

Reçu en Préfecture le **19/06/23**  
Affiché le : **19/06/23**  
N° 085-248500589-20230615-121634-DE-1-1

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 15 JUIN 2023**

**Sous la Présidence de Monsieur Luc Bouard, Président**

**Présents : 20**

**Monsieur Luc Bouard, Monsieur Yannick David, Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Jacky Godard, Monsieur David Bély, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sophie Montalétang, Madame Sylvie Durand, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Pierre Lefebvre, Madame Annabelle Pillenière, Monsieur Laurent Favreau, Monsieur François Gilet, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur Manuel Guibert, Madame Michelle Grellier, Madame Angie Leboeuf, Monsieur Thierry Ganachaud.**

**Absent donnant pouvoir : 1**

**M. Christophe Hermouet à M. Luc Bouard.**

**Secrétaire de séance : Monsieur Pierre Lefèbvre**

**Adopté à l'unanimité**  
**21 voix pour**

<b>2</b>	<b>RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA FERRIÈRE - APPROBATION DE LA PROCÉDURE</b>
----------	---

**Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud**

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

Compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge des procédures d'évolutions des PLU communaux du territoire communautaire.

C'est dans ce cadre que La Roche-sur-Yon Agglomération a prescrit la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière, par délibération du Bureau communautaire du 22 mars 2022, en vue de permettre l'implantation d'une unité de production de biomasse (bois déchiqueté), sur un ancien site d'exploitation agricole qui n'a pas vocation à être repris et qui dispose de bâtiments et d'installations existantes. Ce site est localisé au lieu-dit Landivisiau sur des parcelles situées sur les communes de La Ferrière et de La Merlatière, et a fait l'objet d'une procédure conjointe d'évolution des documents d'urbanisme de la commune de La Ferrière et de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts.

Cette procédure porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au sein de la zone agricole.

Par délibération du 20 octobre 2022, le Bureau communautaire a pris acte du bilan de la concertation préalable, lors

de laquelle aucune observation n'a été recueillie sur les registres mis à disposition ou déposée par courrier postal ou par mail. Le Bureau a donc décidé d'arrêter le projet de révision allégée de PLU de la commune de La Ferrière.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, une fois arrêté, ce projet de révision a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées, qui s'est déroulé le 28 novembre 2022.

Lors de cette réunion, les personnes publiques associées présentes ont exprimé les avis suivants :

- la Chambre d'Agriculture a précisé ne pas avoir d'observation à formuler, la demande d'évolution ayant été formulée lors de la demande de permis de construire
- le SCoT du Pays du Bocage vendéen n'avait pas d'observation, et a précisé que le projet n'induit pas de consommation foncière et n'a pas d'incidence sur l'environnement
- le SCoT du Pays Yon et Vie a émis un avis favorable car le projet n'induit pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et n'a pas d'impact sur l'agriculture, mais formule un point de vigilance global par rapport à l'accueil d'activités économiques en dehors des zones d'activités dédiées et au risque de mitage.

Par ailleurs, la collectivité a reçu les avis suivants des autres personnes publiques associées :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer, pas d'observation particulière ;
- Centre National de la Propriété Forestière, pas d'observation particulière.

En outre, par décision du 19 août 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire n'a pas soumis la révision allégée à évaluation environnementale.

Par arrêté communautaire n° 003-A-2023 du 9 janvier 2023, Monsieur Thierry GANACHAUD, 6<sup>ème</sup> Vice-Président de La Roche-sur-Yon Agglomération, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU de La Ferrière.

Cette enquête publique, menée conjointement avec la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts, s'est déroulée du 17 février 2023 au 4 mars 2023 inclus.

Le Commissaire-enquêteur a assuré deux permanences, l'une à la mairie de La Ferrière et l'autre à la mairie de La Merlatière, lors desquelles il n'a reçu aucune visite. Aucune observation n'a été enregistrée sur les deux registres mis à disposition dans les mairies concernées, et aucun courrier ni courriel en rapport avec le projet de révision allégée du PLU n'a été transmis.

Le Commissaire-enquêteur a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable au projet de révision allégée du PLU, assorti des réserves suivantes : « Avant la mise en activité totale du site de Landivisiau, VALDEFIS doit informer les maîtres d'ouvrage sur l'état de la demande, puis sur l'obtention de l'autorisation d'une activité ICPE (Code de l'Environnement) auprès des autorités compétentes ».

Conformément aux indications du Mémoire en Réponse transmis à l'issue de l'enquête, La Roche-Sur-Yon Agglomération et la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts pourront consulter le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée), lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

La révision allégée n° 1 du PLU de La Ferrière, présentée en annexe, est mise en forme à travers les documents suivants :

- ✓ le rapport de présentation
- ✓ le plan de zonage

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de La Ferrière et à La Roche-sur-Yon Agglomération (services techniques - 5 rue La Fayette) durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet de la Vendée, sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa publicité.

Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de La Ferrière, aux jours et heures habituels d'ouverture.

## DÉLIBÉRATION

### Le Bureau, après en avoir délibéré :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu les articles L. 153-34 et R. 153-12 du code de l'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat de La Roche-sur-Yon Agglomération,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Ferrière, approuvé le 5 mai 2021,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon,

Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Ferrière du 16 mars 2022 sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération pour le lancement de la procédure de révision allégée n° 1 du PLU,

Vu la délibération du Bureau communautaire en date du 22 mars 2022 prescrivant la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de La Ferrière et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire en date du 19 août 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Ferrière du 19 octobre 2022 prenant acte du bilan de la concertation préalable à l'arrêt de projet de révision allégée par La Roche-sur-Yon Agglomération,

Vu la délibération du Bureau communautaire en date du 20 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU de La Ferrière,

Vu le compte rendu de la réunion du 28 novembre 2022 au cours de laquelle a été effectué un examen conjoint du projet de révision allégée du plan local d'urbanisme par les personnes publiques associées,

Vu l'avis favorable de la CDPENAF rendu dans sa séance du 7 décembre 2022,

Vu l'arrêté n° 003-A-2023 du 9 janvier 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de La Ferrière,

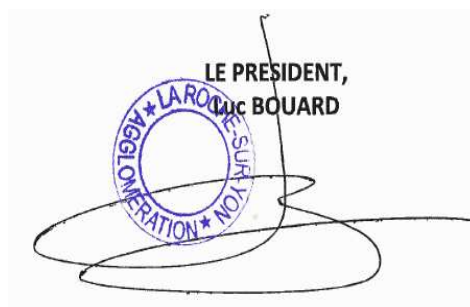
Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de révision allégée,

Vu la délibération du Conseil municipal de La Ferrière en date du 3 mai 2023 sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération pour l'approbation de la procédure,

Considérant que le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de La Ferrière est prêt à être approuvé, tel qu'il est présenté au Bureau communautaire,

1. **APPROUVE** la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Ferrière, telle qu'annexée à la présente délibération ;
2. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président, ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

**POUR EXTRAIT CONFORME**





## Révision allégée

Site de Landivisiau

PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-Les  
Essarts

PLU de la Commune de la Ferrière

### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

### NANTES

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

Notice de présentation

Enquête publique

Février 2023



Ce document a été réalisé par :

*Chantal BARBEAU- Chef de projet Ouest Am'*

#### Identification des personnes publiques responsables

**Communauté de communes du Pays de Saint-  
Fulgent-Les Essarts**

2 rue Jules Verne  
85250 SAINT FULGENT  
Tél. : 02 51 43 81 61

Courriel : [plui@ccfulgent-essarts.fr](mailto:plui@ccfulgent-essarts.fr)

Site Internet : [www.cccfulgent-essarts.fr](http://www.cccfulgent-essarts.fr)

**La Roche sur Yon Agglomération**

Hôtel de Ville et d'Agglomération  
Place du Théâtre – BP 829  
85021 La Roche-sur-Yon

Tél. : 02 51 47 47 47

Site Internet : [www.larochesuryon.fr](http://www.larochesuryon.fr)

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE: LA CONCERTATION</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>13</b>
2.1	L'HISTORIQUE DU PROJET	13
2.1.1	<i>L'histoire du porteur de projet</i>	13
2.1.2	<i>Les alternatives pour le choix du site</i>	14
2.2	LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DES DOCUMENTS D'URBANISME	17
2.2.1	<i>Caractéristiques des documents d'urbanisme en vigueur et communes concernées</i>	17
2.2.2	<i>Objet de la procédure</i>	17
2.2.3	<i>Le choix de la procédure de révision allégée</i>	17
2.2.4	<i>Procédure de « cas par cas » au titre de l'Evaluation environnementale</i>	18
2.2.5	<i>Le déroulement de la procédure</i>	20
<b>3</b>	<b>PRESENTATION DU SITE DE PROJET</b>	<b>21</b>
3.1	LOCALISATION	21
<b>4</b>	<b>PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENVISAGEES</b>	<b>22</b>
4.1	EVOLUTION DES REGLEMENTS GRAPHIQUES	22
4.2	BILAN POUR LE PLUI-H DU PAYS DE SAINT-FULGENT-LES ESSARTS	24
4.2.1	<i>Objectifs et orientations du PADD du PLUI-H du Pays de Saint-Fulgent-les essarts</i>	24
4.2.2	<i>Rappel du règlement écrit</i>	24
4.2.3	<i>Bilan des superficies</i>	24
4.2.4	<i>Complément au rapport de présentation</i>	24
4.3	BILAN POUR LE PLU DE LA COMMUNE DE LA FERRIERE	26
4.3.1	<i>Objectifs et orientations du PADD</i>	26
4.3.2	<i>Rappel du règlement écrit</i>	28
4.3.3	<i>Bilan des superficies</i>	29
4.3.4	<i>Complément au rapport de présentation</i>	30
4.4	LE CARACTERE DE STECAL	32
<b>5</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LES SCOT</b>	<b>33</b>
5.1	LE SCOT YON ET VIE	33
5.2	LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN	34
<b>6</b>	<b>L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT: CARACTERISTIQUES PRINCIPALES ET VULNERABILITE DU SECTEUR DE PROJET CONCERNE PAR LA REVISION ALLEGEE</b>	<b>36</b>
6.1	OCCUPATION DES SOLS / ACTIVITE AGRICOLE	37
6.2	HYDROGRAPHIE	38
6.3	MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE	39
6.3.1	<i>Inventaire des zones humides, faune et flore</i>	39
6.3.2	<i>NATURA 2000</i>	40
6.3.3	<i>Données d'inventaire : ZNIEFF</i>	41
6.3.4	<i>Trame verte et bleue</i>	43
6.4	PAYSAGES	48
6.4.1	<i>A l'échelle du grand paysage</i>	48
6.4.2	<i>A l'échelle des abords du site</i>	49
6.5	LES RISQUES NATURELS PRESENTS SUR LE SITE ET SES ABORDS	51
6.5.1	<i>Risque sismique</i>	51
6.5.2	<i>Risque mouvements de terrain</i>	51

6.5.3	Risque radon .....	51
6.5.4	Risque inondation .....	51
6.6	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	51
6.6.1	Risque transport de matières dangereuses (TMD) .....	51
6.6.2	Risque industriel.....	51
6.7	NUISANCES.....	52
<b>7</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE.....</b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>72</b>
<b>9</b>	<b>EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLUI-H DU PAYS DE SAINT-FULGENT-LES ESSARTS (NON MODIFIE-VERSION 2019 ).....</b>	<b>73</b>
<b>10</b>	<b>EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE LA FERRIERE (NON MODIFIE) .....</b>	<b>78</b>

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Situation du projet .....	16
Figure 2 : Localisation du site de projet et des communes concernées .....	21
Figure 3 : Plans de zonage actuel.....	22
Figure 4 : Plan de zonage futur .....	23
Figure 5 : Extrait du PADD du PLU de la Ferrière .....	28
Figure 6 : Extrait du DOO du SCoT Yon et Vie : Les coupures vertes sur les grands axes routiers .....	34
Figure 7 : Localisation de la zone d'étude (Source : Géoportail) .....	36
Figure 8 : Registre Parcellaire Agricole (RPG) 2019 (Source : Géoportail).....	37
Figure 9 : Occupation du sol dans l'emprise du site de projet (Source : Géoportail).....	37
Figure 10 : Cartographie des cours d'eau aux abords du site de projet : Référentiel Unique Cours d'Eau (RUCE) pour la loi sur l'eau et les réglementations agricoles-2020 (Source : Géoportail).....	38
Figure 11 : Occupation du sol sur le site de projet (Source : Géoportail).....	39
Figure 12 : Situation du projet vis-à-vis du site NATURA 2000 le plus proche (Source : Géoportail)...	40
Figure 13 : Situation du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 1 la plus proche (Source : Géoportail)..	41
Figure 14 : Situation du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 2 la plus proche (Source : Géoportail)..	42
Figure 15 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SRCE Pays de la Loire (Source : SIG Loire) .....	43
Figure 16 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Bocage Vendéen (source DOO du SCoT).....	44
Figure 17 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays Yon et Vie (source : DOO du SCoT).....	45



Figure 18 : Trame Verte et Bleue, commune de la Merlatière (Source : Rapport de présentation, PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts) .....	46
Figure 19 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du PLU de la Ferrière (source Rapport de présentation du PLU de la Ferrière) .....	47
Figure 20 : les unités paysagères du PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-les Essarts (source : Rapport de présentation).....	48
Figure 21 : Evolution du plateau agricole aux abords du site (source : <a href="https://remonterletemps.ign.fr">https://remonterletemps.ign.fr</a> ) .....	49
Figure 22 : Accès sécurisé sur la RD 160 .....	49
Figure 23 : Façade sur la RD 160 en direction de la Ferrière.....	50
Figure 24 : Façade sur la RD 160 en direction de la Merlatière : bâtiment d'élevage existant conservé par le projet.....	50

## 1 PRÉAMBULE: LA CONCERTATION

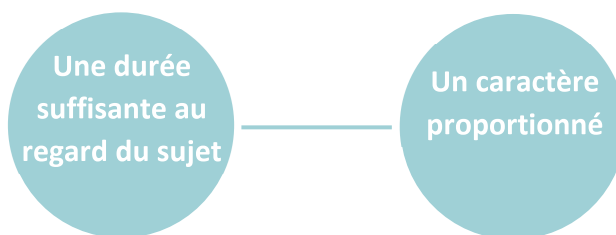
En tant qu'autorité compétente, la **Communauté de commune du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts a engagé la Révision allégée n°1** de son PLUi-H par **Délibération en date du 17 mars 2022** et définit les objectifs et les modalités de la concertation

**La Roche-sur-Yon Agglomération**, compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021 et donc en charge des procédures d'évolution du PLU de la Ferrière a également **délibéré le 22 mars 2022** pour engager la procédure de Révision allégée du PLU de la Ferrière et définir les objectifs et les modalités de la concertation.

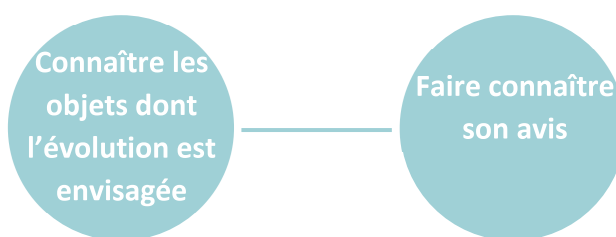
Dans le cadre de ces délibérations, les « modalités de concertation » ont donc été fixées et précisent la manière dont l'Agglomération et la Communauté de communes cherchent à associer les différents acteurs du territoire (société civile, acteurs économiques, associations...) jusqu'à la délibération d'Arrêt de la Révision allégée.

La concertation doit permettre au public « *d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective* », « *de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions* » et « *d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision* » (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III).

La concertation doit donc notamment présenter :



A ce titre, la concertation repose en particulier sur la possibilité de :



Cf. ci-après : les moyens d'information retenus

Cf. ci-après : les moyens de collecte des observations

Les délibérations fixant les modalités de la concertation sont présentées ci-après.

**Un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de la période de concertation, à travers une nouvelle délibération des deux conseils communautaires.**

2022/104



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

17 mars 2022

\*\*\*\*\*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 30/03/2022

ID : 065-200071918-20220317-072\_22-DE

L'an deux mille vingt-deux, le dix-sept mars, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays Saint-Fulgent – Les Essarts, dûment convoqué le 11 mars 2022, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Jacky DALLEY, Président.

**Date d'affichage de la convocation** : 11 mars 2022

**Présents** : **Bazoges-en-Pailleurs** : Jean-François YOU – **Les Brouzils** : Jacqueline BLAIN, Pascal CAILLE, Emilie DUPREY – **Chauché** : Myriam BARON, Alain BONNAUD – **Chavagnes-en-Pailleurs** : Annie MICHAUD – **Essarts en Bocage** : Fabienne BARBARIT, Caroline BARRETEAU, Nathalie BODET, Pierrette GILBERT, Jean-Pierre MALLARD, Yannick MANDIN, Nicolas PINEAU, Freddy RIFFAUD – **La Merlatière** : Philippe BELY – **La Rabatelière** : Jérôme CARVALHO – **Saint-André-Goule-d'Oie** : Jacky DALLEY – **Saint-Fulgent** : Marylène DRAPEAU, Hugo FRANCOIS, Jean-Luc GAUTRON.

**Excusés** : **Chauché** : Christian MERLET pouvoir à Myriam BARON – **La Copechagnière** : Annie NICOLLEAU pouvoir à Jacky DALLEY – **Essarts en Bocage** : Emmanuel LOUINEAU pouvoir à Yannick MANDIN, Cathy PIVETEAU-CANLORBE pouvoir à Jean-Pierre MALLARD – **Chavagnes-en-Pailleurs** : Xavier BILLAUD, Eric SALAÜN pouvoir à Jacky DALLEY jusqu'au rapport n° 25, Stéphanie VALIN pouvoir à Annie MICHAUD – **Saint-André-Goule-d'Oie** : Catherine SOULARD – **Saint-Fulgent** : Sophie MANDIN pouvoir à Jean-Luc GAUTRON.

**Secrétaire de séance** : Annie MICHAUD

En exercice : 30  
Présents : 21  
Votants : 28  
Quorum : 11

**N° 072-22 – Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat, engagement de la procédure et modalités de concertation**

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUiH) de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts a été approuvé le 19 décembre 2019.

Considérant que dans le cadre de son développement, la société Valdéfis, domiciliée sur la commune du Poiré-sur-Vie, souhaite installer un nouvel espace de stockage au lieu-dit Landivisiau à cheval sur les communes de la Merlatière (située au sein de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts) et de la Ferrière (située au sein de la Roche sur Yon Agglomération), au plus près des filières et exploitations avec lesquelles l'entreprise travaille actuellement.

Considérant que Valdéfis a retenu un ancien site d'exploitation agricole qui n'a pas vocation à être repris, disposant de bâtiments et d'installations existantes et qui nécessite donc peu d'adaptations.

Considérant que ce site est situé à l'écart des zones agglomérées et qu'il bénéficie d'une connexion sécurisée sur la RD 160.

Considérant que le lieu est actuellement classé en zone A dans le PLUiH en vigueur sur le territoire intercommunal et qu'une adaptation est nécessaire en vue de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au sein de la zone A en vue d'y admettre cette nouvelle activité économique.

Considérant que cette évolution du PLUiH doit faire l'objet d'une procédure de révision allégée et la même procédure est nécessaire sur les deux intercommunalités. Elle sera menée conjointement.

Considérant que deux principaux motifs viennent appuyer l'intérêt de mener une telle démarche d'adaptation du zonage du PLUiH en vue d'accueillir une activité économique au lieu-dit Landivisiau :

- L'opportunité d'accueillir une activité économique qui valorise localement des ressources destinées à produire de la biomasse ;
- La réutilisation d'un site d'exploitation agricole qui n'aura plus vocation à être utilisé comme tel, et ce, sans nécessité de réaliser de nouvelles constructions et dans les limites de l'emprise artificialisée existante.

2022/105

Envoyé en préfecture le 29/03/2022.

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le 30/03/2022

ID : 065-200071918-20220317-072\_22-DE

#### **Modalités de concertation**

Afin de mener le projet de révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUiH), de manière concertée tout au long de son élaboration, et conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-8 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local. A l'issue de cette concertation, le Conseil communautaire en tirera le bilan par délibération.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **Durée de la concertation** : la période de concertation se déroulera à partir de la date issue de la publication de la présentation délibération jusqu'à la délibération tirant le bilan de la concertation.
- **Moyens d'information retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - Seront effectuées les formalités de publicité et notifications propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure (Notification de la délibération aux Personnes Publiques Associées, publication dans les annonces légales d'un journal du département, affichage de la délibération au siège de la Communauté de communes et à la mairie de La Merlatière).
  - Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de révision allégée et alimenté au fur et à mesure de l'avancée des études sera mis à disposition du public :
    - Au siège de la Communauté de communes (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de communes ;
    - En mairie de La Merlatière (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;
    - Sur le site internet de la Communauté de communes ([www.ccfulgent-essarts.fr](http://www.ccfulgent-essarts.fr)) et de la mairie de La Merlatière ([www.la-merlatiere.fr](http://www.la-merlatiere.fr)) ;
  - Un article spécifique, dans le bulletin communautaire, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter au fur et à mesure le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site internet de la Communauté de communes.
- **Moyens de collecte des observations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - Observations « papier » : un registre papier disponible en Communauté de communes et en mairie sera associé à la notice de concertation (version papier), permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de communes et de la mairie.
  - Il sera également possible de transmettre ses observations par courrier postal à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts – 2 rue Jules Verne – 85250 SAINT FULGENT.
  - Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [plui@ccfulgent-essarts.fr](mailto:plui@ccfulgent-essarts.fr) avec comme objet de mail « Concertation – Révision allégée n°1 du PLUiH ».
- **Bilan de la concertation** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période.

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat approuvé le 19 décembre 2019 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2, L. 153-11, L. 153-34,  
Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L. 122-4, R. 122-17 et suivants,  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendée approuvé par délibération en date du 22/07/2017,

Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies dans le PADD du PLUiH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts.

**Après délibération, le Conseil communautaire, à l'unanimité, décide :**

- De prescrire la révision allégée n°1 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts ;
- De fixer les objectifs poursuivis comme définis ci-avant ;
- D'approuver les modalités prévues pour la concertation relative au projet de révision allégée n°1 du PLUiH comme définis ci-avant ;
- D'autoriser M. le Président à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

2022/106

Envoyé en préfecture le 29/03/2022  
Reçu en préfecture le 29/03/2022  
Affiché le 30/03/2022   
ID : 085-200071918-20220317-072\_22-DE

Conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes à Saint-Fulgent et à la mairie de La Merlatière ;
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.  
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté.



Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme, le 29 mars 2022

Le Président,  
  
Jacky DALLET  
Signé Electroniquement par : Jacky  
Dallet  
Date de signature : 29/03/2022  
Qualité : CCM St Fulgent les Essarts  
Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6 allée de l'Ile Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.  
La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION

Reçu en Préfecture le 25/03/22  
Affiché le : 25/03/22  
N° 085-248500589-20220322-95971-DE-1-1

## EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 22 MARS 2022

Sous la Présidence de Monsieur Yannick David, 1er Vice-Président

Présents : 17

Monsieur Yannick David, Monsieur Laurent Favreau, Madame Anne Aubin-Sicard, Madame Angélique Pasquereau, Monsieur Thierry Ganachaud, Madame Alexandra Gaboriau, Madame Bernadette Barré-Idier, Monsieur Manuel Guibert, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sophie Montalétang, Monsieur François Gilet, Madame Angie Leboeuf, Madame Sylvie Durand, Monsieur Sébastien Allain, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand.

Absents donnant pouvoir : 4

M. Luc Bouard à M. Yannick David, M. Jacky Godard à M. Manuel Guibert, M. David Bély à M. Laurent Favreau, M. Christophe Hermouet à M. Thierry Ganachaud.

Secrétaire de séance : Madame Sophie Montalétang

Adopté à l'unanimité  
21 voix pour

6

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA FERRIÈRE - PRÉSCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud

### EXPOSÉ DES MOTIFS

Compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021, La Roche-sur-Yon Agglomération est aujourd'hui en charge des procédures d'évolution des PLU communaux du territoire intercommunal.

Le PLU de la commune de La Ferrière, approuvé le 5 mai 2021, nécessite aujourd'hui une adaptation dans l'optique de permettre l'installation d'une entreprise de production de biomasse en milieu rural.

Les principales étapes de la procédure seront présentées au Conseil municipal puis approuvées par le Bureau communautaire.

#### Objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée :

Dans le cadre de son développement, la société Valdéfis souhaite installer une unité de production de biomasse (bois déchiqueté) au lieu-dit Landivisiau sur des parcelles situées sur les communes de La Ferrière et de La Merlatière.

Pour réaliser son projet, la société a retenu un ancien site d'exploitation agricole qui n'a pas vocation à être repris et qui dispose de bâtiments et d'installations existantes et nécessite donc peu d'adaptations. Il est situé à l'écart des zones agglomérées et bénéficie d'une connexion sécurisée sur la RD 160.

Le site est actuellement classé en zone agricole (A) dans le PLU en vigueur de La Ferrière et dans le PLU de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les Essarts dont fait partie La Merlatière. Une adaptation des deux documents d'urbanisme est nécessaire en vue de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au sein de la zone A en vue d'y admettre cette nouvelle activité économique. Cette évolution doit faire l'objet d'une procédure de révision allégée, menée conjointement sur les deux intercommunalités.

Deux principaux motifs viennent appuyer l'intérêt de mener une telle démarche d'adaptation du zonage du PLU de La Ferrière en vue d'accueillir une activité économique au lieu-dit Landivisiau :

- L'opportunité d'accueillir une activité économique qui valorise localement des ressources destinées à produire de la biomasse ;
- Le recyclage d'un site d'exploitation agricole et notamment les locaux et installations d'exploitation, dans les limites de l'emprise artificialisée existante.

#### Modalités de concertation :

Afin de mener le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de La Ferrière de manière concertée tout au long de son élaboration, conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, La Roche-sur-Yon Agglomération décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local :

- ✓ affichage de la délibération à la mairie de La Ferrière et à la cité administrative Mitterrand à La Roche-sur-Yon
- ✓ communication sur le site internet de la commune de La Ferrière et sur les réseaux sociaux
- ✓ mise à disposition d'un dossier de présentation, ainsi qu'un registre d'observations en mairie de La Ferrière, servant à recueillir par écrit les remarques et observations

Cette procédure de révision allégée du PLU sera composée des étapes suivantes :

- délibération du Bureau communautaire prescrivant la procédure de révision allégée du PLU de La Ferrière,
- constitution du rapport de présentation,
- saisine de l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas afin de savoir si le projet doit être soumis à une évaluation environnementale, et le cas échéant, évaluation environnementale
- délibération du Bureau communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU,
- consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- enquête publique ,
- délibération du Bureau communautaire approuvant la révision allégée du PLU de La Ferrière,

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées, à savoir :

- Monsieur le Préfet
- Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vendée
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie
- Monsieur le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Vendée
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Vendée
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Vendée

Les mesures de publicité réglementaires seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de La Ferrière et à la cité administrative Mitterrand à La Roche-sur-Yon durant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

#### **DÉLIBÉRATION**

**Le Bureau, après en avoir délibéré :**

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu les articles L 153-31 et suivants et R 153-11 et R 153-12 du code de l'urbanisme,

Vu l'article L 103-2 du code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Ferrière, approuvé le 5 mai 2021,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon,

Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au Bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de La Ferrière du 16 mars 2022 sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération pour le lancement de la procédure de révision allégée n° 1 du PLU,

Vu le code général des collectivités territoriales,

1. **DÉCIDE** d'engager la procédure de révision allégée n° 1 du PLU de La Ferrière ;
2. **APPROUVE** les objectifs poursuivis et les modalités de concertation proposées ;
3. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président, ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-président, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

  
LE PRÉSIDENT,  
Luc BOUARD



## 2 INTRODUCTION

---

La présente notice constitue le rapport de présentation de la procédure de Révision allégée des PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts et PLU de la Ferrière et au titre du code de l'urbanisme.

Cette procédure est motivée par un projet de création d'un site de stockage et de commercialisation de biomasse végétale recyclable, lui-même soumis à une procédure de déclaration **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement** au titre du code de l'environnement.

Le préambule présente les motivations et finalité du projet pour ensuite s'attacher aux enjeux de l'évolution à apporter aux documents d'urbanisme concernant le site du projet.

### 2.1 L'HISTORIQUE DU PROJET

---

#### 2.1.1 L'HISTOIRE DU PORTEUR DE PROJET

---

La SARL VALDEFIS a été créée par la Fédération des CUMA de Vendée en 2003 pour régulariser le cadre juridique de l'activité d'un groupe d'agriculteurs de Dompierre sur Yon avec la Communauté de Communes du Pays Yonnais.

Dès la fin du siècle dernier, ce groupe d'agriculteurs a souhaité valoriser les Déchets Verts de la Déchetterie de Sainte Anne à La Roche sur Yon, pour en faire un amendement organique (compost) dans les sols de leurs exploitations. Cette opération a pris le nom de VALDEPY (VALorisation des DEchets du Pays Yonnais). Initiée dans le cadre de la CUMA locale « Innovation » de Dompierre sur Yon, cette activité a été rapidement transférée dans la CUMA Défis85, CUMA d'envergure départementale dédiée à l'innovation, créée en 1999 et dont la première machine fut le retourneur d'andains pour le compostage.

Or, le statut des CUMA encadre strictement les activités avec les Tiers non-associés. La Communauté de Communes du Pays Yonnais ne pouvant pas avoir le statut d'associé de la CUMA, la SARL VALDEFIS a été créée en 2003 (la CUMA Défis85 en détenant 80 % des parts) afin de sécuriser le cadre juridique de cette activité nouvelle. La SARL VALDEFIS était alors hébergée dans les locaux de la CUMA « Innovation » à La Cornière de Dompierre sur Yon.

En 2011, La SARL VALDEFIS a construit son site actuel de La Loge au Poiré sur Vie pour gérer sa croissance et accueillir une nouvelle activité naissante : la collecte, le séchage et la commercialisation de bois déchiqueté à des fins énergétiques en lien avec la CUMA Défis85 qui avait investi dans un matériel de déchiquetage de bois et en lien avec le monde agricole qui souhaitait valoriser les haies bocagères.

La SARL VALDEFIS a ainsi poursuivi sa vie en élargissant constamment sa gamme de services entre les agriculteurs et les autres acteurs de la société (déchiquetage de bois, paillage naturel, recyclage des souches, compostage des bio-déchets alimentaires...), tout cela autour de l'ambition du recyclage du carbone en circuit court et « low tech ».

### 2.1.2 LES ALTERNATIVES POUR LE CHOIX DU SITE

---

La Communauté de Communes de Vie et Boulogne sur laquelle est installé VALDEFIS vient de réviser son PLUI et, pour des raisons règlementaires, a quasiment supprimé la zone d'activités où la structure est installée actuellement, ne lui permettant pas d'y envisager son développement.

Le site du Poiré sur Vie est saturé et les perspectives de développement à très court terme imposent de disposer d'une plateforme supplémentaire pour accueillir les activités de l'entreprise.

Par ailleurs, l'activité de recyclage de biomasse végétale ne peut trouver son modèle économique que dans les filières de proximité avec une réduction drastique des transports de matières. Il y a donc besoin de plusieurs sites de stockage répartis sur le périmètre d'activité de l'entreprise.

Pour le moment, sont utilisés les sites d'entreprises partenaires à Pouzauges, Fontenay le Comte, Vairé, Sainte Flaive des Loups (pour ce qui est de la Vendée). Cette solution n'est pas suffisante et est trop dépendante des partenariats (temporaires !) qui sont organisés.

Une autre caractéristique de l'activité est son faible taux de marge (très souvent inférieur à 5 % du Chiffre d'Affaires).

L'implantation sur le site de La Loge au Poiré sur Vie en 2011 n'a pu se faire qu'avec le soutien de l'Union Européenne et du département de la Vendée pour un montant cumulé de 169 000 €, représentant plus de 20 % de l'investissement.

En l'absence de tels soutiens, une installation nouvelle dans une zone d'activité n'est pas envisageable compte-tenu du montant de l'investissement à réaliser.

L'alternative retenue a été de rechercher des locaux disponibles et adaptés à l'activité. L'utilisation d'installations existantes est cohérente avec la démarche de l'entreprise qui s'inscrit dans une approche économique locale et durable.

**Le site de Landivisiau**, à cheval sur les communes de La Merlatière et La Ferrière, a été retenu pour de multiples raisons :

Ce site est désaffecté depuis plus de 3 ans maintenant et il n'a plus d'autorisation d'exploiter en élevage. Les exploitants alentours ne souhaitent pas reprendre le site. La disparition de sa finalité agricole a été constatée avec la Chambre d'Agriculture.

La reprise de cette « friche » agricole comprenant un ensemble immobilier de plus de 3000 m<sup>2</sup> couverts est une opportunité pour les raisons suivantes :

- Accessibilité optimale en bordure de Route Départementale avec un « tourne-à-gauche » bien matérialisé
- Position géographique intéressante pour développer les activités vers le Nord-Est de La Roche sur Yon et du département et étendre l'influence de ce modèle d'économie circulaire entre l'agriculture et le reste de la société.
- Absence de tiers à moins de 100 m
- Site utilisable immédiatement en l'état, ne nécessitant pas de gros travaux pour une exploitation optimale, le bâtiment principal ayant juste 20 ans.

Le site de Landivisiau sera essentiellement consacré au stockage et à la vente des matériaux produits. Quelques opérations ponctuelles de transformation seront réalisées sur le site : broyage ou criblage de certaines catégories de matières.

Il s'inscrit dans une logique d'intérêt général. En effet :

1. Il permet le développement d'activités de recyclage de biomasse dans des conditions économiques et environnementales durables en cohérence avec les enjeux en termes d'économie circulaire et de valorisation énergétique de la biomasse
2. Il constitue potentiellement une source d'emplois non délocalisables
3. Il recycle un foncier déjà artificialisé dont la vocation agricole est terminée et risquant à terme d'apparaître comme une « friche » agricole
4. Il prévoit l'installation d'une activité économique en lien direct avec l'agriculture sur un ancien site agricole
5. Il répond aux attentes de la population locale qui aura un accès de proximité aux produits.

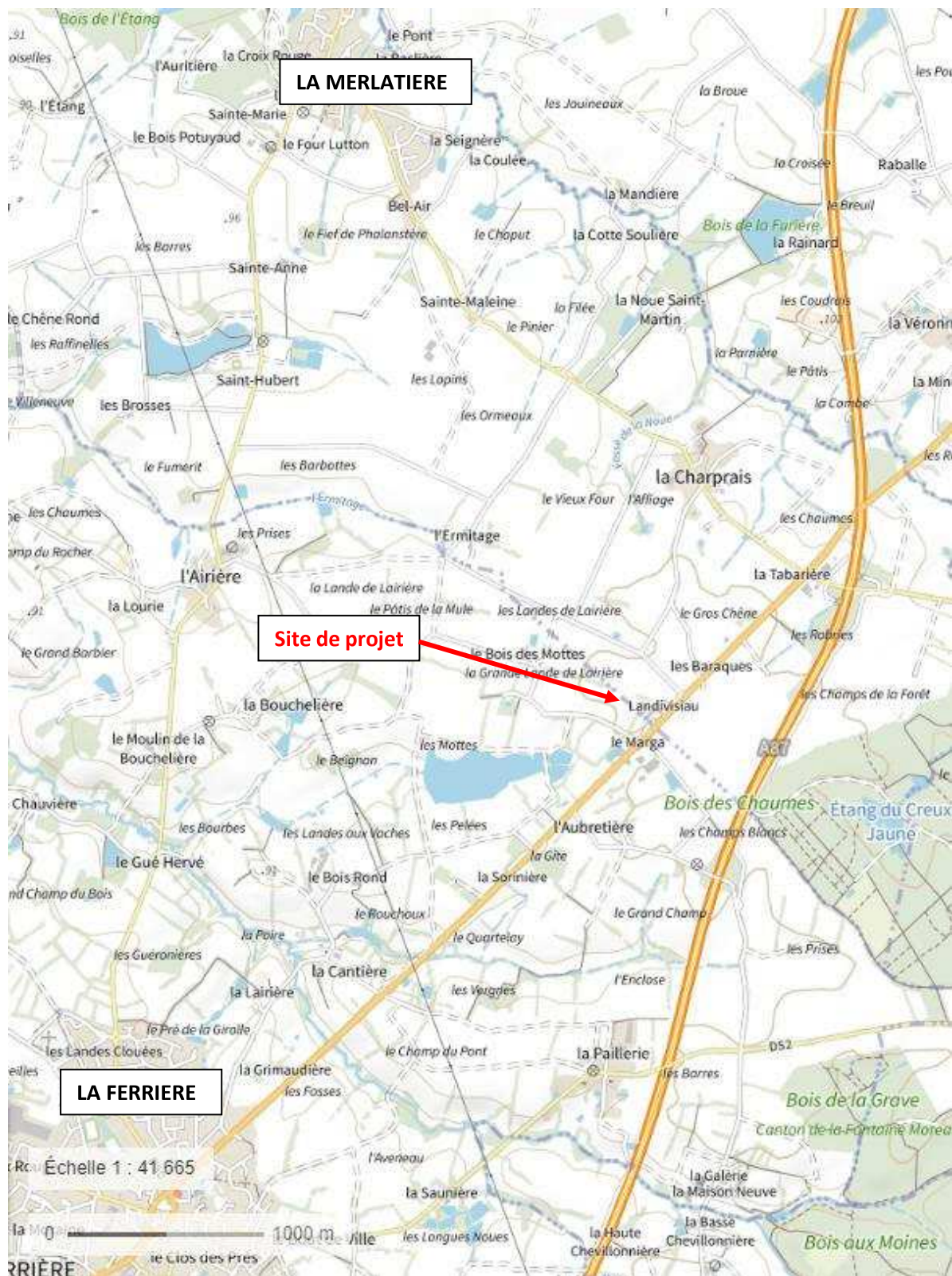


Figure 1 : Situation du projet

## 2.2 LA PROCÉDURE DE REVISION ALLÉGÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

---

### 2.2.1 CARACTERISTIQUES DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET COMMUNES CONCERNEES

---

**Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUiH) de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts** a été approuvé le 19 décembre 2019. La procédure concerne le territoire de la commune de la Merlatière.

**Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Ferrière** a été approuvé le 5 mai 2021.

**La Roche-sur-Yon Agglomération**, compétente en matière de PLU depuis le 6 juillet 2021 est en charge des procédures d'évolution des PLU communaux du territoire intercommunal, dont celui de la Ferrière.

### 2.2.2 OBJET DE LA PROCEDURE

---

Le projet de création d'une unité consacré au stockage et à la vente des matériaux produits ainsi qu'à quelques opérations ponctuelles de transformation ne peut être admis dans la zone A, zone destinée aux activités agricoles.

Le projet implique donc l'adaptation du PLUi-H de la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts en vigueur sur la commune de la Merlatière et du PLU de la commune de la Ferrière (située au sein de la Roche-sur-Yon Agglomération) en vue de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) au sein de la zone A permettant le changement de destination du site vers une activité économique.

Le règlement de chacun des documents d'urbanisme a prévu un « sous-zonage » de ce type :

- PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts : La zone **AE** caractérise des espaces à vocation économique disséminés au sein de la zone agricole. La révision allégée entraîne donc un passage de A en AE.
- PLU de la Ferrière : sous zonage **Ac** correspondant à des secteurs isolés à vocation économique et de loisirs (STECAL). La révision allégée entraîne donc un passage de A en Ac.

### 2.2.3 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

---

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

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

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

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

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

En outre, L'article L153-34 du Code de l'Urbanisme précise que :

**« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »**

Sur un plan formel, la présente procédure a en particulier pour objet de réduire « une zone agricole » dans son classement actuel (passage de A à AE pour le PLUiH de la communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts et de A à Ac pour le PLU de la Ferrière). Cette évolution ne remet pas pour autant en question les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des deux documents d'urbanisme. **Il s'agit donc d'une procédure de Révision dite « allégée ».**

**La Communauté de commune du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts a engagé la Révision allégée n°1 de son PLUi-H par Délibération en date du 17 mars 2022** et définit les objectifs et les modalités de la concertation

**De même, la Roche-sur-Yon Agglomération a également délibéré le 22 mars 2022** pour engager la procédure de Révision allégée du PLU de la Ferrière et définir les objectifs et les modalités de la concertation.

#### **2.2.4 PROCEDURE DE « CAS PAR CAS » AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Par ailleurs, le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, modifie le régime de l'Evaluation environnementale des documents d'urbanisme. **Il prévoit notamment que les révisions de PLU portant sur des superficies inférieures à 5 hectares sont soumises à une procédure de « cas par cas » au titre de l'Evaluation environnementale.**

Dans le principe, cette procédure vise :

- Dans un premier temps, à justifier la réduction de la zone A ;
- Dans un second temps, à l'appui de cette justification :
  - À **présenter et expliquer les évolutions envisagées** au niveau des 2 documents d'urbanisme ;
  - À **évaluer les incidences sur l'environnement** (cf. la démarche de demande de « cas par cas ») ;

- À **analyser la compatibilité des évolutions envisagées** au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)<sup>1</sup> du PLUi-H et PLU, et au regard des différents documents, plans et programmes existants vis-à-vis desquels la procédure doit être justifiée.

L'analyse des incidences sur l'environnement de la procédure de Révision allégée n°1 consiste à évaluer les incidences des évolutions des PLU et PLUi-H sur la base de 11 thématiques. Cela implique dans un premier temps de dresser un état des lieux proportionné aux enjeux de l'évolution des PLU et PLUi-H, afin d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ; dans un second temps, il s'agit de concevoir les évolutions des PLU et PLUi-H en regard des enjeux identifiés.

Le principe général de l'analyse des incidences sur l'environnement vise **la recherche du moindre impact sur l'environnement dès le démarrage des réflexions et s'appuie suivant le principe « éviter, réduire, compenser »** :

- Éviter de « toucher » aux secteurs et/ou aux éléments les plus sensibles du site ;
- Réduire les atteintes à l'environnement autant que possible, notamment lorsque les incidences ne peuvent être évitées (réduire les emprises artificialisantes, choix du moindre impact...);
- Compenser les incidences négatives par des mesures spécifiques.

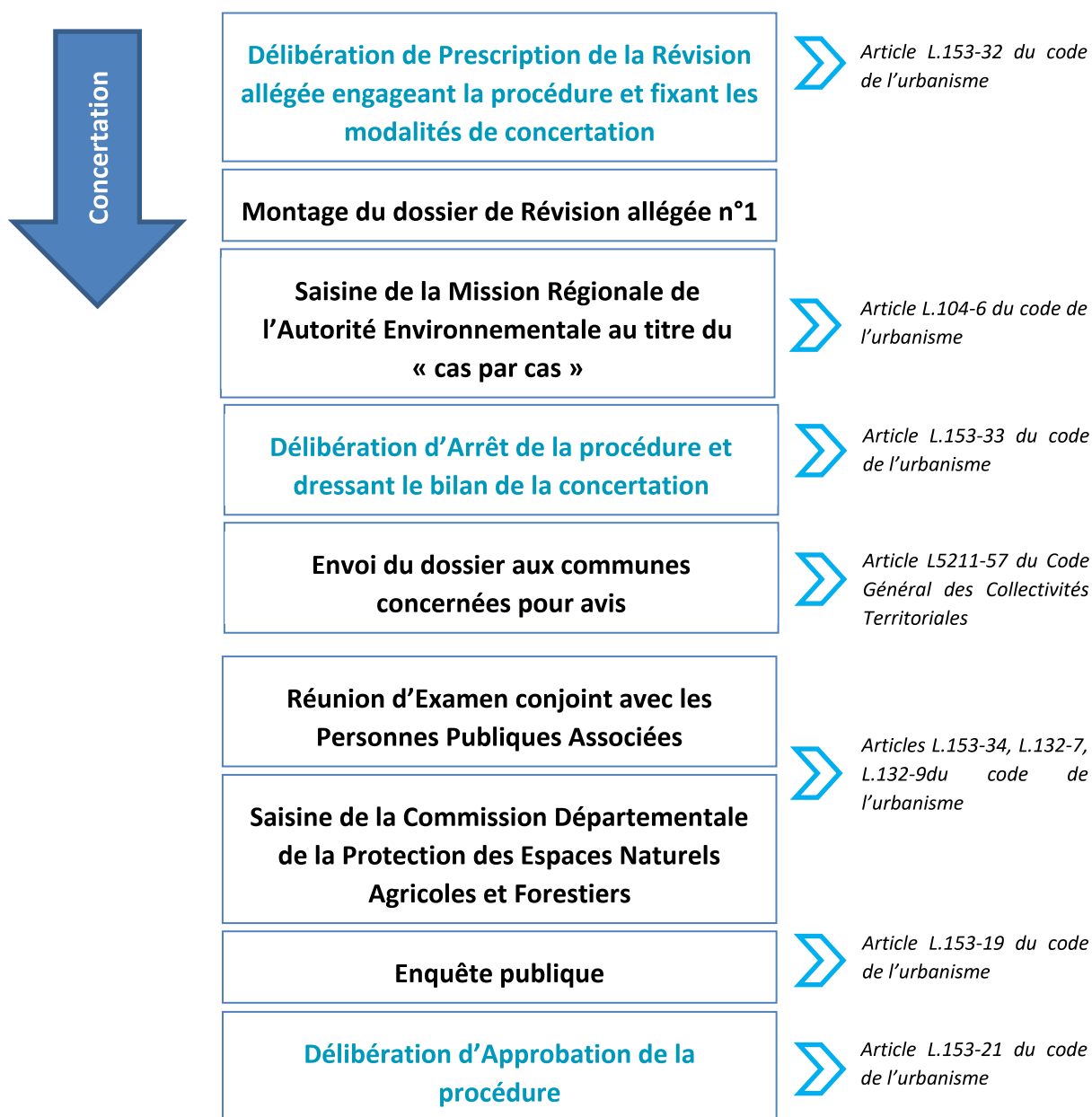
Les dispositions règlementaires prévues dans l'évolution du PLU peuvent effectivement prévoir un niveau d'encadrement adapté aux enjeux, indépendamment des mesures à prendre dans le cadre de la mise en œuvre du projet au titre du Code de l'Environnement.

Le dossier sera transmis à l'Autorité environnementale compétente, en amont de sa transmission aux Personnes Publiques Associées. L'avis de l'Autorité environnementale figurera dans le dossier soumis à enquête publique.

---

<sup>1</sup> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clé de voûte du PLU: il fixe la stratégie globale retenue par la commune.

## 2.2.5 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE





### 3 PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

#### 3.1 LOCALISATION

L'évolution envisagée porte sur un ancien site d'exploitation agricole sans perspective de reprise situé en limite et à mi-chemin entre les communes de la Merlatière et de la Ferrière.

Le site de Landivisiau est situé le long de la RD 160.



Figure 2 : Localisation du site de projet et des communes concernées

Le site du projet concerne les communes de la Merlatière et de la Ferrière. Elles sont situées au nord de la ville de la Roche-sur-Yon, sur l'axe la Roche-sur-Yon Cholet initialement assuré par la RD 160 puis doublé par l'A87.

	La Merlatière	La Ferrière
Superficie	1504 ha	4696 ha
Nombre d'habitants (INSEE 2018)	1006	5285

## 4 PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ENVISAGÉES

### 4.1 ÉVOLUTION DES RÉGLEMENTS GRAPHIQUES<sup>2</sup>

Le zonage à cheval sur les deux communes évoluera de la manière suivante :

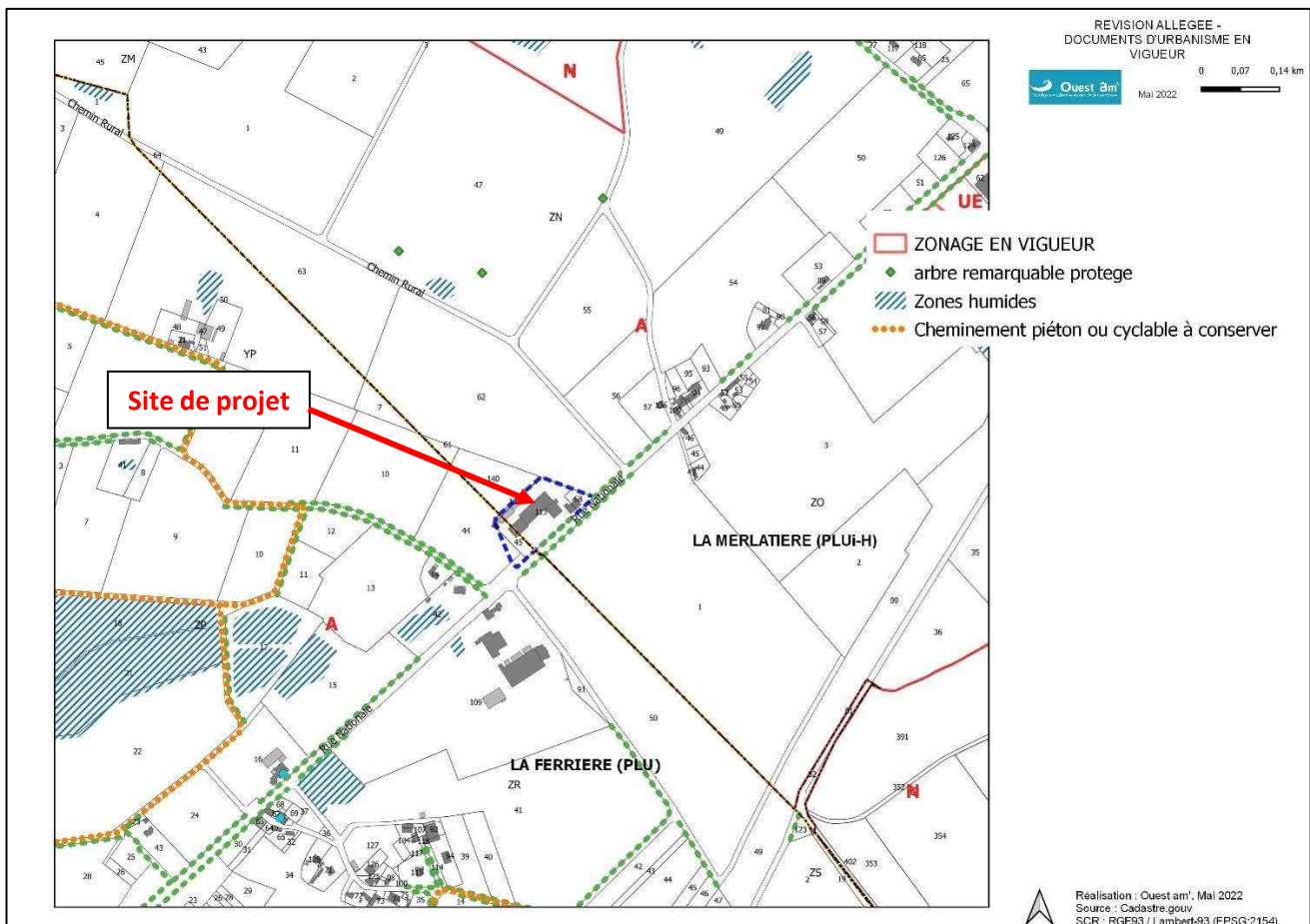


Figure 3 : Plans de zonage actuel

<sup>2</sup> Le règlement écrit en vigueur des deux documents d'urbanisme est joint en annexe au présent document.

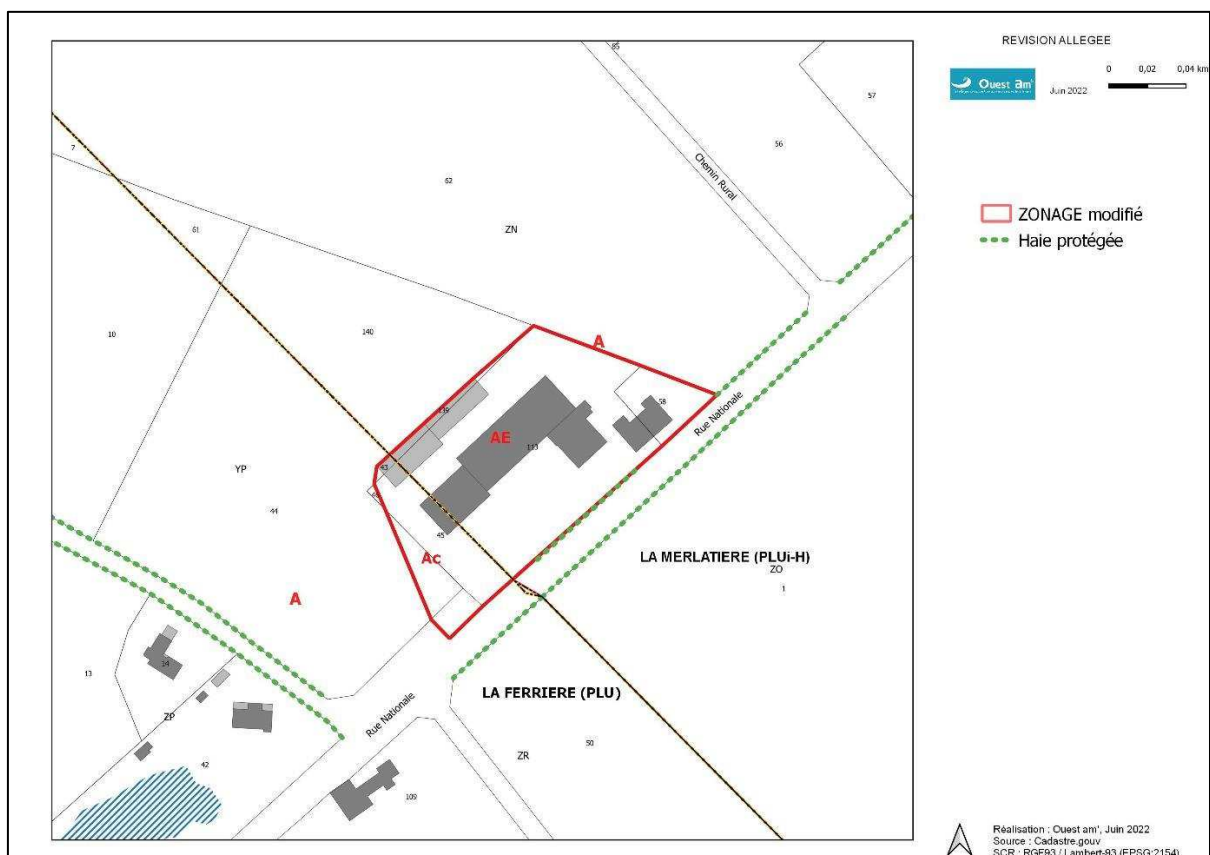
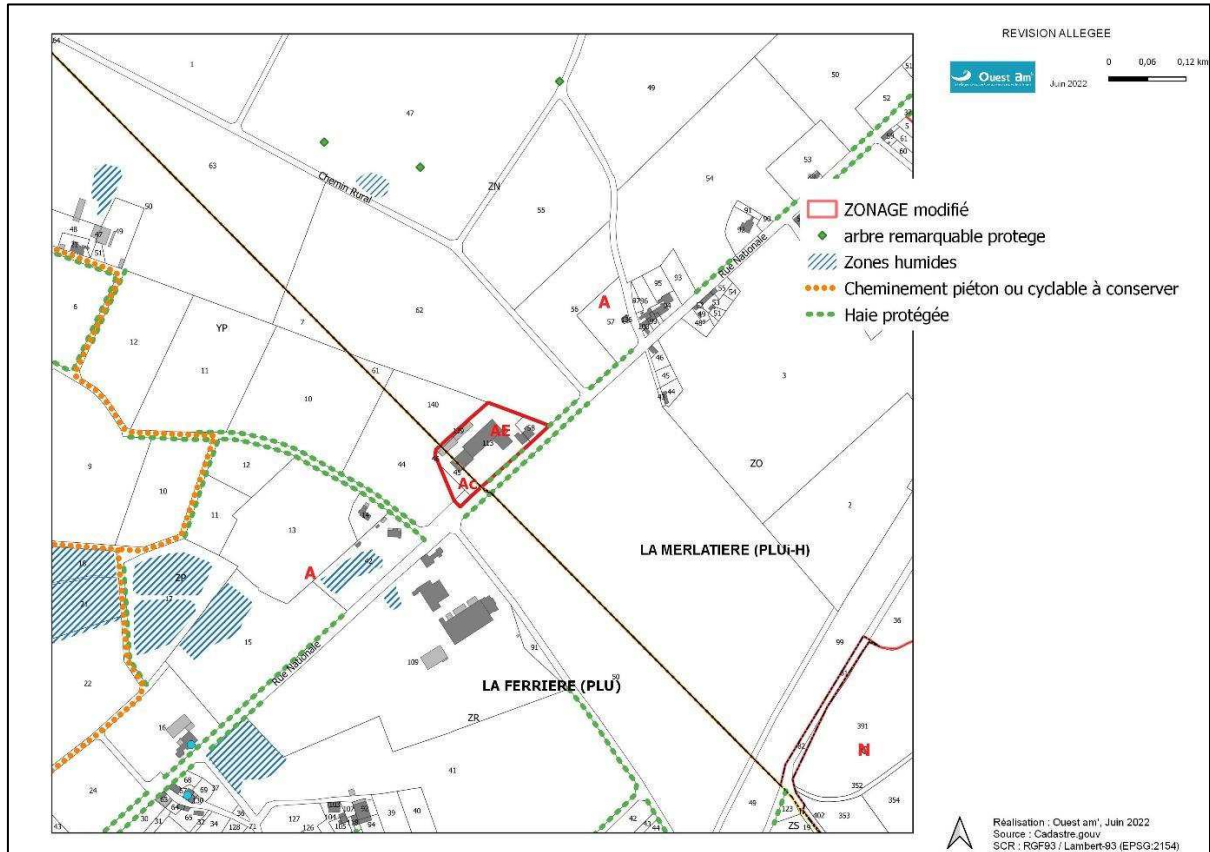


Figure 4 : Plan de zonage futur

## 4.2 BILAN POUR LE PLUI-H DU PAYS DE SAINT-FULGENT-LES ESSARTS

### 4.2.1 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD DU PLUI-H DU PAYS DE SAINT-FULGENT-LES ESSARTS

Dans son Axe 1 : « REINVENTER LES CENTRES » - Orientation n°1 : « Recentrer les fonctions », le PADD prévoit explicitement les dispositions suivantes :

*« Les autres entités (hameaux, écarts) ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat, excepté sous conditions les habitats liés à l'activité agricole et les projets spécifiques répondant aux critères d'identification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (des STECAL thématiques seront mis en place : habitat, économie, loisirs). »*

**La Révision allégée en vue de la création d'un STECAL en zone AE est rendue possible par le PADD. Elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables du PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts.**

### 4.2.2 RAPPEL DU REGLEMENT ECRIT

La présente Révision allégée du PLUi-H vise à classer l'emprise du projet d'une superficie de 1.1 ha et située en zone A en zone AE.

En effet, le règlement écrit contient les dispositions suivantes :

*« La zone A caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. »*

*« La zone AE caractérise des espaces à vocation économique disséminés au sein de la zone agricole. »*

Cette modification entraîne donc une modification du règlement graphique (zonage). Le règlement écrit qui sera appliqué est celui de la zone AE en vigueur.

### 4.2.3 BILAN DES SUPERFICIES

Le bilan des surfaces<sup>3</sup> évolue de la manière suivante en vue de prendre en compte l'emprise du projet de 1.1 ha.

	PLU en vigueur	Révision allégée
Zone A	26 065.79 ha	26 064.69 ha
Zone AE	73.49 ha	74.59 ha

La diminution de l'emprise sur la zone A est donc très limitée.



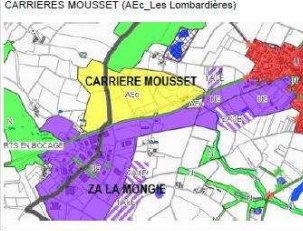
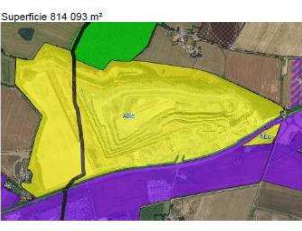
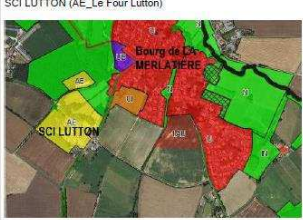

### 4.2.4 COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

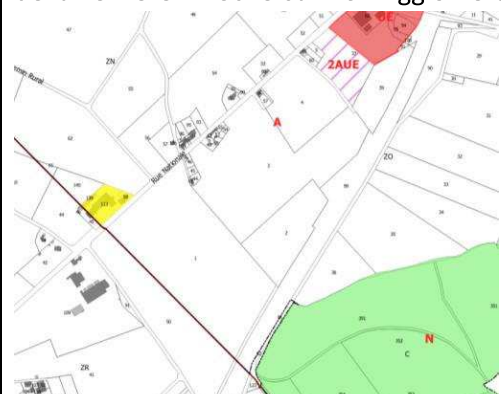

Un complément est apporté à la liste des STECAL figurant au rapport de présentation - livre 3 - partie justification (p 113) :

<sup>3</sup> Les superficies considérées sont celles actualisées en fonction de la Modification n°1 du PLUi-H.

AE	Economie	SAS Les œufs Geslin	producteur œufs	Chauché	extension de l'activité sur les terrains adjacents	216903
AE	Economie	SARL Prolap	matériel agricole	Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	15658
AE	Economie	SARL Page	transport logistique	Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	5999
AE	Economie	SAS Initial	nettoyage industriel	Chavagnes-en-Paillers	pas d'extension prévue	19873
AE	Economie	SCI Elribe (BERIEAU)	usinage et décoletage de précision	Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence	extension de l'activité sur les terrains adjacents	55074
AE	Economie	SA Arrivé	grossiste viande	Essarts-en-Bocage - Les Essarts	extension de l'activité sur les terrains adjacents	230046
AE	Economie	SARL Hermouet terre cuite	maçonnerie	Chauché	extension de l'activité sur les terrains adjacents	23124
AE	Economie	SCI Les Quatre Meuniers (GILDE AURORE)	Fabricant spécialisé d'articles de mercerie	Essarts-en-Bocage - Boulogne	extension de l'activité sur les terrains adjacents	29414
AE	Economie	Valdefis	Stockage et commercialisation de biomasse végétale recyclable	La Merlatière	pas d'extension prévue	10998
AEc	Economie-carrière	Carrières Mousset	extraction	Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence/Les Essarts	extension de l'activité sur les terrains adjacents	814093
AEc				Essarts-en-Bocage - Sainte-Florence		12269
AEcd	Economie-carrière et gestion déchets	SARL Hermouet terre cuite	extraction et enfouissement de déchets	Essarts-en-Bocage - Les Essarts	pas d'extension prévue	51220
AEcd	Economie-gestion déchets	BATI RECYCLAGE	enfouissement de déchets inertes	Essarts-en-Bocage - Les Essarts	Site de la carrière You, pas d'extension prévue	32011
AEe	Développement éolien	zone préférentielle de développement éolien	production d'énergie renouvelable	Chauché	installation de nouvelles éoliennes	2263733
AH	Habitat			Chavagnes-en-Paillers	comblement des dents creuses uniquement	70666
AH	Habitat			Essarts-en-Bocage - Les Essarts	comblement des dents creuses uniquement	113045
AH	Habitat			Essarts-en-Bocage - Les Essarts	comblement des dents creuses uniquement	199425
AH	Habitat			Essarts-en-Bocage - Boulogne	comblement des dents creuses uniquement	63153
Ard	Résidence démontable		Agri-culture	Chavagnes-en-Paillers	Reprise exploitation existante et extension de l'activité (Cf. projet + courrier exploitant actuel)	1506

Un complément est apporté à l'annexe 1 du rapport de présentation sur la présentation des STECAL :

SCI ELRIBE (BERIEAU) (AE_Le Quatre chemins de l'Oie)		Superficie 55 074 m <sup>2</sup> 	
CARRIERES MOUSSET (AÉc_Le Lombardières)		Superficie 814 093 m <sup>2</sup> 	
LA MERLATIERE SCI LUTTON (AE_Le Four Lutton)		Superficie 75 490 m <sup>2</sup> 	

<p>VALDEFIS-Landivisiau (à cheval sur la commune de la Ferrière – Roche-sur-Yon Agglomération)</p> 	<p>Superficie sur la commune de la Merlatière : 10998 m<sup>2</sup></p> 
--	--

## 4.3 BILAN POUR LE PLU DE LA COMMUNE DE LA FERRIÈRE

### 4.3.1 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD sont synthétisées dans la carte ci-après.

Le site de projet s'inscrit dans un « Espace principalement à vocation agricole ».

L'exploitation agricole antérieure avait été identifiée par le biais du principe d'un périmètre de protection de 100 m autour de l'exploitation.

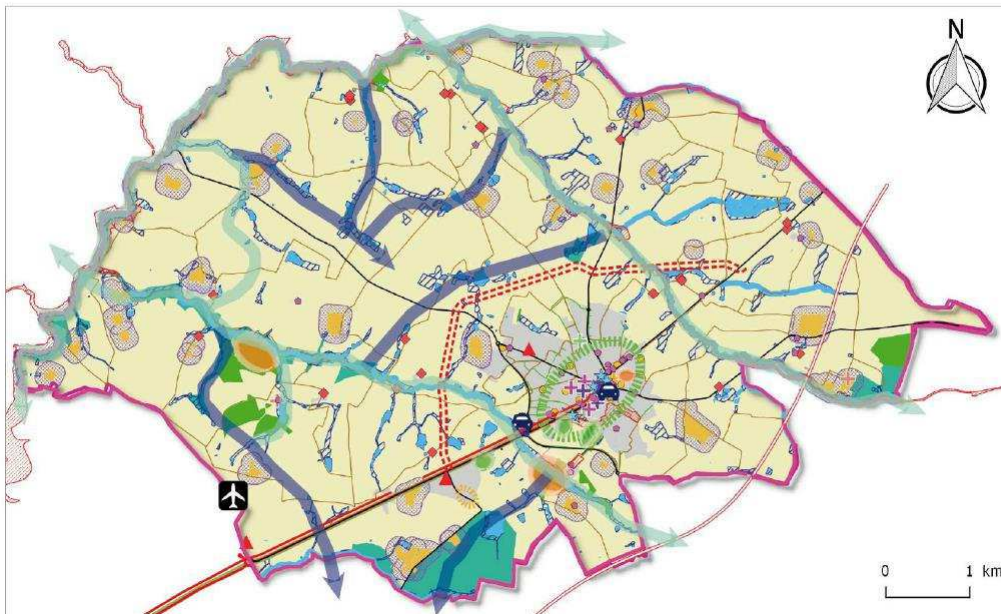
La Révision allégée ne fait pas obstacle aux orientations définies par le PADD dans le sens où :

- L'identification d'« Espaces principalement à vocation agricole » y rend possible d'autres destinations dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la préservation et le soutien à l'activité agricole. Cette disposition rend possible la création des STECAL au sein de la zone agricole.

En outre, en valorisant un ancien site d'exploitation agricole comme site économique, sans augmentation d'emprise artificialisée, la procédure de révision allégée s'inscrit dans une maîtrise effective de l'artificialisation.

**La Révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la Ferrière.**

### Schéma de synthèse des orientations générales



Légende :

#### Zones urbanisées, hydrographie, transports et réseau routier

- Tâche urbaine, préserver l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels
- Hydrographie
- Réseau routier primaire
- Autoroute
- Aérodrome des Ajoncs

#### Maintenir un développement maîtrisé de la commune

- Espaces à vocation principalement agricole
- Zones urbaines à densifier et à renouveler par des OAP
- Secteurs en extension urbaine encadrés par une OAP

#### Adapter les futurs projets aux contraintes du territoire et préserver son identité

- Périmètre de protection autour de la station d'épuration
- Limiter l'urbanisation à proximité du risque inondation
- Éléments du « petit patrimoine » identifiés (puits, calvaires, statues...)

#### Conserver le caractère agricole du territoire: facteur d'identité de La Ferrière

- Sièges d'exploitation agricole
- Patrimoine rural bâti non agricole à valoriser en autorisant le changement de destination
- Périmètre de protection de 100 m autour des sièges d'exploitation agricole

#### Préserver les éléments paysagers de la trame verte et bleue

- Boisements à préserver
- Zones humides
- Continuités écologiques existantes et fonctionnelles
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Continuités écologiques à créer ou renforcer

#### Améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables

- Aires de covoiturage
- Réseau de sentiers de randonnée à mettre en valeur
- Chemins doux existants
- Pistes cyclables et cheminements en projet dans le cadre du Schéma directeur des déplacements doux
- Ligne régulière F

#### Conforter le développement du tissu économique

- Commerces de centre-bourg
- 3 zones d'activités à développer
- Coeur de vie du bourg

#### Assurer la vitalité des loisirs et du tourisme présents sur la commune

- Mairie
- Établissements scolaires
- Équipements culturels facteurs d'attractivité
- Complexes sportifs
- Hébergements touristiques à soutenir
- Réseau de sentiers de randonnée
- Sites naturels propices à la promenade (Les Jardins de Wandlitz, Le Plessis Bergeret et le Bois des Girondins)

Plan Local d'Urbanisme - Commune de La Ferrière

Figure 5 : Extrait du PADD du PLU de La Ferrière

### 4.3.2 RAPPEL DU REGLEMENT ECRIT

La présente Révision allégée du PLU la Ferrière vise à classer l'emprise du projet d'une superficie de 0.29 ha et située en zone A en sous-zonage Ac.

En effet, le règlement écrit contient les dispositions suivantes :



« Les **zones agricoles** « zones A », secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte 2 sous-zonages :

- Ai : correspondant à la zone agricole inconstructible.
- Ac : correspondant à des secteurs isolés à vocation économique et de loisirs (STECAL) »

Cette modification entraîne donc une modification du règlement graphique (zonage). Le règlement écrit qui sera appliqué est celui du secteur Ac en vigueur. Les dispositions générales et le règlement de la zone A figurent en annexe de la présente notice de présentation.

### 4.3.3 BILAN DES SUPERFICIES

Le bilan des surfaces évolue de la manière suivante en vue de prendre en compte l'emprise du projet de 0.29 ha.

	PLU en vigueur	Révision allégée
<b>Zone A</b>	3413.88 ha	3413.59 ha
<b>Secteur Ac</b>	5.96 ha	6.25 ha

La diminution de l'emprise sur la zone A est donc très limitée, en cohérence avec le caractère de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du projet.

#### 4.3.4 COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

Le tableau des surfaces p 341 du rapport de présentation est modifié :

Les surfaces présentées ci-dessous proviennent du logiciel de traitement des systèmes d'information géographique. Celles-ci ont été arrondies. Il existe donc une marge d'imprécision.

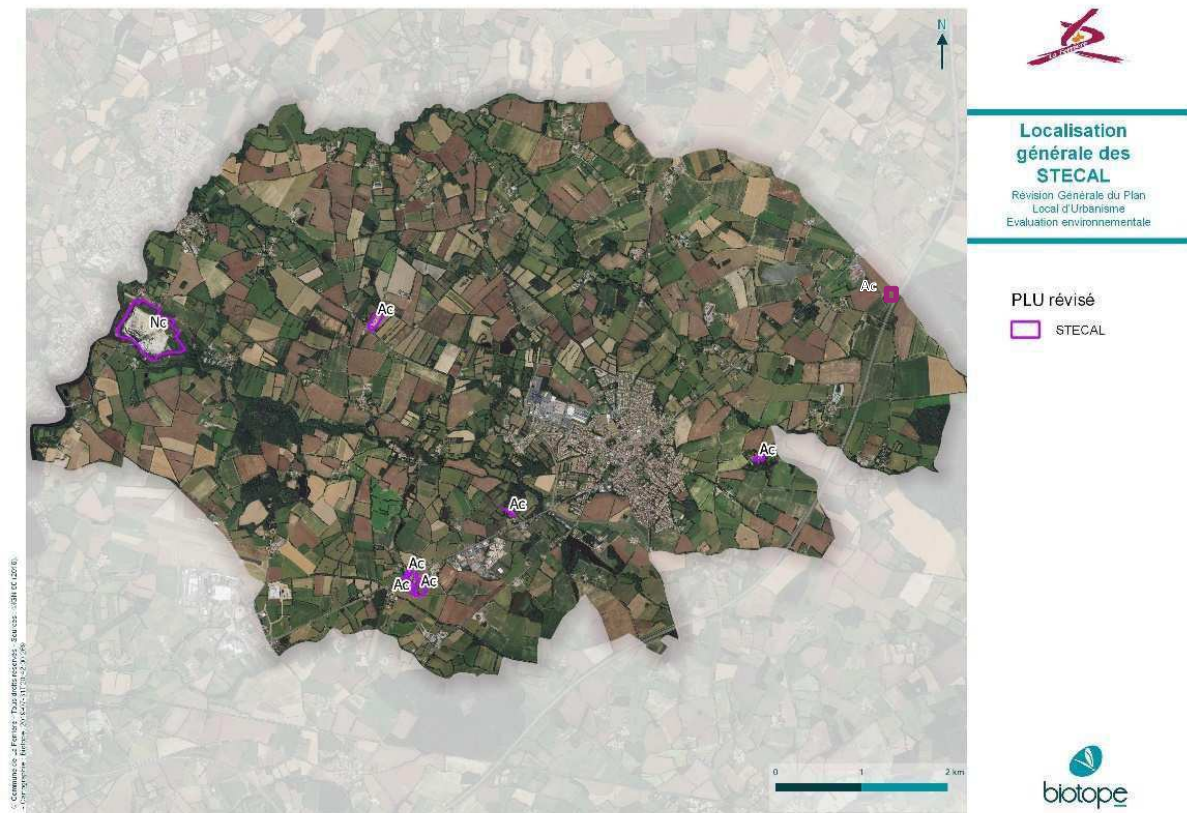
Types de zones	Zones du PLU de 2011	Superficies au PLU de 2011 (en hectares)	Zones du PLU de 2020	Superficies au PLU de 2020 (en hectares)
Zones urbaines (U)	U	188,06	UA	19,94
			UB	197,6
	UE	55,67	UE	84,38
			UL	7,95
<b>Total zones U</b>		<b>243,73</b>		<b>328,34</b>
Zones à urbaniser (AU)	1AU	21,91	1AUB	6,66
	1AUa	19,85		
	AUe	45,21	1AUE	3,72
	Auea	0,5	1AUEa	0,5
	AULa	26,94		
	AULb	12,34		
	AULc	1,88		
	AULd	7,97		
	AULe	2,05		
	AULf	1,9		
<b>Total zones AU</b>		<b>220,65</b>	<b>2AUB</b>	<b>14,20</b>
Zones agricoles (A)	A	2307,37	A	2389,71
	Ai	1104,42	Ai	1332
	Ata	2,09	Ac	6,25
<b>Total zones A</b>		<b>3413,88</b>		<b>3727,68</b>
Zones naturelles (N)	Na	16,02		
	Nh	119,55		
	Ns	645,53	N	589,36
	Nc	57,64	Nc	30,64
<b>Total zones N</b>		<b>838,74</b>		<b>620</b>

Une fiche concernant le STECAL créé est insérée page 468 :

#### 2.3 Analyse des incidences des STECAL


Huit STECAL sont proposées au PLU révisé :

- La zone Nc , relative à la carrière
- Sept zones Ac



Carte 18 : Localisation générale des STECAL

**Zone Ac : Landivisiau (à cheval sur les communes de la Ferrière et de la Merlatière**

<p>Site</p>	
<p>Superficie du secteur sur la Ferrière</p>	<p>0.29 environ</p>
<p>Lieu-dit</p>	<p>Landivisiau</p>
<p>Nature de l'activité</p>	<p>Site de stockage et de commercialisation de biomasse végétale recyclable.</p>
<p>Devenir du site</p>	<p>Utilisation des bâtiments existants (ancien site d'exploitation agricole).</p>

Le site correspond à un ancien site d'exploitation agricole et est situé en dehors des enjeux environnementaux identifiés sur la commune.

#### 4.4 LE CARACTÈRE DE STECAL

**Article L151-13 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux

publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La Révision allégée vise à créer un seul STECAL supplémentaire d'une superficie de 1.39 ha au total (1.1 ha à la Merlatière, 0.29 ha à la Ferrière) circonscrit au périmètre bâti existant d'un ancien site d'exploitation agricole, dont il est prévu de valoriser le bâti existant.

Le règlement écrit qui s'applique est celui des STECAL à vocation économique existants qui encadre les possibilités d'évolution au sein du zonage correspondant.

## 5 COMPATIBILITE AVEC LES SCOT

---

### 5.1 LE SCOT YON ET VIE :

---

La révision du SCoT Yon et Vie a été approuvée le 6 février 2020. Le SCoT a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT est organisé en 4 axes généraux :

1. L'ORGANISATION ET LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ
2. LE CONFORTEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI
3. L'HABITANT AU COEUR DU PROJET : TERRITOIRES ET MOBILITÉS
4. METTRE EN OEUVRE ET SUIVRE LES ÉVOLUTIONS

**La Révision allégée s'inscrit dans l'orientation suivante :**

« Favoriser la localisation des « éco-activités » sur le territoire (énergies renouvelables, économies d'énergie, recycleries, biomasse...) et le développement » (page 9)

En effet, le site de projet est destiné à la création d'une activité de recyclage de biomasse en lien avec les producteurs locaux, en particulier les agriculteurs.

**La Révision allégée ne fait pas obstacle aux objectifs suivants :**

« Le maintien d'une part minimale d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit près de 90 000 hectares sur les 99 360 hectares du Pays Yon et Vie (près de 90%). » (page 15)

« Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers » (page 15)

« La préservation des coupures à l'urbanisation » (page 22).

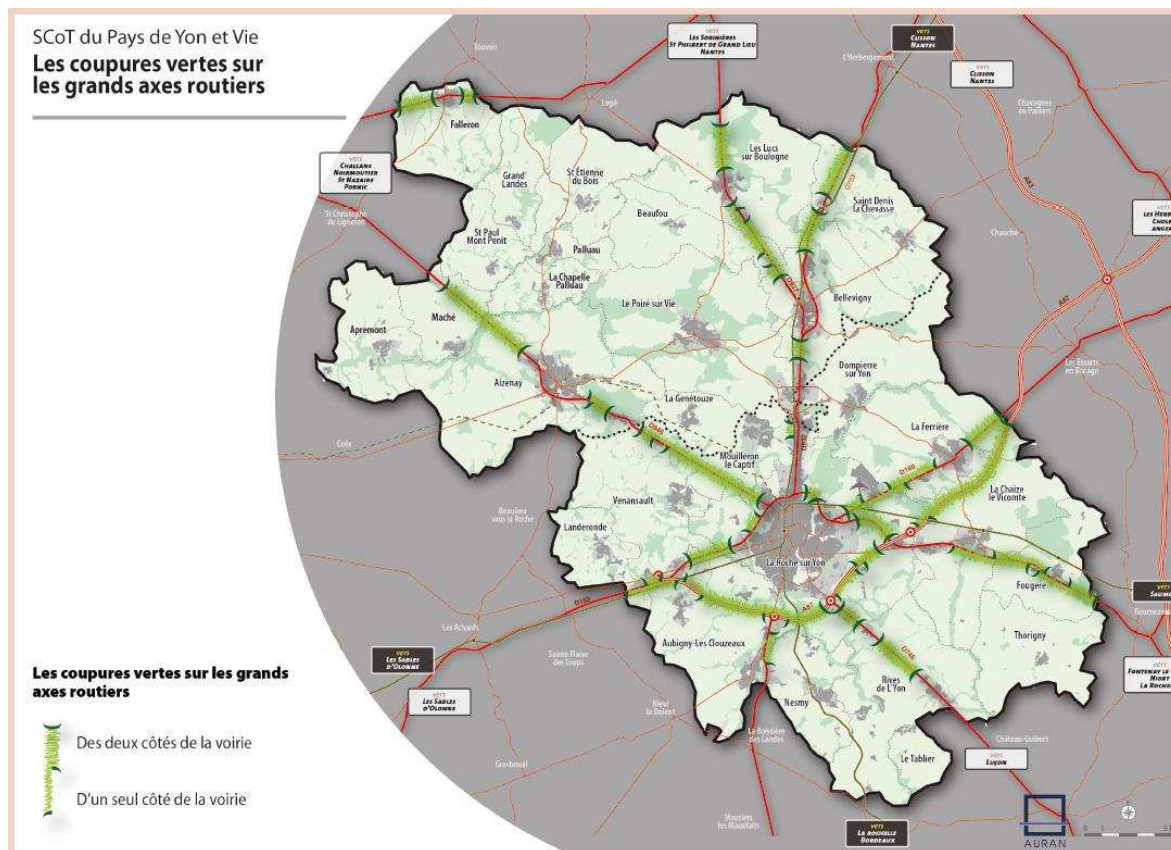


Figure 6 : Extrait du DOO du SCOT Yon et Vie : Les coupures vertes sur les grands axes routiers

En effet, le site de projet ne réduit pas la surface agricole et n’induit pas d’artificialisation nouvelle d’espace agricole, naturel ou forestier dans la mesure où son emprise porte exclusivement sur un ensemble bâti existant.

La coupure d’urbanisation identifiée dans le DOO du SCOT n’est pas remise en cause par le site de projet qui porte sur un secteur bâti existant en limite de territoire.

## 5.2 LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDÉEN :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Le projet de PLUiH s’est attaché à être compatible avec ce document cadre, notamment en ce qui concerne les continuités écologiques, les projections démographiques, les objectifs de productions de logements, les objectifs de développement économique, dans un souci de limiter la consommation foncière.

L’analyse de la compatibilité de la Révision allégée est développée ci-après :

<u>OBJECTIFS DU S.C.O.T</u>	<u>Compatibilité avec le PLUiH</u>
<b>PARTIE 1 : Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen</b>	
Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie	La Révision allégée ne remet pas en cause cette orientation.

Orientation 1-2 : une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage	La Révision allégée ne remet pas en cause les protections de la trame verte et bleue du SCoT..
Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée	La Révision allégée porte sur un site d'exploitation agricole désaffecté.
<b>PARTIE 2 : Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen</b>	
Orientation 2-1 : une politique des transports et des déplacements articulés à l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux services et équipements	La Révision allégée n'a pas d'incidence sur cette orientation.
Orientation 2-2 : Une réappropriation des centres-bourgs et une politique commerciale cohérente	La Révision allégée n'a pas d'incidence sur cette orientation.
Orientation 2-3 : Une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité	La Révision allégée n'a pas d'incidence sur cette orientation.

<b>PARTIE 3 : Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global</b>	
Orientation 3-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité.	La Révision allégée prévoit un STECAL destiné à permettre le développement d'une entreprise existante qui ne peut s'étendre sur son site actuel au Poiré-sur-Vie. L'entreprise s'appuie sur un réseau de proximité qui justifie son implantation sur la commune de la Merlatière.
Orientation 3-2 : Soutenir la diversification agricole	La Révision allégée a une incidence indirecte sur cette orientation en offrant des possibilités de valorisation de la biomasse végétale issue des exploitations agricoles en circuit court via l'installation d'une nouvelle entreprise.
Orientation 3-3 : Développer les politiques énergétiques pour tendre vers l'autonomie	La Révision allégée a une incidence directe sur cette orientation en offrant des possibilités de valorisation énergétique de la biomasse végétale issue des exploitations agricoles en circuit court via l'installation d'une nouvelle entreprise.
Orientation 3-4 : Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen	La Révision allégée n'a pas d'incidence sur cette orientation.

## 6 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT: CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET VULNERABILITÉ DU SECTEUR DE PROJET CONCERNÉ PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE

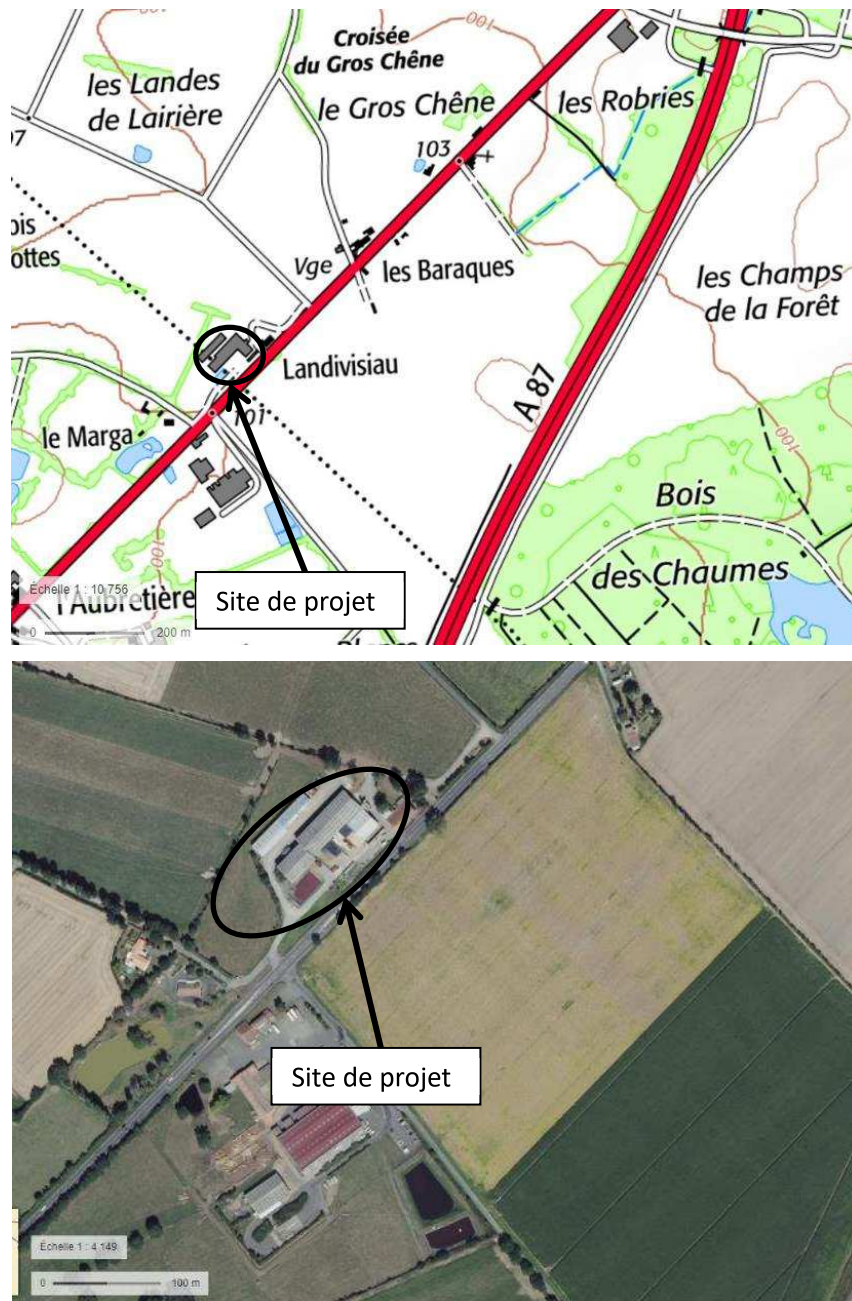


Figure 7 : Localisation de la zone d'étude (Source : Géoportail)



## 6.1 OCCUPATION DES SOLS / ACTIVITÉ AGRICOLE

Le site de projet correspond à un site d'exploitation agricole désaffecté.



Figure 8 : Registre Parcellaire Agricole (RPG) 2019 (Source : Géoportail)



Figure 9 : Occupation du sol dans l'emprise du site de projet (Source : Géoportail)

Aucun enjeu agricole n'est présent sur le site de projet.

## 6.2 HYDROGRAPHIE

Le site de projet est éloigné de 300 m minimum du cours d'eau le plus proche : le ruisseau de l'Ermitage au nord, affluent de L'Yon.



Figure 10 : Cartographie des cours d'eau aux abords du site de projet : Référentiel Unique Cours d'Eau (RUCE) pour la loi sur l'eau et les réglementations agricoles-2020) (Source : Géoportail)

Aucun cours d'eau n'est présent sur ou à proximité immédiate du site du projet.

## 6.3 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITÉ

### 6.3.1 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES, FAUNE ET FLORE

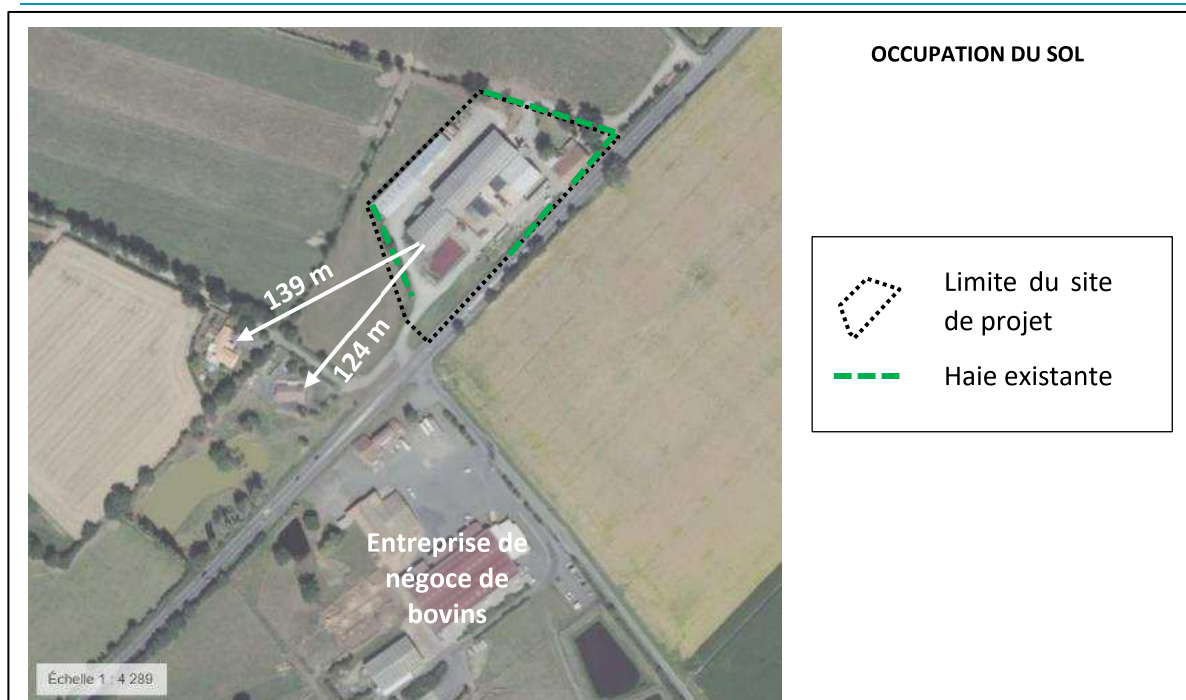


Figure 11 : Occupation du sol sur le site de projet (Source : Géoportail)

Le site est bordé sur sa limite nord d'une haie bocagère résiduelle comprenant deux beaux chênes. Sa limite ouest s'appuie sur une haie bocagère plantée depuis une dizaine d'année. Sa façade sur la RD 160 comprend deux linéaires de haie horticoles.

Les inventaires des zones humides figurant dans les documents d'urbanisme en vigueur n'ont pas identifié de zone humide aux abords du site.

**Le secteur d'étude est déjà artificialisé et ne comprend donc aucune zone humide. Les potentialités faunistiques ou floristiques résident dans le linéaire de haie en limite de site qui ne sont donc pas remises en cause. Cependant ce potentiel est limité du fait de la faible connectivité du maillage bocager dans le secteur.**

### 6.3.2 NATURA 2000

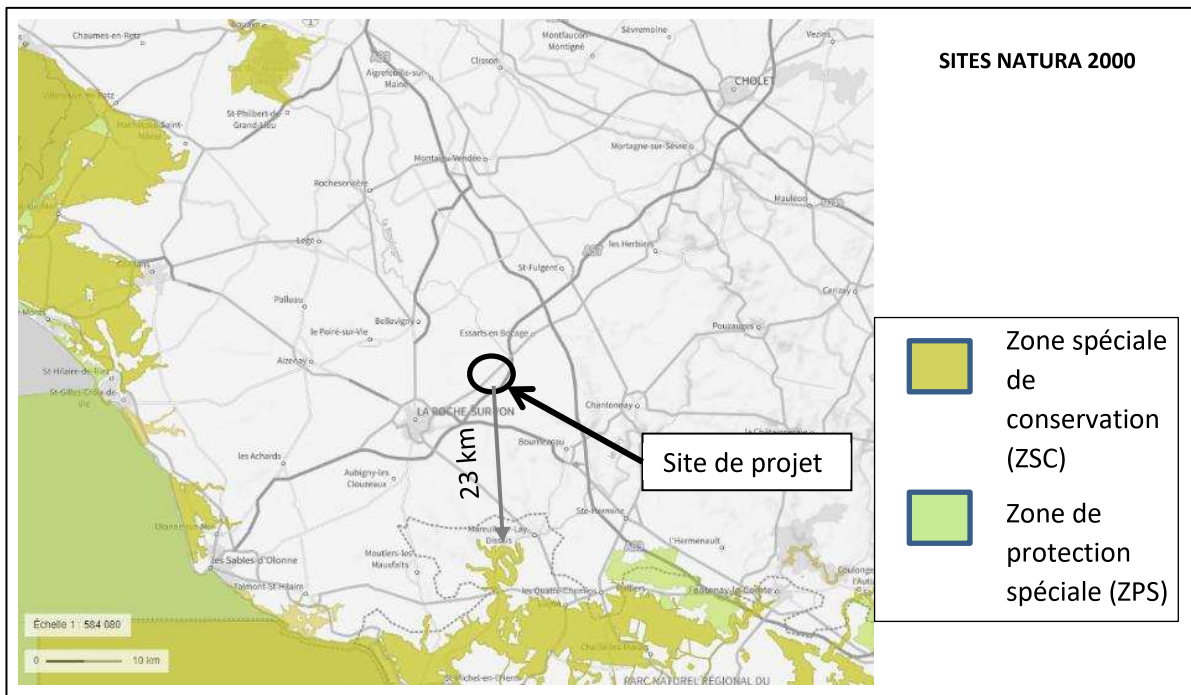


Figure 12 : Situation du projet vis-à-vis du site NATURA 2000 le plus proche (Source : Géoportail)

Le site NATURA 2000 le plus proche est représenté par la Zone Spéciale de Conservation (**ZSC**) **FR5200659 « Marais Poitevin »** se situe à environ **23 km** au sud du site de projet.

#### Typologie des incidences sur NATURA 2000

Plusieurs types d'impacts peuvent être engendrés par un projet de manière générale, chaque type d'effet ayant sa zone d'influence :

- ✓ **Destruction d'espèces ou habitats d'intérêt communautaire** : lorsque le projet se situe dans un site Natura 2000.
- ✓ **Perturbations hydrologiques** : les impacts peuvent être d'ordre volumétrique, piézométrique, hydrodynamique. Ces impacts se limitent au bassin versant et généralement aux fonds de vallée.
- ✓ **Pollution des eaux** : elle concerne un périmètre proche ainsi que l'aval des cours d'eau en contact avec le site exploité.
- ✓ **Perturbation du milieu favorisant la dynamique d'espèces envahissantes** : la zone d'influence est difficile à cerner pour ce type de perturbation, car il dépend des espèces concernées.
- ✓ **Perturbations liées au bruit** : l'influence est limitée à quelques centaines de mètres autour du site durant une période de temps limité.
- ✓ **Perturbations liées aux mouvements** : limitée au site et aux voies d'accès du site.
- ✓ **Perturbations et dégradations liées à l'émanation de poussières** : limitées à quelques centaines de mètres du site au maximum.

Le site de projet est déjà occupé. La procédure de Révision allégée vise à permettre un changement de destination des bâtiments existants.

**Les évolutions attendues sont très limitées. Par conséquent, les incidences sur le milieu environnant seront également très limitées : aucune incidence sur NATURA 2000 n'est attendue.**

### 6.3.3 DONNEES D'INVENTAIRE : ZNIEFF

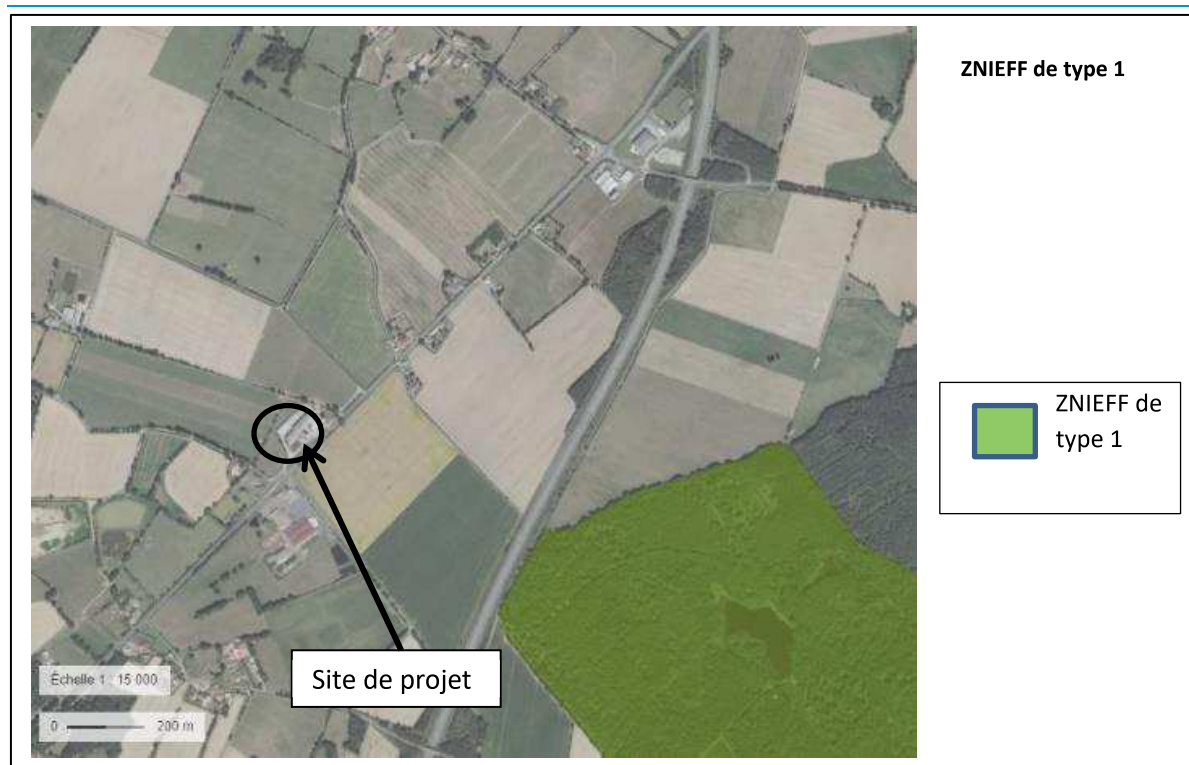


Figure 13 : Situation du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 1 la plus proche (Source : Géoportail)

- ✓ La ZNIEFF de type I **520005763 « FORET DU DETROIT, BOIS VOISINS, ETANG DES COSSES »**  
Cette grande zone de bois et d'étangs, bien que morcelée par le remembrement, représente une zone refuge importante en lien avec les autres forêts du Bas-bocage (notamment la Forêt de la Chaize-le-Vicomte, assez proche). La zone comprise entre les trois entités boisées qui constituent maintenant la ZNIEFF abritait autrefois des couples de Pie Grièche écorcheur. Les haies favorables à cet oiseau devenu rare ont en effet été supprimées. La forêt et l'étang des Cosses restent très intéressants pour de nombreux oiseaux, notamment des oiseaux d'eau (limicoles en passage, et canards hivernants : sarcelles, fuligules, canards souchets, siffleurs, pilets...) et des rapaces. Les zones humides sont favorables à de nombreux amphibiens et insectes (dont l'Agrion de Mercure, protection nationale). Notons par ailleurs la présence sur les lisières forestières du Peucedan de France, plante protégée sur la région, et dont c'est une des rares stations de Vendée. La zone est menacée par la pression agricole (preuve en sont les élevages avicoles inclus dans les forêts), mais le statut de forêt domaniale apporte une protection sur une partie du site.

Le site de projet est distant de 630 m des limites de la ZNIEFF. De par son statut largement artificialisé et la présence de l'autoroute A87, il n'entretient aucun lien fonctionnel avec la ZNIEFF de type 1.



Figure 14 : Situation du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 2 la plus proche (Source : Géoportail)

- ✓ La ZNIEFF de type II 520005759 « **ZONE DE BOIS ET BOCAGE A L'EST DE LA ROCHE-SUR-YON.** Cette grande zone de bocage, bois, étangs, vallées, malgré une dégradation importante due au remembrement et à l'urbanisation, a conservé un intérêt écologique non négligeable. Le réseau hydrographique assez dense constitue un ensemble de corridors naturels, dont la Loutre est sans doute l'une des espèces phares. De nombreuses espèces ont toutefois disparu ou sont en forte régression (Bouvreuil pivoine, Gros-bec casse noyau, Pie-Grièche écorcheur). C'est le cas notamment de plantes signalées dans la flore de Henri des Abbayes (1971) au Bourg-sous-la-Roche, qui n'ont pas été retrouvées.

Le site de projet est situé au sein de la ZNIEFF de type 2. Bien qu'entièrement artificialisé, les haies situées sur ses limites sont susceptibles d'entretenir des liens fonctionnels avec le bocage environnant. Toutefois, leur situation en limite de projet permet de les conserver.

Le site de projet n'est concerné par aucun autre zonage réglementaire et sub-réglementaire (APB, ZICO, PNR, ...).

### 6.3.4 TRAME VERTE ET BLEUE

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire** a été adopté le 30 octobre 2015.

Il a défini, à son échelle, différentes trames et sous trames et des mesures de préservation assorties.



Figure 15 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SRCE Pays de la Loire (Source : SIG Loire)

**Le site d'étude est situé en dehors des secteurs à enjeu en termes de réservoirs ou de continuités écologiques à l'échelle du SRCE.**

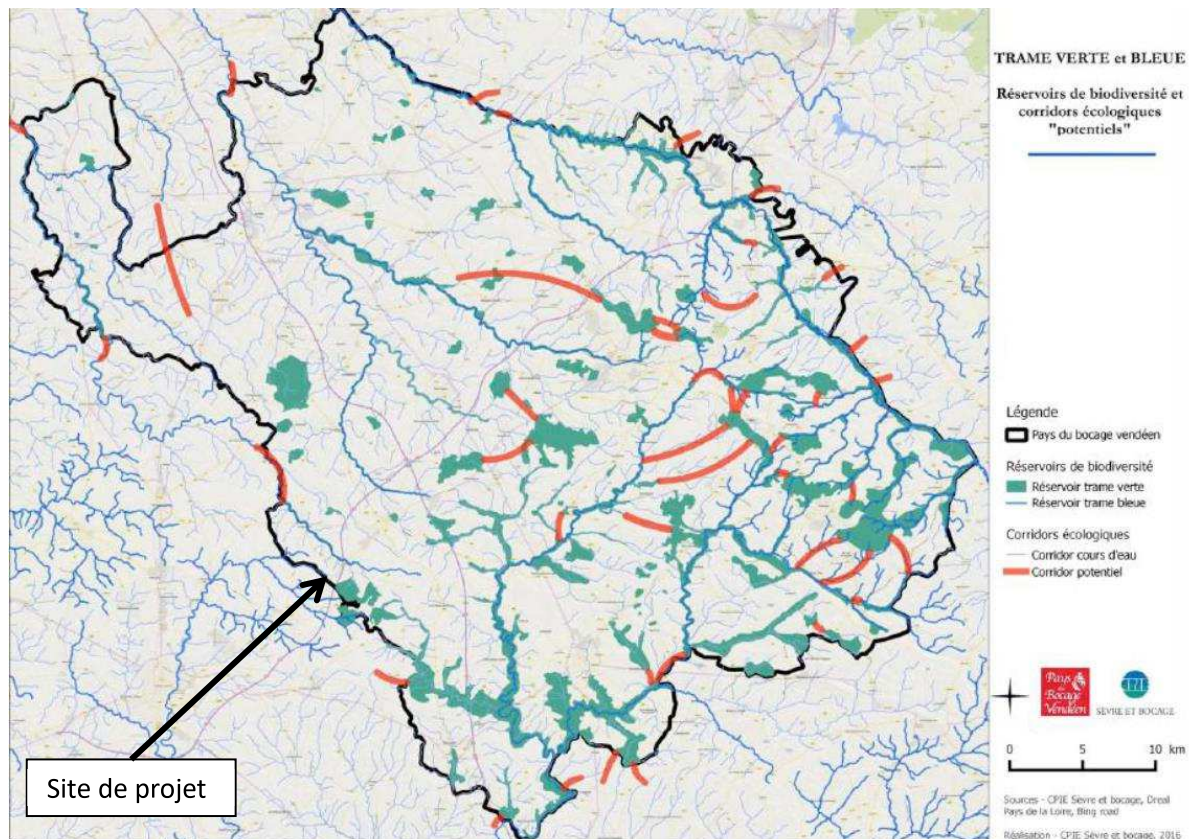


Figure 16 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Bocage Vendéen (source DOO du SCoT)

Le SCoT en vigueur sur la commune de la Merlatière est celui du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 22 juillet 2017.

**Le secteur situé en limite du territoire s'inscrit en dehors des réservoirs et continuités écologiques identifiés à l'échelle du SCOT du Pays du Bocage Vendéen.**



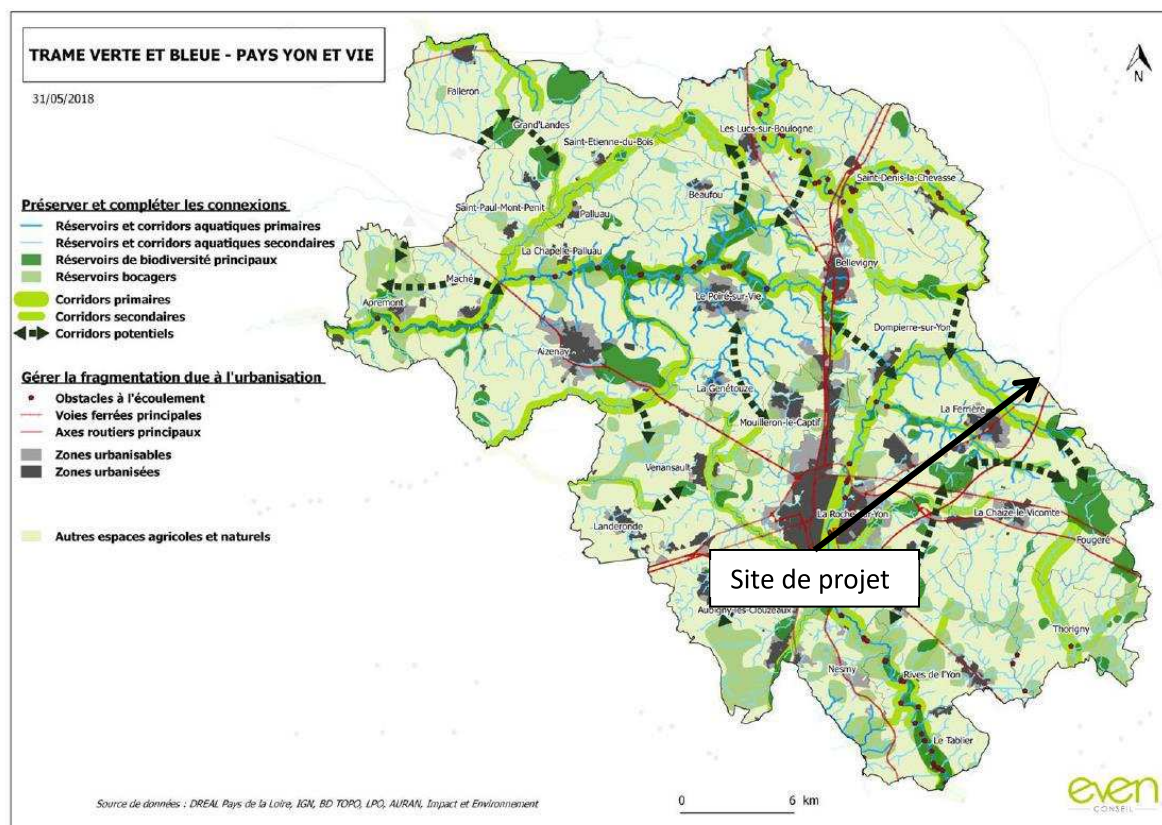


Figure 17 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays Yon et Vie (source : DOO du SCoT)

Le SCoT en vigueur sur la commune de la Ferrière est celui du Pays Yon et Vie approuvé le 6 février 2020.

Le secteur situé en limite du territoire s'inscrit dans les « autres espaces agricoles et naturels » dont l'intérêt en termes de trame verte et bleue est donc limité à cette échelle.

## Analyse de la TVB à l'échelle du PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts : commune de la Merlatière

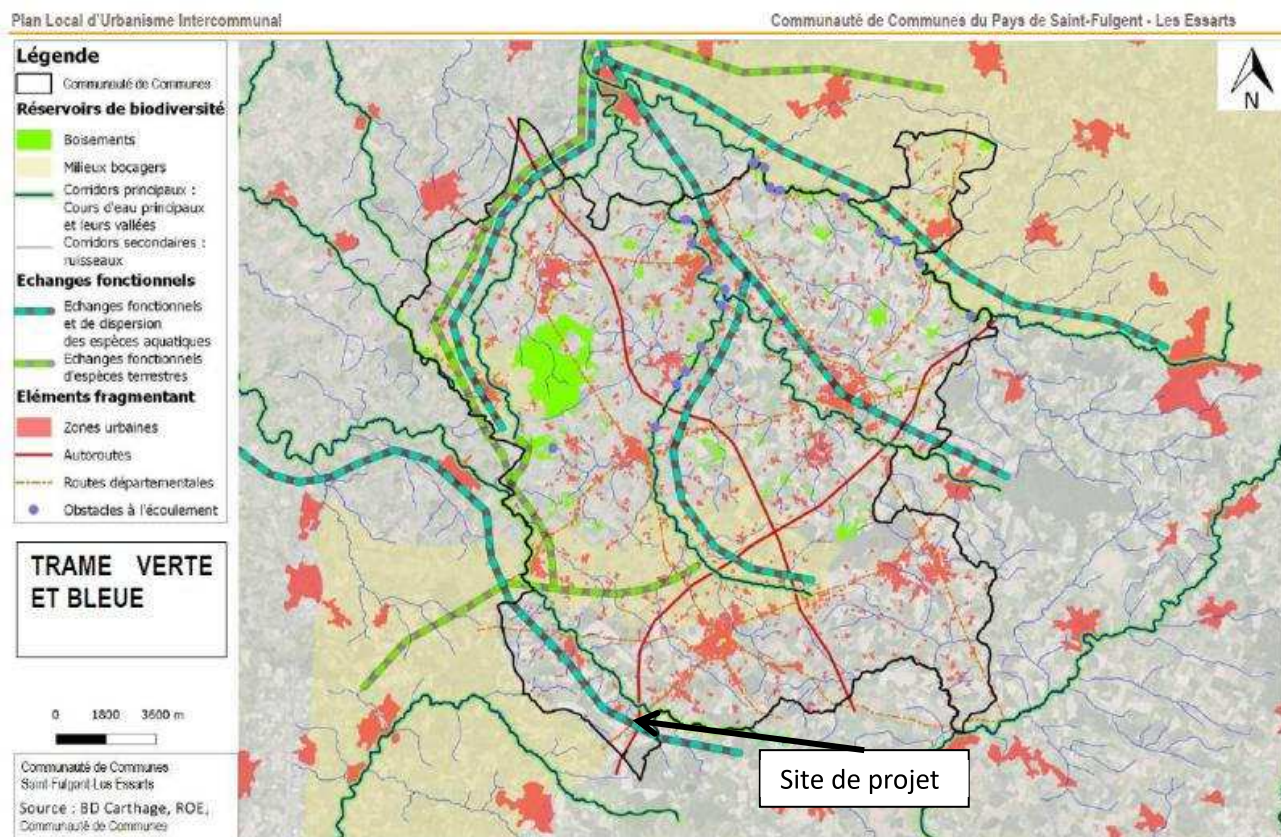


Figure 18 : Trame Verte et Bleue, commune de la Merlatière (Source : Rapport de présentation, PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts)

Le secteur est situé en limite de partage des eaux entre le bassin versant du Lay à l'ouest et celui de la Boulogne à l'est. Des continuités écologiques ont été identifiées à l'échelle du PLUi-H, et notamment une continuité qui s'appuie sur les têtes de cours d'eau affluents de la Boulogne et la Boulogne elle-même.

**Le site s'inscrit en dehors des réservoirs et de la continuité écologique la plus proche identifiés à l'échelle du PLUi-H.**

### Analyse de la TVB à l'échelle du PLU de la Ferrière

Le PLU en vigueur approuvé en 2021 a identifié à son échelle une trame verte et bleue.

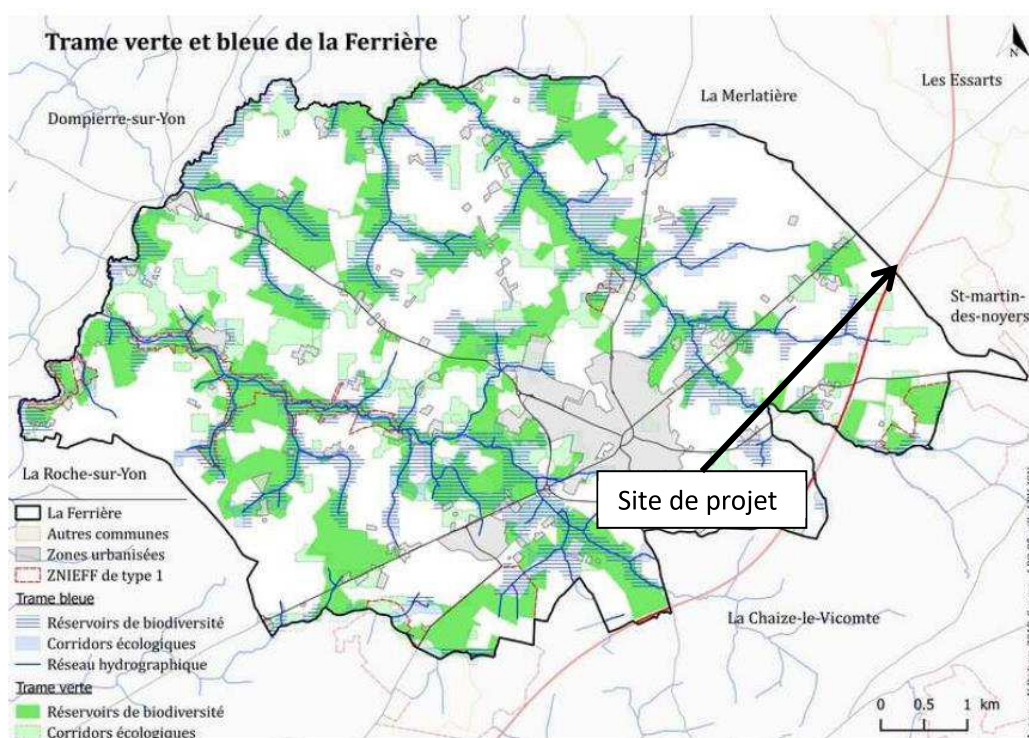


Figure 19 : Situation du site vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue du PLU de la Ferrière (source Rapport de présentation du PLU de la Ferrière)

**Le secteur situé en limite du territoire s'inscrit en dehors des réservoirs et corridors écologiques de la commune de La Ferrière.**

Par ailleurs, une orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue est mise en place sur la base de l'identification cartographiée ci-dessus.

Elle comprend trois orientations :

- Orientation 1 : Préserver les éléments composant la trame verte et bleue
- Orientation 2 : Recréer des continuités écologiques en milieu urbain
- Orientation 3 : Poursuivre la gestion durable des espaces de nature en milieu urbain et améliorer le cadre de vie.

**Dans la mesure où le secteur n'est pas situé dans un espace constitutif de la trame verte et bleue, il n'est pas concerné par l'OAP thématique.**

## 6.4 PAYSAGES

### 6.4.1 A L'ECHELLE DU GRAND PAYSAGE

Le site du projet s'inscrit dans le « Bas Bocage » à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen. La densité bocagère est plus importante qu'au nord mais reste un bocage semi-ouvert par contraste avec les vallées qui constituent un paysage fermé.

La situation du site de projet en dehors des réservoirs et continuités écologiques du SRCE, des SCOT, du PLU et du PLUi-H révèle effectivement une faible densité bocagère aux abords du site.

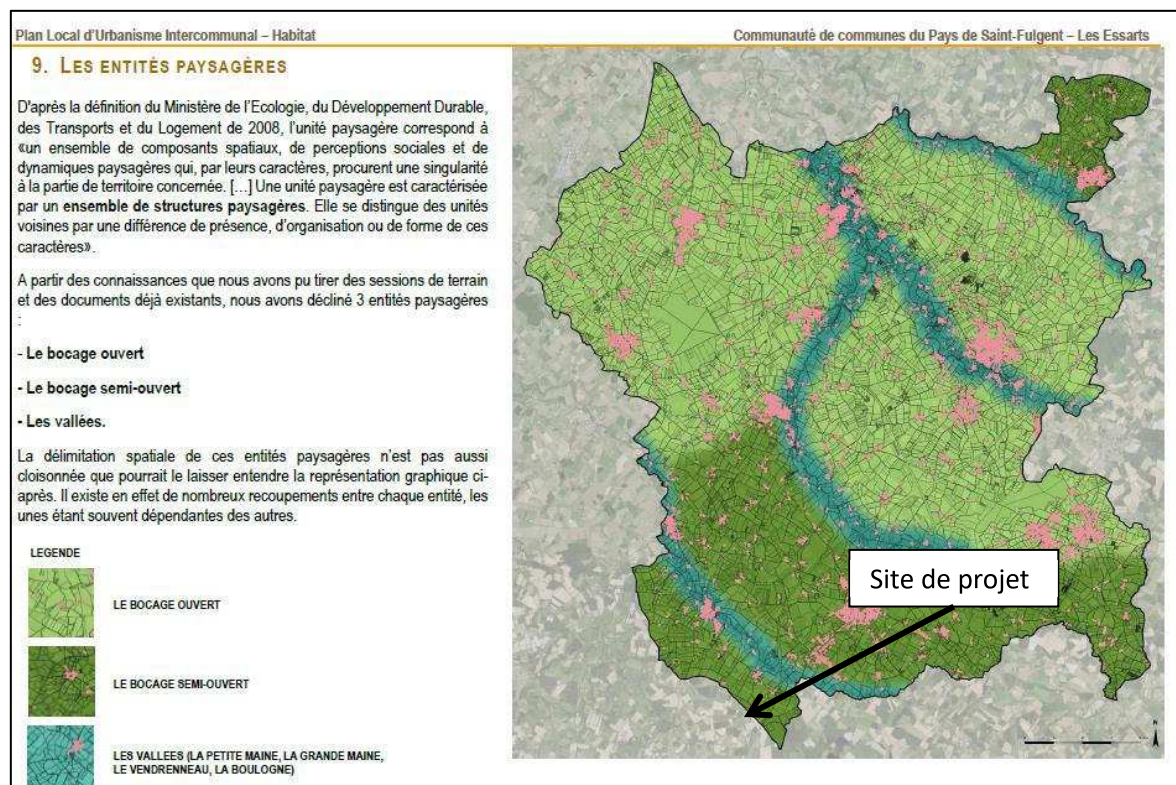


Figure 20 : les unités paysagères du PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-les Essarts (source : Rapport de présentation)

En dehors des vallées sinueuses, le sud du territoire ne possède pas de site ou monument remarquable ou protégé.

**Aucun enjeu de co-visibilité n'a été identifié avec un de site ou monument remarquable ou protégé.**

## 6.4.2 A L'ECHELLE DES ABORDS DU SITE



Figure 21 : Evolution du plateau agricole aux abords du site (source : <https://remonterletemps.ign.fr>)

Le site de projet s'inscrit sur un plateau agricole bocager traversé par la RD 160 au tracé particulièrement rectiligne le long de laquelle des habitations traditionnelles ont été rejointes par une entreprise de vente de bovins (au sud), des bâtiments d'exploitation sur le site de Landivisiau proprement-dit, et deux pavillons au sud-ouest, distants de 110 m au moins.

Le site est visible depuis la route départementale : le paysage est particulièrement ouvert en direction des Essarts, au droit du tourne-à-gauche qui permet d'accéder au site.



Figure 22 : Accès sécurisé sur la RD 160

L'emprise de la voirie et les activités existantes au droit du carrefour d'accès sur la RD 160, cumulés au trafic sur la départementale génèrent une ambiance de mouvements qui contraste avec le caractère plus immobile du paysage agricole environnant.



Figure 23 : Façade sur la RD 160 en direction de la Ferrière.

L'ambiance est plus végétale en direction de la Ferrière sur la partie nord du site que sur la partie sud au droit de l'accès au site.

Une haie horticole située le long de la route est protégée au sein du PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts. Il s'agit d'une haie basse qui délimite clairement le site depuis la départementale, son rôle d'écran visuel est cependant limité.

Le bâti présent sur le site se compose :

- D'une maison traditionnelle du bocage vendéen et de sa dépendance (toit en tuile, murs en pierres) implantée en léger retrait de la départementale mais désaffectée depuis plusieurs années.
- De bâtiments agricoles construits à différentes époques avec des toitures en tôle ou en fibrociment. Le bâtiment le plus récent au sud est bardé en bois.



Figure 24 : Façade sur la RD 160 en direction de la Merlatière : bâtiment d'élevage existant conservé par le projet.

Le site de projet est destiné à être repris dans son ensemble. Seules quelques petites constructions légères seraient amenées à être démolies. Une clôture sera nécessaire pour sécuriser les installations.

**Le changement de destination du site ne devrait pas modifier notablement l'ambiance paysagère actuelle. Le traitement de la clôture devra permettre son intégration dans le paysage à dominante agricole.**

## 6.5 LES RISQUES NATURELS PRÉSENTS SUR LE SITE ET SES ABORDS<sup>4</sup>

### 6.5.1 RISQUE SISMIQUE

Sur le département de la Vendée le risque sismique varie d'un aléa faible (2/5) à modéré (3/5). L'aléa est considéré comme modéré (3/5) aux abords du site de projet. Cet aléa doit être pris en compte lors de la réalisation des constructions. Le site est entièrement construit.

### 6.5.2 RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le site de projet est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » avec un aléa faible.

Aucun mouvement de terrain n'a été recensé dans un rayon de 500 m autour du site.

### 6.5.3 RISQUE RADON

Le potentiel radon est considéré comme fort. Le site est déjà construit. Il n'a pas vocation à accueillir des logements. L'habitation existante aura uniquement un usage administratif et de bureau.

### 6.5.4 RISQUE INONDATION

Le site et ses abords sont éloignés du risque inondation présent sur la vallée de l'Yon au sud et sur celle de la Boulogne au nord.

**Le site n'est concerné par aucun risque naturel.**

## 6.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 6.6.1 RISQUE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES (TMD)

De par son statut de voie structurante, la RD 160 est classée voie de transport de matière dangereuse. L'aménagement existant du carrefour d'accès sur la RD 160 est destiné à garantir le bon fonctionnement du trafic et éviter les risques d'accident de la route.

Un seul accès sécurisé au site évite les flux croisés au sein du site et au niveau des accès, garantissant ainsi les meilleures conditions de circulation des véhicules lourds et légers fréquentant les installations.

### 6.6.2 RISQUE INDUSTRIEL

<sup>4</sup> Source : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

Aucun site ou sol pollué n'est situé aux abords immédiats du site de projet, ni installation classée pour la protection de l'environnement.

**Le site est concerné par le risque Transport de matière dangereuse du fait de son accès sur la RD 160. Toutefois, les aménagements routiers existants sont adaptés au trafic poids lourds et engins agricoles.**

## 6.7 NUISANCES

Le site de projet est situé à un peu plus de 100 m des 2 habitations les plus proches. La mutation de la destination passe d'un usage agricole à un usage de stockage et de vente des matériaux de valorisation de la biomasse végétale avec quelques opérations ponctuelles de broyage ou criblage de certaines catégories de matières. Ce type d'activité ne génère pas d'odeurs, ni de vibration.

Les seules eaux résiduaires sont les eaux usées produites par l'utilisation des locaux administratifs qui seront traitées par un assainissement individuel.

La totalité des activités du site se dérouleront en journée. Les émissions sonores du site seront au maximum les mêmes que celles de la voie publique mitoyenne, l'activité sur le site étant essentiellement liée à l'entrée ou la sortie de matières par voie routière.

Les installations existantes avec une réserve de 1100m<sup>3</sup> offrent des installations adaptées pour la prise en compte du risque incendie.

Les activités futures relèvent du régime de la déclaration au titre des ICPE, au même titre que l'exploitation agricole précédente, pour des rubriques distinctes cependant.

Elles sont tenues à ce titre de mettre en œuvre les dispositifs et suivis adaptés pour éviter tout risque ou accident : l'activité de stockage nécessite une vigilance au regard du risque incendie.

**Le site de projet est situé à un peu plus de 100 m des 2 habitations les plus proches. Les activités futures relèvent du régime de la déclaration au titre des ICPE impliquant de mettre en œuvre les dispositifs et suivis adaptés pour éviter tout risque d'incendie.**

## 7 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTE HUMAINE

La présente section vise à analyser **les incidences notables prévisibles sur l'environnement générées par le passage en zone A d'une superficie de 1.39 ha en STECAL AE (1.1 ha sur la commune de la Merlatière) et Ac (0.29 ha sur la commune de la Ferrière).**

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU/PLUi-H
Occupation du sol / Activité agricole	Aucun enjeu agricole n'est présent sur le site de projet	L'incidence est positive dans la mesure où le projet valorise des installations existantes	Création d'un STECAL permettant le changement de destination de



Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU/PLUi-H
			l'agriculture vers le secteur secondaire et plus précisément l'économie circulaire
Hydrographie	Aucun cours d'eau n'est présent sur ou à proximité immédiate du site du projet	Les incidences prévisibles sont non notables et uniquement liées à la gestion des eaux usées des locaux administratifs via un assainissement individuel	Les règlements écrits rappellent l'obligation d'un assainissement aux normes (voir les extraits de règlement écrit aux chapitres 9 et 10 ci-après)
Milieux naturels & biodiversité	Le secteur d'étude est déjà artificialisé et ne comprend donc aucune zone humide ni potentialité faunistique ou floristique. Il ne contribue pas à la fonctionnalité d'un réservoir ou d'un corridor écologique	Aucune incidence n'est relevée dans la mesure où le site est déjà artificialisé.	/
Paysages	Aucun enjeu de co-visibilité n'a été identifié avec un de site ou monument remarquable ou protégé Aucune modification substantielle du site n'est à prévoir dans la mesure où les bâtiments vont être repris. Seule la réalisation d'une clôture modifiera l'aspect du site	Les incidences prévisibles portent sur les modalités d'intégration paysagère de la clôture en limite de propriété.	Pour mémoire : la haie protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui borde la RD 160 dans le PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts n'est pas remise en cause (voir les extraits de règlement écrit au chapitre 10 ci-après)
Risques	Le site n'a pas vocation à être occupé en permanence. Le site n'est concerné par aucun risque naturel. Le site est concerné par le	Les aménagements routiers existants sont adaptés au trafic poids lourds et engins agricoles	/

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU/PLUi-H
	risque Transport de Matières Dangereuses		
Nuisances	Le site de projet est situé à un peu plus de 100 m des 2 habitations les plus proches	<p>Les incidences notables prévisibles portent sur le risque incendie.</p> <p>L'activité s'exerçant en journée, les nuisances sonores correspondent au bruit ambiant existant</p>	<p>Les activités futures relèvent du régime de la déclaration au titre des ICPE impliquant pour l'exploitant de mettre en œuvre les dispositifs et suivis adaptés pour éviter tout risque d'incendie</p>



## 8 CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La démarche engagée au niveau du choix du site du projet s'est inscrite dès l'amont dans une **logique d'évitement** en s'appuyant sur des bâtiments existants qui occupent une grande partie de l'emprise déjà largement artificialisée.

Le site de projet situé le long de la RD 160 est destiné à changer de la destination « exploitation agricole » vers la destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » selon la nomenclature du code de l'urbanisme.

L'exploitation du site étant assurée en journée, l'ambiance sonore aux abords ne devrait pas connaître d'évolution notable, le trafic sur la RD 160 y contribuant principalement.

Les activités futures relèvent du régime de la déclaration au titre des ICPE impliquant pour l'exploitant de mettre en œuvre les dispositifs et suivis adaptés pour éviter tout risque d'incendie.

Les seules potentialités sur le plan des milieux naturels, bien que limitées du fait de leur faible connectivité, sont portées par les haies du site qui du fait de leur situation en limite de projet ne seront pas remises en cause.

Le changement de destination du site ne devrait pas modifier notablement l'ambiance paysagère actuelle. Le traitement de la clôture devra permettre son intégration dans le paysage à dominante agricole.

**En conséquence, il peut être conclu à l'absence d'incidence notable sur l'environnement de la procédure de Révision allégée.**

## 9 EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLUI-H DU PAYS DE SAINT-FULGENT-LES ESSARTS (NON MODIFIÉ-VERSION 2019 )

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat

Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

### 1. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

#### 1. Constructions nouvelles

Les constructions de style traditionnel ou contemporain doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement doit faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple : carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Si les façades sont composées d'un bardage, ce dernier présentera une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

#### 2. Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

#### 3. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté, ...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Page 11

### 2. Clôtures

#### 1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture seront éventuellement imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé...).

#### 2. Murs en pierre de qualité

Les murs en pierre existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès et faire l'objet d'une maintenance. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

#### 3. Clôtures de transition

En cas de clôture située en limite avec une parcelle naturelle ou agricole non bâtie, celle-ci devra être végétale (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois ajourée) ou constituée d'un mur en pierre. Les grillages de type grillage agricole (grillage noué/à maille non rigide) de ton naturel sont également autorisés. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

#### 4. Composition et hauteur

##### 1. À l'alignement des voies et emprises publiques

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m.

La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales (pas de haies monospécifiques) n'est pas réglementée.

La hauteur des murs en pierre n'est pas réglementée.

Des hauteurs et des types différents seront éventuellement et ponctuellement admis lorsque les projets à vocation économiques, industriels ou agricoles le justifient.

##### 2. En limites séparatives

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles sont projetées, avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

La hauteur des clôtures de haies vives composées d'essences variées et locales (pas de haies monospécifiques) n'est pas réglementée.

En cohérence avec la hauteur des murs séparatifs existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

Des hauteurs et des types différents pourront être ponctuellement admis lorsque les projets à vocation économiques, industriels ou agricoles le justifient.

#### 3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations

##### 1. Les espaces libres

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations - doivent être paysagés et perméables.

##### 2. Les plantations nouvelles

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

#### 4. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet.

Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

#### 5. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

#### 6. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Dans les zones urbaines le raccordement aux réseaux publics existants est obligatoire.

##### 1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

##### 2. Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

##### 3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

##### 4. Électricité

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

##### 5. Infrastructure et réseaux de télécommunications numériques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être prioritairement installés en souterrain, sauf impossibilité technique.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication numérique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat  
Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

## DÉFINITION ZONES AGRICOLES

### ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

**ZONE A**

La **zone A** caractérise des espaces à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

**ZONE A ET SECTEUR A<sub>nd</sub>**

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole.

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

**SECTEUR A<sub>nd</sub>**

Le **secteur A<sub>nd</sub>**, quant à lui, caractérise des espaces dont la vocation est agricole mais également l'accueil de résidences démontables destinées à l'habitat permanent.

### ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AE

**ZONE AE**

La **zone AE** caractérise des espaces à vocation économique disséminés au sein de la zone agricole.

**ZONE AE, SECTEURS AE<sub>c</sub>, AE<sub>cd</sub> ET AE<sub>e</sub>**

Pour les éléments qui la concernent, la zone AE est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

**SECTEURS AE<sub>c</sub> et AE<sub>cd</sub>**

Le **secteur AE<sub>c</sub>** caractérise des espaces dont la vocation est l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières).  
Le sous-secteur **AE<sub>cd</sub>** caractérise l'espace d'un site de carrière qui pourra admettre une diversification d'activité.

**SECTEUR AE<sub>e</sub>**

Le **secteur AE<sub>e</sub>**, quant à lui, caractérise des espaces agricoles pouvant accueillir des éoliennes non domestiques.

### ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE AH

**ZONE AH**

La **zone AH** caractérise des **espaces à vocation d'habitat** présents au sein de la zone agricole.

Pour les éléments qui la concernent, la zone AH est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

Page 22

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat  
Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

## RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES

### ZONE A ET SECTEUR A<sub>nd</sub>

#### SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES**

**ZONE A**

« **Exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière et CUMA

« **Habitation** » : logement

« **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

**USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**ZONE A et SECTEUR A<sub>nd</sub>**

- Les constructions nouvelles à usage de logements
- Les constructions et installations dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques), ou, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les éoliennes non domestiques.
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

**ZONE A**

- Les résidences démontables

**CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES**

**ZONE A**

Les **nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation agricole déjà existante**, ainsi que les **CUMA liés à une ou plusieurs exploitations existantes**, seront admis s'ils s'implantent prioritairement au cœur de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants. Des implantations différentes seront éventuellement autorisées si des contraintes techniques ou de mode d'exploitation/élevage le justifient. Les **constructions nouvelles et installations nécessaires** à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date de la demande d'autorisation.

**Pour la destination « exploitation agricole et forestière »** : les constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestières (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logements de fonction, agritourisme, diversification activité agricole, etc.) seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles devront être implantées prioritairement au sein de l'exploitation existante ou, si impossibilité justifiée, à proximité des bâtiments existants.

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées (à raison d'une seule extension à partir de l'approbation du présent PLU(H) et les annexes des logements existants, dans la zone ou hors zone, seront admises sous réserve d'une implantation au plus près du bâtiment auquel elle se rapporte et d'une bonne intégration dans l'environnement et **sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire**. Les changements de destination de granges agricoles existantes et de qualité seront uniquement admis sur les **bâtiments agricoles repérés** aux documents graphiques.

**SECTEUR A<sub>nd</sub>**

Les **résidences démontables**, lorsqu'elles sont liées à un projet de développement en lien avec une **exploitation agricole** seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Page 23

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

---

**SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUE URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

**RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION**

**Hauteur**  
Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : la hauteur des bâtiments devra être proportionnée aux impératifs techniques de l'activité qu'ils accueillent.

Pour la destination « habitation » : la hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal.

Des hauteurs différentes seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysagers à préserver.

**Emprise au sol des constructions/surface de plancher des constructions**  
Pour la destination « habitation », l'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes **devront être justifiées au regard du bâti déjà existant et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.**

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

**Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**  
Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**  
Les accès sur voirie privée ou publique, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) ou les zones de stationnement devront éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces libres et de plantations**  
Les haies bocagères et arbres existants devront être conservés sauf nécessité justifiée d'abatage. En cas d'abatage (justifié), un arbre ou une haie bocagère d'essence similaire ou choisi dans la palette devra être replanté en préservant au mieux les continuités écologiques préexistantes.

Page 24

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

---

**ZONE AE, SECTEUR AEc et AEcd ET SECTEUR AEe**

**SECTION 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS**

**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES**

**ZONE AE**

« Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau.

**SECTEURS AEc et AEcd**

« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie

**SECTEUR AEe**

« Equipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**ZONE AE et SECTEURS AEc et AEcd**

- Les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les éoliennes non domestiques,
- Les résidences démontables,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**SECTEUR AEe**

- Les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les résidences démontables,
- Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**CONDITIONS SPÉCIALES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISÉES**

**SECTEURS AEc et AEcd**

Les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Pour le sous-secteur AEcd : les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à l'exception de celles présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

Page 25



SECTION 2/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

RÈGLES VOLUMÉRIQUES ET D'IMPLANTATION

ZONE AE, SECTEURS AEc ET SECTEUR AEe

**Hauteur**

La hauteur des bâtiments devra être justifiée et proportionnée aux impératifs techniques l'activité qu'ils accueillent.

Des hauteurs spécifiques seront éventuellement imposées notamment pour des raisons d'intégration paysagère ou dans le cadre de cônes de vue paysager à préserver.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

ZONE AE, SECTEURS AEc ET SECTEUR AEe

**Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Les accès sur voirie privée ou publique, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) ou les zones de stationnement devront éviter autant que possible le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

## 10 EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU DE LA FERRIÈRE (NON MODIFIÉ)

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès et voies privées doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès et les voies d'accès doivent avoir une largeur de 3 mètres minimum, permettant l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules privés, de ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) ou encore des poids-lourds en zone d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création de nouveaux accès sur les RD est réglementée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, ainsi que ceux des voies adjacentes.

#### 2- Desserte des terrains par les réseaux

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement d'eaux usées réglementaire conforme à la législation en vigueur, ainsi que de téléphone et de gaz éventuellement.

##### Eau potable

- En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation.
- En cas d'alimentation alternée, adduction publique/puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.

##### Assainissement - eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.
- Les équipements d'assainissement et les caractéristiques des effluents collectés doivent se conformer au règlement du service d'assainissement des eaux usées de La Roche-sur-Yon Agglomération.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable. La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante. Le choix et l'implantation des ouvrages feront, dans ce cas, l'objet d'une étude de filière à la parcelle (conformément à la réglementation en vigueur).
- Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- La mise en œuvre d'ouvrage de prétraitement de type phytoépuration (noue plantée) des eaux de ruissellement de parking et/ou de zones de stockage ou manutention non couvertes est à privilégier.  
L'utilisation de matériaux limitant l'imperméabilisation des surfaces est à favoriser dans les projets.
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe.
- Le débit rejeté dans le réseau sera limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.
- Afin de permettre la desserte par les réseaux de communication numérique, l'installation de fourreaux devra être prévue dans les opérations d'aménagement.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les constructions ou installations nouvelles doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- La défense contre l'incendie devra pouvoir être assurée pour toute construction nouvelle.
- Dans le cas où celle-ci ne pourrait pas être assurée, l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée.

#### **Collecte des déchets**

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.
- Dans le centre bourg, le stockage des conteneurs devra être prévu dans des espaces dédiés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessibles par les véhicules chargés de les enlever.

#### Caractère de la zone :

La zone agricole (A) a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique, biologique ou économique et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Cette zone s'étend sur la majeure partie du territoire, autour du centre bourg, et comporte deux sous-zonages :

- le secteur **Ai** correspondant aux espaces agricoles au sein desquels les bâtiments d'exploitation sont interdits.
- le secteur **Ac** correspondant à des secteurs constructibles à vocation économique (hors commerce de détail) ou de loisirs situés en zone agricole. Ceux-ci correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

#### Principaux objectifs de la zone agricole :

- Maintenir l'activité agricole sur le territoire et permettre son développement
- Permettre sa diversification
- Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments
- Autoriser le maintien des activités économiques et de loisirs situées au sein de la zone agricole

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### Dans la zone A :

##### Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente directe de produits à la ferme par exemple).
- Les terrains de camping soumis à déclaration, pouvant accueillir au maximum 20 campeurs ou 6 emplacements, ou les aires naturelles, à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat.

##### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, station de pompage, antennes de télécommunication, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes terrestres et de parcs éoliens
- Les unités de méthanisation agricole

Habitation

- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes.
- Les habitations existantes, non liées à l'activité agricole, pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, par changement de destination uniquement, et les yourtes, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

**Dans la zone Ai :**

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, antennes de télécommunication, station de pompage, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes terrestres et de parcs éoliens est autorisée.

Habitation

- Les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, par changement de destination uniquement, et les yourtes, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

**Dans la zone Ac :**

- Sont autorisés les aménagements, constructions et extensions nécessités par les activités économiques (hors commerce de détail) et de loisirs présentes sur le secteur.
- Les habitations existantes pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Interdictions :

- Toute occupation et utilisation du sol non nécessaire à l'activité agricole ou non mentionnée au chapitre précédent
- **En zone A**, l'extension des bâtiments autres qu'agricoles et à usage d'habitation
- **En zone Ai**, l'extension des bâtiments autres qu'à usage d'habitation
- Les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning autres que ceux mentionnés à l'article 1
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars, ainsi que les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et de loisirs non liées à une exploitation agricole
- L'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir

- Dans la bande située entre 50 mètres et 300 m par rapport à la retenue d'eau de Moulin Papon, instaurée par l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973, sont interdits tout dépôt, activité ou installation susceptible de nuire à la qualité des eaux

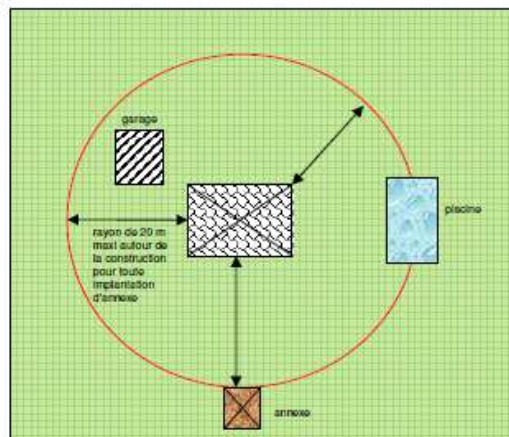
Dans les secteurs situés en zone inondable, sont interdits :

- Toute construction sauf les extensions visant à assurer la mise en sûreté des personnes.
- L'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux, et ce afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque d'inondation
- Le stockage des produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau
- Les exhaussements des sols ayant pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux

Sont autorisés sous conditions :

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie ainsi qu'aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures routières.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des prescriptions inscrites dans les fiches de protection annexées au présent règlement, et dans le respect de l'article L.111-3 du Code Rural. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). La rénovation des granges ne devra pas conduire à leur démolition.
- Les CUMA devront être implantées dans un rayon maximum de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole.
- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes devront être implantées à proximité immédiate dans un rayon maximum de 100 m autour du siège d'exploitation agricole.
- L'extension des logements occasionnels sera autorisée dans la limite de 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- La réhabilitation, l'extension des constructions d'habitation existantes et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20



m de tout point du bâtiment d'habitation principal. Elles sont constitutives d'emprise au sol.

- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions
- Dans la bande située entre 50 mètres et 300 m par rapport à la retenue d'eau de Moulin Papon, l'implantation d'habitations ou d'exploitations agricoles sera soumise aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 1973

## II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

Toutefois, toute construction nouvelle et/ou extension devra respecter un recul de 15 m minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :**

Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A 87
- 75 m de l'axe de la RD 160
- 15 m de la RD 101 et des voiries secondaires (cf plan de hiérarchisation du réseau annexé au règlement)
- 5 m de l'alignement des autres voies, publiques ou privées.

Toutefois, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

##### **Dans les zones A et Ai :**

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, favorisant la production d'énergie renouvelable ou la récupération des eaux de pluie, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée.

- Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant par rapport aux limites séparatives.

***Dans la zone Ac :***

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois, à l'exception des limites de zones où cette marge ne peut pas être réduite, une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- Le retrait de 5 m pourra être réduit dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur, favorisant la production d'énergie renouvelable ou la récupération des eaux de pluie.

***Règles communes aux zones A, Ai et Ac :***

- Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> sont concernées par ces règles d'implantation.

***Hauteur***

- La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement, sauf caractéristiques particulières liées à l'activité, et ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
- Les bâtiments à usage agricole ainsi que les équipements de services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de toute règle de hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 avec au maximum 6 mètres à l'égout du toit.
- **En zone Ac**, la hauteur des constructions est limitée à 16 m maximum.
- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 4 m à l'égout du toit.
- La hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-11 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

***Densité***

**Dans la zone Ac**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 %.

**2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

***Intégration architecturale des projets***

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. L'architecture contemporaine est toutefois autorisée.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.



- Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.
- **Dans la zone Ac**, les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade sur rue.

#### **Intégration paysagère**

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les terrains de camping devront être entourés d'un écran végétal.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

### **3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### ***Dans les zones A et Ai :***

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. Les constructions d'habitation pourront doubler leurs haies d'une clôture minérale dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 m sur rue et 2 m en limite séparative. Pour les clôtures bordées par une voie, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.

#### ***Dans la zone Ac :***

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité. La clôture végétale pourra être doublée d'une clôture bois ou grillagée, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Pour les clôtures sur rue, en cas de clôture grillagée, le grillage devra être posé sur un muret ou un soubassement d'au moins 20 cm.
- Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publique pourront être avantagement plantées de haies vives ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

#### ***Règles communes aux zones A, Ai et Ac :***

- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Les espèces végétales invasives sont interdites. (cf annexe)
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités

foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

#### 4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation. Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel et perméables.

