévoit pas de développement significatif en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

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

IX.4.4. LES ORIENTATIONS GENERALES RETENUES AU PADD – JUSTIFICATION ET TRADUCTION AU PLU

Les orientations générales retenues :

- Conforter le cadre de vie attractif de la commune
- Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés
- Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal
- Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions
- Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain
- Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants
- Soutenirlesactivitéset 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

Ces orientations ont fait l'objet d'un 1er débat en conseil municipal le 20 juin 2024, puis d'un 2e débat en conseil municipal le 27 février 2025.

IX.4.5. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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.**

Rappel (DDT, février 2025) :

Le SRADDET devait définir les modalités pour modérer les impacts sur la consommations agricole en parallèle de l'objectif global de réduction de 50 % au niveau national.
Le SRADDET avait fixé initialement un objectif de réduction de 54,5 %. Or sur le SRADDET Pays de la Loire il a été décidé de ne pas territorialiser et de ne pas chiffrer ; si on ne chiffre pas au niveau régional alors on doit respecter strictement l'objectif national de 50 % de réduction, mais cette fois dans un rapport de conformité (et non plus de compatibilité).
Cela veut dire que la consommation projetée doit être exactement (et au minimum) de 50 % de la consommation passée ; soit pour Pissotte, de 2 ha (contre 4 ha consommés 2011/2021).

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

IX.4.6. LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP thématiques

Le PLU définit 5 OAP thématiques :

- OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
- OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
- OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES
- OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS
- OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP	ORIENTATIONS
1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin. – Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles – Faire « rentrer » la campagne dans son jardin – Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux – Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages – Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles – Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent – Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Maintenir, voire renforcer la trame verte et bleue, et réduire les points de rupture de la continuité écologique – Préserver le patrimoine boisé en complémentarité avec le règlement du PLU (EBC, prescriptions) : petits boisements, haies bocagers qualitatives… – Protéger le réseau hydrographique et les milieux associés – Adopter une gestion du pluvial à la source : valoriser le rôle des zones hydromorphes, rechercher la perméabilité des sols, favoriser les espaces de nature en ville, mettre en place des dispositifs permettant la collecte des eaux de pluie, leur rétention, voire leur infiltration dans les sols – Valoriser les pratiques permettant de réduire la consommation d'eau potable tout en évitant la prolifération des moustiques vecteurs de maladies

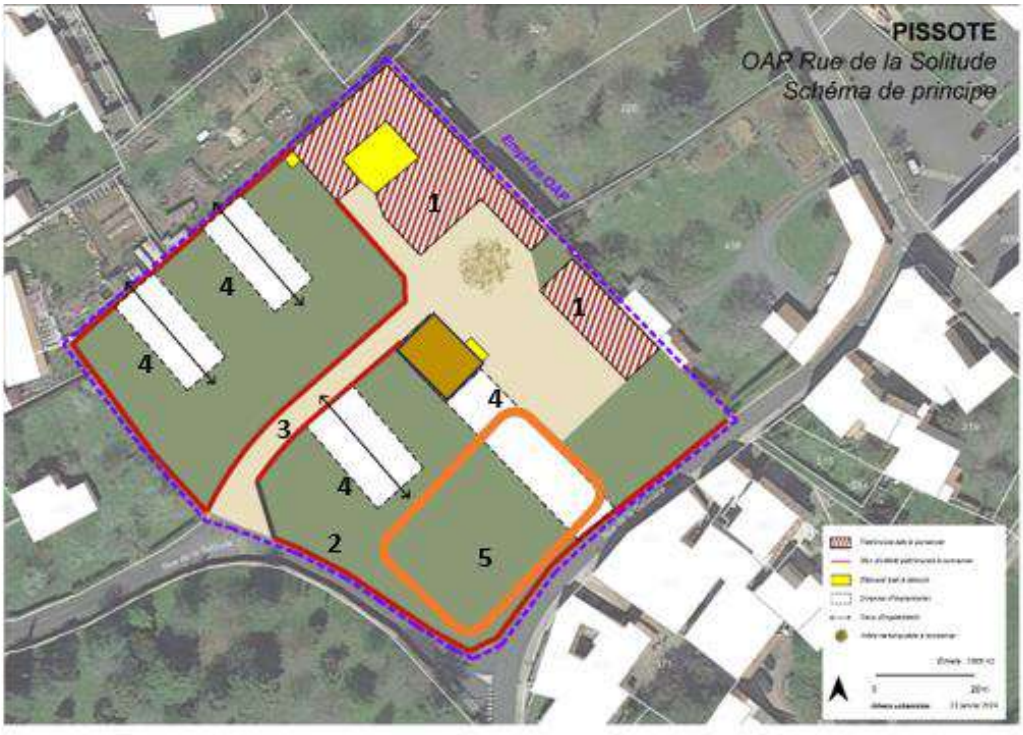
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

L' OAP sectorielle

Le PLU définit une OAP sectorielle sur le Clos de la Solitude, de 8000 m², bâtie et aménagée en partie.

Objectifs de l'OAP :

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord et à l'est, par un parc au sud, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Prioriser la conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens
- Permettre la création de logements nuefs e « greffe » du bourg et insérés dans le clos
- Permettre la création de petits logements touristiques intégrés au site



Les orientations :

1/ Conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens (hachuré rouge blanc)

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

2/ Maintien des murs de clos et d'espaces verts dégagés aux abords des volumes anciens

3/ Maintien d'un accès unique allée « centrale »

4/ Dans le cas de création de nouvelles construction à destination de logement/hébergement (option) - *poché blanc encadré pointillés noirs*

- Réhabilitation ou démolition reconstruction (poché marron)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements (poché blanc encadré pointillés noirs)
- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs)

5/ Dans le cas de création de logements touristiques (hébergement touristique) (option) – *encadré orange*

- Implantation de 2 à 5 constructions de type lodge, maisons bois, à destination d'hébergement touristique
- Emprise limitée partie sud est du clos
- Hauteur maîtrisée
- Maintien du mur
- Végétalisation en bordure du clos, derrière le mur en pierre

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

Phase 1 :

- Création de logements dans le bâti ancien (réhabilitation)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements

Phase 2 ou phases 2 et 3 (option) :

- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs) : logements individuels ou individuels groupés

possibilité de mettre en oeuvre les 2 options, en toute ou partie)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 4 à 5 dans le bâti ancien
- 8 à 10 maximum en «neuf »
- 2 à 5 logements touristiques (hébergement)

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pas d'obligation de mixité de logements avec logements sociaux.

(respect du PLH, respect du futur SCOT volet habitat, en révision)

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

IX.5. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE ET LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RETENUES AU P.L.U.

IX.5.1. LES ZONAGES DU PLU

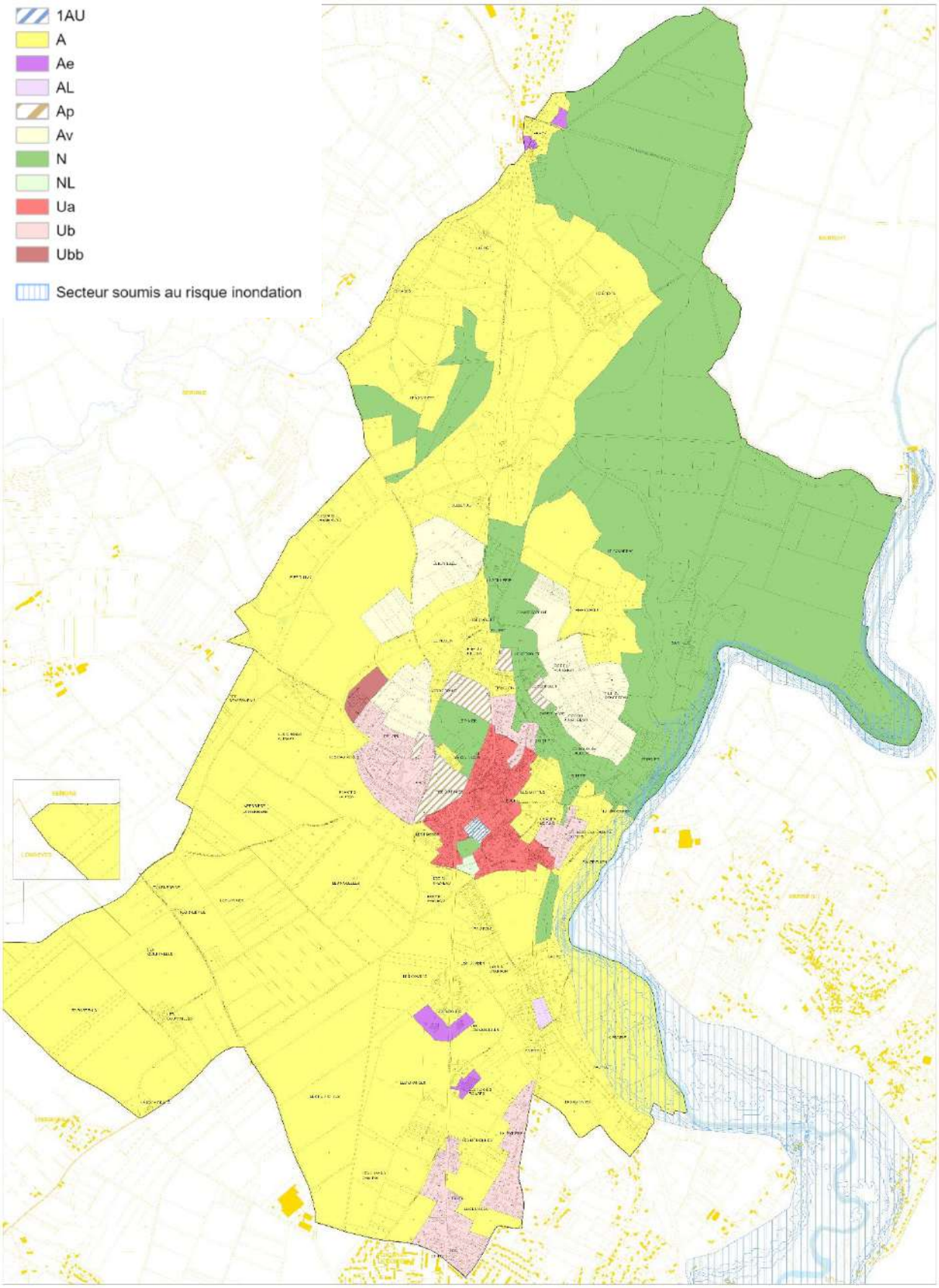
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

ZONAGE	
Ua	centre bourg
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
A	zone agricole
Ap	secteur agricole protégé, paysager
Av	secteur agricole viticole
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	stecal activité économique Le Lac
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports
N	zone naturelle
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif

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

Plan de zonage simplifié



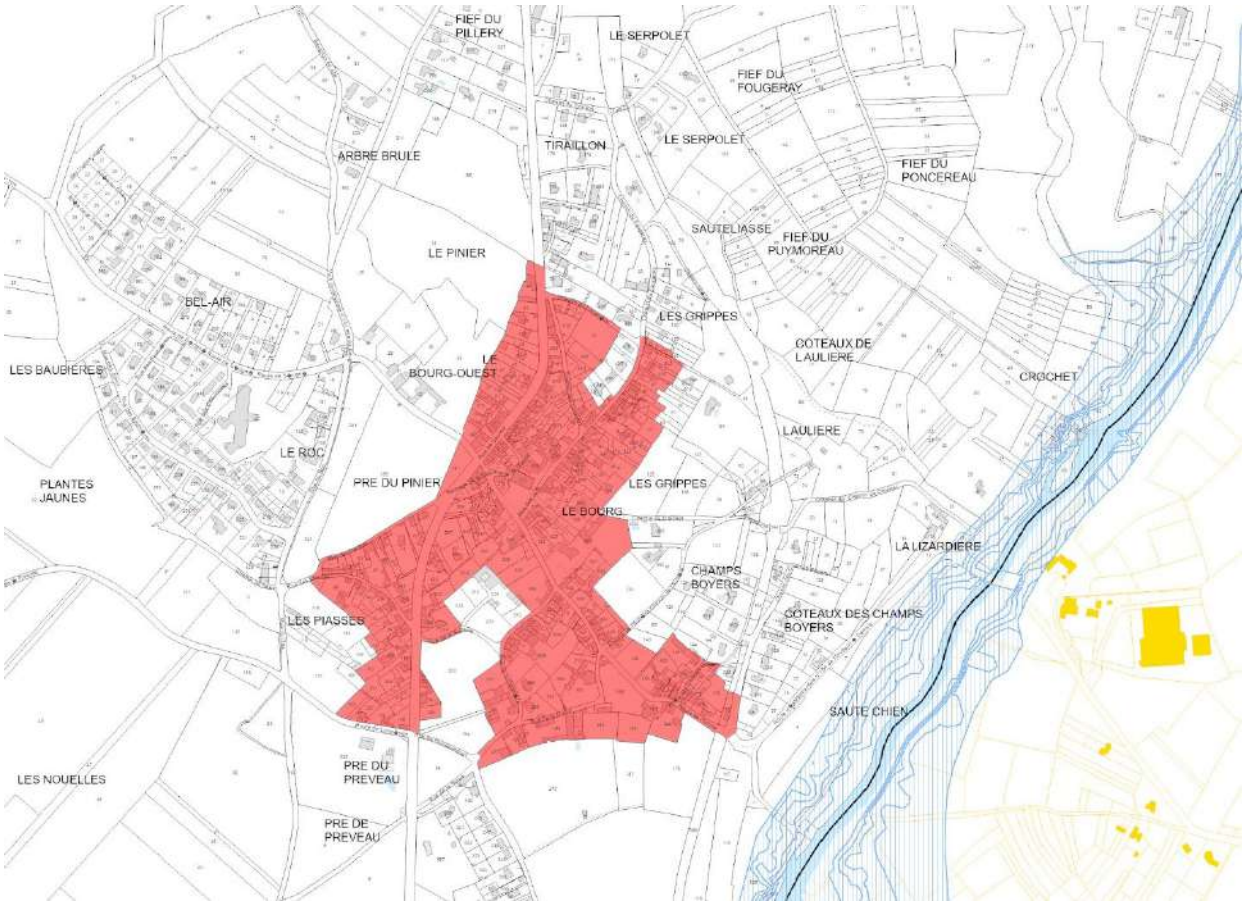
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LA ZONE Ua

Description de la zone

La zone Ua : zone urbaine traditionnelle du centre bourg, mixte, dédiée notamment :

- à l'habitat (logement, hébergement),
- au commerce de détail et artisanat, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, …
- aux activités d'artisanat et de petite industrie non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations) et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.



La zone Ua

Les objectifs retenus :

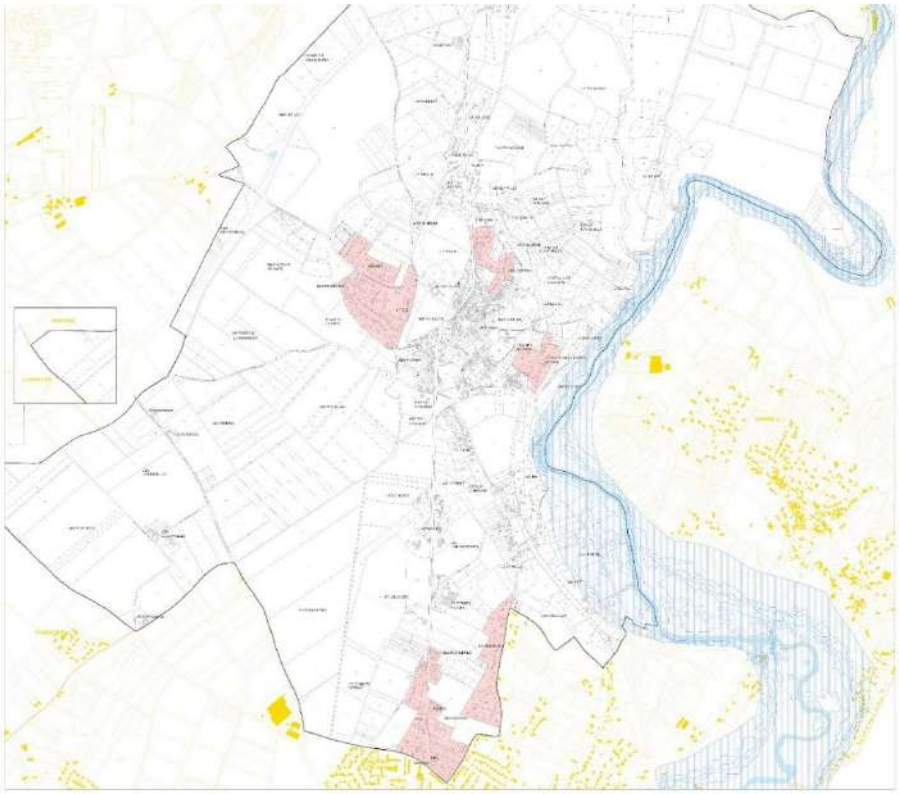
- **maintenir et poursuivre les densités et les formes urbaines traditionnelles**
- **permettre la mixité fonctionnelle**
- **conforter l'habitat, les équipements, les commerces, les services**
- **encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien**

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

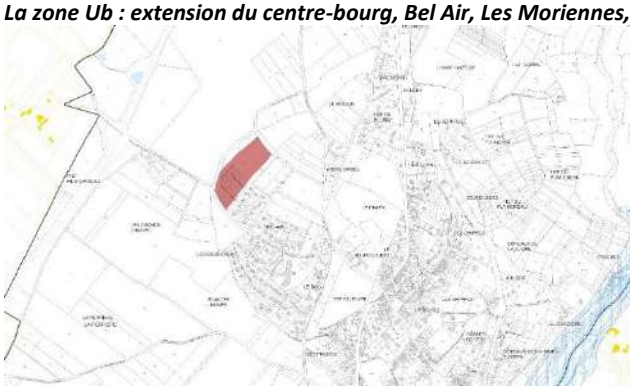
LA ZONE Ub ET SECTEUR Ubb

Description de la zone

La zone Ub correspond à l'espace urbanisé principalement résidentiel en continuité du centre-bourg dédié principalement à l'habitat (logement, hébergement). Il peut comporter des aux activités compatibles avec l'habitat, des équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités non nuisantes et compatibles avec la destination résidentielle.
Elle comporte le **secteur Ubb,** secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes » encours de finalisation, qui dispose d'un règlement de lotissement



La zone Ub : extension du centre-bourg, Bel Air, Les Moriennes, sud rue du Moulin Charron



Le secteur Ubb « Les Bretonnes »

Les objectifs retenus :

En Ub :

- **confirmer la vocation résidentielle principale, favoriser la densification intégrée au tissu bâti environnant**
- **conforter l'habitat**
- **encadrer les activités et services (extensions, mutations-changement des destination, surface limitées)**
- **prendre en compte les destinations et usages de l'EHPAD (Bel Air)**
- **favoriser une urbanisation en ordre continu avec préservation des fonds de jardins et interfaces agricoles**

En Ubb :

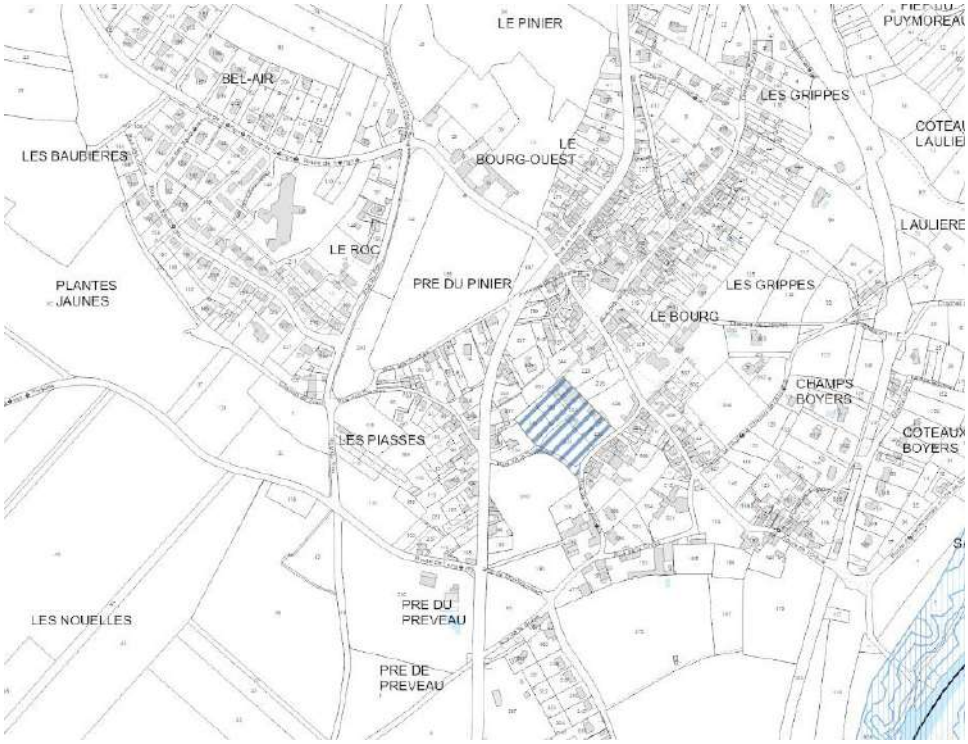
- **confirmer la vocation résidentielle**
- **suivre les dispositions du règlement de lotissement**

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

LA ZONE 1AU

Description de la zone

La **zone 1AU** correspond au clos de la Solitude en partie bâti.
Elle est destinée à recevoir des logements et/ou hébergements dans le bâti ancien et éventuellement dans le clos, dans le cadre d'un projet en « greffe » du bourg, suivant les OAP sectorielles.



La zone 1AU

Les objectifs retenus :

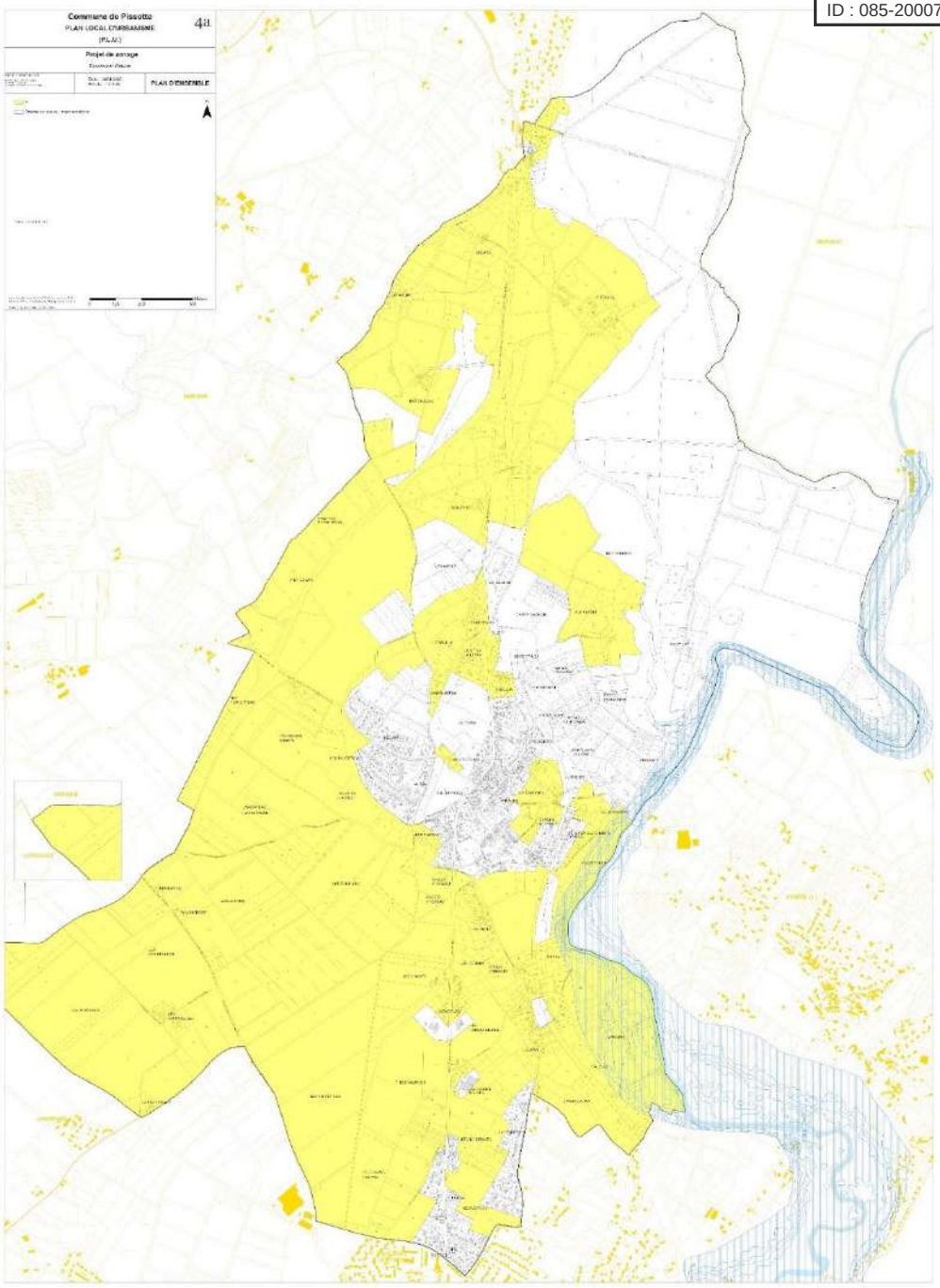
- **Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord et à l'est, par un parc au sud, en s'insérant dans le bourg**
- **Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine**

LA ZONE A

Description de la zone

La zone A correspond à la zone agricole.

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



La zone A

<u>Les objectifs retenus :</u>

- **Protéger les terres agricoles**
- **Favoriser l'activité et les usages agricoles**
- **Permettre le développement des constructions agricoles**

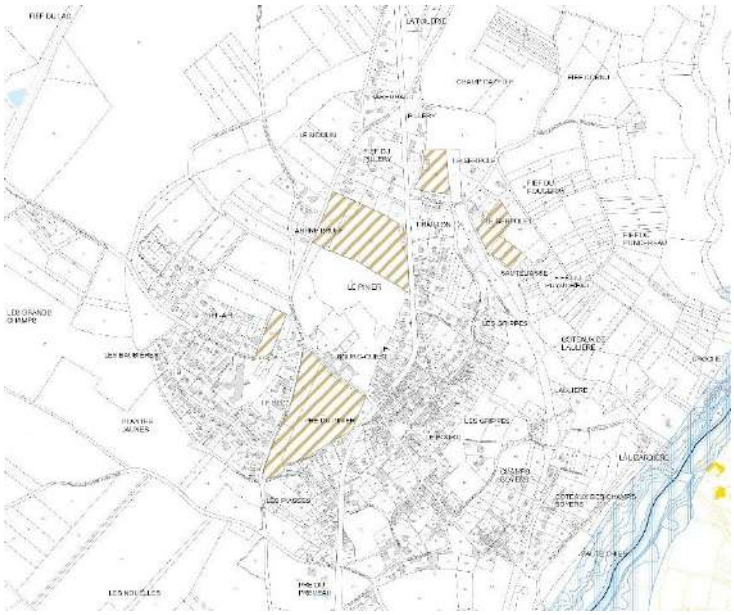
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LES SECTEURS Ap et Av

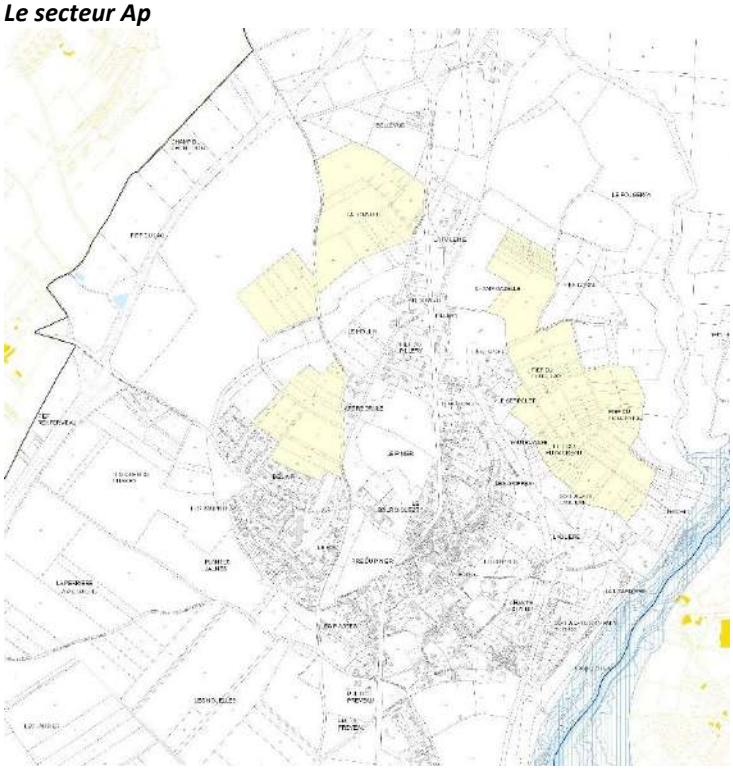
Description des secteurs

Le secteur Av correspond à la zone agricole à forte valeur agronomique, viticole, délimitée en périmètre AOC

Le secteur Ap correspond aux secteurs à forte sensibilité paysagère autour du bourg, inconstructibles



Le secteur Ap



Le secteur Av

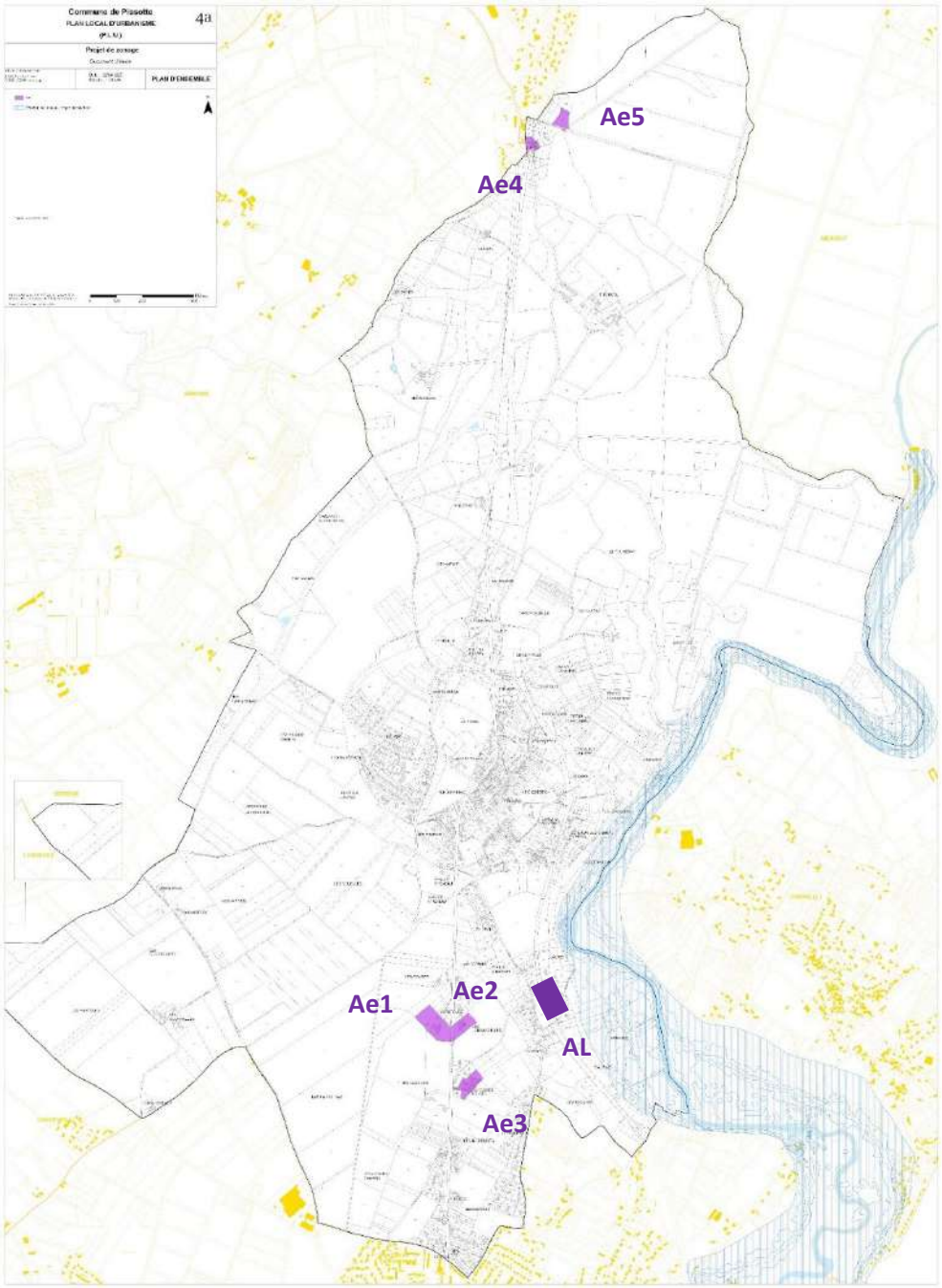
Les objectifs retenus :

- **Protéger les terres agricoles à forte valeur agronomique (Av)**
- **Préserver les espace sensible e écrin autour du bourg (Ap)**

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

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPICITE LIMITEE – STECAL

Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	stecal activité économique Le Lac
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports



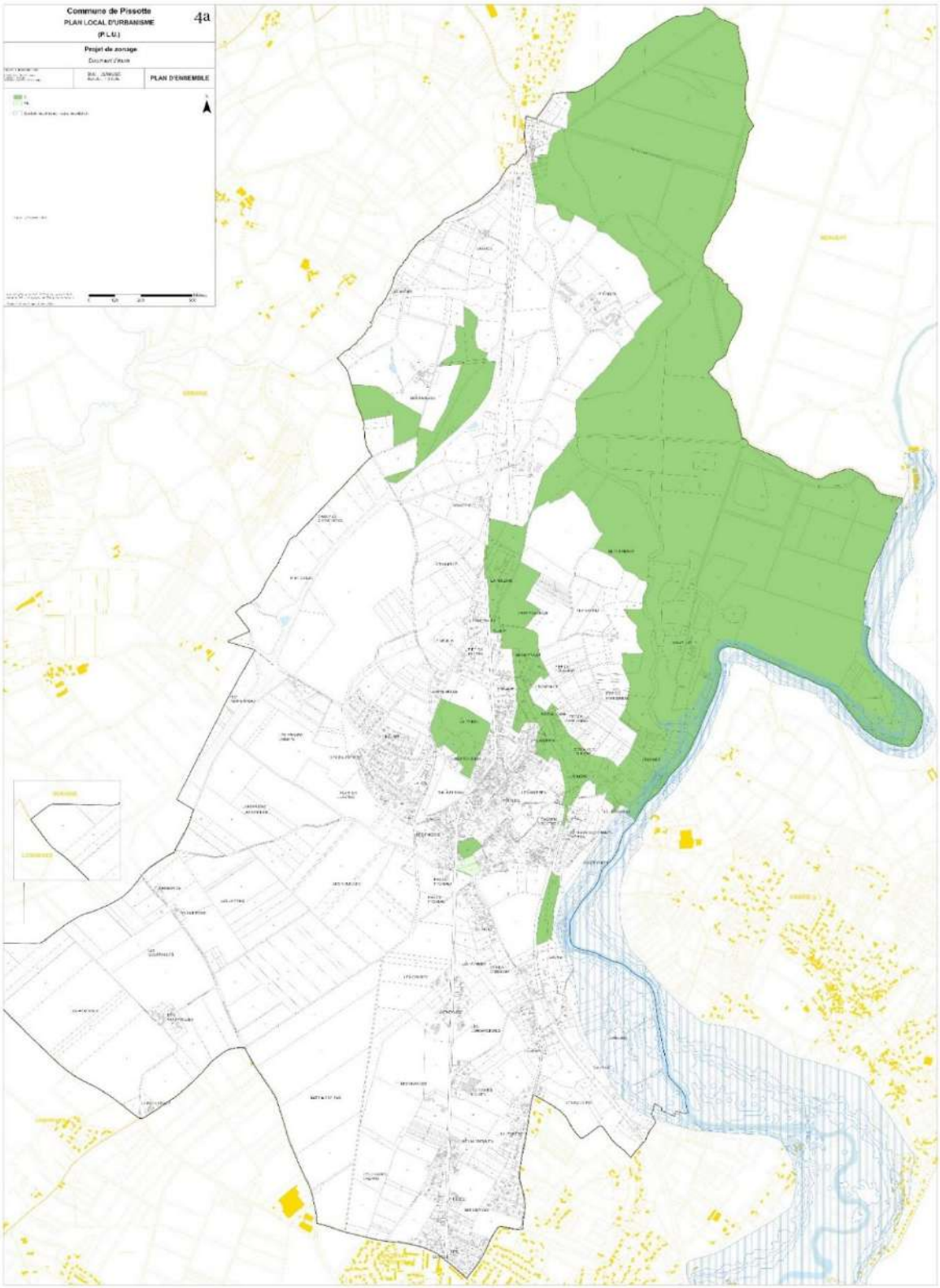
Les STECAL Ae1 à Ae5

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

LA ZONE N

Description de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur valeur écologique et paysagère.



La zone N

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

Les objectifs retenus :

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 :

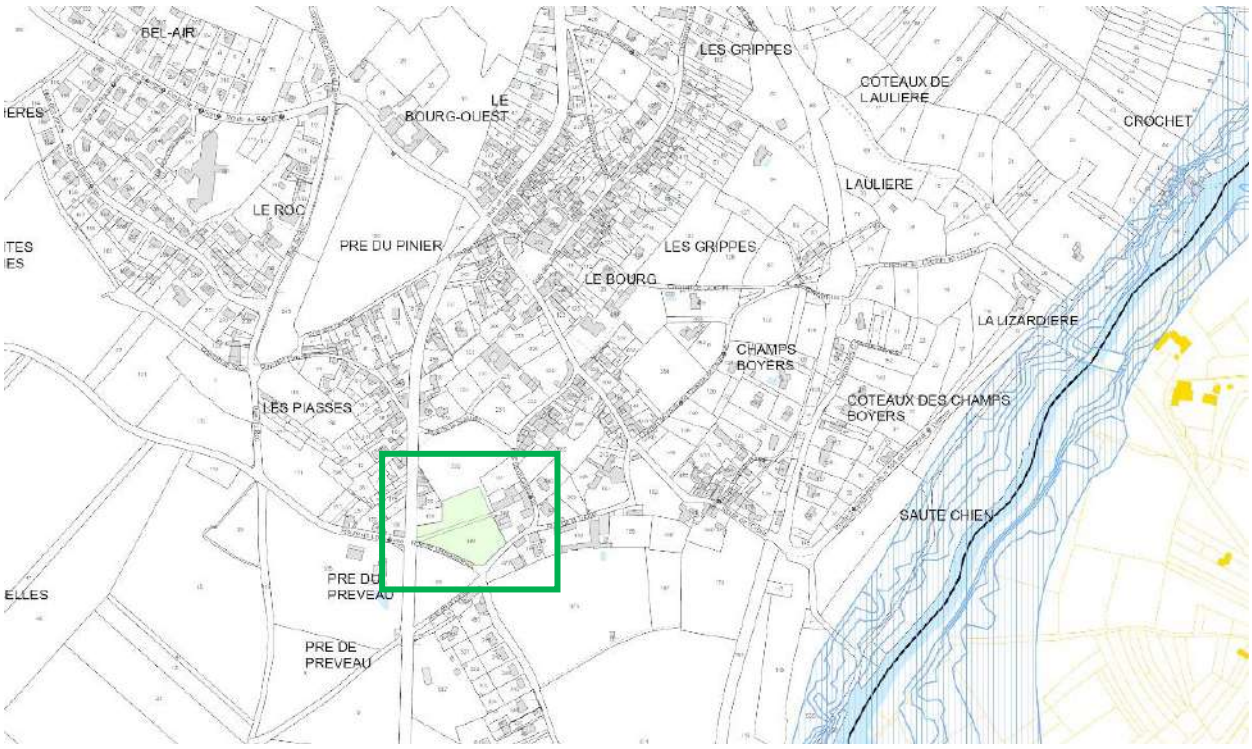
- Les boisements, au-delà du massif boisé de Mervent-Vouvant
- Le maillage bocager
- Les prairies humides
- La vallée de la Vendée et le réseau hydrographique associé

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

LE SECTEURS NL

Description du secteur

Le secteur NL correspond à la partie sud du parc de Montalembert, actuellement potager en friche.
Il fait partie d'une propriété récemment acquise par la commune, en vue de l'aménagement d'un équipement public, type salle des fêtes ou équipement sportif/de loisirs.



Le secteur NL

Les objectifs retenus :

- **accueillir un équipement d'intérêt collectif**
- **option pour une nouvelle salle des fêtes**

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

IX.5.2. JUSTIFICATION DES ZONAGES U ET AU RETENUS

→ Il n'est pas nécessaire de maintenir ni de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, agricoles ou naturels

→ Les surfaces constructibles 1AUc, 2AU, Ahc en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des 2 quartiers résidentiels Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

La délimitation des secteurs Ahc « constructibles » et Ah « non constructibles » n'est pas toujours pertinente : ex sud du Moulin Charron, secteur résidentielle sans siège agricole, avec 1 ou 2 terrains qui pourraient être construits.

La révision du PLU doit permettre,

- de contenir l'urbanisation dans les quartiers et écarts bâtis, le long des axes de circulation (zonage A ave extension et annexes réglementées, en application de la loi ALUR) :
  - nord du bourg au-delà du boisement « Le Piner », secteur Fief de Pillery, Les Groix, nord rue Moulin Charron, Le Lac, …
  - habitations aux abord des sièges ou bâtis agricoles (Poiron, Moulin Charron « nord »)

- de distinguer les quartiers ou groupes d'habitations suffisamment constitués, pouvant accueillir quelques logements en dents creuses et/ou jardins d'habitations existantes ; les critères retenu sont les suivants :
  - taille suffisante
  - nombre important de logement (> 30 habitations)
  - desserte satisfaisante
  - absence de sièges/bâtis/installation agricole
  - quantité limitée de « dents creuses »

IX.5.3. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES

Tous les sièges et bâtiments, installations agricoles sont classés en zone agricole A, à l'exception du siège d'exploitation viticole du centre bourg.

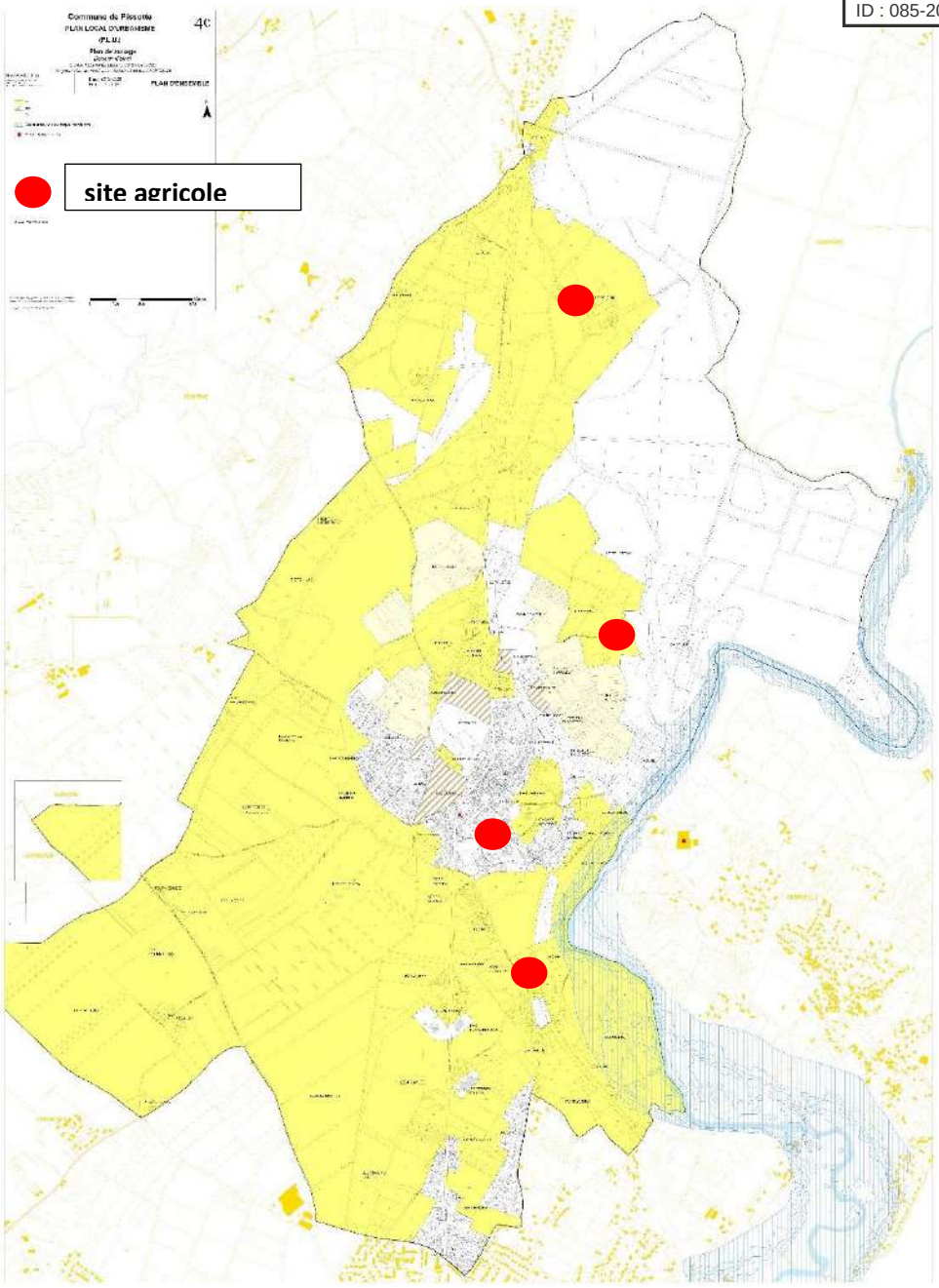
Dans le cadre des études de diagnostic agricole et lors de la concertation agricole, il apparait que l'exploitation agricole viticole (siège, annexe, logement de l'exploitant) implantée en centre-bourg (exploitation Coirier) ne prévoit pas de développement sur place.
En cas de reprise de l'exploitation (terres et vignes), l'exploitant envisage une délocalisation des installations et bâtiments agricoles hors centre-bourg, en raison :

- De la situation de l'exploitation en tissu urbain (bourg de Pissotte),
- Des voiries étroites qui rendent difficiles les circulations agricoles
- Des riverains non agricoles proches

Toutefois, la mutation n'est pas prévue à court terme. L'actuel site viticole comporte déjà une partie en logements (exploitant).
Il pourrait être envisagé de l'hébergement à moyen terme mais pas du logement à l'année.

Ce choix a été présenté et justifié e réunions des personnes publiques associées en mai 2024 puis mars 2025, validé.

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



Un zonage Av « viticole »est reconduit sur les périmètres AOC.

Un zonage Ap « sensible » d'un point de vue paysager, est maintenu au PLU révisé, pour éviter les implantations de constructions sur des secteurs de « présentation » du bourg.

Le PLU identifie au sein de la zone agricole, 4 STECAL à vocation économique (Ae1 à Ae5) et **1 STECAL « équipement »** (AL, terrain de football)
Il ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations et des annexes maîtrisées en emprises, implantations, hauteur, pour éviter tout effet de « mitage ».
Les STECAL Ae1 à Ae4 couvrent des activités en place, aucun terrain agricole ou naturel pour mettre en œuvre un « nouveau » projet. Le STECAL Ae5 est une friche.
Ces STECAL sont justifiés et les règles du PLU (usages, emprise, hauteur, implantations) sont qualitatives et ne remettent pas au cause la pérennité des usages agricoles environnants.

Le PLU n'identifie **aucun ancien bâti agricole pouvant faire l'objet de changement de destination** (art L.151-11,2 ° du cu).

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

Sont inscrits en espaces verts protégés (art L 151-19 du cu), des espaces « tampons » à conserver, en « interfaces » de jardins entre les quartiers bâtis et la zone agricole (quartiers résidentiels, villages et extensions, franges de hameaux) ; le règlement y limite les constructions et aménagements pour gérer les interfaces agricoles et les Zones de non traitement (ZNT)

Les haies qui encadrent les fonds de jardins de parcelles résidentielles en zone agricole ou limites de zone agricole (Ua, Ub) sont identifiées et protégées.

Les OAP

L'OAP thématique « 3-LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES » vise à :

→ (re)qualifier les interfaces entre l'urbain et l'agricole

→ proposer une liste d'essences recommandées

IX.5.4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

ZONAGE		Surface en ha
Ua	centre bourg	21,1
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)	37,9
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »	2,50
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)	0,85
A	zone agricole	722,4
Ap	secteur agricole protégé, paysager	9,7
Av	secteur agricole viticole	45,0
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg	1,73
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières	0,77
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges	0,87
Ae4	stecal activité économique Le Lac	0,33
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)	0,49
AL	Stecal terrain de sports	0,93
N	zone naturelle	354,2
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif	0,64

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

IX.5.5. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LEUR VALEUR ENVIRONNEMENTALE, ET/OU PAYSAGERE

Au PLU révisé :

Les éléments végétaux de la commune sont identifiés :

- Soit au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (motif paysager dominant),
- Soit au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (motif environnemental dominant).

Légende graphique réglementaire	Nomination et article référent	objectifs
	haies protégées article L151-23 du C. de l'U.	*conservation de la haie possibilité d'ouverture pour passages/gestion/sécurité, renouvellement sanitaire*
	espaces boisés protégés article L151-23 du C. de l'U.	*conservation du boisement et de ses lisières possibilités d'aménagements légers, cheminements, renouvellement sanitaire*
	espaces verts protégés article L151-19 du C. de l'U.	*maintien des parcs et jardins d'agrément possibilités d'annexes et extensions mesurées, installations de type jardin maitrise de bandes tampons en interfaces agricoles*
	alignements d'arbres protégés articles L151-19 du C. de l'U.	*maintien des arbres/sujets possibilité de renouvellement coordonné en cas de remplacement sanitaire*

Des haies et boisements sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies identifiées reprennent celles protégées dans le PLU approuvé en 2014. Leur tracé a été ajusté pour correspondre à la situation actuelle. Elles ont également été complétées :

- Repérage par la commune de haies supplémentaires à préserver
- Repérage par la commune de nouvelles haies récemment plantées
- Complément de repérage par les bureaux d'études de haies qualitatives, constitutives de la trame verte et bleue…

La règle mise en place vise à limiter les ruptures dans le maillage bocager :

- Arrachages autorisés uniquement pour création d'accès ponctuels aux engins agricoles, pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.)
- Dans la mesure du possible, replantation de la haie à l'emplacement du linéaire détruit. A défaut (exemple : création d'un nouvel accès agricole), il peut être admis de compenser sur un autre emplacement, adapté (exemple : ancien accès agricole).

Les boisements identifiés sont complémentaires aux espaces boisés classés (EBC) figurant également au règlement.
Ils concernent des boisements « secondaires », linéaires (mais non assimilables à des haies), de moindre superficie, en bord de voiries…
Contrairement aux EBC, le défrichement peut être autorisé, de façon dérogatoire, pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux…), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Des alignements d'arbres et arbres sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit d'alignements en entrées de fermes, domaines, de beaux arbres « repères » dans le paysage.

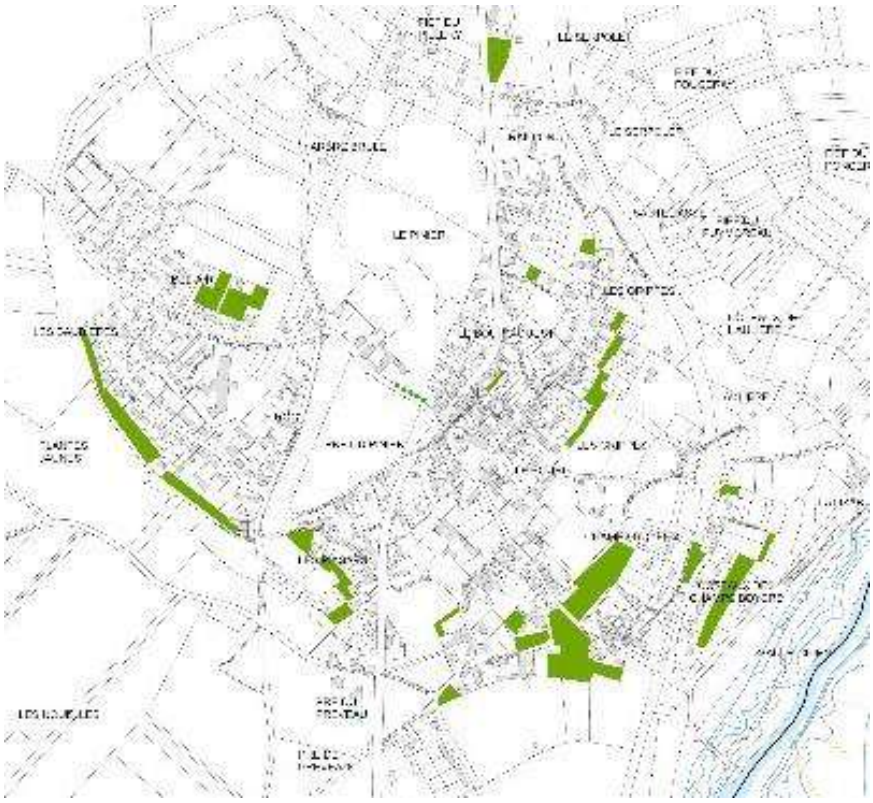
Le PLU identifie et protège des espaces libres, jardins «d'agrément, d'arrière » (jardins, clos, …) et très ponctuellement « de devant » (côté rue ou espace public) qui participent à la qualité de vie de la commune, à la

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

mise en valeur d'immeuble d'intérêt (demeures, maisons de maîtres, « châteaux »... et à l'ambiance « rurale » des hameaux et écarts.

Cette trame permet le maintien d'une trame verte dans le bourg, les quartiers.

Sont également inscrits en espaces verts protégés, des espaces « tampons » à conserver, en « interfaces » de jardins entre les quartiers bâtis et la zone agricole (quartiers résidentiels, villages et extensions, franges de hameaux) ; le règlement y limite les constructions et aménagements pour gérer les interfaces agricoles et les Zones de Non traitement (ZNT).



Espaces verts, arbres et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme *(bourg et Bel Air)*

IX.5.6. LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LEUR VALEUR PATRIMONIALE

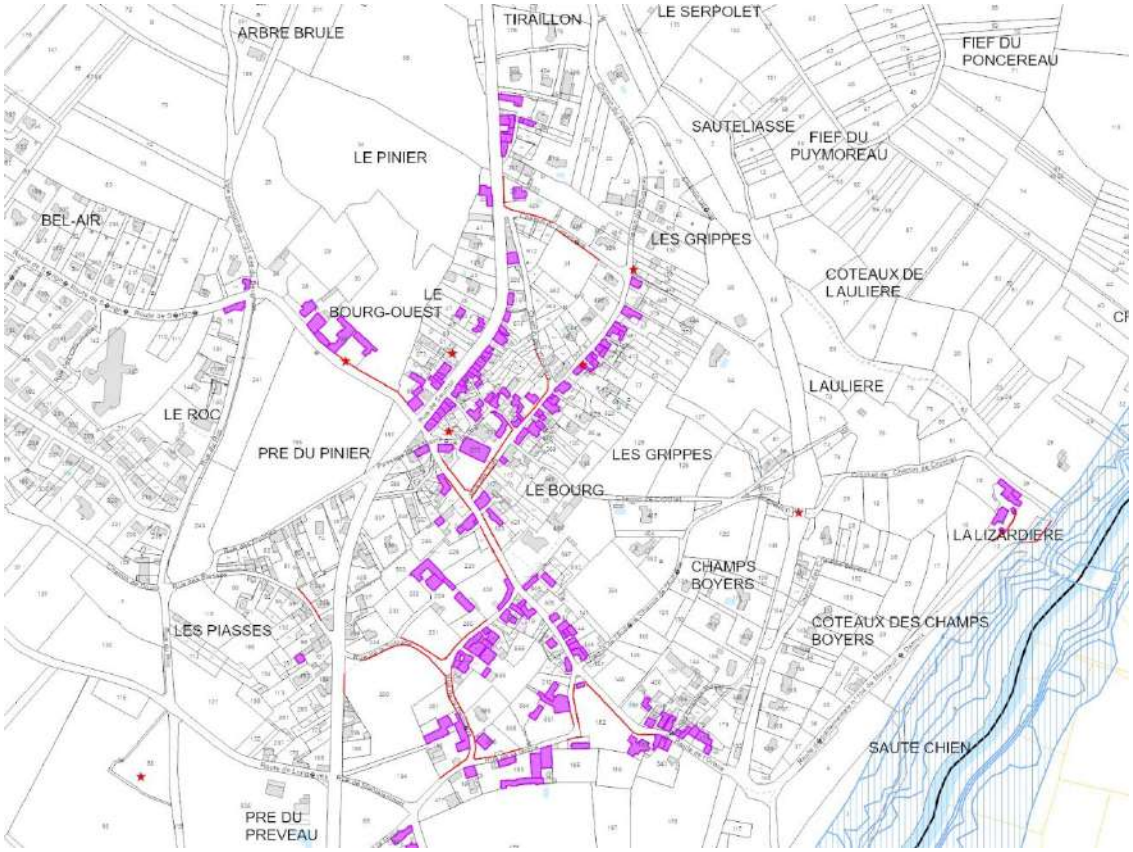
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, **localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel,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

La protection du patrimoine par le PLU permet de faire perdurer l'image de « village » et d'éviter des erreurs qui rendraient de centre bourg médiocre.

Différents types de patrimoine bâti ont été identifiés :

- Les maisons de bourg (plusieurs « séries » le long de la RD et dans le bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnancement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre…)
- Les demeures et châteaux (dans le bourg ou dans « la campagne »)
- Les ensembles agricoles, dépendances : architecture dont les percements sont bien souvent disposés de manière « aléatoire », au gré des fonctions. Les ouvertures peuvent être modifiés pour la réhabilitation/transformation en habitation.
- Les équipements : éléments « repères », qui structurent (la place de l'église/mairie) par leurs implantations
- Les murs et murets (déjà identifiés au PLU en vigueur, actualisés)

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



Eléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
(Bourg, Bel Air)

Le règlement du PLU distingue,

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

IX.5.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES

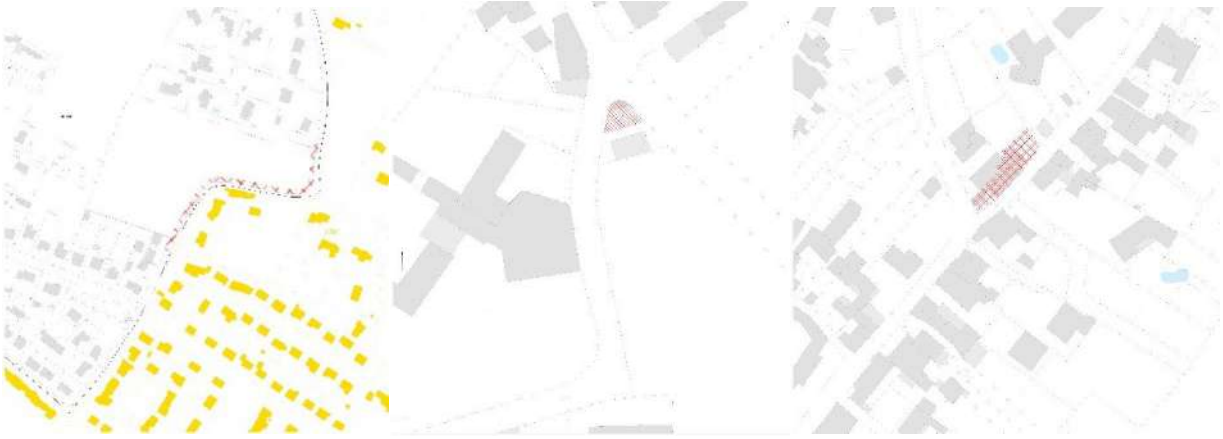
Les 3 emplacements réservés du PLU révisé sont :

- Rue des Juifs : parking, aménagement voirie
- Rue des Denises : élargissement de la voie
- Carrefour rue de la Groye et route de l'Orbrie

(bénéficiaire commune)

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

ER1 rue des Denises **ER 2 carrefour rue de la Groye/Orbrie** **ER3 rue des Jutts**

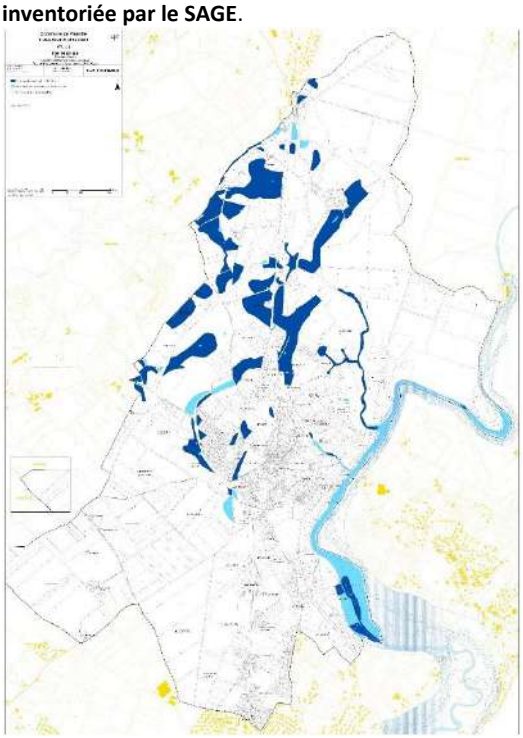


IX.5.8. LES ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU

Les zones humides protégées dans le PLU correspondent aux inventaires validés par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée le 10 janvier 2014. Ce type d'inventaire repose sur des critères précis définis par arrêté (arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement).

Aucune distinction n'a été faite selon les fonctionnalités des zones humides dans le PLU. En effet, **la Loi sur l'Eau ne fait pas de distinction des fonctionnalités des zones humides impactées**. Dès lors qu'un projet impacte une zone humide, que son niveau de fonctionnalité soit faible ou élevé, le projet est soumis à autorisation ou déclaration (selon les surfaces impactées – rubrique 3.3.1.0 de l'annexe à l'article R214-1 du Code de l'environnement).
Toute zone humide impactée devra être compensée conformément au SDAGE Loire-Bretagne. La compensation entraine des études longues et coûteuses pour le porteur de projet. Plus la surface impactée est grande et plus la fonctionnalité de la zone humide est élevée, plus la compensation sera importante. La connaissance de la fonctionnalité est donc **un moyen d'anticiper, hiérarchiser** les incidences qui découleront d'un projet impactant une zone humide, mais **ne dispense pas le PLU de protéger les zones humides**, toutes fonctionnalités confondues, et ainsi **privilégier l'évitement total des zones humides**.

Dans le cas du PLU de Pissotte, aucun projet porté par la révision du document d'urbanisme ne se situe sur une zone humide inventoriée par le SAGE.



Les zones humides et les zones hydromorphes, protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

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

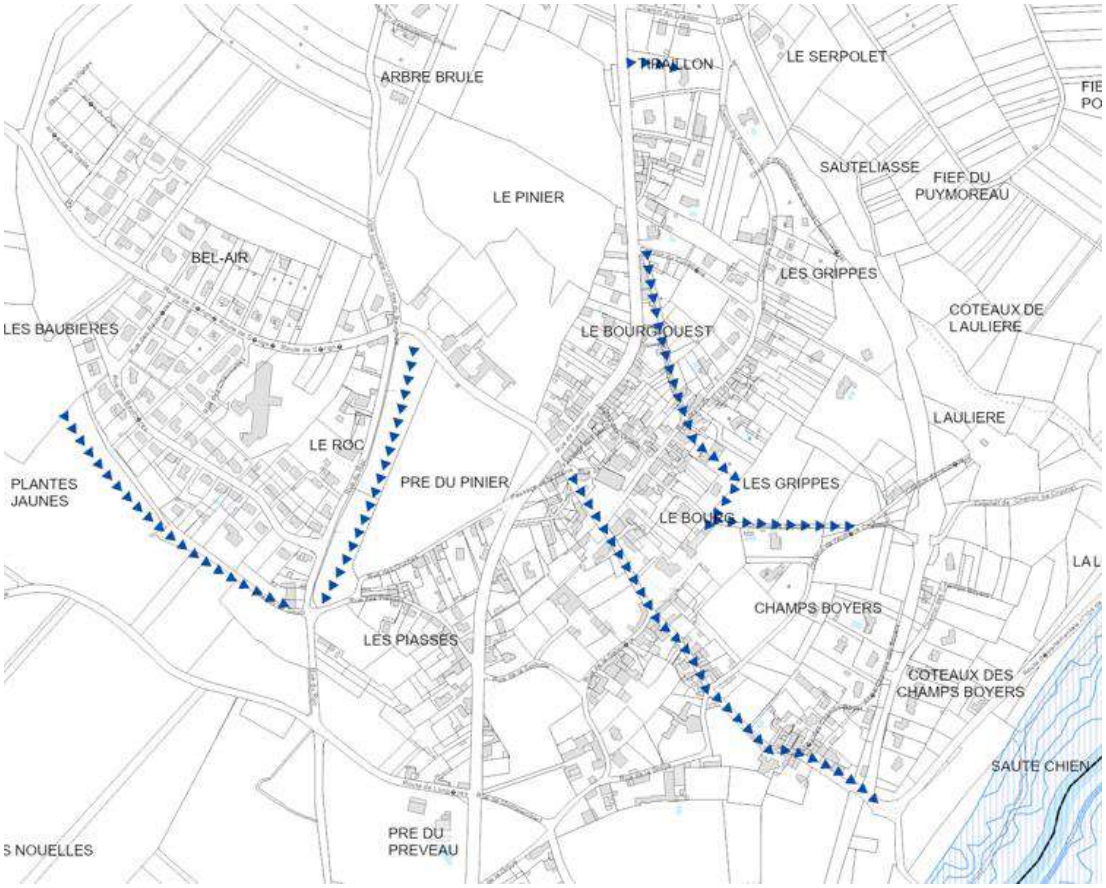
IX.5.9. LES TRAMES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les problématiques pluviales ont fait l'objet d'échanges thématiques entre la commune et les bureaux d'études. Ont ainsi été identifiés :

- Les secteurs d'accumulation des eaux pluviales connus par la commune
- Les axes de ruissellement relevés par Eau-Méga

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.



Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme *(Bourg, Bel Air)*

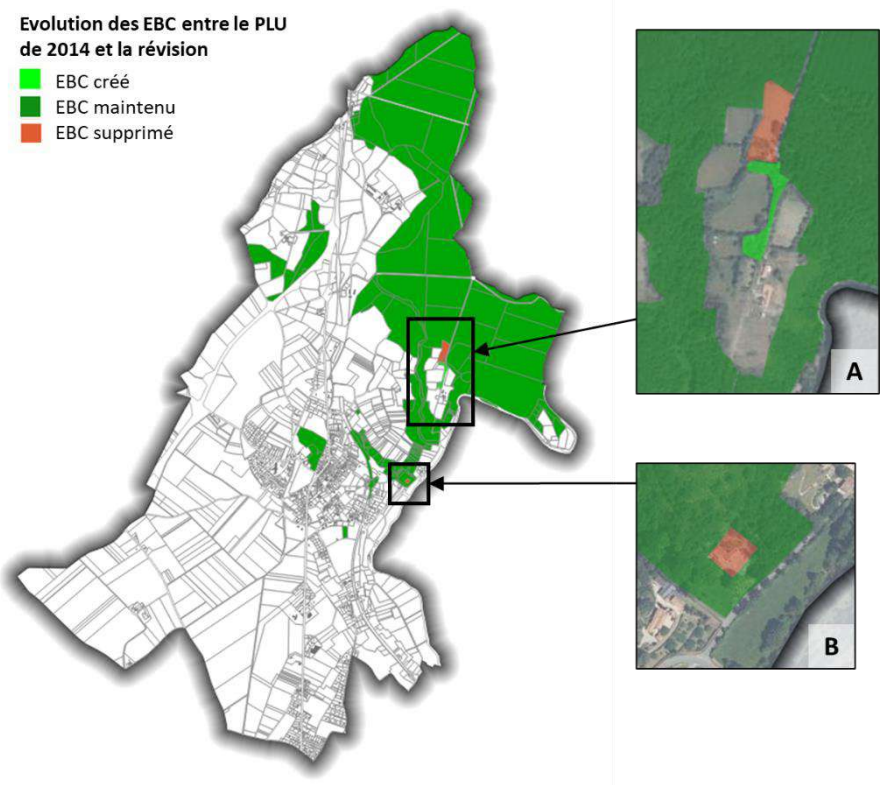
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

IX.5.10. LES BOISEMENTS PROTEGES EN ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Le PLU approuvé en 2014 comporte déjà des EBC. Ceux-ci ont été repris et ajustés pour correspondre à la situation actuelle.

La cartographie ci-dessous illustre l'évolution des EBC :

- Extrait A : retrait des EBC sur le bâti et prolongation sur le boisement en continuité des EBC en vigueur
- Extrait B : retrait des EBC sur le bâti



Bilan surfacique des mouvements d'EBC :

Avant la révision du PLU	Après la révision du PLU
300,55 ha	300,14 ha

Soit une évolution de -0,41 ha (4 100 m²) liée à la rectification des superpositions d'EBC sur le bâti.
La protection au titre des EBC a été maintenue car :

- Elles confèrent une protection forte au patrimoine boisé de la commune
- Elles n'empêchent ni les activités sylvicoles, ni l'entretien du boisement (abattages et coupes autorisés)
- Les EBC de la communes de Pissotte sont ainsi continus avec la protection EBC des communes voisines, permettant une cohérence réglementaire des surfaces boisées

Au sein des Espaces Boisés Classés, le défrichement est interdit.

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

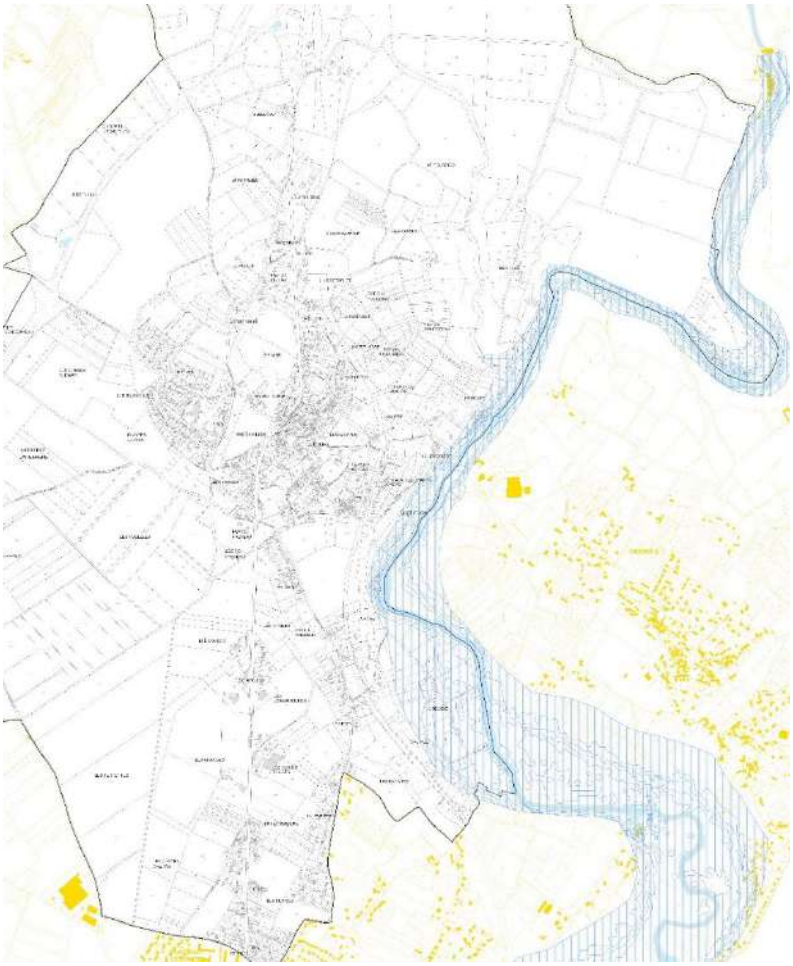
IX.5.11. LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE INONDATION

Rappel : en tant que servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, le PPRi doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de son programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la rivière Vendée, le Syndicat Mixte Vendée Sèvres Autizes (SMVSA) a réalisé plusieurs modélisations hydrauliques sur la rivière Vendée.
A la suite de cette étude et dans le cadre de la révision du PPRi, les services de l'Etat, par courrier réceptionné le 2 juin 2023, ont transmis un porter à connaissance officiel à la commune afin que soit prises en compte ces nouvelles données dans le cadre :

- du droit des sols (autorisations d'urbanisme et application du R.111-2 du code de l'Urbanisme),
- de la planification urbaine (Plan Local d'Urbanisme)
- de l'information sur les risques de la population (Code de l'Environnement) et sur l'organisation de la gestion de crise (Plan Communal de Sauvegarde)

Une doctrine d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme a été rédigée pour l'instruction des demandes d'autorisation, en complément du PPRi en vigueur, approuvé le 9 octobre 2006.Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRi en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les 2 informations, soit celle du PPRi 2006, soit celle de la nouvelle connaissance.



Dans un souci d'information, la zone inondable est présentée sur le plan de zonage du PLU avec un renvoi en légende vers la présente annexe.

Le périmètre de cette zone s'établit à partir de la superposition des 2 cartes d'aléas (PPRi 2006 et nouvelle connaissance SMVSA 2023), quel que soit le niveau d'aléa.

Les dispositions réglementaires applicables dans ce périmètre sont mentionnées au règlement écrit, par renvoi à l'annexe 6a3b (règlement PPRi, doctrine associée aux cartes d'aléas).

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

IX.6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

À ce titre, la révision du PLU de la commune de Pissotte est soumise à évaluation environnementale.

Le territoire communal est concerné par la ZSC « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords » et par la ZSC « Cavités à chiroptères de Saint-Michel-le-Cloucq et Pissotte ».
La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont de :

> Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
> Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
> Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux, Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

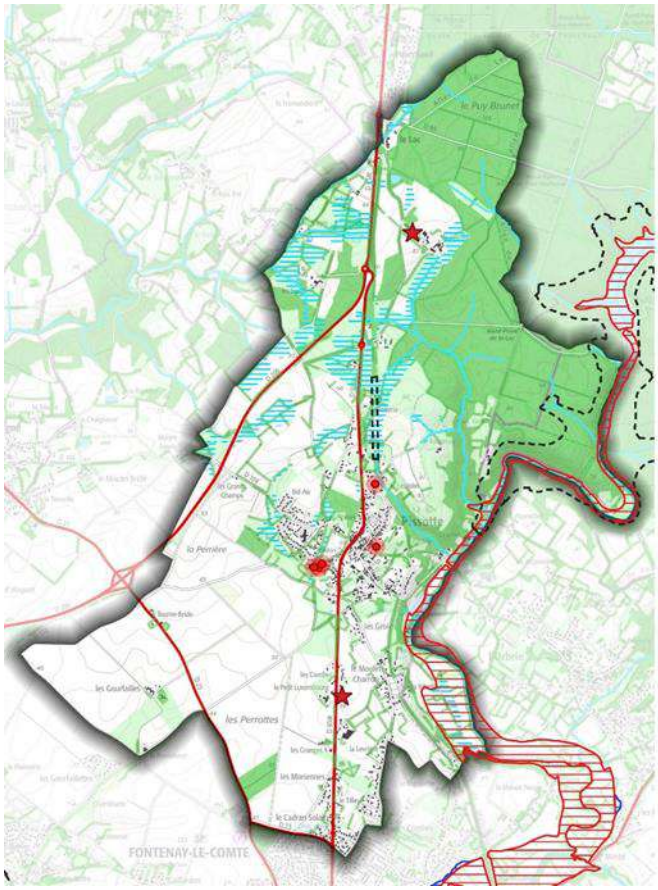
Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

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

IX.6.1. SYNTHÈSE DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Un patrimoine naturel riche classé Natura 2000 : forêt de Mervent-Vouvant, ancien tunnel ferroviaire
Sites Natura 2000

Des éléments de la trame verte et bleue à préserver : corridors en lien avec Natura 2000, maillage bocager, vallée de la Vendée, interface avec l'enveloppe bâtie, etc.
Boisements
Milieux ouverts
Surface en eau
Zones humides
Cours d'eau
Haies

Un risque inondation à intégrer pour ne pas augmenter l'aléa, ni l'exposition des biens et des personnes
PPRi Rivière Vendée
zone bleue
zone rouge

Des distances à adapter vis-à-vis des sources de risques et/ou de nuisances
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Principaux axes routiers

Une capacité des réseaux à prendre en compte dans les choix d'aménagement
Zones d'accumulation lors de forts épisodes pluvieux

IX.6.2. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements induits par la progression démographique et de permettre le développement de l'économie dans son centre-bourg, tout en :

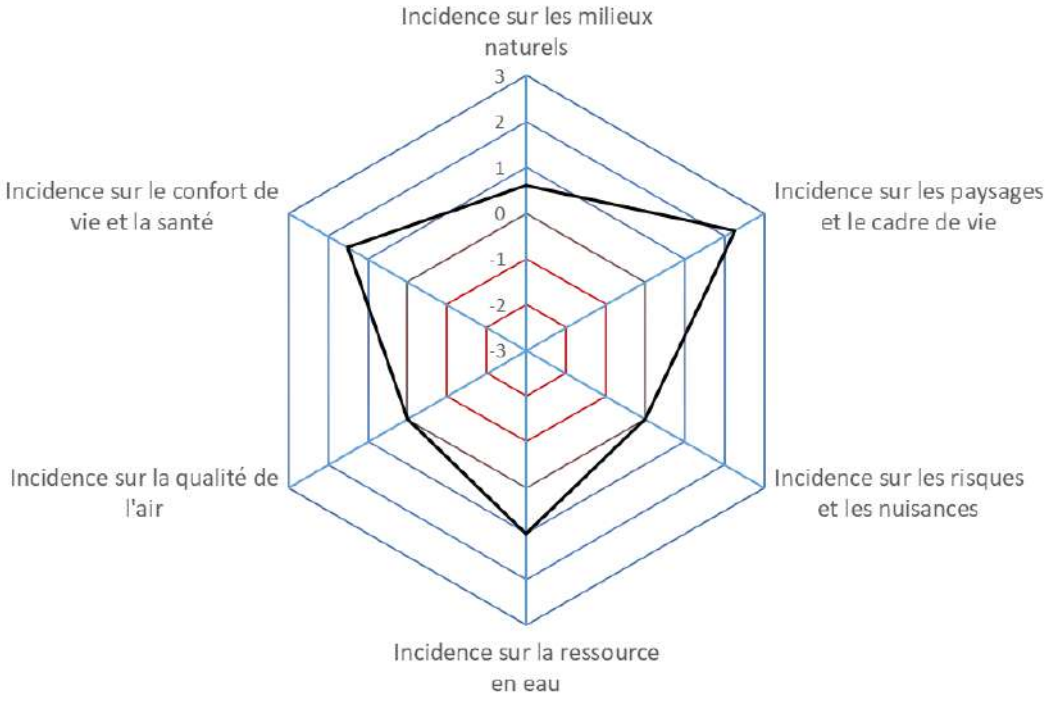
- Modérant la consommation d'espace à 50% par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021 (soit 2 hectares, correspondant à des surfaces déjà aménagées depuis 2021),
- Préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris au sein des enveloppes urbaines,
- Valorisant le patrimoine naturel, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité,
- Limitant l'usage de la voiture individuelle (dynamisation du centre-bourg),
- Evitant le mitage des espaces naturels et agricoles (mutualisation des espaces du bourg pour rapprocher les services et commerces des habitants, optimisation de l'espace dans les enveloppes urbaines…),
- Maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune,
- Préservant la ressource en eau,
- Tenant compte des capacités des réseaux,
- …

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

IX.6.3. INCIDENCES DES ZONES « U » : Ua, Ub, Ubb

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Elles n'impactent pas le réseau Natura 2000
- Elles n'intersectent aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique de la trame verte et bleue
- Elles sont associées d'une trame verte protégée par des prescriptions détaillées dans le règlement écrit
- Elles ont fait l'objet de repérages et d'analyses qui ont mené à l'identification et à la protection du patrimoine bâti, végétal et de la qualité paysagère
- Elles se situent hors zones de risques et anticipent, par les règles qui leurs sont associées, l'absence de nouvelles nuisances
- Elles sont desservies par les réseaux de collecte des eaux usées (avec station d'épuration conforme et en capacité de gérer les eaux nouvellement générées par la croissance démographique) et encadrent la gestion des eaux pluviales
- Elles n'impactent pas les périmètres de protection de captage
- Elles visent à dynamiser, conforter le centre-bourg et ainsi offrir des services, commerces, équipements de proximité à la population
- Elles intègrent des dispositions pour l'implantation qualitative des panneaux photovoltaïques sur toitures et pour la conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Elles disposent d'un potentiel mobilisable pour l'accueil des futures populations, permettant d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension
- Elles permettent le maintien et le développement des activités économiques et des emplois
- Elles intègrent les dispositions visant la sécurité et la salubrité



NB : Les 3 emplacements réservés inscrits dans la révision du PLU sont majoritairement situés en zone Ua et Ub. Ils sont tous 3 repris du PLU en vigueur, car non acquis mais toujours d'actualité. Ils ont été reportés sur le plan de zonage révisé et renumérotés. (cf. chapitre III.1.6. « Bilan des emplacements réservés »)

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

IX.6.4. INCIDENCES DE LA ZONE 1AU

Vue aérienne de la zone 1AU

Photo prise par drone de la zone 1AU (GHECO, 2023)

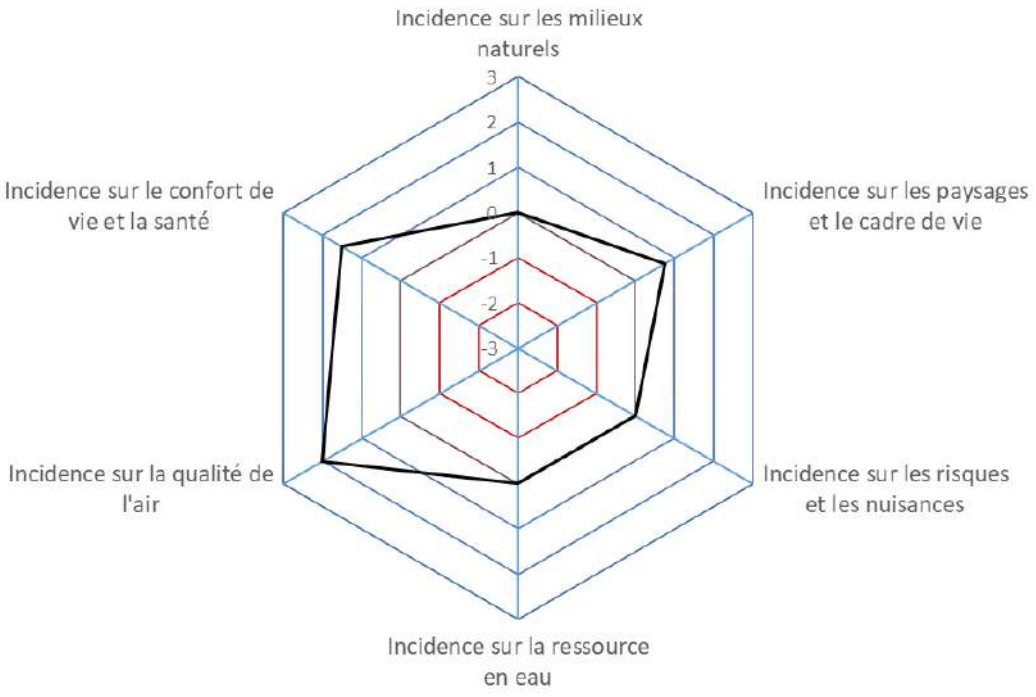
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

La zone 1AU a des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Par définition, une zone à urbaniser occasionne une incidence négative au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers.
La zone 1AU de la révision du PLU de Pissotte, par ses dispositions graphiques et écrites, s'inscrit dans une démarche qui évite et réduit considérablement les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation :

- Elle est située dans l'enveloppe urbaine, en continuité de la zone Ua (centre-bourg), sans consommation en extension.
- Elle se situe également à distance du réseau Natura 2000, des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue, hors zones humides inventoriées, hors zones de risques, hors périmètre de protection de captage…
- Elle comprend des bâtiments déjà existants, avec un potentiel à valoriser.
- Son emprise non bâtie est déjà desservie par les réseaux (assainissement, défense incendie…), aménagée, anthropisée.
- Les espaces verts ne présentent pas d'enjeu écologique ; ils sont régulièrement entretenus, fauchés, pâturés…
- Les bâtiments patrimoniaux existants sont protégés afin de conserver leur aspect identitaire de la commune.
- Le muret en pierre en pourtour du secteur est également protégé pour son intérêt patrimonial.
- Le site est peu arboré ; un seul arbre est présent à proximité des bâtiments existants. A ce titre, il est identifié et protégé par l'OAP, en tant que motif paysager à conserver.
- L'aménagement du site est divisé en 2 phases : une phase 1 de réhabilitation des bâtiments existants (3 à 5 logements dans le bâti ancien à l'horizon 2026/2028), une phase 2, optionnelle et qui dépendra du besoin en logements après mobilisation prioritaire des potentiels existants (8 à 10 logements maximum à l'horizon 2029/2035).
- L'aménagement cadré par l'intermédiaire de l'OAP sectorielle intègre les déplacements doux et mutualisés, en lien avec le bourg et le parc Montalembert.
- L'OAP sectorielle prévoit également que les stationnements nécessaires soient aménagés sur l'opération, évitant le stationnement des véhicules dans les rues du centre-bourg.
- L'OAP sectorielle et le règlement écrit visent le maintien d'espaces verts sur l'opération. Les dispositions cumulées du règlement écrit, de l'OAP sectorielle et de l'OAP n°5 confortent cette démarche en l'intégrant à la stratégie de gestion des eaux pluviales.
- La proximité de la zone 1AU avec le centre-bourg positionne les futurs logements à proximité des commerces, services de proximité, équipements…

Cet espace qui ne présente ni enjeu agricole, ni naturel, est un secteur stratégique dans le projet de développement territorial de la commune. Il constitue un potentiel urbanisable intéressant à valoriser.
Le PLU préserve par ailleurs les espaces naturels (zone N) et agricoles (zones A, Ap, Av) d'intérêt. De plus, la révision a été l'occasion d'identifier une trame verte dans le bourg, qui est protégée par un zonage N (parc boisé à l'ouest du centre ancien, parc Montalembert) et une prescription au titre de l'article L151-19 du CU visant les espaces verts à préserver (en franges urbaines et en cœur de bourg).



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

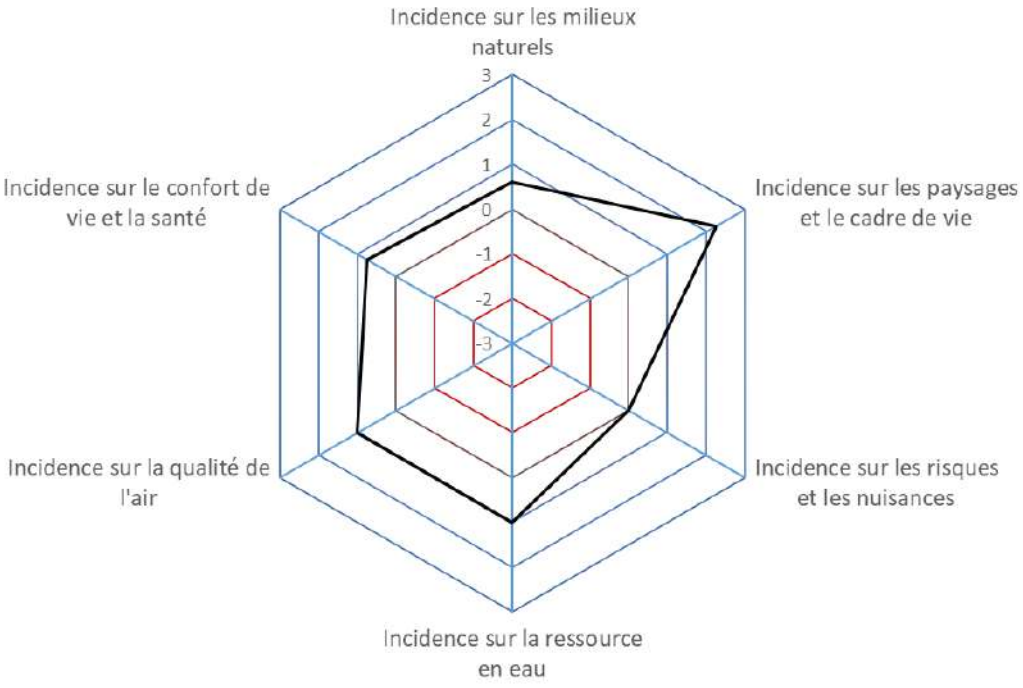
IX.6.5. INCIDENCES DE LA ZONE A ET SECTEURS Ap, Av, Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5, AL

La zone A a des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- La zone A couvre les espaces agricoles et leurs exploitations, visant leur maintien, leur développement et leur pérennité
- Elle couvre également quelques hameaux, écarts bâtis, limitant leur évolution qu'aux annexes et extensions limitées des habitations existantes
- La révision du PLU supprime les secteurs Ahc, constructibles, et les reclasse en A
- Les secteurs Ap et Av interdisent strictement toute construction
- Les règles restrictives de la zone A et de ses secteurs évite le mitage des terres agricoles
- Elles permettent également de préserver les éléments de trame verte et bleue et de paysage compris dans la zone A (haies, quelques boisements ponctuels, linéaires en bord de voiries, etc.), en association avec les prescriptions (articles L151-19, L151-23) qui ont été renforcées à l'occasion de la révision du PLU
- Elles préservent les franges urbaines, en association avec les mesures prises au sein des zones « U » (cf. chapitre VI.5.1) et l'OAP thématique n°3
- La zone A ne couvre pas le réseau Natura 2000
- Par ses règles strictes et son association avec la trame « inondation » reprise du PPRi et des études amorçant sa révision, la zone A évite l'augmentation des enjeux au sein de la zone inondable (partie aval, de La Lizardière à la limite communale sud)
- La zone A applique une distance de recul de 20 mètres des nouvelles constructions par rapport aux limites de la forêt de Mervent-Vouvant
- Elle évite l'exposition des biens et personnes dans les zones à risques naturels (inondation, feux de forêt) et industriels (ICPE, TMD)
- Elle évite les incidences sur la ressource en eau (pas d'augmentation significative de la production des eaux usées en zone A, maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltrer les eaux de pluie, absence de construction dans les 3 ha de périmètre de protection éloignée de captage couverts par la zone A…)
- Elles permettent le développement des énergies solaires photovoltaïques ou thermiques, conforté par la création du STECAL Ae5 en lieu et place d'une fiche remblayée, artificialisée, qui constitue un potentiel de requalification

S'agissant des STECAL Ae1, Ae2, Ae3, Ae4, Ae5 et AL :

- Ils correspondent à des activités existantes ou qui ont cessé ; ils sont par conséquent artificialisés, aménagés, voire bâtis…
- Les éléments de végétation présents sur les sites sont compatibles avec les projets envisagés (principalement maintien des activités en place) et sont protégés par le règlement du PLU (prescription écologique ou paysagère)
- Les règles qui leur sont appliquées visent exclusivement les activités économiques (Ae1 à Ae5) ou de loisirs (AL) auxquelles ces STECAL sont destinés
- Le zonage A qui les borde évite toute création de nouveau logement à leurs abords
- Les règles applicables aux nouvelles constructions ont été ajustées STECAL par STECAL, selon leurs besoins et le contexte environnant, afin de permettre la réalisation des projets sans créer de nouveaux risques, contraintes, nuisances, etc.
- Les STECAL en zone A évitent le réseau Natura 2000, les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, les zones humides, les éléments de patrimoine, les zones de risques…



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

IX.6.6. INCIDENCES DE LA ZONE N ET DU SECTEUR NL

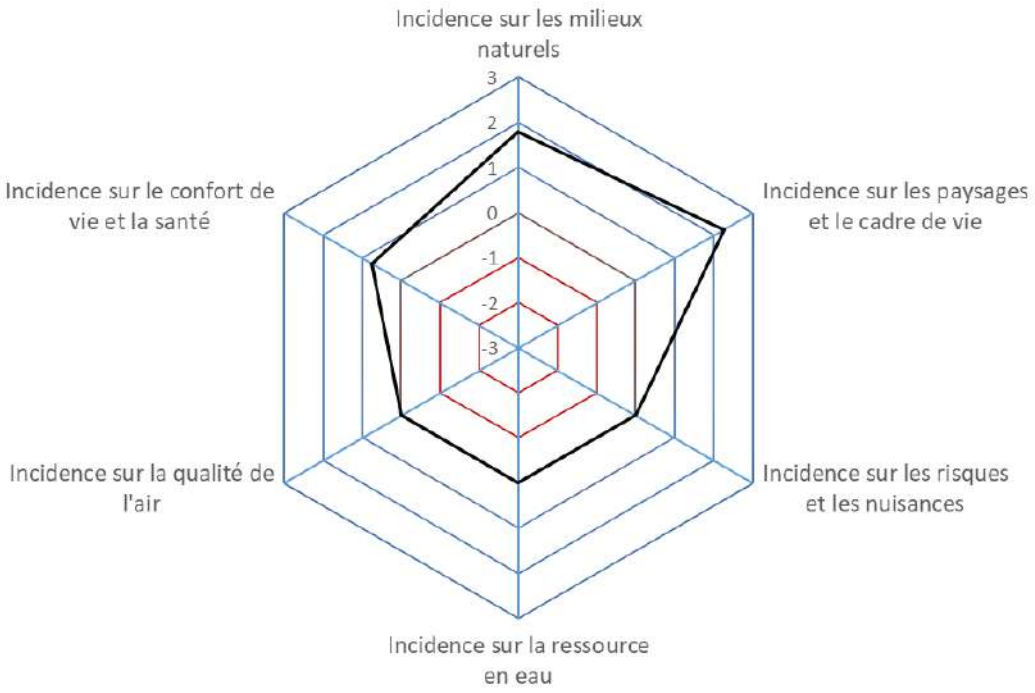
La zone N a des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Le PLU en vigueur bénéficie d'une protection déjà forte des milieux naturels : protection du réseau Natura 2000, de la trame verte et bleue, du réseau hydrographique, etc. par la mise en place d'un zonage naturel dédié et de prescriptions haies, boisements, zones humides, ainsi que des Espaces Boisés Classés (massif forestier).

La révision du PLU reprend et complète les dispositions du PLU en vigueur :
- Une zone N inconstructible, sauf pour l'évolution limitée à l'extension/annexe des habitations isolées dispersées dans le zonage naturel, ainsi que pour les constructions nécessaires à l'activité sylvicole
- Des compléments de repérages des haies et boisements pour l'application d'une protection actualisée au titre de l'article L151-23 du CU
- Un maintien des EBC avec un travail pour affiner les délimitations, notamment en déclassant les EBC sur le bâti (Maison Forestière de Saint-Luc)
- Une protection de toutes les zones humides validées par le SAGE Vendée et mise en place d'orientations écrites pour la valorisation des zones hydromorphes issues des données du SAGE via l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques »
- Des compléments de protection apportés par l'OAP thématique n°5 aux haies, boisements, réseau hydrographique, zones humides…

Ces mesures résultent en un renforcement de la protection des milieux naturels et des paysages et donc en une incidence positive de la zone N sur ces thématiques.
La zone N maintient un évitement des risques, une protection de la ressource en eau et de la qualité de l'air.

Le secteur NL créé à destination d'un équipement d'intérêt collectif est situé en continuité de l'enveloppe urbaine, à proximité des réseaux, hors zone de risque. Le site est déjà anthropisé. Son emprise a été étudiée pour éviter la partie boisée du parc de Montalembert, classée en N. Il s'inscrit ainsi dans une démarche d'évitement, sans incidence notable prévisible sur l'environnement.



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

IX.6.7. INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000

La totalité des espaces du réseau Natura 2000 (2 ZSC couvrant la vallée de la Vendée, le massif forestier de Mervent-Vouvant et l'ancien tunnel ferroviaire) est zonée N.

La zone N applique un principe général d'inconstructibilité. Elle ne permet qu'une évolution limitée de l'existant (annexe/extension des habitations) et les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitant forestière.

La protection des haies, des zones humides et des boisements (au titre de l'article L151-23 du CU et des Espaces Boisés Classés) contribue à maintenir des milieux favorables aux espèces.

Aucun habitat d'espèces protégées n'a été retenu pour être à court ou long terme urbanisé.

Le règlement écrit et les OAP (OAP sectorielle de la zone 1AU du Clos de la Solitude, OAP thématique n°5) encadrent la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

En conclusion :

- **Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire,**
- **Le projet de PLU n'est pas susceptible d'occasionner la destruction d'espèces d'intérêt communautaire,**
- **Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique,**
- **Le projet de PLU ne permettra le développement d'aucune activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles, etc.**

IX.7. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES SUP ET DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

IX.7.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-EST VENDEE APPROUVE LE 21/04/2021

Le SCoT du territoire Sud-Est Vendée a été approuvé le 21 avril 2021.
Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
1. OBJECTIFS RELATIFS À LA GESTION ÉCONOME DES ESPACES		
1A. Contribuer aux objectifs régionaux de maîtrise de l'artificialisation des sols	**X**	Réduction consommation foncière, réduction significative des zonages constructibles (moins 50 %) dans le cadre de la révision
1B. Accompagnement le renforcement des pôles du territoire par une offre foncière adaptée et proportionnée à leur fonction structurante	**X**	Requalification des zonages Ajustement des ouvertures à l'urbanisation selon les besoins réels pour l'habitat, les équipements
1C. Organiser l'offre urbaine au regard du rôle attendu de chaque partie de territoire	**X**	Concentration des offres urbaines sur le cetre bourg/Bel Air
1D. Maîtriser l'artificialisation des sols	**X**	Réduction consommation foncière, réduction significative des zonages constructibles (moins 50%) dans le cadre de la révision OAP sectorielle et thématiques pour favoriser la densification
1E. Organiser les évolutions urbaines en préservant les sites et paysages patrimoniaux	**X**	OAP sectorielle et thématiques pour encadrer extensions urbaines (habitat) et le renouvellement urbain Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu)
2. OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS		
2A. Protéger la qualité des grands espaces naturels emblématiques	**X**	Zonages N, NL, Ap, Av Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Limitation stricte des STECAL aux « écarts » économiques déjà aménagés (activités en place) ou friche

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

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
		Espaces boisés classés (EBC)
2B. Conforter la qualité écologique et paysagère du territoire associant marais, plaine et bocage	X	Zonages N, NL, Ap, Av Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides OAP corridors écologiques
2C. Préserver les qualités fonctionnelles et paysagères de l'espace agricole	X	Zonages N, NL, Ap, Av Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides OAP corridors écologiques
3. OBJECTIFS RELATIFS À L'HABITAT		
3A. Favoriser la production d'une offre de logements adaptée à l'ambition de croissance et de structuration du territoire	X	Respect des objectifs chiffrés SCOt Ajustement des zonages et OAP selon les besoins estimés (en intensification / en extension - 100 % en « enveloppes urbaines » - Aucun logement prévu en « extensions » Rappel des taux inscrits au SCOT : 60 % / 40 %.
3B. Accompagner la diversification de l'offre en logements pour fluidifier les parcours résidentiels	X	Prise en compte des besoins Prise en compte du lotissement en cours « Les Bretonnes » (Ubb), tranche 2 et du projet de réhabilitation du clos de la solitude (+ logements neufs, hébergement touristique potentiel)
3C. Favoriser la reconquête des logements vacants des centres des villes, bourgs et villages	X	Objectifs chiffrés fixés dans les calculs des besoins en logements
3D. Encourager la performance énergétique du bâti	X	Règlement adapté sous réserve préservation patrimoine bâti identifié L151-1 du CU (conditions) OAP thématique STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque
4. OBJECTIFS RELATIFS AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS		
4A. Favoriser l'accroche et la connexion du territoire aux grands réseaux régionaux et nationaux	X	Secteurs de développent connectés aux infrastructures routières et transports en commun (bus scolaire), piste cyclable RD 938ter
4B. Faciliter l'accessibilité des pôles et la multi-modalité à l'échelle des villes, bourgs et villages	X	///
4C. Favoriser les connexions intercommunales pour une mobilité rurale facilitée	X	/// ER rue des Denises pour améliorer circulation sud commune/Fontenay
4D. Accompagner l'accessibilité des espaces économiques pour les salariés	X	///
4E. Accompagner le développement de l'itinérance touristique sur le territoire	X	Valorisation du patrimoine et de la vallée de la Vendée
5. OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL ET ARTISANAL		
5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes	X	Pas de ZAE sur Pissotte
5B. Organiser une offre de parcs d'activités qui valorise les pôles structurants	X	///
5C. Soutenir l'économie tertiaire à Fontenay-le-Comte et dans les pôles relais	X	///
5D. Optimiser l'appareil commercial de Sud-Est Vendée dans un souci d'équilibre et de performance de l'offre	X	///
5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir	X	Prise en compte des capacités de densification/mutation Prise en compte des mutations possibles

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

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
5F. Proposer un développement diversifié et maitrisé du foncier et de l'immobilier économique	X	Activités encadrées en Ua, Ub STECAL Ae1 à AE4 pour activités dispersées
5G. Accompagner la sécurisation, la diversification et la qualification des activités agricoles et forestières	X	Prise en compte des sièges et bâtis agricoles Réduction des zonages constructibles au bénéfice des zonages A (moins 50 %)
5H. Permettre le développement d'une offre structurée d'hébergements et de services touristiques	X	Règlement adapté
6. OBJECTIFS RELATIFS À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE		
6A. Qualification et structuration urbaine des pôles du territoire	X	Règlement adapté pour qualifier les formes urbaines Protection des éléments de patrimoine identifiés
6B. Qualifier les centralités urbaines (ville, bourgs et villages) pour générer des aménités urbaines et soutenir l'activité locale	X	Règlement zone Ua adapté pour favoriser l'équilibre des polarités commerciales
6C. Valoriser les motifs paysagers typiques du territoire	X	Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides
6D. Soutenir une production énergétique d'origine renouvelable respectueuse de la qualité paysagère du territoire	X	Règlement adapté OAP thématique dédiée STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque
6E. Valorisation du patrimoine rural (moulins, murs, etc.)	X	Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu)
6F. Faire vivre les formes urbaines paysagères	X	OAP interfaces agricoles Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu)
6G. Qualifier les franges et les entrées urbaines	X	Protection des éléments de patrimoine paysager (art L151-19 du cu) Réduction des zonages constructibles le long de la RD 938 ter
6H. Qualité des espaces économiques	X	///
6I. Qualité des paysages agricoles	X	Protection des éléments de patrimoine bâti et paysager (art L151-19 du cu) Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés, zones humides
6J. Qualification vitrines du territoire	X	///
7. OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES		
7A. Développer des équipements et des services de rayonnement métropolitain	X	///
7B. Promouvoir le développement d'équipements de centralité dans les pôles structurants	X	/// Prise en compte des équipements
7C. Accompagner le maintien et le renforcement d'équipements et de services contribuant à conforter les centre bourgs et leurs fonctions de proximité	X	Zonage UA dans le bourg
7D. Accompagner le développement ou la création d'équipements et services favorisant l'animation économique du territoire et la structuration de filières	X	Règlement non contraignant
8. OBJECTIFS RELATIFS AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES		
8A. Capitaliser sur les infrastructures existantes mobilisables	X	Règlement non contraignant
8B. Contribuer à la constitution d'un réseau hiérarchisé	X	Règlement non contraignant
8C. Prévoir le déploiement des réseaux électroniques dans les aménagements urbains	X	Règlement non contraignant

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

LES ORIENTATIONS DU DOO	PRISE EN COMPTE AU PLU	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
9. OBJECTIFS RELATIFS AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES		
9A. Améliorer la disponibilité et la qualité de la ressource en eau	**X**	Le périmètre de protection de captage est intégré aux servitudes annexées au PLU
9B. Valoriser le rôle des haies bocagères dans la gestion des risques naturels	**X**	Protection des haies, alignements d'arbres, espaces boisés Règlement renforcé OAP « corridors écologiques » (Respect du PPRi)
9C. Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables	**X**	STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque Règlement adapté OAP thématique dédiée
9D. Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments	**X**	STECAL Ae5 pour parking avec ombrières ou parc photovoltaïque Règlement adapté OAP thématique dédiée
9E. Prévenir l'exposition aux risques naturels et industriels	**X**	Zonages adaptés N ou A sur vallée de la Vendée inondable Pas de développement-extension sur secteurs à risques
9F. Diminuer les pollutions et les nuisances	**X**	Le PLU propose un ensemble de dispositions visant à limiter les risques et les nuisances : desserte réseaux, gestion du pluvial, défense incendie, traitement paysager…
9G. Encourager la gestion environnementale des espaces économiques	**X**	Dans l'OAP thématique « corridors écologiques » : gestion du pluvial, perméabilité des sols, espaces verts…

La révision du SCoT a été engagée en janvier 2025. Le futur SCOT comportera un document d'Aménagement Commercial et Logistique pour actualiser et améliorer les orientations et dispositions propres aux activités et pôles économiques du territoire

Dans le cadre de l'association des PPA (réunion mars 2025) il a été constaté que le projet de PLU était compatible avec les enjeux et objectifs de la révision engagée, notamment : Respect de la loi Climat, maîtrise de la consommation d'espaces NAF

IX.7.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DU PAYS FONTENAY-VENDEE APPROUVE LE 09/01/2020

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) met en exergue 5 grands enjeux :	TRADUCTION AU PLU PADD—REGLEMENT - OAP
Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages	Offre diversifiée favorisée via : - le règlement - les OAP
Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie	OAP thématiques dédiées (implantation, évolutivité du bâti, économies d'énergies…) OAP sectorielle intégrant : - formes urbaines qualitatives - protection des murs de clos et espaces verts du clos Règlement : interface agricoles gérées
Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc	Protection du patrimoine bâti Intégration des objectifs de reconquête de vacance et les mutations potentielles (réhabilitation)
Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques	PLU compatible avec cet objectif
Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.	///

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

IX.7.3. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DU PAYS FONTENAY-VENDEE VALIDE LE 28/03/2022

PLAN D'ACTION	COMPATIBILITE AVEC LE PLU
AXE N°1 – METTRE EN VALEUR L'EAU, LA FORET ET LA BIODIVERSITE SUR LE TERRITOIRE	
Action n°1 : Agir pour une meilleure maîtrise du cycle de l'eau	La Vendée, sa vallée alluviale et ses affluents sont protégés par un zonage N, sauf la partie aval de la Vendée (entre La Lizardière et la limite communale sud) qui est située en contexte agricole et, à ce titre, classée en zone A. Les zones A et N restreignent la constructibilité à l'évolution limitée des habitations existantes et aux activités agricoles et forestière. Cette protection s'additionne d'une trame « inondation » qui reprend les dispositions du PPRi en vigueur et des études d'aléa qui encadrent sa révision. A ces dispositions s'ajoutent l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », qui comprend un chapitre destiné à préserver la continuité écologique et hydrologique aux abords des cours d'eau (orientation 5.2.1). La gestion des eaux pluviales est encadrée à 3 niveaux dans le PLU révisé : - Les dispositions générales du règlement écrit - Les trames d'écoulement des eaux pluviales protégées et réglementées au titre de l'article L151-23 du CU. Celles-ci sont identifiées au sein des enveloppes urbaines et à leurs abords. - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valorisation des zones humides (protégées par les dispositions du règlement écrit) et des zones hydromorphes, orientations visant la gestion des eaux pluviales à la source. Par ailleurs, la protection et le maintien d'une trame verte en cœur de bourg contribue à favoriser la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Les périmètres de protection du captage du complexe hydraulique de Mervent sont protégés par la zone N (54 ha au total) et A (3 ha). Aucun bâtiment n'existe et aucune zone urbanisable ne se situe sur le périmètre de protection. Les zones U et 1AU sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Les secteurs sous assainissement individuel sont classés en zones A et N, ce qui implique qu'aucune construction nouvelle à destination de l'habitat n'y sera autorisé. Autrement dit, les règles de ces zones ne créent pas de nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif.
Action n°2 : Mettre en œuvre une charte forestière	Non directement concerné
Action n°3 : Accompagner la plantation et l'entretien des haies	Les haies du PLU en vigueur ont été reprises, actualisés, ajustées et complétées par une compilation des repérages par les bureaux d'études et les élus. Les haies qui ont un intérêt écologique et/ou paysager sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Le règlement impose que toute haie abattue soit remplacée par une composition d'essences locales. Une liste d'essences proscrites et recommandées est fournie par l'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales ».
Action n°4 : Renforcer le rôle de la biodiversité et anticiper les impacts du changement climatique sur la faune et la flore	La trame verte et bleue a été déclinée et précisée à l'échelle communale. Le zonage et le règlement écrit, complétés des OAP thématiques, protègent le réseau hydrographique, les espaces boisés, les haies, les alignements d'arbres, les espaces verts, les zones humides…

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

AXE N°2 – ELABORER UNE STRATEGIE EN MATIERE DE MOBILITE	
Action n°5 : Elaborer un schéma directeur des mobilités et planifier le développement des alternatives adaptées	Non directement concerné
Action n°6 : Promouvoir le covoiturage et le télétravail comme une véritable alternative à la voiture individuelle	L'OAP sectorielle de la zone 1AU Clos de la Solitude prévoit un accès au site par l'allée existante du clos. La desserte sera complétée si besoin en fonction des constructions futures. La voirie devra intégrer les cheminements doux, par un principe de voie partagée, favorisant la mixité des usages sur l'espace public.
Action n°7 : Accompagner et faciliter l'usage du vélo et des modes doux sur les déplacements de courte distance	
Action n°8 : Verdir le parc de véhicules des collectivités et encourager l'usage de nouvelles motorisations sur le territoire	
AXE N°3 – OPTIMISER LE PATRIMOINE, PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DES PROJETS D'ENR	
Action n°9 : Favoriser la rénovation énergétique du patrimoine public	Le PLU intègre une OAP thématique dédiée à la conception bioclimatique des bâtiments. En outre, il autorise et encadre les projets dédiés à la production d'énergie renouvelable. Un STECAL Ae5 prévoit la possibilité d'un parking avec ombrières ou parc photovoltaïque
Action n°10 : Faciliter et financer la rénovation énergétique de l'habitat	
Action n°11 : Encourager les projets d'Energies Renouvelables	
Action n°12 : Adapter les documents de planification et d'aménagement pour intégrer les enjeux d'économie d'énergie et de transition énergétique	
AXE N°4 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	
Action n°13 : Proposer une démarche globale d'économie circulaire aux entreprises	S'agissant du développement économique, le PLU agit à plusieurs niveaux : - En zone Ua : confortement du centre-bourg par mixité des usages, sans engendrer de nuisances - En zone A et N : activités agricoles et sylvicoles - Au sein des STECAL Ae1 à Ae5 : maintien, valorisation des sites économiques existants
Action n°14 : Accompagner l'agriculture dans des programmes Air, Energie, Climat	
Action n°15 : Favoriser les circuits courts et les approvisionnements en produits alimentaires locaux et de qualité	
Action n°16 : Renforcer la démarche "tourisme écoresponsable" et valoriser la transition énergétique	
AXE N°5 – PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SANITAIRES ET LES RISQUES NATURELS	
Action n°17 : Mesurer, étudier et informer sur la qualité de l'air (extérieur et intérieur)	Non directement concerné
Action n°18 : Compléter les enjeux « Air », « Santé», « changement climatique » du Contrat Local de Santé	Non directement concerné
Action n°19 : Animer, co-animer ou déléguer des actions spécifiques de sensibilisation et prévention en lien ou non avec le CLS (ex : radon)	Non directement concerné
Action n°20 : Mieux connaître et s'adapter à l'évolution des risques naturels et émergents	L'état initial de l'environnement du PLU a mis en évidence une sensibilité au risque d'inondations (crues, rupture de barrage…). Sur le plan de zonage, les zones bleue et rouge du PPRi ont été remplacées par une zone dite « zone inondable » tracée sur les contours extérieurs des zones inondables PPRI 2006 superposées à la carte d'aléas du PAC 2023. Les futures zones urbanisables se situent en-dehors des zones inondables (PPRi et cartes d'aléas). L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » renforce la protection contre le risque d'inondation et de la ressource en eau en général. Il prévoit par ailleurs des orientations visant à lutter contre la prolifération du moustique tigre.
AXE N°0 – EN TRANSVERSALITE	
Action n°21 : Faire vivre, communiquer et assurer la transversalité du PCAET	Non directement concerné

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

IX.8. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
CONFORTER LE CADRE DE VIE ATTRACTIF DE LA COMMUNE			
Surface de patrimoine bâti protégé encore existant	2,9 ha	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'éléments de petit patrimoine protégé encore existants	15	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Linéaires de murs protégés encore existant	32 531 ml	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Linéaires d'alignements d'arbres protégés encore existants	161 ml	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'arbres isolés protégés encore existants	8	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Surfaces de jardins ou d'espaces libres à conserver encore existants	5,4 ha	Maintien	Prescription L151-19 du CU
PRESERVER LE POTENTIEL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG ET DES QUARTIERS URBANISES			
Linéaire de haie protégée encore existante	36 581 ml	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Linéaire de haie plantée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, Chambre d'agriculture
Surface de boisements protégés encore existants	15,1 ha	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Surface d'Espaces Boisés Classés encore existants	300,1 ha	Maintien	EBC
Surface de zones humides protégées encore existantes	89,6 ha	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Surface de zones humides créées par compensation depuis l'approbation du PLU	-	Minimum (application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser »)	Commune
Surface de zones hydromorphes encore existantes		Maintien ou requalification	Prescription L151-23 du CU
Surface de zones hydromorphes valorisées, requalifiées, « améliorées » depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Nombre de bâtiments cadastrés en zone Natura 2000	2	Maintien	Commune, PC
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, ALEAS ET NUISANCES DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL			
Nombre de constructions en zone submersible (périmètre PPRi)	13	Maintien	Commune, PC
Nombre de construction en zone forestière (risque feux de forêt)	30	Maintien	Commune, PC
Nombre de sinistres liés à des inondations pluviales depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune

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

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Nombre de conflits déclarés en mairie concernant les nuisances liées aux entreprises depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
PROTEGER LES TERRES, ACCOMPAGNER LES ACTIVITES AGRICOLES ET LEURS EVOLUTIONS			
Surface Agricole Utile	189 ha en 2020	Suivi d'évolution	Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation agricole	6	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
ÊTRE SOUCIEUX DU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT POUR DEMAIN **ACCUEILLIR DE MANIERE MODEREE DE NOUVELLES POPULATIONS, FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE ET REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS**			
Nombre de logements créés au total depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ua depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ubb depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de bâtiments revalorisés en logements en zone 1AU (Clos de la Solitude) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone 1AU (Clos de la Solitude) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Surface de parc photovoltaïque, ombrières, etc. créée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
SOUTENIR LES ACTIVITES ET L'EMPLOI EN S'INSCRIVANT DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL ET EN OPTIMISANT SA SITUATION A L'INTERFACE DE FONTENAY-LE-COMTE, DU MARAIS POITEVIN, FORET DE MERVENT			
Surface de STECAL à vocation économique	4,2 ha	Suivi d'évolution	Commune
Surface de STECAL à vocation de loisirs	0,9 ha	Suivi d'évolution	Commune

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

(P.L.U.)

1.a

PLAN AGRICOLE

Dossier d'arrêt

Conseil communautaire du 07/07/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 07/07/2025

GHECO URBANISTES
B.WAGON, Architecte Urbaniste
C.JAFFRE, Urbaniste
JB.ROBIN--CHANTELOUP - Géomatique

06/05/2025

Echelle : 1/5 000e

PLAN D'ENSEMBLE

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

- Bâti élevage animaux
- Hangar
- Ecurie
- Stockage
- Cave/Chai
- Accueil
- Salle de réception
- Habitation de l'exploitant
- Habitation tiers
- Annexe habitation tiers

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

- Projet agricole
- Hébergement touristique
- Accès
- Accès secondaire
- Circulation agricole
- Espace boisé

Type de culture :

- Culture
- Prairie
- Fourrage
- Divers
- Sans production
- Vigne

N

0 125 250 500 Mètres

Fond de plan cadastral : PCI Vecteur, janvier 2025
Données PLU : Géoportail de l'Urbanisme
Registre Parcellaire Graphique 2023 - IGN (Mise à jour juillet 2024) issu du relevés PAC 2022
Pissote_CarteAgricole_Ensemble_5000e

Spatial Reference
Name: RGF 1993 Lambert 93

SERIGNE
MERVENT
ORBRIE (L)
LONGEVES
FONTENAY LE COMTE
LE LAC
LA LOGE
LES BAGES
BERTRAND
LE POIRON
LES SAULZES
BELLEVUE
CHAMP DU CHENE ROND
FIEF DU LAC
LA TONNELLE
LA TUILERIE
CHAMP GAZELLE
FIEF CORNU
TAREMBAUD
PILLERY
LE MOULIN
FIEF DU PILLERY
LE SERPOLET
FIEF DU FOUGERAY
TALLADIER/BRAILLARD
SAINT-LUC
LE FOUGERAY
TIRAILLON
ARBRE BRULE
FIEF DU PONCEREAU
SAUTELIASSE
FIEF DU PUYMOREAU
LE PINIER
BEL-AIR
LES GRIPPES
COTEAUX DE L'AULIERE
CROCHET
LES GRANDS CHAMPS
LES BAUBIERES
LE BOURG-OUEST
LAULIERE
LE ROC
PRE DU PINIER
LE BOURG
PLANTES JAUNES
LA PERRIERE LA PIERRIERE
BABIN
LES PIASSES
COIFFE
CHAMPS BOYERS
LA LIZARDIERE
COTEAUX DES CHAMPS BOYERS
TURPAUD
SAUTE CHIEN
LES NOUELLES
PRE DU PREVEAU
PRE DE PREVEAU
LES JARRIES
TOURNEBRIDE
LES GOURFAILLES
LES PORTEAUX
LA PROVIDENCE
LES COMBES
LUXEMBOURG
LES LOMBARDIERES
LES GRANGES
LES PERROTTES
LES TERRES ROUGES
LA VITRELLE
LA PRAIRIE
MALPIGE
LES RACAUDS
LA FEVRIERE
LES MORIENNES
LES CHAMPS CREPINS
TILLEUL
LES DENISES
LES DENISES
LES GROIX
GACHET
SAVINEAU
MOULIN CHARRON

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.**

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

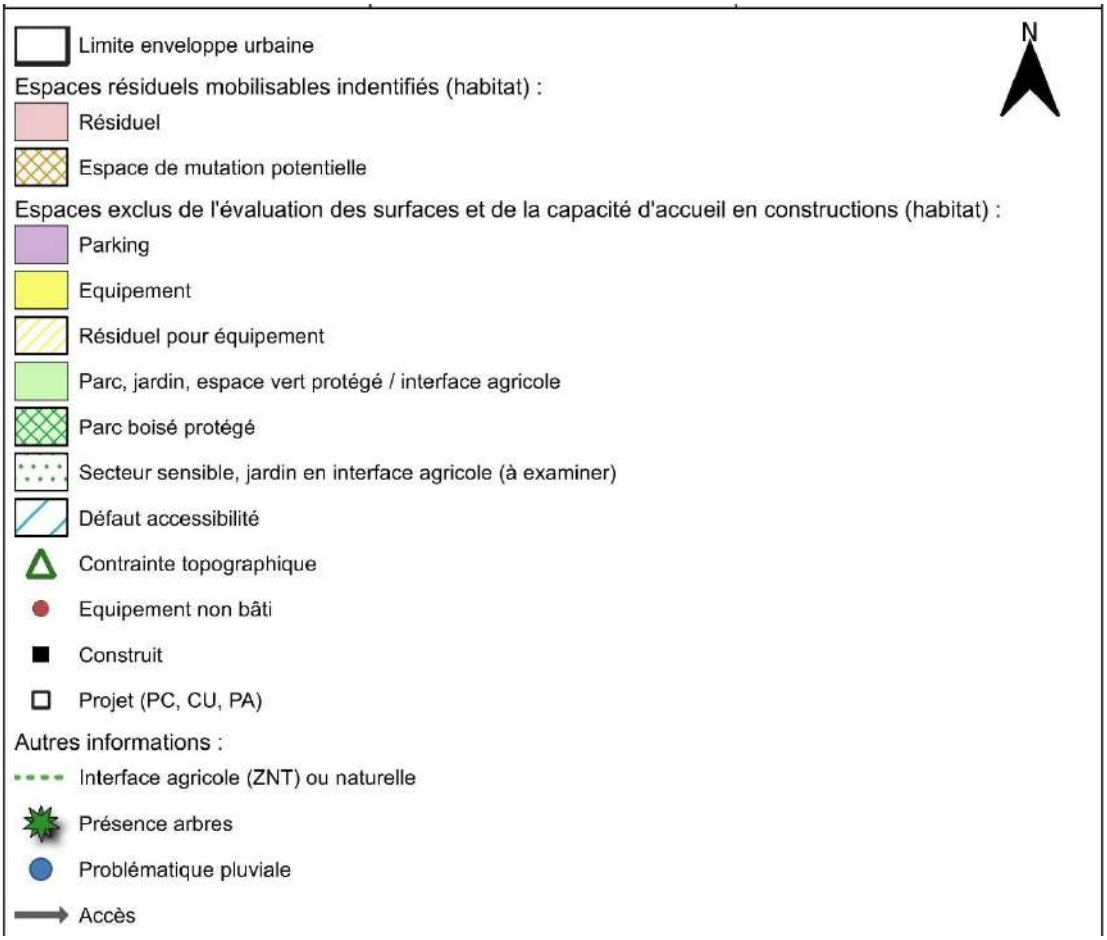
1.b – CARTES ETUDES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET AMENAGES

DOSSIER D'ARRET
Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

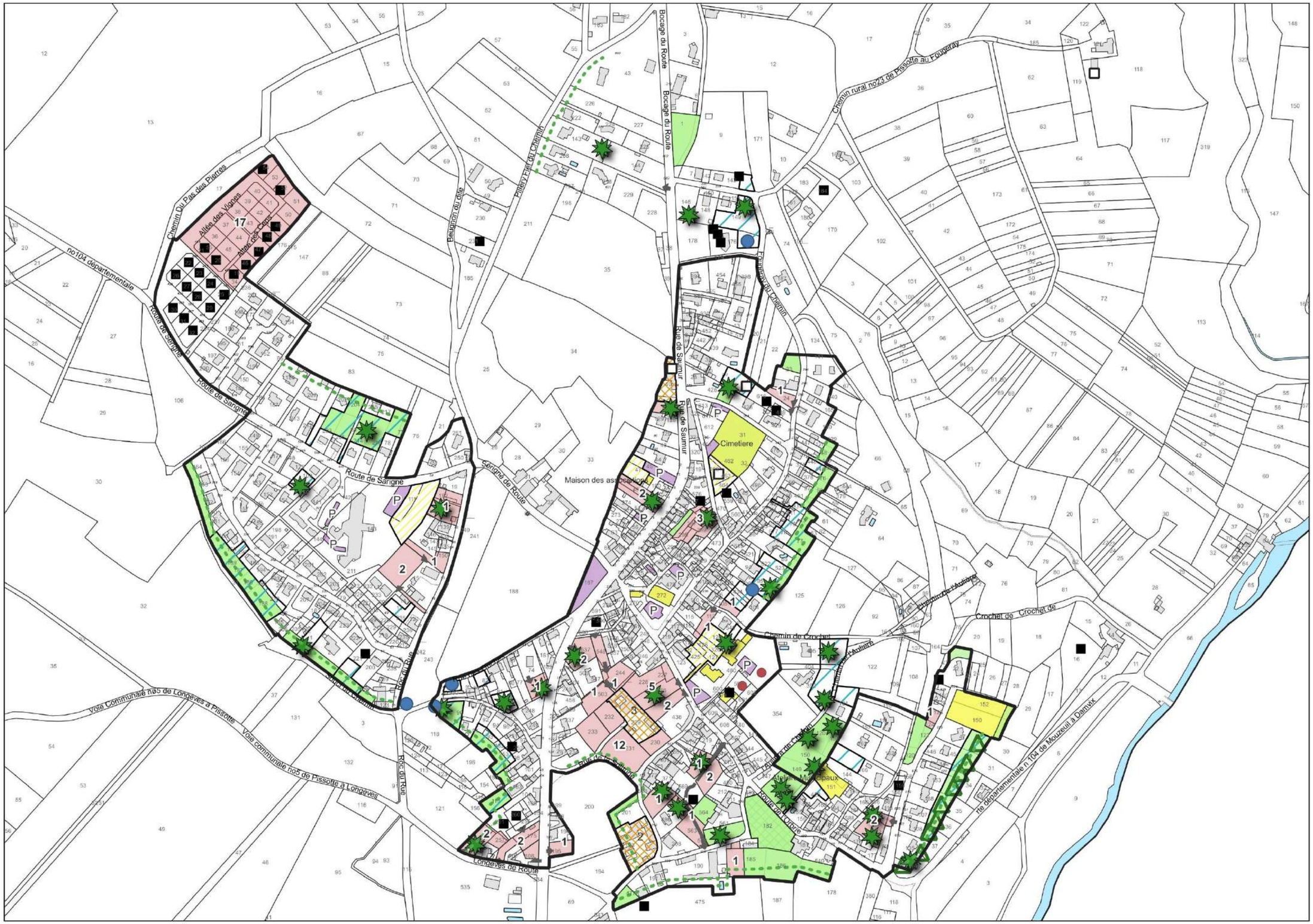
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Ne sont pas intégrés au résiduel potentiel :

- Les parcelles bâties (mais pas figurés encore au cadastre) *(identification gheco)*
- Les espaces boisés à préserver , les grands parcs boisés
- Les parkings
- Les terrains inaccessibles (défaut d'accès, topographie…)
- Les secteurs d'équipements, bâtis et non bâtis
- …



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



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

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

1b2 – LES MORIENNES / SUD MOULIN CHARRON

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

1b2 – LES MORIENNES / SUD MOULIN CHARRON

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

PISSOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3. REGLEMENT

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

Table des matières

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme 6
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs 6
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions 7
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage) 8
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 8
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme 9
Article 7 : Reconstruction après sinistre 9
Article 8 : Desserte et réseaux 9
TITRE II. LES ZONES URBAINES 11
LA ZONE Ua 12
CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites -Mixité fonctionnelle et sociale 12
Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 12
Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale 15
CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 16
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 16
Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19
Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 23
Ua II-4- Stationnement 25
CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux 26
LA ZONE Ub 27
CHAPITRE I de Ub Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 27
Mixité fonctionnelle et sociale 27
Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 27
Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 31
CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 32
Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 32
Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 35

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

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 40
Ub II-4- Stationnement 42
CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux 43
TITRE III. LA ZONE A URBANISER 44
la zone 1AU 45
CHAPITRE I de 1AU Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 45
Mixité fonctionnelle et sociale 45
1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 45
1AU I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 47
CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 48
1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 48
1AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 50
1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 53
1AU II-4- Stationnement 54
CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux 55
TITRE IV. LA ZONE AGRICOLE ET SECTEURS 56
la zone A, SECTEURS ET STECAL 57
CHAPITRE I de A 57
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 57
Mixité fonctionnelle et sociale 57
A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 57
A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale 61
CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 62
A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 62
A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66
A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 73
A II-4- Stationnement 74
CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux 75
TITRE V. LA ZONE NATURELLE et SECTEUR NL 76
La zone N et le secteur NL 77
CHAPITRE I de N 77
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites 77

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

Mixité fonctionnelle et sociale ....
N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 77
N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale 80
CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 81
N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 81
N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 83
N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 89
N II-4- Stationnement 90
CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux 91
ANNEXE 1 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES 92

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

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d[illegible]

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PISSOTTE.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

ZONAGE	
Ua	centre bourg
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
A	zone agricole
Ap	secteur agricole protégé, paysager
Av	secteur agricole viticole
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	stecal activité économique Le Lac
Ae5	stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports
N	zone naturelle
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif

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

Article 3 : Destinations et sous-destinations des construc

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 23 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier
10. Autres hébergements touristiques
11. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

12. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
15. Salles d'art et de spectacles
16. Équipements sportifs
17. Lieux de culte
18. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

19. Industrie
20. Entrepôt
21. Bureau
22. Centre de congrès et d'exposition
23. Cuisine dédiée à la vente en ligne

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

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

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par [illegible] s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas de demande d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.
En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L.151-41, 1° et 2° et 3° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers**
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**

  Espaces boisés
  Haies
  Zones humides
  Zones hydromorphes
  Localisation des problématiques d'accumulation d'eaux pluviales
  Zones d'écoulement des eaux

- Au titre des articles L. 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU comporte une **OAP sectorielle**.

Le secteur (1AU) soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifié aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, est soumis à des conditions d'aménagement.

pièce numéro 5 du PLU.

Le PLU comporte des **OAP thématiques** :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

pièce numéro 5 du PLU.

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

Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : *«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisée, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démoli ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

Les dispositions du PPRN s'appliquent.
La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,…) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 8 : Desserte et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

• Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la voirie est moindre.
- Les voies nouvelles doivent être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

• Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets et de garantir la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte des déchets ou à défaut prévoir un point de collecte facilement accessible. 5
- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour les secours et être dotées des points de réseaux incendie de proximité.

Desserte par les réseaux

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau
- Toute construction ou installation qui, par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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

• Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement
- Les constructions, les installations implantées dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.
- Toute construction neuve doit être raccordée au réseau collectif des eaux usées si ce dernier est présent.
- Lorsque la collectivité réalise des extensions de réseau d'assainissement les propriétaires ont 2 ans max pour se raccorder au nouveau réseau. - L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

• Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les eaux de surface y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne doivent pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque d'espace, nature des sols...), ou d'interdiction règlementaire, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire
- Sauf indication contraire mentionnée dans un Schéma Directeur des Eaux Pluviales, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à, au plus, 3 l/s/ha de terrain aménagé.
- Les dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur doivent être respectées.
- Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :
Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
Le rejet sur le domaine public doit être en accord avec le gestionnaire public de voirie.

• Les conditions de desserte et les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures électriques et réseaux de communications électroniques
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
- Dans le cas d'opération d'ensemble sur un immeuble existant,
Le raccordement au réseau public doit être fait en souterrain ; s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le raccordement peut être assuré en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone,
Les branchements aux réseaux publics doivent faits par l'intérieur ; en cas d'impossibilité technique, ils peuvent être réalisés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)

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

TITRE II. LES ZONES URBAINES

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

LA ZONE Ua

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**		**X** Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments - sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.	
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**	**X**		
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle	**X**		
	Hébergement hôtelier	**X**		
	Autres hébergements touristiques		**X** A l'exception de l'hébergement touristique de plein air	
	Cinéma	**X**		
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**X**		

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

Constructions		Autorisées	Conditionnés / limités	Interdits
SERVICES PUBLICS	**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X** Uniquement les aménagements des lieux de culte existants (église)	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**		**X** Les nouvelles constructions, à condition / - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - dans la limite de 60 m² de surface de plancher L'extension et/ou la mise aux normes des bâtiments existants à l'approbation du PLU, - sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - dans la limite de 40 m² de surface de plancher	
	Entrepôt			**X**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition	**X**		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés	Interdits
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

De plus,

<u>A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :</u>
Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou

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

dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions vi végétal attenant.
Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

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

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

a) Emprises au sols selon la destination et sus destination des constructions :

Logement	L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 80 % de la surface de la parcelle.
Industrie	Nouvelle construction : dans la limite de 60 m² d'emprise au sol L'extension des bâtiments existants à l'approbation du PLU : dans la limite de 40 m² de surface de plancher

b) dans les emprises d'espaces verts protégés portées au plan de zonage réglementaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, dans lesquelles sont autorisés :

une extension des constructions existantes à usage d'habitation	dans la limite de 20 m²
Un abri de jardin	d'une surface inférieure à 20 m²
Les petits édifices techniques liés aux piscines	d'une surface inférieure à 6 m²

1.2. Hauteur maximale

a/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- à 10,00 m, mesurée à l'égout des toitures ou de la rive supérieure d'acrotères de terrasses ou de garde-corps,
- à 12,00 m mesurés au faîtage.

A l'intérieur de la parcelle, les bâtiments ne devront pas être d'une hauteur supérieure aux bâtiments à l'alignement sur la rue.

b/ Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain :

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

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

- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un b… la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre

c/ Une hauteur inférieure pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

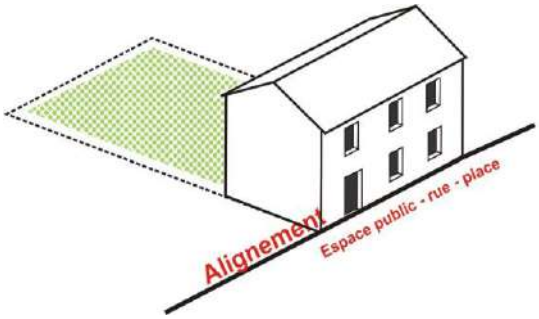
d/ Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

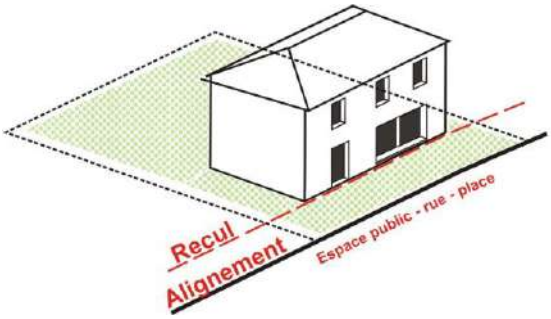
e/ Les sous-sols autorisés doivent être enterrés, le rez de chaussée n faisant pas saillie de plus de 0,3 m par rapport au terrai naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente accentuée, le sous-sol doit être enterré en totalité sur au moins un des côtés.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)





a/ Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en tout ou partie principale, à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

b/ Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, à conditions :

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- de présenter une bonne intégration dans le paysage
- et de respecter les continuités urbaines (l'harmonie des façades sur rue)

<u>dans les cas suivants :</u>

- Pour les constructions annexes,
- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie,
- Lorsque la configuration parcellaire et/ou la topographie ne permet pas de respecter la règle générale,

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

- Pour les équipements et installations d'intérêt collectif et service public,
- Pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante.
- Pour les constructions de second rang par rapport à une construction existante,
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité
- Pour les locaux pour la collecte des déchets ménagers.

c/ Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite

Dans le cas où la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L > ou = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions implantées en retrait de limite séparative
- aux constructions annexes
- aux équipements d'intérêt collectif
- et les extensions de constructions
- Lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale,

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

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

Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite) ; sont concernés :

- *Des immeubles traditionnels, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public : « maisons de bourg »*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des clôtures (murs)*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (puits, lavoirs…),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, …).*

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Entretien, restauration et modifications :

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

Façades

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

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées…) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures
  La modification des baies doit :
  - S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
  - S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades.

  Toutefois, les dépendances, les annexes et les édifices à architecture non ordonnancés peuvent faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des façades.

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chainages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.

- Les teintes des enduits doivent être
  - voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable,
  - ou colorées (comme sur la RD 938t)

Menuiseries

- L'homogénéité d'aspect des menuiseries, lorsque les façades sont ordonnancées, doit être respectée.
  Pour ces façades ordonnancées, dans le cas de changement ponctuel, la cohérence avec l'ensemble de la façade est à rechercher dès lors que les modèles en place sont satisfaisants.
- La création de volets roulants est à éviter pour les façades visibles depuis l'espace public. Dans ce cas le coffre de volet roulant doit être réalisé en retrait du nu extérieur de la façade.

Vérandas

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
  La création de vérandas sont interdites en façade situées au droit de l'espace public.
  Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

Couvertures

D'une manière générale, la pente, les formes et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés.

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),

- La pente et la forme originelle des couvertures,
- Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboitement, parfois l'ardoise),

Des dispositions différentes pour les annexes, les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent à l'espace urbain, au même titre que les bâtiments.

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

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Rappel : un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant,

- L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère,
- Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades en maçonnerie

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit.
- Les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bois

Elles sont admises :

- Pour une construction annexe ou une extension,
- Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts.

Les façades doivent être réalisées en bois naturel ou peint de ton clair, à lames verticales jointives et couvre-joint.
L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

Couvertures

Forme et pentes des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdits sauf
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol,
  - Pour une construction en deuxième rang, ou non visible depuis l'espace public
  - Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Aspect du matériau de couverture

- Elles doivent être réalisées en tuile canal ou tuile ronde de ton terre-cuite naturelle. Elles peuvent être réalisées en un autre matériau pour prolonger la couverture d'un bâtiment.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, le bardeau d'asphalte.

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

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage urbain
- à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Clôtures sur rue, sur espace public :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'un mur en pierres de pays appareillées ou mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),

La clôture n'est pas imposée pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

Clôtures sur les limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un simple grillage,
- Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
- Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.

Sur les voies ou en limite séparative, la reconstruction ou le prolongement d'une clôture de type ou de hauteur différente peut être admise sous réserve d'insertion à l'environnement.

C - Les ouvrages techniques apparents

a/ Les édifices techniques :

Les ouvrages techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b/ Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Dans leur implantation et leur pose, ils doivent être discrets depuis les vues portées depuis l'espace public.
Modalités d'intégration de ces capteurs :

- Constructions existantes :

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

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

- de s'insérer dans la composition de la couverture
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visible depuis l'espace public
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

- Sur les toitures de bâtiments existants lors d'une recomposition globale, sous réserve qu'ils soient actuellement recouverts d'une toiture de mauvaise qualité (tôle ondulée ou fibrociment par exemple) et que l'installation de panneaux solaires s'inscrive dans un projet d'ensemble destiné à mettre en valeur les dits bâtiments.

- Dans les cours ou jardins, sur des parties de façades ou de murs de clôture non visibles de la l'espace public, ils peuvent en particulier servir de couverture à des bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture.

-Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

c/Les façades solaires

Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

d/ Les antennes

La pose des antennes en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite.

e/ Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

f/ Les éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques sur mat ou en toiture sont interdites.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UA II-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou re... écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Ua II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Véhicules motorisés :

Destination ou sous destination	**Il est exigé au minimum**
Logement : pour le bâti non identifié au titre de l'article L.151-19 du C. de l'U.	Au-delà de la création de 250 m² de surface plancher sur la même emprise foncière ou le même immeuble, -1 place de stationnement pour 100 m² de surface plancher.
Hébergement touristique et hôtelier	-1 place de stationnement pour 2 chambres
autres destinations	-le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter

- un espace véhicule par logement de taille inférieur ou égale à 50 m²
- et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.

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

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

LA ZONE Ub

CHAPITRE I de Ub Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**		**X** **En Ub :** Uniquement - par extension d'activités existantes - ou par changement de destination de constructions existantes Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**En Ubb**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle		**X** **En Ub :** Uniquement - par extension d'activités existantes - ou par changement de destination de constructions existantes - dans la limite de 50 m² de surface de plancher Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas	**En Ubb**

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées /	
			de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**		**X** L'extension et/ou la mise aux normes des bâtiments existants à l'approbation du PLU, - sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - dans la limite de 40 m² de surface de plancher	**En Ubb**
	Entrepôt		**X** **En Ub :** Les nouvelles constructions, à condition, - d'être nécessaires à des activités proches - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - dans la limite de 60 m² d'emprise au sol	**En Ubb**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

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

De plus,

A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :
Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
  Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide,
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.
Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.
La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

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

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

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

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

a) Emprises au sols selon la destination et sus destination des constructions :

Logement	En Ub : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle. En Ubb : *Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES*
Industrie *(en Ub seul)*	Nouvelle construction : dans la limite de 60 m² d'emprise au sol L'extension des bâtiments existants à l'approbation du PLU : dans la limite de 40 m² de surface de plancher
Entrepôt *(en Ub seul)*	Nouvelle construction : dans la limite de 60 m² d'emprise au sol

b) dans les emprises d'espaces verts protégés portées au plan de zonage réglementaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, dans lesquelles sont autorisés :

Une extension des constructions existantes à usage d'habitation	dans la limite de 20 m²
Un abri de jardin	d'une surface inférieure à 20 m²
Les petits édifices techniques liés aux piscines	d'une surface inférieure à 6 m²

1.2. Hauteur maximale

En Ub :

a/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 9 m au faitage (pour les toits en pente)
- 3,5 m à l'acrotère (pour les toits terrasses)

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

b/ Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne cohérence du paysage urbain :

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre.

c/ Une hauteur inférieure pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

d/ Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

e/ Les sous-sols autorisés doivent être enterrés, le rez de chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 m par rapport au terrai naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente accentuée, le sous-sol doit être enterré en totalité sur au moins un des côtés.

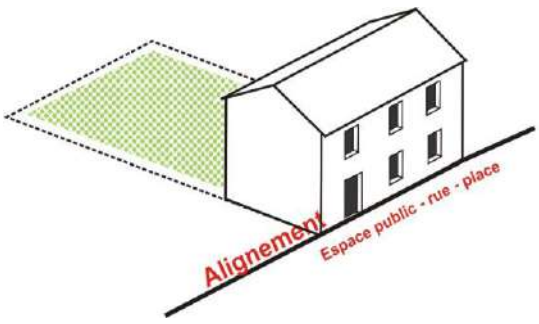
En Ubb :

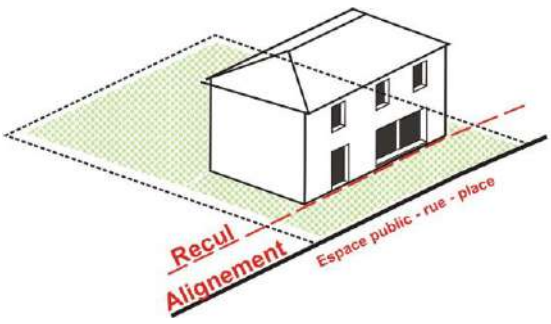
Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)





En Ub :
La façade sur l'espace public doit être implantée, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 8 mètres comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, à conditions :

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
- de présenter une bonne intégration dans le paysage,
- et de respecter les continuités urbaines (l'harmonie des façades sur rue).

dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes,
- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, ou l'extension d'une construction en façade opposée à celle sur voie,
- Lorsque la configuration parcellaire et/ou la topographie ne permet pas de respecter la règle générale,
- Pour les équipements et installations d'intérêt collectif et services publics qui le nécessitent,
- Pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante,
- Pour les constructions de second rang par rapport à une construction existante,
- Pour préserver une clôture protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité,
- Pour les locaux pour la collecte des déchets ménagers.

En Ubb :

Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

En Ub :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite

Dans le cas où la construction s'implante en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L > ou = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de constructions implantées en retrait de limite séparative
- aux constructions annexes
- aux équipements d'intérêt collectif
- et les extensions de constructions
- Lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale,

En Ubb :

Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

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

Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite) ; sont concernés :

- *Des immeubles traditionnels, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public : « maisons de bourg »*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des clôtures (murs)*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (puits, lavoirs…),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, …).*

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Entretien, restauration et modifications :

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

Façades

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées…) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par

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

remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Po[illegible] superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures
  La modification des baies doit :
  - S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
  - S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades.

  Toutefois, les dépendances, les annexes et les édifices à architecture non ordonnancés peuvent faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des façades.

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chainages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.

- Les teintes des enduits doivent être
  - voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable,
  - ou colorées (comme sur la RD 938t)

Menuiseries

- L'homogénéité d'aspect des menuiseries, lorsque les façades sont ordonnancées, doit être respectée.
  Pour ces façades ordonnancées, dans le cas de changement ponctuel, la cohérence avec l'ensemble de la façade est à rechercher dès lors que les modèles en place sont satisfaisants.
- La création de volets roulants est à éviter pour les façades visibles depuis l'espace public. Dans ce cas le coffre de volet roulant doit être réalisé en retrait du nu extérieur de la façade.

Vérandas

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
  La création de vérandas sont interdites en façade situées au droit de l'espace public.
  Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

Couvertures

D'une manière générale, la pente, les formes et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés.

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),
- La pente et la forme originelle des couvertures,
- Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboitement, parfois l'ardoise),

Des dispositions différentes pour les annexes, les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent à l'espace urbain, au même titre que les bâtiments.

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

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

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Rappel : un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

En Ub :

La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant,

- L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère,
- Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades en maçonnerie

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit.
- Les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bois

Elles sont admises :

- Pour une construction annexe ou une extension,
- Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts.

Les façades doivent être réalisées en bois naturel ou peint de ton clair, à lames verticales jointives et couvre-joint.

L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

Couvertures

Forme et pentes des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdits sauf,
  - Pour une construction annexe ou une extension, à usage d'habitation ou d'activité
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol,
  - Pour une construction en deuxième rang, ou non visible depuis l'espace public
  - Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Aspect du matériau de couverture

- Elles doivent être réalisées en tuile canal ou tuile ronde de ton terre-cuite naturelle. Elles peuvent être réalisées en un autre matériau pour prolonger la couverture d'un bâtiment.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, le bardeau d'asphalte.

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

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage urbain
- à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

En Ub :

Clôtures sur rue, sur espace public :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
Toutefois, elles peuvent avoir une hauteur supérieure pour assurer une continuité paysagère de hauts murs.

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'un mur en pierres de pays appareillées ou mur en maçonnerie, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Ou, notamment au droit d'architectures de type villas, d'une clôture ajourée, composée d'un mur bahut en maçonnerie traité en harmonie avec le bâtiment principal et, surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie, et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée),

La clôture n'est pas imposée pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

Clôtures sur les limites séparatives
Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un simple grillage,
- Soit d'un mur maçonné, enduit sur les 2 faces, sauf si le matériau constructif est destiné à être vu (telle la pierre),
- Soit d'un mur bahut, surmonté d'un grillage souple, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées ou bien doublé d'une haie champêtre,
- Soit d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées.

Sur les voies ou en limite séparative, la reconstruction ou le prolongement d'une clôture de type ou de hauteur différente peut être admise sous réserve d'insertion à l'environnement.

En Ubb :

Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

C - Les ouvrages techniques apparents

a/ Les édifices techniques :

Les ouvrages techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

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

b/ Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas altérer l'unité de paysage de toitures et des vues sur le centre bourg.

L'équipement en panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage.

c/Les façades solaires

Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

d/ Les antennes

La pose des antennes en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite.

e/ Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

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

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

En Ub :
Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

En Ubb :
Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ; des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article UA II-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

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

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, c
composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'article Ub-I-1.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

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

Ub II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

En Ub :

Véhicules motorisés :

Pour les constructions à destination de logement / hébergement :

- 2 places par logement

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :
- un minimum de 0,5 place par logement

Constructions pour d'autres destinations :
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter
- un espace véhicule par logement de taille inférieure ou égale à 50 m²
- et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.

En Ubb :
Se référer à l'annexe 1 du règlement : REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

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

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

TITRE III. LA ZONE A URBANISER

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

LA ZONE 1AU

CHAPITRE I de 1AU Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier	**X**		
	Autres hébergements touristique	**X**		
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées /	Interdites
	Salles d'art et de spectacles		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Équipements sportifs		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

En outre,

Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1AU I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local d'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

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

CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle.

1.2. Hauteur maximale

a/ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- à 10,00 m, mesurée à l'égout des toitures ou de la rive supérieure d'acrotères de terrasses ou de garde-corps,
- à 12,00 m mesurés au faîtage.

La hauteur maximale des construction à destination d'hébergement touristique est limitée à 6 m.

b/ Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain :

- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre

c/ Une hauteur inférieure pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

d/ Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

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

1.3. Implantations

Rappel - Les implantations doivent prendre en compte les principes inscrits dans les OAP.

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Les constructions seront édifiées en limite ou en retrait.
Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite ou en retrait.

Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

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

1AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Entretien, restauration et modifications :

Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural

Façades

- La modénature en pierre taillée ou sculptée (appuis de fenêtres, linteaux, droits ou cintrés, corniches, moulures, chapiteaux, balcons, cheminées…) doit être conservée et restaurée, dans la pierre d'origine ou de caractéristiques identiques et dans le respect des profils antérieurs, par remplacement, en tout ou partie, des pierres endommagées. Pour des réparations partielles et superficielles, un mortier de reconstitution de teinte similaire à la pierre pourra être admis.

- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints. De même les briques dont l'expression participe au décor.

- Les modifications de baies ou la création d'ouvertures

  La modification des baies doit :

  - S'intégrer dans un projet de composition d'ensemble de la façade,
  - S'inscrire dans l'ordonnancement ou composition des façades.

  Toutefois, les dépendances, les annexes et les édifices à architecture non ordonnancés peuvent faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des façades.

- L'ajout de revêtements par l'extérieur est proscrit, lorsque la perception depuis l'espace public des matériaux de façades (dont les encadrements, chainages, corniches, etc.) caractérise l'immeuble et l'intérêt architectural ; l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur.

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

- Les teintes des enduits doivent être
  - voisines de l'ensemble, ton « pierre locale » ou ton sable,
  - ou colorées (comme sur la RD 938t)

Menuiseries

- L'homogénéité d'aspect des menuiseries, lorsque les façades sont ordonnancées, doit être respectée.
  Pour ces façades ordonnancées, dans le cas de changement ponctuel, la cohérence avec l'ensemble de la façade est à rechercher dès lors que les modèles en place sont satisfaisants.
- La création de volets roulants est à éviter pour les façades visibles depuis l'espace public. Dans ce cas le coffre de volet roulant doit être réalisé en retrait du nu extérieur de la façade.

Vérandas

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
  La création de vérandas sont interdites en façade situées au droit de l'espace public.
  Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

Couvertures

D'une manière générale, la pente, les formes et les matériaux d'origine des toitures, seront conservés.

Doivent être respectés, en cas de modification (surélévation et extension),

- La pente et la forme originelle des couvertures,
- Le matériau originel de couverture (en général, la tuile canal ou la tuile à emboitement, parfois l'ardoise),

Des dispositions différentes pour les annexes, les dépendances, les ateliers ou les édifices déjà couverts par des formes ou matériaux différents peuvent être admises.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent à l'espace urbain, au même titre que les bâtiments.

Les différents types de clôtures représentatifs du patrimoine et/ou du paysage urbain, repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.
Le mur de clos doit être maintenu.
La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées.

Rappel : un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant,

- L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère,
- Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Façades en maçonnerie

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.

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

- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit
- Les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bois

Elles sont admises :

- Pour les constructions d'hébergement touristique (maisons bois, lodges)
- Pour une construction annexe ou une extension,
- Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts.

Les façades doivent être réalisées en bois naturel ou peint de ton clair, à lames verticales jointives et couvre-joint.

L'aspect bois vernis et lasuré est interdit.

Couvertures

Forme et pentes des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à une construction existante et pour les annexes,
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdits sauf,
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Aspect du matériau de couverture

- Elles doivent être réalisées en tuile canal ou tuile ronde de ton terre-cuite naturelle. Elles peuvent être réalisées en un autre matériau pour prolonger la couverture d'un bâtiment.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, le bardeau d'asphalte.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le paysage urbain et naturel.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage urbain
- à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,
- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Clôtures sur les limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage,
- Soit d'un simple grillage

C – Les ouvrages techniques apparents

a/ Les édifices techniques :

Les ouvrages techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b/ Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ne devra pas altérer l'unité de paysage de toitures et des vues sur le centre bourg.

L'équipement en panneaux solaires ou photovoltaïques devra faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage.

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

1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

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

1AU II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Véhicules motorisés :
Pour les constructions à destination de logement / hébergement :

- 2 places par logement

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :

- un minimum de 0,5 place par logement

Constructions pour d'autres destinations :

- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter

- un espace véhicule par logement de taille inférieur ou égale à 50 m²
- et deux véhicules par logement de taille supérieure, si l'immeuble comporte deux logements et plus.

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

CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

TITRE IV. LA ZONE AGRICOLE ET SECTEURS

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

CHAPITRE I de A

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**	**X en A**	**X** **En A :** - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation -annexes au logement : voir règles propres aux annexes de logements	**X en Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Exploitation forestière	**X en A**		**X en Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
HABITATION	**Logement**		**X** **En A :** uniquement l'extension de l'existant et les annexes (art A-2-1 du règlement) : L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 50 m². Annexes aux habitations : Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m². Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m². (elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation).	**X en Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Hébergement			**X**

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**		**X** **En STECAL Ae1, Ae2, Ae4 :** . uniquement les constructions destinée à la production et à la vente liées et nécessaire à une activité industrielle (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) : show-room et vente des produits industriels…	**X** **En A, Ap, Av,Ae3, Ae5, AL**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X** **En A**		**X** **En Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs	**X** **En AL**		**X** **En A, Ap, Av, Ae1 à Ae5, AL**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**	**X** **En Ae1**		**X** **En A, Ap, Av, Ae2 à Ae5, AL**
	Entrepôt	**X** **En Ae1 et Ae3**	**X** **En STECAL Ae2 :** . uniquement les constructions liées et nécessaire à l'activité principale (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés)	**X** **En A, Ap, Av, Ae4,Ae5, AL**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X** **En Ae5**	**X** **En A, AL :** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone, sous réserve d'intégration dans l'environnement -Et/ou en lien avec les équipements d'intérêt collectif proches, ou activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement	**X** **En Ap, Av, Ae1 à Ae4**
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** **En A et Ap** sous condition de l'application de l'article L.151-11,1° du C. de l'U.	**En A, Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Dépôts et stockages de matériaux		**X** **En A** : dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le	**X** **En Ap, Av, Ae1, Ae2, Ae3, Ae5**

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditions	
		terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **En STECAL Ae4 :** sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)		**X** **En A**	**X** **en Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production		**X** **En A** : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	**X** **en Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	**X** **en A**		**X** **en Ap, Av, Ae1 à Ae5**
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique	**X** **En Ae5**	**X** **En zone A :** sur des friches définies à l'article L.111-26, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU)	**X** **En Ap , Av, Ae1 à Ae4**

De plus,

DANS LA ZONE INONDABLE :
Les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe du PLU).

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide,
- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la conservation en zones humides.

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

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou [illegible] pluviales peuvent y être autorisés.

Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (en lien avec l'article A-II-3-5).
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone A et secteurs Ap, Av :

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Habitation de l'exploitant (en zone A uniquement)
Sans objet

Bâtiments d'activités agricole et/ou sylvicole
Sans objet.

2/ Extensions habitations non agricoles : (en zone A)

L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum dans la limite de 50 m².

3 / Annexes aux habitations :

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m² *et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.*

En STECAL :

Ae1	L'emprise au sol est limitée à 15 % de l'unité foncière
Ae2	L'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière
Ae3	L'emprise au sol est limitée à 45 % de l'unité foncière
Ae4	L'emprise au sol est limitée à 35 % par unité foncière (de chaque côté de la rue)
Ae5	L'emprise au sol est limitée à 75 %de l'unité foncière
AL	L'emprise au sol est limitée à 250 m²

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

1.2. Hauteur maximale

En zone A

1/ Habitation de l'exploitant : (destination agricole)

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 mètres à l'égout de toit
- 4,50 mètres au sommet de l'acrotère pour les toits terrasses

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'harmonisation avec les constructions voisines.
Une hauteur inférieure à 9 m pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

2 / Bâtiments d'activités agricoles et/ou sylvicoles

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et installations agricoles (y compris tours anti-gel).

3/ Annexes aux habitations :

La hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

4/ Extensions et aménagements de constructions existantes :

Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

En secteurs Ap, Av :

Il n'est pas fixé de règle pour les installations agricoles (y compris tours anti-gel).

En STECAL :

Ae1	La hauteur est limitée à 7m.
Ae2	La hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant.
Ae3	La hauteur est limitée à la hauteur du bâti existant.
Ae4	La hauteur est limitée à 7m.
Ae5	La hauteur est limitée à 3,50 m
AL	La hauteur est limitée à 5 m, sauf structures techniques spécifiques.

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

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)

En zone A et secteurs Ap, Av :
Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées, lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

Les annexes aux habitations doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, ou à l'alignement.

Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

En STECAL :

Ae1	Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum de l'axe de la RD938ter
Ae2	Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe de la RD938ter. Les extensions et nouvelles constructions seront privilégiées à l'arrière des constructions existantes, pour préserver l'entrée du bourg
Ae3	Les constructions doivent être implantées à 50 m minimum de l'axe de la RD938ter
Ae4	Les constructions doivent être implantées : - en continuité des constructions existantes - ou à 3 mètres minimum de l'alignement
Ae5	Les installations et constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies
AL	Les installations et constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

En zone A et secteurs Ap, Av :

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :
Sans objet

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes
Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

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

En STECAL :

Ae1	Les constructions doivent être implantées : - en continuité des constructions existantes - ou à 5 mètres minimum de l'alignement
Ae2	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait.
Ae3	Les constructions doivent être implantées : - en limites ou en retrait des limites de zone A - à 5 mètres minimum des limites avec habitations riveraines
Ae4	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait.
Ae5	Les installations et constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives
AL	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait de 2 m minimum.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

En zone A :

Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 à 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

En STECAL :

Ae1	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae2	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae3	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae4	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres
Ae5	Sans objet
AL	Sans objet

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

A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite),
Sont concernés :

- *Des immeubles traditionnels, maisons de bourg, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public,*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des maisons rurales*
- *De clôtures*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (croix, moulins, puits, lavoirs…),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, statues …).*

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (maisons de maitres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

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

Les façades	L'ordonnancement des baies par rapport au plan horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, écuries, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitutions peuvent être admis

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.
Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux édifices monumentaux autres que des maisons.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent au paysage rural, au même titre que les bâtiments.

Les clôtures identifiées au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), y compris leurs éléments de détail doivent être préservés

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.
Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des hameaux et des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.

Toutefois,
- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles,
- La démolition peut être envisagée sur la partie destinée à une construction neuve dont l'une des façades s'inscrit sur l'emprise de la clôture,
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées.

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

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel.

B1 – constructions à usage d'habitation

Volumétrie

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

Façades en maçonnerie,

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit.
- Les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bardages,

- Les façades à bardage par lames doivent être réalisées à lames verticales jointives,
- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit,
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
  Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

Couvertures

Forme et pente des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à du bâti existant et pour les annexes.
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdites sauf :
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol.

Aspect du matériau de couverture

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant,
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,

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

- à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite fa
permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Clôtures sur les espaces publics et en limites séparatives

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
  - Soit d'un simple grillage
  - Soit d'un empilement de pierres sèches.
  - Soit d'une clôture ajourée ou d'un mur bahut, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée).

En limites de zones cultivées ou boisées elles doivent être constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

B2 - Constructions à usage agricole :

Implantation :

- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

Matériaux :

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.),
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Façades :

Elles doivent être constituées soit :

- De murs enduits (la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite. Les enduits doivent être de ton clair.
- De parois recouvertes ou constituées de bardages de teinte divers gris, gris-vert ou brun.

- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
- Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

Couvertures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins et le site environnant, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

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

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à l[illegible] d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons divers gris ou gris-vert-brun, ou sombres mates pour les autres matériaux, le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires, le bardeau d'asphalte.

B3 - Constructions à usage d'activité des STECAL Ae1, Ae2, Ae3, Ae4 :

Volumes

Les volumes des constructions doivent être simples, couronnés par acrotères réguliers sur tout le pourtour.
Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est proscrit.

Façades

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

Les façades des constructions doivent être :

- Soit en bardage de grande qualité d'aspect,
- Soit constituées par des matériaux naturels ou des matériaux composites destinés à rester apparents,
- Soit recouvertes de matériaux naturels ou d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, briques pleines, pierre …). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts.

Les revêtements doivent être enduits ou de bardages de tons divers gris.
Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

Couvertures

Les couvertures sont traitées de ton neutre (divers gris ou gris vert brun).

Clôtures sur les voies

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un simple grillage métallique doublé d'une haie
- Soit d'un mur en maçonnerie.

Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
- Ou doit être en cohérence avec l'aspect des clôtures sur la voie, le cas échéant.

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

En limites de zones cultivées ou boisées elles doivent être [illegible] champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

B4 - Constructions à usage d'activité du STECAL Ae5:

Les aménagements et installations autorisées doivent être réalisés de manière à préserver l'environnement naturel boisé proche.

Les matériaux ne doivent pas avoir d'effet de brillance en bordure de voie.

B5 - Constructions à usage d'activité du STECAL AL:

Volumes
Les volumes des constructions doivent être simples.

Façades
Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

Les façades des constructions doivent être constituées de :

- Soit en bardage de grande qualité d'aspect,
- Soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux composites destinés à rester apparents,
- Soit recouverts de matériaux naturels ou d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, briques pleines, pierre …). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre…) doivent être recouverts.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

C - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Pour les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façades et toitures du patrimoine identifié au plan.

Pour les constructions neuves, ils doivent,
- faire partie intégrante du projet.

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

- ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou mo
de façon à être le moins perceptible depuis les espaces et voies publiques.
- être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.
- avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

c) <u>Les antennes paraboliques</u>

La pose des antennes paraboliques en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

d) <u>Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur</u>

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins 3 essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) est autorisé. Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du PPRi et aux dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas.

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

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'article A-I-1.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :

- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

A II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

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

CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

TITRE V. LA ZONE NATURELLE et SECTEUR NL

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

LA ZONE N ET LE SECTEUR NL

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière		**X** - sous condition d'intégration au site	**X**
HABITATION	**Logement**		**X** uniquement l'extension de l'existant et les annexes (art A-2-1 du règlement) : *L'emprise au sol maximale de l'extension doit être fixée à 30 % dans la limite de 30 m².* *Annexes aux habitations :* *Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².* *Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m².* *(elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation).*	
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristique			**X**

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

Constructions		Autorisées	Conditionn	
Destination	**Sous-destination**			
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles		**X** **En NL** Sous conditions : - de bonne insertion paysagère - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**X** **En N**
	Équipements sportifs		**X** **En NL** Sous conditions : - de bonne insertion paysagère - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**X** **En N**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** **En NL** Sous conditions : - de bonne insertion paysagère - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	**X** **En N**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMARE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries	

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)	Interdits
		– ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		**X** - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU - sous condition d'intégration au site	
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public		**X** En lien avec les équipements d'intérêt collectif, activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les installations liées aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)			**X**
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique			**X**

De plus,

DANS LA ZONE INONDABLE :
Les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) s'appliquent (annexe du PLU).

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Vendée, sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou occupation des sols de nature à compromettre ou altérer la zone humide,

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

- Tout changement d'affectation de nature à compromettre la [illegible]

Seuls les travaux de restauration ou de création de zone humide ou relatifs à la régulation des eaux pluviales peuvent y être autorisés.
Les zones humides altérées ou détruites par des aménagements publics d'intérêt général rendus obligatoires, à défaut d'autres alternatives avérées et après réduction des impacts du projet, doivent faire l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne, en répondant aux trois critères suivants. La recréation ou la restauration de zones humides :

- Devra se situer dans le même sous bassin versant,
- Devra être équivalente en termes de fonctionnalité,
- Devra être équivalente en termes de biodiversité.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de Fontenay-Vendée.
La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1/ Bâtiments sylvicoles

Sans objet.

2/ Extensions habitations

L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum, dans la limite de 50 m².

3 / Annexes aux habitations

Elle doit être considérée comme un local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée, mais sans communication directe. Elle peut être accolée ou distante du bâtiment principal, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 60 m² *et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.*

4/ Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif en secteur NL

L'emprise au sol maximale est limitée à 30 % de l'unité foncière

1.2. Hauteur maximale

1/ Constructions sylvicoles

Sans objet.

2/ Annexes aux habitations

La hauteur maximale des constructions est de 4,50 mètres.

3/ Extensions et aménagements de constructions existantes

Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

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

4/ Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif en secteur NL

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

L'alignement est défini par « l'édification en bordure de la voie publique » ou de voies privées (déf R.111-16 du Code l'Urbanisme)

1/ Les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres au moins de l'axe des voies départementales
- 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies

2/ Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation

Les constructions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes.

3/ Annexes aux habitations

Les annexes aux habitations doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement, ou à l'alignement.

4/ Un retrait des constructions est imposé dans le cas où un mur est identifié à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas la distance d'implantation doit être suffisante pour garantir la stabilité, la mise en valeur et la conservation du mur.

5/ Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif en secteur NL

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Sans objet

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 à 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

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

N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Sont distingués :

- A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
- C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

Sont considérés comme constructions et patrimoine bâti traditionnels, les immeubles anciens, réalisés avant 1950, généralement exécutés en matériaux locaux dits traditionnels (pierre, bois, terre-cuite),

Sont concernés :

- *Des immeubles traditionnels, maisons de bourg, essentiellement disposés en ordre continu à l'alignement formant front continu homogène par les façades sur l'espace public,*
- *Des demeures, maisons de maîtres, « châteaux »*
- *Des villas, pavillons ou petits immeubles implantés en ordre discontinu ou semi-continu, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement,*
- *Des maisons rurales*
- *De clôtures*
- *Des éléments architecturaux, tels que le petit patrimoine ou (croix, moulins, puits, lavoirs…),*
- *Des éléments architecturaux (portails, portes, statues …).*

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Valorisation du bâti identifié :

- Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications d'aspect des immeubles repérés comme patrimoine architectural doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, hameaux), sera respecté, à savoir :

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

Les anciennes maisons (maisons de maitres, maisons bourgeoises, ...)

Les façades	L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, écuries, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitutions peuvent être admis

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.
Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux édifices monumentaux autres que des maisons.

Clôtures

Les clôtures, les soutènements et les adossements, participent au paysage rural, au même titre que les bâtiments.

Les clôtures identifiées au document graphique (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), y compris leurs éléments de détail doivent être préservés

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.
Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des hameaux et des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.

Toutefois,

- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles,
- La démolition peut être envisagée sur la partie destinée à une construction neuve dont l'une des façades s'inscrit sur l'emprise de la clôture,
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnées.

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

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel.

B1 – constructions à usage d'habitation

Volumétrie

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

Façades en maçonnerie,

- La maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite.
- L'isolation par l'extérieur devra avoir une finition d'aspect enduit.
- Les enduits doivent être de ton clair.

Façades en bardages,

- Les façades à bardage par lames doivent être réalisées à lames verticales jointives,
- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit,
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
  Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

Couvertures

Forme et pente des couvertures

- La pente des couvertures est adaptée à celle du matériau,
- Les toitures à pente unique sont interdites sauf pour les constructions accolées à du bâti existant et pour les annexes.
- Les bâtiments à toitures terrasses sont interdites sauf :
  - Pour une construction annexe ou une extension,
  - Pour assurer une transition entre deux bâtiments distincts,
  - Pour l'inscription d'une construction d'un seul niveau dans un terrain en pente ou en sous-sol.

Aspect du matériau de couverture

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mâts pour les autres matériaux le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant,
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

- Les clôtures doivent être conçues de manière :
  - à maintenir les continuités hydrauliques,
  - à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune ; des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Clôtures sur les espaces publics et en limites séparatives

- Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre
- Elles doivent être constituées :
  - Préférentiellement d'une simple haie champêtre d'essences caduques locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.
  - Soit d'un simple grillage
  - Soit d'un empilement de pierres sèches.
  - Soit d'une clôture ajourée ou d'un mur bahut, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lattes de bois verticales ajourées et/ou bien doublé d'une haie de type champêtre d'essences locales et variées (hauteur non règlementée).

En limites de zones cultivées ou boisées elles doivent être constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

B2 - Constructions à usage agricole :

Volumétrie

- La volumétrie, les façades et toitures doivent être en accord avec celle du bâti existant environnant.

Implantation :

- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

Matériaux :

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.),
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Façades :

Elles doivent être constituées soit :

- De murs enduits (la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite. Les enduits doivent être de ton clair.
- De parois recouvertes ou constituées de bardages de teinte divers gris, gris-vert ou brun.

- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
- Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène,

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

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

Couvertures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins et le site environnant, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons divers gris ou gris-vert-brun, ou sombres mates pour les autres matériaux, le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires, le bardeau d'asphalte.

B3 - Constructions d'intérêt collectif en secteur NL

Les constructions doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage naturel et urbain, notamment en vues lointaines.

Deux partis de composition sont possibles :

A. Architecture se référant à l'architecture locale (implantations, volumes, matériaux, …),
B. Projet d'architecture contemporaine intégré à l'environnement urbain, pouvant utiliser des volumes différents et des matériaux contemporains ou des matériaux traditionnels dans une mise en œuvre contemporaine (bardage bois, béton pierre, …).

Volumes

- Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale,
- Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.

Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit,
- Les motifs fantaisistes ou ostentatoires,

Couvertures

L'aspect des couvertures ou « 5e façade » doit s'inscrire harmonieusement dans le paysage et en vues lointaines et en rapport avec les façades verticales.

Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies n'interdit pas la création architecturale, notamment pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère.

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

e) Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

f) Les panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires,

Pour les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite en façades et toitures du patrimoine identifié au plan.

Pour les constructions neuves, ils doivent,

- faire partie intégrante du projet.
- ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales et d'être implantés de façon à être le moins perceptible depuis les espaces et voies publiques.
- être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptés à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.
- avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux).

g) Les antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade, sur un garde-corps, en appui de fenêtre est interdite, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

h) Les appareils de climatisation, les extracteurs et les pompes à chaleur

Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel, sur les bâtiments protégés, mentionnés au plan, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins 3 essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Pour les haies longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique ou pour le respect du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023) est autorisé.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toute nouvelle plantation devra être conforme aux exigences réglementaires du PPRi et aux dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas.

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

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, prévention du risque feux de forêt, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), sécuritaires (réduction des risques) ou dans le cadre d'un projet de valorisation de la ressource forestière (usages économiques, récréatifs ou touristiques...).

Les aménagements légers (dans le respect des dispositions du secteur ou de la zone concernée) y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du boisement.

Dans **les zones humides (SAGE Vendée)** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'article N-I-1.

Dans les zones hydromorphes (SAGE Vendée) identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Se référer à l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », chapitre 3.2.2.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Se référer aux articles sur les clôtures.

Pour mémoire :
Les clôtures doivent être conçues de manière :
- *à assurer la continuité du paysage urbain*
- *à maintenir les continuités d'écoulement hydraulique,*
- *à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.*

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

N II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

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

CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

Se référer au titre I-article 8 des règles générales du présent règlement.

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

ANNEXE 1 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT DES BRETONNES

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

COMMUNE DE PISSOTTE

LOTISSEMENT
« LES BRETONNES»

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHERS

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

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « LES BRETONNES», situé sur la Commune de PISSOTTE.

Le présent lotissement n'admet que des constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Le périmètre est contenu sur la parcelle cadastrée ZR18, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

La superficie totale du lotissement est de 24 813 m², après bornage périmétrique à réaliser par un expert-géomètre. Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pissotte (zone 1AUh) approuvé le 20 mars 2014.

Tout terrain non construit au terme de 2 ans après acquisition sera revendu à la commune avec une pénalité de 20 %. Il sera interdit de revendre le terrain avec une plus-value dans un délai de 2 ans.

Article 1 - **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions non admises à l'article 2.

Article 2 - **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Sont admises sans conditions des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités compatibles avec l'habitat.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Les éléments de petit patrimoine identifié sur les plans de zonage au titre de l'article L 1231-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordés au réseau collectif d'assainissement

2.3 Il est imposé un logement par lot. Le regroupement de plusieurs lots pour un logement n'est pas autorisé.

Article 3 - **ACCES**

Les accès aux lots (position et dimension) sont définis sur le règlement graphique PA 10.2.

Article 4 - **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1. Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot.

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge des acquéreurs.

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'eaux usées pour chaque lot. Des coffrets de branchements seront installés sur le domaine public en limite de voie.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'eaux pluviales pour chaque lot. Des coffrets de branchements seront installés sur le domaine public en limite de voie.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau collecteur.

4.3. Electricité, télécommunications, fibre optique

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Si un acquéreur souhaite modifier la position de tous coffrets ou citerneaux, cette modification sera à sa charge, sous réserve de la faisabilité technique de cette modification. De même, le cas échéant, l'acquéreur acceptera sans réserve, le positionnement de coffrets de dérivation sur son emprise privée.

4.4. Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité,

- qu'après accord des Maître d'Ouvrage et Concessionnaires des réseaux,

- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Article 5 **- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article 6 **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales respecteront les zones constructibles indiquées au règlement graphique PA10.2.Les constructions peuvent être implantées soit en limite des cheminements piétons soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égoût de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Article 7 **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'appui des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Article 8 **- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 9 **- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 10 **- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIOTIONS**

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article 11 **- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ou à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

11.2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile ou en bac acier.

Les panneaux photovoltaïques ou chauffe-eau solaire seront autorisés.

11.3. Clôtures

Pour toute clôture réalisée après le dépôt du permis de construire de la construction principale, l'établissement d'une déclaration préalable est imposée.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

Sur les limites donnant sur les voies circulées (façade ou/et en limites latérales sur le domaine public circulé), les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1.50 m, mesurée depuis le niveau de l'espace public, et seront composées, soit d'un mur d'une hauteur de 1.00 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par une haie doublée ou non d'un grillage soit par un grillage occultant (lattes).

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

La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Sur les limites donnant sur les espaces verts ou les liaisons douces, et en limites séparatives, les clôtures seront de 1.80m de hauteur maximum avec soit un mur de hauteur de 1.00 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit par un grillage doublé d'une haie ou d'un grillage occultant (lattes).

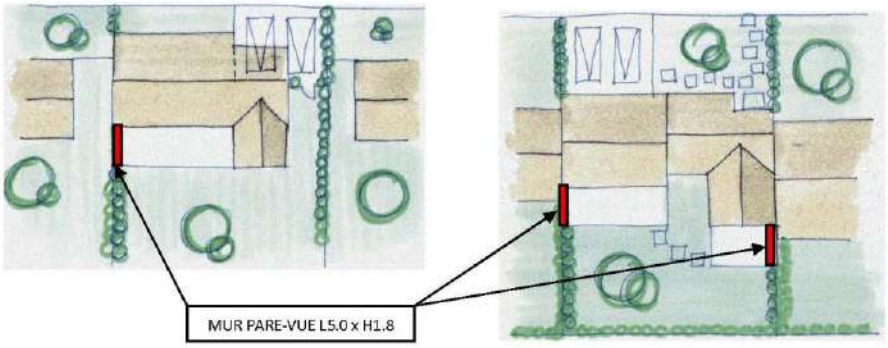
Mur pare-vue

Un mur en parpaing enduit 2 faces (teinte dito construction principale) de 5,0 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions :

Etre réalisé dans la continuité de la construction principale,

Etre implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

Article 12 **- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé 2 places extérieures au minimum dont la position et les dimensions sont données sur le PA10.2.

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

Article 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Stratégie végétale.

La composition végétale des espaces privés participe de l'image d'ensemble du quartier.
Les végétaux préconisés sont choisis en rapport avec le caractère bocager du paysage local et maintiennent la biodiversité.
Ainsi la palette végétale s'inspire des haies bocagères auxquelles s'ajoutent quelques variantes plus «horticoles».

Accompagnement végétal des clôtures.

Les clôtures de type grillage seront obligatoirement accompagnées de haies végétales.
Les haies peuvent exister doublées ou non de grillage.
Ces haies seront composées d'arbustes en mélange, à port naturel.Quelques petits arbres en tige ou en cépée pourront être intégrés à la haie (les troncs de ces arbres devront rester à plus de 2.00m de la limite.)

Les haies devront comprendre au moins 60% de végétaux persistants.

Sont proscrits :

- Les thuyas, chamaecyparis, cyprès de leyland et lauriers palme.
- Les haies composées d'une seule essence.
- Les végétaux fortement allergisants.

Oui

Non

Arbres tiges et cépées

Des arbres en tige ou en cépée pourront être plantés dans les jardins privés (ombrage, intimité, volumes).
Ils devront être plantés à 2.00m minimum des limites publiques ou privées.
Ils seront préférentiellement disposés en isolé ou en bosquets.Les alignements sont à éviter.

Forces des végétaux

Les végétaux devront avoir une taille suffisante à la plantation pour avoir un bel effet dès les premières années.
Ainsi les végétaux auront les tailles minimales suivantes :

- Arbres tiges : force 12/14 (circonférence du tronc à 1m du sol)
- Cépées : 200/250 (hauteur en cm)
- Arbustes : touffes 40/60 (hauteur en cm)

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

Nerprun

viorne tin

Viorne de burkwood

Eleagnus

laurier du Portugal

Fusain du japon

Bourdaine

Spirée

Lilas commun

Noisetier

Seringat

Viorne obier

Palette végétale

Arbustes pour haie
Feuillage persistant

Rhamnus alaternus (nerprun)

Viburnum tinus (viorne tin)

Viburnum burkwoodii (viorne de burkwood)

Laurus nobilis (laurier sauce)

Elleagnus ebbengei (eleagnus)

Prunus lusitanica (laurier du portugal)

Euonymus japonicus (fusain du Japon)

Arbustes pour haies
Feuillage caduc

Rhamnus frangula (bourdaine)

Spirea vanhouttei (spirée)

Syringa vulgaris (lilas)

Corylus avellana (noisetier)

Philadelphus (seringat)

Viburnum bodnatense (viorne)

Viburnum opulus (viorne obier)

Forsythia X intermadia (Forsythia)

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

Article 14 **– Servitudes Diverses**

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Article 15 **– Taxes et participations**

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

Article 16 **– Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Article 17 **– Obligation du Permis de Construire**

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de Pissotte pour la construction principale et les éventuelles annexes.

Article 18 **– Modification du lotissement / logements sociaux**

Le lotissement des Bretonnes n'intègre pas d'opération de logements sociaux. Par le présent règlement, le colotis du lotissement des Bretonnes ne pourront s'opposer à la modification du Permis d'Aménager pour l'intégration d'une ou plusieurs opérations de logements sociaux afin de répondre un besoin local en la matière.

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

Annexe 1 **– SURFACES DE PLANCHER**

Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition des surfaces de planchers suivant :

N° Lot	Destination du lot	Nb log	Surface cessible m²	Surface de plancher m²	%
1	LOT LIBRE	1	746	240	
2	LOT LIBRE	1	681	240	
3	LOT LIBRE	1	575	240	
4	LOT LIBRE	1	513	240	
5	LOT LIBRE	1	525	240	
6	LOT LIBRE	1	525	240	
7	LOT LIBRE	1	581	240	
8	LOT LIBRE	1	498	240	
9	LOT LIBRE	1	525	240	
10	LOT LIBRE	1	525	240	
11	LOT LIBRE	1	513	240	
12	LOT LIBRE	1	505	240	
13	LOT LIBRE	1	561	240	
14	LOT LIBRE	1	535	240	
15	LOT LIBRE	1	513	240	
16	LOT LIBRE	1	564	240	
17	LOT LIBRE	1	451	240	
18	LOT LIBRE	1	469	240	
19	LOT LIBRE	1	400	240	
20	LOT LIBRE	1	404	240	
21	LOT LIBRE	1	473	240	
22	LOT LIBRE	1	455	240	
23	LOT LIBRE	1	608	240	
24	LOT LIBRE	1	577	240	
25	LOT LIBRE	1	556	240	
26	LOT LIBRE	1	577	240	
27	LOT LIBRE	1	536	240	
28	LOT LIBRE	1	564	240	
29	LOT LIBRE	1	552	240	
30	LOT LIBRE	1	708	240	
31	LOT LIBRE	1	475	240	
32	LOT LIBRE	1	549	240	
33	LOT LIBRE	1	571	240	
		Nb log	Surface cessible m²	Surface plancher m²	%
	TOTAL	33	17809	7920	71.77

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement, soit 7 920 m².

Commune de Pissotte

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U.)

4a

Plan de zonage

Dossier d'arrêt

Conseil communautaire du 07/07/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 07/07/2025

GHECO URBANISTES
B.WAGON, Architecte Urbaniste
C.JAFFRE, Urbaniste
JB.ROBIN-CHANTELOUP, Géomaticien

Echelle : 1:5 000e

PLAN D'ENSEMBLE

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

N

- Zones du PLU
- Emplacement réservé (art L.151-41 du C.U.)
- Espace Boisé Classé (art.L.113-1 du C.U.)

Patrimoine bâti protégé (art. L151-19 du C.U.)

- Patrimoine bâti (immeubles)
- Mur
- Petit patrimoine

Patrimoine végétal, naturel et hydrographique protégé (art. L151-19 et L151-23 du C.U.)

- Espaces boisés (art L.151-23 du C.U.)
- Espace Vert (art L.151-19 du C.U.)
- Alignements d'arbres (art L.151-19 du C.U.)
- Arbre remarquable (art L.151-19 du C.U.)
- Haie (art L.151-23. du C.U.)
- Zone humide (SAGE) (art L.151-23 du C.U.)
- Zone Hydromorphe (SAGE) (art L.151-23 du C.U.)
- Localisation des problématiques d'accumulation d'eaux pluviales (art L.151-23 du C.U.)
- Tracé des zones d'écoulement des eaux (données topographiques - MNT) (art L.151-23 du C.U.)

Secteur soumis au risque inondation

- Secteur soumis au risque inondation

Source : PAC ÉTAT 2023

Informations :

- Natura 2000
- Projet
- Construit

Fond de plan cadastral : PCI Vecteur, janvier 2025
Données PLU : Géoportail de l'Urbanisme et Gheco

Mètres
0 125 250 500

Pissotte_PLUGheco_Ensemble_5000e

Ua	Centre bourg
Ub	Zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »
1AU	Zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole protégé, paysager
Av	Secteur agricole viticole
Ae1	Stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	Stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	Stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	Stecal activité économique Le Lac
Ae5	Stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports
N	Zone naturelle
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif

Emplacement réservé au PLU (art L.151-41 du C.U.)

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER1	Elargissement de la rue des Denises	Commune	1285,9 m²
ER2	Aménagement-élargissement du carrefour route de l'Orbrie/rue de la Groye	Commune	45,2 m²
ER3	Aménagement d'une aire de stationnement rue des Juifs	Commune	265,7 m²

SERIGNE
LONGEVES
ORBRIE (L)
FONTENAY LE COMTE
MERVENT
SERIGNE
LONGEVES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250703_DELI2_1-DE

4b

Commune de Pissotte

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U.)

Plan de zonage

Dossier d'arrêt

Conseil communautaire du 07/07/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 07/07/2025

GHECO URBANISTES
G.ARNOUX, Architecte Urbaniste
C.JAFFRE, Urbaniste
AS.ROBBE/CHANTELOUP, Géomatique

Echelle : 1:1 550e

PLAN CENTRE BOURG

Ua	Centre bourg
Ub	Zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Morlennes, sud rue du Moulin Charron)
Ubb	Secteur de lotissement résidentiel « Les Bretonnes »
1AU	Zone à urbaniser (Clos de la Solitude)
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole protégé, paysager
Av	Secteur agricole viticole
Ae1	Stecal activité économique Petit Luxembourg
Ae2	Stecal activité économique Les Lombardières
Ae3	Stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges
Ae4	Stecal activité économique Le Lac
Ae5	Stecal Le Lac nord (mutation de friche)
AL	Stecal terrain de sports
N	Zone naturelle
NL	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif

Emplacement réservé au PLU (art L.151-41 du C.U.)

N°	Destination	Bénéficiare	Surface
ER1	Elargissement de la rue des Denises	Commune	1285,9 m²
ER2	Aménagement-élargissement du carrefour route de l'Orbrie/rue de la Seye	Commune	45,2 m²
ER3	Aménagement d'une aire de stationnement rue des Juifs	Commune	265,7 m²

N

- Zones du PLU
- Emplacement réservé (art L.151-41 du C.U.)
- Espace Boisé Classé (art.L.113-1 du C.U.)

Patrimoine bâti protégé (art. L151-19 du C.U.)

- Patrimoine bâti (immeubles)
- Mur
- Petit patrimoine

Patrimoine végétal, naturel et hydrographique protégé (art. L151-19 et L151-23 du C.U.)

- Espaces boisés (art L.151-23 du C.U.)
- Espace Vert (art L.151-19 du C.U.)
- Alignements d'arbres (art L.151-19 du C.U.)
- Arbre remarquable (art L.151-19 du C.U.)
- Haie (art L.151-23. du C.U.)
- Zone humide (SAGE) (art L.151-23 du C.U.)
- Zone Hydromorphe (SAGE) (art L.151-23 du C.U.)
- Localisation des problématiques d'accumulation d'eaux pluviales (art L.151-23 du C.U.)
- Tracé des zones d'écoulement des eaux (données topographiques - MNT) (art L.151-23 du C.U.)

Secteur soumis au risque inondation

- Secteur soumis au risque inondation (art L.151-23 du C.U.)

Source : PAC ETAT 2023

Informations :

- Natura 2000
- Projet
- Construit

Fond de plan cadastral : PCI Vecteur, janvier 2025
Données PLU : Géoportail de l'Urbanisme et Gheco
Pissotte_PLUGheco_Centre_Bourg_1550e

0 37,5 75 150 Mètres

PILLERY
LE MOULIN
FIEF DU PILLERY
LE SERPOLET
FIEF DU FOUGERAY
ARBRE BRULE
TIRAILLON
LE PINIER
SAUTELIASSE
FIEF DU PUYMOREAU
LES GRIPPES
BEL-AIR
LES BAUBIERES
LE BOURG-OUEST
COTEAUX DE L'AULIERE
CROCHET
LE ROC
PRE DU PINIER
LAULIÈRE
LES GRIPPES
LE BOURG
LA LIZARDIERE
CHAMPS BOYERS
COTEAUX DES CHAMPS BOYERS
PLANTES JAUNES
LES PIASSES
SAUTE CHIEN
ORBRIE (L)
LES NOUELLES
PRE DU PREVEAU

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

PISSOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Table des matières

INTRODUCTION 3
5a - OAP SECTORIELLE – zone 1AU Clos de la Solitude 4
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES 5
ECHEANCIER PREVISIONNEL 5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6
OBJECTIFS 6
L'OAP GRAPHIQUE 7
L'OAP ECRITE 8
5b - OAP THEMATIQUES 10
OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS 11
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE 12
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES 13
OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS 18
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES 19

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

INTRODUCTION

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° (Abrogé) ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
(…) »

Article R 151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

RAPPEL :
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'Être remise en cause, être adaptée lors de l'Élaboration des projets d'aménagement.

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

5a- OAP SECTORIELLE – zone 1AU Clos de la Solitude

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

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
CLOS DE LA SOLITUDE	0,8 ha	1AU

ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION		DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD	
	Restauration / réhabilitation du bâti ancien existant	Option réalisation de logements supplémentaires (neufs) et logements touristiques	Allée d'accès existante Renforcement, compléments éventuels VRD	Voiries/VRD complémentaire si création de logements et logements touristiques (options)
CLOS DE LA SOLITUDE	**2026/2028**	**2026/2035**	**2026/2028**	**2026/2035**

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OBJECTIFS

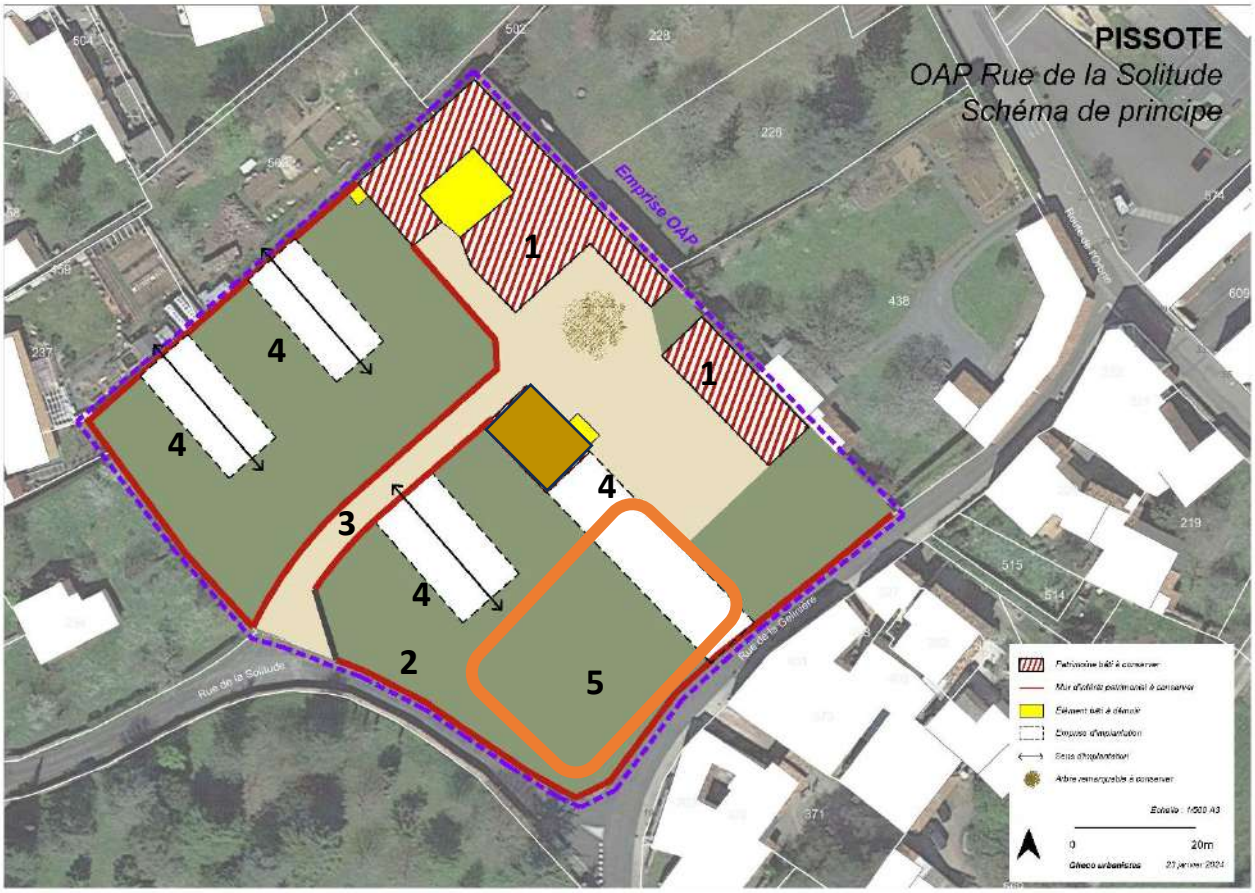
- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord et à l'est, par un parc au sud, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Prioriser la conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens
- Permettre la création de logements nuefs e « greffe » du bourg et insérés dans le clos
- Permettre la création de petits logements touristiques intégrés au site

LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE :

- Grande qualité du bâti et du clos, à conserver et à valoriser/utiliser dans le projet à venir
- Qualité paysagère du site en centre bourg : maintien d'espaces libres, d'arbres et de la « composition » dans le clos
- Proximité des équipements, commerces, parc de Montalembert (communal)

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

L'OAP GRAPHIQUE



Les orientations :

1/ Conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens (hachuré rouge blanc)

2/ Maintien des murs de clos et d'espaces verts dégagés aux abords des volumes anciens

3/ Maintien d'un accès unique allée « centrale »

4/ Dans le cas de création de nouvelles construction à destination de logement/hébergement (option)
- poché blanc encadré pointillés noirs
- Réhabilitation ou démolition reconstruction (poché marron)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements (poché blanc encadré pointillés noirs)
- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs)

5/ Dans le cas de création de logements touristiques (hébergement touristique) (option) – *encadré orange*
- Implantation de 2 à 5 constructions de type lodge, maisons bois, à destination d'hébergement touristique
- Emprise limitée partie sud est du clos
- Hauteur maîtrisée
- Maintien du mur
- Végétalisation en bordure du clos, derrière le mur en pierre

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

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en plusieurs phases possibles
- Avec obligation de réhabilitation des volumes anciens en phase 1 ou dans le cadre d'une phase unique « réhabilitation/création de logements)
- Les nouveaux volumes « logements » (option) peuvent être réalisés en plusieurs phases, en tout ou partie

Phase 1 :
2026/2028 : réhabilitation des bâtiments anciens, création de logements

Phase 2 :
2026/2035 : OPTIONS :
- **création de logements neufs sur tout ou partie du clos**
- **création de logements touristiques**

(possibilité de mettre en oeuvre les 2 options, en toute ou partie)

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- 1 accès unique sur l'allée existante du clos

Desserte :

- Une voie de desserte structurante suivant l'allée
- Des dessertes secondaires, intérieures connectée à la voie de desserte principale, si de nouveaux logements sont réalisés (option)

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de la voie d'accès préexistante : l'allée (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefour, etc…), en lien avec l'importance de l'opération (si l'option est mise en œuvre avec création de logement neufs).

L'aménagement et le gabarit des voies secondaires (option) sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s).

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Seront inscrites au sein de l'opération

- une placette principale au nord, encadrée par le bâti préexistant
- le maintien d'espaces verts du clos (prairies, espaces enherbés) dans l'attente de la phase 2 (optionnelle)
- des espaces verts communs, plantés en bordure de clos et autour des nouveaux volumes bâts potentiels

LES PARCOURS DOUX

Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
Liaison lisible vers le parc de Montalembert au sud de la rue de la Solitude (parc public)

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

LA DESSERTE EN RESEAUX

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone (avec tranche 2 optionnelle).

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue de la Solitude.
L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.
De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements (ainsi que des voies secondaires e option phase 2).
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

Phase 1 :

- Création de logements dans le bâti ancien (réhabilitation)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements

Phase 2 ou phases 2 et 3 :

- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs) : logements individuels ou individuels groupés
- Possibilité de créer des logements touristiques préférentiellement dans la partie sud est du clos (encadré orange)

possibilité de mettre en oeuvre les 2 options, en toute ou partie)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 4 à 5 dans le bâti ancien
- 8 à 10 maximum en «neuf »
- 2 à 5 logements touristiques (hébergement)

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pas d'obligation de mixité de logements avec logements sociaux.

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

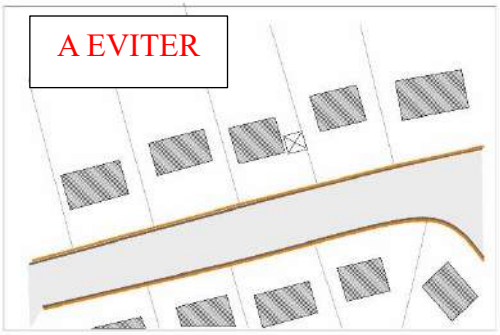
5b- OAP THEMATIQUES

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

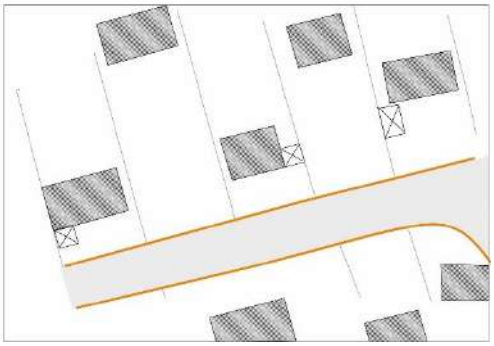
OAP THEMATIQUE N°1- IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

L'OAP thématique n°1 s'applique en zone Ub

A - Ordre discontinu régulier :



B - Ordre discontinu irrégulier :



NON

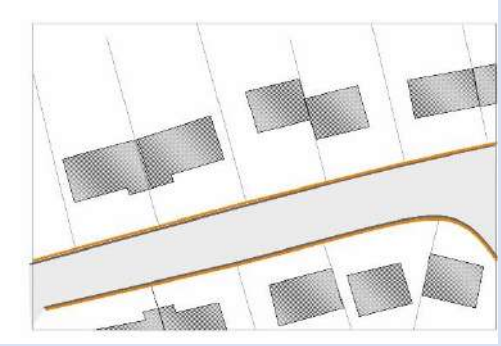
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En quartiers neufs, des espaces résidentiels cohérents qu'il est possible de densifier

Ce qu'on peut faire :

Ordre varié et ordonnancé
Le bâti est implanté de manière irrégulière, à distance presque constante par rapport à la voie.
L'implantation en limite permet d'envisager une extension, l'évolutivité du bâti dans la parcelle.

Ordre varié et ordonnancé :



OUI – A DEVELOPPER

Cette disposition (qui n'exclue pas d'autres variations) rejoint les orientations d'aménagement relatives à:

- L'économie parcellaire
- La préservation de l'évolutivité du bâti

L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.

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

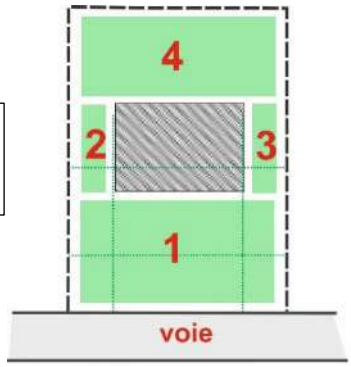
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

L'OAP thématique n°2 s'applique en zones Ua etUb

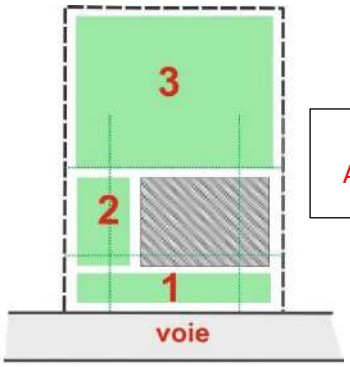
TYPOLOGIES DE SITUATIONS *(Schémas illustratifs)*

Implantation des constructions et jardin

NON
A EVITER



A



B

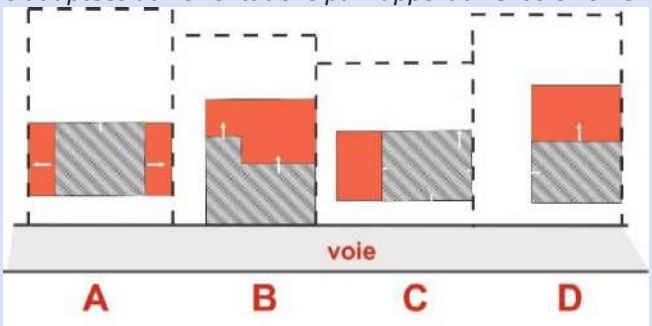
OUI
A DEVELOPPER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ECONOMISER L'ESPACE

- Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert.
- Composer pour disposer d'un « grand » jardin.
  Exemple, ci-dessus :
  - **Plan A :** la maison au milieu de la parcelle coupe le jardin en 4 entités, dont deux sont des « couloirs » entre les clôtures et le bâti et deux autres des jardins de taille moyenne.
  - **Plan B** : la maison dispose d'un petit jardin (1) entre la rue et le bâti (qui peut s'établir à 3,00m environ), d'un large espace latéral (2) : jardin, jeux, stationnement, etc., et d'un grand jardin (3) dont l'espace permet les loisirs, planter un arbre, etc.

Ces dispositions doivent être adaptées aux orientations par rapport à l'ensoleillement.



PREVOIR L'AVENIR - ANTICIPER

- Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…),
- Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.

PROGRAMMATION

- En cas d'opération groupée ou de lotissement le permis d'aménager doit qualifier la position potentielle du bâti par rapport à l'espace commun.
- L'implantation des clôtures doit être cohérente avec les clôtures environnantes (on évitera le recul des clôtures ou portails).

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

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

L'OAP thématique n°3 s'applique en zone de type Ub

OBJECTIFS DE L'OAP

- Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles
- Faire « rentrer » la campagne dans son jardin
- Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux
- Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages
- Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles
- Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles

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

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES/ESSENCES VEGETALES

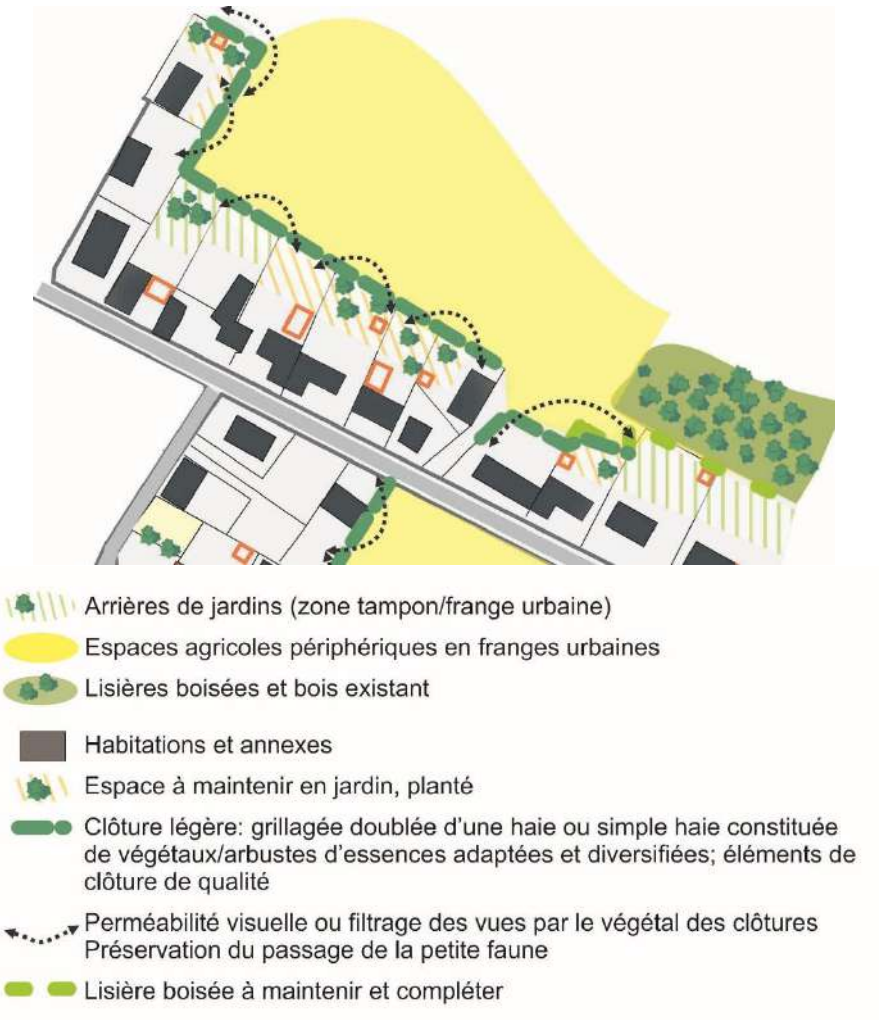
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A/ Sur les parcelles bâties (privatives) :

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins privatifs et cultures pour préserver les paysages, éviter les conflits d'usages (circulation des véhicules agricoles…).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les entrées de ville et axes de circulations, les parcours et chemins (vues lointaines et proches sur la silhouette des quartiers)
- Privilégier les abris de jardins et les annexes conçus en ensembles harmonisés

ILLUSTRATIONS

Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » (zones « U »)



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

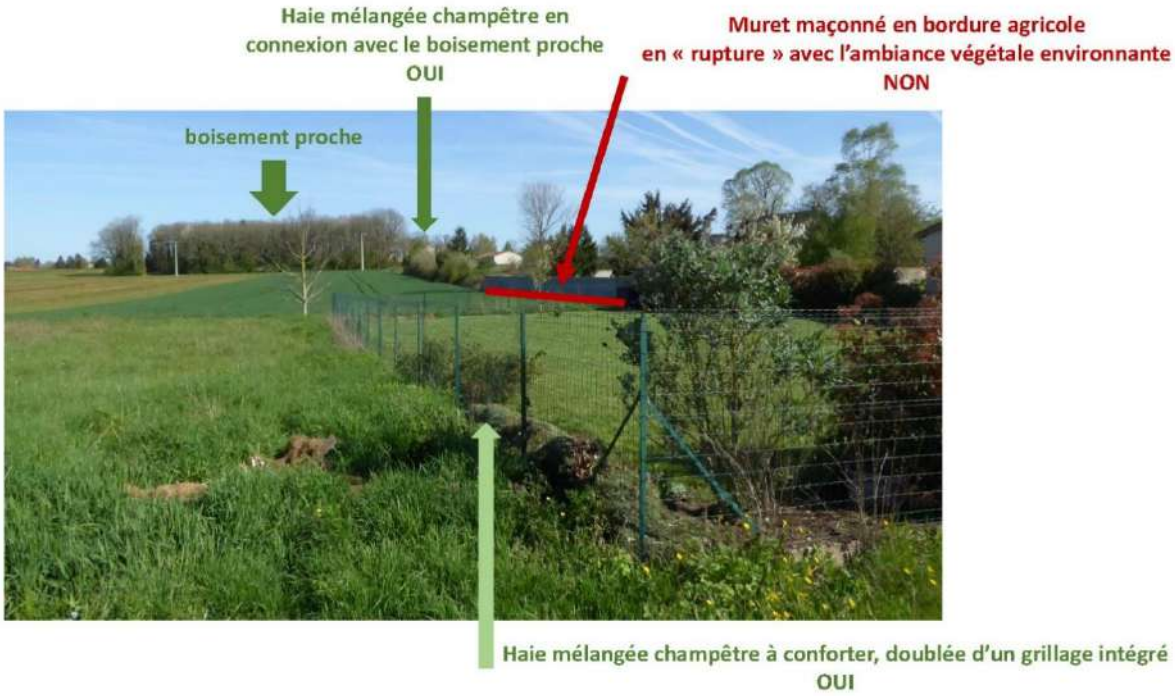
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B / Clôtures de « transition »

- Privilégier les clôtures basses et ajourées végétales avec ou sans grillage
- Prévoir la perméabilité/des passages pour la petite faune et l'hydraulique

ILLUSTRATIONS



Exemples de haies végétales mélangées à favoriser

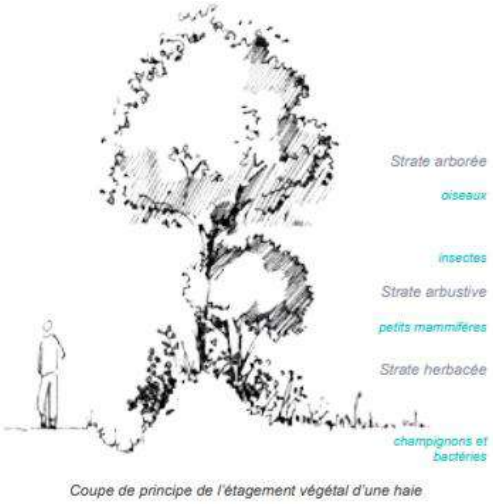
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES/ ESSENCES VEGETALES

ILLUSTRATIONS

Haies libres, champêtres à privilégier:

Haie vive ou défensive
Haie multi strates
Haie aux variations de feuillages



Coupe de principe de l'étagement végétal d'une haie

Haie arbustive avec arbres
Haie vive basse taillée en alignement
Arbres moyenne/haute tige

Formes de haies à proscrire :

Haie trop proche de la limite ou « mur » végétal

Haies « dépérissantes »

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C / Traitement d'espaces d'interfaces avec la zone agricole ou naturelle :

Toutes zones et secteurs Ua, Ub, clôtures d'habitations en zones A et N

Plantation, essences végétales :

- Privilégier les essences locales (liste essences recommandées, ci-après)
- Préserver / renforcer les réseaux de haies, bosquets, etc. existants lorsque cela est possible
- Privilégier les espaces plantés « communs » (espaces verts, espaces de jeux, stationnements plantés…) en bordure des opérations d'aménagement (haies, verger, etc.) et sur des espaces communs dédiés. Un pré-verdissement pourra être réalisé le long des voies de desserte

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D / Essences recommandées

Toutes zones et secteurs

Liste (non exhaustive de végétaux recommandés)	
Arbres	**Arbustes**
Alisier torminal (*Torminalis glaberrima*) Aulne (*Alnus sp.*) Charme commun (*Carpinus betulus*) Châtaignier commun (*Castanea sativa*) Chêne pédonculé (*Quercus robur*) Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) Chêne sessile (*Quercus petraea*) Chêne vert (*Quercus ilex*) Cormier (*Cormus domestica*) Erable champêtre (*Acer campestre*) Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*) Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) *(la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie)* Fruitiers (noyer, pommier, poirier, cerisier…) Merisier (*Prunus avium*) Platanes (*Platanus sp.*) (pour les alignements ou les espaces publics) Saule argenté (*Salix alba*), saule marsault (*Salix caprea*), saule des vanniers (*Salix viminalis*) (sol frais à humide) Tilleul (*Tilia sp.*)	Aubépine (*Crataegus sp.*) Camerisier à balais (*Lonicera xylosteum*) Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*) Cornouiller mâle (*Cornus mas*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) Eglantier (*Rosa canina*) Fragon faux-houx (*Ruscus aculeatus*) Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) Noisetier (*Corylus sp.*) Néflier (*Mespilus germanica*) Nerprun cathartique (*Rhamnus cathartica*) Prunellier (*Prunus spinosa*) Sureau (*Sambucus sp.*) Troène commun (*Ligustrum vulgare*) Viorne lantane (*Viburnum lantana*) Viorne aubier (*Viburnum opulus*)

Liste de végétaux interdits	
Espèces envahissantes : Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) Erable negundo (*Acer negundo*) Erable faux-platane (*Acer pseudoplatanus*) Sumac de Virginie (*Rhus typhina*) Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)	Renouées (Renouée du Japon, Renouée de Bohème, Renouée de Sakhaline…) (*Reynoutria sp.*) Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
En limite avec l'espace public : Haies persistantes mono spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland etc) ou d'espères horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes etc)	
Espèces allergisantes : La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant devra être limitée dans les espaces urbanisés, en particulier dans les lieux publics et dans les lieux de résidence. Les plantations monospécifiques sont à éviter, au profit de mélanges avec des espèces peu allergisantes.	

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

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

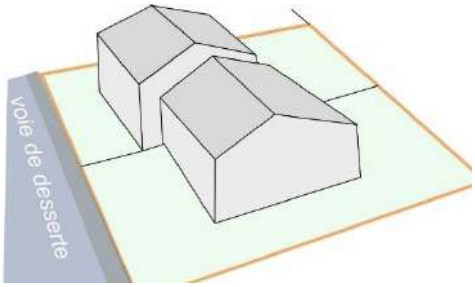
L'OAP thématique n°4 s'applique dans toutes les zones et secteurs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions
- Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin
- Varier les implantations pour la protection contre le vent
- Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique
- Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord)
- Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif
- Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été)
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements)
- Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies
- Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).

EXEMPLES ***(Schémas illustratifs)***

L'implantation de 2 bâtiments en mitoyenneté limite les déperditions énergétiques



Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal et anticiper les ombres portées.

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

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

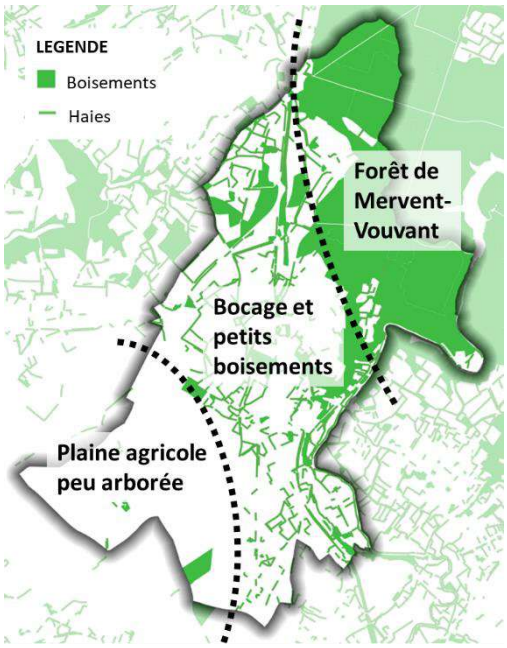
Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

5.1. – TRAME VERTE : UN PATRIMOINE BOISE A PRESERVER

La commune de Pissotte est représentée sur près d'un tiers de sa superficie par une trame boisée. Cette dernière s'articule avec quelques prairies (trame verte). Le PLU protège les composantes boisées de la trame verte et bleue :

- Les boisements significatifs (dont massif forestier de Mervent-Vouvant) : protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les haies caractéristiques du bas-bocage vendéen et petits boisements supports de continuité écologique : protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'OAP thématique n°5 « Corridors écologiques » vient compléter ces protections en inscrivant des orientations visant la protection et/ou le renforcement de la trame boisée.



Chemin bordé de haies denses et mixtes

Forêt de Mervent-Vouvant

5.1.1. Protéger les petits boisements pour valoriser leur rôle écologique, paysager et en lien avec le maillage bocager

Le Code Forestier protège du défrichement les boisements de plus de 4 ha. Néanmoins, **les boisements de moins de 4 ha portent un intérêt écologique et paysager.** Seuls, ils constituent un réservoir de biodiversité local, une source d'alimentation et un refuge pour la faune. En association avec les haies, ils contribuent au maillage bocager.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la mesure du possible, préserver les petits boisements (<4 ha) du défrichement dans le cadre des projets en appliquant toutes les mesures pour éviter et réduire les incidences.

- **Prioritairement, éviter de défricher. Dans la mesure du possible, le projet doit s'adapter à son environnement en évitant toute destruction d'élément boisé.**
- **Si nécessaire, réduire les défrichements au strict minimum. Quelle que soit la nature du projet ou le boisement concerné, le défrichement doit être limité au strict minimum nécessaire à la bonne réalisation du projet. Les entités boisées de plus fortes fonctionnalités seront préservées en priorité (définies par les essences d'arbre, l'âge, la taille, l'insertion dans une continuité écologique…). En cas de destruction d'entités boisées, si la nature du projet le permet, ce dernier veillera à intégrer des mesures pour végétaliser le site ou ses abords.**

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

5.1.2. Entretenir et renforcer la trame bocagère afin de bénéficier des fonctionnalités des haies

La création de haies au droit des futurs projets présente plusieurs intérêts :

- Profiter du rôle de la haie dans le paysage, en particulier dans le cadre bocager identitaire du territoire pissottais
- Renforcer le maillage bocager existant, support de biodiversité et de continuité écologique
- Bénéficier des fonctions régulatrices : limiter la propagation et favoriser la dégradation des nitrates et produits phytosanitaires, favoriser l'infiltration des eaux pluviales par le réseau racinaire
- …

Une haie fonctionnelle dépend de plusieurs critères :

- La diversité des essences qui la composent
- La multiplicité des strates : strate arborée, strate arbustive, strate herbacée…
- Sa densité
- Sa largeur
- Sa longueur
- …

Source illustration : trameverteetbleue.fr (Méthode d'identification des haies, PNR Normandie-Maine)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Prévoir l'espace suffisant pour la plantation des haies : une haie champêtre nécessite une largeur de 3 à 4 mètres pour s'épanouir pleinement et offrir un bénéfice écologique optimal**
- **Mélanger les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie**
- **Privilégier les essences locales (cf. Essences recommandées – OAP thématique n°3), adaptées aux conditions du milieu (type de sol, climat, hydromorphie…), et proscrire la plantation d'espèces à caractère envahissant**
- **Proscrire le broyage de l'ourlet herbacé et le désherbage chimique à moins de 1 m de l'axe de la haie**
- **Enrichir les haies dégradées ou relictuelles**
  - **Conserver les sujets sains**
  - **Recéper les arbres buissonnants par une coupe au plus près du sol, pour densifier le pied de haie**
  - **Planter de nouveaux sujets d'essence locale dans les trouées**

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

5.2. – TRAME BLEUE ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune de Pissotte est bordée le long de sa limite Est par La Vendée. La Vendée, ses affluents et les zones humides inventoriées et validées par le SAGE Vendée forment la trame bleue. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore inféodées aux habitats aquatiques et/ou humides.

La trame bleue est étroitement liée aux problématiques d'inondation (débordement de la Vendée, ruissellement des eaux pluviales…). La connaissance du risque et des milieux stratégiques à préserver pour réguler ces problématiques et protéger la ressource en eau est un atout précieux dans le cadre de la planification territoriale.

Ces enjeux sont protégés par le règlement du PLU :

- Cours d'eau : zonage N/A
- Zone inondable : application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023)
- Zones humides : les règles inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme respectent les dispositions du SAGE Vendée
- Axes de ruissellement des eaux pluviales : les règles inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visent à permettre le libre écoulement des eaux et à ne pas aggraver les problématiques existantes

L'OAP thématique n°5 « Corridors écologiques » vient compléter ces protections en inscrivant des orientations visant la préservation de la trame bleue, la prise en compte du risque d'inondation et la protection de la ressource en eau.

La Vendée

Zones humides en continuité de l'ancien tunnel ferroviaire

5.2.1. – Préserver les abords du cours d'eau de la Vendée (continuité écologique, risque d'inondation…)

L'écosystème rivulaire associe des éléments de la trame verte et de la trame bleue. Par conséquent, il permet le développement d'une diversité d'espèces, qu'elles soient aquatiques, semi-aquatiques ou terrestres.
La protection des cours d'eau, de leurs abords et des prairies humides associées doit ainsi être prise en compte dans les futurs aménagements.

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Eviter au maximum toute artificialisation dans le lit majeur de la Vendée, afin de maintenir la continuité écologique assurée par le cours d'eau, les berges, les ripisylves, etc.

Les espaces libres compris dans une bande d'inconstructibilité de 10 m du haut de berge seront préservés au maximum de toute artificialisation (imperméabilisation, clôtures non transparentes hydrauliquement, etc.) sauf en cas d'intervention visant l'application des dispositions du SAGE Vendée.

5.2.2. – Valoriser les fonctionnalités des zones humides et des zones hydromorphes

Les zones humides protégées dans le PLU correspondent aux inventaires validés par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée le 10 janvier 2014. Ce type d'inventaire repose sur des critères précis définis par arrêté (*arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement*).

Dès lors qu'un projet impacte une zone humide, il est soumis à autorisation (si plus d'un ha de zone humide impacté) ou déclaration (entre 0,1 et 1 ha de zone humide impacté) (*rubrique 3.3.1.0 de l'annexe à l'article R214-1 du Code de l'environnement*). La zone humide impactée devra être compensée conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Le SAGE Vendée identifie 2 types de sensibilité : **les zones humides** (critères réglementaires atteints) et **les zones hydromorphes** (n'atteignent pas les critères réglementaires des zones humides mais porteuses d'enjeux : zones de rétention des eaux, vallée de la Vendée inondable, mares, plans d'eau…).

- **Les zones humides sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU dans le PLU**
- **La réglementation des zones humides ne s'applique pas aux zones hydromorphes, néanmoins les zones à caractère hydromorphe constituent des secteurs stratégiques de gestion des eaux pluviales, de zones d'expansion des crues, etc.**
  Les zones hydromorphes figurent sur le règlement graphique du PLU. Les orientations ci-dessous s'appliquent à ces secteurs hydromorphes identifiés par le SAGE Vendée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Les zones hydromorphes identifiées au plan de zonage devront être prioritairement évitées.**
- **A proximité des enveloppes bâties : les zones hydromorphes seront intégrées aux réflexions accompagnant la gestion des eaux pluviales. Elles pourront être préservées en espace de pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.**
- **Aux abords de la Vendée : les zones hydromorphes correspondent à la zone inondable et constituent à ce titre un champ d'expansion des crues. Elles seront protégées de toute imperméabilisation et le libre écoulement de l'eau sera préservé autant que possible (transparence hydraulique des clôtures par exemple).**

5.2.3. Encadrer la création de plans d'eau

La création et la gestion non conformes de plans d'eau peut exercer une pression non négligeable sur les autres milieux aquatiques, notamment les cours d'eau (impacts quantitatifs, qualitatifs et biologiques). Elles aggravent le risque hydrologique et peuvent entraver le bon état écologique des masses d'eau tel qu'exigé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Ceci est d'autant plus important à prendre en compte que le bassin versant est en zone de répartition des eaux (ZRE).

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux dispositions du SAGE Vendée, la création de plan d'eau est interdite :

- **En liaison avec le réseau hydrographique ;**
- **Sur les bassins classés en zone de répartition pour les eaux superficielles ;**
- **Sur les secteurs d'intérêt biologique particulier : ZNIEFF I & II, site Natura 2000, Marais poitevin… ;**
- **Sur les zones de fraie d'espèces repères (microfrayères à brochet dans la vallée de la Vendée) ;**
- **Dans le lit majeur des cours d'eau ;**
- **Sur une zone humide contribuant au fonctionnement hydrologique du bassin versant ;**
- **Sur les aires de captage ;**
- **Sur le bassin versant des cours d'eau avec risque hydrologique (DCE) ;**
- **Sur les têtes de bassin versant.**

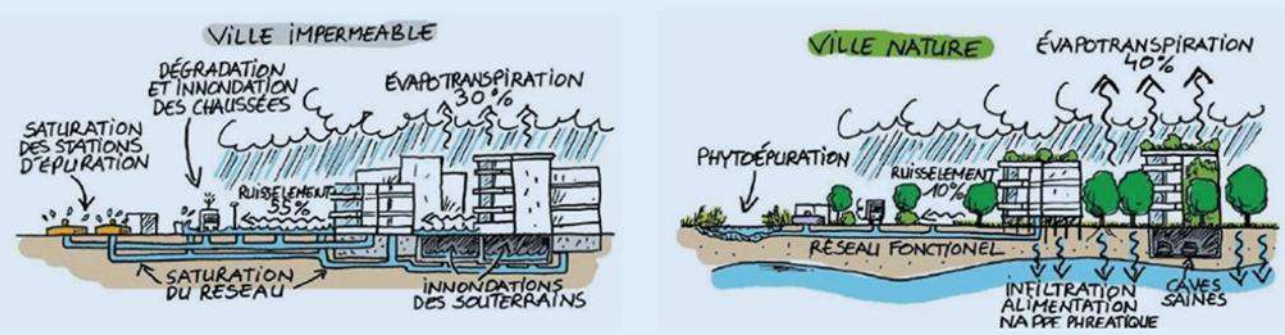
Des dérogations peuvent être formulées pour les ouvrages de production d'eau potable, les bassins tampons pluviaux et pour les bassins de lagunage pour l'assainissement.

5.2.4. – Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques liés au ruissellement

Les techniques dites du « tout tuyau » et l'imperméabilisation qui en découle ont montré des effets négatifs sur le milieu naturel et sur le milieu urbain :

- Concentration des flux d'eau et de pollution
- Augmentation du risque d'inondation
- Augmentation de la quantité d'eau de ruissellement
- Diminution de l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique
- Diminution de l'évapotranspiration et formation d'îlots de chaleur

Pour répondre à ces enjeux, les techniques dites « alternatives » permettent une gestion des eaux de pluie au plus près de leur point de chute. Lorsqu'ils sont végétalisés, ces aménagements remplissent généralement plusieurs fonctions et concourent à plusieurs usages dans la ville : promenades, jardins partagés, aires de jeux pour enfants, etc.



Source : Cerema, 2015

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La gestion des eaux pluviales à la source doit être la première solution recherchée. L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- **Leur collecte**
- **Leur rétention**
- **Leur infiltration dans les sols, quand ceux-ci le permettent**

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

Ces fonctions seront assurées par des techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, par exemple : noues et fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, toitures stockantes et/ou végétalisées, bassins de rétention, jardins de pluie… Les techniques utilisées devront tenir compte de la topographie.

Sur les futurs aménagements, les matériaux perméables et semi-perméables seront privilégiés (cheminements doux, aires de stationnements des véhicules automobiles…). La trame viaire intégrera des éléments linéaires végétalisés. Les voies de circulation seront aménagées pour conserver et renforcer les éléments linéaires végétalisés existants (haies, alignements d'arbres, fossés…).

5.2.5. – Permettre la réduction de la consommation en eau potable par la récupération des eaux de pluie, tout en encadrant leurs usages dans le respect des dispositions réglementaires, notamment afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies

La présence du moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre) a été mise en évidence pour la première fois en 2014 sur le territoire. A la suite de la confirmation de son implantation, le département de la Vendée a été inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population par arrêté interministériel du 19 août 2015.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Dans le cadre d'une gestion qualitative et économe de la ressource en eau potable, l'utilisation de l'eau de pluie peut être favorisée, dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.**
- **L'utilisation des eaux de pluie devra se conformer aux mesures visant à limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie (article 3 de l'arrêté susmentionné).**
- **Les aérations devront être munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.**
- **Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint et nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.**

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

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.a1 – LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE – ACTES DE CREATION

DOSSIER D'ARRET
Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Commune de Pissotte

TABLEAU DES SERVITUDES

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

LIBELLÉ	CODE	OBJET	DATE CREATION	GESTIONNAIRE
PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINÉRALES	AS1	■ **Retenue de Mervent-Albert** : sur laquelle sont institués des périmètres de protection Immédiat, rapproché sensible, rapproché complémentaire, par arrêté du 02-01-1979.	02-01-1979	ARS
CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ	I1/I3	■ **Branchement Fontenay le Comte - Gaillardon** : DN 150		GRT gaz
RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES ET MINIERS	PM1	■ **Plan de Prévention du Risque Inondation de La Vendée** : Approuvé le 18-08-2008.	18-08-2008	DDTM
PROTECTION DES CENTRES RADIOÉLECTRIQUES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION CONTRE LES OBSTACLES	PT2	■ **Liaison Hertzienne – Luçon bd Phelippon L'Orbrie** : Zone spéciale de dégagement de 128m de large approuvé par décret du 7 mai 2010.	07-05-2010	SGAMI Ouest
EXTERIEUR DES ZONES DE DÉGAGEMENT AÉRONAUTIQUE	T7	■ **Protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome :** Arrêté et circulaire du 25/07/1990.	25-07-1990	DGAC Ouest

- - -

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

République Français

Préfecture de la VENDEE

Direction Départementale de l'Agriculture
et de la Forêt

Arrêté n° 93 - DDAF - 087

complétant les arrêtés des 24 mai 1972 et 18 septembre 1975 fixant les périmètres de protection des retenues de MERVENT, ALBERT, PIERRE BRUNE et VOUVANT

LE PREFET DE LA VENDEE,
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le chapitre II du titre troisième du livre 1er du Code Rural sur la police et la conservation des eaux ;

VU les articles L 19 et L 20 du Code de la Santé Publique ;

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

VU le décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 modifié portant règlement d'Administration Publique pour l'application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique ;

VU la circulaire interministérielle du 24 juillet 1990 relative au périmètre de protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 mai 1972 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des lacs de MERVENT et d'ALBERT ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1975 portant règlement d'eau en vue de la construction du barrage de PIERRE BRUNE - VOUVANT ;

VU le rapport du Directeur départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

A R R E T E

ARTICLE 1er : Les prescriptions des périmètres de protection créées par les articles 1, 2 et 3 de l'arrêté du 24 mai 1972 pour les retenues de MERVENT et ALBERT et par l'article 8 a, b et c de l'arrêté du 18 septembre 1975 pour PIERRE BRUNE - VOUVANT sont annulées et remplacées par les dispositions ci-après :

.../...

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

Une servitude frappera les terrains limitrophes de ceux acquis par le Syndicat Intercommunal pour l'Utilisation des Eaux de la Forêt de MERVENT suivant les modalités ci-après :

1°) Dans le périmètre immédiat de 50 mètres mesuré à compter du niveau légal de chacune des retenues

1.1) Il sera interdit de créer des voies de communication accessibles aux véhicules à moteur, sauf dérogation justifiée par l'utilisation du plan d'eau dans les conditions du présent arrêté, et après avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

1.2) Il sera interdit de forer des puits, ouvrir et exploiter des carrières et remblayer des excavations.

1.3) Toute construction neuve est interdite, à l'exception des constructions indispensables à la pratique des activités sportives ou de loisirs autorisées sur les plans d'eau.

Les travaux d'amélioration ou d'agrandissement limité de bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements et le risque de pollution.

1.4) Les dépôts de fumier, lisier, ensilage, ordures ou la constitution de dépôts sous quelque forme que ce soit sont interdits.

Les eaux usées après traitement préalable seront éliminées par épandage souterrain ou en cas d'impossibilité technique par application de la réglementation en vigueur mais avec interdiction de tout rejet.

1.5) L'épandage des fumiers, lisiers, engrais et produits phytosanitaires sont interdits.

2°) Dans le périmètre rapproché de 300 mètres mesuré à compter du niveau légal de chacune des retenues

2.1) Dans la bande comprise entre les 50 premiers mètres et 300 mètres tout dépôt, toutes activités ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux telles que industries susceptibles de déverser des produits dangereux ou de laisser couler des huiles, produits pétroliers, produits chimiques et radioactifs, dépôts de fumier ou d'ordures seront interdits.

.../...

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

2.2) L'établissement d'habitations, de villages de vacances, de terrains de camping, d'hôtels, d'exploitations agricoles ne pourra être autorisé que dans la mesure où les eaux vannes et ménagères peuvent être éliminées par infiltration dans le sol ou par traitement en dehors du périmètre des 50 m.

2.3) L'extension de bâtiments existants est autorisée sous réserve de ne pas augmenter les risques de pollution.

2.4) L'épandage du fumier, lisier sur le terrain est autorisé sous réserve de leur enfouissage immédiat par labour et dans la limite des capacités d'absorption des sols.

ARTICLE 2 : Toutes les autres dispositions non modifiées par le présent arrêté demeurent en vigueur notamment celles précisant les conditions d'utilisation des plans d'eau pour ce qui concerne la baignade, le motonautisme, la navigation et la pêche, ainsi que les distances à respecter en amont et en aval des ouvrages.

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vendée, le Sous-Préfet de FONTENAY LE COMTE, les maires des communes riveraines des retenues, le Président du Syndicat Intercommunal pour l'Utilisation des Eaux de la Forêt de MERVENT, le Directeur départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

A LA ROCHE SUR YON, le 30 JUIN 1993

LE PREFET

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,

Jean-François BLOC

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

département de la VENDEE

SYNDICAT D'A.E.P DE LA FORET DE MERVENT

BARRAGE DE MERVENT
BARRAGE D'ALBERT

- - - - - - LIMITE DE PERIMETRE IMMEDIAT DE SERVITUDES
———— LIMITE DE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE

SERVICE A.E.P
Dessiné par
Vérifié par

PLAN N°

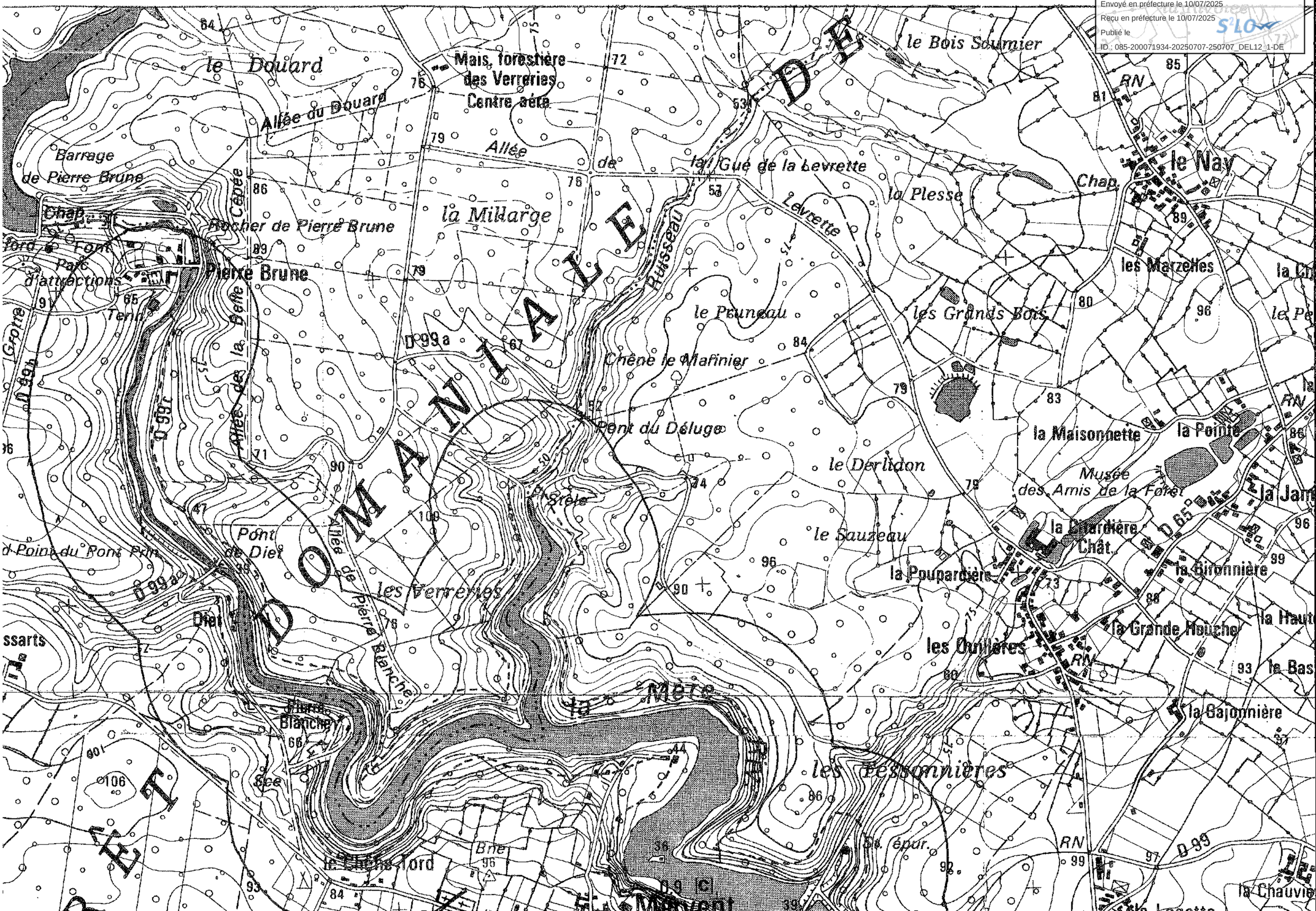
ECHELLE : 1 10000

MODIFIÉ LE

ETABLI LE

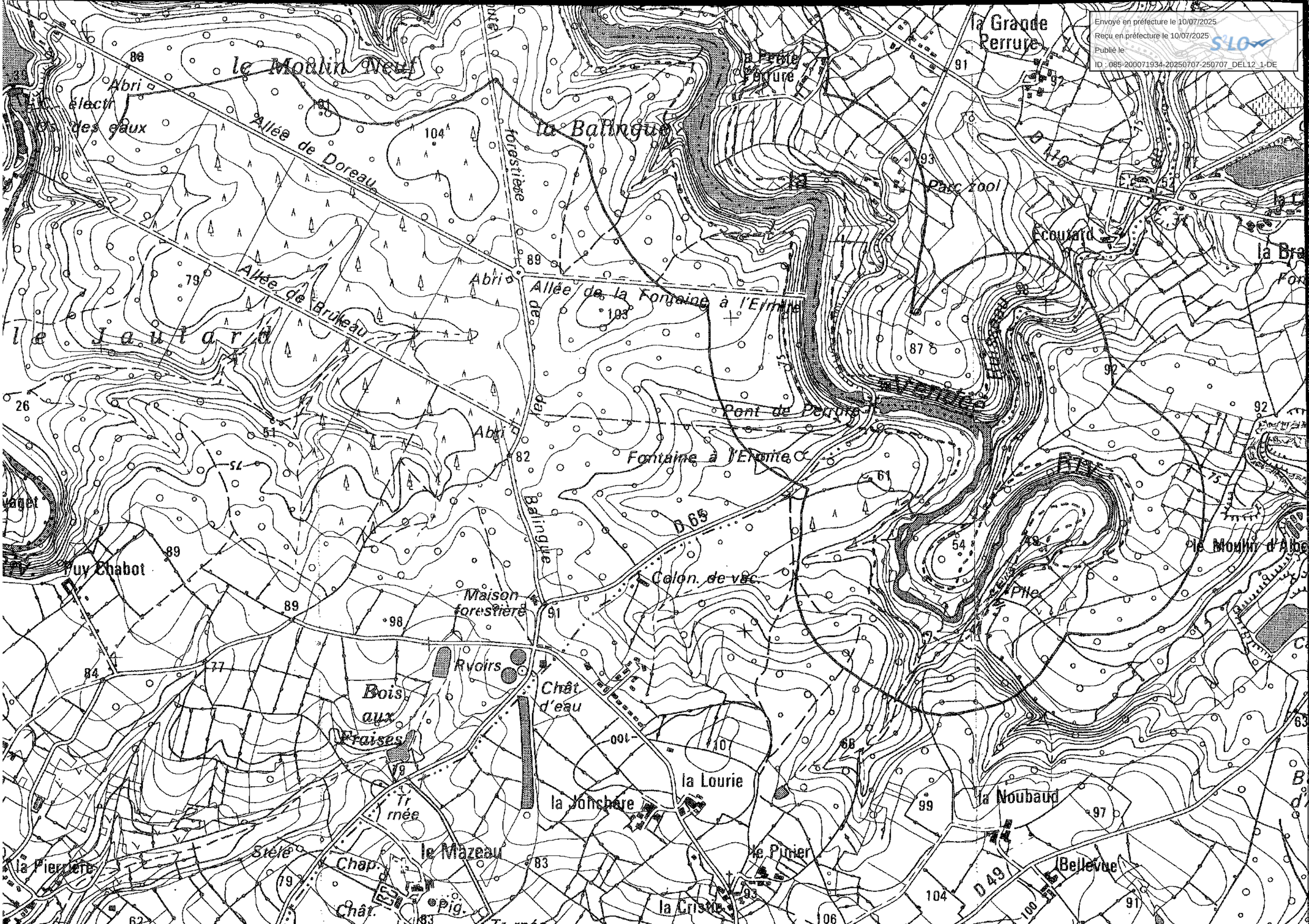
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET.
14 Place de la VENDEE 85020 La ROCHE SUR YON [illegible]

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



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

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



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

PREFECTURE DE LA VENDEE

PROJET D'ARRETE PREFECTORAL

DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LES PERIMETRES DE PROTECTION DES LACS DE MERVENT & D'ALBERT

LE PREFET DE LA VENDEE

CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

Vu l'article 113 du Code Rural,

Vu le décret n° 58-701 du 6 juin 1959 portant règlement d'Administration Publique relatif à la procédure d'enquête et les textes subséquents,

Vu les articles L 20 et L 21 du Code de la Santé Publique,

Vu la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime, à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

Vu le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'Administration Publique pour l'application de l'article L 120 du Code de la Santé Publique,

Vu la circulaire interministérielle du 10 décembre 1968 relative au périmètre de protection des points de prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,

Vu les arrêtés préfectoraux en date des 14 janvier 1944, 11 mars 1947, 27 mars 1951, 17 avril 1952, 18 décembre 1953 et 24 juin 1955 autorisant et modifiant la constitution du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable des Eaux de la Forêt de MERVENT,

Vu la délibération en date du 8 septembre 1970 par laquelle la Commission d'Etudes du Syndicat précité demande l'ouverture de l'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des lacs de MERVENT et d'ALBERT qu'il importe de protéger contre les pollutions,

Vu les prescriptions du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 17 septembre 1970 relatives à la protection des plans d'eau,

Vu l'arrêté en date du 17 novembre 1970 prescrivant sur le territoire des communes de MERVENT, L'ORBRIE, FOUSSAIS PAYRE, ST HILAIRE DES LOGES, ST MICHEL LE CLOUCQ, VOUVANT e...

.../...

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

XANTON CHASSENON l'enquête sur l'utilité publique des périmètres de protection des lacs de MERVENT et d'ALBERT,

Vu les dossiers d'enquête,

Vu les documents attestant la publicité de l'enquête,

Vu les résultats de ladite enquête et des conclusions favorables du Commissaire-enquêteur,

Sur la proposition de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux & des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture,

ARRETE :

Article 1er -

La constitution des deux périmètres de protection prévus autour des lacs de MERVENT et d'ALBERT est déclarée d'utilité publique.

Article 2 -

Les terrains situés dans la bande de 50 mètres mesurée horizontalement à compter du niveau légal des retenues (cote 36,00 N.G.F. pour le lac de MERVENT et cote 47,80 N.G.F pour le lac d'ALBERT) seront affectés d'une servitude non aedificandi et assujetti aux interdictions du Conseil Départemental d'Hygiène résultant de sa décision du 17 septembre 1970, à savoir :

a) il sera interdit de créer des voies de communication accessibles aux véhicules à moteur, sauf dérogation justifiée par l'utilisation du plan d'eau dans les conditions du présent arrêté, et après avis du Conseil Départemental d'Hygiène

b) de forer des puits, ouvrir et exploiter des carrières et de remblayer des excavations.

c) toute construction nouvelle est interdite.

Toutefois des dérogations pourront être accordées pour les constructions indispensables à la pratique des activités autorisées à l'article 4 ci-après du présent arrêté ou présentant un intérêt général lié à l'activité touristique ou sportive après avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène et des Services éventuellement concernés.

.../...

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

d) sont également interdits :

1) la constitution de dépôts d'ordures sous quelque forme que ce soit,
2) l'utilisation de la cyanamide calcique,
3) l'utilisation des produits, pour le traitement des cultures, entrant dans les catégories A (produits toxiques) et C (produits dangereux) définis par le livre V du code de la Santé Publique (art. R 5149)

Article 3 -

Les constructions édifiées dans la bande située entre les 50 mètres définis à l'article 2 ci-dessus et 300 mètres mesurée horizontalement des niveaux légaux des retenues seront règlementées, conformément aux stipulations du Conseil Départemental d'Hygiène :

a) Tout dépôt, toutes activités ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux, telles que industries susceptibles de déverser des produits dangereux ou de laisser couler des huiles, produits pétroliers, produits chimiques et radioactifs, dépôts de fumier et d'ordures seront interdits.

b) L'établissement d'habitations, de villages de vacances, de terrains de camping, d'hôtels, d'exploitations agricoles ne sera autorisé que dans la mesure où les eaux vannes et ménagères seront traitées de la manière suivante :

- un dispositif séparera nettement les eaux domestiques des eaux vannes,
- les eaux domestiques devront passer dans une boîte à graisse,
- les eaux vannes devront être traitées par tout dispositif convenable tel que les fosses septiques de type règlementaire comprenant outre la fosse de liquéfaction des lits d'oxydation à sortie basse, filtre Girard ou plateau absorbant,
- au niveau de ce deuxième élément épurateur les eaux de la boîte à graisse pourront se joindre aux eaux vannes,
- l'effluent sortant du deuxième élément épurateur ne devra en aucun cas être rejeté vers la retenue ni par un écoulement de surface, ni par canalisations souterraines, mais évacué par infiltration dans le sol, soit par puits absorbant, soit par drainage inverse ou par épandage.

.../...

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

Article 4 -

Pour l'utilisation du plan d'eau, il est prescrit :

1°/ que les baignades pourront être autorisées par le Syndicat d'Alimentation en eau potable,

2°/ que le motonautisme est interdit, à l'exception, par mesure de sécurité, d'un seul bateau à moteur par plan d'eau portant d'une manière apparente "bateau de sauvetage". Le moteur électrique est cependant toléré,

3°/ la navigation à rames et à voile est autorisée, à l'exception de la zone de 100 mètres située immédiatement à l'amont des barrages,

4°/ la pêche à la ligne et au lancer est autorisée, à l'exception de la zone de 500 mètres située immédiatement à l'amont des barrages, sous réserve que soit respectée la législation en la matière.

Article 5 -

Le Secrétaire Général de la VENDEE, le Sous-Préfet de FONTENAY-le-COMTE, le Directeur Départemental de l'Agriculture, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Président du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable des Eaux de la Forêt de MERVENT, le Chef d'Escadron, Commandant le Groupement de Gendarmerie de la VENDEE, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des Actes Administratifs de la VENDEE, dont ampliation sera adressée à Messieurs les Maires de MERVENT, L'ORBRIE, PAYRE-FOUSSAIS, ST-HILAIRE-DES-LOGES, ST-MICHEL-LE-CLOUCQ, VOUVANT et XANTON-CHASSENON.

LA ROCHE S/YON, le 24 MAI 1972

Le Préfet,

R. FAUGERE

Pour ampliation,
Le Directeur

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

Périmètres de protection
Retenues du complexe hydraulique de Mervent
Communes de Vouvant, Antigny, Cezais, Bourneau, Mervent, Saint Michel-le-Cloucq, L'Orbrie, Pissote, Xanton-Chassenon, Saint-Hilaire -des-loges et Fousais-Payré
SIAEP de la Forêt de Mervent

Projet de prescriptions

Ce projet de prescriptions est construit suivant la trame suivante :

I - Périmètres de protection immédiate

II - Périmètre de protection rapprochée

2.1 - *Prescriptions de la zone sensible*

2.1.1 - *Prescriptions générales*

2.1.2 - *Prescriptions agricoles complémentaires*

2.1.3 - *Prescriptions spécifiques*

2.1.3.1 - *Interdictions*

2.1.3.2 - *Dispositions particulières*

2.1.4 - *Travaux et aménagements*

2.2 - *Prescriptions de la zone complémentaire*

2.2.1 - *Prescriptions générales*

2.2.2 - *Prescriptions agricoles complémentaires*

2.2.3 - *Prescriptions spécifiques*

2.2.3.1 - *Interdictions*

2.2.3.2 - *Dispositions particulières*

2.2.4 - *Travaux et aménagements*

NB : Au sein du périmètre de protection rapprochée, les prescriptions des zones sensible et complémentaire sont identiques hormis celles intitulées « prescriptions spécifiques » présentées aux points 2.1.3 et 2.2.3 et celles relatives aux travaux et aménagements.

Par conséquent le contenu des paragraphes :

2.1.1 = 2.2.1
2.1.2 = 2.2.2
2.1.3 ≠ 2.2.3
2.1.4 ≠ 2.2.4

III - Périmètre de protection éloignée

IV - Dispositions préventives

V - Les usages récréatifs des retenues

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

Projet de prescriptions

I - Périmètres de protection immédiate

Le périmètre de protection immédiate (PPI) a pour fonctions principales :

- d'empêcher la détérioration de l'ouvrage de prélèvement et des installations associées,
- d'éviter toute contamination directe de l'eau prélevée, par des déversements de substances polluantes.

A l'intérieur de chaque PPI, sont mises en œuvre les prescriptions suivantes :

- les terrains sont acquis en pleine propriété par le SIAEP de la Forêt de Mervent. L'emprise de l'usine de traitement de La Balingue est clôturée par un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre minimum. Le PPI de la prise d'eau et ceux des barrages de Pierre Brune et d'Albert sont matérialisés, par des clôtures, panneaux, bornes, ligne de flotteurs conformément aux délimitations présentées en annexe 1. De part et d'autre des barrages de Mervent et de Pierre Brune, des panneaux rappelant l'interdiction de circulation pour les véhicules transportant des produits dangereux (sauf desserte locale) et de jeter quoi que ce soit dans la retenue sont mis en place. Une limitation de vitesse à 50 km/h est instaurée sur la voie publique empruntant ces barrages. Quant au barrage d'Albert, des panneaux rappelant l'interdiction de circulation pour tout type de véhicules à moteur et de jeter quoi que ce soit dans la retenue sont également installés,
- toutes activités et installations autres que celles suscitées par la voie publique et les cheminements doux (ex : piétons-cyclistes), et celles nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurisation de la prise d'eau et des ouvrages associés, ainsi qu'à l'entretien des terrains sont interdites. Le stockage de produits ou de matériel autres que ceux utiles à l'exploitation de la ressource est interdit. Les installations, leur maintenance sont réalisées de sorte à éviter tout apport de pollution, par ruissellement ou par infiltration, au niveau de chaque retenue,
- la pêche, la navigation et l'accostage de toute embarcation (autre que celles nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'aménagement de la prise d'eau et de son périmètre immédiat) sont interdits,
- les terrains sont maintenus en herbe ou en zone boisée. L'emploi de fertilisants ou de produits phytosanitaires est interdit. La croissance des végétaux est limitée par des moyens uniquement thermiques ou mécaniques.

II - Périmètre de protection rapprochée

La fonction du périmètre de protection rapprochée (PPR) est de maintenir la qualité des eaux prélevées. Les dispositions prises ont donc pour finalité :

- d'éviter l'entraînement vers les retenues de substances pouvant altérer la qualité des eaux superficielles prélevées,

- d'interdire ou de réglementer toute activité susceptible de générer une pollution qui risquerait d'être préjudiciable pour la prise d'eau.

Le PPR du complexe hydraulique de Mervent se décompose en une zone sensible et une zone complémentaire définies en fonction de leur vulnérabilité.

2.1 - *Prescriptions de la zone sensible*

2.1.1 - *Prescriptions générales*

Sont interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol susceptibles d'altérer la qualité de l'eau de chaque retenue,
- l'exploitation de toute nouvelle carrière à ciel ouvert ou en galeries souterraines. L'extension d'une carrière peut être

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

autorisée sous réserve de l'avis favorable d'un hydrogéologue agréé,

- la création de centres de stockage de déchets et d'une manière générale le dépôt de tout produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (sont tolérés les dépôts temporaires de sédiments issus du curage des retenues, dès lors que des dispositions spécifiques sont prises pour limiter le temps de stockage et les impacts sur la ressource),
- l'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de gaz, de produits chimiques à l'exception des ouvrages de dimension individuelle ou nécessaires à l'activité existante,
- la création de toute activité industrielle, commerciale ou artisanale susceptible de contaminer les eaux prélevées, par ses rejets dans le milieu naturel. Pour les installations existantes, le stockage « non-sécurisé » de produits toxiques (ex : non entreposés sur une cuvette de rétention de capacité au moins égale au volume stocké) est interdit,
- la création de tout site de sport mécanique (quad, auto-cross, enduro…) et manifestation de ce type (en dehors des sites aménagés existants ou d'autorisation exceptionnelle et ponctuelle délivrée par le SIAEP de la Forêt de Mervent),
- la création de plans d'eau d'agrément et de sites de pisciculture. Seule la création de plan d'eau d'irrigation peut être autorisée uniquement en substitution des prélèvements réalisés dans le complexe hydraulique de Mervent et hors bande des 50 mètres. Les prélèvements dans le milieu pour remplir le plan d'eau d'irrigation ne sont autorisés qu'entre le 1er novembre et fin février, sauf en cas de restrictions liées à un hiver particulièrement sec ne permettant pas le remplissage du complexe hydraulique de Mervent. Tout dossier de demande comprend une étude hydrologique circonstanciée permettant d'appréhender l'impact qualitatif et quantitatif du projet. Cette étude peut être soumise pour avis à un hydrogéologue agréé et concerne aussi bien les dossiers soumis à déclaration comme ceux soumis à autorisation,
- la création de mares-abreuvoirs connectées aux retenues ou aux cours d'eau,
- le recalibrage des cours d'eau (sauf si projet d'intérêt général),
- le rejet non épuré des eaux de ruissellement des voiries ou des zones urbanisées (zones d'activités comprises) dans les retenues ou ses affluents (sous réserve de faisabilité technique et économique de l'aménagement, qu'il s'agisse par exemple d'un traitement par des ouvrages de génie civil ou par épuration naturelle). Par ailleurs, les fossés enherbés sont à privilégier aux fossés busés,
- toute nouvelle construction distante de moins de 50 mètres : du bord de l'excavation de la carrière de la Joletière, de chaque retenue (comptés en projection horizontale à partir du niveau légal de la retenue fixé à la cote 36 mètres NGF pour Mervent, 47,80 mètres NGF pour Albert, 48,50 mètres NGF pour Pierre Brune) ou des cours d'eau permanents hormis celle nécessitée par :
  - l'exploitation de la ressource en eau,
  - le changement d'affectation pour un usage d'habitation, l'extension ou la rénovation de l'habitat existant, la création d'annexe à l'habitation (accolée ou non) sans création de logement supplémentaire,
  - l'intérêt général,
- l'implantation de tout nouveau dispositif de traitement des eaux usées (recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5) dans la bande des 50 mètres susvisée,
- l'implantation d'habitats légers de loisirs (caravane, mobil-home,…) et de constructions sans fondations (hormis celles rattachées aux habitations et les abris pour animaux) dans la bande des 50 mètres susvisée,
- la circulation d'engins à moteur (sauf véhicules : de secours, à usage forestier, agricole ou d'entretien) sur les chemins de promenade longeant les retenues,
- la création de parkings présentant des risques de pollution ponctuelle ou accidentelle vis-à-vis des retenues,
- le stationnement à moins de 10 mètres des retenues sur les voies publiques,
- le stationnement des camping-cars en dehors des aires aménagées d'un dispositif de collecte ou de traitement des effluents,
- la création de cales à bateaux,

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

- l'enfouissement des cadavres d'animaux,
- l'épandage (à l'échelle de la parcelle) de boues de station d'épuration, de matières de vidange, d'effluents urbains (ex : eaux usées traitées),
- l'utilisation de produits phytosanitaires :

  - pour la destruction du couvert végétal d'une parcelle, (sauf sur les îlots culturaux composés d'espèces non gélives et conduits en techniques culturales simplifiées). Le traitement localisé ou sélectif reste possible,

  - à moins de 10 mètres des retenues et des cours d'eau et à moins de 5 mètres des fossés, sauf réglementation plus contraignante,

  - pour l'entretien des parkings, voies ferrées, chemins publics et accotements des voies de communication,
- l'aspersion de produits phytosanitaires par voie aéroportée, sauf si ce moyen de traitement est effectué à des fins de santé publique,
- la suppression des espaces boisés, sauf si projet d'intérêt général. L'exploitation du bois reste possible,
- la suppression des haies et l'arasement des talus sans mesures compensatoires adaptées.

2.1.2 - ***Prescriptions agricoles complémentaires***

Sont interdits :

- le stockage de produits phytosanitaires (et la préparation de bouillie ou de solution-mère) d'engrais minéral liquide ou de tout autre produit toxique, ainsi que l'entreposage de matériel contenant ce type de produit, en dehors des zones prévues à cet effet (ex : aire aménagée permettant d'éviter que tout déversement accidentel s'écoule vers le réseau d'eaux pluviales, fossé, ruisseau situé à proximité),
- le dépôt en plein champ de tout produit destiné à la fertilisation des sols (ex : tas de fumier),
- les silos et les dépôts d'ensilage, susceptibles d'écoulement, non aménagés (sur une aire étanche avec récupération et traitement adéquat des jus générés),
- la fertilisation et l'utilisation de produits phytosanitaires (à l'exception de traitement localisé par exemple sur les chardons/rumex) sur les bandes enherbées définies au §2.1.4 et dans le respect de la réglementation générale,
- la création d'activités d'élevage en plein air (ex : parcours de volaille) en dehors du pâturage et des élevages familiaux,
- la création de bâtiments d'élevage en dehors de sites existants. La création, l'extension ou la réaffectation de bâtiments peut être autorisée uniquement sur des sites où des bâtiments d'élevage sont existants sous réserve de l'aménagement des équipements de stockage et de la suppression de tous points de pollution ponctuelle en particulier les écoulements d'eaux souillées non collectés/traités. Cette prescription vise l'ensemble des exploitations agricoles et nécessite un contrôle sur site du fonctionnement des équipements avant puis après travaux,
- le pâturage entraînant la destruction généralisée du couvert végétal,
- l'hivernage en plein air des animaux dès lors que cette pratique induit un écoulement d'eaux souillées vers le milieu hydraulique superficiel,
- l'abreuvement direct du bétail dans les retenues ou les cours d'eau alimentant les retenues,
- la conversion des prairies naturelles ou permanentes en cultures de production,
- le drainage de toute nouvelle parcelle, non aménagée d'un dispositif d'épuration des eaux drainées.

2.1.3 - ***Prescriptions spécifiques à la zone sensible***

2.1.3.1 - *Interdictions*

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

- Toute nouvelle construction située au-delà de la bande des 50 mètres (mentionnée au §2.1.1) et comprise dans un arc de cercle de 400 mètres de rayon (dont le centre est situé sur le barrage de Mervent, à équidistance des rives de la retenue), hormis celle nécessitée par :
  - l'exploitation de la ressource en eau,
  - le changement d'affectation pour un usage d'habitation, la rénovation ou l'extension limitée (y compris la création d'annexe accolée ou non) de bâtiment existant,
  - l'intérêt général,
- l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation au sein des documents de planification,
- l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- la création de cimetières,
- la création de terrains de camping, villages vacances, parcs résidentiels de loisirs, d'hôtels, de golfs,
- la création d'élevages autres que familiaux,
- l'épandage d'effluents liquides et de produits liquides assimilés (ex : digestat), hormis les engrais minéraux liquides. Toutefois, compte tenu des éventuels cas particuliers pour lesquels il n'existe aucune solution/pratique alternative permettant le respect de cette prescription et sous réserve de l'instruction favorable par les services de l'ARS d'un dossier circonstancié démontrant cette particularité, l'épandage d'effluents d'élevage liquides peut au cas par cas être autorisé du 1er mars au 30 septembre. Ces épandages conduits dans le respect de la réglementation en vigueur sont nécessairement réalisés avec un matériel d'enfouissement, perpendiculairement à la pente et sur des parcelles (dont la pente est inférieure à 7%) non drainées ou aménagées d'un dispositif d'épuration des eaux drainées. Par ailleurs, cette interdiction ne vise pas l'épandage d'effluents « peu chargés » (effluents issus d'un traitement d'effluents bruts et ayant une quantité d'azote par m^3 inférieure à 0,5 kg),
- l'épandage d'effluents industriels (ex : digestat),
- la création et l'extension d'activités de maraîchage (hors biologique). Pour les cultures maraîchères existantes, les rejets au milieu naturel des eaux non épurées de ruissellement et de drainage sont interdits,
- la création d'axes routiers et ferroviaires (sauf si nécessité par la sécurisation : des voies ou d'une zone d'habitations existante).

2.1.3.2 - *Dispositions particulières*

Tout projet situé dans le périmètre de protection rapprochée zone sensible nécessite de prendre en compte la protection de la ressource. Aussi tout dossier relatif à des installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, ou aménagements fait l'objet d'un examen attentif des autorités chargées de l'instruire, notamment en ce qui concerne les risques éventuels de transfert de substances polluantes en direction des retenues. Ainsi, les dossiers doivent comporter les éléments d'appréciation à cet effet et notamment les mesures prévues pour éviter toute pollution accidentelle.

2.1.4 - *Travaux et aménagements*

- En dehors des zones d'habitations et des secteurs déjà boisés, une bande enherbée de 30 mètres de large minimum (à compter du niveau légal de la retenue, en projection horizontale) est implantée autour de chaque retenue sur les terres cultivées. Elle peut être remplacée par un boisement de 10 mètres de large ou ramenée à 10 mètres si elle est aménagée avec un fossé fermé (noue) et un talus planté. Cette bande enherbée est réduite à 10 mètres minimum le long des cours d'eau. L'emprise de cette zone tampon peut contenir des haies, chemins de randonnées,…
- les exutoires des réseaux d'eaux pluviales situés à proximité de la prise d'eau sont déplacés en aval du barrage de Mervent,
- l'ensemble des points d'accès aux plans d'eau (dont les cales à bateaux), des aires de stationnement et des ouvrages de franchissement est aménagé de manière à éviter tout risque de pollution accidentelle des retenues,

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

- toute disposition (relative à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées) est prise pour limiter l'impact des systèmes d'assainissement collectif sur la qualité de la ressource (ex : diagnostic du réseau ; suppression des surverses vers le milieu naturel ; …),
- la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectif (dans la mesure du possible, les eaux usées traitées ne doivent pas être rejetées directement dans les retenues), des stockages d'hydrocarbures, des exploitations agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement est planifiée et réalisée en priorité,
- les contrôles des services de l'Etat sont accentués.

2.2 - *Prescriptions de la zone complémentaire*

2.2.1 - *Prescriptions générales*

Sont interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol susceptibles d'altérer la qualité de l'eau de chaque retenue,
- l'exploitation de toute nouvelle carrière à ciel ouvert ou en galeries souterraines. L'extension d'une carrière peut être autorisée sous réserve de l'avis favorable d'un hydrogéologue agréé,
- la création de centres de stockage de déchets et d'une manière générale le dépôt de tout produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (sont tolérés les dépôts temporaires de sédiments issus du curage des retenues, dès lors que des dispositions spécifiques sont prises pour limiter le temps de stockage et les impacts sur la ressource),
- l'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de gaz, de produits chimiques à l'exception des ouvrages de dimension individuelle ou nécessaires à l'activité existante,
- la création de toute activité industrielle, commerciale ou artisanale susceptible de contaminer les eaux prélevées, par ses rejets dans le milieu naturel. Pour les installations existantes, le stockage « non-sécurisé » de produits toxiques (ex : non entreposés sur une cuvette de rétention de capacité au moins égale au volume stocké) est interdit,
- la création de tout site de sport mécanique (quad, auto-cross, enduro…) et manifestation de ce type (en dehors des sites aménagés existants ou d'autorisation exceptionnelle et ponctuelle délivrée par le SIAEP de la Forêt de Mervent),
- la création de plans d'eau d'agrément et de sites de pisciculture. Seule la création de plan d'eau d'irrigation peut être autorisée uniquement en substitution des prélèvements réalisés dans le complexe hydraulique de Mervent et hors bande des 50 mètres. Les prélèvements dans le milieu pour remplir le plan d'eau d'irrigation ne sont autorisés qu'entre le 1er novembre et fin février, sauf en cas de restrictions liées à un hiver particulièrement sec ne permettant pas le remplissage du complexe hydraulique de Mervent. Tout dossier de demande comprend une étude hydrologique circonstanciée permettant d'appréhender l'impact qualitatif et quantitatif du projet. Cette étude peut être soumise pour avis à un hydrogéologue agréé et concerne aussi bien les dossiers soumis à déclaration comme ceux soumis à autorisation,
- la création de mares-abreuvoirs connectées aux retenues ou aux cours d'eau,
- le recalibrage des cours d'eau (sauf si projet d'intérêt général),
- le rejet non épuré des eaux de ruissellement des voiries ou des zones urbanisées (zones d'activités comprises) dans les retenues ou ses affluents (sous réserve de faisabilité technique et économique de l'aménagement, qu'il s'agisse par exemple d'un traitement par des ouvrages de génie civil ou par épuration naturelle). Par ailleurs, les fossés enherbés sont à privilégier aux fossés busés,
- toute nouvelle construction distante de moins de 50 mètres : du bord de l'excavation de la carrière de la Joletière, de chaque retenue (comptés en projection horizontale à partir du niveau légal de la retenue fixé à la cote 36 mètres NGF pour Mervent, 47,80 mètres NGF pour Albert, 48,50 mètres NGF pour Pierre Brune) ou des cours d'eau permanents

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

hormis celle nécessitée par :

- l'exploitation de la ressource en eau,
- le changement d'affectation pour un usage d'habitation, l'extension ou la rénovation de l'habitat existant, la création d'annexe à l'habitation (accolée ou non) sans création de logement supplémentaire,
- l'intérêt général,

- l'implantation de tout nouveau dispositif de traitement des eaux usées (recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5) dans la bande des 50 mètres susvisée,
- l'implantation d'habitats légers de loisirs (caravane, mobil-home,…) et de constructions sans fondations (hormis celles rattachées aux habitations et les abris pour animaux) dans la bande des 50 mètres susvisée,
- la circulation d'engins à moteur (sauf véhicules : de secours, à usage forestier, agricole ou d'entretien) sur les chemins de promenade longeant les retenues,
- la création de parkings présentant des risques de pollution ponctuelle ou accidentelle vis-à-vis des retenues,
- le stationnement à moins de 10 mètres des retenues sur les voies publiques,
- le stationnement des camping-cars en dehors des aires aménagées d'un dispositif de collecte ou de traitement des effluents,
- la création de cales à bateaux,
- l'enfouissement des cadavres d'animaux,
- l'épandage (à l'échelle de la parcelle) de boues de station d'épuration, de matières de vidange, d'effluents urbains (ex : eaux usées traitées),
- l'utilisation de produits phytosanitaires :

  - pour la destruction du couvert végétal d'une parcelle, (sauf sur les îlots culturaux composés d'espèces non gélives et conduits en techniques culturales simplifiées). Le traitement localisé ou sélectif reste possible,
  - à moins de 10 mètres des retenues et des cours d'eau et à moins de 5 mètres des fossés, sauf réglementation plus contraignante,
  - pour l'entretien des parkings, voies ferrées, chemins publics et accotements des voies de communication,

- l'aspersion de produits phytosanitaires par voie aéroportée, sauf si ce moyen de traitement est effectué à des fins de santé publique,
- la suppression des espaces boisés, sauf si projet d'intérêt général. L'exploitation du bois reste possible,
- la suppression des haies et l'arasement des talus sans mesures compensatoires adaptées.

2.2.2 - ***Prescriptions agricoles complémentaires***

Sont interdits :

- le stockage de produits phytosanitaires (et la préparation de bouillie ou de solution-mère) d'engrais minéral liquide ou de tout autre produit toxique, ainsi que l'entreposage de matériel contenant ce type de produit, en dehors des zones prévues à cet effet (ex : aire aménagée permettant d'éviter que tout déversement accidentel s'écoule vers le réseau d'eaux pluviales, fossé, ruisseau situé à proximité),
- le dépôt en plein champ de tout produit destiné à la fertilisation des sols (ex : tas de fumier),
- les silos et les dépôts d'ensilage, susceptibles d'écoulement, non aménagés (sur une aire étanche avec récupération et traitement adéquat des jus générés),
- la fertilisation et l'utilisation de produits phytosanitaires (à l'exception de traitement localisé par exemple sur les chardons/rumex) sur les bandes enherbées définies au §2.2.4 et dans le respect de la réglementation générale,

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

- la création d'activités d'élevage en plein air (ex : parcours de volaille) en dehors du pâturage et des élevages familiaux,
- la création de bâtiments d'élevage en dehors de sites existants. La création, l'extension ou la réaffectation de bâtiments peut être autorisée uniquement sur des sites où des bâtiments d'élevage sont existants sous réserve de l'aménagement des équipements de stockage et de la suppression de tous points de pollution ponctuelle en particulier les écoulements d'eaux souillées non collectés/traités. Cette prescription vise l'ensemble des exploitations agricoles et nécessite un contrôle sur site du fonctionnement des équipements avant puis après travaux,
- le pâturage entraînant la destruction généralisée du couvert végétal,
- l'hivernage en plein air des animaux dès lors que cette pratique induit un écoulement d'eaux souillées vers le milieu hydraulique superficiel,
- l'abreuvement direct du bétail dans les retenues ou les cours d'eau alimentant les retenues,
- la conversion des prairies naturelles ou permanentes en cultures de production,
- le drainage de toute nouvelle parcelle, non aménagée d'un dispositif d'épuration des eaux drainées.

2.2.3 - ***Prescriptions spécifiques à la zone complémentaire***

2.2.3.1 - *Interdictions*

- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement produisant des rejets dans le milieu hydraulique superficiel,
- l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation au sein des documents de planification, à l'exception de la commune de Vouvant (dès lors que les nouvelles constructions sont bien reliées au réseau public d'assainissement collectif, que les eaux pluviales fassent l'objet de rétention voire d'infiltration et que l'usage des pesticides soit proscrit pour la gestion des espaces verts et l'entretien des voiries),
- les rejets au milieu naturel des eaux non épurées de ruissellement et de drainage des cultures maraîchères,
- l'épandage d'effluents industriels (ex : digestat). Seuls les digestats produits à 100% à partir d'effluents d'élevage et/ou de substrats végétaux (résidus de cultures et cultures intermédiaires à vocation énergétique) peuvent être épandus.

2.2.3.2 - *Dispositions particulières*

Tout projet dont l'emprise globale s'étend également dans le périmètre de protection rapprochée zone sensible et dans l'arc de cercle de 400 mètres de rayon (défini au §2.1.3.1) est alors soumis à la mesure suivante : tout rejet non épuré vers la retenue est interdit.

Tout projet situé dans le périmètre de protection rapprochée zone complémentaire nécessite de prendre en compte la protection de la ressource. Aussi tout dossier relatif à des installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, ou aménagements fait l'objet d'un examen attentif des autorités chargées de l'instruire, notamment en ce qui concerne les risques éventuels de transfert de substances polluantes en direction des retenues. Ainsi, les dossiers doivent comporter les éléments d'appréciation à cet effet et notamment les mesures prévues pour éviter toute pollution accidentelle.

2.2.4 - ***Travaux et aménagements***

- En dehors des zones d'habitations et des secteurs déjà boisés, une bande enherbée de 30 mètres de large minimum (à compter du niveau légal de la retenue, en projection horizontale) est implantée autour de chaque retenue sur les terres cultivées. Elle peut être remplacée par un boisement de 10 mètres de large ou ramenée à 10 mètres si elle est aménagée avec un fossé fermé (noue) et un talus planté. Cette bande enherbée est réduite à 5 mètres minimum le long

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

des cours d'eau. L'emprise de cette zone tampon peut contenir des haies, chemins de randonnées,…

- l'ensemble des points d'accès au plan d'eau (dont les cales à bateaux), des aires de stationnement (situées à moins de 100 mètres de la retenue ou 50 m des cours d'eau) et des ouvrages de franchissement est aménagé de manière à éviter tout risque de pollution accidentelle,
- toute disposition (relative à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées) est prise pour limiter l'impact des systèmes d'assainissement collectif sur la qualité de la ressource (ex : diagnostic du réseau ; suppression des surverses vers le milieu naturel ; …),
- la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectif (dans la mesure du possible, les eaux usées traitées ne doivent pas être rejetées directement dans les retenues), des stockages d'hydrocarbures, des exploitations agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement est planifiée et réalisée en priorité,
- les contrôles des services de l'Etat sont accentués.

III - Périmètre de protection éloignée

A l'intérieur de ce périmètre des dispositions sont prises par le SIAEP de la Forêt de Mervent (actions de sensibilisation en direction du grand public, des collectivités et de la profession agricole) et par les autorités compétentes (suivi renforcé de la mise en conformité des exploitations agricoles et des installations classées) pour préserver la qualité de l'eau de chaque retenue.

Afin de réduire les risques de pollution accidentelle et d'en minimiser les impacts, les services instructeurs portent également une attention particulière aux dossiers relatifs à l'implantation d'installations classées ou de toute activité susceptible d'émettre des rejets dans le milieu naturel. A ce titre, les autorités chargées de l'instruction du dossier s'assurent que ces rejets ne sont pas préjudiciables aux eaux superficielles susceptibles de contribuer à l'alimentation des retenues et d'autre part que toutes les mesures destinées à éviter une pollution accidentelle sont bien prises.

IV - Dispositions préventives

Un plan d'alerte est engagé dans un délai de deux ans à compter de la signature de l'arrêté et porte notamment sur :

- un recensement exhaustif des principales activités à risque, quel que soit le secteur d'activités concerné (à ce titre, les stockages de produits toxiques susceptibles de menacer la ressource en eau sont répertoriés) ;
- les types d'intervention à réaliser en cas de déversement accidentel de produits polluants ;
- l'étude, en fonction de situations hydrologiques différentes, de scénarii d'action pour préserver la prise d'eau en cas d'éventuelle pollution ;
- l'information à adresser aux différents acteurs locaux susceptibles d'être les premiers à constater une éventuelle pollution ou ses effets sur les cours d'eau.

Ce plan d'alerte est complété par un dispositif d'alerte de l'exploitant de la prise d'eau afin de l'informer de toute situation anormale et ainsi d'éviter le pompage de produits à risque. Ce dispositif est à adapter à la nature des risques identifiés, il peut si nécessaire être complété par une station d'alerte. Une fois validé, ce plan est à transmettre sous 2 mois aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, et de la Délégation Territoriale Vendée de l'Agence Régionale de Santé.

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

V - Les usages récréatifs des retenues

- La pêche, la navigation et l'accostage de toute embarcation (autre que celles nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'aménagement de la prise d'eau et de son périmètre immédiat) sont interdits dans les périmètres de protection immédiate matérialisés par une ligne de bouées,
- la baignade est interdite en dehors de tout site de baignade référencé UE (Union Européenne). Les épreuves de natation peuvent être autorisées dans les retenues et dans le cadre de manifestations à caractère sportif, sous réserve que la qualité de l'eau sur le site de l'épreuve soit appréciée par l'Agence Régionale de Santé (au moyen d'analyses bactériologiques, du dénombrement des cyanobactéries et de la recherche des toxines associées, à la charge du pétitionnaire),
- toute manifestation publique sur les plans d'eau ou leurs abords (jusqu'à 300 mètres des rives) est soumise à l'autorisation préalable et écrite du SIAEP de la Forêt de Mervent, qui en informe l'ARS. A ce titre, le SIAEP s'assure que toutes les dispositions destinées à garantir la préservation de la retenue et de son environnement sont prises par le pétitionnaire, au regard notamment de la gestion des eaux usées, des déchets et du stationnement (les parkings temporaires sont interdits dans la bande des 50 mètres définie au §2.1.1 et §2.2.1). Le présent accord ne préjuge aucunement de la nature des suites qui pourront être réservées par l'administration,
- le nombre de manifestations publiques (événement ponctuel, limité dans le temps, de nature sportive, récréative ou culturelle, à but lucratif ou non, rassemblant plus de 50 personnes) est limité par retenue à cinq par année civile. Une manifestation publique peut proposer des activités sur le plan d'eau (telle qu'une régate, une compétition de voile, une course de baleinières, un concours de pêche en bateau, une épreuve de triathlon etc.) et/ou aux abords de la retenue (spectacle musical, animation pyrotechnique, dîner champêtre, etc). Cette prescription ne s'applique pas aux randonnées organisées autour des retenues (pédestre, cycliste, équestre),
- la location de bateaux à rames et à voile, ainsi que de pédalos est admise, sous réserve de l'avis favorable du SIAEP de la Forêt de Mervent,
- la navigation d'engins à moteur est interdite sur le plan d'eau à l'exception :
  - des bateaux à moteur électrique,
  - des bateaux à moteur thermique à quatre temps tolérés dans le cadre des opérations de sauvetage et des obligations d'encadrement, pour les activités nautiques. L'acquisition de moteurs moins polluants est effective dans un délai de deux ans après leur commercialisation, sous réserve qu'ils répondent aux exigences liées à la pratique des activités nautiques,
  - des bateaux à moteur thermique des services de secours et d'intervention dans l'exercice de leurs missions,

A titre exceptionnel et de façon ponctuelle, l'usage de bateau à moteur thermique peut être autorisé (lorsqu'il s'agit d'exercice de lutte contre les pollutions aquatiques, d'étude à caractère scientifique, d'opérations d'entretien du barrage, …). Les demandes d'autorisation sont à adresser SIAEP de la Forêt de Mervent et à la Délégation Territoriale Vendée de l'Agence Régionale de Santé.

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

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE GRTGAZ IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de **FONTENAY-LE-COMTE** est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, exploités par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'installations annexes.

I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 :

0800 02 29 81

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

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant le territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Nom Canalisations	Commune	DN (-)	PMS (bar)
DN80-1959-SAINT-HILAIRE-DES-LOGES_FONTENAY-LE-COMTE	FONTENAY-LE-COMTE	80	67.7
DN150-2003-BRT FONTENAY-LE-COMTE GAILLARDON	FONTENAY-LE-COMTE	150	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1).

Installations annexes situées sur le territoire :

Nom Installation Annexe	Commune
FONTENAY-LE-COMTE	FONTENAY-LE-COMTE
FONTENAY-LE-COMTE GAILLARDON	FONTENAY-LE-COMTE

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

FICHE D'INFORMATION SURLES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION ET DE PASSAGE

SERVITUDE I3

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 10 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi)* aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos canalisations dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- Pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- Selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

L'adresse du service gestionnaire de cette servitude est la suivante :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
35, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
PECA-URBA@grtgaz.com

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

FICHE D'INFORMATION LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

SERVITUDE I1

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, **l'arrêté préfectoral 24/12/2015 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP)** prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.

Le Gestionnaire de cette servitude est la **DREAL PAYS DE LA LOIRE**.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
DN80-1959-SAINT-HILAIRE-DES-LOGES_FONTENAY-LE-COMTE	80	67.7	15	5	5	FONTENAY-LE-COMTE
DN150-2003-BRT FONTENAY-LE-COMTE GAILLARDON	150	67.7	45	5	5	FONTENAY-LE-COMTE

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)	Commune
FONTENAY-LE-COMTE	20	6	6	FONTENAY-LE-COMTE
FONTENAY-LE-COMTE GAILLARDON	20	6	6	FONTENAY-LE-COMTE

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

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

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effet SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).
Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La servitude I1 (SUP 1) doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.
GRTgaz ne souhaite donc pas, dans les servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.
En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».
Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.
Ainsi, il convient d'éviter la création de zones urbanisées et zones à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

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

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

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

FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- Exploitant de réseaux en propre ;
- Maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- Exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : https://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr/

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservic) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).
Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

PREFECTURE DE LA VENDEE

ARRETE n° 08 CAB/SIDPC/047

portant approbation de la modification du plan de prévention des risques naturels inondations de la rivière "la Vendée" sur les communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix

LE PREFET DE LA VENDEE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 110-1, L 562-1 à L 562-9 et R562-1 à R 561-10,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 443-2,

VU la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;

VU l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement ;

VU le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques pris en application de l'article L 125.2 du code de l'environnement ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° 01/CAB/SIDPC/155 du 10 décembre 2001 approuvant le plan de prévention des risques naturels inondations de la rivière "la Vendée" sur les communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

VU l'arrêté préfectoral n° 08/SIDPC/DDE/012 du 14 mars 2008 prescrivant la modification du Plan de Prévention des Risques inondation de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

VU le projet de modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur les communes précitées,

VU l'arrêté préfectoral n° 08/CAB/SIDPC/017 en date du 9 avril 2008 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust,

1, quai Dingler – BP 10366 – 85108 Les Sables d'Olonne Cedex
Tél.éphone : 02 51 23 56 90 – Télécopie 02 51 96 97 00– Mèl. SMR.DDE-vendee@equipement..gouv.fr

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

Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint Michel le Cloucq en date du 29 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Mervent en date du 2 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint Hilaire des Loges en date du 16 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune Pissotte en date du 16 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune Foussais-Payré en date du 23 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint-Hilaire de Voust en date du 26 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune d'Auzay en date du 13 mai 2008,

VU, en l'absence de réponse, les avis réputés favorables des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Xanton-Chassenon, l'Orbrie et Chaix,

VU l'avis favorable de la Direction Régionale de l'Environnement en date du 28 mai 2008,

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendies et de Secours de la Vendée en date du 4 juin 2008,

VU l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 21 mai 2008,

VU l'avis favorable de la sous-préfecture de Fontenay le Comte en date du 26 juin 2008,

VU, en l'absence de réponse, les avis réputés favorables de la Chambre d'Agriculture de la Vendée, du Centre Régional de la Propriété Forestière et de la Direction Départementale des Services Vétérinaires,

VU le rapport établi par le commissaire enquêteur en date du 25 juin 2008 et ses conclusions favorables concernant le projet de modification du Plan de Prévention des Risques inondation de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Xanton-Chassenon, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

Sur proposition du Sous-Préfet, Directeur du Cabinet du Préfet,

ARRETE

ARTICLE 1er :
Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) inondations MODIFIE de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix, annexé au présent arrêté, est approuvé.

ARTICLE 2 : Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme et devra être annexé au document d'urbanisme (CARTE Communale ou Plan Local d'Urbanisme).

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

ARTICLE 3 : Ce Plan de Prévention des Risques inondation modifié comprenant :

- une note de présentation,
- un règlement,
- une cartographie réglementaire à l'échelle du 1/5000ème,

sera tenu à la disposition du public à la préfecture de la Vendée, à la sous-préfecture de Fontenay le Comte, aux mairies des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux au public.

ARTICLE 4 :

Un extrait du présent arrêté sera publié en caractères apparents dans le journal Ouest-France.

Le présent arrêté devra être affiché pendant au moins un mois dans les locaux des mairies de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix.

ARTICLE 5 :

L'arrêté préfectoral n° 01/CAB-SIDPC/155 du 10 décembre 2001 est abrogé.

ARTICLE 6 :

Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet de la Vendée, le Sous-Préfet de Fontenay-le-Comte, le Maire de La Chapelle-aux-Lys, le Maire de Loge-Fougereuse, le Maire de Saint-Hilaire-de-Voust, le Maire de Marillet, le Maire de Puy-de-Serre, le Maire de Faymoreau, le Maire de Foussais-Payré, le Maire de Saint-Hilaire-des-Loges, le Maire de Xanton-Chassenon, le Maire de Saint-Michel-le-Cloucq, le Maire de Mervent, le Maire de l'Orbrie, le Maire de Pissotte, le Maire de Auzay, le Maire de Chaix, le Président de la communauté de communes du " Pays de la Châtaigneraie ", le Président de la communauté de communes " Vendée - Sèvre - Autise ", le Président de la communauté de communes du " Pays de Fontenay le Comte ", le Directeur Départemental de l'Equipement de la Vendée sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Vendée.

Fait à LA ROCHE-SUR-YON,
Le 18 août 2008

Le Préfet,

Thierry LATASTE

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'INTERIEUR,
DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Secrétariat Général

DIRECTION DES SYSTEMES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Cellule d'Ingénierie et de Servitudes
Section Sites et Servitudes

MEMOIRE EXPLICATIF

Concernant le projet d'établissement de servitudes radioélectriques contre les obstacles au bénéfice du faisceau hertzien :

De LUCON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111
à L'ORBIE/LA BALINGUE (Vendée), n° ANFR : 085 014 0115

Dossier	Commentaires
1 – Parcours du faisceau. Station terminale A Département de la Vendée Commune de LUCON Lieu dit BOULEVARD MICHEL PHELIPPON Coordonnées géographiques Longitude : 001°W10'28" Latitude : 46°N27'52" Altitude : 14 mètres NGF Station terminale B Département de la Vendée Commune de L'ORBIE Lieu dit LA BALINGUE Coordonnées géographiques Longitude : 000°W45'40" Latitude : 46°N29'46" Altitude : 97 mètres NGF 2 – Rappel des textes établissant les servitudes. Les servitudes qui font l'objet du présent projet seront établies conformément aux dispositions du code des postes et des communications électroniques (art. L 54 à L 56 et art. R 23 à R 26).	Les coordonnées géographiques sont exprimées en degrés, minutes et secondes (WGS84). La longitude est comptée à partir du méridien origine de Greenwich.

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

Dossier	Commentaires
3 – Etendue et nature des servitudes projetées. 3a – Limites de la zone spéciale de dégagement. Entre les deux stations mentionnées plus haut, il est créé une zone spéciale de dégagement dont la largeur est fixée à 128 mètres. Cette zone est figurée en VERT sur le plan joint. 3b – Limite de cote des obstacles fixes ou mobiles dans la zone spéciale de dégagement. Dans la zone spéciale de dégagement ainsi définie, il sera interdit, sauf autorisation du ministre de l'intérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes rapportées au nivellement mentionnées sur la coupe de terrain du plan joint. 3c- Etendues boisées. 4 – Obstacles existant dans les zones de servitudes envisagées.	Service à consulter seulement pour demande de dérogation : MONSIEUR LE PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE OUEST S.Z.S.I.C. 2 Place Saint Mélaine CS 96417 35064 RENNES CEDEX Tél. : 02 99 67 80 12 02 99 67 80 13 Pas de déboisement envisagé. Néant à la connaissance du demandeur.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DELI2_1-DE

MINISTERE DE L'INTERIEUR
Secrétariat Général
D.S.I.C. / C.I.S.
PREFECTURE DE LA HAUTE GARONNE
PLACE SAINT ETIENNE
31038 TOULOUSE CEDEX

Fonctionnaire habilitant
de LUCON/SID MICHEL PHELIPPON
& L'ORBE/LA BALBAUDE

Service à consulter seulement
pour demande de dérogation
MONSIEUR LE PREFET
DE LA ZONE DE DEFENSE OUEST
S.I.S.I.C.
2 Place Saint Mélaine
CS 96417
35064 RENNES CEDEX

STATION : LUCON/SID MICHEL PHELIPPON
SID MICHEL PHELIPPON

LUCON
N° ANFR : 085 014 6111

Coordonnées géographiques (WGS-84)
- longitude : 001°08'39,00
- latitude : 46°27'00,00
- altitude : 14,00 m NGF

Caractéristiques techniques
- nature d'antenne : - pylône de 24,00 m
- altitude de l'antenne : 24,00 m NGF
- zone secondaire : 38,60 m NGF

STATION : L'ORBE/LA BALBAUDE
LA BALBAUDE

L'ORBE
N° ANFR : 085 014 0110

Coordonnées géographiques (WGS-84)
- longitude : 000°58'49,00
- latitude : 46°30'00,00
- altitude : 97,00 m NGF

Caractéristiques techniques
- support d'antenne : - pylône de 18,00 m
- bâtiment de 62,00 m
- altitude de l'antenne : 161,00 m NGF
- zone secondaire : 170,00 m NGF

SERVITUDES DE PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES

STATION DE LUCON/SID MICHEL PHELIPPON

- Une zone primaire (bandé) de rayon 150 m dans laquelle toute construction nouvelle, fixe ou mobile sera limitée à une hauteur de 15 m.
- Une zone secondaire rectangulaire de largeur 128 m et de longueur 2000 m dans laquelle toute construction nouvelle, fixe ou mobile sera limitée à une hauteur de 15 mètres.

Zone saillante de dégagement de 125 mètres de largeur sur une longueur de 29931 ms. Dans cette zone, toute construction nouvelle, fixe ou mobile, sera limitée aux altitudes **NGF** inscrites, en centièmes pris, sur le profil et le tracé de l'élevée.

DEPARTEMENTS ET COMMUNES GREVES DE SERVITUDES

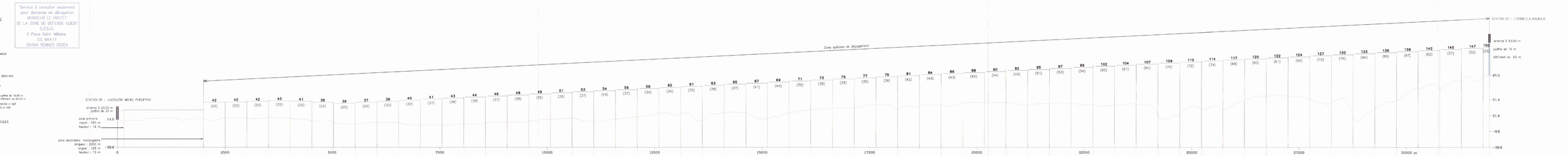
VOIRIE (RD)

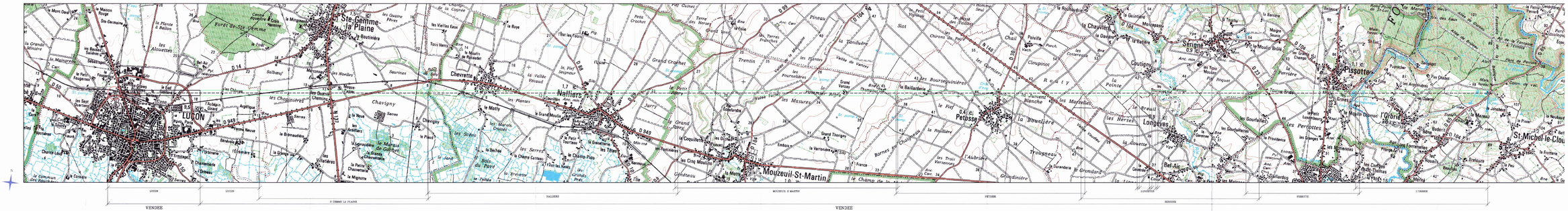
- L'ORBE
- LONZAY(E)
- LUCON
- MOUZEUIL S MARTIN
- NALLIERS
- PETOSSE
- SERIGNE
- S.GEMME LA PLAINE
- SERIGNE

PLAN n 85-0125-PA du 20 mai 2008

- tracé du faisceau : 31,363 km
- échelle d'emploi : 1/50000
- échelle de sortie : 1/25000
- échelle du profil : 1/5000
- limites administratives : ——— ——— ———
- zone saillante de dégagement : ——— ——— ———

"SCAN 50 ### IGN – 1999 – Application radioélectrique"





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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

NOR : EQUA9000474A
JORF n°270 du 21 novembre 1990

Version initiale

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-38-13;
Vu le code de l'aviation civile, et notamment ses articles R. 241-1 à R. 241-3, R. 244-1 et D. 244-1;
Vu l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques;
Vu l'avis de la commission centrale des servitudes aéronautiques en date du 14 décembre 1988,

Article

Arrêtent:

Article

Art. 1er. - Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent:
a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau;
b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.
Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles. Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Article

Art. 2. - Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à:
a) 80 mètres, en dehors des agglomérations;
b) 130 mètres, dans les agglomérations;
c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment:
- les zones d'évolution liées aux aérodromes;
- les zones montagneuses;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.
Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.
Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

Article

Art. 3. - L'arrêté du 31 juillet 1963 définissant les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées est abrogé.

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

Article

Art. 4. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte, sous réserve des dispositions applicables à chaque territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Article

Art. 5. - Le directeur général de l'aviation civile, les chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, le directeur de l'architecture et de l'urbanisme, le directeur général des collectivités locales, le directeur de la sécurité civile et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 25 juillet 1990.

Le ministre de l'équipement, du logement,

des transports et de la mer,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur du cabinet,

J.-C. SPINETTA

Le ministre de la défense,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur du cabinet civil et militaire,

D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur du cabinet,

C. VIGOUROUX

Le ministre des départements et territoires d'outre-mer,

porte-parole du Gouvernement,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur des affaires économiques,

sociales et culturelles de l'outre-mer,

G. BELORGEY

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation:

Le directeur du cabinet,

D. CADOUX

Accès protégé à des documents contenant des informations nominatives

Vous disposez d'un délai de cinq minutes pour télécharger ce fichier.
Si vous dépassez ce délai vous devrez recommencer l'ensemble de la procédure.

Télécharger le document

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

La réutilisation des informations contenant des données à caractère personnel, c'est-à-dire de [illegible] directement ou indirectement, une personne physique, est étroitement encadrée par l'article L. 322-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Cet article prévoit que la réutilisation ne peut avoir lieu que si les personnes intéressées y ont consenti, si ces informations ont fait l'objet d'une anonymisation par l'administration ou si une disposition législative ou réglementaire autorise la réutilisation.

Il prévoit aussi que la réutilisation d'une information publique contenant des données à caractère personnel est subordonnée au respect de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, dite « Informatique et libertés ».

Les utilisateurs n'ayant pas la qualité de « personnes concernées », d'« ayants-droit » ou de « chercheurs » doivent tenir compte des dispositions légales relatives à la protection des données personnelles en cas d'exploitation des informations à des fins non exclusivement domestiques au sens de la loi « Informatique et Libertés ».

Commune de Pissotte

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U.)

6.a.2a

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (S.U.P)

Dossier d'arrêt

Conseil communautaire du 07/07/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 07/07/2025

GHECO URBANISTES

Date : 11/04/2025
Echelle : 1:5 000e

PLAN D'ENSEMBLE

I1- I3 : Canalisation de transport de gaz et Servitude de passage le long des canalisations de gaz

AS1 : Périmètres de protection des eaux potables et minérales

PT2 : Emission Réception radioélectrique et obstacle

PM1 : Risque naturel prévisible et PPR risque minier

T7 Servitude relative aux relations aériennes (non représenté au plan)

La servitude s'applique sur l'ensemble du territoire national et se définit comme suit :
"A l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation..."

N

Fond de plan cadastral : PCI Vecteur, janvier 2023
Données PLU : Géoportail de l'Urbanisme et Gheco

Mètres
0 125 250 500

Pissotte_SUP_Ensemble_5000a

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

SERIGNE
LONGEVES
ORBRIE (L)
FONTENAY LE COMTE
MERVENT
LE LAC
LA LOGE
LES BAGES
LE POIRON
LES SAULZES
BELLEVUE
CHAMP DU CHENE ROND
FIEF DU LAC
LA TONNELLE
LA TUILERIE
LE FOUGERAY
CHAMP GAZELLE
FIEF CORNU
TAREMBAUD
PILLERY
LE MOULIN
FIEF DU PILLERY
LE SERPOLET
FIEF DU FOUGERAY
SAINT LUC
ARBRE BRULE
TIRAILLON
FIEF DU PONCEREAU
FIEF RENFERMEAU
SAUTELIASSE
FIEF DU PUYMOREAU
LE PINIER
LES GRANDS CHAMPS
BEL AIR
LES GRIPPES
COTEAUX DE LAULIERE
LES BAUBIERES
LE BOURG-OUEST
CROCHET
LAULIERE
LE ROC
PRE DU PINIER
PLANTES JAUNES
LE BOURG
LA PERRIERE
LA PIERRIERE
LA LIZARDIERE
CHAMPS BOYERS
LES PIASSES
COTEAUX DES CHAMPS BOYERS
SAUTE CHIEN
TOURNEBRIDE
LES NOUELLES
PRE DU PREVEAU
LES JARRIES
PRE DE PREVEAU
LES GOURFAILLES
GACHET
LES COMBES
MOULIN CHARRON
LES PORTEAUX
LUXEMBOURG
LES LOMBARDIERES
LA PRAIRIE
LA VITRELLE
MALPIGE
LES GRANGES
LES TERRES ROUGES
LES RACAUDS
LA PROVIDENCE
LES PERROTTES
LA LEVRIERE
LES MORIENNES
LES CHAMPS CREPINS
TILLEUL
LES DENISES
LES DENISES

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

6.a2b – CARTE SYNTHETIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE – DDTM

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

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

SYNTHÈSE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQU
de La Commune de Pissotte

Légende
- AS1
- I1 associé I3
- PM1
- PT2
- T7 non représentée
- Contour commune

Définitions des SUP :

AS1 : Périmètres de protection des eaux potables et minérales
I1 : Canalisation de transport de gaz
I3 : Servitude de passage le long des canalisations de gaz
PM1 : Risque naturel prévisible et PPR risque minier
PT2 : Émission Réception radioélectrique et obstacle
T7 : Extérieur dégagement aéronautique

Source(s) : ARS - GRT gaz - DDTM - SGAMI Ouest - DGAC Ouest ©
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de La Vendée - SHAUC - PU - 2023 - Commune de Pissotte

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

6.a.3a – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION 2008

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables

PREFECTURE DE LA VENDEE

ARRETE n° 08 CAB/SIDPC/047

portant approbation de la modification du plan de prévention des risques naturels inondations de la rivière "la Vendée" sur les communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix

LE PREFET DE LA VENDEE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 110-1, L 562-1 à L 562-9 et R562-1 à R 561-10,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 443-2,

VU la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;

VU l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement ;

VU le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques pris en application de l'article L 125.2 du code de l'environnement ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° 01/CAB/SIDPC/155 du 10 décembre 2001 approuvant le plan de prévention des risques naturels inondations de la rivière "la Vendée" sur les communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

VU l'arrêté préfectoral n° 08/SIDPC/DDE/012 du 14 mars 2008 prescrivant la modification du Plan de Prévention des Risques inondation de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

VU le projet de modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur les communes précitées,

VU l'arrêté préfectoral n° 08/CAB/SIDPC/017 en date du 9 avril 2008 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust,

1, quai Dingler – BP 10366 – 85108 Les Sables d'Olonne Cedex
Tél.éphone : 02 51 23 56 90 – Télécopie 02 51 96 97 00– Mèl. SMR.DDE-vendee@equipement..gouv.fr

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

Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint Michel le Cloucq en date du 29 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Mervent en date du 2 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint Hilaire des Loges en date du 16 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune Pissotte en date du 16 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune Foussais-Payré en date du 23 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Saint-Hilaire de Voust en date du 26 mai 2008,

VU l'avis favorable du conseil municipal de la commune d'Auzay en date du 13 mai 2008,

VU, en l'absence de réponse, les avis réputés favorables des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Xanton-Chassenon, l'Orbrie et Chaix,

VU l'avis favorable de la Direction Régionale de l'Environnement en date du 28 mai 2008,

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendies et de Secours de la Vendée en date du 4 juin 2008,

VU l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 21 mai 2008,

VU l'avis favorable de la sous-préfecture de Fontenay le Comte en date du 26 juin 2008,

VU, en l'absence de réponse, les avis réputés favorables de la Chambre d'Agriculture de la Vendée, du Centre Régional de la Propriété Forestière et de la Direction Départementale des Services Vétérinaires,

VU le rapport établi par le commissaire enquêteur en date du 25 juin 2008 et ses conclusions favorables concernant le projet de modification du Plan de Prévention des Risques inondation de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Xanton-Chassenon, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix,

Sur proposition du Sous-Préfet, Directeur du Cabinet du Préfet,

ARRETE

ARTICLE 1er :
Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) inondations MODIFIE de la rivière "la Vendée" sur le territoire des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix, annexé au présent arrêté, est approuvé.

ARTICLE 2 : Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme et devra être annexé au document d'urbanisme (CARTE Communale ou Plan Local d'Urbanisme).

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

ARTICLE 3 : Ce Plan de Prévention des Risques inondation modifié comprenant :

- une note de présentation,
- un règlement,
- une cartographie réglementaire à l'échelle du 1/5000ème,

sera tenu à la disposition du public à la préfecture de la Vendée, à la sous-préfecture de Fontenay le Comte, aux mairies des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux au public.

ARTICLE 4 :

Un extrait du présent arrêté sera publié en caractères apparents dans le journal Ouest-France.

Le présent arrêté devra être affiché pendant au moins un mois dans les locaux des mairies de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint-Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint-Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint-Michel-le-Cloucq, Mervent, l'Orbrie, Pissotte, Auzay et Chaix.

ARTICLE 5 :

L'arrêté préfectoral n° 01/CAB-SIDPC/155 du 10 décembre 2001 est abrogé.

ARTICLE 6 :

Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet de la Vendée, le Sous-Préfet de Fontenay-le-Comte, le Maire de La Chapelle-aux-Lys, le Maire de Loge-Fougereuse, le Maire de Saint-Hilaire-de-Voust, le Maire de Marillet, le Maire de Puy-de-Serre, le Maire de Faymoreau, le Maire de Foussais-Payré, le Maire de Saint-Hilaire-des-Loges, le Maire de Xanton-Chassenon, le Maire de Saint-Michel-le-Cloucq, le Maire de Mervent, le Maire de l'Orbrie, le Maire de Pissotte, le Maire de Auzay, le Maire de Chaix, le Président de la communauté de communes du " Pays de la Châtaigneraie ", le Président de la communauté de communes " Vendée - Sèvre - Autise ", le Président de la communauté de communes du " Pays de Fontenay le Comte ", le Directeur Départemental de l'Equipement de la Vendée sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Vendée.

Fait à LA ROCHE-SUR-YON,
Le 18 août 2008

Le Préfet,

Thierry LATASTE

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

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N?1

PREAMBULE

1- Principe de gestion du risque inondation

2- La réalisation

I. ATLAS DES ZONES INONDABLES

1- Secteur géographique

2- Contexte hydrologique

3- Les crues de la Vendée

4- Mode de qualification des aléas

5- Particularité

II. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

1- La Réglementation

2- Champ d'application

3- Principes de zonage

4- Le mesures de Prévention, de protection et de sauvegarde

III. CARTOGRAPHIE

Cartes des aléas

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

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N° 1

Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de " la Vendée " des communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint HIlaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint Michel-le-Cloucq, Mervent, L'Orbrie, Pissotte, Auzay, Chaix, a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 2001.

En 2007, un projet de mise au norme d'un bâtiment d'élevage dans le cadre d'un second programme de maîtrise de la pollution d'origine agricole (PMPOA 2) a mis en évidence l'inadéquation du règlement de la zone rouge du PPR avec ces nouvelles règlementations environnementales.

En effet, les exploitations d'élevage sont soumises dans le cadre de leur activité à l'obligation de respecter des prescriptions règlementaires : en matière de distance d'implantation des unités délevage, en matière de stockage des effluents et de modalités d'épandage. En fonction de la taille et du type d'élevage, le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) s'appliquent à l'exploitation. Le PMPOA 2 permet aux exploitants à l'issue de la réalisation des travaux se conformer à ces réglementations nationales. Par ailleurs, pour les élevages situées en Zone Vulnérable (ZV), le PMPOA 2 offre aux éleveurs la possibilité de se conformer aux exigences définies par les programmes locaux établis en application de la directive " nitrates ".

Monsieur le Maire d'Auzay, par courrier en date du 15 octobre 2007 et Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Vendée, par courrier en date du 12 octobre 2007, ont adressé une demande de modification du PPRi de la Vendée.

Prenant en considération la mise aux normes environnementales des bâtiments d'élevage, Monsieur le Préfet de la Vendée a donné un avis favorable à cette modification en application de l'article R.562-10 du code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral de prescription de la modification a été pris le 14 mars 2008.

Un travail de concertation a été mené entre la commune, la Chambre d'Agriculture, les exploitants agricoles et les services instructeurs de la Direction Départementale de l'Equipement (notamment réunions d'août 2007 et du 11 janvier 2008). Il a été décidé de présenter à l'enquête publique le dossier réglementaire (note de présentation, règlement et documents graphiques) modifié.

La modification porte sur le règlement de la zone rouge du PPRi, par l'ajout de la disposition suivante à l'article des modes d'occupation des sols et travaux admis (titre II, article 2, alinéa a relatif aux extensions) :

- **" la mise aux normes environnementales des bâtiments d'élevage ".**

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

PREAMBULE

1) Principe de gestion du risque inondation

La politique de l'état en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables a été reprécisée en 1994 par la circulaire du 24/1/1994 dont voici quelques extraits :

" Cette politique répond aux objectifs suivants :

* interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
* préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
* sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Les principes à mettre en oeuvre

Le premier principe consistera, à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, à veiller à ce que soit interdite toute construction nouvelle et à saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre de constructions exposées. Dans les autres zones inondables où les aléas sont moins importants, les dispositions nécessaires seront prises pour réduire la vulnérabilité des constructions qui pourront éventuellement être autorisées. Vous inciterez les autorités locales et les particuliers à prendre des mesures adaptées pour les habitations existantes.

Le second principe se traduit par la volonté de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation et l'occupation du sol dans les zones d'expansion des crues, c'est-à-dire les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important. Elles jouent en effet un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval, mais en allongeant la durée de l'écoulement. La crue peut ainsi dissiper son énergie au prix de risques limités pour les vies humaines et les biens. Ces zones d'expansion de crues jouent également le plus souvent un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes.

Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions les aménagements et modes d'occupation du sol qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes, de l'écoulement des eaux, et avec les autres réglementations existantes (notamment celles concernant la protection des paysages et la sauvegarde des milieux naturels).

Le troisième principe est d'éviter toute endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés. En effet, ces aménagements sont susceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval".

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

1) La réalisation du PPR

Les études nécessaires à l'élaboration d'un plan de prévention du risque inondation sont menées en trois phases :

Phase I: cartographie des zones inondables

Phase II : étude préalable au PPR (Plan de Prévention aux Risques naturels)

Phase III : élaboration du PPR

La présente démarche consiste, à partir de l'Atlas des Zones Inondables de la Vendée précédemment réalisé, à établir pour les communes riveraines, sur les secteurs exposés au risque inondation, la carte des aléas et le projet de plan de prévention aux risques naturels.

Cette étude comprend deux parties :

1ère partie : Appréciation des enjeux dans la zone inondable (phase II).

2ème partie : Elaboration du projet de plan de prévention du risque inondation (phase III).

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

I- ATLAS DES ZONES INONDABLES

1) - Secteur géographique

Le secteur étudié s'étend le long de la rivière Vendée sur une longueur de 65 km environ entre la commune de La Chapelle-aux-Lys en amont et le barrage de Massigny à l'aval (commune de Chaix) La commune de Fontenay-le-Comte n'est pas comprise dans cette étude car elle a fait l'objet d'un P.P.R. Spécifique.

2) - Contexte hydrologique

le bassin versant

La Vendée est un affluent de la rive droite de la Sèvre Niortaise et leur confluent se situe dans le Marais Poitevin à 20 km à l'aval de Fontenay-le-Comte. Elle prend sa source dans le département des Deux-Sèvres sur la commune de Saint Paul-en-Gatine, à 4km en amont de La Chapelle-aux-Lys.

Elle comporte un affluent important La Mère qui se jette dans La Vendée à Mervent. Le cours de La Mère est régulé par deux barrages : le barrage de Pierre Brune d'une capacité de 3 millions de m^3 et celui de Vouvant d'une capacité de 300 000 m^3.

Deux barrages sont construits le long de La Vendée :

- le barrage de Mervent : capacité 8 300 000m^3 ;
- le barrage d'Albert : capacité 3 000 000m^3.

Le bassin versant de La Vendée a une superficie totale de 535 km^2 à l'amont de Chaix.

Un examen du profil en long schématique de la rivière Vendée entre la source et Chaix (voir annexe 1) permet de découper la rivière en 3 tronçons :

- tronçon supérieur en amont des village de Saint-Hilaire-de-Voust où la pente du lit de la rivière est de l'ordre de 1% et conduit en période de crue à des vitesses d'eau supérieures à 0,5 m/s (débit centennal de 46 m^3/s à Saint-Hilaire-de-Voust) ;

- le tronçon médian entre Saint-Hilaire-de-Voust et Fontenay-le-Comte où la pente du lit de la rivière est en moyenne de 1,5 à 1,7 pour mille ;

Ce tronçon est particulier puisqu'il comporte deux barrages : le barrage d'Albert et le barrage de Mervent.

-le tronçon inférieur qui s'étend de Fontenay-le-Comte au barrage de Massigny où la pente du lit est très faible 0,6 à 0,7 pour mille et la largeur du lit moyen très importante : entre 700 et 1 100m.

Dans la partie supérieure de la rivière en amont du lieu-dit Fleurieau (commune de Faymoreau) au PK 22 (voir annexe 1) le lit majeur de la rivière est assez étroit (< 250m) et il est très étroit en amont de La Chaboissière (commune de La Chapelle-aux-Lys) au PK 8.

Par contre, dans le tronçon médian entre les lieudits Fleurieau et Basse-Cheusse, le lit majeur de la rivière est élargi jusqu'à 500 m et très peu bâti et pourrait servir de zone d'expansion des crues.

Ces zones sont très visibles sur l'atlas des zones inondables.

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

3) - Les crues de La Vendée

Il n'existe pas de données de débit sur La Vendée. Seules les données du barrage de Mervent permettent d'estimer les débits de crue (Voir figure).

Les estimations de débits à Mervent sont les suivantes :

- crue décennale : 196 m^3/s
- crue cinquantennale : 305 m^3/s
- crue centennale : 352 m^3/s
- crue cinq-centennale : 461 m^3/s

La crue du 4 Novembre 1960 dont le débit était de 350 m^3/s est donc une crue centennale.

Les repères de cette crue ont été reportés sur les cartes de zonage.

La crue de 1960 n'est pas la plus forte crue connue. La crue du 26 Novembre 1777 dont le débit à Mervent a été estimé entre 420 et 460 m^3/s était beaucoup plus forte.

Pour la réalisation du P.P.R., on a retenu la crue centennale car il est vraisemblable que les conditions d'écoulement en 1777 étaient fort différentes de maintenant (boisement beaucoup plus important).

A la suite des crues de 1960 et 1961, le lit de La Vendée a été recalibré dans la traversée de Fontenay-le-Comte et à l'aval de cette ville.

L'extension des crues historiques reportée sur l'atlas des zones inondables et les cartes d'aléas au 1/10 000 ont tenu compte des travaux réalisés.

Il n'a pas été tenu compte de l'amortissement des crues apporté par les barrages amont (Albert et Pierre Brune).

Pour le barrage de Mervent, l'écrêtement des débits est de 4 % pour un débit centennal de 352 m^3/s.
Les niveaux de référence retenus pour les plus hautes eaux sont les suivantes :

A l'amont de la retenue du barrage d'Albert : crue de 1960
Retenue du barrage d'Albert : cote 48,72
Entre le barrage d'Albert et de Mervent : crue de 1960
Entre le barrage de Mervent et Fontenay-le-Comte : crue de 1960
Retenue du barrage de Mervent : cote 37,02
Aval de Fontenay-le-Comte : crue de 1960.

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

4) - Mode de qualification des aléas

Les cartes des aléas inondations établies par le bureau d'études SOGREAH sur un fond de carte au 1/10 000 I.G.N. ont été établies à partir de la grille suivante :

Vitesse **Hauteur d'eau**	**Faible** **< 0,2 m/s**	**Moyenne** **0,2 <v< 0,5**	**Forte** **> 0,5 m/s**
< 1m	faible	moyen	fort
1 à 2 m	moyen	moyen	fort
> 2m	fort	fort	fort

Les cartes d'aléas au 1/10 000 de l'étude SOGREAH ne sont pas réalisées sur tout le cours de La Vendée. Il manque les communes de La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Marillet, Saint-Hilaire-des-Loges et Xanton-Chassenon.

La transcription des cartes d'aléas au 1/10 000 IGN sur le 1/5 000 cadastral a été fait sans aucun levé topographique ni étude hydraulique complémentaire.

Pour les cartes d'aléas existantes, seule la limite des plus hautes eaux a été vérifiée sur le terrain.

5) - Particularité

Les cotes de la crue centennale ne sont exactes qu'au niveau des repères de crues et entre ces repères seule une interpolation linéaire est possible.

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

II- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

1) La Réglementation

C'est le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 562-1 à L 562-9 et R562-1 à R562-10 qui définit l'établissement des Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels.

Ainsi, l'article L 562-1 précise :

" L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations (...).

Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

1° de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° du présent article;

3° de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2° du présent article, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers;

4° de définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2° du présent article, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

La réalisation des mesures prévues aux 3° et 4° du présent article peut être rendue obligatoire en fonction de la nature et de l'intensité du risque dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le représentant de l'Etat dans le département peut, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur.

Les mesures de prévention prévues aux 3° et 4° ci-dessus, concernant les terrains boisés, lorsqu'elles imposent des règles de gestion et d'exploitation forestière ou la réalisation de travaux de prévention concernant les espaces boisés mis à la charge des propriétaires et exploitants forestiers, publics ou privés, sont prises conformément aux dispositions du titre II du livre III et du livre IV du code forestier.

Les travaux de prévention imposés en application du 4° à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités".

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

L'article R 562-3 précise le contenu du P.P.R. Il comprend :

- une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles, compte tenu de l'état des connaissances,
- un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones exposées au risque en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru,
- un règlement précisant les mesures d'interdiction et les prescriptions dans chacune des zones,
- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde,
- les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Circulaire du 24/04/1996

La circulaire du 24/4/1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables précise la conduite à tenir.

Ne peuvent être interdits, les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants.

Les P.P.R. doivent viser à assurer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et des activités. Les aménagements autorisés ne doivent pas conduire à augmenter la population dans les zones d'aléas forts. Dans ces même zones, il est utile d'imposer la mise hors d'eau des réseaux et équipements et l'utilisation de matériaux insensibles à l'eau lors d'une réfection ou d'un remplacement. Sur les aménagements existants susceptibles de perturber l'écoulement , on peut imposer les travaux susceptibles de réduire les risques.

Pour le maintien de la capacité d'écoulement et d'expansion des crues, on interdira dans les zones d'aléa le plus fort toute augmentation d'emprise au sol des bâtiments ainsi que les clôtures constituant un obstacle à la libre circulation des eaux.

2) Champ d'application

Le plan de prévention des risques naturels des communes riveraines de La Vendée entre La Chapelle-aux-Lys et le Poiré-sur-Velluire est établi pour le risque inondation généré par les crues de La Vendée, seul risque recensé sur la commune. Les secteurs exposés , définis par le plan de zonage du P.P.R., présentent des risques pour la sécurité des populations et des risques de dommages aux activités et aux biens.

Le risque d'inondation par rupture des barrages n'est pas pris en compte dans le présent P.P.R.

Le plan de prévention du risque inondation a pour principaux objectifs :

* la sécurité des populations,

* une action de gestion globale du bassin versant : préservation des zones de stockage des crues,

* une action de gestion de l'espace communal potentiellement inondable.

Le secteur géographique concerné est déterminé par la limite de la zone inondée lors de la crue centennale de La Vendée. La délimitation des zones soumises aux submersions a été définie lors de l'élaboration de l'Atlas des zones inondables en Octobre 1997, sur la rivière La Vendée, en amont du barrage du Grand Massigny (commune de Chaix) à l'aval, jusqu'à la commune de La Chapelle-aux-Lys en amont.

L'étude préalable au P.P.R. de La Vendée a permis d'établir un plan de zonage du risque inondation à l'échelle du 1/5 000 cadastral. Ce plan résulte de la combinaison de la carte d'aléa (intensité de la crue centennale) et des enjeux (constructions, activités, documents d'urbanisme.....).

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

3) Principes de zonage

Pour les besoins du présent P.P.R., la zone inondable a été divisé en 2 zones :

- une zone **rouge ou le développement est strictement contrôlé**

La zone de préservation correspond :

- aux champs d'expansion des crues. Il est très important de le préserver afin de ne pas aggraver les risques en amont et en aval.

- aux zones d'aléas les plus forts (hauteur d'eau en crue centennale supérieur à 1 m. et ou vitesses moyennes à fortes).

Cette zone est inconstructible.

- une **zone bleue dite de protection et de prévention** où le risque inondation est plus faible et qui comporte des constructions.

Dans cette zone, le développement peut être admis mais les constructions existantes ou en projet ainsi que toute occupation du sol seront soumises à des prescriptions.

Ce plan de prévention aux risques naturels est conduit en tenant compte de son harmonisation avec l'ensemble des procédures menées dans la vallée de La Vendée.

Un atlas des zones inondables a été élaboré sur la vallée de La Vendée, de La Chapelle-aux-Lys au barrage du Grand Massigny, sur la commune de Chaix.

4) Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Ces mesures sont destinées d'une part à éviter les accidents liés aux inondations (sécurité des personnes et des biens) et d'autre part à préserver les écoulements de crues.

Ces mesures figurent dans la partie règlement du présent PPR. Elles ont :

— soit un caractère **obligatoire** et peuvent être assorties d'un délai;

— soit elles ont un caractère **incitatif** et se traduisent alors par des **mesures de recommandation**.

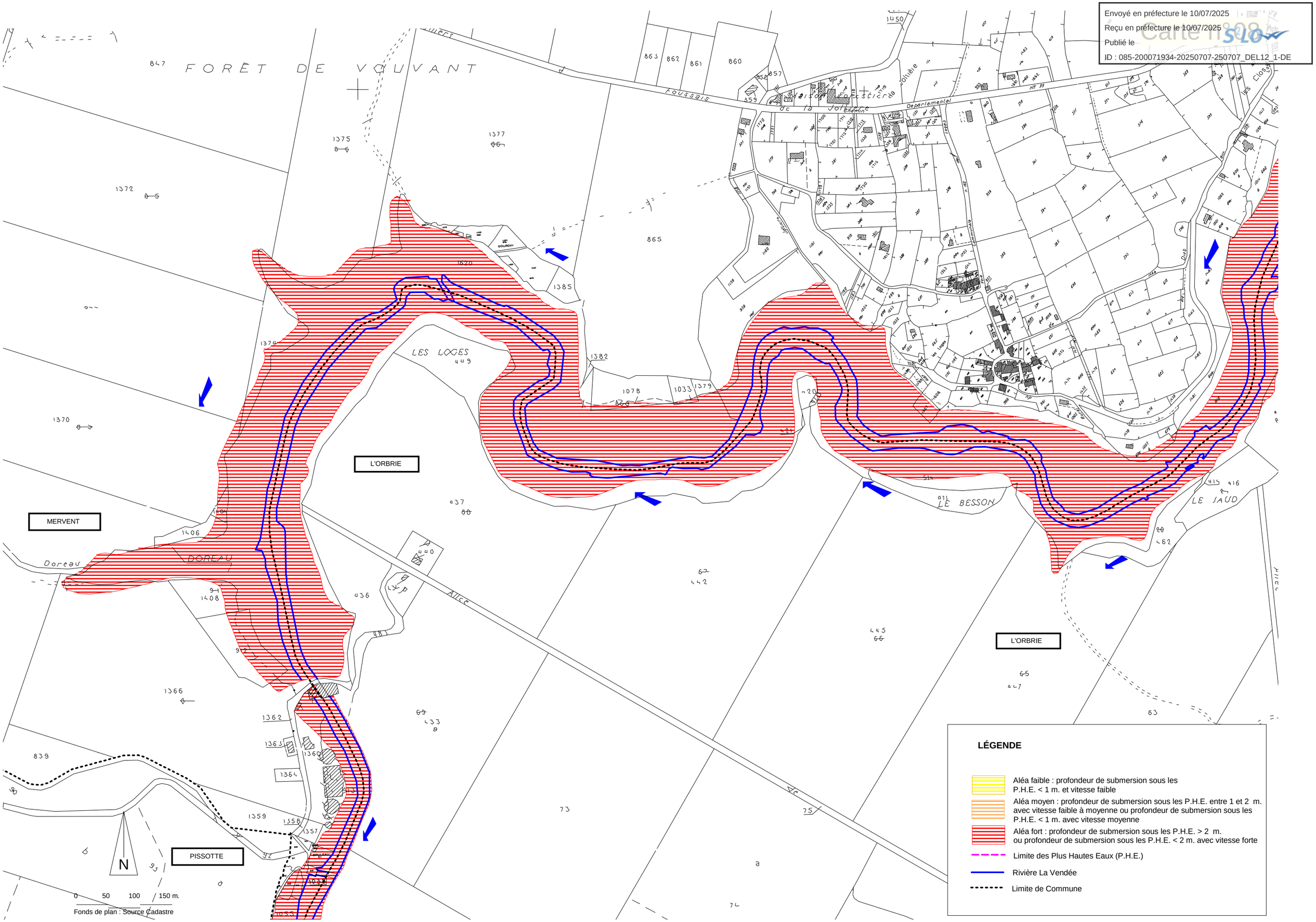
Ces mesures s'appliquent à l'ensemble des zones inondables du présent PPR.

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

III- CARTOGRAPHIE

Cartes des aléas

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



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

Carte n° 5.2.0

MERVENT

L'ORBRIE

PISSOTTE

DOREAU

LES LOGES

BRULEAU

Rond Point des Cors de Chasse

Chemin Forestier de la Houle

Chemin Forestier de Doreau

Allée

36.80

Barrage de MERVENT

P.H.E. 37.02

18.50

36.32 (nouvel évacuateur de crue réalisé)

N

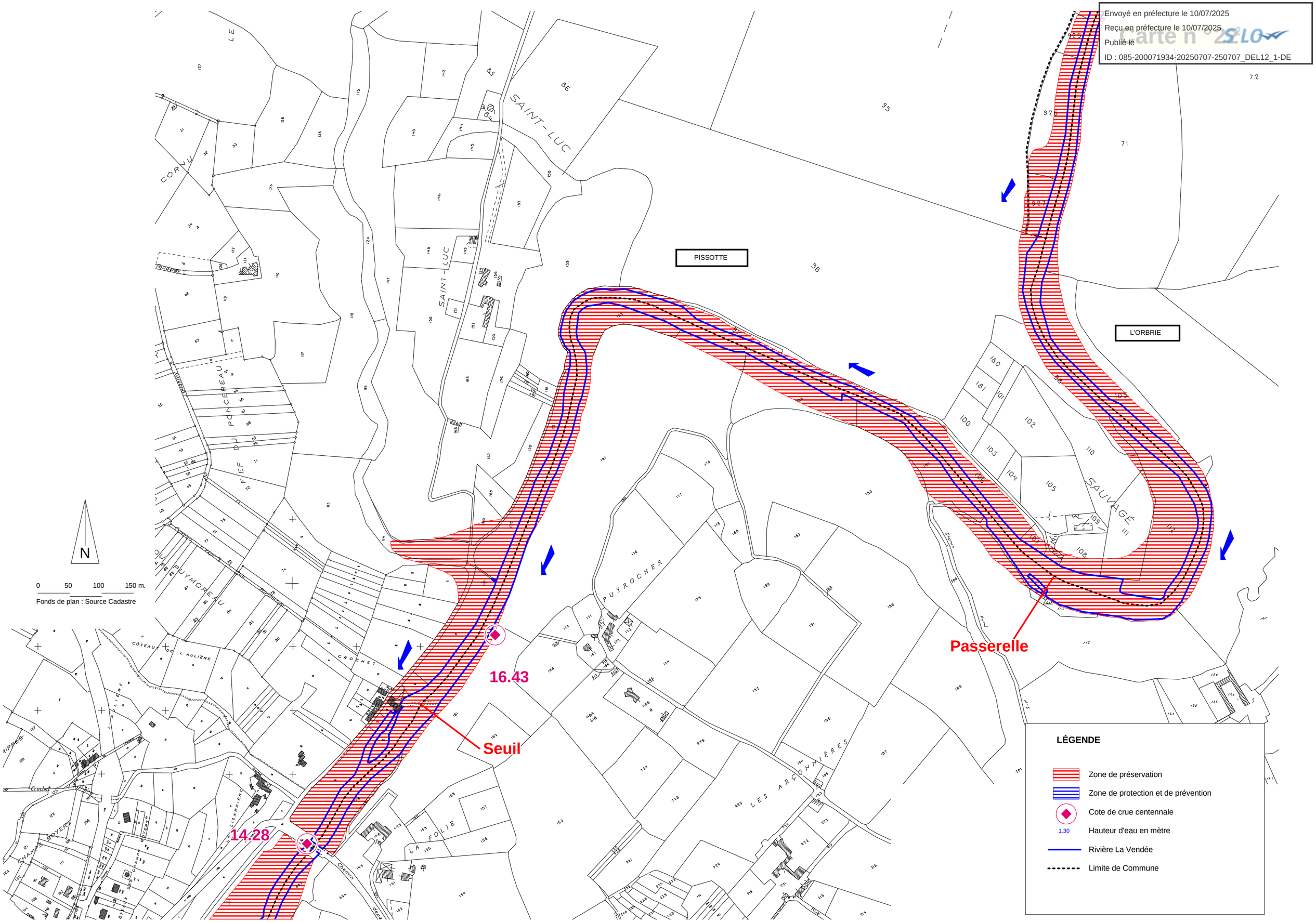
0 50 100 150 m.

Fonds de plan : Source Cadastre

LÉGENDE

- Zone de préservation
- Zone de protection et de prévention
- Cote de crue centennale
- 1.30 Hauteur d'eau en mètre
- Rivière La Vendée
- Limite de Commune

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



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

Carte n° 810

14.28

Seuil

PISSOTTE

L'ORBRIE

N

0 50 100 150 m.

Fonds de plan : Source Cadastre

LÉGENDE

- Zone de préservation
- Zone de protection et de prévention
- Cote de crue centennale
- 1.30 Hauteur d'eau en mètre
- Rivière La Vendée
- Limite de Commune

préfecture de la Vendée

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

PREFECTURE
DE LA VENDEE
direction départementale
de l'Equipement

service Maritime et des Risques
1, quai Dingler
85108 LES SABLES D'OLONNE

rivière "la Vendée"

plan de prévention du risque inondation

communes de

La Chapelle-aux-Lys, Loge-Fougereuse, Saint Hilaire-de-Voust, Marillet, Puy-de-Serre, Faymoreau, Foussais-Payré, Saint Hilaire-des-Loges, Xanton-Chassenon, Saint Michel-le-Cloucq, Mervent, L'Orbrie, Pissotte, Auzay, Chaix

2.1 règlement

Vu pour être annexé à mon arrêté
du 18 AOUT 2008
La Roche-sur-Yon, le 18 AOUT 2008
LE PRÉFET,

Thierry [illegible]

août 2008

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

RIVIÈRE "LA VENDÉE"

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

RÈGLEMENT

TITRE I - PORTÉE DU PPR....4

ARTICLE 1 - Dispositions Générales....4
ARTICLE 2 - Cote de référence - Interpolation....4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A PRÉSERVER (zone rouge)....6

ARTICLE 1 : Modes d'occupation du sol et travaux interdits....6
ARTICLE 2 : Modes d'occupation du sol et travaux admis....6
a) constructions existantes....6
b) travaux et réaménagements....7

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OU LE DÉVELOPPEMENT PEUT ETRE ADMIS (zone bleue)....9

ARTICLE 1 - Modes d'occupation du sol et travaux interdits....9
ARTICLE 2 - Modes d'occupation du sol et travaux soumis à des prescriptions....10

TITRE IV - MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE. 11

ARTICLE 1 - Mesures obligatoires....12
ARTICLE 2 - Recommandations....12

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

RAPPEL DES TEXTES OFFICIELS PRINCIPAUX

- **Code de l'Environnement** et notamment ses articles L110-1, L 562-1 à L 562-9 et R 562-1 à R 562-10

- **Loi n° 87-565 du 22 Juillet 1987** relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

- **Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003** relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages

- **Loi n° 2004-811 du 13 août 2004** de modernisation de la sécurité civile

- **Circulaire du 24 janvier 1994** relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.

- **Circulaire du 24 Avril 1996** : dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.

- **Circulaire du 21 janvier 2004** relative à la maîtrise de l'urbanisation et à l'adaptation des constructions en zone inondable

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

TITRE I

PORTÉE DU PPR

ARTICLE 1 : Dispositions générales

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes riveraines de la Vendée entre La Chapelle-aux-Lys en amont et le barrage de Massigny à l'aval, hormis la ville de Fontenay-le-Comte qui dispose d'un PPR spécifique.
La partie du territoire sur lequel s'applique le présent règlement est délimitée par les plans de zonage ci-joint ; elle comprend deux zones :

- les zones à préserver (zone rouge) ;

- les zones où le développement peut être admis (zone bleue) ;

dans lesquelles sont précisées en tant que de besoin les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables.

Il détermine également les mesures de **prévention, de protection et de sauvegarde** qui doivent être prises dans les zones, rouge et bleue, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers. Certaines de ces mesures ont un caractère obligatoire en fonction de la nature du risque dans un délai maximum de cinq ans.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'occupation des sols, conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

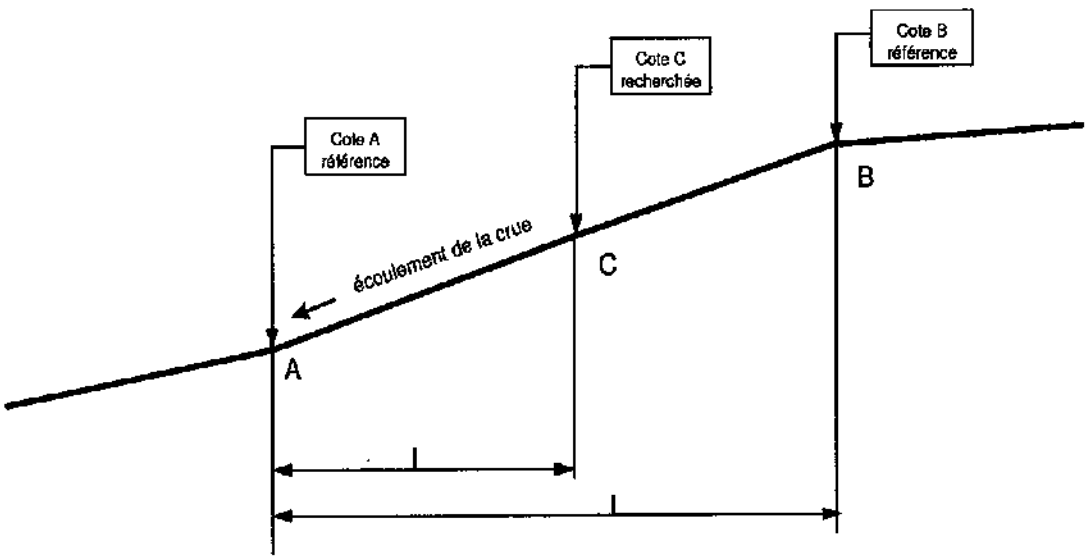
ARTICLE 2 : Cote de référence - Interpolation

Les cote de références, correspondent aux hauteurs d'eau retenues dans une hypothèse de crue de type centennale.

Ces cotes sont précisées sur le plan de zonage au 1/5000 en cote IGN 69. Entre deux cotes de référence, la cote applicable sera calculée par interpolation entre les deux cotes connues figurant sur le plan suivant la méthode indiquée à la page suivante.

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

Cote C recherchée = Cote A + (Cote B - Cote A) x l / L



Exemple : cote de référence à la station d'épuration (cote C recherchée)

Cote B	:	7.60
Cote A	:	7.20 (amont RN 48)
L	:	830 m
l	:	600 m
Cote C	:	7.49

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A PRÉSERVER (ZONE ROUGE)

Cette zone à préserver est inconstructible.

ARTICLE 1 : Modes d'occupation du sol et travaux interdits

Sont interdits tous travaux : remblais, dépôts, constructions, clôtures pleines, plantations en plein, installations, activités et aménagements de quelque nature qu'elle soit à l'exclusion de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 : Modes d'occupation du sol et travaux admis

a) Sur les constructions existantes

EXTENSION :

- surélévation des bâtiments d'habitation, cette surélévation ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements.

- surélévation des bâtiments d'activités (autres qu'agricoles) dès lors qu'elle s'accompagne de la mise hors d'eau du premier niveau de plancher et de l'accès.

- la mise aux normes environnementales des bâtiments d'élevage,

- des bâtiments agricoles (1/5 de l'emprise bâtie initiale) en l'absence de possibilité d'extension hors zone inondable sous réserve que les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage et de ventilation soient placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 0,50 m, que les réseaux techniques (eau, électricité, gaz) soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue, que la plus grande longueur du bâtiment soit placée dans l'axe d'écoulement du lit majeur,

- constructions nécessaires aux équipements publics sous réserve qu'elles ne présentent pas un risque pour la sécurité publique au contact de l'eau (électricité, déversement de produit polluant...) et que leurs organes sensibles ne puissent pas être altérés lors des crues.

- extension et aménagements des constructions existantes dûment autorisées, sous réserve de ne pas créer plus de 20 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) supplémentaire.

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

Le changement de destination, des bâtiments existants, motivé par la conservation d'un patrimoine bâti de caractère, sous réserve :

- qu'un tel patrimoine ait fait l'objet d'un recensement et de la définition de prescriptions de nature à assurer sa protection, conformément à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ou bien d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

- dans le cas d'un changement de destination en vue de l'habitation, un étage habitable devra être prévu au-dessus de la cote de référence et accessible par l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

AMÉNAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Autorisé avec les prescriptions suivantes :

- ne pas avoir pour effet un changement d'affectation de la construction à moins que celui-ci soit sans effet aggravant sur la population et les biens exposés au risque.

- ne pas créer d'ouverture ou d'entrée d'eau au-dessous du niveau inondable,

- mise hors d'atteinte des eaux, des équipements sensibles à l'eau, des produits solubles dangereux,

- protection des installations électriques,

- ne pas être reconstruite si la construction a été détruite par l'action des eaux.

b) Travaux et réaménagements

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ; Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude préalable ;

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'il n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés en zone urbanisée ;

- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques à condition de ne pas augmenter les risques et ne pas diminuer le champ d'expansion des crues. Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après étude hydraulique préalable ;

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

- les plans d'eau, étangs, et affouillements, à condition que les déblais soient évacués en dehors de la zone inondable ;

- les remblais ou endiguements justifiés par la protection de secteurs urbanisés et d'installations existantes sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage ;

- les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas être supérieure à 20 m² ;

- les installations légères liées aux activités : nautiques, de sports ou de loisirs (ex. : hangar canoë, ...) sous réserve : de les implanter, si cela est techniquement possible, dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la rivière, d'orienter l'axe principal parallèlement au flux du grand écoulement des eaux et d'édifier le niveau bas du premier plancher aménagé à une cote supérieure (au moins + 0,20 m) à la cote de référence ; Les installations légères admises doivent être sans hébergement ;

- les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que le matériel d'accompagnement sous la cote de référence soit démontable ou ancré au sol, que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé à 0,30m au-dessus de la cote de référence et que le libre écoulement des eaux soit préservé sous le bâtiment ;

- les campings et caravanages devront :

  - ne pas se situer dans les zones d'aléas forts définis dans la partie présentation du PPR ;

  - retirer l'ensemble des installations mobiles susceptibles d'être emportées par une crue et pouvant constituer des embâcles, du 1er octobre au 1er mai ;

  - demeurer fermés sur la période courant du 16 septembre au 30 mai ;

  - disposer d'un affichage permanent sur site du risque d'inondation tel qu'il est actuellement connu. Le règlement et principes d'évacuation sont modifiés pour en tenir compte.

Les modalités d'évacuation des caravanes, mêmes en l'absence du propriétaire, devront figurer dans le plan d'évacuation . Le gestionnaire devra disposer des moyens nécessaires pour réaliser cette évacuation.

- les clôtures constituées de grilles ou grillages, les plantations discontinues, sans former de haies pleines et, exclusivement dans le périmètre du Secteur sauvegardé, les murs pleins ;

- la mise en place de nouvelles clôtures constituées de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux distants d'au moins 2 mètres ;

- les bâtiments et installations piscicoles sous réserve d'être invulnérables au risque centennal d'inondation ;

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

- les piscines non couvertes ;

- les constructions inférieurs à 50 m² de SHOB, nécessaires à l'observation et la mise en valeur des milieux naturels, sauf en zone d'aléa fort décrite dans le rapport de présentation ;

- les abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE OU LE DÉVELOPPEMENT PEUT ETRE ADMIS (ZONE BLEUE)

La zone où le développement peut être admis (zone bleue) correspond aux centres urbains et certaines zones contiguës ET à un aléa d'inondation faible ou moyen.

ARTICLE 1 : Modes d'occupation du sol et travaux interdits :

- toute implantation nouvelle d'installation relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n° 82501 C.E.E. du 24 Juin 1982, concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles ainsi que celles relevant de la directive européenne de décembre 1996 dite *SEVÉSO II*.;

- tout surcreusement et excavation par rapport au terrain naturel, sauf ceux liés à des aménagements et équipements publics ou autorisés dans le présent règlement ;

- les activités (y compris agricoles) produisant ou stockant des produits dangereux ; la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale ;

- toute implantation nouvelle d'établissements ou activités accueillant un nombre important de personnes dont l'évacuation en temps de crue serait susceptible de poser des difficultés particulières, notamment les hôpitaux, les écoles, les maisons de retraite, les centres d'accueil de personnes à mobilité réduite... ;

- au-dessous du niveau correspondant à la cote de référence, l'utilisation de matériaux présentant des risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau ;

- les terrains de camping et caravanage, y compris les extensions ;

- les clôtures pleines et les haies faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;

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

- toute réalisation de remblaiement entravant l'écoulement des crues et modifiant les périmètres exposés ;

- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et produits toxiques ;

- les caves et les sous-sol.

ARTICLE 2 : Modes d'occupation du sol et travaux autorisés soumis à des prescriptions

a) Dispositions constructives

Les constructions admises sont soumises aux prescriptions suivantes :

- dans le cas de constructions neuves, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière ;

- dans le cas d'extension de constructions régulièrement autorisées à la date de publication du présent document, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 70% de l'unité foncière

- la cote du plancher du premier niveau aménagé sera fixée à 0,20 m au-dessus de la cote de référence (sauf pour les abris légers et annexes de bâtiments d'habitation) ;

- toute partie de la construction située au-dessous de la cote de référence sera réalisée en prenant en compte la sensibilité des matériaux à l'eau ;

- lors de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice, les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.

b) Dispositions concernant les aménagements extérieurs

- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être au maximum arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau, sauf impossibilité technique.

- les aires de stockage des marchandises sont autorisées sous réserve, lorsqu'elles sont supérieures à 50 m², que le niveau de l'aire soit au-dessus de la cote de référence.

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

TITRE IV

MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ont pour objectif :

- la réduction de la vulnérabilité des biens et activités existants et futurs,
- la limitation des risques et des effets,
- l'information de la population,
- de faciliter l'organisation des secours.

Il s'agit de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques ou qui incomberont aux particuliers concernés (1).

Elles s'appliquent indistinctement aux zones à préserver (zone rouge) et aux zones où le développement peut être admis (zone bleue).

(1) le terme particuliers désigne également les aménageurs et les associations syndicales

ARTICLE 1 : Mesures obligatoires :

Les présentes mesures à caractère obligatoires doivent être prises dans un délai de cinq ans à compter de la fin des mesures de publicité du PPR approuvé.

- la mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux. La liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale ;
- la préparation de dispositifs temporaires (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote de référence, pour être mis en oeuvre en cas de crue ;
- les citernes extérieures de toute nature devront être lestées ou amarrées et équipées de murets de protection à hauteur de la crue de référence. Les orifices non étanches seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- tout aménagement des sous-sols dont le plancher est sous la cote des plus hautes eaux est interdit pour des destinations liées à des logements ou à des activités diverses ;
- l'implantation de tout nouveau poste de transformation ou de livraison d'énergie électrique devra être prévue hors d'eau et accessible en cas d'inondation.

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

la mise hors d'eau de l'alimentation électrique du Central Téléphonique ou installation d'une alimentation de secours.

• L'organisation des secours

Les constructions, ouvrages et équipements sensibles devront comporter un accès situé au-dessus de la cote de référence. Ces accès doivent permettent l'évacuation des personnes de façon autonome ou avec l'aide des secours.

• Information préventive

Une campagne d'information sera réalisée par voie d'affichage dans les locaux recevant du public. Cette information portera au minimum sur :

- l'existence du risque inondation et indications de ses caractéristiques (fréquences, hauteur d'eau, etc.),

- la modalité de l'alerte.

• La sécurité civile en aval du barrage de Mervent

La prévention des accidents et des dommages est prise en compte par le plan de secours des crues de la rivière Vendée (crues naturelles ou accidentelles par rupture du barrage de Mervent).

Ses objectifs principaux seront :

- l'évacuation des personnes (en cas de danger imminent de rupture),

- l'information permettant lors d'un événement naturel, la mise hors d'eau des biens sensibles à l'eau, des installations démontables.

Une information préalable des populations exposées doit cependant être réalisée. Elle aura pour objectifs principaux de sensibiliser les personnes exposées au risque et de leur enseigner le bon comportement individuel à adopter face à la montée des eaux et à la submersion.

Un système **permanent** de radiocommunication sera prévu entre les différents partenaires chargés des secours (Directeur du Barrage de Mervent, sous-préfecture, Mairie, Police, Gendarmerie, Services de secours...).

• La préservation des écoulements et du champ d'expansion des crues

- L'entretien régulier de la rivière, doit être facilité par l'ouverture ou la conservation d'un espace tampon entre les berges et les cultures (réhabilitation des chemins de halage) permettant le passage des engins mécaniques, notamment en amont du Centre-Ville.

- Les occupations du sol susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ d'inondation doivent être évitées :

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

la mise en place de cultures pérennes (végétation arbustive, vergers, ...). Ces cultures pourront être envisagées si leur extension reste réduite et si leur sens de plantation n'est pas dans une direction proche de la perpendiculaire au courant ;

- Contrôle et limitation des changements d'affectation des espaces (recommandations)

➔ exploitation, coupe de bois et de haies arborées, **à autoriser** sous **réserve de mesures** de replantation pour des surfaces équivalentes en respectant le même sens de plantation ;

➔ l'arrachage des haies devra être évité ;

➔ le maintien des prairies permanentes et des prairies naturelles est recommandé dans les champs d'inondation.

➔ les plantations (reboisement) à condition de limiter au maximum la gêne de l'écoulement : espèces végétales de haute tige, espacement tel que la perméabilité reste supérieure à 90% sous la cote de référence - la perméabilité est définie comme étant le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale occupée par les végétaux. Les conifères, les peupliers et les robiniers faux acacias ne pourront être plantés qu'à plus de 20 mètres des crêtes de la berge de la rivière

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

6.a.3b – PORTER A CONNAISSANCE RISQUE INONDATION - ETAT 2023

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

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

COURRIER ARRIVE LE
02 JUIN 2023

Service Risques, Crise, Education Routière

La Roche-sur-Yon, le 25 MAI 2023

Dossier suivi par : Patrick MARTINEAU
Tél. : 02 51 44 33 50
Mail : patrick.martineau@vendee.gouv.fr

à

destinataire in fine

Objet : Notification d'un porter à connaissance du risque inondation développée par le SMVSA sur la rivière Vendée pour une crue centennale
PJ : Atlas de cartes d'aléas et isocotes, des cartes de hauteur d'eau et des cartes de vitesse des écoulements

Dans le cadre de son programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) « rivière Vendée », le Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autizes (SMVSA) a réalisé plusieurs modélisations hydrauliques sur la rivière Vendée (action 1.7), notamment pour une crue centennale (Q 350 m^3/s de débit), afin d'établir une étude sur la connaissance de la vulnérabilité des enjeux inondables entre le barrage de Mervent et la commune de la Taillée (action 5.3). Après plusieurs échanges entre les membres du SMVSA, les résultats définitifs ont été présentés lors du comité de pilotage du 19 octobre 2022.
Vous trouverez, ci-joint, sous forme de 3 atlas, les cartes d'aléas et isocotes, les cartes de hauteur d'eau et les cartes de vitesse des écoulements pour une crue centennale estimée à un débit de 350 m^3/s en sortie de barrage de Mervent.

En comparant les résultats de cette étude aux données du PPRi en vigueur sur votre territoire, mes services ont pu constater des différences parfois significatives, dont il faut tenir compte dès à présent.

De plus, les résultats de l'étude d'aléas inondation actuellement menée par l'État, sur un territoire plus large que le seul bassin versant de la rivière Vendée, seront cohérents avec ceux de l'étude « SMVSA », car bâtis sur les mêmes bases ; mais leur validation, présentation au public et notification ne devraient pas intervenir avant plusieurs mois.

Je vous demande donc d'exploiter ces données au titre de vos compétences : droit des sols (application du R 111-2 du code de l'urbanisme), planification urbaine (L 101-2 du CU), information sur les risques de votre population (L 125-2 du code de l'environnement - DICRIM) que sur l'organisation de la gestion de crise (PCS).

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

Dans le prolongement des échanges intervenus depuis le début de l'année entre mes services et ceux de la commune de Fontenay le Comte et de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, je vous proposerai prochainement une doctrine d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisation.

D'ores et déjà, mon service en charge du contrôle de légalité attachera une attention particulière à la prise en compte de cette nouvelle connaissance dans les décisions que vous serez amenés à prendre en matière d'urbanisme, plus particulièrement sur le respect des cotes des plus hautes eaux connues.

Enfin, d'ici la fin de l'année, nous aurons l'occasion d'échanger à nouveau sur l'avancée de l'étude d'aléa inondation Sud Est Vendée pilotée par l'Etat qui, une fois arrêtée, donnera lieu à un nouveau « porter à connaissance risque » de ma part.

Mes services se tiennent à votre écoute pour tout complément d'information si nécessaire.

Le préfet,

Gérard GAVORY

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

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

Liste des destinataires in fine

Communes		
M. le maire d'Auchay sur Vendée	M. le maire de Longèves	M. le maire de Saint-Michel-le-Cloucq
M. le maire de Fontenay-le-Comte	M. le maire de Mervent	M. le maire de Velluire sur Vendée (Les)
Mme la maire de L'Orbrie	M. le maire de Pétosse	
M. le maire du Langon	M. le maire de Pissotte	

Communautés de Communes
M. le Président de la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée

Syndicats Mixtes
M le Président du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée développement, porteur du SCOT Sud Est Vendée
Pour copie, M. le Président du Syndicat Mixte Vendée Sèvre Autize

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

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

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Proposition de doctrine pour la prise en compte de la nouvelle connaissance des risques d'inondation de la rivière « la Vendée »

1 – Une doctrine R111-2 compte tenu de la nouvelle connaissance risques de la rivière « la Vendée »

Dans le prolongement du porter à connaissance Etat du risque inondation sur la rivière Vendée pour une crue centennale en date du 25 mai 2023, établie dans le cadre des études PAPI menées par le SMVSA, cette note a pour objet de vous proposer une doctrine d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisation, en complément du PPRi « rivière la Vendée, ville de Fontenay le Comte » approuvé le 9 octobre 2006.

Conformément à la politique nationale de la prévention des risques, il convient d'adopter dans les secteurs à risque, le principe général de non-augmentation de la vulnérabilité existante.

Il s'agira d'en tenir compte dans les documents d'urbanisme en vigueur (PLU ou tout document y tenant lieu) et dans la délivrance des actes d'urbanisme, notamment au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

2 – Incidences de cette nouvelle connaissance en matière de prise en compte des risques

2.1 - Principe général à appliquer :

Nonobstant le PPR approuvé, la nouvelle connaissance Q350 du SMVSA doit conduire les autorités compétentes en matière d'urbanisme à réévaluer les niveaux de risque sur tout ou partie du territoire concerné en croisant l'information PPRi approuvé/nouvelle connaissance.

Par principe, et dans l'attente d'une révision du PPRi en vigueur, il s'agira de retenir à chaque fois la connaissance la plus défavorable entre les 2 informations, soit celle du PPRI, soit celle de la nouvelle connaissance. De la même façon, afin de pondérer l'absence de la modélisation de la présence d'eau dans les bâtiments impactés par un aléa inondation au sein de l'étude SMVSA, il conviendra d'appliquer la cote de référence la plus défavorable touchant le bâtiment (soit l'isocote, soit celle de la fiche enjeux bâtiment, soit le PPRi).

Par ailleurs, le PGRI Loire Bretagne 2022-2027, notamment les dispositions 2.1 et 2.2 et le décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » (dit « décret PPRI ») introduit une nouvelle grille de lecture modifiant le code de l'environnement (articles R. 562-11-1 à R. 562-11-9 CE). Les articles R. 562-11-6 et R. 562-11-7 peuvent notamment aider les collectivités qui souhaiterait initier des opérations de renouvellement urbain en zone inondable à en comprendre les ressorts et attendus.

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

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

2.2 – Traduction en contraintes d'urbanisme

- **En premier lieu, dans tous les cas de figure :**

Obligation de positionner le **1er plancher habitable au-dessus de la cote de référence la plus défavorable entre la cote de référence définie par le PPRi 2006 et celle de l'étude SMVSA** (Q 350).

Ex 1 : Selon les prescriptions du PPRi en vigueur, la cote de référence imposée se situe à 8,40 m NGF (intégrant bien les + 0,20 cm imposés en zone bleue par ex), tandis que l'étude SMVSA propose une cote de référence à 8,60 m NGF. Il faut appliquer 8,60m .

Ex 2 : L'étude SMVSA propose une cote de référence à 8,60 m NGF, tandis que la cote imposée par le PPRI en vigueur est de 8,80 m NGF (y compris les + 0,20 cm imposés en zone bleue par ex). Il faut appliquer 8,80m.

- **En second lieu, il faut « déterminer » quelles sont les règles applicables selon le type de zone dans laquelle se situe le projet (quelle est la « nouvelle couleur de la zone »), voir tableau de la partie 3.**
- **Enfin, si la zone reste ou devient rouge, l'inconstructibilité est la règle sauf si le projet de construction nouvelle répond aux possibilités données dans le décret cité ci-avant (pour les projets de réhabilitations, il s'agit d'appliquer le tableau du chapitre 3), c'est-à-dire :**
  - **Comblement de dents creuses dans le secteur sauvegardé :**

Au maximum jusqu'à l'aléa fort (< à 2 m d'eau), peuvent être autorisées les constructions nouvelles par comblement de dents creuses (qui se définissent comme un espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants) en respectant la mise à la cote de référence du 1er plancher habitable la plus défavorable entre le PPRi 2006/étude SMVSA. Aucune activité polluante ou induisant un risque pour la santé ne pourra être autorisée au-dessous de cette cote de référence, de même le stockage de produits dangereux ou polluants doit être mis hors d'eau.

  - **Renouvellement urbain si réduction notable de la vulnérabilité selon les conditions suivantes :**

Périmètre autorisant les opérations de renouvellement urbain sous conditions de réduction de la vulnérabilité (cf carte annexe 1), dans lequel :

1 – est réalisée une étude du niveau d'exposition aux aléas inondation et de la vulnérabilité de la population avant/après projet
2 – est mise en place une organisation en matière d'alerte, d'information du public et de gestion de la crise à jour et testée, tenant compte de la nouvelle connaissance, de l'urbanisation existante et du niveau de résilience des nouveaux projets.

Pour ces deux cas, une étude hydraulique de l'impact du projet avant/après (non aggravation de l'aléa) doit être réalisée si les caractéristiques structurelles du projet sont clairement modifiées par rapport à l'initial (ex : un bâtiment avant/après peut avoir la même emprise mais ces caractéristiques structurelles peuvent être différentes et donc entraîner des modifications sur l'écoulement des eaux). Cette étude peut être menée globalement à l'échelle d'un îlot pour plusieurs projets.

2.3 - Éléments relevant du porteur de projet, fournis dans sa demande d'urbanisme au niveau ADS

1 – les pièces relevant du cadre rendu obligatoire par le code l'urbanisme (art R 431-5 et suivants)

2 – les dispositions constructives imposées par les obligations PPRI

Et, afin d'évaluer / apprécier la réduction de vulnérabilité imposée par le décret PPRi, il convient de vérifier :

3 – les dispositions constructives possibles pour assurer un niveau de résilience adapté aux aléas de la parcelle (cf 2.4)

4 – les prescriptions spéciales liées à la mise en sécurité du projet : une obligation de définir les dispositions concernant le risque inondation. Par exemple : pour les bâtiments collectifs, une obligation d'avoir des dispositions écrites qui seront retranscrites dans les règlements de copropriété, les contrats de location, sur le risque inondation, notamment sur l'usage des VL dans les parkings, sur l'interdiction d'utiliser ou transformer les pièces de RDC en locaux à sommeil,…

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

2.4 – Exemples de disposition constructives possibles pour assurer un niveau de résilience

Dans ce même objectif de réduction du niveau d'exposition des aléas, les recommandations suivantes doivent être au maximum intégrées par les porteurs de projet, sans être en opposition aux prescriptions du PPRi existant, ni au règlement du secteur sauvegardé:

- Les matériaux de la structure porteuse devront être insensibles à l'eau, utilisés sous la cote de référence.
- L'installation de dispositifs de fermeture temporaire (clapet anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments, notamment sur les réseaux d'assainissement
- L'installation du tableau électrique général au-dessus de la cote de référence et mise en place d'un« réseau en parapluie ».
- Les dispositifs de comptage (téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, à situer au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, à équiper d'un dispositif de mise hors service automatique.

- La conception des ouvrants permettant la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence, ou tout autre système permettant d'éviter l'eau de rentrer dans le bâtiment.
- La mise en place de dispositifs d'ouverture manuelle pour les portes et fenêtre en zone d'aléa fort et très fort.

3 – Croisement PPRi / nouvelle connaissance

3.1 – Tableau de synthèse croise l'application du PPRi en vigueur et la nouvelle connaissance

<table>
<tr><th colspan="4">Tableau récapitulatif des règles générales applicables en croisant typologie du secteur et aléas</th></tr>
<tr><th>Aléa centennal de la nouvelle connaissance 2022 - Etude SMVSA
(débit Vendée de 350 m3/s)</th><th>PROJET SITUE EN
ZONE BLEUE du
PPRI 2006</th><th>PROJET SITUE EN
ZONE ROUGE du
PPRI 2006</th><th>PROJET SITUE HORS ZONE PPRI 2006 mais en ZONE INONDABLE de la NOUVELLE CONNAISSANCE</th></tr>
<tr><td rowspan="2">HAUTEUR D'EAU
CRUE CENTENNALE
H <1,00 m
et
Vitesse < 0,50 m/s

<u>Équivalent à aléa faible à moyen</u></td><td rowspan="2">Application de la zone bleue du règlement du PPRI en vigueur
+
cote de référence la plus défavorable</td><td rowspan="2">Application de la zone rouge du règlement du PPRI en vigueur
+
cote de référence la plus défavorable</td><td>(B)
En Zone non urbanisée = prescriptions de la zone rouge du titre II du règlement du PPRI
+
cote de référence la plus défavorable</td></tr>
<tr><td>(C)
En Zone urbanisée =
prescriptions de la zone bleue du titre III et/ou IV du règlement du PPRI
+
cote de référence la plus défavorable</td></tr>
</table>

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

<table>
<tr>
<td rowspan="2">HAUTEUR D'EAU

CRUE CENTENNALE

H >=1,00 m

ou

vitesse > 0,50 m/s

<u>Équivalent à aléa fort à très fort</u></td>
<td rowspan="2">(A)
Application des prescriptions de la zone rouge du titre II et/ou en complément les prescriptions de la zone bleue du titre IV (pour les prescriptions spéciales du secteur sauvegardé) ou du titre V (pour les prescriptions spéciales de la place de Verdun) du règlement du PPRI

Et possibilité de

projet en comblement de dents creuses dans secteur sauvegardé si H < 2 m d'eau

Et possibilité de

projet en renouvellement urbain si réduction notable de la vulnérabilité

+
cote de référence la plus défavorable</td>
<td rowspan="2">Application de la zone rouge règlement du PPRI en vigueur
+
cote de référence la plus défavorable</td>
<td>(D)
Zone non urbanisée = reprendre les prescriptions de la zone rouge du titre II du règlement du PPRI
+
cote de référence la plus défavorable

Si la construction est possible</td>
</tr>
<tr>
<td>(E)
Zone urbanisée = reprendre les prescriptions de la zone rouge du titre II et/ou les prescriptions de la zone bleue du titre IV du règlement du PPRI,
et
comblement de dents creuses dans secteur sauvegardé si < à 2 m d'eau
et
renouvellement urbain si réduction notable de la vulnérabilité
+
cote de référence la plus défavorable</td>
</tr>
</table>

19, rue Montesquieu – BP 60827
85021 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél. : 02 51 44 32 32 – Télécopie : 02 51 05 57 63 – Mail : ddtm@vendee.gouv.fr
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30

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

3.2 Exemple de lecture du tableau

A – En zone bleue du PPRi 2006 et en aléa fort à très fort de la nouvelle connaissance du SMVSA

- proposition de reprendre, au titre du R111-2 CU, les prescriptions du titre II (zone rouge) et/ou en complément le titre IV (secteur sauvegardé) ou le titre V (place de Verdun) du PPRi 2006, **la zone « devient rouge ».**

Le comblement des dents creuses dans le secteur sauvegardé si H< 2m et les projets correspondant à des changements de destination autorisés en périmètre de renouvellement urbain sont possibles sous conditions (ex : la création de duplex autonome sans locaux à sommeil au RDC est rendu possible pour conserver le patrimoine ayant fait l'objet d'un recensement,...).

B - Dans les secteurs non urbanisés et non concernés actuellement par le PPRi 2006, mais impactés par l'aléa faible à moyen de la nouvelle connaissance inondation du SMVSA

- proposition de reprendre, au titre du R 111-2 CU, les prescriptions du titre II (zone rouge) du PPRi 2006.

La zone « devient rouge », pas de nouvelle urbanisation sauf exceptions.

La motivation et le principe général est de ne pas augmenter les enjeux en zone non urbanisée inondable, quel que soit le niveau d'aléa. Pourront faire exception, les projets entrant dans le cadre des prescriptions du titre II du PPRI en vigueur.

C - Dans les secteurs urbanisés et non concernés actuellement par le PPRi 2006, mais impactés par l'aléa faible à moyen de la nouvelle connaissance inondation du SMVSA

- proposition de reprendre, au titre du R 111-2 CU, les prescriptions du titre III (zone bleue) du PPRi 2006

La zone « devient bleue ».

D _ Dans les secteurs non urbanisés et non concernés actuellement par le PPRi 2006, mais impactés par l'aléa fort à très fort de la nouvelle connaissance inondation du SMVSA

- proposition de reprendre, au titre du R 111-2 CU, les prescriptions du titre II (zone rouge) du PPRi 2006. Pourront faire exception, les projets entrant dans le cadre des prescriptions du titre II du PPRI en vigueur.

La zone « devient rouge », pas de nouvelle urbanisation sauf exceptions.

E _ Dans les secteurs urbanisés et non concernés actuellement par le PPRi 2006, mais impactés par l'aléa fort à très fort de la nouvelle connaissance inondation du SMVSA

- proposition de reprendre, au titre du R111-2 CU, les prescriptions du titre II (zone rouge) ou IV (secteur sauvegardé) du PPRi 2006, **la zone « devient rouge ».**

Le comblement des dents creuses dans le secteur sauvegardé si H< 2m et les projets correspondant à des changements de destination autorisés en périmètre de renouvellement urbain sont possibles sous conditions (ex : la création de duplex autonome sans locaux à sommeil au RDC est rendu possible pour conserver le patrimoine ayant fait l'objet d'un recensement,...).

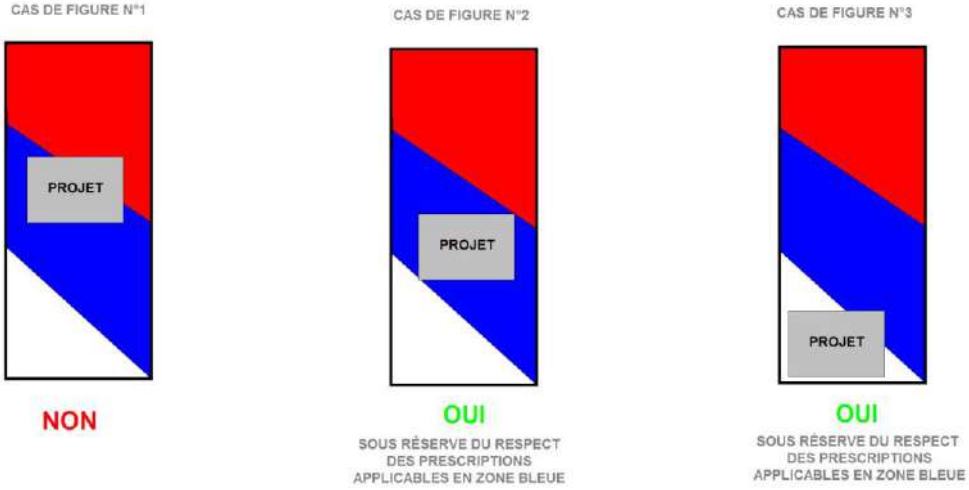
3.3- Règles d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux unités foncières

Les règles applicables à tout projet de construction sont celles de la zone ou l'aléa dans laquelle il est implanté.

À souligner que dans les cas particuliers de projets implantés à cheval sur deux zones réglementaires ou deux aléas distincts, le règlement et la cote de référence de la zone ou de l'aléa le plus contraignant prévaut comme l'illustre le

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

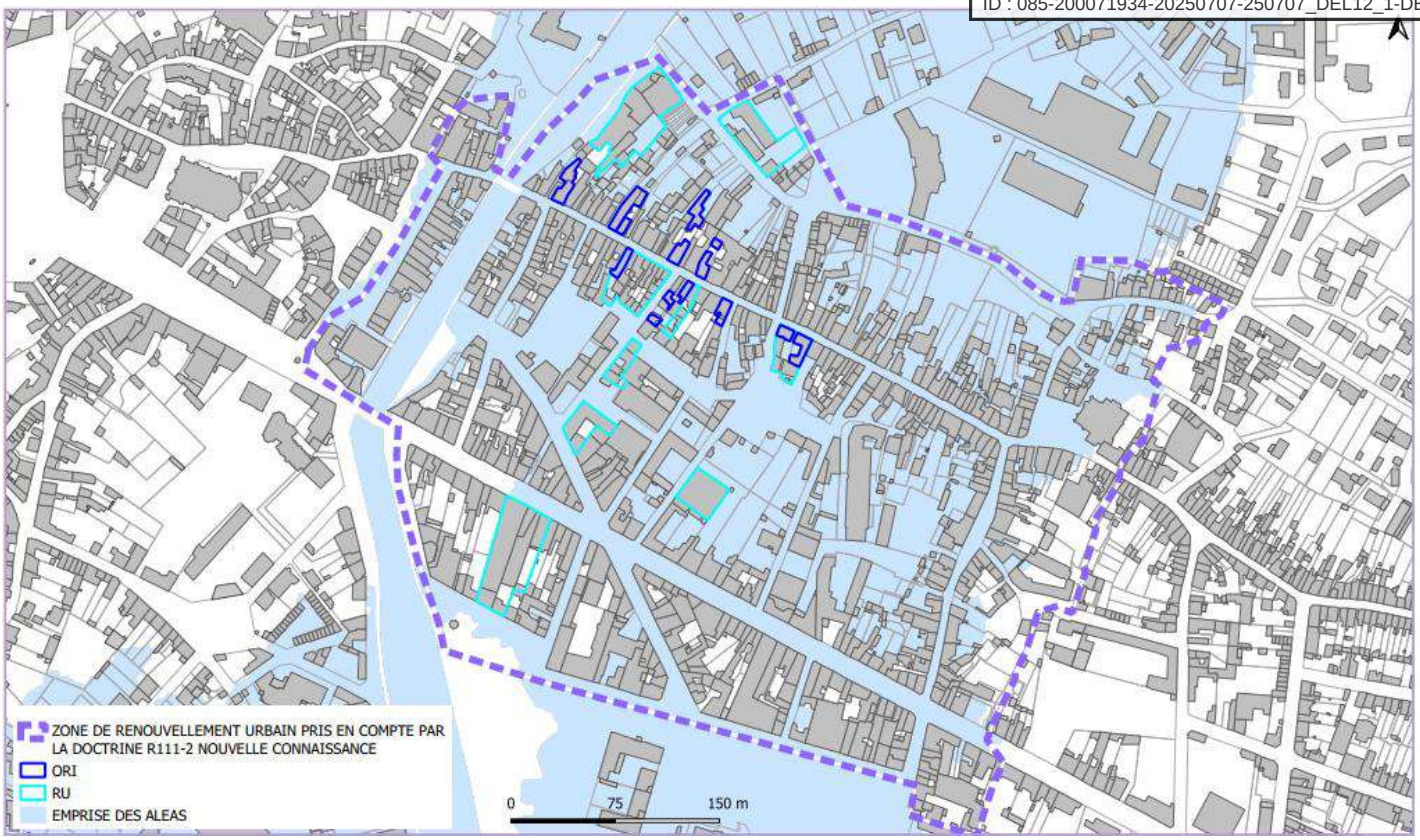
schéma ci-dessous (réglementation zone rouge > réglementation zone bleu > zone blanche). Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas aux terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée.



ANNEXE 1 :

1 - Périmètre autorisant les opérations de renouvellement urbain liées aux projets de logements en cours ou à courte échéance de la ville (2 ans), sous conditions de réduction de la vulnérabilité

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



2- Principe d'application du R 111-2 du CU en instruction

L'article R 111-2 du code de l'urbanisme permet aux autorités compétentes de refuser les autorisations d'urbanisme ou bien d'imposer des prescriptions spéciales en présence d'un risque pour la vie humaine.

Le recours au R111-2 est permissif dans la mesure où il laisse une marge d'appréciation des faits à l'autorité compétente en matière d'urbanisme qui doit justifier et motiver son usage à la fois par des arguments relatifs à la caractérisation de l'aléa (sur la parcelle du projet) mais aussi sur l'exposition aux risques des personnes par la construction ou l'aménagement projeté.

Le juge administratif examine l'état des connaissances sur les risques encourus au moment de la délivrance de l'autorisation afin de déterminer si celle-ci devait être refusée ou assortie de prescriptions nécessaires (CE n°232720 du 2 octobre 2002, CE n°312331 du 16 juin 2010).

Ainsi, même en présence d'un PPRI approuvé, l'usage du R111-2 doit être envisagé dès lors qu'il y a évolution dans la connaissance d'un risque, et notamment lorsque de nouvelles études amènent à reconsidérer le niveau d'un aléa et mettent en exergue un risque avéré pour la vie humaine.

Plusieurs jurisprudences récentes (CE n° 412429 du 26 juin 2019 et CE n° 426139 du 22 juillet 2020) éclairent le recours au R111-2 en présence d'un PPR approuvé.

Le conseil d'État a notamment explicité la démarche à suivre pour les services instructeurs :

1) Il convient d'abord de s'assurer du respect du PPRI approuvé (si le projet ne le respecte pas, il y a déjà motif à refus au titre des risques) ;

2) Si la particularité des faits l'exigent, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance de l'autorisation d'urbanisme au respect de prescriptions spéciales s'ajoutant aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé.

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

Toutefois, ces prescriptions doivent porter sur des points précis et limités (on ne peut prescrire une cote de plancher 1 mètre au-dessus de ce que le projet prévoit) sans apporter de modification substantielle au projet (laquelle nécessiterait le dépôt d'une nouvelle demande en application de la jurisprudence CE n°358677 du 13 mars 2015) ;

3) en dernier recours, si aucune prescription n'est susceptible de supprimer le risque d'atteinte à la sécurité publique l'application du R111-2 du code de l'urbanisme doit conduire à s'opposer au projet.

3 - Instruction des dossiers d'urbanisme dans les zones concernées par le nouvel aléa

Complétude du dossier

Dans les cas prévus par le PPRI approuvé, le dossier doit comporter des pièces supplémentaires dans les deux cas suivants :

- si le projet est à l'intérieur d'une zone concernée par un risque inondation délimitée par un plan de prévention des risques , « les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan » (cf. art R 431-9 4ème alinéa du code de l'urbanisme). Pour les PPRI vendéens c*ette condition est remplie si les cotes sont exprimées dans le système de nivellement général* ***(NGF IGN 69)***.
- *Si le projet est concerné par un aléa de la nouvelle connaissance mais pas par le zonage PPRi, il pourra être demandé un plan de masse du projet rattaché au système NGF IGN 69, par application de l'article R 111-2, permettant ainsi de juger de la bonne prise en compte du risque inondation.*
- lorsque le document « risque » subordonne l'autorisation du projet à la réalisation d'une étude préalable (cf. art R 431-16 f du code de l'urbanisme).

En revanche, puisqu'il n'est pas possible de prolonger le délai d'instruction pour demander des pièces en dehors de celles limitativement énumérées par le code de l'urbanisme (L423-1 du CU), il n'est pas possible d'exiger des pièces complémentaires au titre de l'application du R111-2 dudit code (notamment si la parcelle est située dans une zone constructible sans condition du PPRI approuvé mais qui est impacté par la nouvelle connaissance).

Analyse de la demande d'autorisation d'urbanisme au titre des risques naturels

Outre les dispositions des documents d'urbanisme opposables (ou du règlement national d'urbanisme), l'instructeur doit contrôler :

- la prise en compte par le projet des documents « risques » opposables (PPRI ou AZI approuvé) ;

- le niveau d'aléa issu de la nouvelle connaissance risque auquel le projet est exposé (hauteur d'eau et vitesse d'écoulement) qui sera croisée avec la grille de lecture exposée en partie 2 de la présente doctrine.

Au titre de l'usage du R111-2 du CU, une attention particulière doit en particulier être portée :

- aux secteurs actuellement considérés comme constructibles sous conditions (zones bleues du PPRi) ou sans condition (non concernés pas un zonage PPRi)

et

- qui se situent dans des zones d'aléas fort à très fort de la nouvelle cartographie de l'aléa

et

- à la cote de référence qui devra être appliquée au projet autorisé. Sera retenu, par défaut, la cote la plus défavorable entre le PPRi en vigueur et la nouvelle connaissance.

Consultation facultative de la DDTM – service Risques, Crises et Éducation routière

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

Le service Risques de la DDTM dispose des éléments de connaissance les plus à jour sur la connaissance risques au titre du processus de révision du PPRi.

Une consultation facultative de ce service (la consultation n'est pas obligatoire) peut être réalisée si les éléments de connaissance à disposition soulèvent des difficultés d'interprétation.

En cas de consultation, il est impératif que le service instructeur :

- communique l'ensemble du dossier déposé avec notamment la localisation du projet sur le plan cadastral et la localisation de ce projet sur le document risque approuvé ou la nouvelle connaissance risques pour laquelle l'usage du R111-2 du CU est éventuellement envisagé ;
- explicite sa compréhension de la prise en compte des risques et effectue un questionnement ciblé et motivé (pas de consultation systématique quel que soit l'emplacement du projet et l'importance de l'aléa sans analyse préalable).

Le respect d'un délai de réponse de 1 mois pour ce type de saisine dépend du bon respect de ces principes.

Attention, la DDTM n'a aucune obligation de réponse (il ne s'agit pas d'une consultation rendue obligatoire par le code de l'urbanisme) et l'absence éventuelle de réponse du service Risques ne peut donc être visée en tant qu'avis réputé favorable.

A contrario, bien qu'il s'agisse d'une consultation facultative, en présence d'une réponse du service risque, il conviendra de viser cet avis.

Attention toutefois, il appartient à l'autorité décisionnaire de forger son opinion et de motiver son acte suivant les éléments de droit et de faits qui lui semblent pertinents. Si elle l'estime justifié, l'autorité chargée de statuer peut ne pas suivre l'avis reçu (il s'agit d'une aide à la décision et non d'un avis conforme).

4 - Rédaction de la proposition de décision motivée

Les visas spécifiques

Même si l'absence de visa ne constitue pas un vice de forme substantiel (CE 31 mars 1995 n°160774), il est d'usage de viser les documents, avis ou consultations au vu desquelles la décision a été prise.

Sur la thématique spécifique risque il est donc recommandé de viser :

- le PPRI ou l'AZI arrêté couvrant la zone du projet (document directement opposable) ;
- l'élément nouveau en matière de connaissance de risque (étude de « société » du « date », portée à connaissance de « personne morale » du « date », etc.) ;
- la consultation de la DDTM85/SRCER (en l'absence de réponse) sans mention d'un avis réputé favorable en présence d'une consultation facultative ;
- la date de l'avis reçu (la citation des points importants de l'avis pourra être repris dans un considérant au moment de la motivation de l'acte).

La motivation de l'acte : les considérants *(exemples de considérants en italique)*

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

La motivation d'un acte est obligatoire en cas de rejet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou lorsque l'autorisation est assortie de prescriptions ou comporte une dérogation (L424-3 du code de l'urbanisme).

Dans les cas sus-cités, la motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6.

Pour ce faire, la motivation doit toujours s'appuyer sur deux parties. La première reprend la règle de droit applicable et la seconde expose les faits qui éventuellement s'opposent au respect de la règle et conduisent à proposer soit une prescription soit un acte individuel défavorable.

Dans la pratique et sur la motivation spécifique à la prise en compte des risques on pourra par exemple :

- **rappeler le principe du R111-2 du CU :**

« *Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

- expliciter l'usage du R111-2 du CU en présence d'une nouvelle connaissance faisant état d'un aléa augmenté :

« *Considérant que pour l'application de cet article en présence d'un PPRI approuvé et d'une nouvelle connaissance risque, il convient de contrôler dans un premier temps le respect des règles opposables du PPRI en vigueur puis dans un second temps de s'assurer qu'aucune prescription spéciale limitée n'est susceptible de supprimer le risque d'atteinte à la sécurité publique (cf. CE n°426139 du 22/07/2020) »*

- **expliciter le niveau de l'aléa sur la parcelle du projet au vu du PPR opposable et de la nouvelle connaissance risques :**

« *Considérant que le terrain d'assiette du projet est implanté en zone bleue du PPRI susvisé, dans laquelle est fixée la cote de référence de 1er plancher à 4,30 m NGF ; Considérant que sur la parcelle accueillant la construction le niveau d'aléa défini par l'étude de « société » du « date » fait état d'un aléa « qualifier l'intensité de l'aléa (faible, moyen, fort) » et d'une cote de référence située à 4,60 m NGF »*

- **citer la côte de plancher du projet et vérifier en quoi cette côte respecte ou non les côtes fixées par le PPRI ou le niveau de l'aléa de la nouvelle connaissance :**

« *Considérant que la cote de plancher du seuil de cette construction est situé à la cote de 4,50 m NGF que pour ce motif, la conformité du projet aux dispositions précitées des zones bleues du PPRL susvisé n'est pas démontrée. » OU « « Considérant que la cote de plancher du seuil de cette construction est située à la cote de 4,70 m NGF, que si cette côte respecte les dispositions du PPRI, elle ne tient pas compte de l'aléa issu de l'étude de « société » du « date » et que la construction serait ainsi exposée au titre de la crue centennale à une hauteur d'eau de plus d'un mètre ; Considérant par ailleurs qu'il n'est pas possible d'émettre une prescription sur la côte de plancher de la construction pour prendre en compte cette importante hauteur d'eau sans remettre en cause de façon substantielle le projet présenté (de sorte qu'une telle prescription ne peut être envisagée au vu de la jurisprudence CE n°358677 du 13 mars 2015) ».*

- le cas échéant en cas d'émission de prescriptions, justifier du recours à une telle prescription :

« *Considérant que la cote de plancher du seuil de cette construction respecte les dispositions de la zone bleue du PPRL et que l'aléa nouveau issu de l'étude de « société » du « date » fait état d'un aléa situé 5 cm au-dessus de la côte du PPRI opposable sans que la hauteur d'eau n'excède un mètre au final ; Considérant que la prescription de faire évoluer la côte plancher de 5 cm pour prendre en compte le nouvel aléa connu ne présente pas un caractère substantiel et figure donc au nombre des prescriptions qui peuvent être édictées »*

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

VITESSES - ETUDE PAPI- ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

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

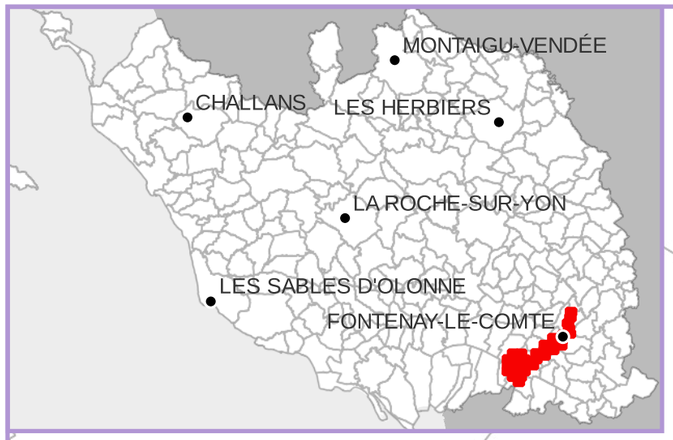


PLANCHE D'ASSEMBLAGE

L'HERMENAULT
SERIGNE
L'ORBRIE
PISSOTTE
PETOSSE
LONGEVES
SAINT MICHEL LE CLOUCQ
MOUZEUIL SAINT MARTIN
FONTENAY LE COMTE
XANTON CHASSENON
LE LANGON
AUCHAY SUR VENDEE
SAINT MARTIN DE FRAIGNEAU
LES VELLUIRE SUR VENDEE
MONTREUIL
SAINT PIERRE LE VIEUX
VOUILLE LES MARAIS
DOIX LES FONTAINES
LA TAILLEE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

0 1 000 2 000 3 000 m
1:65 000

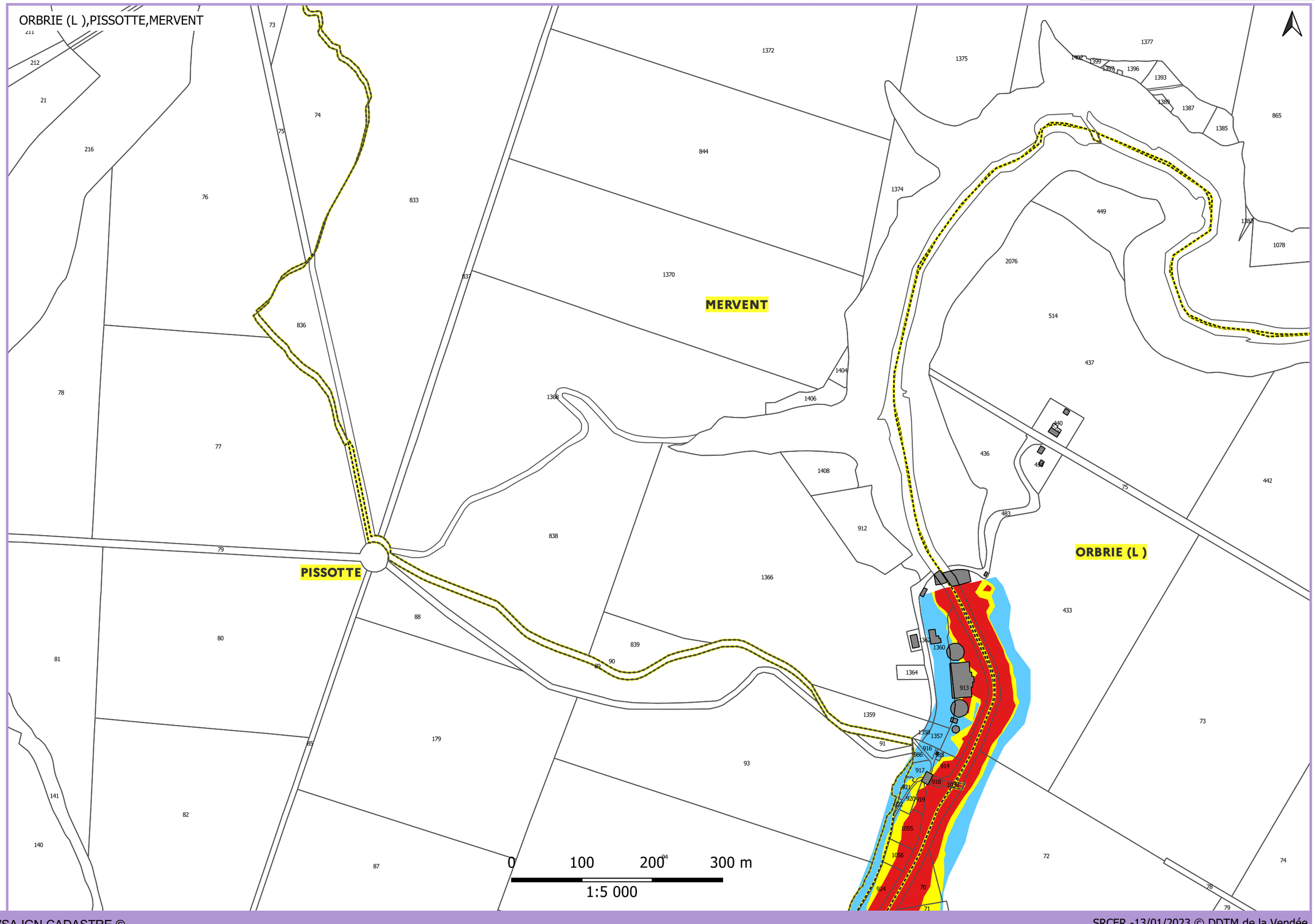
Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

VITESSES - ETUDE PAPI- ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

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



Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°2

VITESSES - ETUDE PAPI- ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

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

ORBRIE (L),PISSOTTE,MERVENT

PISSOTTE

MERVENT

ORBRIE (L)

VITESSE
- 0.00 - 0.2 m/s
- 0.2 - 0.5 m/s
- > 0.50 m/s

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

0 100 200 300 m
1:5 000

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

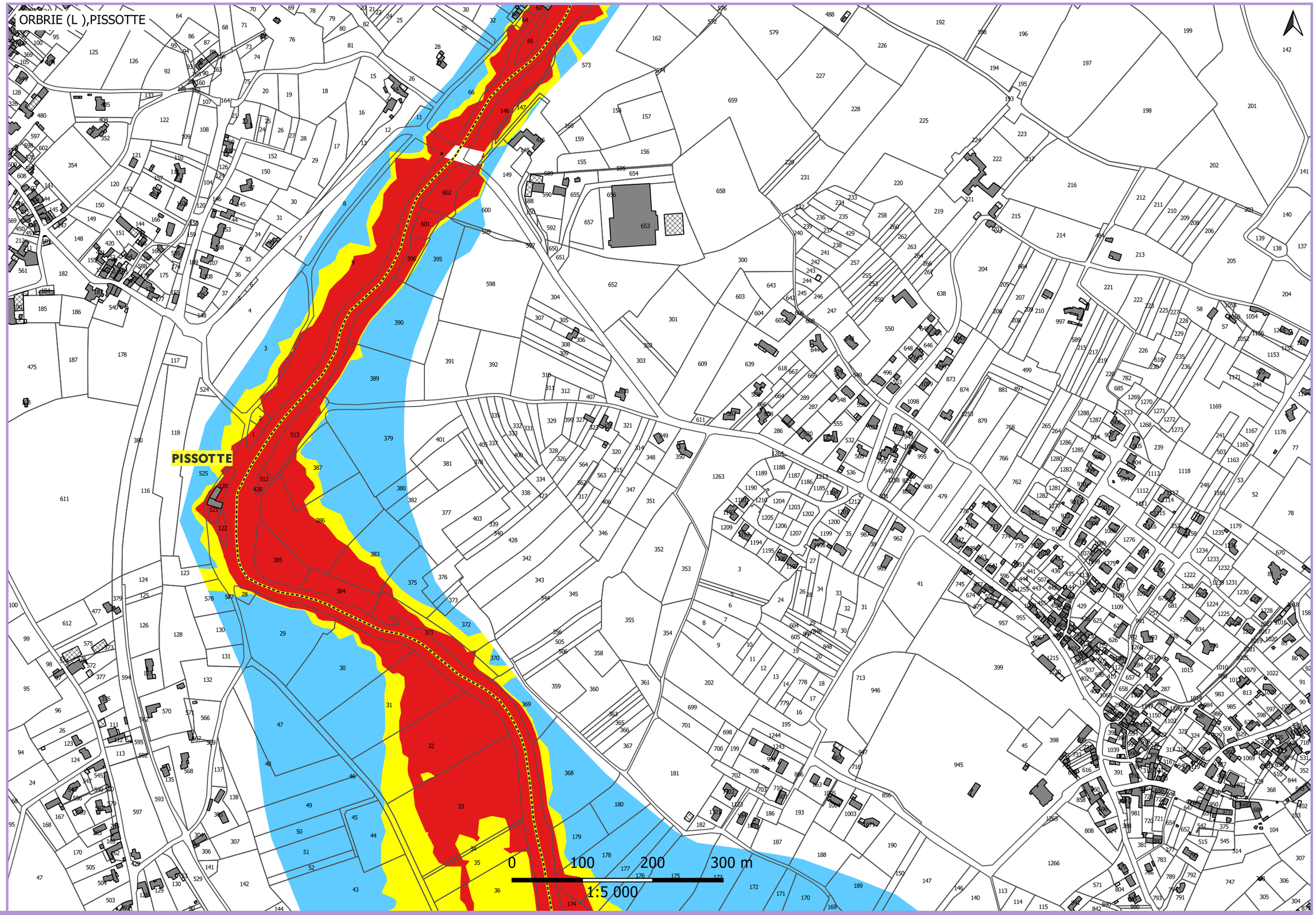
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

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

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°3

VITESSES - ETUDE PAPI- ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)



Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°4

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

VITESSES - ETUDE PAPI- ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE,FONTENAY LE COMTE

PISSOTTE

ORBRIE (L)

FONTENAY LE COMTE

VITESSE
- 0.00 - 0.2 m/s
- 0.2 - 0.5 m/s
- > 0.50 m/s

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

0 100 200 300 m
1:5 000

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

HAUTEURS D'EAU - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

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

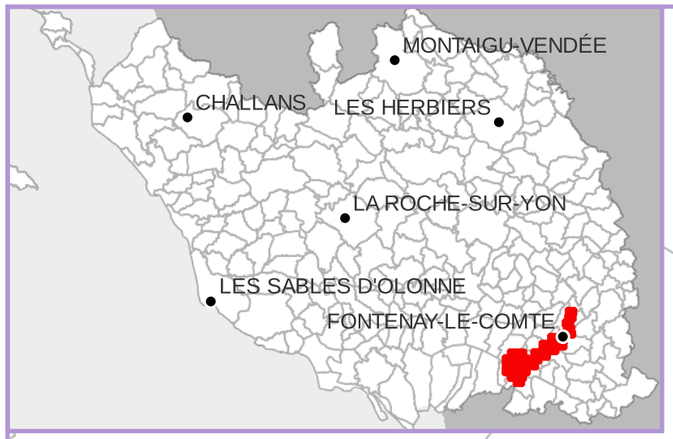


PLANCHE D'ASSEMBLAGE

L'HERMENAULT
SERIGNE
L'ORBRIE
PISSOTTE
PETOSSE
LONGEVES
SAINT MICHEL LE CLOUCQ
MOUZEUIL SAINT MARTIN
FONTENAY LE COMTE
XANTON CHASSENON
LE LANGON
AUCHAY SUR VENDEE
SAINT MARTIN DE FRAIGNEAU
LES VELLUIRE SUR VENDEE
MONTREUIL
SAINT PIERRE LE VIEUX
VOUILLE LES MARAIS
DOIX LES FONTAINES
LA TAILLEE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

0 1 000 2 000 3 000 m
1:65 000

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

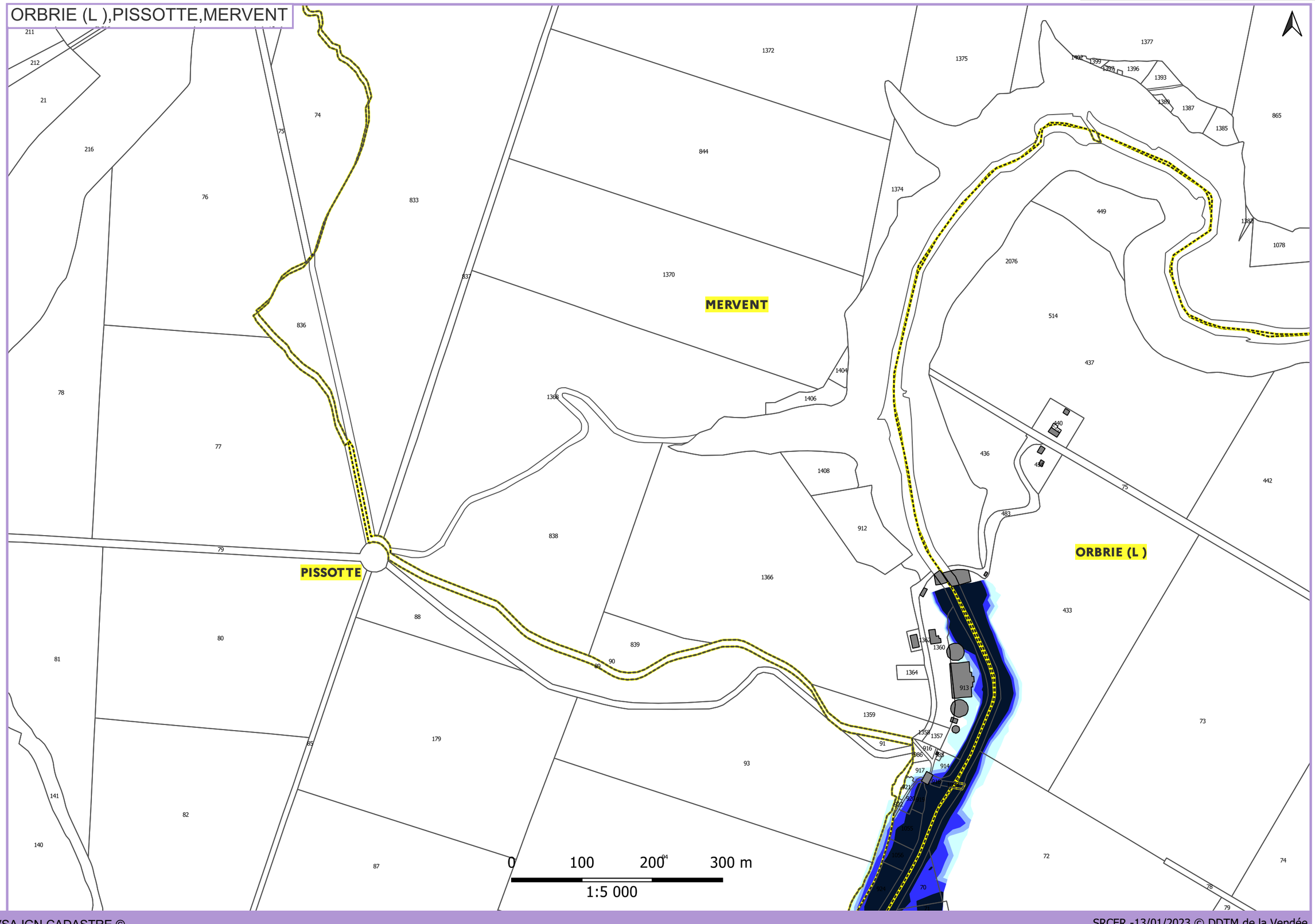
PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°1

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

HAUTEURS D'EAU - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 et 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE,MERVENT



Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°2

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

HAUTEURS D'EAU - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 et 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE,MERVENT

MERVENT

PISSOTTE

ORBRIE (L)

HAUTEUR D'EAU
- < 0.50 m
- 0.50 - 1.00 m
- 1.00 - 2.00 m
- > 2.00 m

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

0 100 200 300 m
1:5 000

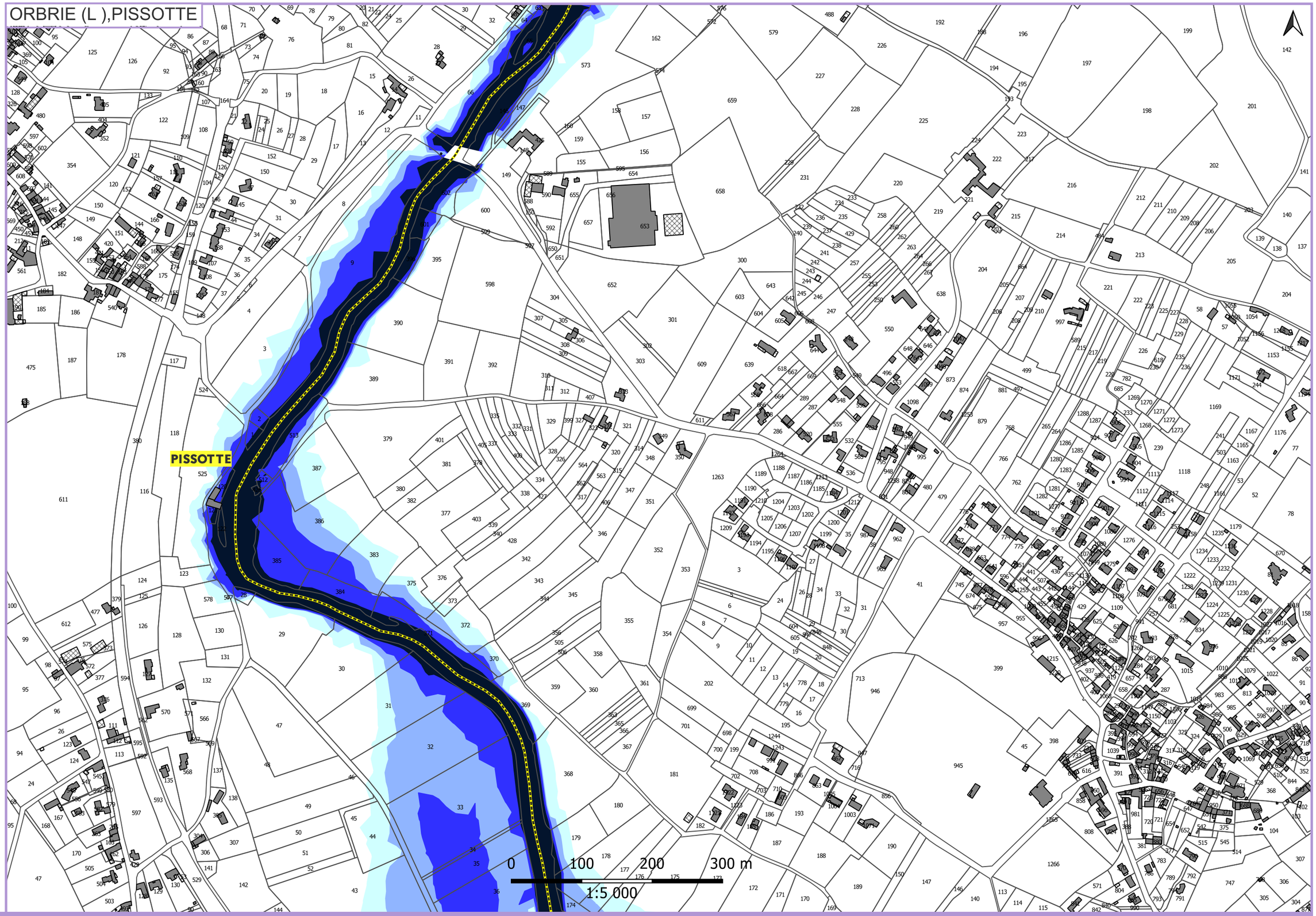
PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°3

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

HAUTEURS D'EAU - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 et 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE



HAUTEUR D'EAU
- < 0.50 m
- 0.50 - 1.00 m
- 1.00 - 2.00 m
- > 2.00 m

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

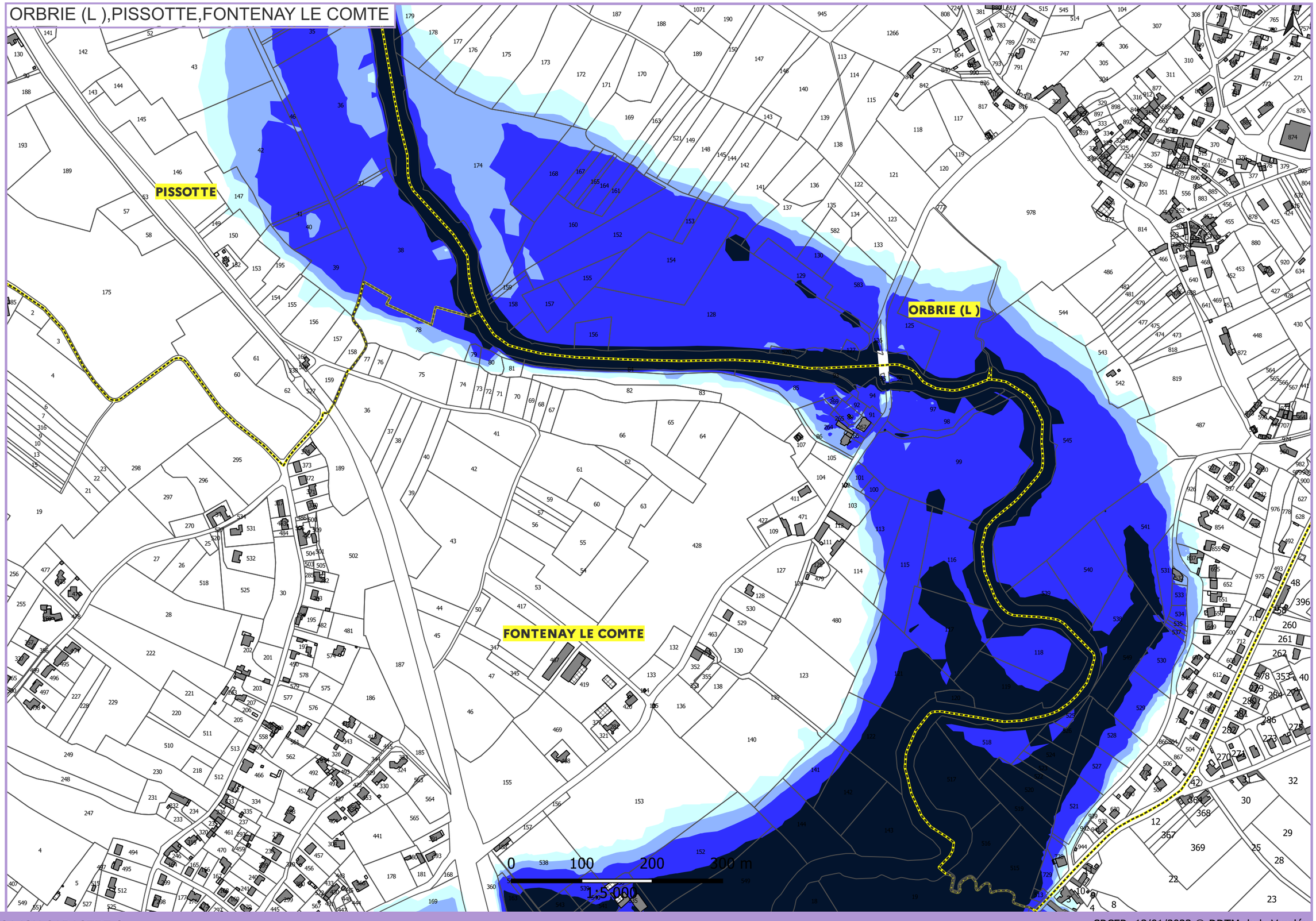
PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s) PLANCHE N°4

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

HAUTEURS D'EAU - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 et 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE,FONTENAY LE COMTE



HAUTEUR D'EAU
- < 0.50 m
- 0.50 - 1.00 m
- 1.00 - 2.00 m
- > 2.00 m

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

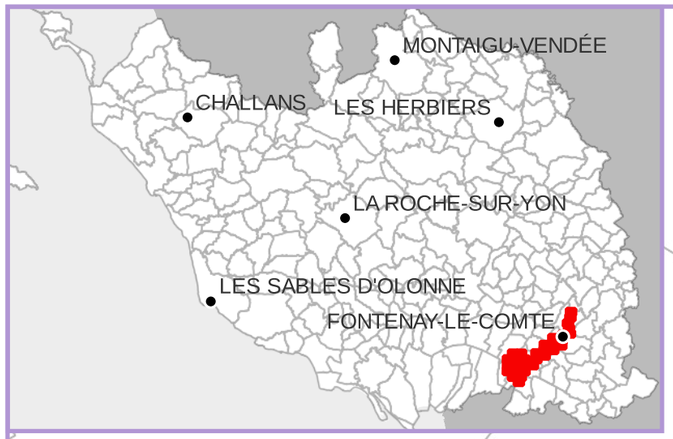
PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

ALEAS - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

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

PLANCHE D'ASSEMBLAGE



L'HERMENAULT
SERIGNE
L'ORBRIE
PISSOTTE
PETOSSE
SAINT MICHEL LE CLOUCQ
LONGEVES
FONTENAY-LE-COMTE
FONTENAY LE COMTE
MOUZEUIL SAINT MARTIN
XANTON CHASSENON
LE LANGON
AUCHAY SUR VENDEE
SAINT MARTIN DE FRAIGNEAU
LES VELLUIRE SUR VENDEE
MONTREUIL
SAINT PIERRE LE VIEUX
VOUILLE LES MARAIS
DOIX LES FONTAINES
LA TAILLEE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

0 1 000 2 000 3 000 m
1:65 000

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©
SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

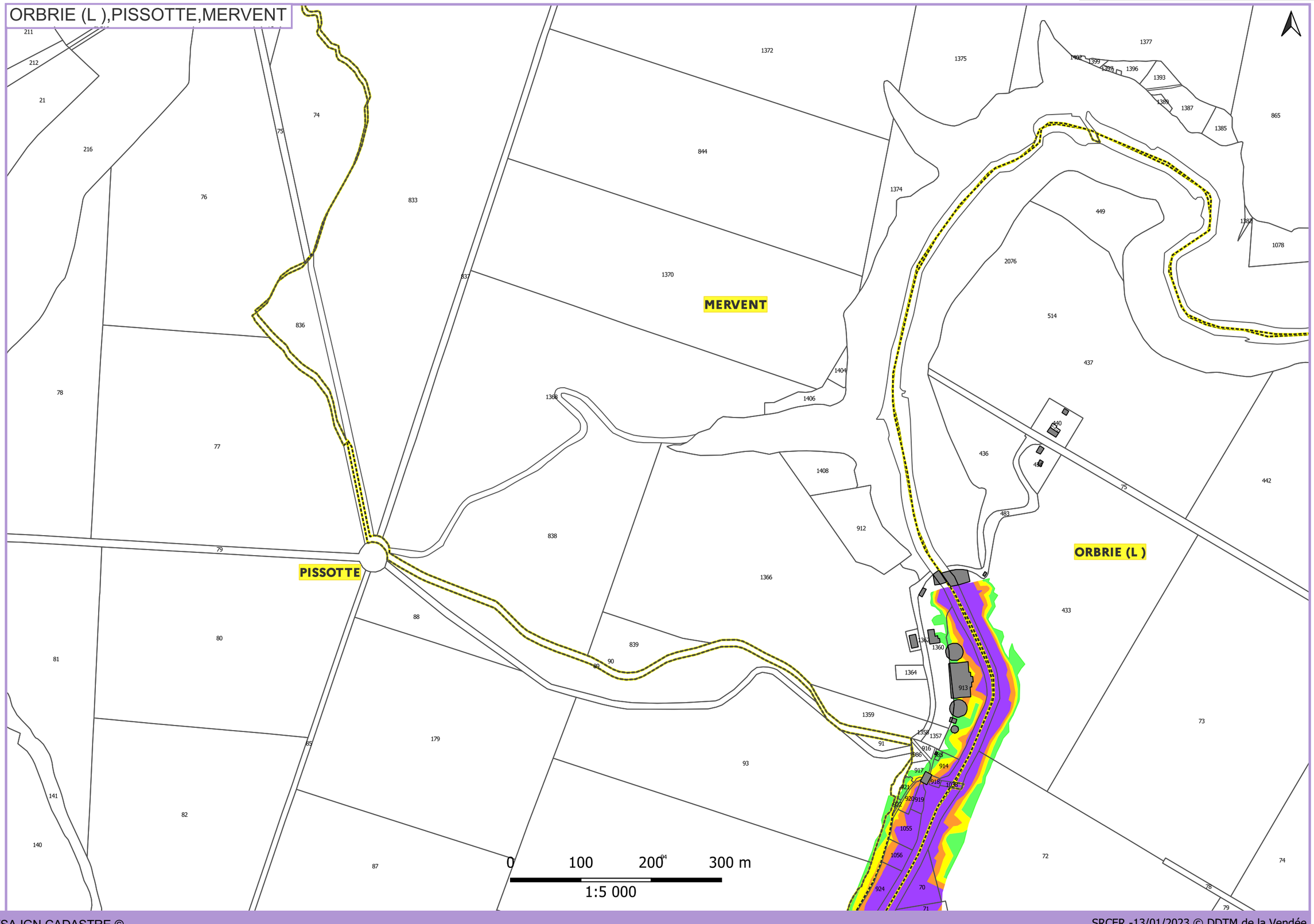
PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

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

PLANCHE 1

ALEAS - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE,MERVENT



ALEA Q 350
- FAIBLE
- MODERE
- FORT
- TRES FORT
- ISOCOTE

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

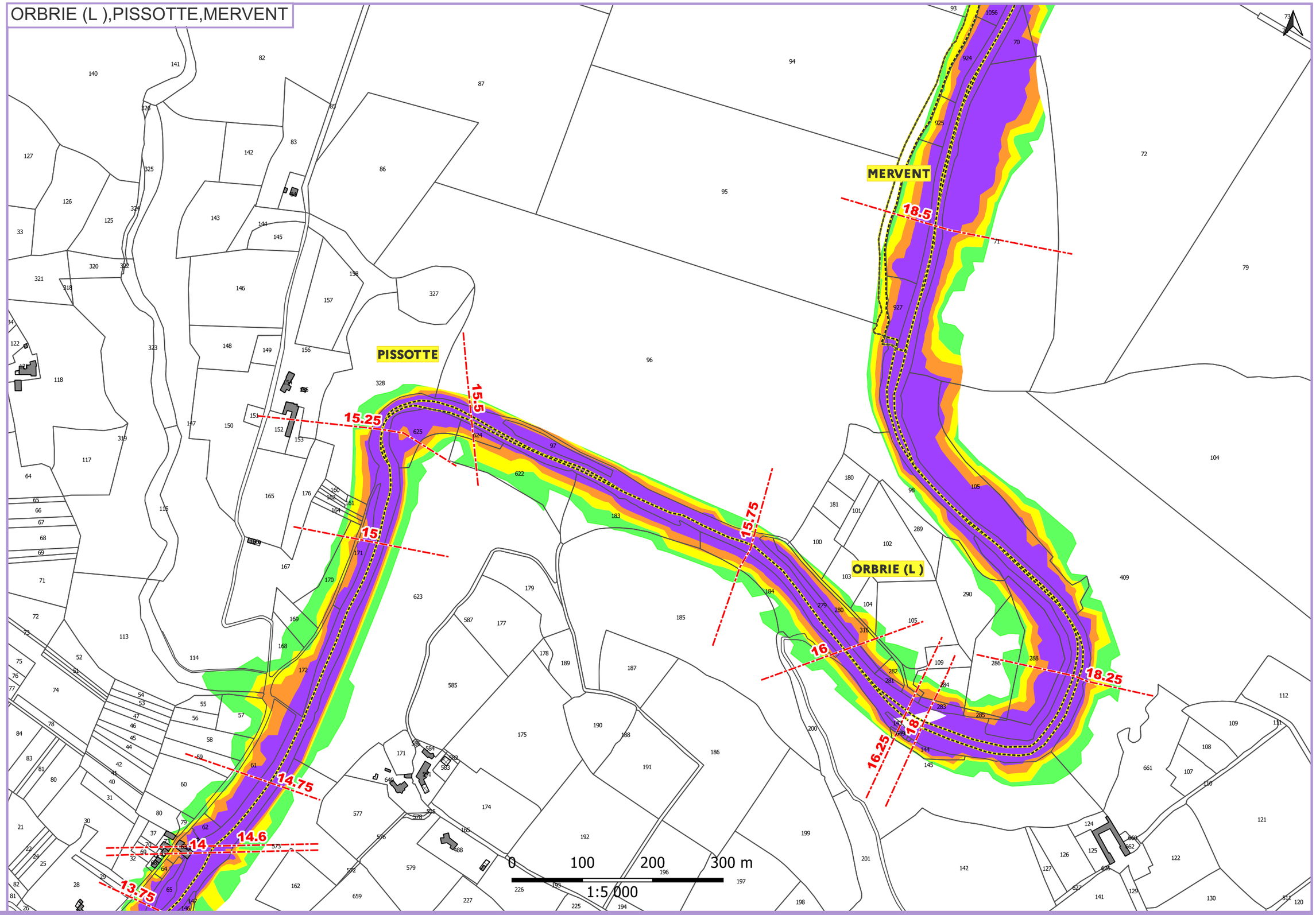
PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

ALEAS - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

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

PLANCHE 2

ORBRIE (L),PISSOTTE,MERVENT



ALEA Q 350
- FAIBLE
- MODERE
- FORT
- TRES FORT
- ISOCOTE

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

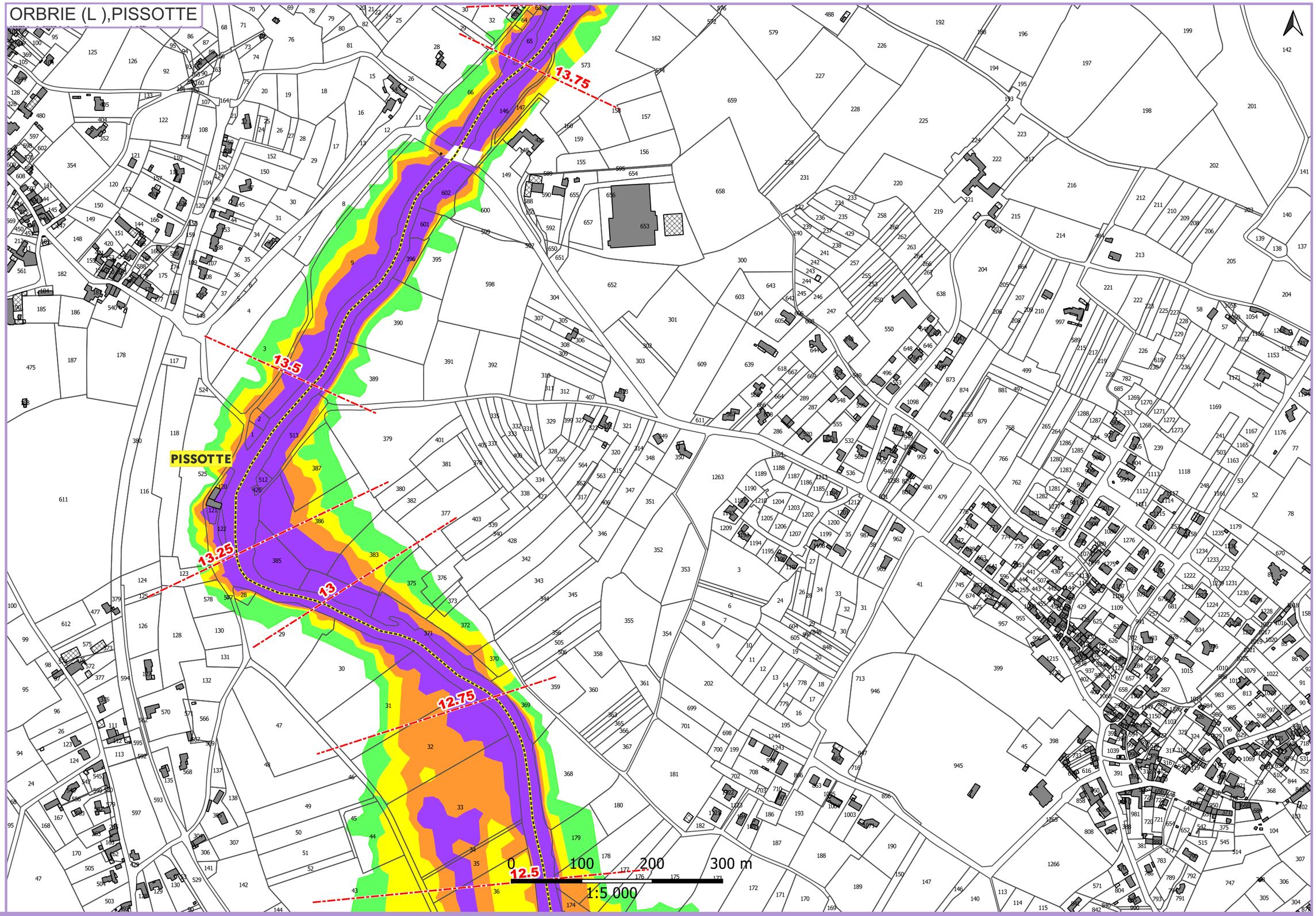
PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

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

PLANCHE 3

ALEAS - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE



ALEA Q 350
- FAIBLE
- MODERE
- FORT
- TRES FORT
- ISOCOTE

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

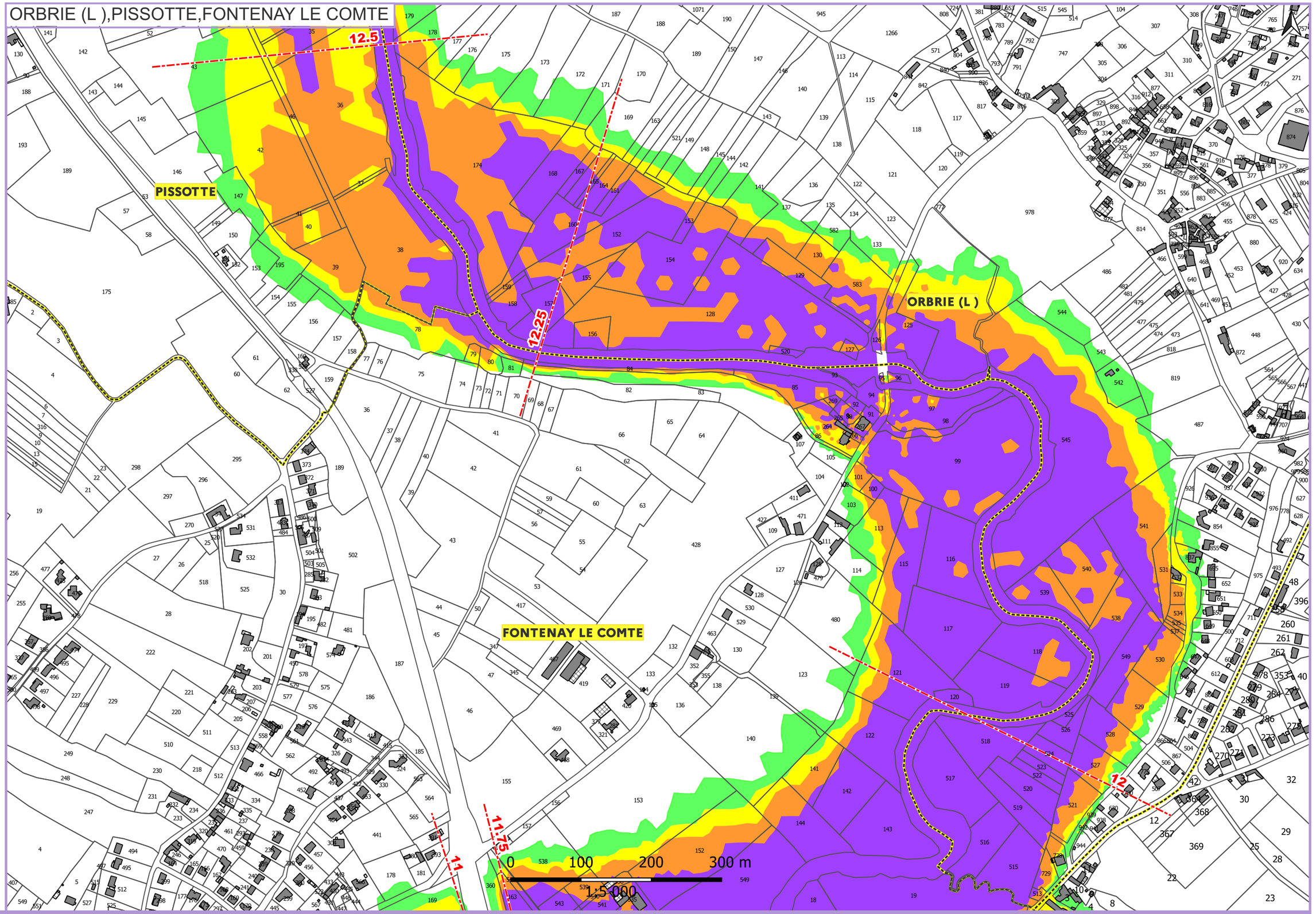
PORTER A CONNAISSANCE CRUE CENTENNALE DE LA RIVIERE VENDEE (Q350 m3/s)

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

PLANCHE 4

ALEAS - ETUDE PAPI - ACTION 1.7 ET 5.3 - SYNDICAT MIXTE VENDEE SEVRE AUTIZES (SMVSA)

ORBRIE (L),PISSOTTE,FONTENAY LE COMTE



ALEA Q 350
- FAIBLE
- MODERE
- FORT
- TRES FORT
- ISOCOTE

BATIMENT
- BATI DUR
- BATI LEGER
- PARCELLE
- COMMUNE
- LIGNE FERROVIAIRE

Sources: DDTM85,SMVSA,IGN,CADASTRE ©

SRCER -13/01/2023 © DDTM de la Vendée

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.b – ANNEXES SANITAIRES

DOSSIER D'ARRET

Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Réseau d'Eau Potable sous gestion Vendée Eau
PISSOTTE

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

N
NO
NE
O
E
SO
SE
S

0
0,5
1
1,5
2 km

Réalisation : CCPFV, Pôle Aménagement du Territoire, POIRAUD J.

Date : 13/05/2025

Source : Cadastre©, droits de l'Etat réservées, au 31/12/2023

Zonage d'Assainissement Collectif
PISSOTTE

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

LEGENDE

Réseau Assainissement Collectif

- Ouvrage
- Regard
- Troncon d'assainissement

Zonage Assainissement Collectif

- Zonage AC

N
NO
NE
O
E
SO
SE
S

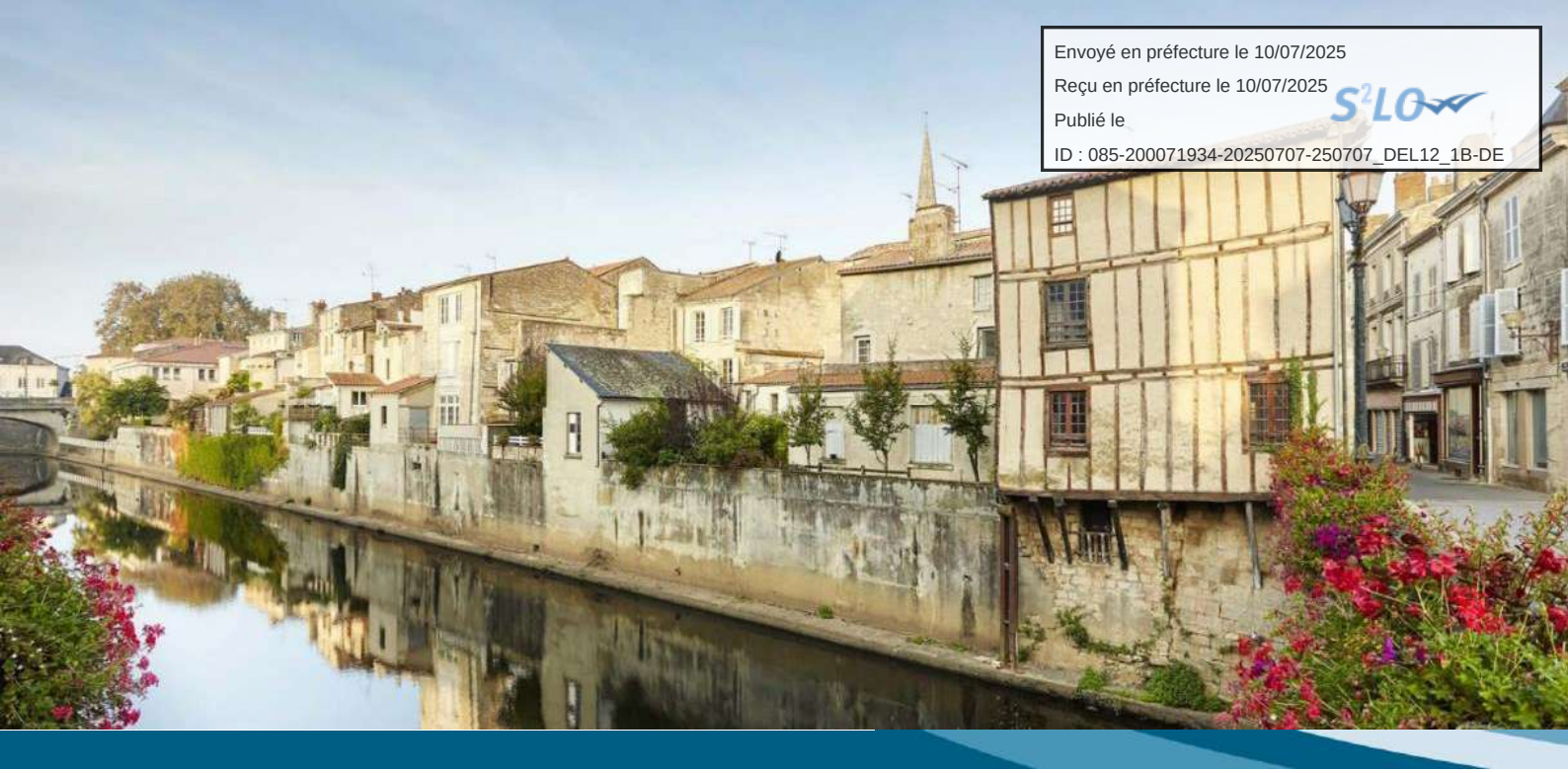
0 0,5 1 1,5 2 km

Réalisation : CCPFV, Pôle Aménagement du Territoire, POIRAUD J.

Date : 13/05/2025

Sources : Cadastre©, droits de l'Etat réservées, au 31/12/2023 ; AC : Service AC, CCPFV, 15/04/2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE



Diagnostic et Schéma Directeur Assainissement de la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée

PHASES 4 ET 5 - BILAN DE FONCTIONNEMENT DU SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT, DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PROGRAMME DE TRAVAUX ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

SYSTEME D'ASSAINISSEMENT DE PISSOTTE

ARTELIA / 22-09-2023 / 4513816

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Table des matières

1 Présentation du système d'assainissement et du milieu récepteur 4
1.1 Station d'épuration 5
1.2 Points de déversement 6
2 Bilan du fonctionnement du système d'assainissement 7
2.1 Apports à la STEP 7
2.1.1 Charge organique 7
2.1.2 Charge hydraulique 8
2.2 Déversements 10
2.3 Sectorisation des apports parasites 10
2.4 Résultats des investigations complémentaires 14
2.4.1 Localisation des apports parasites d'infiltration de nappe 14
2.4.2 Proposition investigations complémentaires 15
2.4.3 Localisation des apports parasites d'eaux pluviales 16
2.5 Etude capacitaire du réseau 17
3 Flux rejetés aux milieux 18
3.1 Rejet eaux épurées 18
3.2 Déversement 18
4 Impacts milieux 19
4.1 Temps sec 20
4.2 Temps de pluie 21
5 Synthèse du diagnostic et premières orientations du schéma directeur 22
6 Propositions d'aménagements 23
6.1 Suppression des déversements 23
6.1.1 Déversements par temps sec 23
6.1.2 Déversements par temps de pluie 23
6.2 Lutte contre les apports d'eaux parasites 23
6.2.1 Lutte contre les apports parasites d'origine pluviale 23
6.2.2 Lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage 26
6.3 Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux d'assainissement 28
6.3.1 Méthodes de traitement de l'H2S 28
6.3.2 Travaux préconisés 28
6.4 Vérification et optimisation du réseau d'assainissement 28
6.5 Fiabilisation et sécurisation du réseau de transfert 29
6.5.1 Optimisation du système de diagnostic permanent 29

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.5.2 Sécurisation électrique et électromécanique complémentaire des postes de refoulement 29
6.6 Aménagement de la station d'épuration 29
6.7 Extension du réseau d'assainissement 29
6.8 Synthèse des travaux préconisés 30

Liste des tableaux

Tableau 1 – Descriptif et performances de la station d'épuration 5
Tableau 2 - Évolution de la charge organique à horizon 20 ans 7
Tableau 3 - Comparatif des données des campagnes de mesures et d'autosurveillance 8
Tableau 4 - Évolution des charges hydrauliques en entrée de STEP et valeur retenue 9
Tableau 5 - Bilan des déversements 10
Tableau 6 - Résultats des inspections nocturnes 14
Tableau 7 – Anomalies mises en évidence lors des tests à la fumée 16
Tableau 8 - Étude capacitaire des réseaux 17
Tableau 9 – Concentrations et flux rejetés par la STEP 18
Tableau 10 - Flux rejetés par les points de déversements 18
Tableau 11 - Situations modélisées sur NORRMAN 19
Tableau 12 - méthode de détection mises en œuvre selon les anomalies recensées 24
Tableau 13 - actions à mener sur les réseaux pour la lutte contre les EPI 27
Tableau 14 - tronçon inspecté dont la densité est supérieure à 30 l/m/j 27
Tableau 15 - échéancier de travaux 32

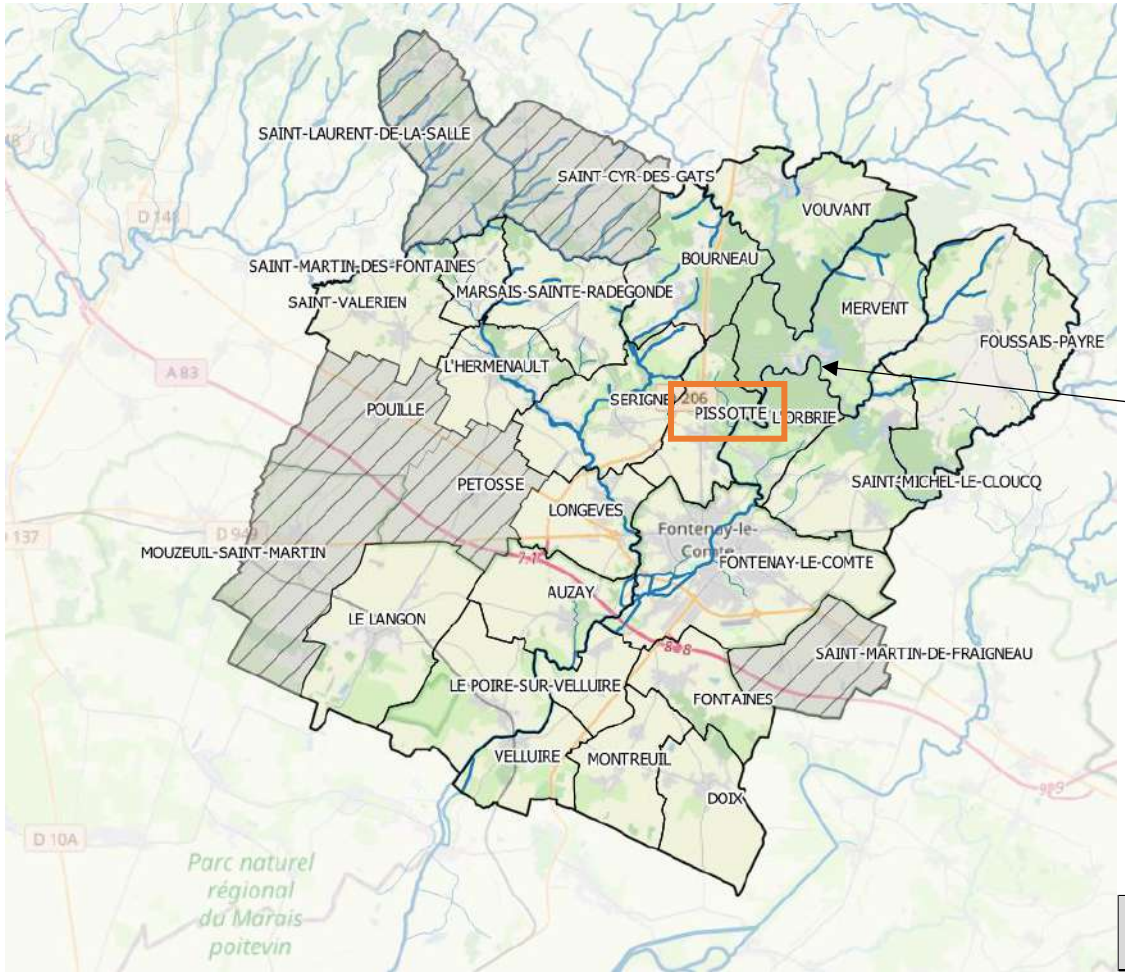
Liste des figures

Figure 1 – Plan de situation du système d'assainissement 4
Figure 2 – Structure du système d'assainissement 5
Figure 3 - Qualification des effluents du système d'assainissement 9
Figure 4 - schéma de calcul 11
Figure 5 - Mesure de temps sec issue de la campagne de mesure 11
Figure 6 - Mesure de temps de pluie issue de la campagne de mesure 12
Figure 7 - Carte des résultats de nappe basse 13
Figure 8 - Carte des résultats de nappe haute 13
Figure 9 - Résultats des inspections nocturnes 15
Figure 10 - Préconisations ITV 16
Figure 11 - État du milieu récepteur du système d'assainissement 20
Figure 12 - État du milieu récepteur du système d'assainissement 21
Figure 13 – méthode de localisation des branchements non conformes 24
Figure 14 - propositions d'aménagements 31

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

1 Présentation du système d'assainissement et du milieu récepteur

Le système d'assainissement de Pissotte est situé dans le nord de la communauté de communes. Le milieu récepteur des rejets du système d'assainissement est La Vendée.



Altération	*PARAMETRE*	2019
Matières organiques et oxydables	Oxygène dissous (mg/l)	5.15
	DBO_5 (mg/l)	1.93
	DCO (mg/l)	-
	NH_4^+ (mg/l)	0.19
	NKJ (mg/l)	0.6
Matières azotées (hors Nitrates)	N global (mg/l)	10.5
	NKJ (mg/l)	0.6
	NO_2^- (mg/l)	0.08
Nitrates	NO_3^- (mg/l)	9.8
Matières phosphorées	P Total (mg/l)	425.02
	PO_4 (mg/l)	-

Classe de qualité					
	très bonne	bonne	passable	mauvaise	très mauvaise

Figure 1 – Plan de situation du système d'assainissement

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

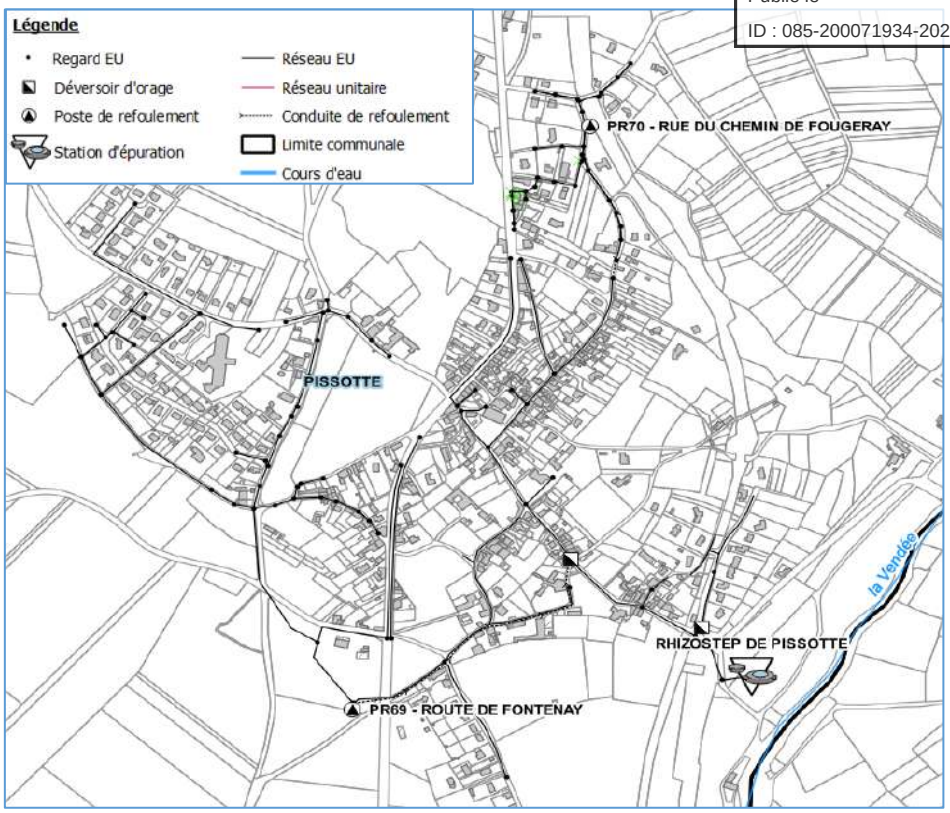


Figure 2 – Structure du système d'assainissement

1.1 Station d'épuration

Tableau 1 – Descriptif et performances de la station d'épuration

Type filière STEP	Capacité nominale STEP en EH	Capacité nominale STEP en m3/j	Capacité nominale en DBO5	Année de mise en service	Charge de DBO_5 à horizon 20 ans (kg/j)
Filtres roseaux	1100	165	66	2013	38

Pour être conforme à la réglementation, une mesure de la charge traitée doit être réalisée en entrée ou en sortie. Le débit en entrée de la station d'épuration de Pissotte est mesuré avec une sonde US sur canal venturi.

L'autosurveillance de la STEP de Pissotte est donc conforme à l'arrêté du 21 juillet 2015.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

NORMES DE REJET			
Paramètres	Concentration sur 24h (mg/l)	Rendement épuratoire (%)	Commentaires
DBO5	25	70	Concentration ou rendement
DCO	90	75	Concentration ou rendement
MES	30	-	
NTK	20	-	Moyenne annuelle
NGL	-	-	
Pt	15	-	Moyenne annuelle

Page 1

AUTOSURVEILLANCE				Fréquence :	2 bilans 24H / an
	Déversements		Entrée		Sortie	Boues produites
	A2	A5	A3	A7	A4	A6
Mesure de débit	/	/	Canal Venturi avec sonde US	/	Canal Venturi avec sonde US	/
Prélèvement	/	/	non équipé	/	non équipé	/

CHARGES ACTUELLES (Rapport Annuel 2020 - CD85)				CBPO :	35 kg DBO5/j
	Moyenne 2020		Maximum 2020		Evolution depuis 2019
	Valeur	% capacité nominale	Valeur	% capacité nominale	
Hydraulique	116 m³/j	70%	689 m³/j	418%	en hausse
Organique	29 kg DBO5/j	37%	30 kg DBO5/j	38%	stable

Conformité		Année	Motif du jugement de la non-conformité
Equipement	Performance		
OUI	OUI	2020	
OUI	OUI	2019	
OUI	OUI	2018	
OUI	OUI	2017	
OUI	OUI	2016	

1.2 Points de déversement

Le système d'assainissement Pissotte ne comporte pas de point de déversement.

Nota : l'interconnexion entre les réseaux EU et EP route de l'Orbrie ne sont pas prises en compte.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

2 Bilan du fonctionnement du système d'assainissement

2.1 Apports à la STEP

2.1.1 Charge organique

Tableau 2 - Évolution de la charge organique à horizon 20 ans

Evolution des charges	Charges en pointes (éq-hab)	Charge de pollution (kg/j)					Taux de remplissage organique
		DBO5	DCO	MES	NTK	P TOTAL	
Pollution actuelle collectée en pointe	580	34,8	78,3	40,6	8,7	1,45	53%
Evolution liée au développement des zones d'habitat et densification de l'habitat	114	6.84	15.39	7.98	1.71	0.29	
Evolution liée au développement des zones d'activités	0	0	0	0	0	0	
Evolution liée aux extensions du réseau EU en zone U	0	0	0	0	0	0	
Pollution à horizon 20ans en pointe	**694**	**41.64**	**93.69**	**48.58**	**10.41**	**1.74**	**63 %**

A horizon 20 ans, la station d'épuration disposera d'une réserve de capacité organique de 406 EH.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

2.1.2 Charge hydraulique

Tableau 3 - Comparatif des données des campagnes de mesures et d'autosurveillance

STEP	Débit nominal (m³/j)	Débit P95% entre 01/01/2016 et 31/12/2020 (m³/j)	Taux de remplissage	Période	Campagne de mesure Artelia 2021-2022				Débit sanitaire théorique (m³/j)	Données d'autosurveillance		Différence entre les campagnes de mesures et les données AS
					Débit total TS (m³/j)	Débit EU (m³/j)	Débit EPI (m³/j)	Surface active maximale (m³/mm)		Débit total temps sec (m³/j)	Débit de ressuyage (m³/j) supplémentaire	
Pissotte	165	548	332%	**TTC**	**148.5**	81.5	67.0	10.60	87.0	196.1	71.3	32%
				NB	**127.5**	82.4	45.1			142.9	15.4	12%
				NH	**169.6**	**80.6**	89.0			291.7	139.5	72%

TS= temps sec ; EU = eaux usées strictes ; EPI= eaux parasites d'infiltrations ; AS = données d'autosurveillance ; TTC = moyenne nappe basse et nappe haute / nappes intermédiaires ;

Nota : La surface active indiquée est la valeur maximale des résultats obtenus sur les campagnes de nappe basse et de nappe haute.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Le système d'assainissement de Pissotte est sensible aux apports d'EPI en nappe haute comme on peut le voir sur les données d'autosurveillance (la campagne nappe haute s'est déroulée dans des conditions de nappe peu élevées pour la période). Une différence notable a pu être observée également lors de la campagne de mesure entre nappe haute et nappe basse.

De plus une grande sensibilité au ressuyage a pu être observée essentiellement en nappe haute sur les données d'autosurveillance (139l/j supplémentaires les jours suivants une pluie en nappe haute).

Le tableau ci-dessous récapitule les charges hydrauliques actuelles et futures produites sur le système d'assainissement :

Tableau 4 - Évolution des charges hydrauliques en entrée de STEP et valeur retenue

	Débit total TS (m³/j)	Débit EU (m³/j)	Débit EPI (m³/j)	Débit supplémentaire ressuyage (m³/j)	Débit supplémentaire eaux pluviales occurrence 6 mois (m³/j)
Valeur consolidée actuelle	310,0	81,5	89,0	139,5	366.8
Valeur consolidée future	316,2	87,7			

La répartition des effluents arrivant au système d'assainissement est la suivante :

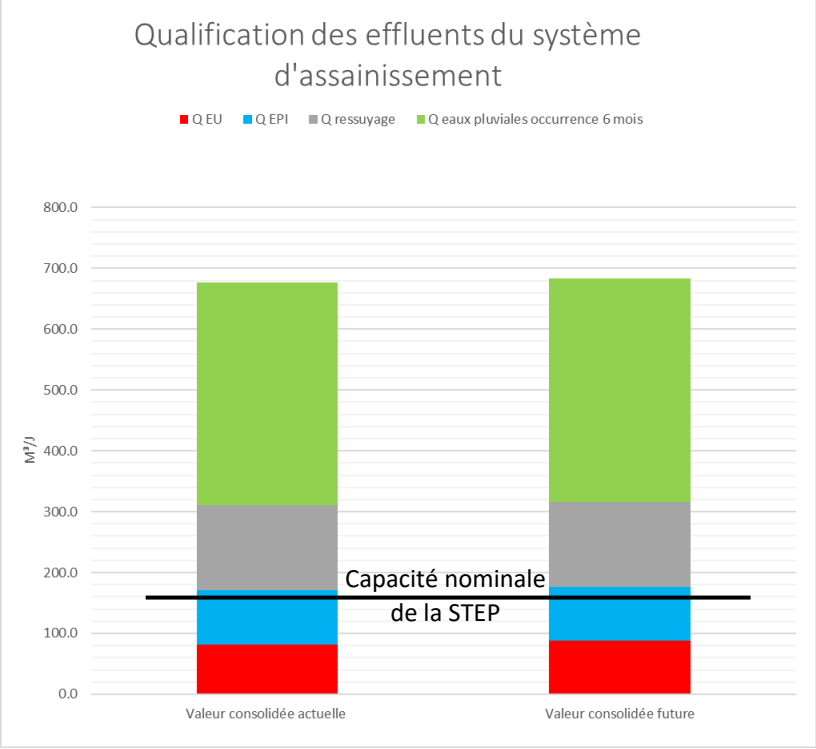


Figure 3 - Qualification des effluents du système d'assainissement

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Le système d'assainissement de Pissotte est en grande surcharge hydraulique en temps sec en situation actuelle, cette surcharge est liée aux apports d'eaux claires parasites permanentes et de ressuyage trop importante.

De plus, il est en surcharge hydraulique par temps de pluie du fait d'apports parasites d'eaux pluviales très importants.

2.2 Déversements

Tableau 5 - Bilan des déversements

	Réseau
Autosurveillance	Aucune mise en charge constatée
Campagne de mesure	Aucune mise en charge constatée

2.3 Sectorisation des apports parasites

Sur le système d'assainissement de Pissotte, 4 points de mesures de débit conservé ont été installés lors de la campagne de mesure de NB et de NH.

Les figures suivantes présentent leur emplacement sur le réseau, les résultats des campagnes de mesures, et la sectorisation des apports parasites.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

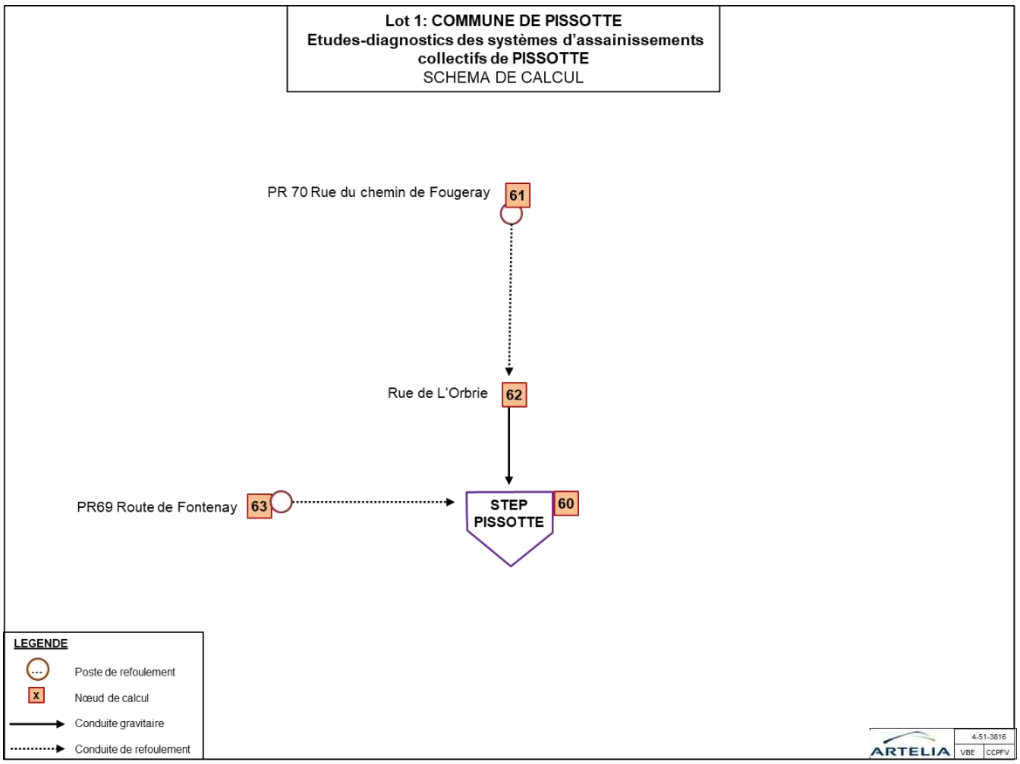


Figure 4 - schéma de calcul

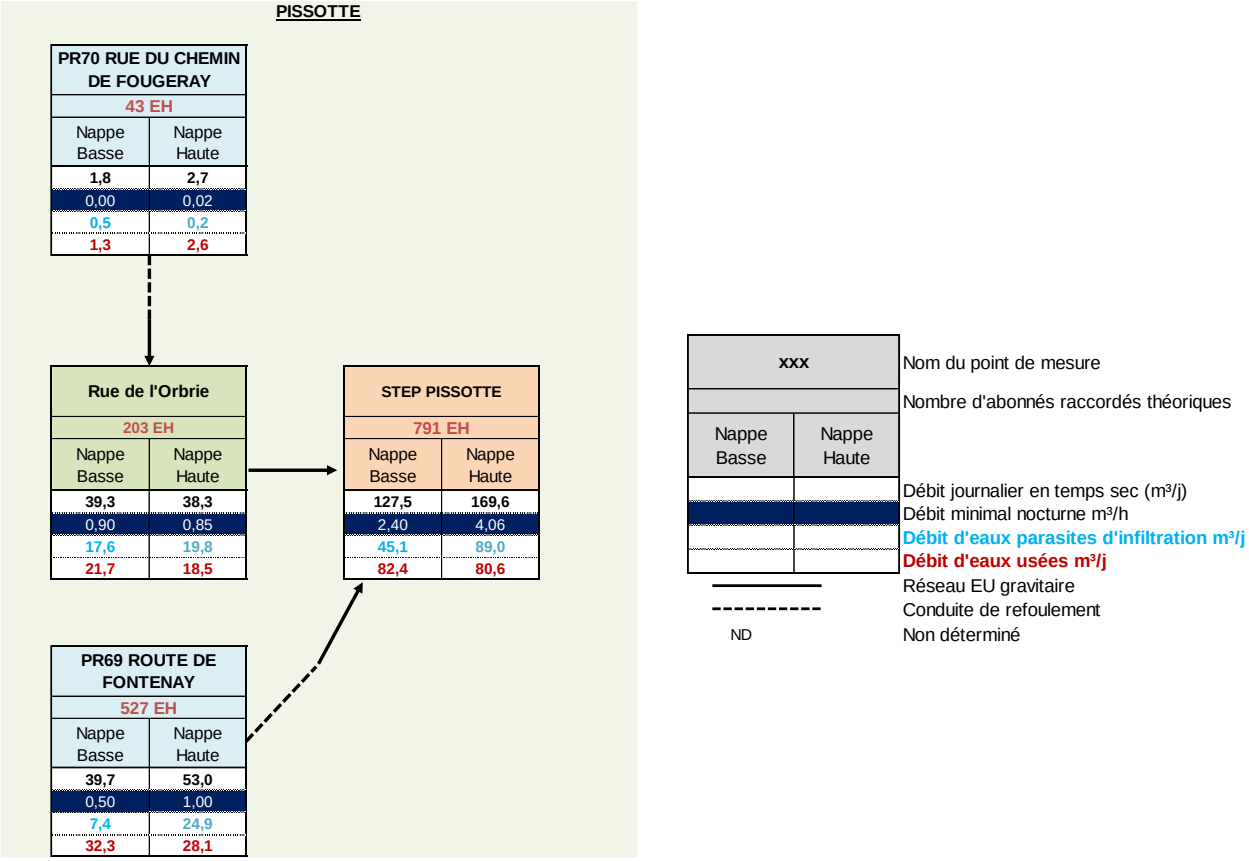


Figure 5 - Mesure de temps sec issue de la campagne de mesure

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

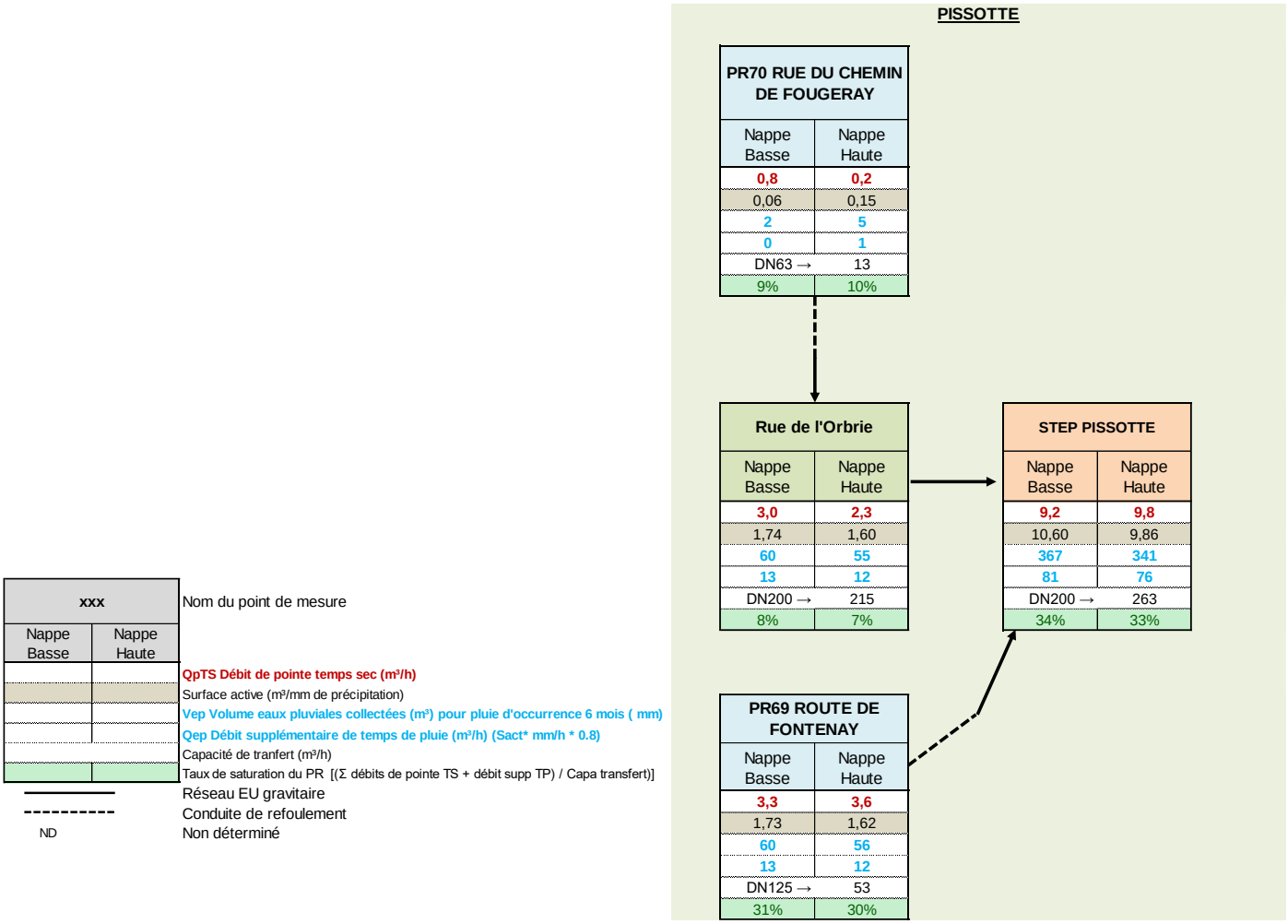


Figure 6 - Mesure de temps de pluie issue de la campagne de mesure

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

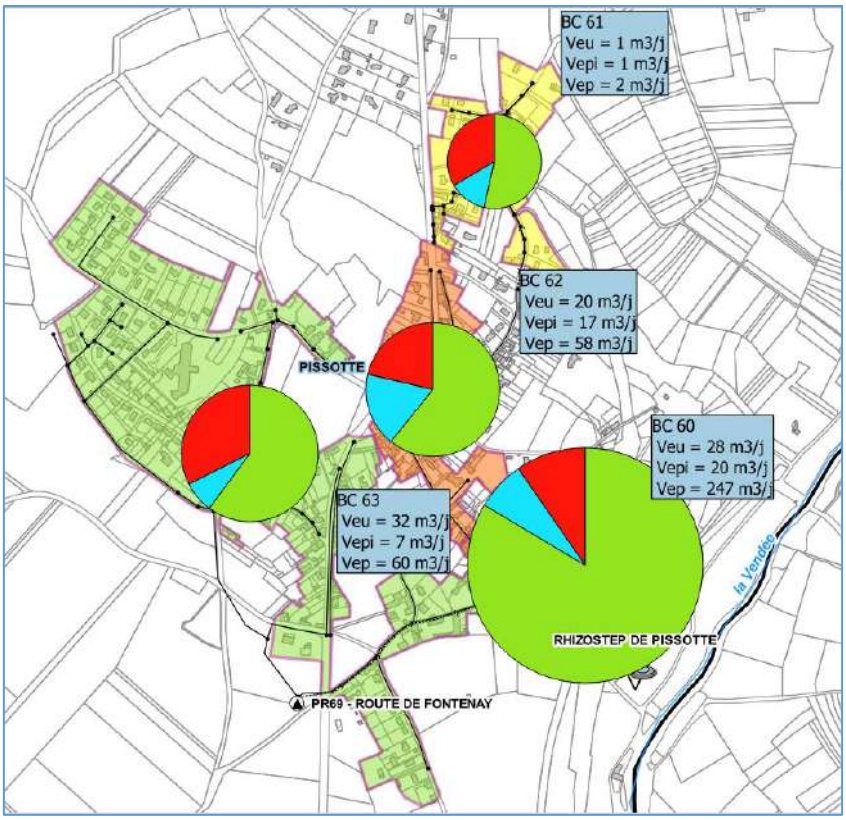


Figure 7 - Carte des résultats de nappe basse

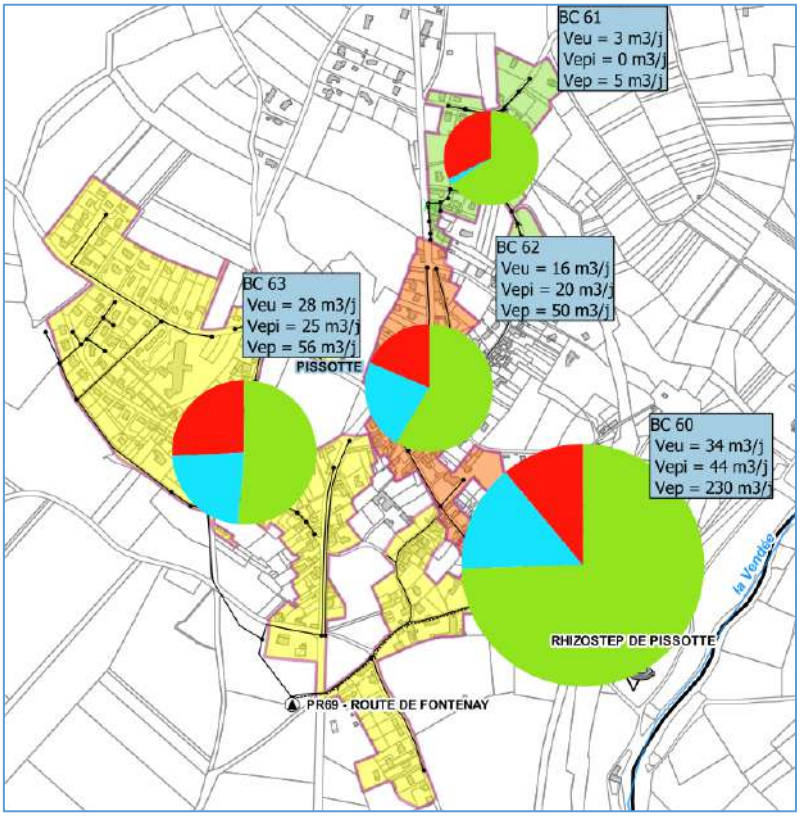


Figure 8 - Carte des résultats de nappe haute

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Sur les 2 périodes étudiées sont mesurés des apports d'eaux parasites d'infiltration faibles. Les apports parasites sont principalement d'origine pluviale, et impactent l'ensemble des bassins de collecte de Pissotte.

2.4 Résultats des investigations complémentaires

2.4.1 Localisation des apports parasites d'infiltration de nappe

Des inspections nocturnes ont été réalisées sur la commune de Pissotte en février 2022 soit 83 % des apports d'infiltration ont été localisés sur 63% du réseau EU :

Tableau 6 - Résultats des inspections nocturnes

DENSITE D'APPORT (l/jour/m)	BASSIN VERSANT	TRONÇON DE RESEAU E.U.	REPERE SUR PLAN N° 4-51-3816-4.10	APPORT EPI DU TRONCON (m³/j)	LINEAIRE DU TRONCON (ml)	DENSITE D'APPORT SUR LE TRONCON AMONT l/m/jour
30 < d < 50	PR69 Route de Fontenay	ROUTE DE FONTENAY	1202	5.9	169	35
d < 15	PR69 Route de Fontenay	CHE DU SOUCI	1209	3.5	239	14
	PR69 Route de Fontenay	RTE DE SERIGNE	1217	4.3	300	14
	PR69 Route de Fontenay	ROUTE DE FONTENAY	1203	6.5	491	13
	PR69 Route de Fontenay	CHE DU SOUCIS	1220	1.7	134	13
	PR69 Route de Fontenay	ROUTE DE FONTENAY	1201	0.2	18	10
	PR69 Route de Fontenay	RTE DE LONGEVES	1206	0.9	135	6
	PR69 Route de Fontenay	R DES PIASSES	1208	1.7	357	5
	PR69 Route de Fontenay	IMP DES BAUBIERES	1219	0.9	210	4
	PR69 Route de Fontenay	RTE DE SERIGNE	1215	0.4	145	3
	PR69 Route de Fontenay	R DES PIASSES	1212	0.4	154	3
	PR69 Route de Fontenay	R DU ROC	1210	0.4	318	1
TOTAL DES APPORTS EPI DES TRONÇONS NON ETANCHES				**26.8**	**2 670**	
TOTAL DES APPORTS EPI DES RESEAUX E.U. INSPECTES (le jour de l'inspection : 1,34 m3/h)				**32.2**	**4 214**	

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

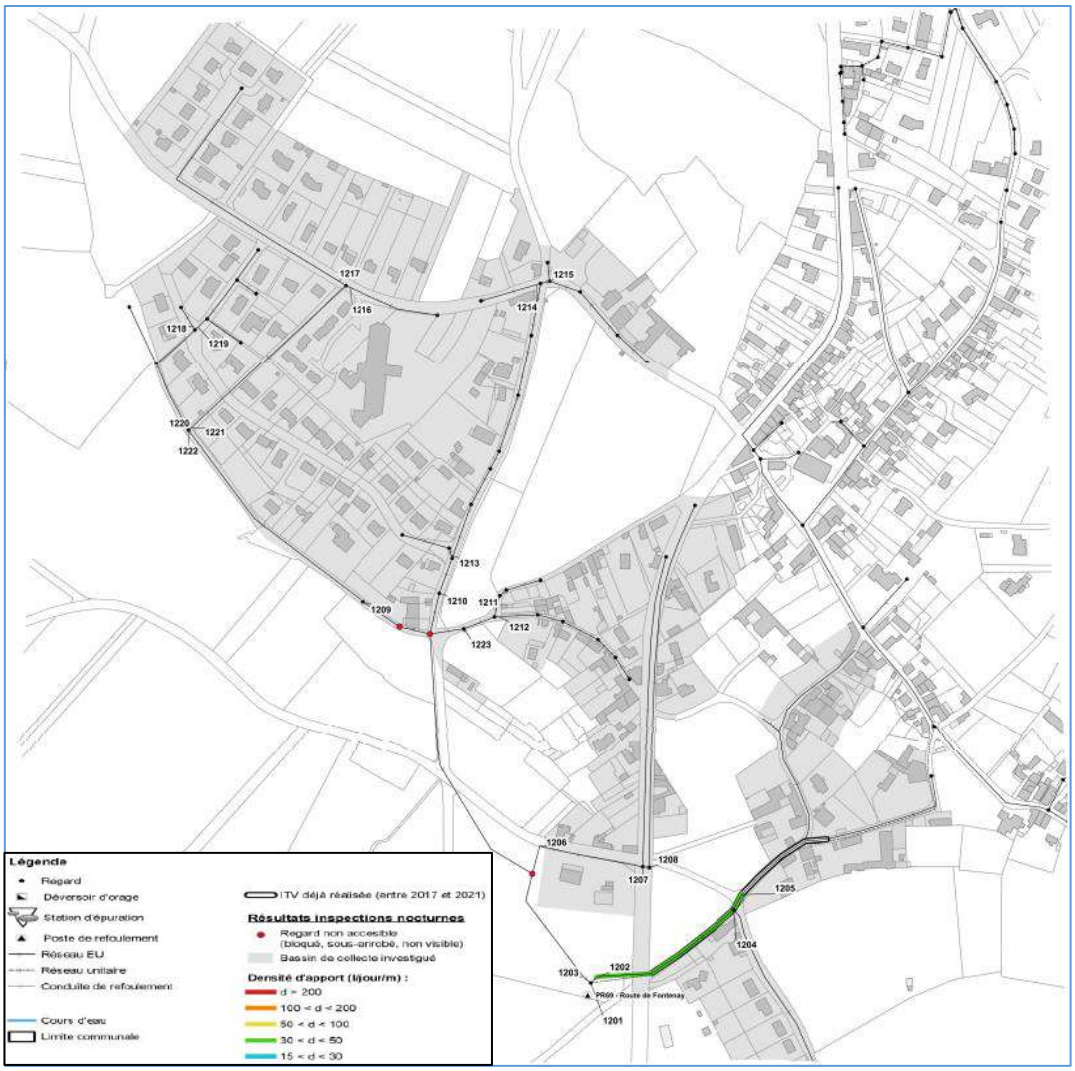


Figure 9 - Résultats des inspections nocturnes

Les apports sont principalement localisés sur la route de Fontenay, chemin du Souci et route de Sérigné.

2.4.2 Proposition investigations complémentaires

Des inspections télévisées seront réalisées sur les réseaux. Dans le cadre de l'étude, les tronçons prioritaires sont tracés en rouge (absent sur cette Commune), dans un second temps sur les tronçons secondaires en bleu ci-dessous dans le cadre du contrat de DSP de l'exploitant.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

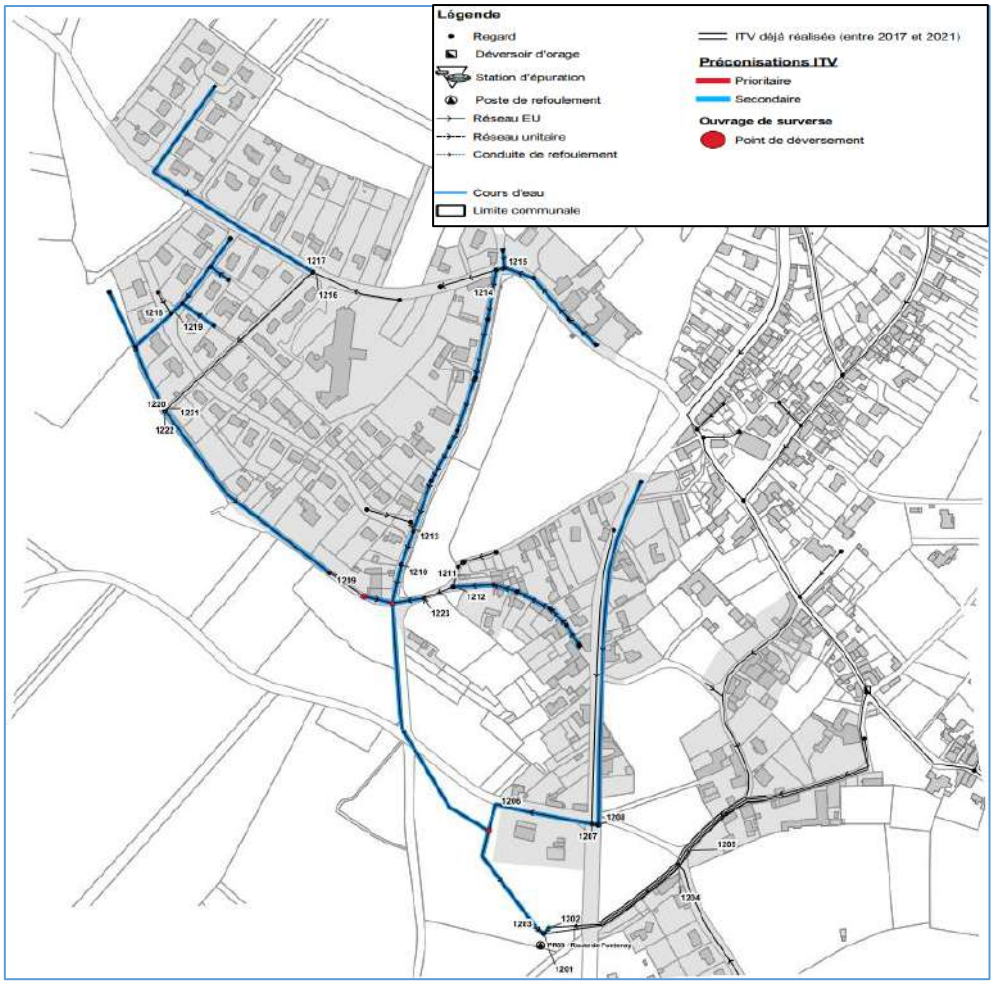


Figure 10 - Préconisations ITV

2 553 ml de réseaux devront être inspectés. L'ordre de priorité affecté est secondaire. Le réseau de Pissotte ne comporte pas de tronçons prioritaires à inspecter.

2.4.3 Localisation des apports parasites d'eaux pluviales

Sur le système d'assainissement de Pissotte des tests à la fumée ont été réalisés, les anomalies trouvées sur le système d'assainissement sont les suivantes :

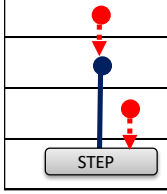
Tableau 7 – Anomalies mises en évidence lors des tests à la fumée

Bassin versant	N° de fiche	Adresse	Surface mal raccordée (m²)	Type de désordre localisé sur le domaine public			Type de désordre localisé sur le domaine privé			Observations
				Voirie : avaloir - grille	Trop-plein	Boite de brchts	Gouttière	Piège à eau (descente de garage, grille …)	Regard EU (terrain privé)	
DN200, rue de l'Orbrie	101	21 rue des juifs	36	0			2	0		
DN200, rue de l'Orbrie	102	38 rue des juifs	40	0			1	0		Maison abandonnée

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

2.5 Etude capacitaire du réseau

Tableau 8 - Étude capacitaire des réseaux

Principe de fonctionnement	Nœud de calcul			Capacité du tronçon de réseau EU				Débit de pointe actuel (m3/h)				Débit de pointe futur (m³/h)			
	N°	Syst. Ass.	Localisation	Pente mini (%)	Capacité du collecteur gravitaire (m³/h)	Capacité de pompage (m³/h)	Capacité conduite (m³/h) (v:1.2m/s)	Temps Sec (NB)	Temps Sec (NH)	Temps de Pluie (NB)	Temps de Pluie (NH)	Temps Sec (NB)	Temps Sec (NH)	Temps de Pluie (NB)	Temps de Pluie (NH)
	61	Pissotte	PR70 RUE DU CHEMIN DE FOUGERAY			7.5	13	0	0	1	2	1	1	2	2
	62	Pissotte	Rue de l'Orbrie	4.0%	215			7	6	20	20	7	6	20	20
	63	Pissotte	PR69 ROUTE DE FONTENAY			25.4	53	7	7	20	20	8	9	21	22
STEP	60	Pissotte	STEP PISSOTTE	6.0%	263			21	23	103	104	23	25	104	106

Le réseau de Pissotte n’est pas en surcharge hydraulique.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

3 Flux rejetés aux milieux

3.1 Rejet eaux épurées

Les flux moyens rejetés par la STEP sont les suivants :

Tableau 9 – Concentrations et flux rejetés par la STEP

Polluant	Concentration (mg/l)	Concentration norme (mg/l)	Flux TS rejeté (kg/j)	Flux TP rejeté (kg/j)
DBO5	1,43	25,00	0,2	0,7
DCO	19,65	90,00	2,5	9,5
MES	2,64	30,00	0,3	1,3
NGL	35,03	20,00	4,5	16,9
NTK	2,45	-	0,3	1,2
PTOT	5,03	15,00	0,6	2,4

Les débits utilisés pour calculer les flux en Temps Sec (TS) et en Temps de Pluie (TP) sont les suivants :

Débit nappe basse → TS (m³/j)	Débit nappe basse + Débit TP (6mois) → TP (m³/j)
127,5	481,5

3.2 Déversement

Tableau 10 - Flux rejetés par les points de déversements

	Volume rejeté (m³)
Entrée de station - A2	0
Réseau - A1/R1	0

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

4 Impacts milieux

L'état du milieu récepteur a été évalué à l'échelle de la communauté de commune par le logiciel NORRMAN.

Trois situations ont été simulées. Une situation correspondant au temps de pluie en période d'étiage en prenant en compte les débits déversés, une situation en temps de pluie ne prenant pas en compte les déversements et une situation favorable correspondant à un rejet de temps sec en période d'étiage.

Pour chaque situation, le débit des masses d'eau prise en compte par le logiciel NORRMAN est le débit d'étiage, il correspondant au plus près au QMNA5 issu d'un calcul d'interpolation entre les stations d'hydrométrie amont et aval les plus proches.

Ci-dessous un résumé des volumes déversés et des flux appliqués au logiciel Norrman en fonction des scénarios :

Tableau 11 - Situations modélisées sur NORRMAN

Scénarios		Temps sec	Temps de pluie avec déversement	Temps de pluie sans déversement
Rejet de la STEP	Débit	TS NB	Total TS NB + Q EP T 6MOIS - Q déversé	Total TS NB + Q EP T 6MOIS
	Concentration	Moyenne bilan annuel	Moyenne bilan annuel	Moyenne bilan annuel
Rejet déversement(s)	Débit	-	Q déversé sur une pluie T 6mois 1h	-
	Concentration	-	Moyenne bilan annuel dilué par un facteur VTS/VTP	-
Cours d'eau	Débit	QMNA5	QMNA5	QMNA5

TS = temps sec ; TP = temps de pluie ; NB = nappe basse ; NH = nappe haute

DBO5 : Demande biochimique en oxygène pendant 5 jours ; DCO : demande chimique en oxygène ; NKJ : Azote total Kjeldahl ; NH4 : Ammonium ; PTOT : Phosphore total ; MES : Matière en suspension

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

4.1 Temps sec

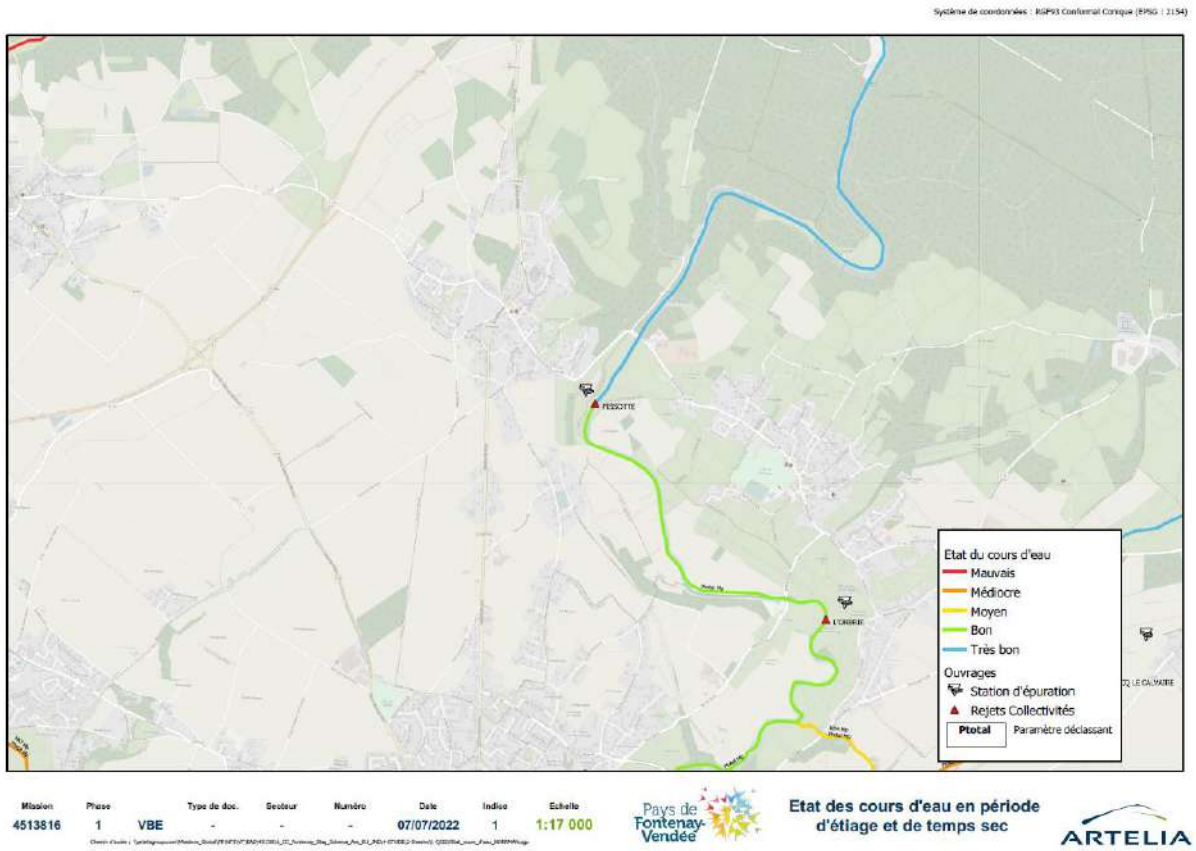


Figure 11 - État du milieu récepteur du système d'assainissement

Impact du phosphore total sur le cours d'eau en temps sec qui le déclasse en état Bon.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

4.2 Temps de pluie

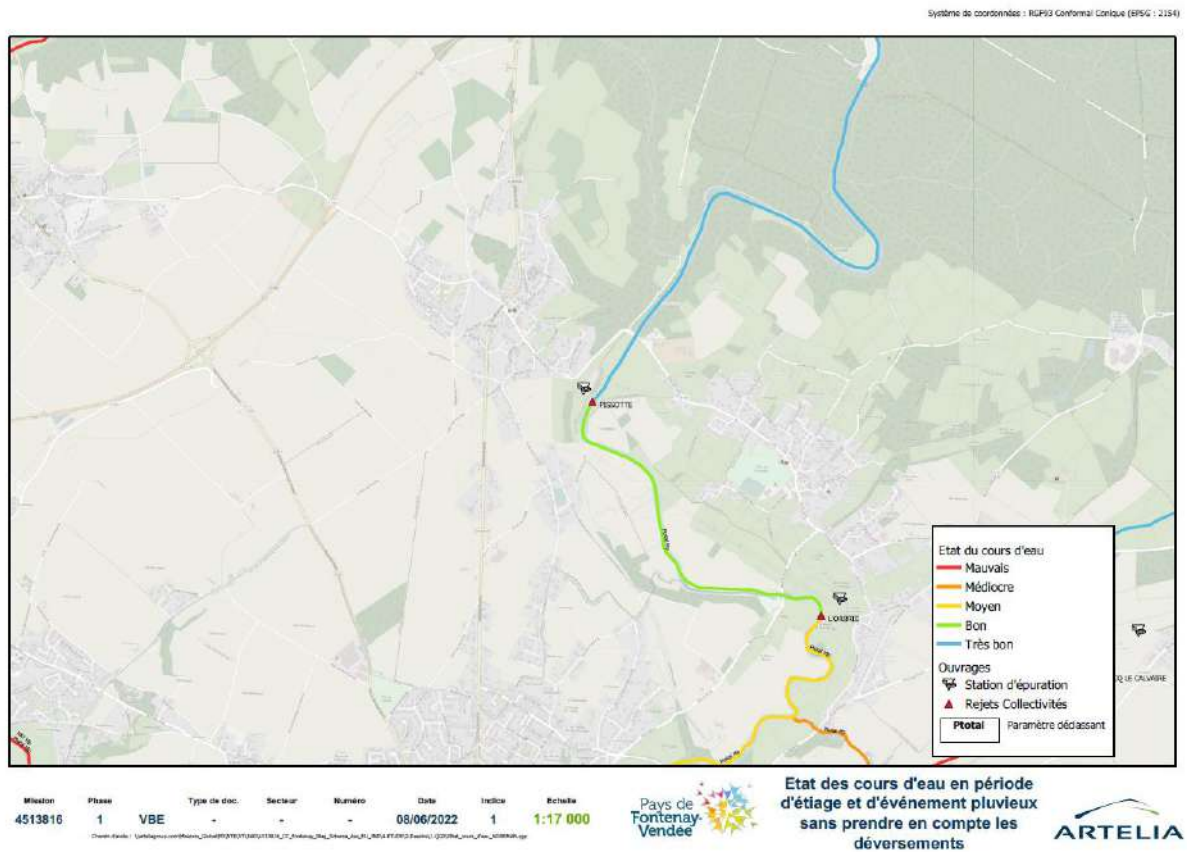


Figure 12 - État du milieu récepteur du système d'assainissement

Impact du phosphore total sur le cours d'eau en temps sec qui déclasse la masse d'eau en état Bon.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

5 Synthèse du diagnostic et premières orientations du schéma directeur

Le système d'assainissement **impacte faiblement** le milieu récepteur en temps sec et en temps de pluie. Il déclasse le cours d'eau en état bon par le flux en phosphore rejeté.

Le STEP de Pissotte n'est pas en surcharge organique, mais la concertation moyenne du flux en NGL rejeté n'est pas conforme aux exigences de la norme.

Sur le volet hydraulique, le système d'assainissement de Pissotte est en surcharge dès la situation actuelle en temps sec. De plus il est en surcharge hydraulique par temps de pluies principalement sur le bassin versant de la STEP de Pissotte où quelques anomalies ont été détectées sur ce sous-bassin-versant à la suite des tests à la fumée.

Il est à noter que la surcharge importante hydraulique de la STEP de Pissotte n'implique pas un déclassement important du milieu récepteur.

La recherche et la mise en conformité des branchements d'eaux pluviales non conformes sur le réseau d'eaux usées est prioritaire sur ce système d'assainissement, les bassins de collectes sont classés par priorité :

1. **Sur le sous bassin de collecte BC 62 : 117 branchements concernés.**
2. **Sur le sous bassin de collecte BC 63 : 230 branchements concernés.**
3. **Sur le sous bassin de collecte BC 61 : 22 branchements concernés.**

Soit au total 369 branchements, dont 33 ont déjà été contrôlés au cours des 10 dernières années. **Les contrôles à réaliser portent donc sur les 336 branchements restants.**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6 Propositions d'aménagements

6.1 Suppression des déversements

6.1.1 Déversements par temps sec

Le secteur desservi par la station d'épuration de Pissotte ne comporte pas d'exutoire EP avec suspicion de pollution. Il n'y a donc pas d'investigations à réaliser dans ce cadre.

6.1.2 Déversements par temps de pluie

Afin de supprimer les déversements sur les réseaux séparatifs, des actions sont à prévoir. Elles sont détaillées dans le chapitre 6.2.1**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. L'ensemble de ces travaux permettrait d'obtenir un gain des apports d'eaux pluviales de 40 %.

Toutefois, ce gain n'a pas été retenu pour les aménagements sur les postes de refoulement, afin de ne pas minimiser les apports d'eaux pluviales sur ces ouvrages, en situation actuelle.

Aucun ouvrage de surverse n'est présent sur le secteur étudié, donc aucun aménagement n'est à prévoir.

6.2 Lutte contre les apports d'eaux parasites

6.2.1 Lutte contre les apports parasites d'origine pluviale

6.2.1.1 Objectifs

Les objectifs de cette action sont de :

- **Supprimer les déversements au milieu naturel par temps de pluie** par le biais des déversoirs d'orage et trop-pleins du réseau d'assainissement EU,
- **Limiter les surcharges hydrauliques** à transférer par les postes de refoulement et à traiter sur les stations d'épuration.

Les travaux correspondants se présentent selon 2 composantes :

- Engager un contrôle systématique des branchements au réseaux EU et EP, puis à faire procéder à la **remise en conformité des branchements défectueux**,
- **Optimiser le réseau** si les contrôles des branchements ne sont pas suffisants pour supprimer les déversements.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.2.1.2 *Méthode de détection des anomalies et remise en conformité des branchements sur les réseaux séparatifs*

Ces contrôles seront réalisés sur l'ensemble des réseaux EU séparatifs dans la continuité de ceux réalisés par la Collectivité. Afin de permettre un gain en eaux pluviales significatif dans un délai raisonnable, les contrôles devraient être réalisés dans un délai maximal d'environ 15 ans.

Plusieurs méthodes de détection devront être engagées en simultanée afin de localiser la totalité des anomalies de raccordement aux réseaux EU et EP. Les différentes méthodes de détection sont les suivantes.

Tableau 12 - méthode de détection mises en œuvre selon les anomalies recensées

ANOMALIE	METHODES DE DETECTION MISES EN ŒUVRE
Branchements de particuliers non-conformes	Contrôle aux colorants
Avaloirs raccordés sur le réseau EU séparatif	Tests à la fumée + contrôle aux colorants
Réseaux d'eaux pluviales raccordés au réseau d'eaux usées	Tests à la fumée
Tampons de regard de visite non étanches placés dans les flaches de voirie	Inspection des voiries et réseaux par temps de pluie
Ressuyage ou drainage rapide de la nappe	Contrôle des boites de branchement <u>après</u> épisode pluvieux intense

Il est précisé qu'un contrôle systématique des particuliers permettra également à terme de limiter les rejets de pollution directs au milieu naturel et également d'améliorer le taux de collecte des effluents (détection éventuelle de fosses étanches ou septiques encore en service à déconnecter).

Les travaux de remise en conformité se dérouleront en quatre phases présentées ci-après :

- **<u>Phase 1 : localisation des branchements non-conformes ou des anomalies de réseaux</u>**
  - **Contrôle aux colorants des branchements des particuliers**
    Ce test consiste à injecter du colorant dans les gouttières et captage d'eaux pluviales, ainsi que dans les équipements sanitaires, et à observer les points de réapparition de ce dernier dans le réseau EU ou le réseau EP. Le principe de ces tests est repris sur le graphe ci-dessous.

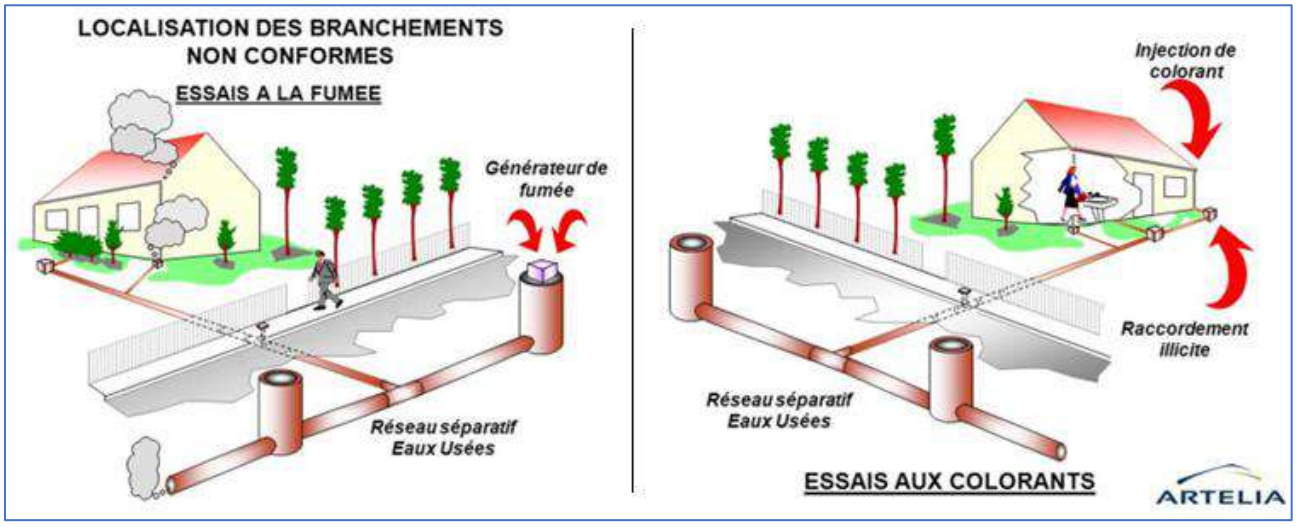


Figure 13 – méthode de localisation des branchements non conformes

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

- **Phase 2 : Etablissement d'un « PROJET » de remise en conformité par logement**

  Ce « projet » visera à définir les propositions d'aménagements, au cas par cas, pour résoudre les problèmes de déconnexion des branchements « eaux pluviales » du réseau E.U. et le raccordement des eaux usées au réseau E.U ainsi que la suppression des captages d'eau de ruissellement sur voirie.

- **Phase 3 : Remise en conformité des branchements**

  Ces travaux visant à remédier aux anomalies de branchements sont généralement à la charge du particulier. Cependant, la collectivité ayant la compétence pourra être conduite à « livrer » au coup par coup des branchements E.P. ou à mettre en place des réseaux E.P. et des branchements E.U., ou à procéder à des réfections de voirie, rehausse de regards, … pour supprimer les captages de voirie.

- **Phase 4 : Vérification des travaux**

  A l'issue des travaux de réhabilitation des branchements, il conviendra de vérifier la validité des travaux qui auront été engagés par de nouveaux tests aux colorants.

Tous ces contrôles, ainsi que les relances et vérification de la bonne exécution des travaux devront être réalisés sur l'ensemble de l'aire d'étude par une ou plusieurs entités travaillant de manière uniforme avec la mise à jour systématique d'une base de données unique sur un logiciel SIG avec une cartographie associée.

6.2.1.3 Définition des priorités du programme de lutte contre les apports d'eaux pluviales

La priorité des contrôles de branchements a été définie selon 2 niveaux :

- A l'échelle de chaque système assainissement,
- A l'échelle du bassin de collecte.

Le détail est présenté dans le rapport de phase 5.

375 contrôles de branchements devront être réalisés sur le système assainissement de Pissotte :

- Priorité 1 : 0,
- Priorité 2 : 356,
- Priorité 3 : 19.

6.2.1.4 Montant des travaux et gains envisagés

Pour le système assainissement de Pissotte, **le cout des travaux dans le cadre de la lutte contre les apports d'eaux pluviales est évalué à 54 343 € HT** (détail par bassin de collecte dans le rapport de phase 5) :

- Localisation des branchements non-conformes (contrôles au colorant) ..... 41 250 € HT
- Etablissement des projets de remise en conformité ..... 8 833 € HT
- Travaux de remise en conformité (à charge des particuliers)..... PM
- Vérification des travaux ..... 4 260 € HT

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

La remise en conformité des branchements sur les réseaux EU devrait permettre un gain significatif en apports d'eaux pluviales :

- Apports d'eaux pluviales actuels : 10.6 m³/mm,
- Gain envisageable : 4.24 m³/mm,
- Apports EP résiduels : 6.36 m³/mm.

6.2.2 Lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage

6.2.2.1 Objectif

L'objectif de cette étape est de limiter les apports d'eaux parasites d'infiltration et de drainage (ressuyage) à transférer sur les postes de refoulement et à traiter sur les stations d'épuration, et anticiper le vieillissement du réseau EU.

6.2.2.2 Présentation des actions proposées

La lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration et de drainage a pour objectifs de :

- Poursuivre la localisation des tronçons de réseaux EU affectés par des intrusions d'eaux parasites de nappe,
- Identifier les désordres responsables de ces apports parasites,
- Définir les types de travaux les plus appropriés pour réaliser l'étanchement des réseaux en domaine public et en domaine privé.

Le protocole pour la réhabilitation du réseau EU se décompose en 3 étapes :

1. **Faire un diagnostic d'état :**
   - En réalisant des inspections télévisées des réseaux EU identifiés comme insuffisamment étanches en période de nappe haute (domaine public),
   - En contrôlant les boîtes de branchement en période de ressuyage (domaine privé) afin de localiser les branchements drainants.
2. **Réaliser des travaux de réhabilitation des réseaux EU en domaine public et privé :**
   - En réhabilitant des réseaux EU selon la méthode appropriée,
   - En incitant les particuliers à étancher leurs branchements.
3. **Contrôler l'efficacité des travaux réalisés via l'exploitation des données du diagnostic permanent des réseaux EU.**

6.2.2.3 Détail des actions à mener, estimation des couts et phasage

Le programme d'actions à engager pour la lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage est décomposé en deux phases :

- Phases 1 et 2 (court et moyen terme) : poursuite des investigations, réhabilitation des réseaux et réhabilitation des branchements sur les antennes qui ont été inspectées lors de la présente étude,

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

- Phase 3 (long terme) : réhabilitation complémentaire des réseaux en fonction du programme pluriannuelle défini dans le cadre de la gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement EU.

Les actions à mener au sein de chaque phase sont synthétisées dans les sous-parties suivantes (détail dans le rapport de phase 5).

6.2.2.3.1 Phases 1 et 2 : court à moyen terme

Pour le système assainissement de Pissotte, des actions doivent être réalisées en phase 2 dans le cadre de la lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration.

Le cout de ces travaux est évalué à 7 295 € HT.

Tableau 13 - actions à mener sur les réseaux pour la lutte contre les EPI

Rue	Linéaire (ml)	Diamètre canalisation (mm)	Matériau	Etat RERAU	Travaux préconisés	Enveloppe prévisionnelle (€ HT)	Ordre de priorité des travaux
Chemin des Champs Boyers	31.7	200	AC	NIV 2	Collecteur en état satisfaisant devant faire l'objet d'un chemisage dans le cadre de la gestion patrimoniale + action sur les branchements drainants	7 925	3

6.2.2.3.2 Phase 3 : long terme

Avec une durée d'amortissement du patrimoine sur 100 ans, le **budget annuel de renouvellement** pour la Commune de Pissotte est évalué à **26 820 € HT/an**.

Le budget de renouvellement étant trop important, il a été prévu de renouveler le réseau d'eaux usées uniquement lors d'opérations sur voirie. Les travaux sont donc estimés à 18 784 € HT sur 10 ans.

6.2.2.4 Gains potentiels envisageables en eaux parasites d'infiltration (EPI)

Les gains en EPI peuvent être estimés par tronçon de réseau EU à partir des résultats des inspections nocturnes des réseaux EU réalisées en 2022. Ce gain est estimé pour une densité résiduelle d'eaux parasites d'infiltration rétablie à 30 l/m²/j.

La densité la plus importante étant inférieure à 50 l / m / jour, le gain envisageable ne peut être quantifié.

Tableau 14 - tronçon inspecté dont la densité est supérieure à 30 l/m/j

BASSIN VERSANT	REPERE SUR PLAN N° 4-51-3816-4.02 à 4	APPORT DU TRONCON AMONT (m³/h)	APPORT DU TRONCON AMONT (m³/j)	LINEAIRE DU TRONCON AMONT (ml)	DENSITE D'APPORT SUR LE TRONCON AMONT (l/m/jo	Gain en EPI potentiel pour atteindre 50 l/m²/j		Estimation du nombre de branchement (1)
PR69 Route de Fontenay	1202	0	6	169	35	0	0%	10

6.2.2.5 Synthèse des investissements

Globalement, **le cout des actions préconisées pour la lutte contre les apports parasites d'infiltration** et de drainage serait évalué à **26 709 € HT** sur les 10 prochaines années, réparti ainsi :

- Phases 1 et 2 (court à moyen terme) : 7 295 € HT,
- Phase 3 (long terme) : 18 784 € HT (Commune de Pissotte).

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.3 Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux d'assainissement

6.3.1 Méthodes de traitement de l'H2S

Deux grandes techniques sont actuellement utilisées dans le cadre du traitement préventif et/ou curatif de l'H2S (détail dans le rapport de phase 5) :

- Traitements chimiques,
- Traitement à l'air.

Certains dispositifs liés à la modification de la structure du réseau pourraient également améliorer la situation :

- Mise en place de refoulement pneumatique,
- Mise en place de pompage en prise direct sur l'arrivée de l'effluent,
- Modification des tracés des conduites de refoulement.

Recommandations préventives :

Afin de réduire les dépôts dans les canalisations, la norme européenne EN 752-4 prévoit une vitesse d'écoulement minimal de 0.7 m/s.

L'aération des ouvrages réduit le risque de formation et d'accumulation d'H2S. Elle peut se faire par ventilation naturelle via des cheminées de communication avec l'atmosphère, soit par une ventilation forcée extrayant les gaz.

6.3.2 Travaux préconisés

Sur le système assainissement de Pissotte, aucun traitement préventif de l'H2S n'est préconisé.

6.4 Vérification et optimisation du réseau d'assainissement

L'étude capacitaire (voir chapitre 2.5) a mis en évidence une absence de surcharge hydraulique sur la station d'épuration de Pissotte, sur l'ensemble des périodes étudiées, par temps sec et par temps de pluie.

Aucun aménagement du réseau n'est donc à prévoir.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.5 Fiabilisation et sécurisation du réseau de transfert

6.5.1 Optimisation du système de diagnostic permanent

La mise en place du Diagnostic permanent a été rendue obligatoire avec l'arrêté de juillet 2015 :

- Avant fin 2021 pour les agglomérations supérieures à 10 000 EH : Fontenay le Comte,
- Avant fin 2024 pour les agglomérations supérieures à 2 000 EH : néant,
- Non concerné pour les agglomérations inférieures à 2 000 EH : tous les autres systèmes assainissement de l'aire d'étude.

Le système assainissement de Pissotte est dimensionné pour 1100 EH. Il n'est donc pas concerné par la mise en place d'un diagnostic permanent. Aucun aménagement complémentaire n'est prévu.

6.5.2 Sécurisation électrique et électromécanique complémentaire des postes de refoulement

Aujourd'hui les alimentations électriques (disjoncteurs d'alimentation EDF) de tous les postes de refoulement ne sont pas sécurisées. Aucun poste n'est équipé d'un inverseur de charge permettant en cas de panne EDF le raccordement d'un groupe électrogène mobile ou de ré-enclencheur automatique du disjoncteur EDF. De plus, certains postes de refoulement ne disposent que d'une pompe dans leur bâche d'accumulation.

Afin de limiter les risques de débordements en cas de panne sur les équipements électro-mécaniques, il est donc nécessaire d'installer des inverseurs de charges sur tous les postes de refoulement et également une seconde pompe sur les postes de refoulement n'en disposant que d'une. Au regard des enjeux sanitaires et environnementaux, l'installation de ré-enclencheur automatique n'est ici pas considérée comme prioritaire.

Cout des travaux :

- Inverseur de charge (2 u) ..... 3 600 € HT
- Ré-enclencheur automatique (2 u)..... PM

6.6 Aménagement de la station d'épuration

La capacité organique de la station d'épuration étant suffisante en situation actuelle et future (voir chapitre 2.1.1) et l'impact sur le cours négligeable, il n'est pas proposé d'aménagement sur ce système de traitement.

6.7 Extension du réseau d'assainissement

D'après le zonage d'assainissement eaux usées en vigueur, aucune extension des réseaux d'eaux usées n'est à réaliser.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.8 Synthèse des travaux préconisés

Le cout des travaux préconisés sur le système assainissement de Pissotte sont synthétisés ci-dessous. L'ensemble des actions et aménagements proposés est présenté sur la carte page suivante.

Un échéancier présente toutes les dépenses prévues dans le cadre du schéma directeur actuel et à une échéance > 2032.

- Lutte contre les apports d'eaux pluviales ..... 54 343 € HT
- Travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux EU :
  - Phases 1 et 2 ..... 7 295 € HT
  - Phase 3 (**à l'échelle de la Commune**) ..... 18 784 € HT
- Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux ..... néant
- Renforcement du réseau de transfert ..... néant
- Métrologie – diagnostic permanent ..... néant
- Fiabilisation du réseau de transfert ..... 3 600 € HT
- Aménagement de la station d'épuration ..... néant
- Extension du réseau d'assainissement ..... néant

TOTAL ..... 84 652 € HT

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

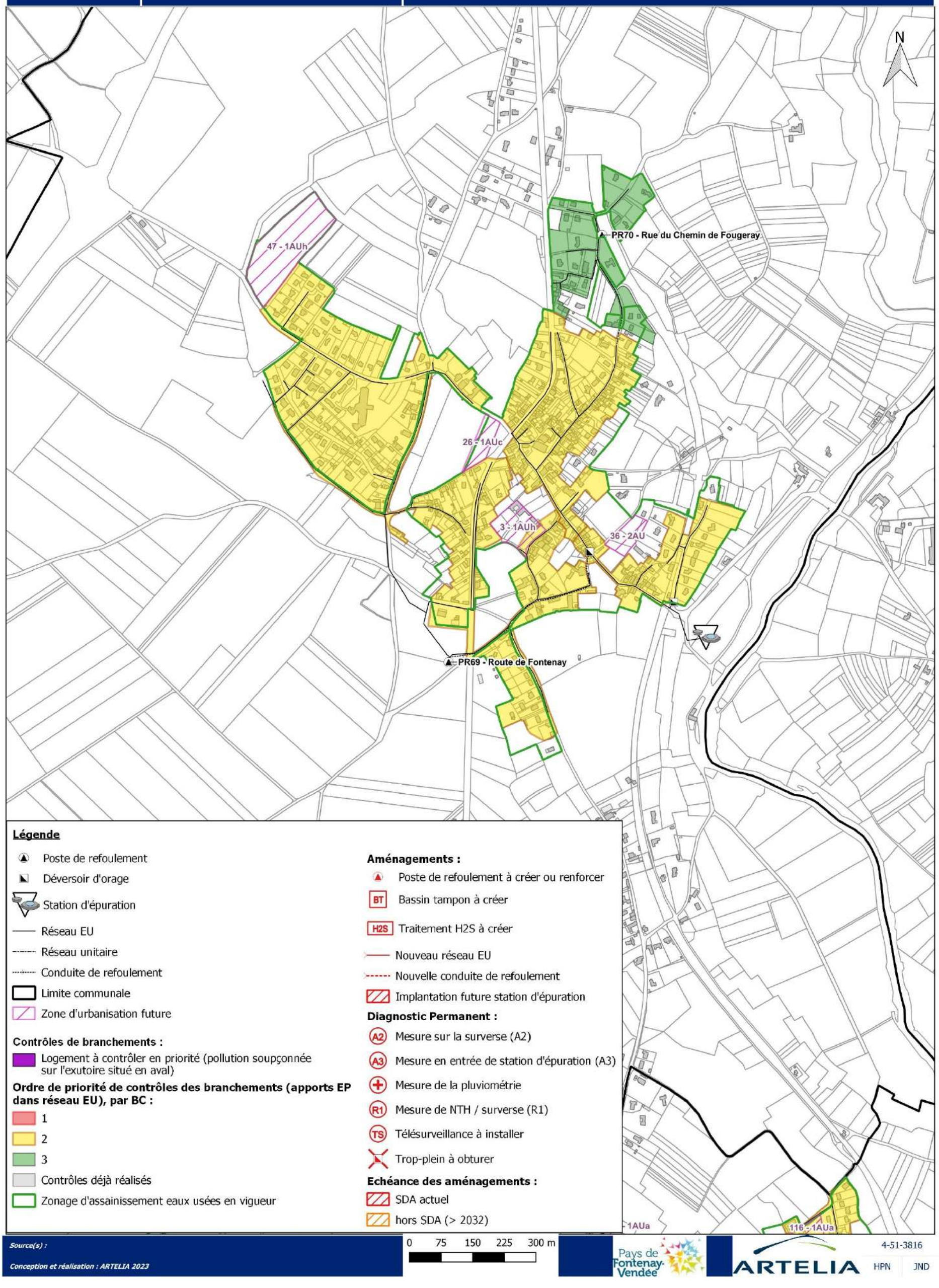


Figure 14 - propositions d'aménagements

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Tableau 15 - échéancier de travaux

Système d'Assainissement Prioritaire (SAP) de l'AELB : non

DESCRIPTION DES TRAVAUX	Intégré SDA	Montant travaux, honoraires, divers et imprévus (20%) (€ HT)	Echéance de réalisation visée	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Montant plafond subventionné par AELB (11ème prog)	Taux de subvention maximal AELB	Montant subvention AELB potentiel (€ HT)	Montant total à charge de la collectivité (€ HT)
Suppression des eaux usées dans les réseaux EP																	
Branchement Garage Peugeot	1		2023	-										- €	50%	- €	- €
1- Localisation des branchements non conformes (contrôles au colorant)	1		2023-2024	-	-									- €	50%	- €	- €
2- Etablissement de projet de remise en conformité	1		2023-2024	-	-									- €	50%	- €	- €
3- Remise en conformité des branchements sur les réseaux EU (à la charge des particuliers)	1		2023-2024	PM	PM									- €	50%	- €	- €
4- Vérification des travaux	1		2023-2024	-	-									- €	50%	- €	- €
Lutte contre des apports d'eaux pluviales sur réseau EU (limitation des surverses)																	
1- Localisation des branchements non conformes (contrôles au colorant)	1	41 250	2023-2032				4 290		34 870				2 090	41 250 €	50%	20 625 €	20 625 €
2- Etablissement de projet de remise en conformité	1	8 833	2023-2032				5 942		2 842				50	8 833 €	50%	4 417 €	4 417 €
3- Remise en conformité des branchements sur les réseaux EU (à la charge des particuliers)	1	-	2023-2032				-		-				-	- €	50%	- €	- €
4- Vérification des travaux	1	4 260	2023-2032				2 880		1 380				-	4 260 €	50%	2 130 €	2 130 €
Travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux EU - secteurs identifiés suite I																	
Pose de boites de branchement pour les logements non équipés sur les secteurs d'infiltration > 50 l/m²/j	1	-	2023-24													- €	- €
Inspection visuelle des boites de branchement sur les secteurs d'infiltration > 50 l/m²/j	1	-	2023-24													- €	- €
Travaux de réhabilitation des collecteurs de densité d'infiltration > 50 l/m²/j (collecteurs et branchements en domaine public)	1	7 925	2023-2032							7 925				7 925 €	30%	2 378 €	5 548 €
Travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux EU - gestion patrimoniale																	
Gestion patrimoniale des réseaux - sur opérations de voirie	1	18 784	2023-2032	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878			- €	18 784 €
Gestion patrimoniale des réseaux - pour atteinte taux de renouvellement de 1%/an		267 360	2023-2032	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736			- €	267 360 €
Extensions de réseaux																	
Extensions sur zones AC urbanisées non desservies raccordables gravitairement	1		2023-2032	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- €	30%	- €	- €
Extensions sur zones AC urbanisées non desservies nécessitant pompage			> 2032											- €	30%	- €	- €
Métrologie - Diagnostic permanent																	
Mesures des débits surversés A2	1		2023	-										- €	50%	- €	- €
Obturation de surverses	1		2024	PM	-											- €	PM
Mise en œuvre d'un suivi des déversements	1		2023	-										- €	50%	- €	- €
Mise en œuvre d'un suivi des durées de déversement			> 2032													- €	- €
Mise en œuvre de satellites de télésurveillance pour suivi des volumes pompés			> 2032													- €	- €
Installation de pluviomètre			> 2032													- €	- €
Fiabilisation du réseau de transfert (sécurisation électrique et limitation des surverses)																	
Inverseurs de charge dans les armoires électriques des PR (2 u)	1	3 600	2031									3 600		3 600 €	30%	1 080 €	2 520 €
Groupe électrogène mobile	1		2032										-	- €	30%	- €	- €
Installation d'une 2nde pompe	1		2032										-	- €	30%	- €	- €
Renforcement du réseau de transfert (limitation des surverses)																	
Travaux conditionnels - si mises en conformité n'ont pas résorbé les déversements																	
néant																	PM
Lutte contre la fermentation dans les réseaux EU																	
Surveillance des réseaux à risque (regards aval refoulements, en cours SAUR)	1	PM	en cours											1 €			
Traitement des eaux usées																	
néant					-	-	-							- €	30%	- €	- €
Aménagements complémentaires éventuels hors SDA																	
néant														- €	30%	- €	- €
TOTAL programmé SDA sur 10 ans € H.T.		**84 652 €**		**1 878 €**	**1 878 €**	**1 878 €**	**14 990 €**	**1 878 €**	**40 970 €**	**9 803 €**	**1 878 €**	**5 478 €**	**4 018 €**			**30 629 €**	**54 023 €**
TOTAL minimum à la charge de la collectivité € H.T. (subventions déduites)		**54 023 €**		**#DIV/0!**	**#DIV/0!**	**1 878 €**	**8 434 €**	**1 878 €**	**21 424 €**	**7 426 €**	**1 878 €**	**4 398 €**	**2 948 €**				
TOTAL général € H.T.		**352 012 €**		**28 614 €**	**28 614 €**	**28 614 €**	**41 726 €**	**28 614 €**	**67 706 €**	**36 539 €**	**28 614 €**	**32 214 €**	**30 754 €**			**30 629 €**	**321 383 €**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.b – ANNEXES SANITAIRES

DOSSIER D'ARRET

Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Réseau d'Eau Potable sous gestion Vendée Eau
PISSOTTE

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

N
NO
NE
O
E
SO
SE
S

0
0,5
1
1,5
2 km

Réalisation : CCPFV, Pôle Aménagement du Territoire, POIRAUD J.

Date : 13/05/2025

Source : Cadastre©, droits de l'Etat réservées, au 31/12/2023

Zonage d'Assainissement Collectif
PISSOTTE

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

LEGENDE

Réseau Assainissement Collectif

- Ouvrage
- Regard
- Troncon d'assainissement

Zonage Assainissement Collectif

- Zonage AC

N
NO
NE
O
E
SO
SE
S

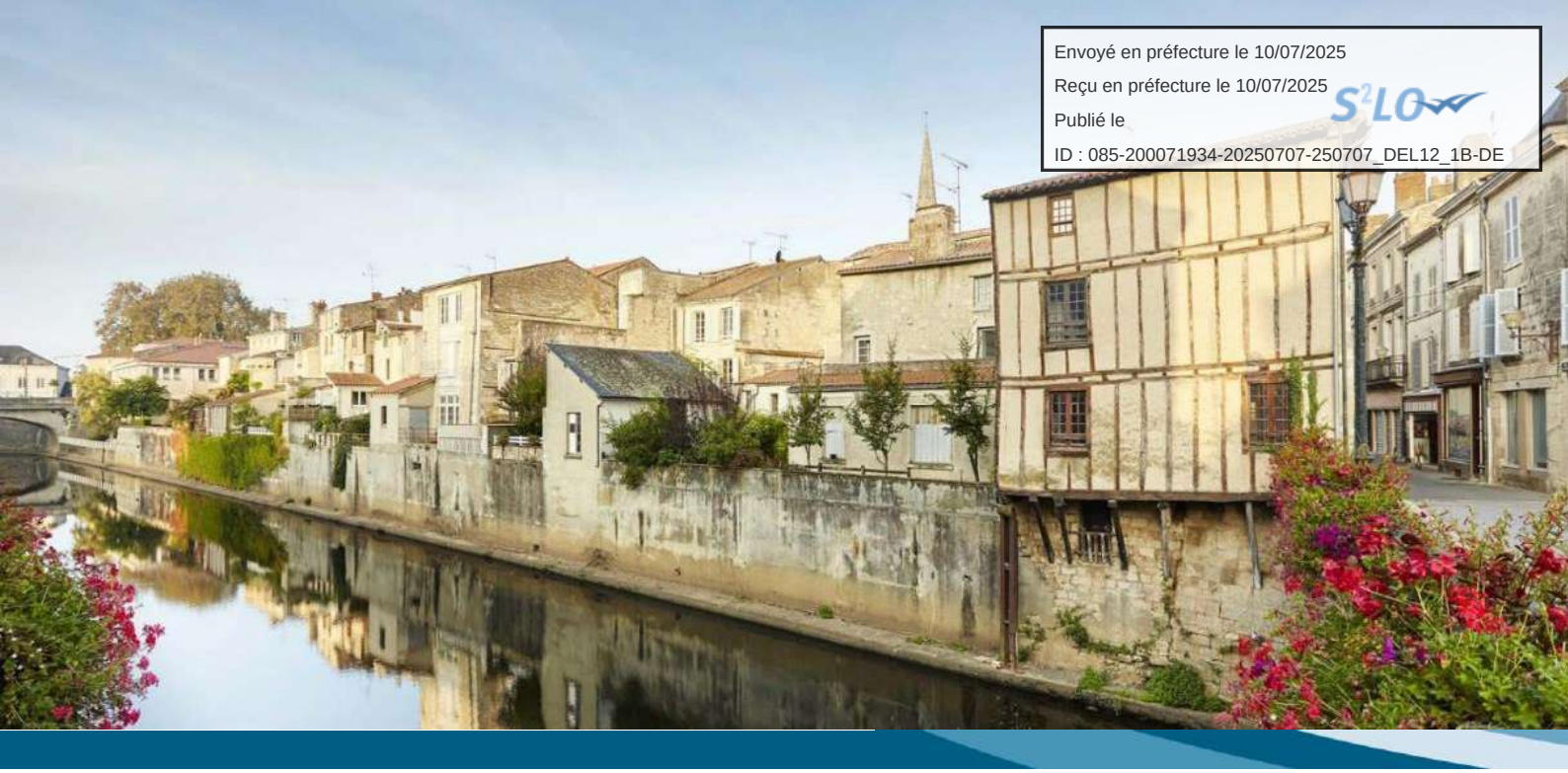
0 0,5 1 1,5 2 km

Réalisation : CCPFV, Pôle Aménagement du Territoire, POIRAUD J.

Date : 13/05/2025

Sources : Cadastre©, droits de l'Etat réservées, au 31/12/2023 ; AC : Service AC, CCPFV, 15/04/2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE



Diagnostic et Schéma Directeur Assainissement de la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée

PHASES 4 ET 5 - BILAN DE FONCTIONNEMENT DU SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT, DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PROGRAMME DE TRAVAUX ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS

SYSTEME D'ASSAINISSEMENT DE PISSOTTE

ARTELIA / 22-09-2023 / 4513816

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Table des matières

1 Présentation du système d'assainissement et du milieu récepteur 4
1.1 Station d'épuration 5
1.2 Points de déversement 6
2 Bilan du fonctionnement du système d'assainissement 7
2.1 Apports à la STEP 7
2.1.1 Charge organique 7
2.1.2 Charge hydraulique 8
2.2 Déversements 10
2.3 Sectorisation des apports parasites 10
2.4 Résultats des investigations complémentaires 14
2.4.1 Localisation des apports parasites d'infiltration de nappe 14
2.4.2 Proposition investigations complémentaires 15
2.4.3 Localisation des apports parasites d'eaux pluviales 16
2.5 Etude capacitaire du réseau 17
3 Flux rejetés aux milieux 18
3.1 Rejet eaux épurées 18
3.2 Déversement 18
4 Impacts milieux 19
4.1 Temps sec 20
4.2 Temps de pluie 21
5 Synthèse du diagnostic et premières orientations du schéma directeur 22
6 Propositions d'aménagements 23
6.1 Suppression des déversements 23
6.1.1 Déversements par temps sec 23
6.1.2 Déversements par temps de pluie 23
6.2 Lutte contre les apports d'eaux parasites 23
6.2.1 Lutte contre les apports parasites d'origine pluviale 23
6.2.2 Lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage 26
6.3 Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux d'assainissement 28
6.3.1 Méthodes de traitement de l'H2S 28
6.3.2 Travaux préconisés 28
6.4 Vérification et optimisation du réseau d'assainissement 28
6.5 Fiabilisation et sécurisation du réseau de transfert 29
6.5.1 Optimisation du système de diagnostic permanent 29

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.5.2 Sécurisation électrique et électromécanique complémentaire des postes de refoulement 29
6.6 Aménagement de la station d'épuration 29
6.7 Extension du réseau d'assainissement 29
6.8 Synthèse des travaux préconisés 30

Liste des tableaux

Tableau 1 – Descriptif et performances de la station d'épuration 5
Tableau 2 - Évolution de la charge organique à horizon 20 ans 7
Tableau 3 - Comparatif des données des campagnes de mesures et d'autosurveillance 8
Tableau 4 - Évolution des charges hydrauliques en entrée de STEP et valeur retenue 9
Tableau 5 - Bilan des déversements 10
Tableau 6 - Résultats des inspections nocturnes 14
Tableau 7 – Anomalies mises en évidence lors des tests à la fumée 16
Tableau 8 - Étude capacitaire des réseaux 17
Tableau 9 – Concentrations et flux rejetés par la STEP 18
Tableau 10 - Flux rejetés par les points de déversements 18
Tableau 11 - Situations modélisées sur NORRMAN 19
Tableau 12 - méthode de détection mises en œuvre selon les anomalies recensées 24
Tableau 13 - actions à mener sur les réseaux pour la lutte contre les EPI 27
Tableau 14 - tronçon inspecté dont la densité est supérieure à 30 l/m/j 27
Tableau 15 - échéancier de travaux 32

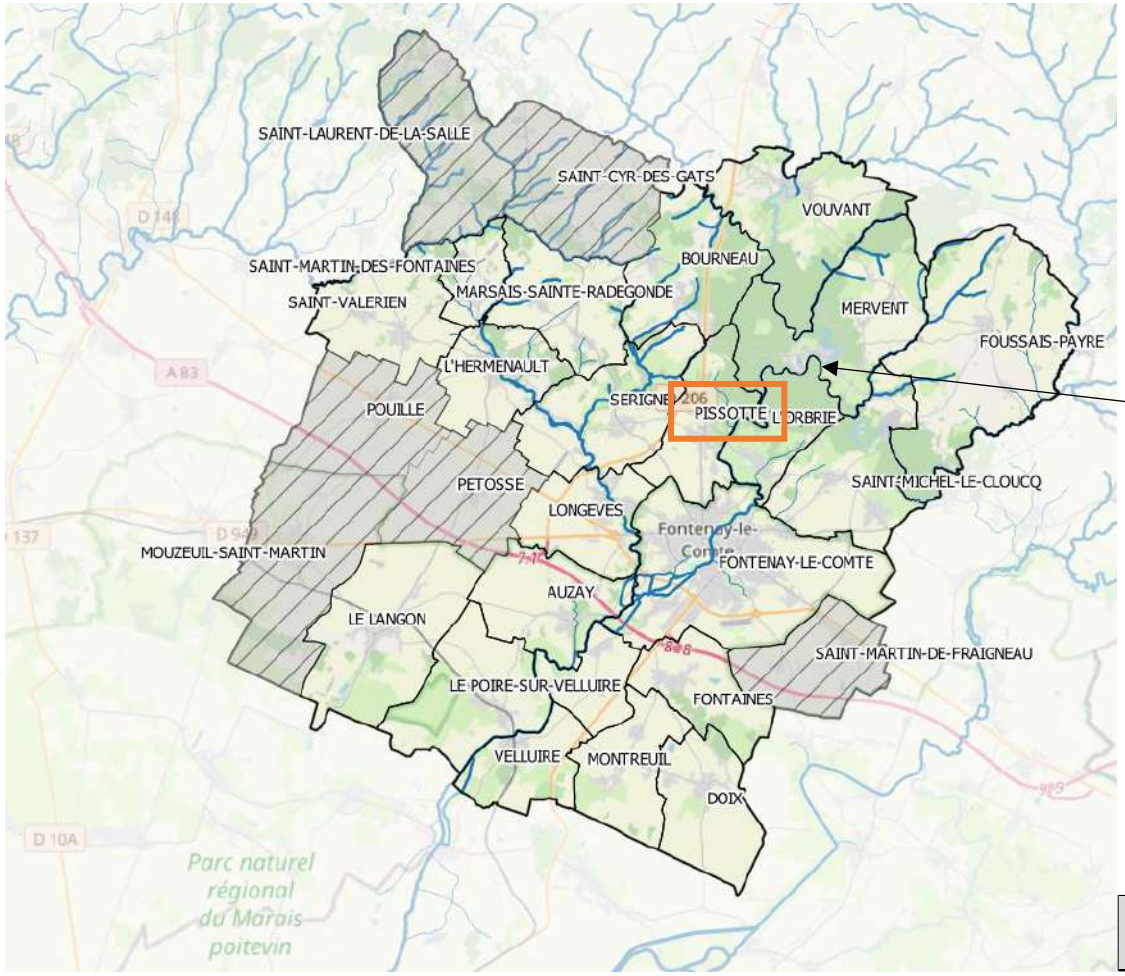
Liste des figures

Figure 1 – Plan de situation du système d'assainissement 4
Figure 2 – Structure du système d'assainissement 5
Figure 3 - Qualification des effluents du système d'assainissement 9
Figure 4 - schéma de calcul 11
Figure 5 - Mesure de temps sec issue de la campagne de mesure 11
Figure 6 - Mesure de temps de pluie issue de la campagne de mesure 12
Figure 7 - Carte des résultats de nappe basse 13
Figure 8 - Carte des résultats de nappe haute 13
Figure 9 - Résultats des inspections nocturnes 15
Figure 10 - Préconisations ITV 16
Figure 11 - État du milieu récepteur du système d'assainissement 20
Figure 12 - État du milieu récepteur du système d'assainissement 21
Figure 13 – méthode de localisation des branchements non conformes 24
Figure 14 - propositions d'aménagements 31

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

1 Présentation du système d'assainissement et du milieu récepteur

Le système d'assainissement de Pissotte est situé dans le nord de la communauté de communes. Le milieu récepteur des rejets du système d'assainissement est La Vendée.



Altération	*PARAMETRE*	2019
Matières organiques et oxydables	Oxygène dissous (mg/l)	5.15
	DBO_5 (mg/l)	1.93
	DCO (mg/l)	-
	NH_4^+ (mg/l)	0.19
	NKJ (mg/l)	0.6
Matières azotées (hors Nitrates)	N global (mg/l)	10.5
	NKJ (mg/l)	0.6
	NO_2^- (mg/l)	0.08
Nitrates	NO_3^- (mg/l)	9.8
Matières phosphorées	P Total (mg/l)	425.02
	PO_4 (mg/l)	-

Classe de qualité					
	très bonne	bonne	passable	mauvaise	très mauvaise

Figure 1 – Plan de situation du système d'assainissement

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

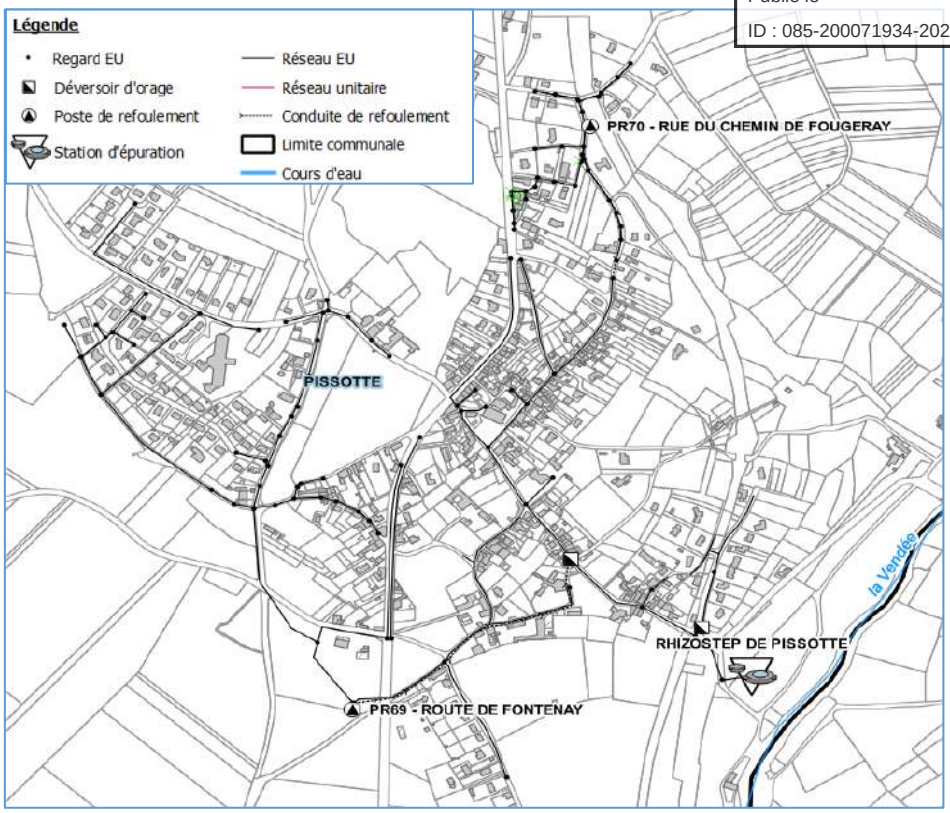


Figure 2 – Structure du système d'assainissement

1.1 Station d'épuration

Tableau 1 – Descriptif et performances de la station d'épuration

Type filière STEP	Capacité nominale STEP en EH	Capacité nominale STEP en m3/j	Capacité nominale en DBO5	Année de mise en service	Charge de DBO_5 à horizon 20 ans (kg/j)
Filtres roseaux	1100	165	66	2013	38

Pour être conforme à la réglementation, une mesure de la charge traitée doit être réalisée en entrée ou en sortie. Le débit en entrée de la station d'épuration de Pissotte est mesuré avec une sonde US sur canal venturi.

L'autosurveillance de la STEP de Pissotte est donc conforme à l'arrêté du 21 juillet 2015.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

NORMES DE REJET			
Paramètres	Concentration sur 24h (mg/l)	Rendement épuratoire (%)	Commentaires
DBO5	25	70	Concentration ou rendement
DCO	90	75	Concentration ou rendement
MES	30	-	
NTK	20	-	Moyenne annuelle
NGL	-	-	
Pt	15	-	Moyenne annuelle

Page 1

AUTOSURVEILLANCE				Fréquence :	2 bilans 24H / an
	Déversements		Entrée		Sortie	Boues produites
	A2	A5	A3	A7	A4	A6
Mesure de débit	/	/	Canal Venturi avec sonde US	/	Canal Venturi avec sonde US	/
Prélèvement	/	/	non équipé	/	non équipé	/

CHARGES ACTUELLES (Rapport Annuel 2020 - CD85)				CBPO :	35 kg DBO5/j
	Moyenne 2020		Maximum 2020		Evolution depuis 2019
	Valeur	% capacité nominale	Valeur	% capacité nominale	
Hydraulique	116 m³/j	70%	689 m³/j	418%	en hausse
Organique	29 kg DBO5/j	37%	30 kg DBO5/j	38%	stable

Conformité		Année	Motif du jugement de la non-conformité
Equipement	Performance		
OUI	OUI	2020	
OUI	OUI	2019	
OUI	OUI	2018	
OUI	OUI	2017	
OUI	OUI	2016	

1.2 Points de déversement

Le système d'assainissement Pissotte ne comporte pas de point de déversement.

Nota : l'interconnexion entre les réseaux EU et EP route de l'Orbrie ne sont pas prises en compte.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

2 Bilan du fonctionnement du système d'assainissement

2.1 Apports à la STEP

2.1.1 Charge organique

Tableau 2 - Évolution de la charge organique à horizon 20 ans

Evolution des charges	Charges en pointes (éq-hab)	Charge de pollution (kg/j)					Taux de remplissage organique
		DBO5	DCO	MES	NTK	P TOTAL	
Pollution actuelle collectée en pointe	580	34,8	78,3	40,6	8,7	1,45	53%
Evolution liée au développement des zones d'habitat et densification de l'habitat	114	6.84	15.39	7.98	1.71	0.29	
Evolution liée au développement des zones d'activités	0	0	0	0	0	0	
Evolution liée aux extensions du réseau EU en zone U	0	0	0	0	0	0	
Pollution à horizon 20ans en pointe	**694**	**41.64**	**93.69**	**48.58**	**10.41**	**1.74**	**63 %**

A horizon 20 ans, la station d'épuration disposera d'une réserve de capacité organique de 406 EH.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

2.1.2 Charge hydraulique

Tableau 3 - Comparatif des données des campagnes de mesures et d'autosurveillance

STEP	Débit nominal (m³/j)	Débit P95% entre 01/01/2016 et 31/12/2020 (m³/j)	Taux de remplissage	Période	Campagne de mesure Artelia 2021-2022				Débit sanitaire théorique (m³/j)	Données d'autosurveillance		Différence entre les campagnes de mesures et les données AS
					Débit total TS (m³/j)	Débit EU (m³/j)	Débit EPI (m³/j)	Surface active maximale (m³/mm)		Débit total temps sec (m³/j)	Débit de ressuyage (m³/j) supplémentaire	
Pissotte	165	548	332%	**TTC**	**148.5**	81.5	67.0	10.60	87.0	196.1	71.3	32%
				NB	**127.5**	82.4	45.1			142.9	15.4	12%
				NH	**169.6**	**80.6**	89.0			291.7	139.5	72%

TS= temps sec ; EU = eaux usées strictes ; EPI= eaux parasites d'infiltrations ; AS = données d'autosurveillance ; TTC = moyenne nappe basse et nappe haute / nappes intermédiaires ;

Nota : La surface active indiquée est la valeur maximale des résultats obtenus sur les campagnes de nappe basse et de nappe haute.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Le système d'assainissement de Pissotte est sensible aux apports d'EPI en nappe haute comme on peut le voir sur les données d'autosurveillance (la campagne nappe haute s'est déroulée dans des conditions de nappe peu élevées pour la période). Une différence notable a pu être observée également lors de la campagne de mesure entre nappe haute et nappe basse.

De plus une grande sensibilité au ressuyage a pu être observée essentiellement en nappe haute sur les données d'autosurveillance (139l/j supplémentaires les jours suivants une pluie en nappe haute).

Le tableau ci-dessous récapitule les charges hydrauliques actuelles et futures produites sur le système d'assainissement :

Tableau 4 - Évolution des charges hydrauliques en entrée de STEP et valeur retenue

	Débit total TS (m³/j)	Débit EU (m³/j)	Débit EPI (m³/j)	Débit supplémentaire ressuyage (m³/j)	Débit supplémentaire eaux pluviales occurrence 6 mois (m³/j)
Valeur consolidée actuelle	310,0	81,5	89,0	139,5	366.8
Valeur consolidée future	316,2	87,7			

La répartition des effluents arrivant au système d'assainissement est la suivante :

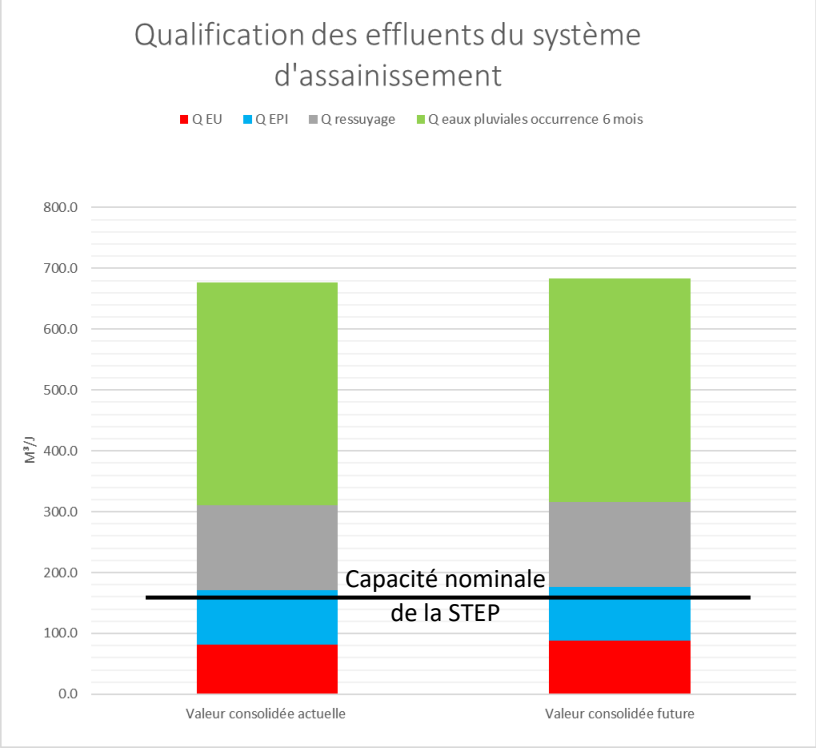


Figure 3 - Qualification des effluents du système d'assainissement

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Le système d'assainissement de Pissotte est en grande surcharge hydraulique en temps sec en situation actuelle, cette surcharge est liée aux apports d'eaux claires parasites permanentes et de ressuyage trop importante.

De plus, il est en surcharge hydraulique par temps de pluie du fait d'apports parasites d'eaux pluviales très importants.

2.2 Déversements

Tableau 5 - Bilan des déversements

	Réseau
Autosurveillance	Aucune mise en charge constatée
Campagne de mesure	Aucune mise en charge constatée

2.3 Sectorisation des apports parasites

Sur le système d'assainissement de Pissotte, 4 points de mesures de débit conservé ont été installés lors de la campagne de mesure de NB et de NH.

Les figures suivantes présentent leur emplacement sur le réseau, les résultats des campagnes de mesures, et la sectorisation des apports parasites.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

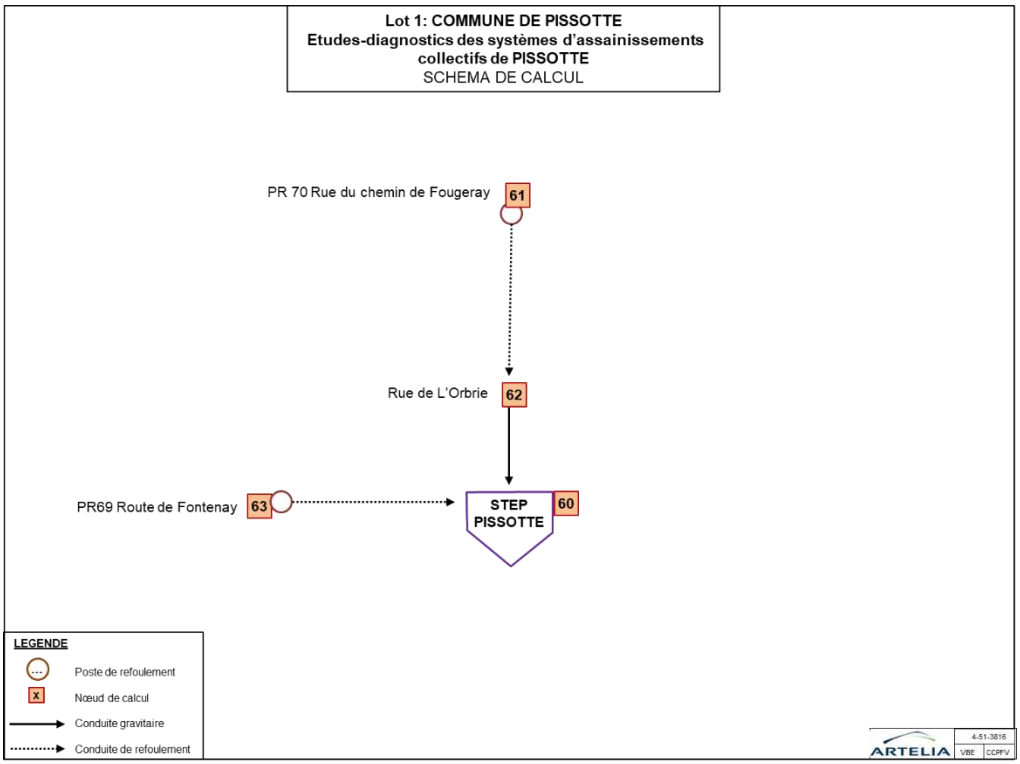


Figure 4 - schéma de calcul

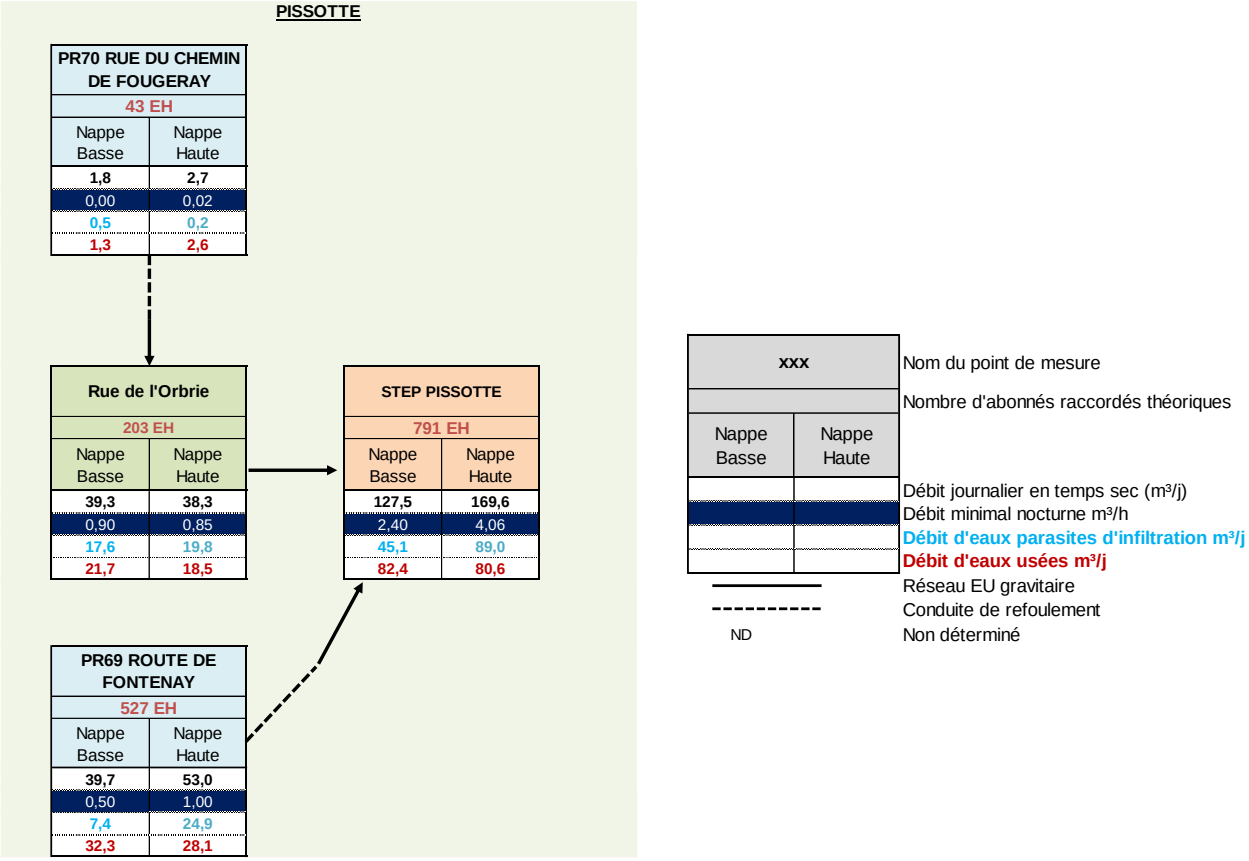


Figure 5 - Mesure de temps sec issue de la campagne de mesure

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

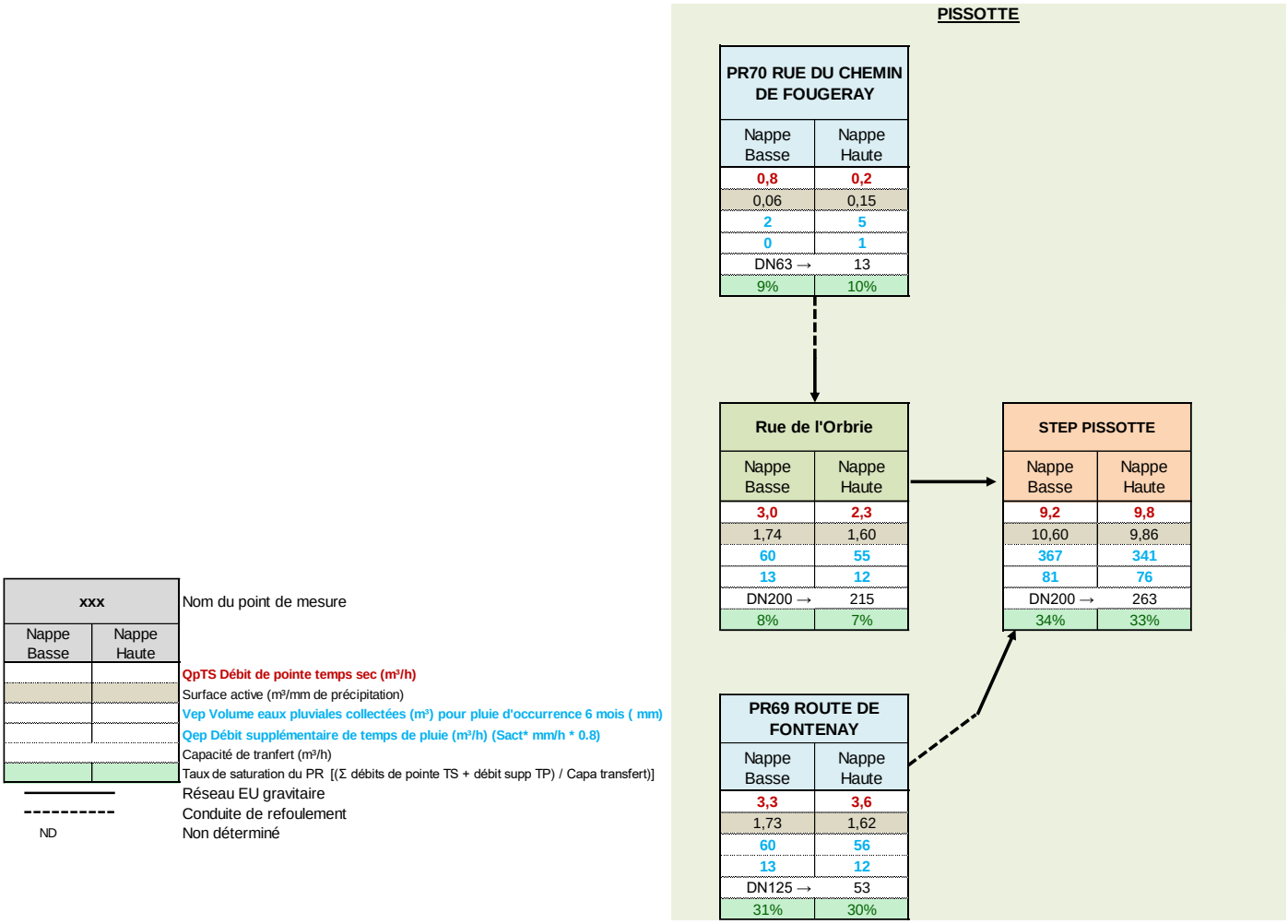


Figure 6 - Mesure de temps de pluie issue de la campagne de mesure

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

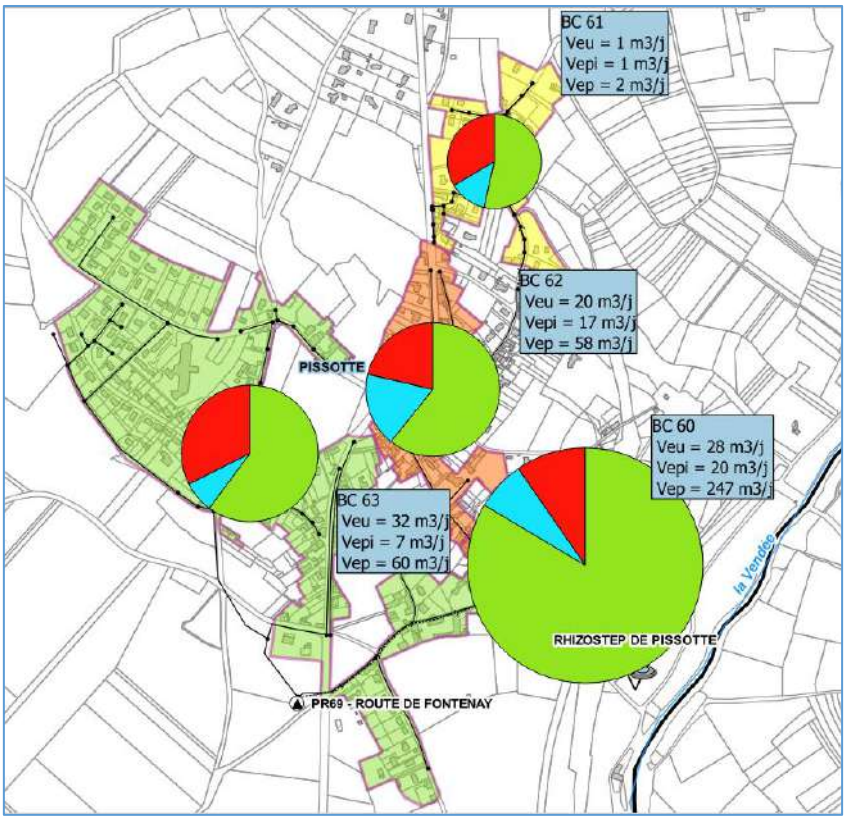


Figure 7 - Carte des résultats de nappe basse

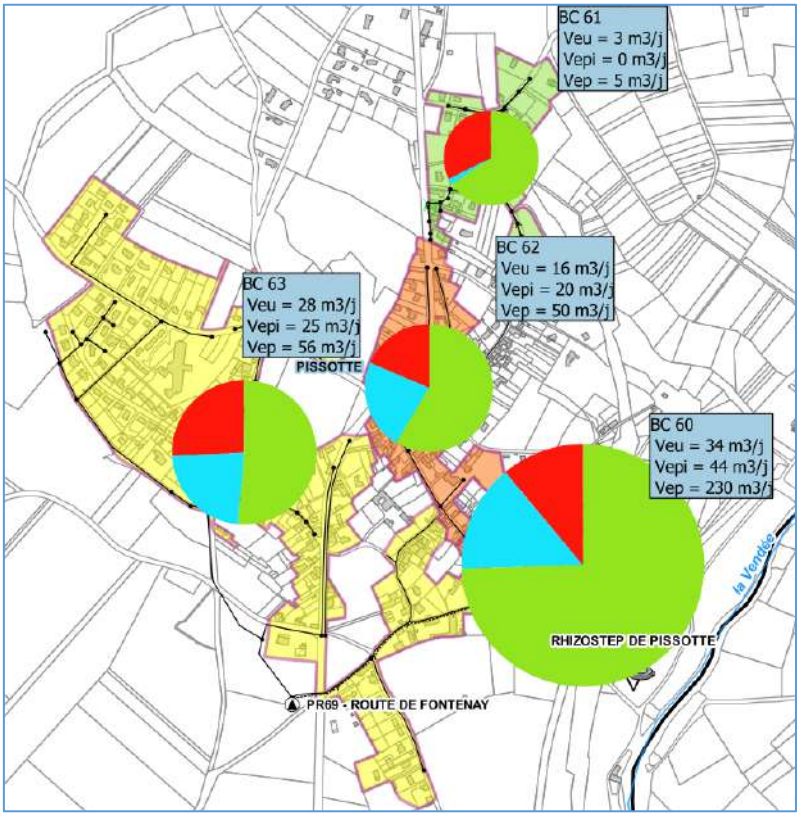


Figure 8 - Carte des résultats de nappe haute

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Sur les 2 périodes étudiées sont mesurés des apports d'eaux parasites d'infiltration faibles. Les apports parasites sont principalement d'origine pluviale, et impactent l'ensemble des bassins de collecte de Pissotte.

2.4 Résultats des investigations complémentaires

2.4.1 Localisation des apports parasites d'infiltration de nappe

Des inspections nocturnes ont été réalisées sur la commune de Pissotte en février 2022 soit 83 % des apports d'infiltration ont été localisés sur 63% du réseau EU :

Tableau 6 - Résultats des inspections nocturnes

DENSITE D'APPORT (l/jour/m)	BASSIN VERSANT	TRONÇON DE RESEAU E.U.	REPERE SUR PLAN N° 4-51-3816-4.10	APPORT EPI DU TRONCON (m³/j)	LINEAIRE DU TRONCON (ml)	DENSITE D'APPORT SUR LE TRONCON AMONT l/m/jour
30 < d < 50	PR69 Route de Fontenay	ROUTE DE FONTENAY	1202	5.9	169	35
d < 15	PR69 Route de Fontenay	CHE DU SOUCI	1209	3.5	239	14
	PR69 Route de Fontenay	RTE DE SERIGNE	1217	4.3	300	14
	PR69 Route de Fontenay	ROUTE DE FONTENAY	1203	6.5	491	13
	PR69 Route de Fontenay	CHE DU SOUCIS	1220	1.7	134	13
	PR69 Route de Fontenay	ROUTE DE FONTENAY	1201	0.2	18	10
	PR69 Route de Fontenay	RTE DE LONGEVES	1206	0.9	135	6
	PR69 Route de Fontenay	R DES PIASSES	1208	1.7	357	5
	PR69 Route de Fontenay	IMP DES BAUBIERES	1219	0.9	210	4
	PR69 Route de Fontenay	RTE DE SERIGNE	1215	0.4	145	3
	PR69 Route de Fontenay	R DES PIASSES	1212	0.4	154	3
	PR69 Route de Fontenay	R DU ROC	1210	0.4	318	1
TOTAL DES APPORTS EPI DES TRONÇONS NON ETANCHES				**26.8**	**2 670**	
TOTAL DES APPORTS EPI DES RESEAUX E.U. INSPECTES (le jour de l'inspection : 1,34 m3/h)				**32.2**	**4 214**	

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

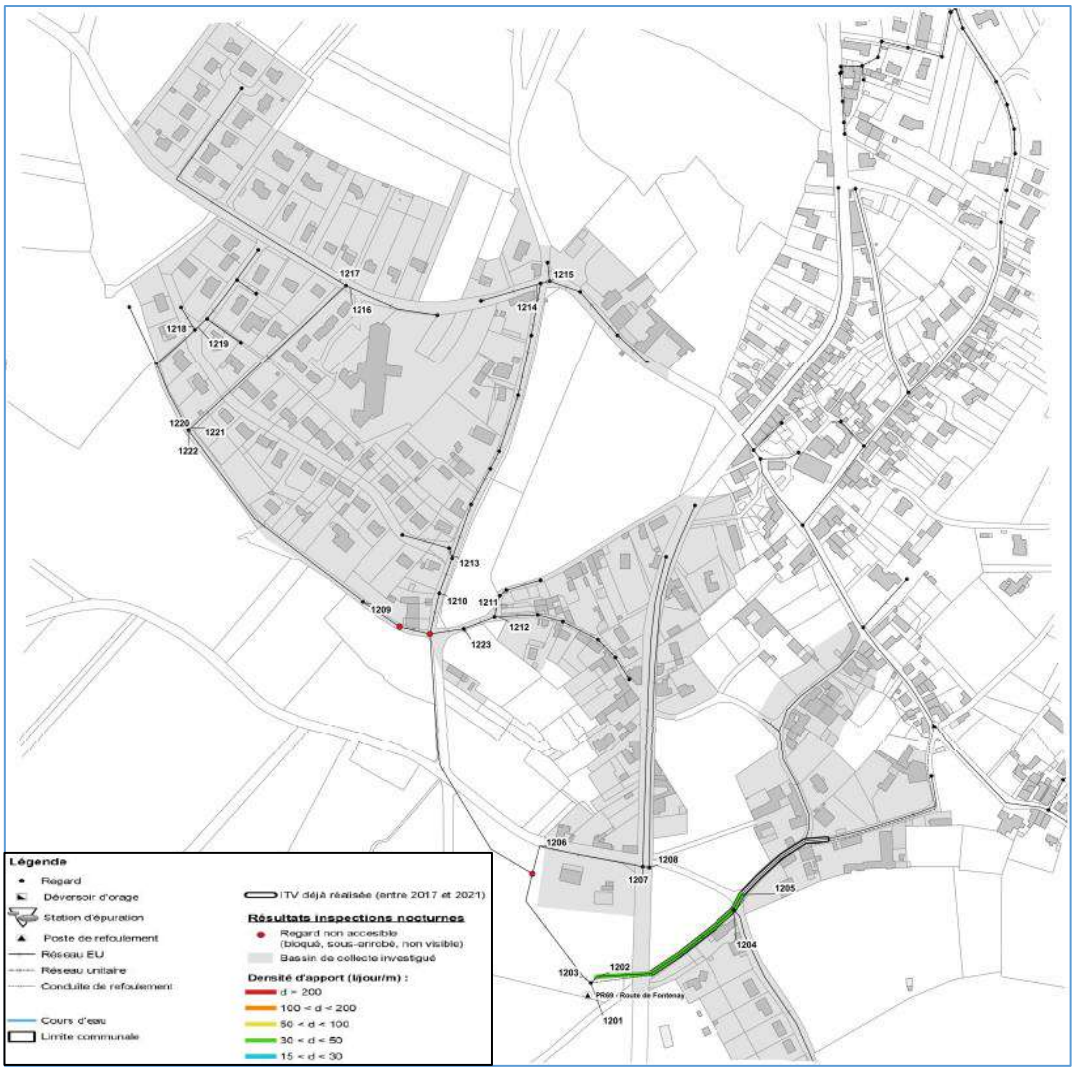


Figure 9 - Résultats des inspections nocturnes

Les apports sont principalement localisés sur la route de Fontenay, chemin du Souci et route de Sérigné.

2.4.2 Proposition investigations complémentaires

Des inspections télévisées seront réalisées sur les réseaux. Dans le cadre de l'étude, les tronçons prioritaires sont tracés en rouge (absent sur cette Commune), dans un second temps sur les tronçons secondaires en bleu ci-dessous dans le cadre du contrat de DSP de l'exploitant.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

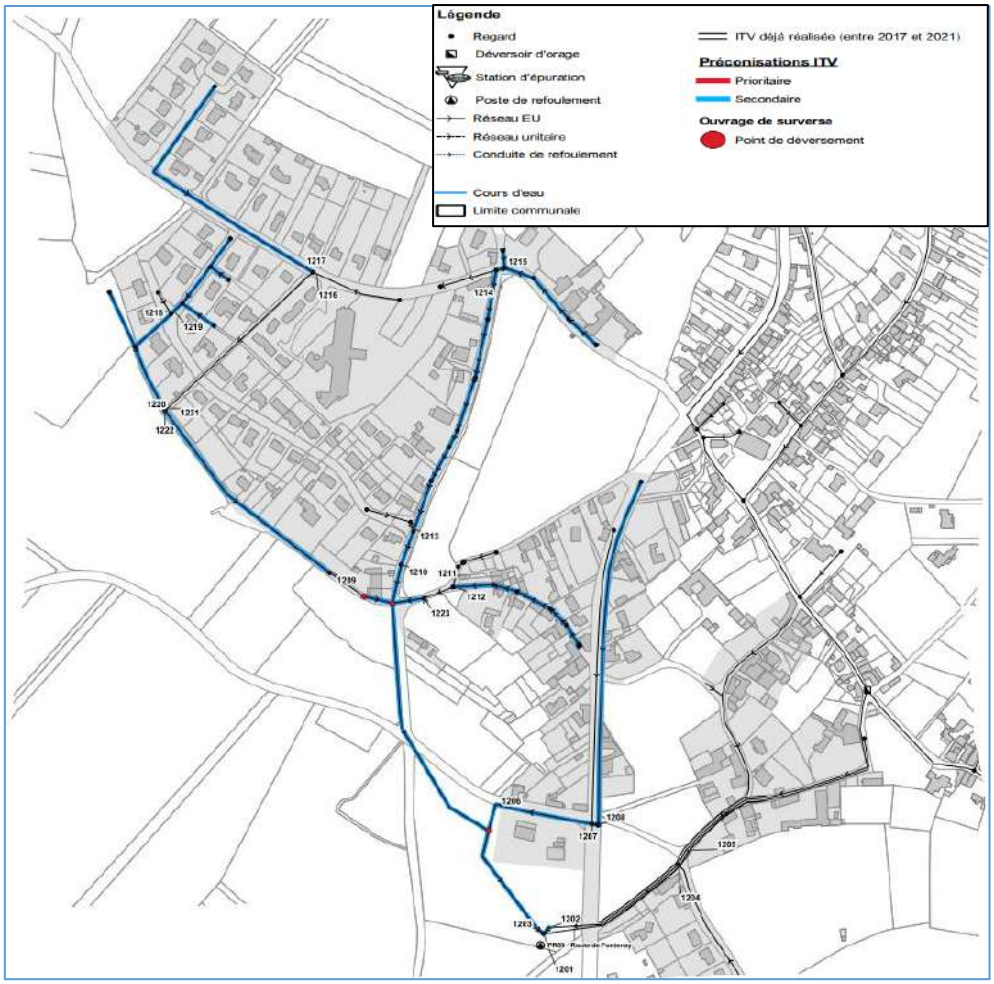


Figure 10 - Préconisations ITV

2 553 ml de réseaux devront être inspectés. L'ordre de priorité affecté est secondaire. Le réseau de Pissotte ne comporte pas de tronçons prioritaires à inspecter.

2.4.3 Localisation des apports parasites d'eaux pluviales

Sur le système d'assainissement de Pissotte des tests à la fumée ont été réalisés, les anomalies trouvées sur le système d'assainissement sont les suivantes :

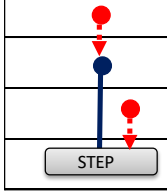
Tableau 7 – Anomalies mises en évidence lors des tests à la fumée

Bassin versant	N° de fiche	Adresse	Surface mal raccordée (m²)	Type de désordre localisé sur le domaine public			Type de désordre localisé sur le domaine privé			Observations
				Voirie : avaloir - grille	Trop-plein	Boite de brchts	Gouttière	Piège à eau (descente de garage, grille …)	Regard EU (terrain privé)	
DN200, rue de l'Orbrie	101	21 rue des juifs	36	0			2	0		
DN200, rue de l'Orbrie	102	38 rue des juifs	40	0			1	0		Maison abandonnée

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

2.5 Etude capacitaire du réseau

Tableau 8 - Étude capacitaire des réseaux

Principe de fonctionnement	Nœud de calcul			Capacité du tronçon de réseau EU				Débit de pointe actuel (m3/h)				Débit de pointe futur (m³/h)			
	N°	Syst. Ass.	Localisation	Pente mini (%)	Capacité du collecteur gravitaire (m³/h)	Capacité de pompage (m³/h)	Capacité conduite (m³/h) (v:1.2m/s)	Temps Sec (NB)	Temps Sec (NH)	Temps de Pluie (NB)	Temps de Pluie (NH)	Temps Sec (NB)	Temps Sec (NH)	Temps de Pluie (NB)	Temps de Pluie (NH)
	61	Pissotte	PR70 RUE DU CHEMIN DE FOUGERAY			7.5	13	0	0	1	2	1	1	2	2
	62	Pissotte	Rue de l'Orbrie	4.0%	215			7	6	20	20	7	6	20	20
	63	Pissotte	PR69 ROUTE DE FONTENAY			25.4	53	7	7	20	20	8	9	21	22
STEP	60	Pissotte	STEP PISSOTTE	6.0%	263			21	23	103	104	23	25	104	106

Le réseau de Pissotte n’est pas en surcharge hydraulique.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

3 Flux rejetés aux milieux

3.1 Rejet eaux épurées

Les flux moyens rejetés par la STEP sont les suivants :

Tableau 9 – Concentrations et flux rejetés par la STEP

Polluant	Concentration (mg/l)	Concentration norme (mg/l)	Flux TS rejeté (kg/j)	Flux TP rejeté (kg/j)
DBO5	1,43	25,00	0,2	0,7
DCO	19,65	90,00	2,5	9,5
MES	2,64	30,00	0,3	1,3
NGL	35,03	20,00	4,5	16,9
NTK	2,45	-	0,3	1,2
PTOT	5,03	15,00	0,6	2,4

Les débits utilisés pour calculer les flux en Temps Sec (TS) et en Temps de Pluie (TP) sont les suivants :

Débit nappe basse → TS (m³/j)	Débit nappe basse + Débit TP (6mois) → TP (m³/j)
127,5	481,5

3.2 Déversement

Tableau 10 - Flux rejetés par les points de déversements

	Volume rejeté (m³)
Entrée de station - A2	0
Réseau - A1/R1	0

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

4 Impacts milieux

L'état du milieu récepteur a été évalué à l'échelle de la communauté de commune par le logiciel NORRMAN.

Trois situations ont été simulées. Une situation correspondant au temps de pluie en période d'étiage en prenant en compte les débits déversés, une situation en temps de pluie ne prenant pas en compte les déversements et une situation favorable correspondant à un rejet de temps sec en période d'étiage.

Pour chaque situation, le débit des masses d'eau prise en compte par le logiciel NORRMAN est le débit d'étiage, il correspondant au plus près au QMNA5 issu d'un calcul d'interpolation entre les stations d'hydrométrie amont et aval les plus proches.

Ci-dessous un résumé des volumes déversés et des flux appliqués au logiciel Norrman en fonction des scénarios :

Tableau 11 - Situations modélisées sur NORRMAN

Scénarios		Temps sec	Temps de pluie avec déversement	Temps de pluie sans déversement
Rejet de la STEP	Débit	TS NB	Total TS NB + Q EP T 6MOIS - Q déversé	Total TS NB + Q EP T 6MOIS
	Concentration	Moyenne bilan annuel	Moyenne bilan annuel	Moyenne bilan annuel
Rejet déversement(s)	Débit	-	Q déversé sur une pluie T 6mois 1h	-
	Concentration	-	Moyenne bilan annuel dilué par un facteur VTS/VTP	-
Cours d'eau	Débit	QMNA5	QMNA5	QMNA5

TS = temps sec ; TP = temps de pluie ; NB = nappe basse ; NH = nappe haute

DBO5 : Demande biochimique en oxygène pendant 5 jours ; DCO : demande chimique en oxygène ; NKJ : Azote total Kjeldahl ; NH4 : Ammonium ; PTOT : Phosphore total ; MES : Matière en suspension

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

4.1 Temps sec

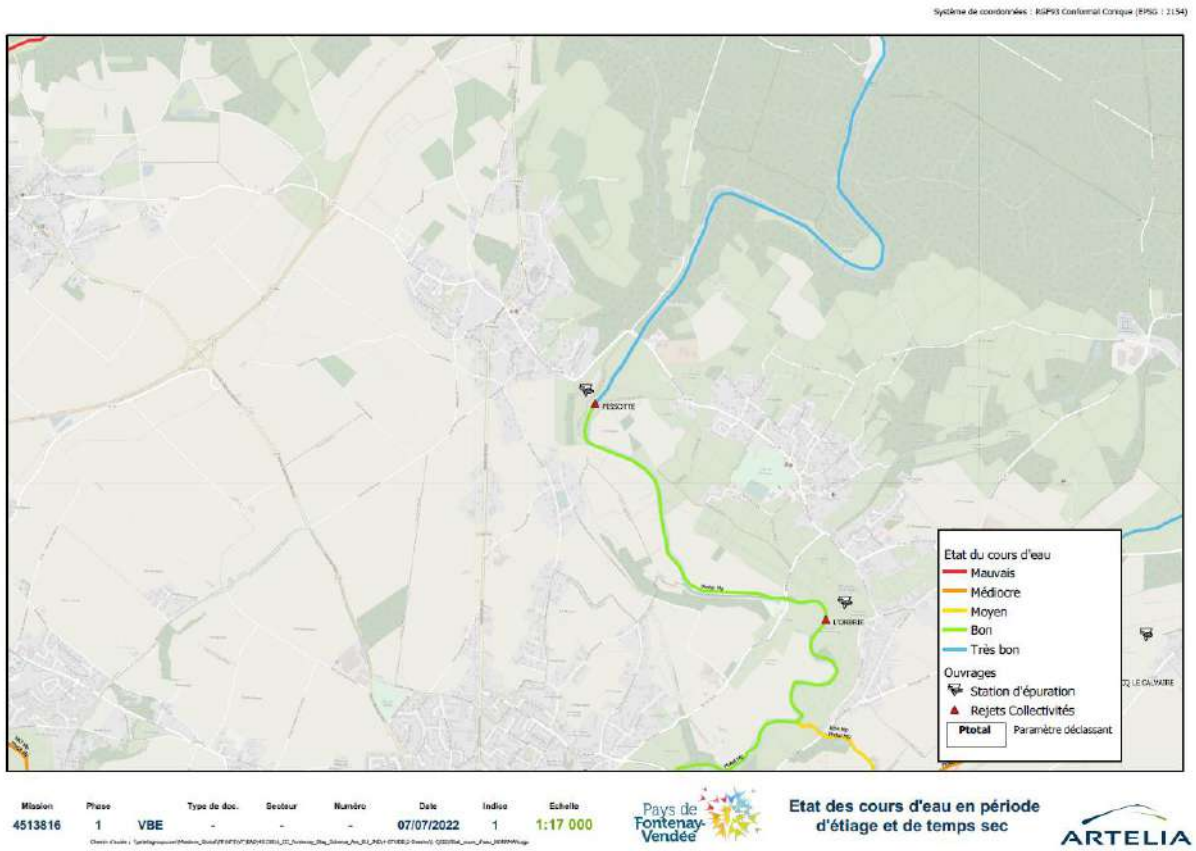


Figure 11 - État du milieu récepteur du système d'assainissement

Impact du phosphore total sur le cours d'eau en temps sec qui le déclasse en état Bon.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

4.2 Temps de pluie

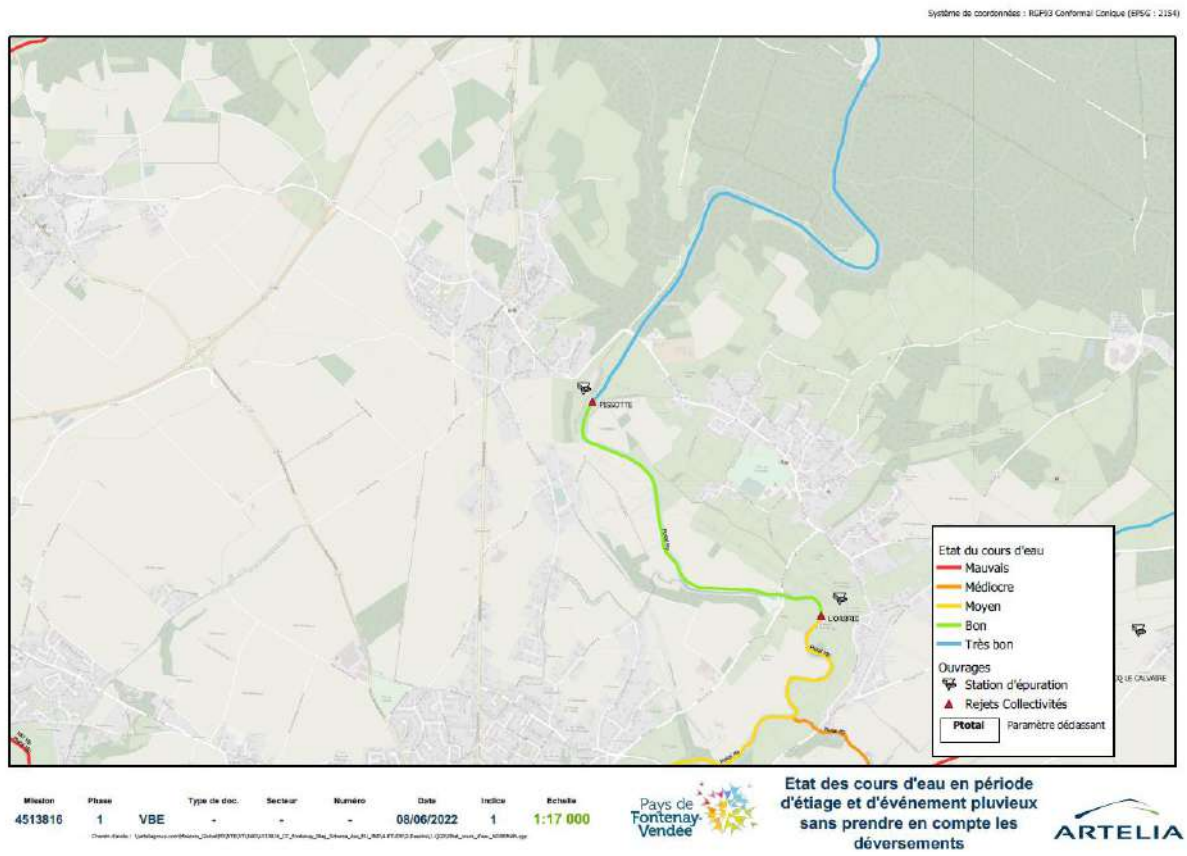


Figure 12 - État du milieu récepteur du système d'assainissement

Impact du phosphore total sur le cours d'eau en temps sec qui déclasse la masse d'eau en état Bon.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

5 Synthèse du diagnostic et premières orientations du schéma directeur

Le système d'assainissement **impacte faiblement** le milieu récepteur en temps sec et en temps de pluie. Il déclasse le cours d'eau en état bon par le flux en phosphore rejeté.

Le STEP de Pissotte n'est pas en surcharge organique, mais la concertation moyenne du flux en NGL rejeté n'est pas conforme aux exigences de la norme.

Sur le volet hydraulique, le système d'assainissement de Pissotte est en surcharge dès la situation actuelle en temps sec. De plus il est en surcharge hydraulique par temps de pluies principalement sur le bassin versant de la STEP de Pissotte où quelques anomalies ont été détectées sur ce sous-bassin-versant à la suite des tests à la fumée.

Il est à noter que la surcharge importante hydraulique de la STEP de Pissotte n'implique pas un déclassement important du milieu récepteur.

La recherche et la mise en conformité des branchements d'eaux pluviales non conformes sur le réseau d'eaux usées est prioritaire sur ce système d'assainissement, les bassins de collectes sont classés par priorité :

1. **Sur le sous bassin de collecte BC 62 : 117 branchements concernés.**
2. **Sur le sous bassin de collecte BC 63 : 230 branchements concernés.**
3. **Sur le sous bassin de collecte BC 61 : 22 branchements concernés.**

Soit au total 369 branchements, dont 33 ont déjà été contrôlés au cours des 10 dernières années. **Les contrôles à réaliser portent donc sur les 336 branchements restants.**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6 Propositions d'aménagements

6.1 Suppression des déversements

6.1.1 Déversements par temps sec

Le secteur desservi par la station d'épuration de Pissotte ne comporte pas d'exutoire EP avec suspicion de pollution. Il n'y a donc pas d'investigations à réaliser dans ce cadre.

6.1.2 Déversements par temps de pluie

Afin de supprimer les déversements sur les réseaux séparatifs, des actions sont à prévoir. Elles sont détaillées dans le chapitre 6.2.1**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**. L'ensemble de ces travaux permettrait d'obtenir un gain des apports d'eaux pluviales de 40 %.

Toutefois, ce gain n'a pas été retenu pour les aménagements sur les postes de refoulement, afin de ne pas minimiser les apports d'eaux pluviales sur ces ouvrages, en situation actuelle.

Aucun ouvrage de surverse n'est présent sur le secteur étudié, donc aucun aménagement n'est à prévoir.

6.2 Lutte contre les apports d'eaux parasites

6.2.1 Lutte contre les apports parasites d'origine pluviale

6.2.1.1 Objectifs

Les objectifs de cette action sont de :

- **Supprimer les déversements au milieu naturel par temps de pluie** par le biais des déversoirs d'orage et trop-pleins du réseau d'assainissement EU,
- **Limiter les surcharges hydrauliques** à transférer par les postes de refoulement et à traiter sur les stations d'épuration.

Les travaux correspondants se présentent selon 2 composantes :

- Engager un contrôle systématique des branchements au réseaux EU et EP, puis à faire procéder à la **remise en conformité des branchements défectueux**,
- **Optimiser le réseau** si les contrôles des branchements ne sont pas suffisants pour supprimer les déversements.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.2.1.2 *Méthode de détection des anomalies et remise en conformité des branchements sur les réseaux séparatifs*

Ces contrôles seront réalisés sur l'ensemble des réseaux EU séparatifs dans la continuité de ceux réalisés par la Collectivité. Afin de permettre un gain en eaux pluviales significatif dans un délai raisonnable, les contrôles devraient être réalisés dans un délai maximal d'environ 15 ans.

Plusieurs méthodes de détection devront être engagées en simultanée afin de localiser la totalité des anomalies de raccordement aux réseaux EU et EP. Les différentes méthodes de détection sont les suivantes.

Tableau 12 - méthode de détection mises en œuvre selon les anomalies recensées

ANOMALIE	METHODES DE DETECTION MISES EN ŒUVRE
Branchements de particuliers non-conformes	Contrôle aux colorants
Avaloirs raccordés sur le réseau EU séparatif	Tests à la fumée + contrôle aux colorants
Réseaux d'eaux pluviales raccordés au réseau d'eaux usées	Tests à la fumée
Tampons de regard de visite non étanches placés dans les flaches de voirie	Inspection des voiries et réseaux par temps de pluie
Ressuyage ou drainage rapide de la nappe	Contrôle des boites de branchement <u>après</u> épisode pluvieux intense

Il est précisé qu'un contrôle systématique des particuliers permettra également à terme de limiter les rejets de pollution directs au milieu naturel et également d'améliorer le taux de collecte des effluents (détection éventuelle de fosses étanches ou septiques encore en service à déconnecter).

Les travaux de remise en conformité se dérouleront en quatre phases présentées ci-après :

- **<u>Phase 1 : localisation des branchements non-conformes ou des anomalies de réseaux</u>**
  - **Contrôle aux colorants des branchements des particuliers**
    Ce test consiste à injecter du colorant dans les gouttières et captage d'eaux pluviales, ainsi que dans les équipements sanitaires, et à observer les points de réapparition de ce dernier dans le réseau EU ou le réseau EP. Le principe de ces tests est repris sur le graphe ci-dessous.

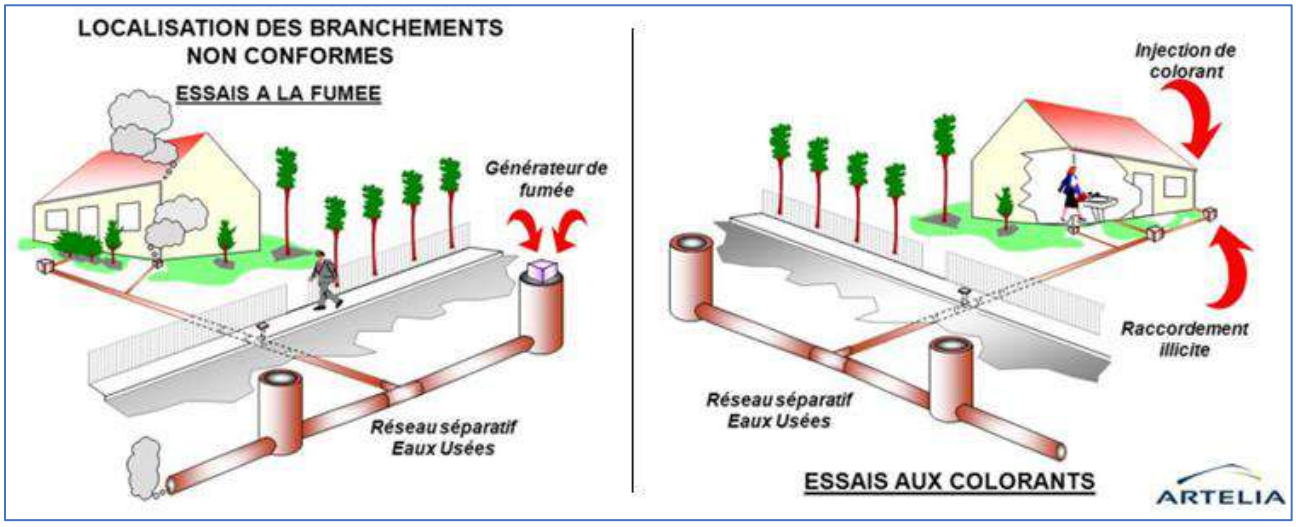


Figure 13 – méthode de localisation des branchements non conformes

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

- **Phase 2 : Etablissement d'un « PROJET » de remise en conformité par logement**

  Ce « projet » visera à définir les propositions d'aménagements, au cas par cas, pour résoudre les problèmes de déconnexion des branchements « eaux pluviales » du réseau E.U. et le raccordement des eaux usées au réseau E.U ainsi que la suppression des captages d'eau de ruissellement sur voirie.

- **Phase 3 : Remise en conformité des branchements**

  Ces travaux visant à remédier aux anomalies de branchements sont généralement à la charge du particulier. Cependant, la collectivité ayant la compétence pourra être conduite à « livrer » au coup par coup des branchements E.P. ou à mettre en place des réseaux E.P. et des branchements E.U., ou à procéder à des réfections de voirie, rehausse de regards, … pour supprimer les captages de voirie.

- **Phase 4 : Vérification des travaux**

  A l'issue des travaux de réhabilitation des branchements, il conviendra de vérifier la validité des travaux qui auront été engagés par de nouveaux tests aux colorants.

Tous ces contrôles, ainsi que les relances et vérification de la bonne exécution des travaux devront être réalisés sur l'ensemble de l'aire d'étude par une ou plusieurs entités travaillant de manière uniforme avec la mise à jour systématique d'une base de données unique sur un logiciel SIG avec une cartographie associée.

6.2.1.3 Définition des priorités du programme de lutte contre les apports d'eaux pluviales

La priorité des contrôles de branchements a été définie selon 2 niveaux :

- A l'échelle de chaque système assainissement,
- A l'échelle du bassin de collecte.

Le détail est présenté dans le rapport de phase 5.

375 contrôles de branchements devront être réalisés sur le système assainissement de Pissotte :

- Priorité 1 : 0,
- Priorité 2 : 356,
- Priorité 3 : 19.

6.2.1.4 Montant des travaux et gains envisagés

Pour le système assainissement de Pissotte, **le cout des travaux dans le cadre de la lutte contre les apports d'eaux pluviales est évalué à 54 343 € HT** (détail par bassin de collecte dans le rapport de phase 5) :

- Localisation des branchements non-conformes (contrôles au colorant) ..... 41 250 € HT
- Etablissement des projets de remise en conformité ..... 8 833 € HT
- Travaux de remise en conformité (à charge des particuliers)..... PM
- Vérification des travaux ..... 4 260 € HT

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

La remise en conformité des branchements sur les réseaux EU devrait permettre un gain significatif en apports d'eaux pluviales :

- Apports d'eaux pluviales actuels : 10.6 m³/mm,
- Gain envisageable : 4.24 m³/mm,
- Apports EP résiduels : 6.36 m³/mm.

6.2.2 Lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage

6.2.2.1 Objectif

L'objectif de cette étape est de limiter les apports d'eaux parasites d'infiltration et de drainage (ressuyage) à transférer sur les postes de refoulement et à traiter sur les stations d'épuration, et anticiper le vieillissement du réseau EU.

6.2.2.2 Présentation des actions proposées

La lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration et de drainage a pour objectifs de :

- Poursuivre la localisation des tronçons de réseaux EU affectés par des intrusions d'eaux parasites de nappe,
- Identifier les désordres responsables de ces apports parasites,
- Définir les types de travaux les plus appropriés pour réaliser l'étanchement des réseaux en domaine public et en domaine privé.

Le protocole pour la réhabilitation du réseau EU se décompose en 3 étapes :

1. **Faire un diagnostic d'état :**
   - En réalisant des inspections télévisées des réseaux EU identifiés comme insuffisamment étanches en période de nappe haute (domaine public),
   - En contrôlant les boîtes de branchement en période de ressuyage (domaine privé) afin de localiser les branchements drainants.
2. **Réaliser des travaux de réhabilitation des réseaux EU en domaine public et privé :**
   - En réhabilitant des réseaux EU selon la méthode appropriée,
   - En incitant les particuliers à étancher leurs branchements.
3. **Contrôler l'efficacité des travaux réalisés via l'exploitation des données du diagnostic permanent des réseaux EU.**

6.2.2.3 Détail des actions à mener, estimation des couts et phasage

Le programme d'actions à engager pour la lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage est décomposé en deux phases :

- Phases 1 et 2 (court et moyen terme) : poursuite des investigations, réhabilitation des réseaux et réhabilitation des branchements sur les antennes qui ont été inspectées lors de la présente étude,

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

- Phase 3 (long terme) : réhabilitation complémentaire des réseaux en fonction du programme pluriannuelle défini dans le cadre de la gestion patrimoniale des réseaux d'assainissement EU.

Les actions à mener au sein de chaque phase sont synthétisées dans les sous-parties suivantes (détail dans le rapport de phase 5).

6.2.2.3.1 Phases 1 et 2 : court à moyen terme

Pour le système assainissement de Pissotte, des actions doivent être réalisées en phase 2 dans le cadre de la lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration.

Le cout de ces travaux est évalué à 7 295 € HT.

Tableau 13 - actions à mener sur les réseaux pour la lutte contre les EPI

Rue	Linéaire (ml)	Diamètre canalisation (mm)	Matériau	Etat RERAU	Travaux préconisés	Enveloppe prévisionnelle (€ HT)	Ordre de priorité des travaux
Chemin des Champs Boyers	31.7	200	AC	NIV 2	Collecteur en état satisfaisant devant faire l'objet d'un chemisage dans le cadre de la gestion patrimoniale + action sur les branchements drainants	7 925	3

6.2.2.3.2 Phase 3 : long terme

Avec une durée d'amortissement du patrimoine sur 100 ans, le **budget annuel de renouvellement** pour la Commune de Pissotte est évalué à **26 820 € HT/an**.

Le budget de renouvellement étant trop important, il a été prévu de renouveler le réseau d'eaux usées uniquement lors d'opérations sur voirie. Les travaux sont donc estimés à 18 784 € HT sur 10 ans.

6.2.2.4 Gains potentiels envisageables en eaux parasites d'infiltration (EPI)

Les gains en EPI peuvent être estimés par tronçon de réseau EU à partir des résultats des inspections nocturnes des réseaux EU réalisées en 2022. Ce gain est estimé pour une densité résiduelle d'eaux parasites d'infiltration rétablie à 30 l/m²/j.

La densité la plus importante étant inférieure à 50 l / m / jour, le gain envisageable ne peut être quantifié.

Tableau 14 - tronçon inspecté dont la densité est supérieure à 30 l/m/j

BASSIN VERSANT	REPERE SUR PLAN N° 4-51-3816-4.02 à 4	APPORT DU TRONCON AMONT (m³/h)	APPORT DU TRONCON AMONT (m³/j)	LINEAIRE DU TRONCON AMONT (ml)	DENSITE D'APPORT SUR LE TRONCON AMONT (l/m/jo	Gain en EPI potentiel pour atteindre 50 l/m²/j		Estimation du nombre de branchement (1)
PR69 Route de Fontenay	1202	0	6	169	35	0	0%	10

6.2.2.5 Synthèse des investissements

Globalement, **le cout des actions préconisées pour la lutte contre les apports parasites d'infiltration** et de drainage serait évalué à **26 709 € HT** sur les 10 prochaines années, réparti ainsi :

- Phases 1 et 2 (court à moyen terme) : 7 295 € HT,
- Phase 3 (long terme) : 18 784 € HT (Commune de Pissotte).

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.3 Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux d'assainissement

6.3.1 Méthodes de traitement de l'H2S

Deux grandes techniques sont actuellement utilisées dans le cadre du traitement préventif et/ou curatif de l'H2S (détail dans le rapport de phase 5) :

- Traitements chimiques,
- Traitement à l'air.

Certains dispositifs liés à la modification de la structure du réseau pourraient également améliorer la situation :

- Mise en place de refoulement pneumatique,
- Mise en place de pompage en prise direct sur l'arrivée de l'effluent,
- Modification des tracés des conduites de refoulement.

Recommandations préventives :

Afin de réduire les dépôts dans les canalisations, la norme européenne EN 752-4 prévoit une vitesse d'écoulement minimal de 0.7 m/s.

L'aération des ouvrages réduit le risque de formation et d'accumulation d'H2S. Elle peut se faire par ventilation naturelle via des cheminées de communication avec l'atmosphère, soit par une ventilation forcée extrayant les gaz.

6.3.2 Travaux préconisés

Sur le système assainissement de Pissotte, aucun traitement préventif de l'H2S n'est préconisé.

6.4 Vérification et optimisation du réseau d'assainissement

L'étude capacitaire (voir chapitre 2.5) a mis en évidence une absence de surcharge hydraulique sur la station d'épuration de Pissotte, sur l'ensemble des périodes étudiées, par temps sec et par temps de pluie.

Aucun aménagement du réseau n'est donc à prévoir.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.5 Fiabilisation et sécurisation du réseau de transfert

6.5.1 Optimisation du système de diagnostic permanent

La mise en place du Diagnostic permanent a été rendue obligatoire avec l'arrêté de juillet 2015 :

- Avant fin 2021 pour les agglomérations supérieures à 10 000 EH : Fontenay le Comte,
- Avant fin 2024 pour les agglomérations supérieures à 2 000 EH : néant,
- Non concerné pour les agglomérations inférieures à 2 000 EH : tous les autres systèmes assainissement de l'aire d'étude.

Le système assainissement de Pissotte est dimensionné pour 1100 EH. Il n'est donc pas concerné par la mise en place d'un diagnostic permanent. Aucun aménagement complémentaire n'est prévu.

6.5.2 Sécurisation électrique et électromécanique complémentaire des postes de refoulement

Aujourd'hui les alimentations électriques (disjoncteurs d'alimentation EDF) de tous les postes de refoulement ne sont pas sécurisées. Aucun poste n'est équipé d'un inverseur de charge permettant en cas de panne EDF le raccordement d'un groupe électrogène mobile ou de ré-enclencheur automatique du disjoncteur EDF. De plus, certains postes de refoulement ne disposent que d'une pompe dans leur bâche d'accumulation.

Afin de limiter les risques de débordements en cas de panne sur les équipements électro-mécaniques, il est donc nécessaire d'installer des inverseurs de charges sur tous les postes de refoulement et également une seconde pompe sur les postes de refoulement n'en disposant que d'une. Au regard des enjeux sanitaires et environnementaux, l'installation de ré-enclencheur automatique n'est ici pas considérée comme prioritaire.

Cout des travaux :

- Inverseur de charge (2 u) ..... 3 600 € HT
- Ré-enclencheur automatique (2 u)..... PM

6.6 Aménagement de la station d'épuration

La capacité organique de la station d'épuration étant suffisante en situation actuelle et future (voir chapitre 2.1.1) et l'impact sur le cours négligeable, il n'est pas proposé d'aménagement sur ce système de traitement.

6.7 Extension du réseau d'assainissement

D'après le zonage d'assainissement eaux usées en vigueur, aucune extension des réseaux d'eaux usées n'est à réaliser.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

6.8 Synthèse des travaux préconisés

Le cout des travaux préconisés sur le système assainissement de Pissotte sont synthétisés ci-dessous. L'ensemble des actions et aménagements proposés est présenté sur la carte page suivante.

Un échéancier présente toutes les dépenses prévues dans le cadre du schéma directeur actuel et à une échéance > 2032.

- Lutte contre les apports d'eaux pluviales ..... 54 343 € HT
- Travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux EU :
  - Phases 1 et 2 ..... 7 295 € HT
  - Phase 3 (**à l'échelle de la Commune**) ..... 18 784 € HT
- Lutte contre la formation d'H2S dans les réseaux ..... néant
- Renforcement du réseau de transfert ..... néant
- Métrologie – diagnostic permanent ..... néant
- Fiabilisation du réseau de transfert ..... 3 600 € HT
- Aménagement de la station d'épuration ..... néant
- Extension du réseau d'assainissement ..... néant

TOTAL ..... 84 652 € HT

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

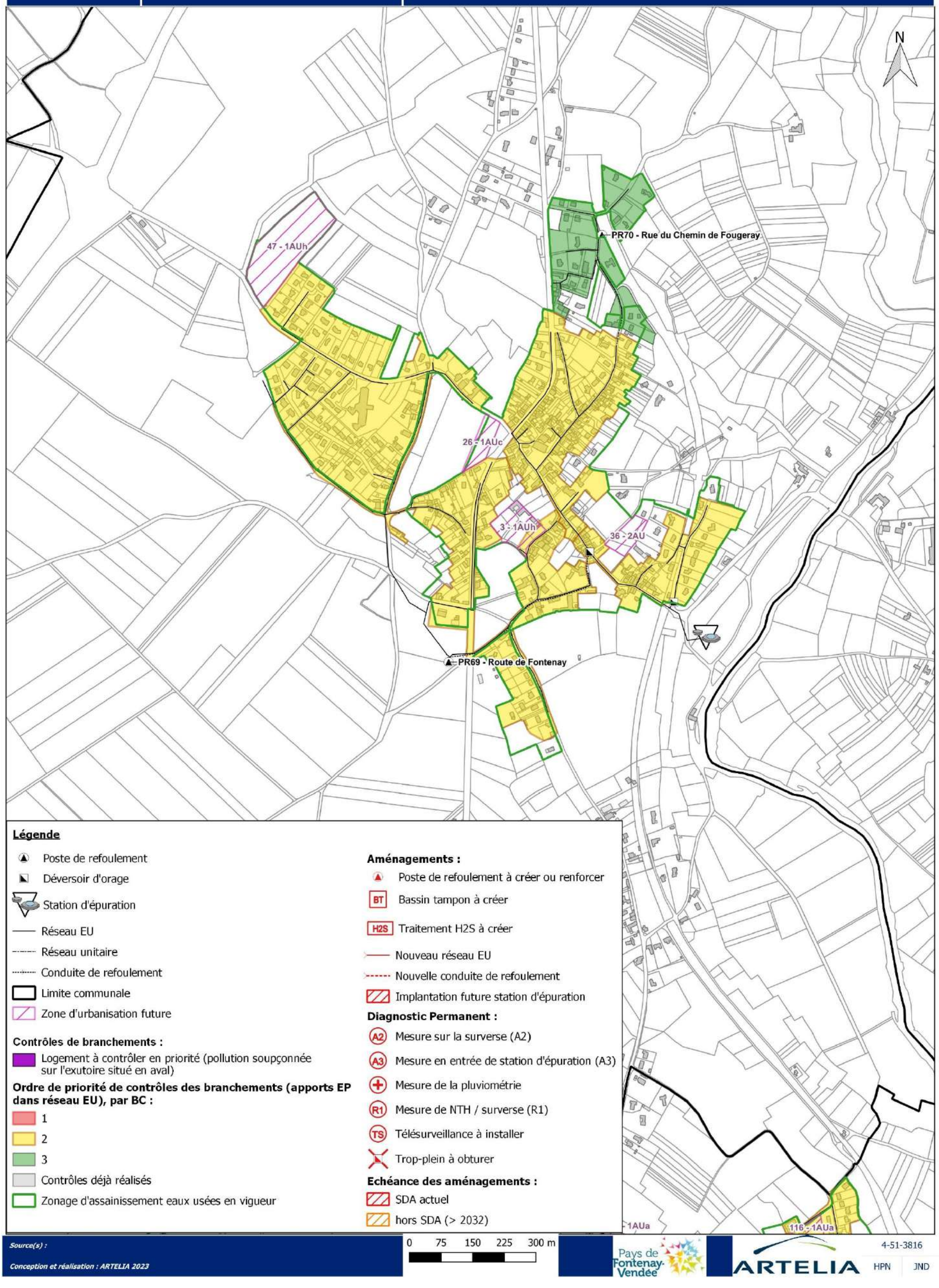


Figure 14 - propositions d'aménagements

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Tableau 15 - échéancier de travaux

Système d'Assainissement Prioritaire (SAP) de l'AELB : non

DESCRIPTION DES TRAVAUX	Intégré SDA	Montant travaux, honoraires, divers et imprévus (20%) (€ HT)	Echéance de réalisation visée	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Montant plafond subventionné par AELB (11ème prog)	Taux de subvention maximal AELB	Montant subvention AELB potentiel (€ HT)	Montant total à charge de la collectivité (€ HT)
Suppression des eaux usées dans les réseaux EP																	
Branchement Garage Peugeot	1		2023	-										- €	50%	- €	- €
1- Localisation des branchements non conformes (contrôles au colorant)	1		2023-2024	-	-									- €	50%	- €	- €
2- Etablissement de projet de remise en conformité	1		2023-2024	-	-									- €	50%	- €	- €
3- Remise en conformité des branchements sur les réseaux EU (à la charge des particuliers)	1		2023-2024	PM	PM									- €	50%	- €	- €
4- Vérification des travaux	1		2023-2024	-	-									- €	50%	- €	- €
Lutte contre des apports d'eaux pluviales sur réseau EU (limitation des surverses)																	
1- Localisation des branchements non conformes (contrôles au colorant)	1	41 250	2023-2032				4 290		34 870				2 090	41 250 €	50%	20 625 €	20 625 €
2- Etablissement de projet de remise en conformité	1	8 833	2023-2032				5 942		2 842				50	8 833 €	50%	4 417 €	4 417 €
3- Remise en conformité des branchements sur les réseaux EU (à la charge des particuliers)	1	-	2023-2032				-		-				-	- €	50%	- €	- €
4- Vérification des travaux	1	4 260	2023-2032				2 880		1 380				-	4 260 €	50%	2 130 €	2 130 €
Travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux EU - secteurs identifiés suite I																	
Pose de boites de branchement pour les logements non équipés sur les secteurs d'infiltration > 50 l/m²/j	1	-	2023-24													- €	- €
Inspection visuelle des boites de branchement sur les secteurs d'infiltration > 50 l/m²/j	1	-	2023-24													- €	- €
Travaux de réhabilitation des collecteurs de densité d'infiltration > 50 l/m²/j (collecteurs et branchements en domaine public)	1	7 925	2023-2032							7 925				7 925 €	30%	2 378 €	5 548 €
Travaux de renouvellement et de réhabilitation des réseaux EU - gestion patrimoniale																	
Gestion patrimoniale des réseaux - sur opérations de voirie	1	18 784	2023-2032	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878			- €	18 784 €
Gestion patrimoniale des réseaux - pour atteinte taux de renouvellement de 1%/an		267 360	2023-2032	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736	26 736			- €	267 360 €
Extensions de réseaux																	
Extensions sur zones AC urbanisées non desservies raccordables gravitairement	1		2023-2032	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- €	30%	- €	- €
Extensions sur zones AC urbanisées non desservies nécessitant pompage			> 2032											- €	30%	- €	- €
Métrologie - Diagnostic permanent																	
Mesures des débits surversés A2	1		2023	-										- €	50%	- €	- €
Obturation de surverses	1		2024	PM	-											- €	PM
Mise en œuvre d'un suivi des déversements	1		2023	-										- €	50%	- €	- €
Mise en œuvre d'un suivi des durées de déversement			> 2032													- €	- €
Mise en œuvre de satellites de télésurveillance pour suivi des volumes pompés			> 2032													- €	- €
Installation de pluviomètre			> 2032													- €	- €
Fiabilisation du réseau de transfert (sécurisation électrique et limitation des surverses)																	
Inverseurs de charge dans les armoires électriques des PR (2 u)	1	3 600	2031									3 600		3 600 €	30%	1 080 €	2 520 €
Groupe électrogène mobile	1		2032										-	- €	30%	- €	- €
Installation d'une 2nde pompe	1		2032										-	- €	30%	- €	- €
Renforcement du réseau de transfert (limitation des surverses)																	
Travaux conditionnels - si mises en conformité n'ont pas résorbé les déversements																	
néant																	PM
Lutte contre la fermentation dans les réseaux EU																	
Surveillance des réseaux à risque (regards aval refoulements, en cours SAUR)	1	PM	en cours											1 €			
Traitement des eaux usées																	
néant					-	-	-							- €	30%	- €	- €
Aménagements complémentaires éventuels hors SDA																	
néant														- €	30%	- €	- €
TOTAL programmé SDA sur 10 ans € H.T.		**84 652 €**		**1 878 €**	**1 878 €**	**1 878 €**	**14 990 €**	**1 878 €**	**40 970 €**	**9 803 €**	**1 878 €**	**5 478 €**	**4 018 €**			**30 629 €**	**54 023 €**
TOTAL minimum à la charge de la collectivité € H.T. (subventions déduites)		**54 023 €**		**#DIV/0!**	**#DIV/0!**	**1 878 €**	**8 434 €**	**1 878 €**	**21 424 €**	**7 426 €**	**1 878 €**	**4 398 €**	**2 948 €**				
TOTAL général € H.T.		**352 012 €**		**28 614 €**	**28 614 €**	**28 614 €**	**41 726 €**	**28 614 €**	**67 706 €**	**36 539 €**	**28 614 €**	**32 214 €**	**30 754 €**			**30 629 €**	**321 383 €**

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_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.d – RISQUE PLOMB – ARRETE PREFECTORAL DU 01/07/2004

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_1B-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA VENDÉE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES

Arrêté Préfectoral 04-DAS-870
délimitant les zones à risques d'exposition au plomb en Vendée

Le Préfet de Vendée
Chevalier de la légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu le code de la santé publique et notamment ses articles L.1334-1 à 6 et R.1334-9 à 13,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu le décret n°99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R.1334-13 du code de la santé publique,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 concernant le contrôle des locaux après réalisation de travaux d'urgence en vue de vérifier la suppression de l'accessibilité au plomb,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures,

Vu la circulaire DGS/VS3 n°99/533 du 14 septembre 1999 et UHC/QC/18 n°99-58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence contre le saturnisme,

Vu la circulaire DGS/SD7/2001/27 et UHC/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 du code de la santé publique,

Vu l'avis de chaque conseil municipal des communes du département de Vendée,

Vu l'avis favorable du conseil départemental d'hygiène émis au cours de sa séance du 25 mai 2004,

Considérant que le plomb est un toxique très dangereux pour la santé publique et notamment pour celles des jeunes enfants.

Considérant que les peintures ou revêtements contenant du plomb ont été largement utilisés dans les bâtiments jusqu'en 1948.

Considérant qu'il est souhaitable, en raison des données existantes concernant la diffusion des peintures au plomb dans le parc de logements anciens de Vendée, que les propriétaires et les occupants d'immeubles d'habitation soient informés des risques liés à la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leurs immeubles,

Sur proposition du Secrétaire Général,

.../...

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_1B-DE

Arrêté préfectoral 04-DAS-870
délimitant les zones à risques d'exposition au plomb en vendée

ARRETE

ARTICLE 1er : Toutes les communes du département de la Vendée sont classées en zone à risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2 : Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 et situé dans la zone à risque définie à l'article 1er. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

ARTICLE 3 : L'état des risques d'accessibilité au plomb identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration de plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface. Il est conforme au guide méthodologique joint à la circulaire du 16 janvier 2001 et annexé au présent arrêté. Il est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L.111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

ARTICLE 4 : Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il doit être communiqué sans délai par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné, et aux personnes éventuellement amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné.

ARTICLE 5 : Une note d'information, conforme à l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999, doit être annexée à tout état des risques d'accessibilité, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb.

ARTICLE 6 : Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R.1334-3 du code de la santé publique, le vendeur ou son mandataire transmet sans délai au préfet, une copie conforme et exhaustive de l'état des risques d'accessibilité au plomb, l'adresse du vendeur et l'adresse de l'acquéreur.

ARTICLE 7 : L'état des risques d'accessibilité au plomb est tenu à la disposition des agents mentionnés à l'article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agent du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

ARTICLE 8 : Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si un état des risques d'accessibilité au plomb n'est pas annexé aux actes visés à l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie de chaque commune de la Vendée. Mention du présent arrêté sera insérée, avant le 1er septembre 2004, dans deux journaux paraissant dans le département de la Vendée. Une copie sera adressée au conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués prés des tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est située la zone à risque.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté sera applicable aux actes visés à l'article 2 signés à partir du 1er septembre 2004.

ARTICLE 11 : Toute personne qui désire contester cette décision peut saisir le Tribunal Administratif de Nantes, situé au 6 allée Ile Gloriette, d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification de la décision.

ARTICLE 12 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les Sous-Préfets, Madame la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, Mesdames et Messieurs les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Roche sur Yon, le 01 JUIL. 2004

LE PREFET

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
de la Préfecture de la Vendée

Salvador PEREZ

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.f – LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS

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_1B-DE

Secteurs d'information sur les sols

La commune de Pissotte n'est concernée par aucun secteur d'information sur les sols, à la date du 9 avril 2025. (Source : www.georisques.gouv.fr, le 09/04/2025)

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. L'élaboration des SIS par l'Etat est en cours sur l'ensemble du territoire. Dans le département de la Vendée, certains SIS sont déjà publiés, mais d'autres sont encore en cours de consultation.

En complément des SIS, l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) a été consultée. Les informations de l'administration sont généralement associées à des diagnostics de sols réalisés dans le cadre d'une cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à des recherches historiques documentaires, à des travaux, à des transactions ou changements d'usage du site ou projet d'aménagement, et, à la demande de l'administration, à des analyses de la qualité des eaux (captages d'alimentation en eau potable, puits, eaux superficielles) et enfin aux actions engagées lors de pollutions accidentelles.

La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Pissotte.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.c – ARRETES ET CARTES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES – PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

DOSSIER D'ARRET
Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Commune de Pissotte
PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)

6c

Carte des infrastructures de transports terrestres
Prescriptions d'isolement acoustique

N

Date : 07/04/2025
Echelle : 1:17 000e

PLAN D'ENSEMBLE

- RD 938 T - 30 m et 100 m
- RD 206 - 100 m

0 350 700 Mètres

Fond de plan cadastral : PCI Vecteur, janvier 2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

BOURNEAU
MERVENT
SERIGNE
ORBRIE (L')
LONGEVES
FONTENAY LE COMTE
100 m
30 m
LE LAC
LA LOGE
LES BAGES
LE POIRON
LES SAULZES
BELLEVUE
CHAMP DU CHENE ROND
FIEF DU LAC
LA TONNELLE
LA TUILERIE
LE FOUGERAY
CHAMP GAZELLE
TAREMBAUD
PILLERY
FIEF CORNU
LE MOULIN
SAINT-LUC
LE SERPOLET
FIEF DU PILLERY
FIEF DU FOUGERAY
TIRAILLON
ARBRE BRULE
FIEF DU PONCEREAU
FIEF RENFERMEAU
SAUTELIASSE
FIEF DU PUYMOREAU
LE PINIER
LES GRANDS CHAMPS
BEL-AIR
LE BOURG-OUEST
LES GRIPPES
COTEAUX DE LAUDIERE
CROCHET
LES BAUBIERES
LE ROC
PRE DU PINIER
LAUDIERE
PLANTES JAUNES
LA PERRIERE
LA PIERRIERE
LE BOURG
LA LIZARDIERE
LES PIASSES
CHAMPS BOYERS
COTEAUX DES CHAMPS BOYERS
SAUTE CHIEN
TOURNEBRIDE
LES JARRIES
LES NOUELLES
PRE DU PREVEAU
PRE DE PREVEAU
LES CROIX
LES GOURFAILLES
LES COMBES
MOULIN CHARRON
GACHET
LES PORTEAUX
LUXEMBOURG
LES LOMBARDIERES
LA PRAIRIE
LA VITRELLE
MALPIGE
LES GRANGES
LES TERRES ROUGES
LES RACAUDS
LES PERROTTES
LA PROVIDENCE
LA LEVRIERE
LES MORIENNES
LES CHAMPS CREPINS
TILLEUL
LES DEMISES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

LOIRE - ATLANTIQUE

MAINE - ET - LOIRE

DEUX - SEVRES

CHARENTE - MARITIME

OCEAN ATLANTIQUE

ANSE DE L'AIGUILLON

N

O E

S

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 01/DDE/221relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des batiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant :
Une voie communale de Montaigu et les routes départementales
à l'exception des sections situées sur le territoire des communes de Challans, Château d'Olonne, Fontenay-le-Comte, Les Herbiers, Olonne sur Mer, La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne

LE PRÉFET DE LA VENDÉE,
Chevalier de la Légion d'Honneur

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le Département de la Vendée aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres départementales mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

ARTICLE 2 : Le tableau ci-après donne, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, le type de tissu urbain ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons comptés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Voies communales

Voies	Communes concernées	PR début	Délimitation des tronçons			Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Tissu
			Désignation	PR fin	Désignation			
	Montaigu		RN 137		RD763	4	30 m	Ouvert
			RD 763		RD23	3	100 m	Ouvert
			RD 23		RN137	4	30 m	Ouvert

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

Routes Départementales

Voies	Communes concernées	PR début	Délimitation des tronçons			Catégorie	Largeur secteur affecté par le bruit	Tissu
			Désignation	PR fin	Désignation			
RD 5								
	Noirmoutier-en-l'Ile	0,000	RD 948	5,250	L'océan	4	30 m	Ouvert
RD 6								
	St-Gilles-Croix-de-Vie	0,793	Giratoire RD 38	14,160	Entrée d'agglo Coex	3	100 m	Ouvert
	Givrand							
	St-Révérend							
	Coex							
	Coex	14,160	Entrée d'agglo Coex	15,400	Début zone 70	4	30 m	Ouvert
	Coex	15,400	Début zone 70	27,152	RD978	3	100 m	Ouvert
	Aizenay							
RD 9								
	Ste-Radegonde-des-N.		Intersection RD 10 A		Limite de département 17	3	100 m	Ouvert
RD 10 A								
	Puyravault	4,650	RD 25	9,283	RD 9	3	100 m	Ouvert
	Ste-Radegonde-des-N.							
RD 22								
	Beauvoir-sur-Mer	13,310	RD 948	20,220	RD 38B-3	3	100 m	Ouvert
	La Barre-de-Monts							
RD 25								
	Champagné-les-Marais	19,069	RD 50	19,100	Entrée d'agglo Champagné-les-Marais	3	100 m	Ouvert
	Champagné-les-Marais	19,100	Entrée d'agglo Champagné-les-Marais	21,100	Sortie d'agglo Champagné-les-Marais	4	30 m	Ouvert
	Puyravault	21,100	Sortie d'agglo Champagné-les-Marais	22,9	RD 10A	3	100 m	Ouvert
RD 32								
	Soullans	38,900	RD 69 A		Limite commune Challans	3	100 m	Ouvert
	La Garnache	45,800	RD 948 / limite de commune Challans	56,564	Limite dep 44	3	100 m	Ouvert
	Bois de Céné							
RD 36								
	Nieul-le-Dolent	21,165	RD 4	22,130	Sortie d'agglo Nieul-le-Dolent	4	30 m	Ouvert
	Nieul-le-Dolent	22,130	Sortie d'agglo Nieul-le-Dolent	25,570	Zone 60 avant agglo	3	100 m	Ouvert
	Aubigny							
	Aubigny	25,570	Zone 60 avant agglo	26,300	Sortie d'agglo Aubigny	4	30 m	Ouvert
RD 38								
	Brétignolles-sur-Mer	11,900	Entrée d'agglo Brétignolles-sur-Mer	12,950	Sortie d'agglo Brétignolles-sur-Mer	4	30 m	Ouvert
	Brétignolles-sur-Mer	12,950	Sortie d'agglo Brétignolles-sur-Mer	13,450	Début zone 70	3	100 m	Ouvert
	Brétignolles-sur-Mer	13,450	Début zone 70			4	30 m	Ouvert
	Brétignolles-sur-Mer	15,920	Sortie d'agglo La Sauzaie	18,000	Entrée d'agglo Givrand	3	100 m	Ouvert
	Givrand							
	Givrand	18,000	Entrée d'agglo Givrand	18,700	Sortie d'agglo Givrand	4	30 m	Ouvert
	Givrand	18,700	Sortie d'agglo Givrand	19,000	RD 38B1	3	100 m	Ouvert
	St-Hilaire-de-Riez	25,750	RD 38B1	27,390	Entrée d'agglo Le Pissot	3	100 m	Ouvert
	St-Hilaire-de-Riez	27,390	Entrée d'agglo Le Pissot	28,020	Sortie d'agglo Le Pissot	4	30 m	Ouvert
	St-Hilaire-de-Riez	28,020	Sortie d'agglo Le Pissot	31,390	Entrée d'agglo Orouet	3	100 m	Ouvert
	Orouet	31,390	Entrée d'agglo Orouet	32,800	Sortie d'agglo Orouet	4	30 m	Ouvert
	St-Jean-de-Monts	32,800	Sortie d'agglo Orouet	35,400	RD 38B2	3	100 m	Ouvert
	La Barre-de-Monts	51,080	Début 2x2 voies	51,400	Entrée d'agglo La Barre-de-Monts	3	100 m	Ouvert
	La Barre-de-Monts	51,400	Entrée d'agglo La Barre-de-Monts	52,470	Sortie d'agglo La Barre-de-Monts	4	30 m	Ouvert
	La Barre-de-Monts	52,470	Sortie d'agglo La Barre-de-Monts	66..908	Fin 2x2 voies	3	100 m	Ouvert
	Barbâtre							
	La Guérinière							
RD 38 B 1								
	Givrand	0,000	RD 38 (PR 19,000)	7,889	RD 38 (PR 25,750)	3	100 m	Ouvert
	St-Gilles-Croix-de-Vie							
	Le Fenouiller							
	St-Hilaire-de-Riez							
RD 38 B2								
	St-Jean-de-Monts		RD 38 (PR 35,400)		RD 51	3	100 m	Ouvert
RD 38 B3								
	La Barre-de-Monts	51,063	RD38	52,470	RD22	3	100 m	Ouvert
RD 46								
	La Faute-sur-Mer	0,000	Début	2,480	Sortie d'agglo La Faute-sur-Mer	4	30 m	Ouvert

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

	La Faute-sur-Mer	2,480	Sortie d'agglo La Faute-sur-Mer	5,440	Entrée d'agglo La Tranche-sur-Mer	3	100 m	Ouvert
	La Tranche-sur-Mer							
	La Tranche-sur-Mer	5,440	Entrée d'agglo La Tranche-sur-Mer	9,180	RD 747	4	30 m	Ouvert
RD 46 C								
	L'Aiguillon-sur-Mer		RD 746 A		RD 46 D		30 m	Ouvert
RD 46 D								
	L'Aiguillon-sur-Mer		RD 46 C		RD 46		30 m	Ouvert
	La Faute-sur-Mer							
RD 69								
	St-Hilaire-de-Riez	0,000	Début	1,000	Fin zone 70	4	30 m	Ouvert
	St-Hilaire-de-Riez	1,000	Fin zone 70	6,580	Entrée d'agglo Soullans	3	100 m	Ouvert
	Notre Dame de Riez							
	Soullans							
	Soullans	6,580	Entrée d'agglo Soullans	8,000	Sortie d'agglo Soullans	4	30 m	Ouvert
	Soullans	8,000	Sortie d'agglo Soullans		Limite de commune Challans	3	100 m	Ouvert
RD 200								
RD 200-1	Luçon	0,000	RD 949	1,900	RD 746	3	100 m	Ouvert
RD 200-2	Luçon	1,900	RD 746	3,800	RD 949	4	30 m	Ouvert
RD 201								
RD 201-1	Luçon	0,000	RD 746	1,432	RD 949	4	30 m	Ouvert
RD 203								
RD 203	Pouzauges	1,292	RD 752	3,182	Fin rocade EST	3	100 m	Ouvert
RD 746								
	St-Florent-des-Bois		Limite de commune La Roche / yon	21,815	RD 19 - RD 60	3	100 m	Ouvert
	Château-Guibert							
	Mareuil-sur-Lay							
	Mareuil-sur-Lay	21,815	RD 19 - RD 60	22,980	Sortie d'agglo Mareuil-sur-Lay	4	30 m	Ouvert
	Mareuil-sur-Lay	22,980	Sortie d'agglo Mareuil-sur-Lay	29,400	Entrée d'agglo Luçon	3	100 m	Ouvert
	Corpe							
	Luçon							
	Luçon	29,400	Entrée d'agglo Luçon	30,460	RD 200 OUEST	4	30 m	Ouvert
	Luçon	31,567	RD 949	32,600	Sortie d'agglo Luçon	4	30 m	Ouvert
	Luçon	32,600	Sortie d'agglo Luçon	38,680	Entrée d'agglo Triaize	3	100 m	Ouvert
	Triaize							
	Triaize	38,680	Entrée d'agglo Triaize	39,950	Sortie d'agglo Triaize	4	30 m	Ouvert
	Triaize	39,950	Sortie d'agglo Triaize	44,850	Entrée d'agglo St-Michel-en-l'Herm	3	100 m	Ouvert
	St-Michel-en-l'Herm							
	St-Michel-en-l'Herm	44,850	Entrée d'agglo St-Michel-en-l'Herm	47,750	Sortie d'agglo St-Michel-en-l'Herm	4	30 m	Ouvert
	St-Michel-en-l'Herm	47,750	Sortie d'agglo St-Michel-en-l'Herm	51,240	RD 44	3	100 m	Ouvert
RD 746 A								
	St-Michel-en-l'Herm	0,000	RD 746	0,750	RD 46 C	4	30 m	Ouvert
	L'aiguillon-sur-Mer							
RD 747								
	Les Clouzeaux		Limite de commune La Roche / Yon	6,744	RD 2747	2	250 m	Ouvert
	Aubigny							
	Aubigny	6,744	RD 2747	19,620	Entrée d'agglo Moutiers-les-Mauxfaits	3	100 m	Ouvert
	Nesmy							
	La Boissière-des-Landes							
	St-Vincent-sur-Graon							
	Moutiers-les-Mauxfaits							
	Moutiers-les-Mauxfaits	19,620	Entrée d'agglo Moutiers-les-Mauxfaits	20,700	Sens unique	4	30 m	Ouvert
	Moutiers-les-Mauxfaits	20,870	Sens unique	21,290	Sortie d'agglo Moutiers-les-Mauxfaits	4	30 m	Ouvert
	Moutiers-les-Mauxfaits	21,290	Sortie d'agglo Moutiers-les-Mauxfaits	37,700	Entrée d'agglo La Tranche-sur-Mer	3	100 m	Ouvert
	Le Bernard							
	Le Givre							
	La Jonchère							
	Angles							
	La Tranche-sur-Mer							
	La Tranche-sur-Mer	37,700	Entrée d'agglo La Tranche-sur-Mer	38,550	RD 46	4	30 m	Ouvert
RD 752								
	St-Michel-Mont-Mercure	17,080	Entrée d'agglo, RD 755	17,815	Sortie d'agglo St-Michel-Mont-Mercure	4	30 m	Ouvert

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

	St-Michel-Mont-Mercure	17,815	Sortie d'agglo St-Michel-Mont-Mercure	23,180	Entrée d'agglo Pouzauges	3	100 m	Ouvert
	La Flocellière							
	Pouzauges							
	Pouzauges	23,180	Entrée d'agglo Pouzauges	25,360	RD203	4	30 m	Ouvert
RD 753								
	Tiffauges	0,000	Limite Dépt. 49	0,600	Sortie d'agglo Tiffauges	4	30 m	Ouvert
	Tiffauges	0,600	Sortie d'agglo Tiffauges	18,870	Limite Dépt. 44	3	100 m	Ouvert
	La Bruffière							
	Treize-Septiers							
	La Guyonnière							
	St-Hilaire-de-Loulay							
	Montaigu							
	Boufféré							
	St-Philbert-de-Bouaine	27,170	Limite Dépt. 44	30,350	Entrée d'agglo Rocheservière	3	100 m	Ouvert
	Rocheservière							
	Rocheservière	30,350	Entrée d'agglo Rocheservière	32,060	Sortie d'agglo Rocheservière	4	30 m	Ouvert
	Rocheservière	32,060	Sortie d'agglo Rocheservière	33,963	Limite Dépt. 44	3	100 m	Ouvert
	Falleron	47,200	Limite Dépt. 44	48,480	Entrée d'agglo Falleron	3	100 m	Ouvert
	Falleron	48,480	Entrée d'agglo Falleron	49,370	Sortie d'agglo Falleron	4	30 m	Ouvert
	Falleron	49,370	Sortie d'agglo Falleron	52,900	Entrée d'agglo Froidfond	3	100 m	Ouvert
	Froidfond							
	Froidfond	52,900	Entrée d'agglo Froidfond	53,880	Sortie d'agglo Froidfond	4	30 m	Ouvert
	Froidfond	53,880	Sortie d'agglo Froidfond		limite de commune Chalans	3	100 m	Ouvert
	Le Perrier		limite de commune Chalans	71,600	Entrée d'agglo Le Perrier	3	100 m	Ouvert
	Le Perrier	71,600	Entrée d'agglo Le Perrier	72,160	Sortie d'agglo Le Perrier	4	30 m	Ouvert
	Le Perrier	72,160	Sortie d'agglo Le Perrier	76,680	RD 38B2	3	100 m	Ouvert
	St-Jean-de-Monts							
RD 754								
	Le Fenouiller	22,630	RD 32	24,450	Entrée d'agglo Le Fenouiller	3	100 m	Ouvert
	Le Fenouiller	24,450	Entrée d'agglo Le Fenouiller	29,325	RD 38	4	30 m	Ouvert
	St-Gilles-Croix-de-Vie							
RD 755								
	St-Paul-en-Pareds	32,393	Limite de commune Les Herbiers	39,600	Entrée d'agglo L'Epaux	3	100 m	Ouvert
	St-Mars-la-Réorthe							
	St-Michel-Mont-Mercure							
	St-Michel-Mont-Mercure	39,600	Entrée d'agglo L'Epaux	41,256	D752	4	30 m	Ouvert
RD 758								
	Bouin	0,000	Limite Département 44	4,810	Entrée d'agglo Bouin	3	100 m	Ouvert
	Bouin	4,810	Entrée d'agglo Bouin	6,140	Sortie d'agglo Bouin	4	30 m	Ouvert
	Bouin	6,140	Sortie d'agglo Bouin	12,110	Entrée d'agglo Beauvoir-sur-Mer	3	100 m	Ouvert
	Beauvoir-sur-Mer							
	Beauvoir-sur-Mer	12,110	Entrée d'agglo Beauvoir-sur-Mer	13,310	RD 948	4	30 m	Ouvert
RD 763								
	Montaigu	13,035	RN 137	13,867	RD 753	3	100 m	Ouvert
	Boufféré							
	Boufféré	13,867	RD 753	14,180	Sortie d'agglo Mirville	4	30 m	Ouvert
	Boufféré	14,180	Sortie d'agglo Mirville	15,150	Entrée d'agglo Boufféré	3	100 m	Ouvert
	Boufféré	15,150	Entrée d'agglo Boufféré	15,540	Fin de zone 70	4	30 m	Ouvert
	Boufféré	15,540	Fin de zone 70	16,360	Sortie d'agglo Boufféré	4	30 m	Ouvert
	Boufféré	16,360	Sortie d'agglo Boufféré	16+1.039	RN 1137	3	100 m	Ouvert
	Boufféré	16+1.039	RN 1137	39,200	RD 937	2	250 m	Ouvert
	L'Herbergement							
	St-Sulpice-le-Verdon							
	St-Denis-la-Chevasse							
	Saligny							
	Belleville-sur-Vie							
RD 937								
	Mouilleron-le-Captif		Limite de commune La Roche / yon	10,900	Fin 2x2 voies	2	250 m	Ouvert
	Le Poiré-sur-Vie							
	Dompierre-sur-Yon							
	Bellevile-sur-Vie							
	Bellevile-sur-Vie	10,900	Fin 2x2 voies	11,740	Entrée d'agglo Belleville-sur-Vie	3	100 m	Ouvert
	Bellevile-sur-Vie	11,740	Entrée d'agglo Belleville-sur-Vie	12,510	Sens unique	4	30 m	Ouvert
	Bellevile-sur-Vie	12,685	Sens unique	13,280	Sortie d'agglo Bellevile-sur-Vie	4	30 m	Ouvert
	Bellevile-sur-Vie	13,280	Sortie d'agglo Bellevile-sur-Vie	19,950	Entrée d'agglo Les Lucs-sur-Boulogne	3	100 m	Ouvert

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

	Beaufou							
	Les Lucs-sur-Boulogne							
	Les Lucs-sur-Boulogne	19,950	Entrée d'agglo Les Lucs-sur-Boulogne	21,400	Sortie d'agglo Les Lucs-sur-Boulogne	4	30 m	Ouvert
	Les Lucs-sur-Boulogne	21,400	Sortie d'agglo Les Lucs-sur-Boulogne	31,621	RD 753	3	100 m	Ouvert
	Rocheservière							
	Rocheservière	31,621	RD 753	32,440	Sortie d'agglo Rocheservière	4	30 m	Ouvert
	Rocheservière	32,440	Sortie d'agglo Rocheservière	43,025	Limite Département 44	3	100 m	Ouvert
	St-Philbert-de-Bouaine							
RD 938 ter								
	Fontaines	17,990	RD 20		Limite de Commune Fontenay	3	100 m	Ouvert
	Pissotte	23,150	limite de commune Fontenay	25,000	Entrée d'agglo Pissote	3	100 m	Ouvert
	Pissotte	25,000	Entrée d'agglo Pissote	26,070	Sortie d'agglo Pissote	4	30 m	Ouvert
	Pissotte	26,070	Sortie d'agglo Pissote	28,720	Entrée d'agglo Fourchaud	3	100 m	Ouvert
	Sérigné							
	Bourneau	28,720	Entrée d'agglo Fourchaud	29,710	Sortie d'agglo Fourchaud	4	30 m	Ouvert
	Bourneau	29,710	Sortie d'agglo Fourchaud	45,655	La Tardière	3	100 m	Ouvert
	Cezais							
	Antigny							
	La Châtaigneraie							
	La Tardière							
RD 948								
	Bournezeau		RD 949 Bis		Limite de commune La Roche / Yon	3	100 m	Ouvert
	Fougeré							
	La Chaize-le-Vicomte							
	Mouilleron-le-Captif	39,800	Limite de commune La Roche / Yon	47,920	Entrée d'agglo Aizenay	2	250 m	Ouvert
	Venansault							
	La Genetouze							
	Aizenay							
	Aizenay	47,92	Entrée d'agglo Aizenay	75+1.280	Entrée d'agglo Pont-Habert	3	100 m	Ouvert
	Maché							
	St-Christophe-du-Lign.							
	La Garnache							
	Sallertaine							
	Sallertaine	75+1.280	Entrée d'agglo Pont-Habert	77,000	Fin de zone 70	4	30 m	Ouvert
	Sallertaine	77,000	Fin de zone 70	83,850	Entrée d'agglo St-Gervais	3	100 m	Ouvert
	St-Urbain							
	St-Gervais	83,850	Entrée d'agglo St-Gervais	85+1.030	Sortie d'agglo St-Gervais	4	30 m	Ouvert
	St-Gervais	85+1.030	Sortie d'agglo St-Gervais	86,860	Entrée d'agglo Beauvoir-sur-Mer	3	100 m	Ouvert
	Beauvoir-sur-Mer							
	Beauvoir-sur-Mer	86,860	Entrée d'agglo Beauvoir-sur-Mer	89,050	Sortie d'agglo Beauvoir-sur-Mer	4	30 m	Ouvert
	La Guérinière	106,370	RD 38	108,670	RD 95C	3	100 m	Ouvert
	L'Epine							
	L'Epine	108,670	RD 95 C	109,290	Début 2x2 voies	3	100 m	Ouvert
	Noirmoutier-en-l'Ile	109,290	Début 2x2 voies	109,720	Av. de Padron	3	100 m	Ouvert
	Noirmoutier-en-l'Ile	109,720	Av. de Padron	110,050	Fin de 2x2 voies	4	30 m	Ouvert
RD 948bis								
	Longèves		Limite de commune Fontenay	8,470	RN 148 / RD 949	3	100 m	Ouvert
RD 949								
	Longèves	0,000	RN 148	9,770	Entrée d'agglo Mouzeuil-St-Martin	3	100 m	Ouvert
	Pétosse							
	Mouzeuil-St-Martin							
	Mouzeuil-St-Martin	9,770	Entrée d'agglo Mouzeuil-St-Martin	11,640	Sortie d'agglo Mouzeuil-St-Martin	4	30 m	Ouvert
	Mouzeuil-St-Martin	11,640	Sortie d'agglo Mouzeuil-St-Martin	13,210	Entrée d'agglo Nailliers	3	100 m	Ouvert
	Nailliers							
	Nailliers	13,210	Entrée d'agglo Nailliers	15,210	Sortie d'agglo Nailliers	4	30 m	Ouvert
	Nailliers	15,210	Sortie d'agglo Nailliers	16,550	Fin zone 70	3	100 m	Ouvert
	Nailliers	16,550	Fin zone 70	17,550	Sortie d'agglo Chevrette	4	30 m	Ouvert
	Nailliers	17,550	Sortie d'agglo Chevrette	20,586	RN 137	3	100 m	Ouvert
	St-Aubin-la-Plaine							
	Ste-Gemme-la-Plaine							
	Ste-Gemme-la-Plaine	20,586	RN 137	22,800	Entrée d'agglo Luçon	3	100 m	Ouvert
	Luçon							
	Luçon	22,800	Entrée d'agglo Luçon	24,700	Brd. de l'Océan	4	30 m	Ouvert
	Luçon	24,700	Brd. de l'Océan	25,100	Place du Minage	3	100 m	u
	Luçon	25,100	Place du Minage	25,500	Rue de Milandy	4	30 m	Ouvert
	Luçon	25,500	Rue de Milandy	25,800	Rue de l'Aumônerie	3	100 m	u
	Luçon	25,800	Rue de l'Aumônerie	28,620	Sortie Beugné-l'Abbé	4	30 m	Ouvert

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

	Les Magnils-Reigniers							
	Les Magnils-Reigniers	28,620	Sortie Beugné-l'Abbé	37,910	Entrée d'agglo St-Cyr-en-Talmondais	4	30 m	Ouvert
	Chasnais							
	Lairoux							
	La Claye							
	St-Cyr-en-Talmondais							
	St-Cyr-en-Talmondais	37,910	Entrée d'agglo St-Cyr-en-Talmondais	39,100	Sortie d'agglo St-Cyr-en-Talmondais	4	30 m	Ouvert
	St-Cyr-en-Talmondais	39,100	Sortie d'agglo St-Cyr-en-Talmondais	44,770	RD 747	3	100 m	Ouvert
	Le Givre							
	Le Givre	44,770	RD 747	50,130	Entrée d'agglo Avrillé	3	100 m	Ouvert
	Le Bernard							
	Avrillé							
	Avrillé	50,130	Entrée d'agglo Avrillé	50,985	Dédoublement	4	30 m	Ouvert
	Avrillé	51,320	Dédoublement	51,650	Sortie d'agglo Avrillé	4	30 m	Ouvert
	Avrillé	51,650	Sortie d'agglo Avrillé	59,850	Entrée d'agglo Talmont-St-Hilaire	3	100 m	Ouvert
	St-Hilaire-la-Forêt							
	Poiroux							
	Talmont-St-Hilaire							
	Talmont-St-Hilaire	59,850	Entrée d'agglo Talmont-St-Hilaire	60,537	RD 108	4	30 m	Ouvert
	Talmont-St-Hilaire	60,537	RD 108	62,320	Sortie d'agglo Talmont-St-Hilaire	3	100 m	Ouvert
	Talmont-St-Hilaire	62,320	Sortie d'agglo Talmont-St-Hilaire	69,310	Limite de commune Château d'Olonne	3	100 m	Ouvert
RD 949 bis								
	La Châtaigneraie		RD 938 Ter	12,100	RD 752	3	100 m	Ouvert
	Antigny							
	Cheffois							
	Chantonnay	32,314	RD 914 Ter	34,100	Sortie d'agglo Chantonnay	4	30 m	Ouvert
	Chantonnay	34,100	Sortie d'agglo Chantonnay	43,384	RD 948	3	100 m	Ouvert
	Bournezeau							
RD 960 bis								
	Pouzauges		Début déviation	21,200	Entrée d'agglo St-Prouant	3	100 m	Ouvert
	Le Boupère							
	St-Prouant							
	St-Prouant	21,200	Entrée d'agglo St-Prouant	22,390	Sortie d'agglo St-Prouant	4	30 m	Ouvert
	St-Prouant	22,390	Sortie d'agglo St-Prouant	30,740	Entrée d'agglo Chantonnay	3	100 m	Ouvert
	Sigournais							
	St-Germain-de-Prinçay							
	Chantonnay							
	Chantonnay	30,740	Entrée d'agglo Chantonnay	32,314	RD 949 Bis	4	30 m	Ouvert
RD 2747								
	Aubigny	6,850	RD 747	7,240	RD 50	3	100 m	Ouvert
	Aubigny	7,240	RD 50	8,580	Zone 30	4	30 m	Ouvert

ARTICLE 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et n° 95-21 susvisés.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

ARTICLE 4 : Le certificat d'urbanisme, quand il est demandé, doit informer le pétitionnaire lorsque le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou de plusieurs infrastructures routières, ainsi que le classement des voies en cours.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et d'un affichage à la Mairie des communes concernées pendant un mois.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté doit être annexé par le Maire des communes concernées au plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, aux plans d'aménagement de zones et au plan de sauvegarde et de mise en valeur.
Les périmètres des secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, sur ceux des plans d'aménagement de zones et du plan de sauvegarde et de mise en valeur, par les Maires des communes concernées.
Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions d'isolement acoustique de nature à le réduire, sont tenus à la disposition du public à la préfecture du département de la Vendée, aux sous-préfectures des Sables d'Olonne et Fontenay le Comte, dans les mairies des communes concernées, à la Direction Départementale de l'Equipement de la Vendée ainsi que dans les bureaux de ses subdivisions territoriales.

ARTICLE 7 : La mention des lieux où cet arrêté peut être consulté est insérée dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan - Vendée-Matin et affichée à la Mairie des communes concernées.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de NANTES dans un délai de deux mois à compter de la date de parution la plus récente des deux journaux faisant mention des lieux où on peut le consulter.

Le présent arrêté sera notifié :

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

- Au Secrétaire Général de la Préfecture
- Au Sous-Préfet des Sables d'Olonne
- Au Sous-Préfet de Fontenay-Le-Comte
- Aux Maires des communes concernées
- Au Directeur Départemental de L'Equipement

Qui sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.
Une ampliation du présent arrêté sera en outre adressée :
- Au Président du Conseil Général de La Vendée
- Au Président de l'Association des Maires du Département de La Vendée
- Au Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales.

Fait à La Roche sur Yon, le 19 mars 2001

LE PRÉFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaires Général
Yves LUCCHESI

Annexe :
Carte représentant la catégorie des infrastructures

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 01/DDE/222 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des batiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant :
Les projets routiers et autoroutiers

LE PRÉFET DE LA VENDÉE,
Chevalier de la Légion d'Honneur

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le Département de la Vendée aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres en projets mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

ARTICLE 2 : Le tableau ci-après donne, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, le type de tissu urbain ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons comptés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

PROJETS ROUTIERS

Nom de la Voie	Communes concernées	PR début	Fin	Catégorie	Largeur du secteur le bruit	Tissu
liaison Beauvoir / la Barre	Beauvoir-Sur-Mer / La Barre	RD 22	RD 38	3	100m	ouvert
déviation de Beauvoir / St Gervais	Beauvoir-Sur-Mer / St-Urbain / St-Gervais	RD 22	RD 948	3	100 m	ouvert
contournement Ouest de Challans	Challans / Sallertaine / Le Perrier	RD 948	RD 753	3	100 m	ouvert
liaison Challans/ Loire Atlantique	La Garnache	RD 32 PR 52,000	limite du département de la Loire Atlantique	3	100 m	ouvert
déviation sud d'Aizenay	Aizenay	RD 948 PR 48,00	RD 948 PR 51,00	3	100 m	ouvert
jonction La Roche / Bournezeau, déviation de la Pelonnière	Fougéré	RD 948 PR 17,00	RD 948 PR 21,00	3	100 m	ouvert
liaison contournement nord des Herbiers / A87 et contournement sud	La Gaubretière / Les Herbiers	RD 755	A 87	3	100 m	ouvert
déviation de la Bruffière	La Bruffière	RD 755 PR?	RD 755	non classée	100 m	ouvert
créneau de dépassement de Baguenard	Bourneau	RD 938ter PR 29,00	RD 938ter PR 32,00	3	100 m	ouvert
liaison Longèves / Sérigné / Pissotte	Longèves / Sérigné / Pissotte	RD 938ter	RD 949	3	100 m	ouvert
liaison Moreilles/ Puyravault/ Pont du Brault	Moreilles / Puyravault / Champagné les Marais / Ste-Radegonde des Noyers	RD 10a	RD 10a	3	100 m	ouvert
déviation nord de Luçon	Ste-Gemme la Plaine / Luçon / Les Magnils-Reigniers	RD 949 PR 23,50	RD 949 PR 30,5	3	100 m	ouvert
déviation sud de Talmont St Hilaire	Talmont St Hilaire	RD949	RD949	3	100 m	ouvert
Déviation de La Faute-sur-Mer	St_Michel en l'Herm / Grues / La Faute-sur-Mer / La Tranche-sur-Mer	RD 746	RD 747	3	100 m	ouvert
Liaison Challans / St-Jean de Mont	Challans / Soullans / Le Périer / St-Jean de Monts	RD 753	RD 38	3	100 m	ouvert
Déviation de Pissotte	St-Hilliaire du Riez	RD 38 B1 (PR 7,830)	RD 38	3	100 m	ouvert
Liaison giratoire Napoléon Vendée (RN 160) à la RD 948 (Route de la Chaise)	La Roche sur Yon	RN 160	RD 948	3	100 m	ouvert
RN 160 / Liaison La Mothe-Achard - Les Sables d'Olonne	St-Mathurin / Ste-Foy / Olonne sur Mer	PR 78	PR 89 Giratoire Vannerie	3	100 m	ouvert
contournement large des Sables d'Olonne	Olonne-sur-Mer / Château d'Olonne	RD 949	RN 160	3	100 m	ouvert

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1B-DE

PROJETS AUTOROUTIERS

Voies	Communes concernées	Délimitation des tronçons				Catégorie	secteur affecté par le bruit	Tissu
		PR début	Désignation	PR fin	Désignation			
A 87								
	Montagne sur S.	63,3	Limite de département		RN 160	2	250 m	Ouvert
	St-Laurent sur S.							
	La Verrie							
	La Gaubretière							
	Les Herbiers							
	Beaurepaire							
	St-Fulgent							
	Mesnard la B.							
	St-André G.							
	Les Essarts							
	La Merlatière							
	La Férrière							
	La Chaize le V.							
	La Roche sur Yon							
	Aubigny							
	Les Clouzeaux							

ARTICLE 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et n° 95-21 susvisés.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.
ARTICLE 4 : Le certificat d'urbanisme, quand il est demandé, doit informer le pétitionnaire lorsque le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou de plusieurs infrastructures routières, ainsi que le classement des voies en cours.
ARTICLE 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et d'un affichage à la Mairie des communes concernées pendant un mois.
ARTICLE 6 : Le présent arrêté doit être annexé par le Maire des communes concernées au plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, aux plans d'aménagement de zones et au plan de sauvegarde et de mise en valeur.
Les périmètres des secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols et, s'il y a lieu, sur ceux des plans d'aménagement de zones et du plan de sauvegarde et de mise en valeur, par les Maires des communes concernées.
Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions d'isolement acoustique de nature à le réduire, sont tenus à la disposition du public à la préfecture du département de la Vendée, aux sous-préfectures des Sables d'Olonne et Fontenay le Comte, dans les Mairies des communes concernées, à la Direction Départementale de l'Equipement de la Vendée ainsi que dans les bureaux de ses subdivisions territoriales.
ARTICLE 7 : La mention des lieux où cet arrêté peut être consulté est insérée dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan - Vendée-Matin et affichée à la Mairie des communes concernées.
ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de NANTES dans un délai de deux mois à compter de la date de parution la plus récente des deux journaux faisant mention des lieux où on peut le consulter.
Le présent arrêté sera notifié :
- Au Secrétaire Général de la Préfecture
- Au Sous-Préfet des Sables d'Olonne
- Au Sous-Préfet de Fontenay-Le-Comte
- Aux Maires des communes concernées
- Au Directeur Départemental de L'Equipement

Qui sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.
Une ampliation du présent arrêté sera en outre adressée :
- Au Président du Conseil Général de La Vendée
- Au Président de l'Association des Maires du Département de La Vendée
- Au Président de la Société des Autoroutes du Sud de la France
- Au Directeur Départemental Des Affaires Sanitaires et Sociales.

Fait à La Roche sur Yon, le 19 mars 2001

LE PRÉFET,
Pour le Préfet,
Le Secrétaires Général
Yves LUCCHESI

Annexe : Carte représentant la catégorie des infrastructures

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_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.e – BOIS ET FORETS RELEVANT DU REGIME FORESTIER

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_1B-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA VENDÉE

PREFECTURE DE VENDEE
DIRECTION DES ACTIONS DE L'ETAT
ET DES POLITIQUES INTERMINISTERIELLES
1er bureau

Arrêté n° 05.DAEPI/1.112
accordant le bénéfice du régime forestier à des parcelles appartenant
au Département de la Vendée – Rives de la Mère et Bois de Pissotte

Le Préfet de Vendée,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code forestier, notamment ses articles L 111-1, L 141-1, R 141-5 et R 141-6 ;

VU le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des Préfets et à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements;

VU la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du 12 mars 2004;

VU les procès-verbaux de reconnaissance contradictoire du 24 juin 2004;

VU l'avis favorable du Directeur Régional de l'Office National des Forêts du 9 mars 2005;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1 : bénéficient du régime forestier les parcelles suivantes, appartenant au Département de la Vendée, et situées sur le territoire communal de Mervent et de Pissotte, pour une superficie totale de **11,5383 ha.**

Commune de MERVENT (Rives de la Mère)

Section	Parcelle	Contenance
D	924	0,0840 ha
D	925	0,1905 ha
D	926	0,9695 ha
D	927	0,2960 ha
D	451	1,9500 ha
D	1056	0,1110 ha
D	1074	1,4981 ha
D	1243	0,0520 ha
D	1244	0,0400 ha
D	1868	0,5522 ha
TOTAL		**5,7433 ha**

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_1B-DE

Commune de PISSOTTE (Bois de Pissotte)

Section	Parcelle	Contenance
B	98	1,0440 ha
B	100	0,4070 ha
B	101	0,1675 ha
B	102	0,9740 ha
B	103	0,3270 ha
B	104	0,1722 ha
B	105	1,0620 ha
B	180	0,2059 ha
B	181	0,2059 ha
B	289	0,3105 ha
B	290	0,9190 ha
TOTAL		**5,7950 ha ha**

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché en Mairies de Mervent et de Pissotte.

Article 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de Vendée, le Président du Conseil Général de la Vendée, le Directeur de l'Office National des Forêts pour le Centre-Ouest sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la Préfecture, et dont une ampliation sera adressée au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, aux Maires de Mervent et de Pissotte et au Directeur de l'O.N.F. Centre-Ouest.

La Roche-sur-Yon, le 31 MAR. 2005
Le Préfet,

Pour copie conforme
Le Directeur

PRÉFECTURE DE LA VENDÉE * 28 *

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général de la Vendée

Salvador PEREZ

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_1B-DE

PREFECTURE DE VENDEE
D.A.E.P.I.
1ER BUREAU
****

Arrêté n° 97.DAEPI/1.115

Le Préfet de Vendée,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code forestier, notamment ses articles L 111-1, L 141-1, R 141-5 et R 141-6 ;

VU le décret n° 82.389 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les Départements ;

VU la délibération de la Commission Permanente de Conseil Général de Vendée en séance du 10/01/97 ;

VU le procès-verbal de reconnaissance contradictoire du 18/02/97;

VU l'avis favorable du Directeur Régional de l'Office National des Forêts du 3/04/97 ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1 : Bénéficient du régime forestier les parcelles de la propriété départementale Rives de la Mère et Bois de Pissotte cadastrées section D et B pour une superficie totale de **11,8735 ha** répartis comme suit :

Commune de MERVENT : RIVES DE LA MERE, soit 2,7345 ha

D 506	0,0330 ha
D 508	1,2430 ha
D 1066	0,7655 ha
D 1428	0,6930 ha

Commune de PISSOTTE : BOIS DE PISSOTTE, soit 9,1390 ha

B 216	9,1390 ha

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie de Mervent et Pissotte.

Article 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de Vendée, les Maires de Mervent et Pissotte, le Directeur Régional de l'Office National des Forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au Recueil des actes administratifs de la Préfecture, et dont une ampliation sera adressée au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, aux Maires et au Directeur Régional de l'O.N.F.

La Roche-sur-Yon, le 14 AVR. 1997

Pour ampliation
Le Chef de Bureau

Maryvonne RAYNAUD

PREFECTURE DE LA VENDEE

Le Préfet,
Pour le Préfet :
Le Secrétaire Général de la Vendée

Yves LUCCHESI

RELEVE DE PROPRIETE

ANNEE DE MAJ	2009	DEP DIR	85 0	COM	176 PISSOTTE	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	+00011

Propriétaire PBC2RG ETAT MINISTERE DE L'AGRICULTURE
BP 32027 10 B RUE SARRAZIN 44020 NANTES CEDEX 01
gérant,mandataire,gestionnaire PBC2RH OFFICE NATIONAL DES FORETS
BP 32027 44020 NANTES CEDEX 01

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL												
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
76	B	84		5105	SAINT LUC	B071	A	01	00	01001	0110302 Y	A	C	H	MA	6	1133		EP						

			R EXO		1133 EUR					R EXO					1133 EUR		R EXO					1133 EUR			
REV IMPOSABLE		1133 EUR	COM							DEP							R								
			R IMP		0 EUR					R IMP					0 EUR		R IMP					0 EUR			

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
80	B	36	--	LE POIRON	B062		1	A		P	04		1 57 60	68,72		TA					
80	B	37	--	LE POIRON	B062		1	A		P	04		2 01 55	87,9		TA					
76	B	60	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	04		4 65 55	27,99		TA					
76	B	61	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1						7 30 50								
								A	A	BR	03		5 00 00	78,85		TA					
								A	B	BR	03		2 30 50	36,36		TA					
76	B	62	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1						13 53 95								
								A	AJ	BF	08		4 00 00	62,14	D	TA		62,14	100		
															R	TA		62,14	100		
															TC	PF	52	62,14	100		
								A	AK	BR	03		6 76 98	106,77		TA					
								A	B	B	99		2 76 97	2		TA					
76	B	63	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BR	03		29 37	4,62		TA					
76	B	64	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	04		82 60	4,98		TA					
76	B	65	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	04		14 36 90	86,41		TA					
76	B	66	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	04		86 60	5,21		TA					
76	B	67	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	05		3 51 60	8,27		TA					
76	B	68	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	05		1 67 75	3,94		TA					
76	B	69	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	04		14 45 55	86,94		TA					
76	B	70	--	CHAMP DU POTEAU	B013		1						10 51 80								

Source : Direction Générale des Finances Publiques

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_1B-DE

ANNEE DE MAJ	2009	DEP DIR	85 0	COM	176 PISSOTTE	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	+00011

Propriétaire PBC2RG ETAT MINISTERE DE L'AGRICULTURE
BP 32027 10 B RUE SARRAZIN 44020 NANTES CEDEX 01
gérant,mandataire,gestionnaire PBC2RH OFFICE NATIONAL DES FORETS
BP 32027 44020 NANTES CEDEX 01

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
								A	AJ	BS	04		5 25 90	31,64		TA					
								A	AK	B	99		5 25 90	3,82		TA					
76	B	71	-	CHAMP DU POTEAU	B013		1	A		BS	04		26 20	1,57		TA					
76	B	72	-	CHAMP DU POTEAU	B013		1						76 50								
								A	AJ	BS	04		38 25	2,29		TA					
								A	AK	B	99		38 25	0,27		TA					
76	B	73		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						39 20								
								A	AJ	BS	05		23 52	0,55		TA					
								A	AK	B	99		15 68	0,12		TA					
76	B	74		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		2 76 25	6,5		TA					
76	B	75		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		47 00	1,1		TA					
76	B	76		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		9 40 00	22,1		TA					
76	B	77		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		10 22 95	24,06		TA					
76	B	78		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		10 63 90	25,02		TA					
76	B	79		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		1 01 95	2,39		TA					
76	B	80		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						8 61 30								
								A	A	BR	03		6 31 30	99,56		TA					
								A	B	BR	03		80 00	12,62		TA					
								A	C	BR	03		1 50 00	23,66		TA					
76	B	81		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						8 84 50								
								A	A	BR	03		3 30 00	52,05		TA					
								A	B	BR	03		4 84 50	76,4		TA					
								A	C	BR	03		70 00	11,05		TA					
76	B	82		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BR	03		8 44 00	133,09		TA					
76	B	83		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		T	05		88 00	19,16		TA					
76	B	84		SAINT LUC	B071		1	A		S			15 00	0							
76	B	85		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BR	03		55 78	8,8		TA					
76	B	86		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						3 19 20								
								A	AJ	BR	01		2 55 36	36,57		TA					
								A	AK	B	99		63 84	0,47		TA					
76	B	87		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						8 27 12								
								A	AJ	BR	03		3 30 85	52,17		TA					
								A	AK	B	99		4 96 27	3,6		TA					

Source : Direction Générale des Finances Publiques

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_18-DE

ANNEE DE MAJ	2009	DEP DIR	85 0	COM	176 PISSOTTE	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	+00011

Propriétaire PBC2RG ETAT MINISTERE DE L'AGRICULTURE
BP 32027 10 B RUE SARRAZIN 44020 NANTES CEDEX 01
gérant,mandataire,gestionnaire PBC2RH OFFICE NATIONAL DES FORETS
BP 32027 44020 NANTES CEDEX 01

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
76	B	88		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		1 00 75	2,37		TA					
76	B	89		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		64 50	1,51		TA					
76	B	90		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		2 28 15	5,37		TA					
76	B	91		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		9 30	0,22		TA					
76	B	92		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		11 10	0,25		TA					
76	B	93		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						6 99 85								
								A	A	BR	03		3 49 85	55,17		TA					
								A	B	BR	03		3 50 00	55,2		TA					
76	B	94		LA CABANE DES LINOTS	B010		1						10 55 50								
								A	A	BR	03		3 82 50	60,32		TA					
								A	B	BR	03		4 80 00	75,7		TA					
								A	C	BR	03		1 93 00	30,44		TA					
76	B	95		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BR	01		11 02 05	157,82		TA					
76	B	96		LA CABANE DES LINOTS	B010		1	A		BS	05		19 57 75	46,02		TA					
80	B	137		LE FOUGERAY	B032		1	A		BT	06		3 32 00	11,91		TA					
80	B	138		LE FOUGERAY	B032		1	A		P	04		59 40	25,9		TA					
76	B	179		LA CABANE DES LINOTS	B010	0087	1						8 48 75								
								A	A	B	99		4 98 75	3,62		TA					
								A	BJ	BR	03		1 46 80	23,16		TA					
								A	BK	B	99		1 46 80	1,06		TA					
								A	CJ	BR	03		14 10	2,23		TA					
								A	CK	B	99		42 30	0,31		TA					
80	B	213		LE POIRON	B062	0035	1	A		BT	06		4 86 70	17,45		TA					
80	B	214		LE POIRON	B062	0035	1	A		BT	06		8 80	0,31		TA					
80	B	219		LE POIRON	B062	0182	1	A		BT	06		6 38 60	22,9		TA					
80	B	223		LE POIRON	B062	0185	1	A		BT	07		9 65	0,16		TA					
76	B	303		LE POIRON	B062	0017	1	A		BS	05		3 90	0,1		TA					
76	B	304		LE POIRON	B062	0017	1	A		BS	05		44 10	1,04		TA					

	HA A CA	REV IMPOSABLE	1922 EUR	R EXO COM	434 EUR	R EXO	1922 EUR	R EXO	1922 EUR												
CONT	227 11 02			R IMP	1488 EUR	DEP R IMP	0 EUR	R IMP	0 EUR	MAJ TC	0 EUR										

Source : Direction Générale des Finances Publiques

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_1B-DE

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_1B-DE

Commune de PISSOTTE

Plan Local d'Urbanisme

6.g – LES PERIMETRES AOC

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_1B-DE

Commune de Pissotte

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

6g

Les périmètres AOC

N

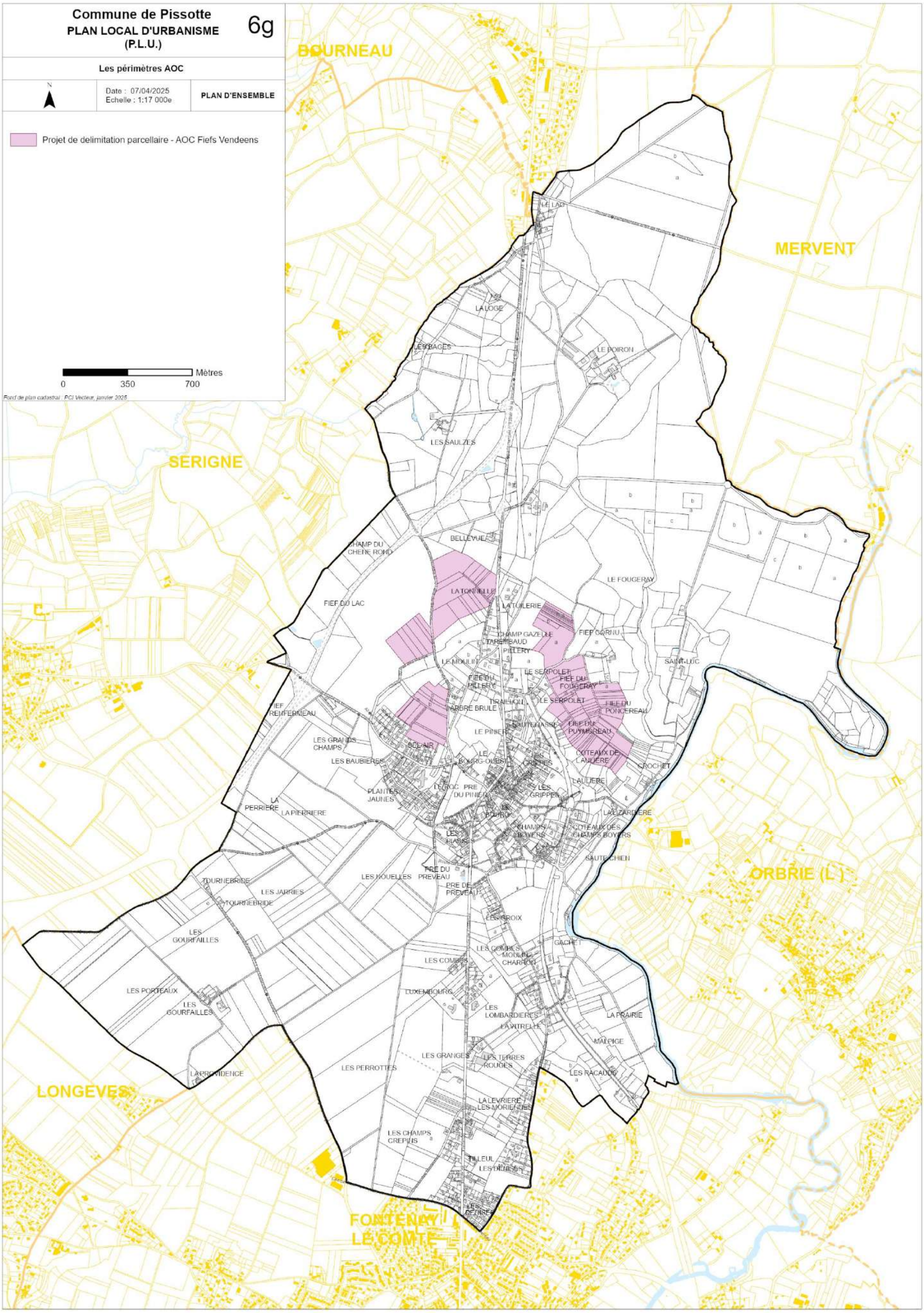
Date : 07/04/2025
Echelle : 1:17 000e

PLAN D'ENSEMBLE

Projet de delimitation parcellaire - AOC Fiefs Vendeens

Mètres
0 350 700

Fond de plan cadastral : PCI Vecteur, janvier 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_1B-DE

PISSOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

6i. LES PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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_1B-DE

LES PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREMPTION URBAIN (article L.211-1 du code de l'urbanisme) SERONT VERSES AU DOSSIER D'APPROBATION