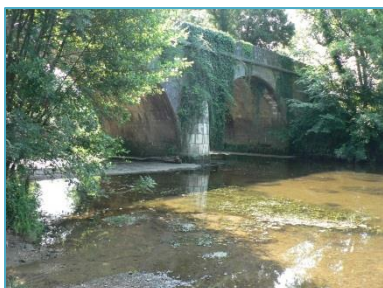




COMMUNE DE L'ORBRIE

(Vendée)



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE I – RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME 2 : JUSTIFICATIONS DU PROJET

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour arrêt de projet
en date du 06 Juillet 2017

Le Maire, Mme Noëlla LUCAS



Juillet 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	02/07/2014	06/07/2017	

SOMMAIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	3
<i>Démarche et historique d'élaboration du projet</i>	<i>5</i>
<i>Explication des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....</i>	<i>7</i>
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	13
<i>Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	<i>15</i>
<i>Justification de la délimitation des zones</i>	<i>17</i>
<i>Justification de la réglementation du droit des sols</i>	<i>33</i>
<i>Justification des servitudes d'urbanisme</i>	<i>37</i>
JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	41
<i>Analyse de la consommation d'espace.....</i>	<i>43</i>
<i>Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</i>	<i>47</i>
<i>Quantification et justification de la consommation d'espace</i>	<i>49</i>
<i>Objectifs de réduction de la consommation d'espace.....</i>	<i>55</i>
<i>Incidences sur les activités agricoles et sylvicoles</i>	<i>63</i>
COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	65
<i>Contexte réglementaire</i>	<i>67</i>
<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du « Sud-Est Vendée »</i>	<i>69</i>
<i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.....</i>	<i>71</i>
<i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vendée</i>	<i>73</i>
<i>Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire</i>	<i>77</i>
<i>Les Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET)</i>	<i>79</i>
<i>Les autres plans et programmes</i>	<i>81</i>

PREMIÈRE PARTIE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

DÉMARCHE ET HISTORIQUE D'ÉLABORATION DU PROJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la volonté du Conseil Municipal de L'Orbrie en matière d'aménagement du territoire communal pour les 10 ans à venir. Son élaboration a été réalisée conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme : un débat a été organisé au sein du Conseil Municipal de L'Orbrie sur les orientations générales du projet le 24 Mars 2016 et validé par vote au cours de cette même période. Les réflexions, issues de plusieurs réunions de travail, ont ainsi amené les élus à effectuer les choix suivants en matière d'aménagement du territoire :

- 1 - Protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable**
- 2 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain**
- 3 - Prendre en compte les enjeux énergétiques**
- 4 - Anticiper et réduire l'exposition aux risques**
- 5 - Prévoir un développement résidentiel raisonné**
- 6 - Intégrer le développement de l'habitat**
- 7 - Maintenir le niveau d'équipements publics**
- 8 - Renforcer le dynamisme économique**
- 9 - Organiser et prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles**

Ces choix ont été traduits et développés selon la trame thématique prévue par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Ils expriment la volonté de la collectivité d'élaborer un projet durable respectant les grands équilibres du territoire de L'Orbrie en organisant notamment le développement résidentiel.

Mise en œuvre de la démarche

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré en concertation avec les services de l'État, notamment par la tenue d'une réunion de travail le 27 Janvier 2016. Une autre réunion d'échanges a par ailleurs été réalisée avec les personnes associées au projet de PLU (collectivités, intercommunalités, chambres consulaires...) le 1^{er} Mars 2016. Les choix des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été modifiés suite à ce processus de consultation et sont donc motivés en ce sens.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a également été élaboré en concertation avec les habitants de L'Orbrie. Dès le lancement du projet, une série de réunions a été organisée avec des groupes d'habitants porteurs d'enjeux spécifiques pour le territoire afin de recueillir les informations et les besoins propres à certaines thématiques. Les informations collectées au cours de ces réunions ont permis de compléter le diagnostic territorial et environnemental qui a été présenté lors d'une réunion publique le 7 Juillet 2015. Une autre réunion publique a par ailleurs été organisée le 14 Juin 2016, afin de présenter le projet d'urbanisme aux habitants de la commune.

Le choix des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été opéré dans le cadre de cette concertation. Ils sont motivés par le processus de participation citoyenne qui a été mis en œuvre.

EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de L'Orbrie définit :

- › les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- › les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble [...] de la commune.

La trame du document traite l'ensemble des thématiques prescrites par la Loi, en les regroupant selon des orientations générales qui constituent les choix de la collectivité en réponse aux grands enjeux qui concernent la commune en matière d'aménagement du territoire. La cohérence entre ces différentes approches est présentée ci-dessous :

Volet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pilier du développement durable)	Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu le 24 mars 2016	Thématiques traitées au regard de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme
Volet environnemental	1 - Protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable	• Politiques de protection des espaces naturels et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
	2 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain	• Politiques d'aménagement, d'urbanisme et de paysages.
	3 - Prendre en compte les enjeux énergétiques	• Orientations générales concernant les transports, les déplacements et les réseaux d'énergie
	4 - Anticiper et réduire l'exposition aux risques	• Politiques d'aménagement et d'urbanisme
Volet social	5 - Prévoir un développement résidentiel raisonné	• Orientations générales concernant l'habitat
	6 - Intégrer le développement de l'habitat	• Politiques d'aménagement, d'urbanisme et de paysages
	7 - Maintenir le niveau d'équipements publics	• Politiques d'équipement • Orientations générales concernant le développement des communications numériques et les loisirs

Volet économique	8 - Renforcer le dynamisme économique	• Orientations générales concernant le développement économique et l'équipement commercial
	9 - Organiser et prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles	• Orientations générales concernant le développement économique et la protection des espaces agricoles et forestiers

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 - Protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable

Cette orientation répond aux enjeux de préservation de la biodiversité en application des principes définis dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; »

Le choix de la collectivité est motivé par la volonté de protection du cadre environnemental de la commune, sur la base des enjeux identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique, préalablement à tout projet de développement résidentiel ou économique.

2 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain

Cette orientation répond aux enjeux de préservation de la biodiversité en application des principes définis dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] la protection des milieux naturels et des paysages ; »

Le choix de la collectivité est motivé par la volonté de préserver les éléments présentant un intérêt patrimonial du point de vue esthétique, historique ou culturel. Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie, composent l'identité du territoire et en constituent un facteur d'attrait important. Leur maintien est donc d'intérêt général, pour le bien commun

Lorsque ces éléments sont constitués par des éléments végétaux, l'enjeu esthétique de leur conservation est convergent avec l'enjeu écologique dans le cadre environnemental de la trame verte et bleue.

3 - Prendre en compte les enjeux énergétiques

Cette orientation répond à l'obligation de prise en compte des enjeux énergétiques tel qu'inscrit dans l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales concernant [...] les réseaux d'énergie [...] retenues pour l'ensemble de la commune. ; »

Compte-tenu du contexte rural de L'Orbrie, les orientations définies restent d'ordre général et visent à établir un principe de cohérence entre urbanisme et politique de l'énergie, notamment en agissant sur l'organisation des déplacements sur le territoire.

4 - Anticiper et réduire l'exposition aux risques

Cette orientation répond à la prescription émise par l'État en matière de prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme, et précisée à la page 87 du Porter-à-Connaissance délivré le 17 Juin 2015 :

« Prise en compte des risques dans les documents du PLU :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : L'un des objectifs du PADD de la commune pourrait être la prise en compte des risques majeurs naturels ou technologiques :

- en limitant l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque,*
- en limitant la vulnérabilité des biens dans les zones habitées soumises à un risque,*
- par une information préventive sur les risques majeurs. »*

Le territoire de L'Orbrie est exposé à de multiples risques naturels et technologiques. Ceux-ci sont décrits dans le rapport de présentation sur la base des informations contenues dans le dossier départemental des risques majeurs, et pris en compte grâce à trois sous-orientations traduites règlementairement dans les droits du sols et communiqués explicitement aux porteurs de projet.

La réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques motive ce choix de la collectivité, qui permettra d'éviter à terme les atteintes aux biens et aux personnes.

5 - Prévoir un développement résidentiel raisonné

Cette orientation répond à l'enjeu de définition du niveau de développement démographique envisageable pour la commune, lequel définit en partie les besoins théoriques en logements. Elle s'appuie sur un exercice de prospective présenté dans la partie consacrée à la consommation d'espace, pour planifier un accroissement de 5 % de la population communale sous 10 ans. L'Orbrie compterait alors 853 habitants en 2026.

Cette évolution constitue un choix politique affirmé de la collectivité et correspond à la volonté de définition d'un rythme de développement soutenable pour le territoire au regard de ses fragilités patrimoniales et écologiques. Ce choix est effectué dans le contexte d'une situation territoriale favorable de la commune en couronne périurbaine de Fontenay le Comte, où le cadre de vie et la proximité de la ville sont susceptibles d'attirer de nouveaux ménages.

Les évolutions démographiques de L'Orbrie, et des communes alentours, toutes positives, illustrent l'attractivité de ce territoire et justifient cet objectif de population, qui se traduit par la programmation de réalisation de 40 nouveaux logements dans la prochaine décennie. Ce choix est pris en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire, qui permet leur implantation sur le bourg, sans extension notable sur les espaces agricoles et naturels au-delà de l'enveloppe ovoïde actuelle des espaces bâtis.

6 - Intégrer le développement de l'habitat

Cette partie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables décrit les choix de la collectivité pour la localisation des secteurs de développement de l'habitat. Ceux-ci sont effectués avec la volonté de ne pas remettre en cause le cadre de vie et la physionomie de la commune par une implantation inappropriée des nouvelles constructions. Il s'appuie sur des critères urbanistiques, (dimension, situation et morphologie des espaces bâtis), économiques (enjeux agricoles), sociaux (accès aux équipements, services et réseaux) et environnementaux (sensibilité paysagère et écologique).

L'implantation de nouveaux logements n'est prévue qu'au sein des espaces interstitiels (dents creuses) des ensembles suivants :

- › Le Bourg en tant que lieu de vie central de la commune, et en raison de son équipement par les réseaux et les services publics. Le choix de localisation des secteurs à urbaniser y a été effectué en veillant à conserver la forme ovoïde actuelle de l'enveloppe bâtie ;
- › Les espaces urbanisés de « Bone » et de « Ranquinet » en raison de leur dimension, de leur desserte par le réseau d'assainissement collectif, et de leur proximité immédiate avec les équipements du bourg (distance de 500 mètres de l'école et de 800 mètres de la mairie) ;
- › Les espaces urbanisés des « Fontenelles », de « Mérité » et de « Badorit », en raison de leur dimension, de leur desserte par le réseau d'assainissement collectif et de l'existence d'une urbanisation similaire sur la commune de Saint-Michel-le-Clouq, le long de la RD 65 ;

L'absence d'extension notable de l'urbanisation autour de ces sites, et les mesures paysagères prévues, assurent à terme l'intégration du développement urbain au sein d'un territoire conservant un aspect rural.

7 - Maintenir le niveau d'équipements publics

Cette orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond à l'enjeu de l'accueil de nouveaux habitants dans de bonnes conditions urbanistiques, sociales et environnementales. Elle a pour objectif le rappel de la nécessaire adaptation des équipements et services publics de la commune en parallèle de la croissance démographique.

À L'Orbrie, le maintien du niveau d'équipements publics se traduira par les actions suivantes :

- › L'extension du pôle d'équipements publics au sud de l'école communale, sur une superficie de 7 848 m², afin d'y accueillir de nouvelles infrastructures scolaires, un espace de stationnement ainsi que d'autres équipements publics répondant à l'apparition de nouveaux besoins de la population ;
- › L'extension à terme du cimetière, sur une superficie de 2 223 m² ;
- › L'évolution des équipements sportifs et culturels sur le parc de la grotte (délimitation d'une zone urbaine dédiée aux équipements publics, et d'une zone naturelle dédiée aux équipements de loisirs).

Les choix de la collectivité en matière d'équipements et de services publics sont ainsi justifiés au regard :

- › des compétences exercées par la commune et par les autres collectivités ;
- › de sa capacité d'investissement financier ;
- › des besoins exprimés par les habitants dans le cadre de la démarche d'urbanisme participatif.

8 - Renforcer le dynamisme économique

Cette orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond à l'enjeu de maintien d'un équilibre dans les fonctions du territoire : il est essentiel que le développement résidentiel planifié dans le PLU s'accompagne en parallèle d'un développement économique susceptible de créer des emplois locaux. Le choix de la collectivité est notamment justifié par l'objectif de rationalisation des déplacements inscrit dans la Loi : la proximité entre zones d'habitat et zones d'emplois permet de réduire la longueur des trajets effectués par l'usage individuel de l'automobile.

À l'Orbrie, le renforcement du développement économique est fondé sur trois axes

- › Le soutien au tissu commercial existant par l'organisation d'un développement de l'habitat au plus près du Bourg, et par l'aménagement de liaisons douces entre les espaces résidentiels et le centre-bourg (délimitation d'emplacements réservés...);
- › La réponse limitée aux besoins fonciers de développement d'une entreprise présente sur la zone d'activités économiques des Grands Champs et l'accueil d'un ou deux artisans sur les lots encore disponibles. Cette orientation est compatible avec la stratégie de développement intercommunale qui ne prévoit pas d'extension importante de la zone d'activités, au regard de l'offre foncière déjà disponible pour l'accueil d'entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay le Comte.
- › Le développement du tourisme vert, par la préservation du cadre de vie, la création de boucles de randonnée et la protection des éléments de patrimoine ;

9 - Organiser et prendre en compte les activités agricoles et sylvicoles

Cette orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond également à l'enjeu du développement économique en favorisant la création ou de maintien d'emplois locaux, dans l'objectif de conserver la diversité des fonctions sur le territoire.

L'agriculture et la sylviculture sont les principales activités présentes à L'Orbrie. Les entreprises de ces secteurs doivent en conséquence pouvoir évoluer en fonction de l'évolution du contexte économique dans lequel elles s'inscrivent.

- › L'organisation du développement agricole est justifiée par la nécessité de prendre en compte les enjeux écologiques et anthropiques pour le développement des sites d'activités et pour l'aménagement et l'équipement des espaces agricoles. La commune de l'Orbrie est en effet caractérisée par une sensibilité environnementale très forte (site Natura 2000, espace naturel sensible, corridor écologique de la vallée de la Vendée...): le développement des entreprises agricoles doit s'effectuer dans ce cadre, en veillant à éviter ou à réduire les impacts sur des projets sur l'environnement.

De même, la vocation d'accueil résidentielle de l'Orbrie a conduit à augmenter la présence humaine sur le territoire : il est essentiel que des espaces tampon soient définis entre les secteurs d'habitat et les secteurs de développement agricole dans l'objectif d'éviter d'exposer les populations aux nuisances générées par cette activité.

- › La prise en compte des activités sylvicoles est justifiée par la présence sur plus de la moitié du territoire communal de massifs forestiers, publics ou privés. Le Code Forestier s'applique pour la gestion économique et environnementale de ces espaces ; le projet communal s'attache donc à établir une cohérence avec ce cadre juridique, notamment en établissant des dispositions réglementaires adaptées à chaque boisement.

DEUXIÈME PARTIE

**JUSTIFICATION DES
DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme ne comporte pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

SUPERFICIES DES ZONES ET SECTEURS

Elles traduisent règlementairement les choix arrêtés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables de façon concrète et s'appuient sur les principes définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme. Les valeurs ci-dessous sont données à titre informatif et sont basées sur le système de projection géographique Lambert 93. Des différences mineures peuvent être constatées avec les superficies des parcelles cadastrales calculées sur des systèmes de projection différents.

	Dénomination du secteur	Lettrage au plan	Superficie
ZONE URBAINE	À vocation mixte	U	58,4 ha
	Pour les activités économiques	Ue	1,5 ha
	Pour les équipements et les services publics	Us	10,4 ha
	Sous total		70,3 ha
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	Protégée pour la biodiversité et les paysages	N	673,4 ha
	Exposée au risque d'inondation	Ni	70,5 ha
	De taille et de capacité d'accueil limitées pour l'habitat et le commerce	Nc	0,8 ha
	Pour les équipements sportifs et de loisirs	NL	9,7 ha
	Sous total		743,9 ha
ZONE AGRICOLE	Réservée au développement des activités agricoles	A	44,4 ha
	Protégée pour la valeur agronomique des sols et pour la biodiversité	Ap	104,4 ha
	Sous total		148,8 ha
TOTAL			963,0 ha

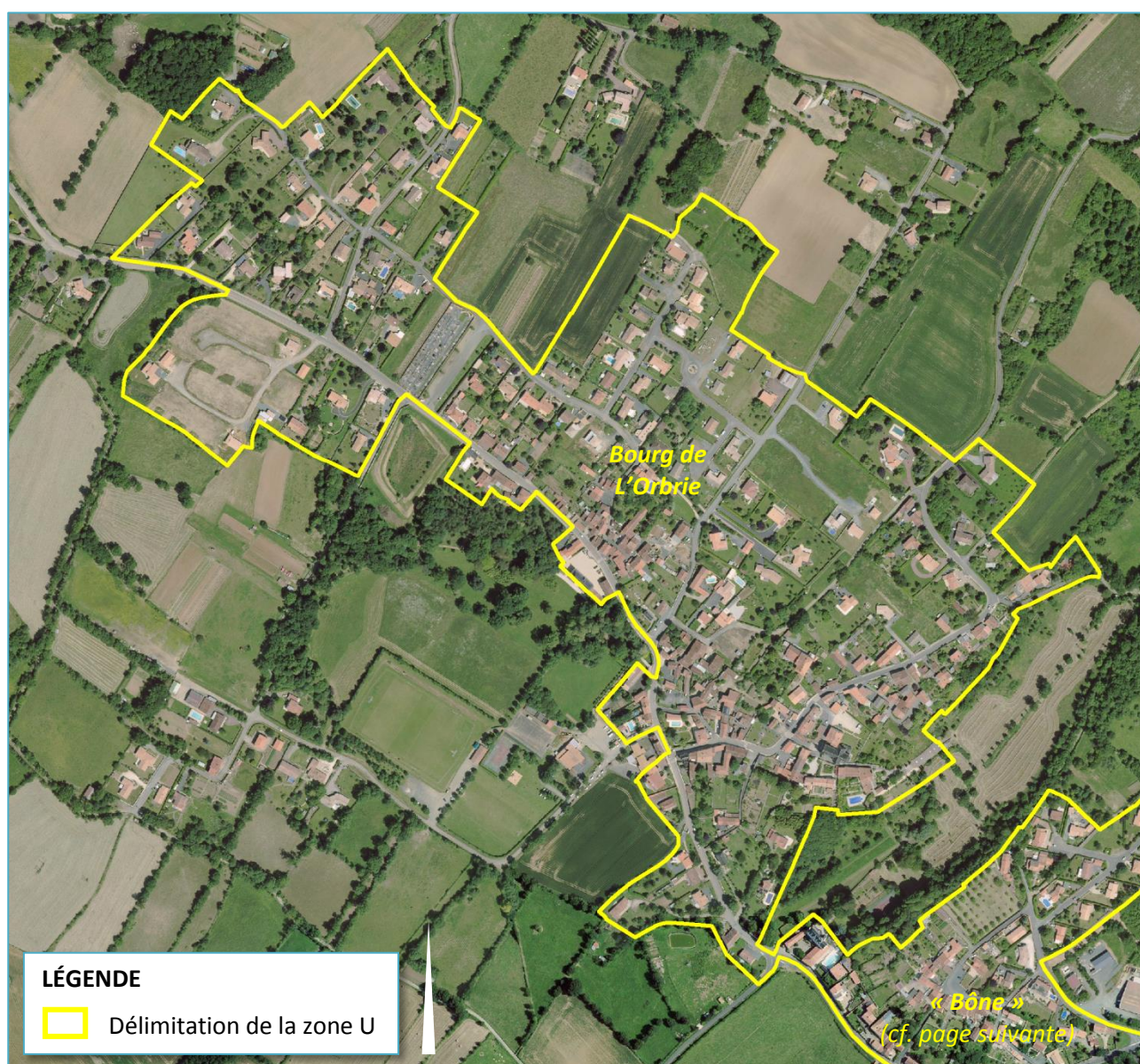
Le secteur urbain mixte « U »

Le secteur U (Urbain Mixte) correspond aux espaces déjà urbanisés et équipés par l'assainissement collectif, dédiés au développement de l'habitat, d'équipements et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Sa création est ainsi justifiée par la mise en œuvre des orientations suivantes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- › **Intégrer le développement de l'habitat (développement de l'habitat en densification)**
- › **Maintenir le niveau d'équipements publics (développement des équipements)**
- › **Renforcer le dynamisme économique (développement des activités)**

La création du secteur U répond à un double enjeu : permettre le développement harmonieux de l'habitat et des activités et maintenir la diversité des fonctions urbaines. Son contour s'appuie sur la limite physique des espaces bâtis, sans extension sur les espaces agricoles et naturels alentours comme l'illustre la photographie aérienne ci-après.

Délimitation de la zone urbaine sur le Bourg de l'Orbrie



Source : SIG Parcours, données CD 85 orthophotographies 2013, zonage PLU - Échelle : 1/6 000

Délimitation de la zone urbaine sur les espaces bâtis proches du Bourg



Source : SIG Parcours, données CD 85 orthophotographies 2013, zonage PLU - Échelle : 1/6 000

La délimitation du secteur U peut inclure des espaces non bâtis, de superficie faible à modérée, au sein du bourg ou en périphérie. L'intégration de ces parcelles dans la zone U répond à l'objectif de densification des espaces déjà urbanisés par la possibilité d'implantation de nouveaux logements sur les terrains ne possédant pas de vocation agricole ou naturelle (espaces de jardin).

L'emprise du secteur U du Plan Local d'Urbanisme recoupe de manière quasi-intégrale la délimitation de la zone urbaine U du Plan d'Occupation des Sols, à l'exception :

- › d’ajustements mineurs, en extension ou en diminution. Ceux-ci sont justifiés par la volonté de la collectivité de mettre en place des règles d’urbanisme qui soient conformes à la réalité de l’occupation des sols (fonds de parcelles, jardins, espaces réellement naturels...) (cas ①)
- › des secteurs reclassés en zone agricole ou naturelle (en application du principe de gestion économe des sols et du principe de regroupement de l’habitat sur le bourg (cas ②).
- › de l’intégration de secteurs classés en zone à urbaniser NA au POS et aujourd’hui aménagés (cas ③).

Comparaison de l'emprise de la zone urbaine entre le POS et le PLU



Source : Cadastre DGFIP, zonage PLU - Échelle : 1/6 000

Le secteur urbain économique « Ue »

Le secteur Ue (Urbain Économique) correspond aux espaces déjà urbanisés et dédiés à l'accueil d'activités économiques, majoritairement non compatibles avec l'habitat. Sa création est ainsi justifiée par la mise en œuvre de l'orientation suivante du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « *Renforcer le dynamisme économique* ».

À L'Orbrie, le secteur Ue recoupe les espaces bâtis de la zone d'activités économiques des Grands Champs, et intègre deux terrains destinés à renforcer le potentiel d'accueil du site :

- › une bande de 15 mètres de large en emprise sur la parcelle agricole n°626 (superficie de 1569 m²) afin de permettre l'extension de l'entreprise riveraine
- › la parcelle n°271, d'une superficie de 1 855 m², pour l'accueil éventuel d'un artisan. La parcelle est déjà desservie par la voie interne de la zone d'activités et est entourée par une haie bocagère.

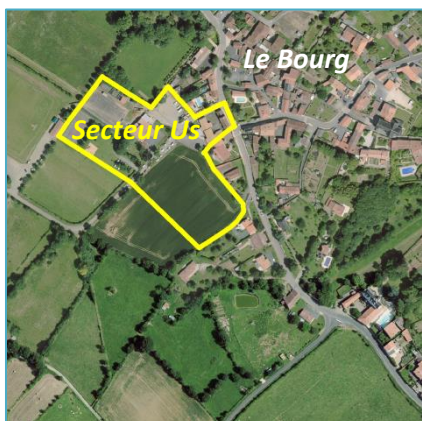
Le secteur Ue au droit de la zone d'activités des Grands Champs - Échelle : 1/4 000



Les secteurs urbain équipements et services publics « Us »

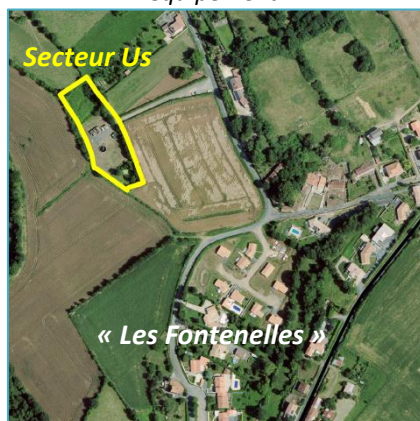
Les secteurs Us (Urbain équipements et services publics) correspondent aux espaces déjà urbanisés et dédiés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dont certains ne sont pas compatibles avec l'habitat (ouvrages épuratoires notamment). Leur création est ainsi justifiée par la mise en œuvre de l'orientation suivante du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « *Maintenir le niveau d'équipements publics* ». Cette orientation est traduite réglementairement par la délimitation de secteurs Us sur trois sites :

Au sud de l'école, avec les parcelles n°808 (2 782 m²) et 112 pour partie (5 154 m²) afin de permettre l'extension des équipements scolaires, sportifs et culturels, ainsi que la création d'un espace de stationnement.



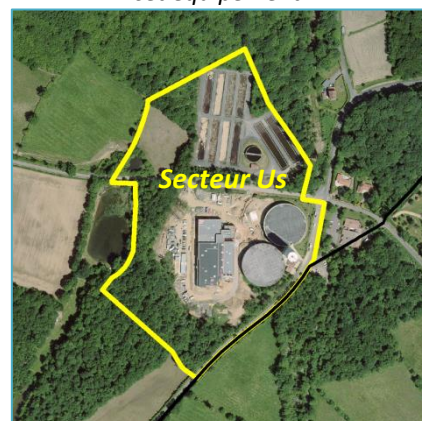
Échelle : 1/5 000

Au droit de la station d'épuration du bourg (4983 m²) afin de permettre explicitement l'évolution de cet équipement. Le règlement de la zone naturelle n'autorise pas en effet les constructions et installations liées à cet équipement.



Échelle : 1/5 000

Sur le site de l'usine de potabilisation de la Balingue (79 178 m²), afin de permettre explicitement l'évolution de cet équipement. Le règlement de la zone naturelle n'autorise pas en effet les constructions et installations liées à cet équipement.



Échelle : 1/6 000

JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE

Cadre juridique et importance dans le projet

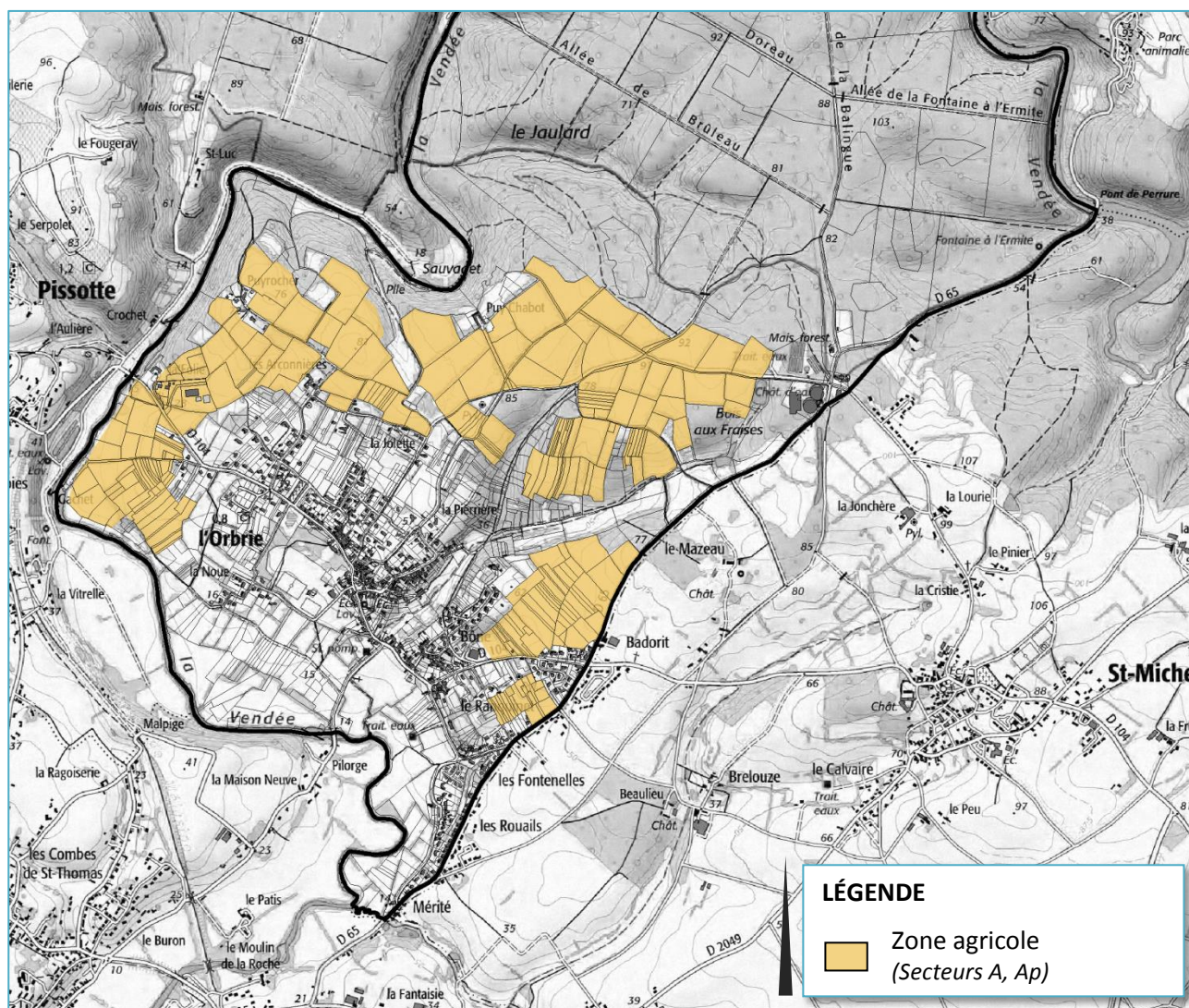
- **Cadre juridique**

La zone agricole est annotée « A » dans le Plan Local d'Urbanisme et correspond aux espaces du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Importance dans le projet**

La zone agricole couvre un total de 148,8 hectares, soit 15,5 % du territoire communal. Elle est délimitée essentiellement autour du bourg et de ses extensions, au-delà d'un espace de transition et jouant un rôle d'espace tampon entre l'espace bâti et l'espace agricole. Elle recoupe les principaux espaces exploités de la commune, à l'exception notable des parcelles agricoles situées dans la vallée de la Vendée, où les enjeux environnementaux (zones humides, champ d'expansion des crues, corridor écologique) motivent un classement en zone naturelle.

Emprises de la zone agricole sur le territoire communal



Source : SIG Parcours, données IGN SCAN 25, Cadastre DGFIP, zonage PLU – Échelle : 1/25 000

Afin de répondre aux différents enjeux qui concernent le territoire communal, la zone agricole est divisée en deux secteurs qui mettent en œuvre chacun des dispositions réglementaires spécifiques. Ces secteurs sont décrits ci-après.

Le secteur réservé au développement des activités agricoles «A »

- **Objectif général du secteur :**

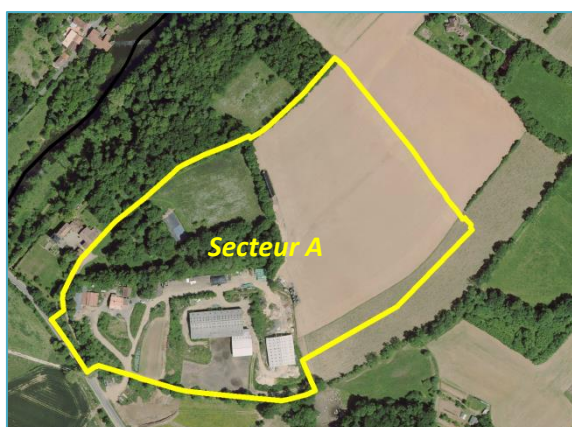
La création de ce secteur répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *organiser le développement des entreprises agricoles* ». Il recouvre les aires d'activité des entreprises agricoles (bâtiments, aires de circulation et de stockage, circulation des animaux...) ainsi que les principaux secteurs exploités de la commune. Sa délimitation est motivée par la volonté de la collectivité de permettre la réalisation des projets agricoles et de protéger les espaces agricoles de la commune. L'objectif essentiel est d'éviter le mitage du territoire par la construction d'habitations isolées.

La réalisation de cet objectif nécessite également que soit organisé le développement agricole et justifie en ce sens l'instauration de la règle d'implantation des constructions agricoles à moins de 100 mètres des constructions existantes. Cette condition ne s'applique pas dans le cas de la création d'une nouvelle entreprise agricole ou de la relocalisation d'un siège d'entreprise agricole.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne portent pas atteinte aux activités agricoles, ainsi qu'à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

- **Au droit du GAEC des Deux Rives :**

La délimitation du secteur agricole autour du siège d'exploitation du GAEC des Deux Rives a pour objectif de créer un cadre réglementaire favorable au développement de cette entreprise par l'implantation de nouveaux bâtiments et installations agricoles, sous condition de maintien d'une distance tampon entre ces équipements et les habitations bourg (enjeu de gestion des nuisances), ainsi qu'avec la RD 104 (enjeu paysager). Son périmètre a été défini lors d'une réunion spécifique de travail avec l'exploitant, consécutivement à la réunion du 5 mai 2015. Cet échange direct a permis de recueillir les perspectives d'évolution du GAEC et les projets envisagés à long terme pour la construction de nouveaux bâtiments au regard notamment des propriétés foncières et des distances réglementaires vis-à-vis des tiers. La parcelle 652 notamment, marquée par une sensibilité paysagère



Échelle : 1/5 000



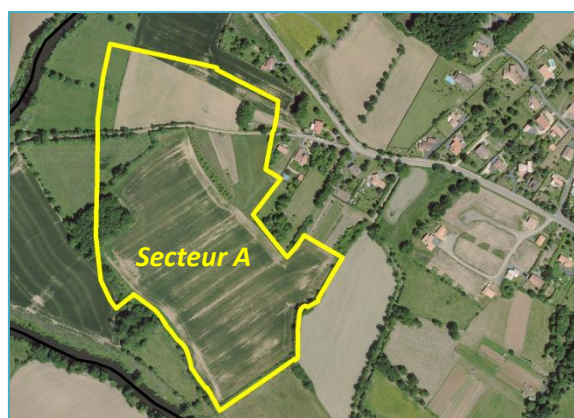
Vue du site d'exploitation depuis la RD104. La constructibilité sur la parcelle 652 au premier plan n'est pas souhaitable pour des raisons paysagères

■ **La délimitation du secteur agricole sur ce site permettra à l'entreprise de se développer en direction du Nord-Est, à distance convenable du bourg et de la vallée de la Vendée.**

- Dans la vallée de la Vendée (« Les Gachets ») et au nord du bourg (« La Jolette »)

La délimitation d'un secteur agricole entre la rivière Vendée et le lieu-dit « Les Gachets » répond à l'enjeu d'implantation d'un équipement agricole isolé ou d'installation d'un nouveau siège agricole, au regard de la sensibilité environnementale moindre de cet espace. Celui-ci présente en effet les avantages suivants :

- › Il ne comporte pas de zone humide inventoriée.
- › Il est situé en dehors de la zone exposée au risque d'inondation.
- › La densité du maillage bocager y est faible.
- › Il est déjà fortement investi par l'agriculture (parcelles très élargies pour les grandes cultures).
- › La sensibilité paysagère y est faible (absence de covisibilités directes).



Échelle : 1/6 000

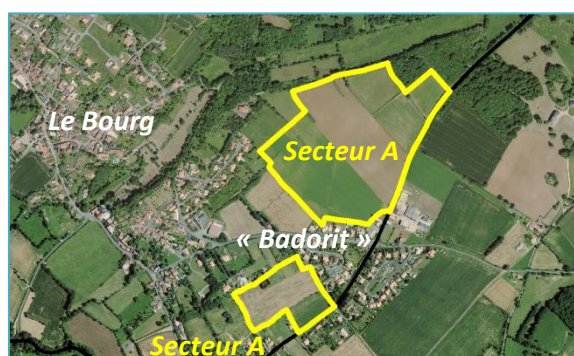


Contexte paysager de grandes cultures

■ La délimitation du secteur agricole sur ce site permettra le développement des entreprises agricoles sous condition du respect des distances réglementaires vis-à-vis des habitations des lieux-dits « Les Gachets » et « Les Jolettes ».

- En continuité de Saint Michel le Cloucq :

La délimitation d'un secteur agricole au Nord et au Sud de « Badorit » répond à l'enjeu de mise en cohérence intercommunale des projets d'urbanisme, suite à l'approbation en 2012 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Michel-le-Cloucq. Ce document délimite en effet de larges zones de développement agricole « A » à l'Est de la RD 65 en cohérence avec le caractère très ouvert de cet espace dédié aux grandes cultures. Une exploitation agricole est également présente à l'intersection des RD 104 et RD 65 en limite communale, et exploite des terres sur L'Orbrie.



Échelle : 1/15 000



Paysage agricole de part et d'autre de la RD 65

■ La délimitation du secteur agricole est établie en cohérence avec le PLU de Saint-Michel-le-Cloucq et permettra aux exploitations situées hors commune de porter des projets de développement.

Le secteur agricole protégée pour la valeur agronomique des sols et pour la biodiversité «Ap »

- **Aux abords de la forêt de Mervent-Vouvant :**

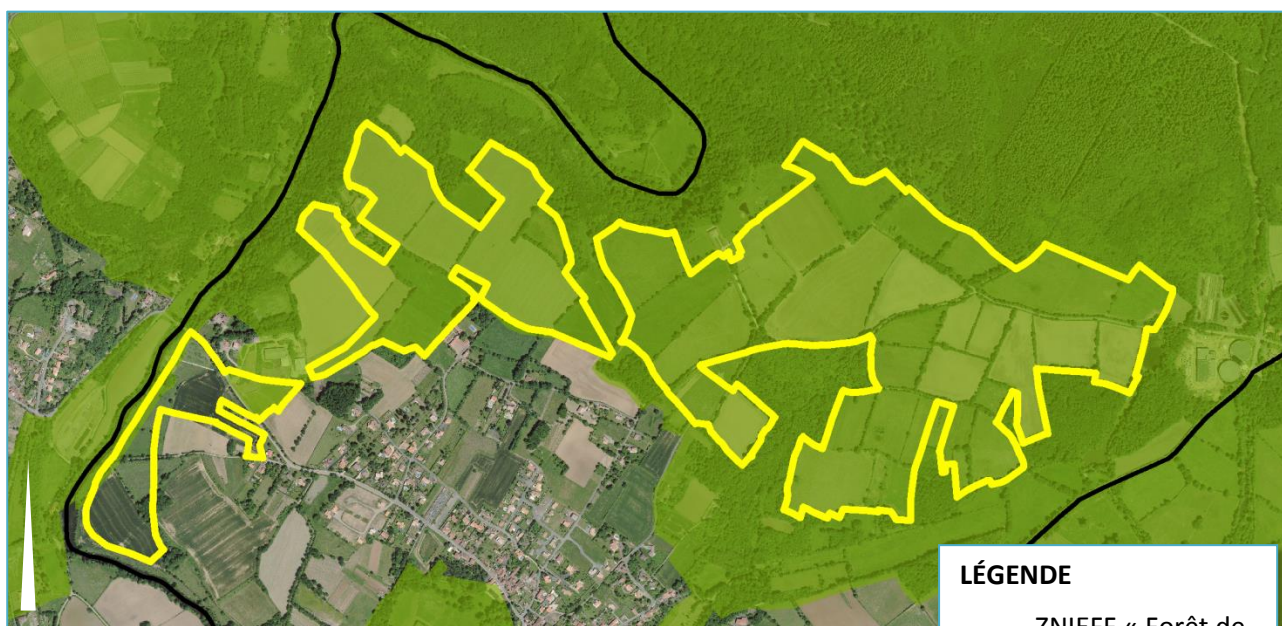
La création de ce secteur répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* ». Il recouvre les espaces à vocation agricole, reconnus pour leur intérêt écologique par l'inventaire de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 « Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords »

Le recoupement du secteur « Ap » avec le périmètre de la ZNIEFF est justifié par la prise en compte de « l'effet lisière » joué par les abords de la Forêt de Mervent-Vouvant. L'interaction entre l'écosystème forestier et l'écosystème des zones agricoles bocagères génère en effet une richesse biologique importante qui a motivée la délimitation initiale de la ZNIEFF en appui sur un « *massif forestier homogène et ses bordures bocagères* » « *La diversité de faciès de végétation et de terrain, la position transitoire entre plaine et bocage (entre calcaire et Massif Armoricaïn) lui donnent un intérêt encore plus grand.* »¹.

Ce secteur est également identifié en tant que sous-trame bocagère dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire, tout comme l'ensemble du territoire de l'Orbrie. Le diagnostic paysager réalisé dans la cadre de la présente étude a toutefois mis en avant une densité remarquable du réseau de haies sur cette partie de la commune, renforçant ainsi les enjeux environnementaux induits par la présence de ce patrimoine végétal.

■ Compte-tenu de ce contexte environnemental sensible, et en application de la première orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la délimitation du secteur Ap aux abords de la forêt est motivée par la volonté de la collectivité d'éviter la rupture des continuités écologiques par la construction de bâtiments agricoles ou l'implantation d'équipements agricoles potentiellement impactant : réserve d'eau pour l'irrigation, systèmes de méthanisation ... Ces investissements, nécessaires pour l'évolution et l'adaptation des entreprises agricoles, doivent être localisés sur des espaces moins sensibles.

Justification de la délimitation du secteur Agricole Protégé au regard des enjeux environnementaux



Source : SIG Parcours, Cadastre DGFIP, zonage PLU, données CD 85 orthophotographies 2013 – Échelle : 1/17 500

LÉGENDE

- ZNIEFF « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords »
- Secteur « Ap »

¹ Fiche descriptive de la ZNIEFF, INPN

- **Entre « Bône » et « Badorit »**

La création de ce secteur répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain* ». Il recouvre les espaces situés le long de la route départementale 104, entre les espaces urbanisés de « Bône » et « Badorit ». Le diagnostic paysager a mis en avant la sensibilité paysagère importante de cette partie de la commune, dans un contexte d'entrée de bourg. La présence de vues vers l'espace rural a notamment motivé le retrait de la constructibilité des terrains situés près de la voie, classés en zone U (développement de l'habitat) et NAe (développement économique) dans un objectif de gestion économe des sols et de préservation du cadre de vie rural de la commune.



Échelle : 1/6 000



Terrains au bord de la RD 104, situés entre « Bône » et « Badorit », et initialement constructibles au POS

Ces parcelles, exploitées pour les grandes cultures, reviennent donc à l'agriculture ce qui justifie leur classement en zone agricole en cohérence avec leur valeur agronomique. Toutefois, afin de prendre en compte l'enjeu de préservation du paysage et la proximité immédiate d'habitations, l'implantation de bâtiments ou d'installations agricoles sur ce site n'apparaît pas comme souhaitable.

■ **La délimitation du secteur « Ap » sur cette partie de la commune est motivée par un contexte paysager sensible et par la proximité d'habitations.**

JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE NATURELLE

Cadre juridique et importance dans le projet

- **Cadre juridique**

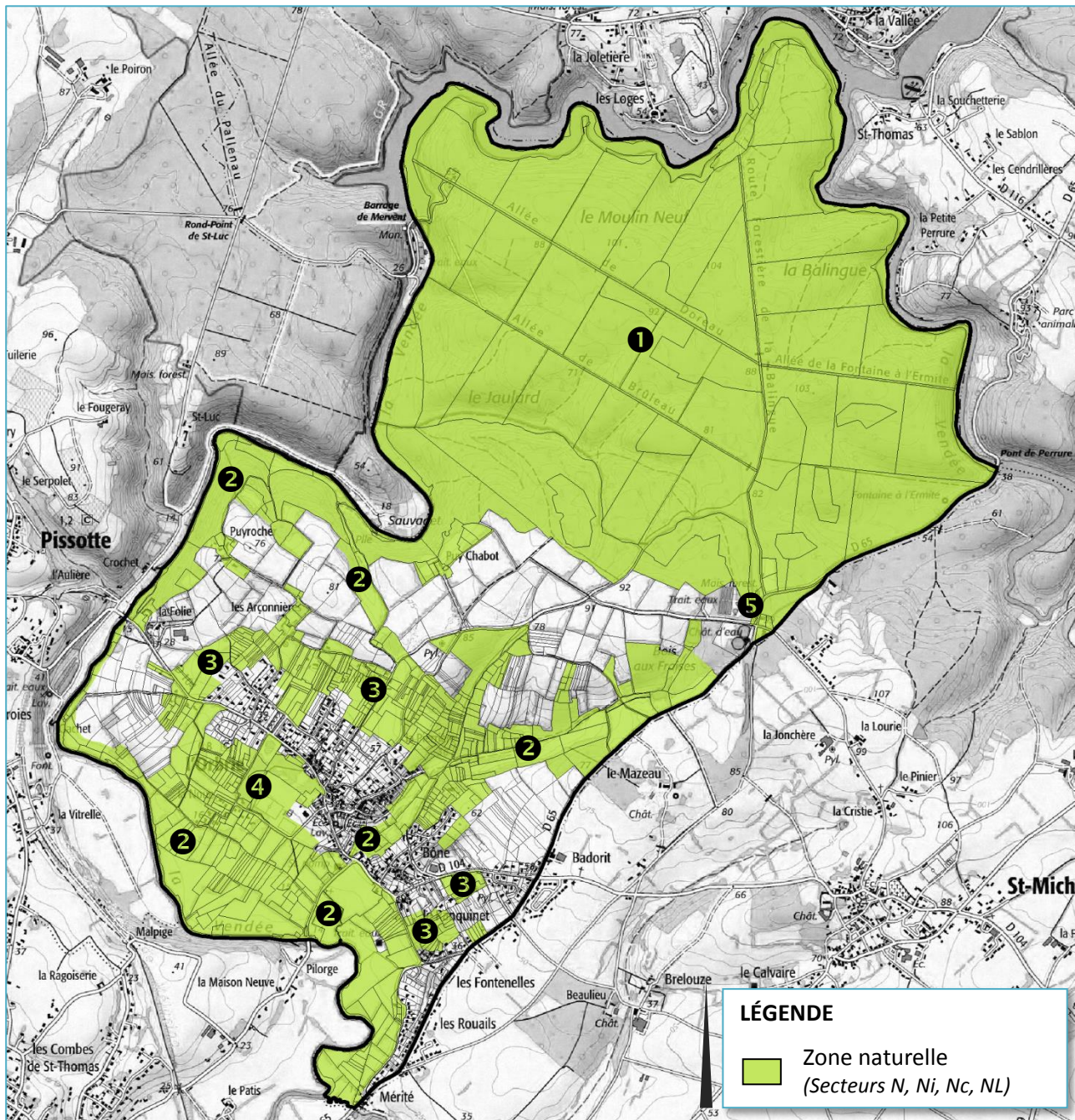
La zone naturelle est annotée « N » dans le Plan Local d'Urbanisme et correspond aux espaces du territoire à protéger en raison :

- › Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- › Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- › Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- › Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- › Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Importance dans le projet**

La zone naturelle couvre un total de 743,9 hectares, soit 77,2 % du territoire communal. Elle est délimitée **❶** sur la Forêt de Mervent-Vouvant, **❷** sur la vallée de la Vendée et les vallons de ses affluents, **❸** autour des espaces urbanisés et **❹** sur certains sites à dominante naturelle et consacrés aux activités de loisirs.

Délimitation de la zone naturelle sur le territoire communal



Source : SIG Parcours, données IGN SCAN 25, Cadastre DGFIP, zonage PLU – Échelle : 1/25 000

Afin de répondre aux enjeux spécifiques à ces différentes parties du territoire communal, la zone naturelle est divisée en quatre secteurs :

- › Le secteur N, protégé pour son intérêt écologique et esthétique
- › Le secteur Ni, protégé pour son intérêt écologique et esthétique et exposé au risque inondation
- › Le secteur NL, espace naturel protégé pour son intérêt esthétique et dédié aux loisirs de plein air.
- › Le secteur Nc, de taille et de capacité d'accueil limitées pour les constructions commerciales

Le secteur naturel « N »

• Sur la forêt de Mervent-Vouvant :

La délimitation du secteur naturel sur la forêt de Mervent-Vouvant répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* » et à « *prendre en compte les activités sylvicoles* ». L'objectif est de protéger le réservoir de biodiversité de la forêt de Mervent en y limitant fortement les possibilités d'aménagement et de construction, tout en permettant la poursuite de l'exploitation forestière publique ou privée.

La création du secteur naturel sur cette partie du territoire communal est ainsi motivé par :

- › la qualité du site de la vallée de la Vendée au droit de la forêt, et la qualité des milieux naturels de l'ensemble du massif forestier,
- › l'existence d'une exploitation forestière,
- › le caractère d'espaces naturels.

• Sur la vallée de la Vendée et les vallons de ses affluents

La délimitation du secteur naturel sur la vallée de la Vendée et les vallons de ses affluents répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* » et à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie* ». L'objectif est de protéger la ressource en eau et les milieux naturels inféodés aux corridors écologiques des cours d'eau. Cet objectif inclut la protection des zones humides : la limitation des possibilités d'aménagement et de construction sur ces espaces importants pour la biodiversité et la ressource en eau impose le principe de leur maintien.

La création du secteur naturel sur cette partie du territoire communal est ainsi motivée par :

- › le caractère d'espaces naturels, notamment au fond des vallons des affluents (prairies, mares, boisements, haies) et sur les versants de la vallée de la Vendée (boisements héliophiles),
- › la qualité du site de la vallée et la qualité des milieux naturels aux abords de l'ensemble des cours d'eau (ripisylves, boisements alluviaux).

• Autour des espaces urbanisés :

La délimitation du secteur naturel autour des espaces urbanisés répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie* ». L'objectif est de maintenir les paysages ruraux autour du bourg et de ses extensions, en y autorisant ni les constructions résidentielles, ni les constructions agricoles. En particulier, l'utilisation agricole du sol, nécessaire pour l'entretien des paysages, peut se maintenir sans que le classement en zone naturelle n'impacte les pratiques culturelles ; la réalisation de grands aménagements et équipements agricoles n'est en revanche pas autorisée en raison de la proximité des habitations.

Au global, la création d'un secteur naturel autour du bourg et de ses extensions correspond à la délimitation d'un « espace tampon » entre les espaces résidentiels et agricoles. Elle est ainsi motivée sur cette partie du territoire communal par la qualité des espaces naturels et des paysages et leur intérêt esthétique.

Au droit du GAEC des Deux Rives, la délimitation entre le secteur naturel et le secteur agricole a été définie en concertation directe avec l'exploitant agricole travaillant sur le site.

Le secteur Naturel Inondable « Ni »

La délimitation du secteur naturel inondable recoupe les zones exposées au risque d'inondation par débordement de la rivière Vendée, telles qu'identifiées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 18 Août 2008. Elle répond ainsi à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à «*Anticiper et réduire l'exposition aux risques*». L'objectif est d'éviter d'augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation en limitant fortement les possibilités d'aménagement et de constructions et/ou en réduisant la vulnérabilité des projets éventuellement autorisés.

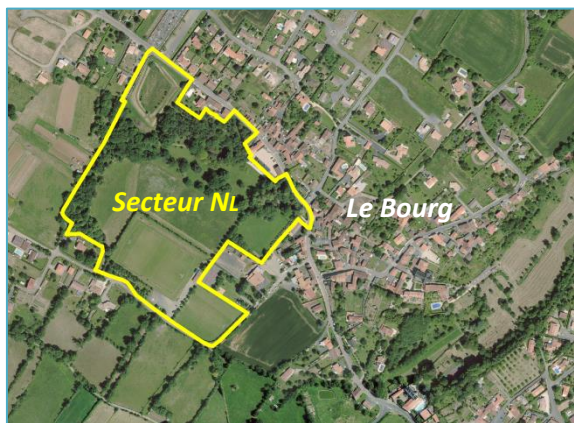
La création d'un secteur Naturel Inondable sur cette partie du territoire communal est ainsi motivée par la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Naturel Loisirs « NL »

La délimitation du secteur naturel loisirs recoupe le parc de la Grotte et ses alentours, qui présentent la particularité d'être à la fois :

- › un espace naturel sensible, protégé pour sa biodiversité et géré par le Conseil Départemental,
- › un espace de détente, avec de larges espaces verts et un parc ouvert au public,
- › un espace dédié aux activités sportives avec les terrains de sports communaux.

Elle répond ainsi à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à «*protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable*», «*préserver et mettre en valeur le cadre de vie*» et «*maintenir le niveau d'équipements publics*». L'objectif est de prendre en compte simultanément tous ces enjeux en établissant un règlement spécifique qui assure un équilibre dans les fonctions et l'utilisation de l'espace.



Échelle : 1/6 000

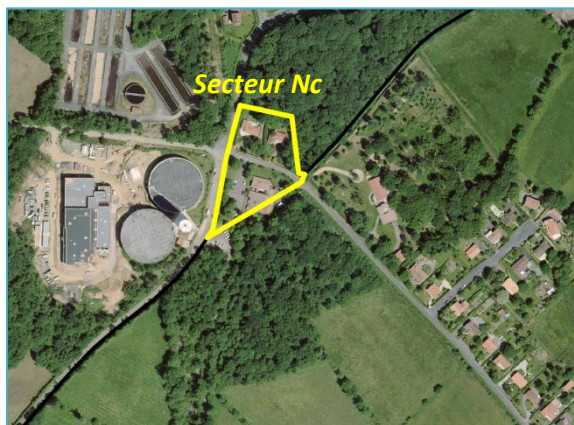


Vue de l'espace de loisirs

La création d'un secteur Naturel Loisirs sur cette partie du territoire communal est ainsi motivée par son caractère d'espace naturel, par la qualité du site et notamment par son triple intérêt esthétique, historique et écologique

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour l'implantation de constructions dédiées au commerce « Nc »

La création de ce secteur répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *renforcer le dynamisme économique* » tout en « *protégeant le patrimoine naturel* », en autorisant l'extension voire l'implantation d'un local commercial au lieu-dit « *La Balingue* ». L'objectif est d'autoriser l'évolution des activités en place et l'utilisation optimum des locaux situés à proximité de la RD 65.



Échelle : 1/5 000



Vue de l'espace commercial

Le secteur Nc est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour l'implantation de constructions destinées au commerce au regard des dispositions introduites par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Il est établi à titre exceptionnel et assure l'insertion de ces constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone par l'application des conditions suivantes :

- › **La limitation de l'emprise du STECAL** : le secteur Nc couvre une superficie totale de 7 547 m² et une superficie parcellaire (hors voiries) de 5 890 m². Les parcelles concernées sont déjà bâties, car occupées par un restaurant et deux habitations. L'enjeu principal est l'extension éventuelle du bâtiment du restaurant, voire la création d'une activité annexe sur la même parcelle.
- › **Les conditions de hauteur** : les constructions et leurs extensions peuvent être édifiées à une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit. Leurs annexes peuvent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres.
- › **Les conditions d'implantation** : des règles précises sont édictées pour l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Leurs annexes doivent être édifiées à une distance maximale de 30 mètres de la résidence principale.
- › **Les conditions de densité** : la surface de plancher des constructions destinées à l'habitation ne doivent pas excéder 50% de l'unité foncière supportant le projet. La surface de plancher des annexes ne doit pas excéder 30 m².
- › **Les conditions de raccordement aux réseaux publics** : celles-ci sont précisées et identiques aux autres secteurs du territoire.
- › **Les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité publiques** : celles-ci sont précisées et identiques aux autres secteurs du territoire.

La délimitation du secteur Nc recouvre les limites des espaces bâtis du lieu-dit, sans extension sur les espaces naturels alentours. Le potentiel d'extension ou de création d'activités commerciales est faible et n'est pas susceptible de porter atteinte à l'activité agricole, aux espaces naturels et aux paysages.

JUSTIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION DU DROIT DES SOLS

RÉGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

Les articles 1 et 2 : constructions et activités interdites ou soumises à des conditions particulières

L'enjeu des articles 1 et 2 est d'aboutir à long terme à la constitution d'espaces cohérents où les activités humaines se développent harmonieusement, sans générer d'incidences les unes sur les autres. La réglementation mise en place a notamment pour objectif d'interdire les constructions et aménagements incompatibles avec la vocation principale des secteurs.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de L'Orbrie, la réglementation est instituée avec deux approches différentes selon les enjeux propres à chaque secteur du document d'urbanisme :

- › Une approche « ouverte » qui identifie de manière exhaustive les constructions et aménagements interdits dans le secteur en raison de leurs nuisances ou de leur incompatibilité avec la vocation principale de l'espace. L'article 2 du règlement précise les constructions et aménagements autorisés sous condition en raison de leur spécificité. Par défaut, les autres constructions et aménagements sont autorisés sans conditions, autres que celles demandées lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme.

Cette approche est mise en place dans la zone urbaine et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Seules les fonctions identifiées comme incompatibles avec l'habitat sont interdites dans ces secteurs.

- › Une approche « fermée » qui interdit toutes les constructions et les aménagements à l'exception de ceux définis à l'article 2. Seules certaines occupations et utilisations du sol clairement définies sont autorisées sous condition.

L'objectif de cette approche est de maintenir de manière stricte la vocation de certains espaces afin de les protéger. C'est pourquoi cette approche est mise en application dans la zone naturelle (pour protéger les intérêts esthétiques, historiques ou écologiques de l'espace) et dans la zone agricole (pour protéger le potentiel agronomique des terres agricoles).

Sur le secteur agricole A, l'implantation des constructions agricole est conditionnée à leur implantation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants afin d'éviter le développement d'une urbanisation dispersée, et les atteintes au paysage. Cette condition ne s'applique pas dans le cas de la création d'une nouvelle entreprise agricole ou de la relocalisation d'un siège d'entreprise agricole afin de ne pas bloquer le développement de ces activités.

Afin d'assurer la clarté juridique du règlement, les destinations des constructions mentionnées dans les articles 1 et 2 reprennent à l'identique les dispositions de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme fixant les destinations suivantes : 1) Exploitation agricole et forestière ; 2) Habitation ; 3) Commerce et activités de service ; 4) Équipements d'intérêt collectif et services publics ; 5) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Cette articulation juridique est rappelée dans les dispositions générales introduisant le document.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article n'est pas réglementé à L'Orbrie car il ne répond pas à des enjeux spécifiques à la commune.

RÉGLEMENTATION DES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **La volumétrie des constructions**

L'objectif de cet article est de favoriser l'émergence d'un paysage bâti cohérent en cadrant les possibilités de hauteur des constructions selon des critères liés à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales.

À L'Orbrie, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée :

- › à 6 mètres pour les constructions destinées à l'habitat, afin d'autoriser la réalisation d'un étage ;
- › à 9 mètres pour les constructions destinées aux activités économiques ou à l'agriculture, pour des raisons techniques ;

Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent quant à eux ne pas excéder 3 mètres à l'égout du toit afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

- **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article comporte trois objectifs majeurs :

- › Maintenir la sécurité routière sur les voies de circulation
- › Définir un niveau de densité réel et perçu, en appliquant le principe de gestion économe des sols
- › Créer un paysage bâti cohérent en organisant l'alignement des façades

Dans tous les secteurs, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'implantation en alignement sur les emprises publiques ou à une distance minimum de 3 mètres des emprises publiques afin de répondre aux enjeux suivants :

- › Favoriser la gestion économe des sols en évitant la mobilisation inutile de foncier sur les parties latérales aux constructions ;
- › Autoriser la mise en œuvre de formes urbaines plus compactes, économes en énergie ;
- › Faciliter la lecture et la compréhension du règlement en homogénéisant les seuils réglementaires en référence notamment aux dispositions du règlement national d'urbanisme (règle du « 0 ou 3 »).

- **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article comporte également trois objectifs majeurs :

- › Favoriser la gestion économe des sols
- › Assurer la salubrité publique
- › Favoriser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions

Sur L'Orbrie, le Plan Local d'Urbanisme définit un principe général d'implantation des constructions soit en limite séparative, soit à une distance minimum de trois mètres des limites séparatives.

La prise en compte du principe de gestion économe des sols est à l'origine de la règle permettant l'implantation de la construction en limite séparative. L'objectif est d'économiser le foncier situé entre les constructions, et qui ne joue souvent qu'un rôle d'espace tampon pour les habitants. Cette règle permet également de favoriser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions lorsque celles-ci sont implantées sur la même limite séparative (diminution des surfaces au froid).

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'objectif essentiel de cet article est d'orienter la production du bâti en cohérence avec les caractéristiques architecturales locales pour préserver les paysages urbains et ruraux de L'Orbrie. L'aspect extérieur des constructions est ainsi réglementé en ce qui concerne les teintes des matériaux utilisés pour les murs et les pentes et matériaux des toitures afin d'assurer l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

Compte-tenu de la constitution récente d'une majorité du bâti, les règles sont établies de manière souple pour autoriser la réalisation de constructions d'architecture contemporaine, et notamment la mise en œuvre de nouvelles techniques d'habitat bioclimatique. Afin de faciliter l'intégration des nouveaux bâtiments, les couleurs vives sont interdites et un nuancier dressé par le CAUE est présenté en annexe du règlement.

Le principe de réglementation des clôtures, dont l'édification sera soumise à déclaration préalable par délibération du Conseil Municipal, après approbation du PLU, répond à l'objectif de création d'une interface harmonieuse entre l'espace privé et l'espace public, respectueuse des paysages bâtis et ruraux de L'Orbrie. En particulier, la technique de construction en « plaques maçonnées préfabriquées » est interdite car perçue comme trop impactante pour le paysage perçu depuis l'espace public.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'objectif de cet article est de favoriser l'émergence d'espaces privatifs qualitatifs au sein des paysages bâtis de L'Orbrie. Le principe de préservation de la végétation existante est affirmé pour les nouveaux projets de construction.

Afin de guider les choix des porteurs de projet en matière de plantation et de favoriser conjointement la biodiversité et la qualité paysagère, l'utilisation de végétaux locaux est préconisée et une liste est d'essences est présentée en annexe du règlement.

Article 7 - Obligations imposées en matière de stationnement

L'objectif de cet article est de préserver la sécurité routière sur les voies ouvertes à la circulation générale en évitant le stationnement des véhicules sur la chaussée et les trottoirs. Le porteur de projet doit prévoir en ce sens le stationnement d'un véhicule par logement, sur la parcelle d'implantation en dehors des voies publiques.

RÉGLEMENTATION POUR LE RACCORDEMENT AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

L'objectif de cet article est de conserver voire d'améliorer les conditions de déplacements des personnes et des marchandises sur l'espace, tout en tenant compte des problématiques de sécurité routière et de mixité des usages de la voirie. En particulier les accès des nouvelles constructions et des opérations d'ensemble sur les voiries existantes ne doivent pas dégrader les conditions de circulation sur celles-ci.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de L'Orbrie, les règles mises en place sont destinées à répondre aux enjeux suivants :

- › la défense des constructions contre l'incendie et l'accès des véhicules de secours ;
- › le bon fonctionnement des services publics de collecte des déchets ;
- › le maintien des conditions préexistantes de sécurité routière.

Article 9 - Desserte par les réseaux

L'enjeu de cet article est d'organiser la desserte des habitations et des activités par les réseaux publics existants, avec comme objectif essentiel le maintien de la salubrité et de l'hygiène publique. Il en découle les règles suivantes :

- › Le principe de raccordement obligatoire au réseau d'eau potable existant est affirmé afin d'éviter la consommation par une partie de la population d'eau de mauvaise qualité bactériologique et chimique, issue d'un prélèvement direct dans le milieu naturel.
- › Le principe de raccordement de la sortie des eaux usées à un système d'assainissement individuel ou collectif est affirmé afin de maintenir la salubrité et l'hygiène publique ainsi que la protection des milieux naturels. Une dérogation peut toutefois être accordée lorsque ce raccordement génère un coût supérieur à celui de l'installation d'un système d'assainissement individuel.
- › Le raccordement à un réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire. Le principe affirmé est celui d'une récupération et d'une infiltration des eaux de pluie sur la propriété du pétitionnaire. Les projets ne doivent pas altérer la quantité et la qualité des eaux de ruissellement.
- › Le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone n'est pas obligatoire car ces services ne sont pas considérés comme porteurs d'enjeux collectifs. Il revient au porteur de projet d'opter pour les solutions énergétiques ou de communication de son choix. Seul le principe d'intégration paysagère des nouveaux raccordements est affirmé.

Aucune obligation de desserte par les réseaux de communication numérique n'est imposée en raison de l'absence de possibilité de gestion de ces infrastructures par le maître d'ouvrage.

RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BÂTIMENTS

Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner en zone agricole et naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont alors détournés en rouge et étoilés dans les documents graphiques.

À L'Orbrie, cette désignation n'a pas été réalisée en raison de l'absence d'enjeux relatifs aux changements de destination des bâtiments. Dans le cadre de la démarche d'urbanisme participatif, il n'a pas été identifié de bâti susceptible de changer de destination en zone agricole et naturelle.

Cette situation peut s'expliquer par le faible nombre de villages et de lieux-dits présents classés en zone agricole ou naturelle dans le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que par le caractère récent du bâti.

JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME

LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

Le Plan Local d'Urbanisme de L'Orbrie délimite 16 emplacements réservés pour la création ou la modification de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les justifications de ces emplacements réservés, au regard des motifs prévus par la Loi, sont exposées dans le tableau ci-dessous.

N°PLU	Localisation	Motif opérationnel	Justification au regard de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme
1	Le Bourg	Extension des équipements publics	« Installations d'intérêt général »
2	« Le Chaillou »	Extension du cimetière	« Installations d'intérêt général »
3	Le Bourg	Création d'une liaison piétonne	« Voies et ouvrages publics »
4	« La Prairie »	Création d'une liaison piétonne	« Voies et ouvrages publics »
5	« Sauvaget »	Création d'une liaison piétonne	« Voies et ouvrages publics »
6	« Le Beauvoir »	Élargissement de voirie	« Voies et ouvrages publics »
7	Le Bourg, « La Croix »	Élargissement de voirie	« Voies et ouvrages publics »
8	Rue de Puy Chabot	Création d'un espace public	« Installations d'intérêt général »
9	« La Bobinière »	Création d'une liaison piétonne	« Voies et ouvrages publics »
10	« La Noue »	Élargissement de voirie	« Voies et ouvrages publics »
11	« La Prairie »	Aménagement d'un espace de loisirs	« Espaces verts »
12	« La Noue »	Aménagement d'un accès à la rivière	« Voies et ouvrages publics »
13	« Les Gachets »	Aménagement d'un chemin de randonnée	« Voies et ouvrages publics »
14	« Ranquinet »	Sécurisation de carrefour	« Voies et ouvrages publics »
15	« Les Fontenelles »	Élargissement de voirie	« Voies et ouvrages publics »
16	Le Bourg	Création d'un espace vert	« Espaces verts »

Les emplacements réservés sont destinés à favoriser l'acquisition par les collectivités de terrains destinés à ces opérations. Leur création permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Cette restriction apportée à l'utilisation du sol garantit la disponibilité foncière en temps utile et aux endroits adéquats.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les boisements

Le Plan Local d'Urbanisme de L'Orbrie délimite **475 hectares d'espaces boisés classés**, selon les dispositions prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet la réalisation de l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* ». Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, cette protection juridique stricte est appliquée sur les boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité selon les critères suivants :

- › La Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords, au droit de la ZNIEFF
- › Les boisements de la vallée de la Vendée, au droit du site Natura 2000 (jusqu'au lieu-dit « La Folie »).

La délimitation des espaces boisés classés est également justifiée par l'existence antérieure d'une protection identique établie au Plan d'Occupation des Sols approuvé en décembre 2001. Les espaces boisés classés du POS sont ainsi en large partie reconduits dans le PLU, les enjeux environnementaux restant les mêmes depuis cette date. La pérennité à long terme de ces boisements assure le maintien de la fonctionnalité du réseau écologique de la trame verte et bleue.

Cette délimitation a fait l'objet d'une concertation avec l'Office National des Forêts lors d'une réunion de travail le 10 Septembre 2015. Il a été fait état au cours de cette réunion de la compatibilité entre cette protection réglementaire existante depuis 2001 et les modalités de l'exploitation sylvicole sur le massif forestier.

Les arbres remarquables

Le Plan Local d'Urbanisme de L'Orbrie identifie 15 arbres remarquables qui bénéficient d'une protection en tant qu'espaces boisés classés, selon les dispositions prévues à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet la réalisation de l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain* ». Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation de ces arbres et entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation d'abatage.

Les arbres protégés dans le document d'urbanisme ont été identifiés conjointement par un groupe d'élus et de membres de la société civile, dans le cadre d'un atelier participatif dédié au recensement des éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments végétaux possèdent un caractère remarquable pour des motifs :

- › esthétiques : par leur situation en entrée de bourg ou de hameau, et en bord de route ;
- › culturels et historiques : par leur âge, leurs techniques d'entretien (têtards ...) ou leur originalité ;
- › écologiques : par leur localisation au sein de la trame verte et bleue.

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

- **Les chemins ruraux**

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise **12,5 kilomètres de chemins** à préserver pour des motifs d'ordre culturel et historique, selon les dispositions prévues à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est pris en application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain* » et à « *Renforcer le dynamisme économique* » (développement du tourisme vert).

Les chemins ruraux protégés dans le document d'urbanisme ont été identifiés conjointement par un groupe d'élus et de membres de la société civile, dans le cadre d'un atelier participatif dédié à la préservation de la qualité du cadre de vie.

La protection des chemins ruraux revêt une grande importance pour l'intérêt général : ils constituent un héritage historique, sont une composante culturelle du cadre de vie notamment pour la pratique de la petite randonnée et constituent un atout pour le développement du tourisme vert. Ils peuvent également être le support de corridors écologiques en étant bordés de linéaires végétaux. Ce patrimoine commun doit être protégé en ce sens.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la destruction des chemins identifiés au PLU est conditionné au dépôt d'un permis de démolir.

- **Les éléments de petit patrimoine**

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise **6 éléments de petit patrimoine** à préserver pour des motifs d'ordre culturel et historique, selon les dispositions prévues à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est pris en application de l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain* » et à « *Renforcer le dynamisme économique* » (développement du tourisme vert).

Les éléments de petit patrimoine protégés dans le document d'urbanisme ont été identifiés conjointement par un groupe d'élus et de membres de la société civile, dans le cadre d'un atelier participatif dédié à la qualité du cadre de vie.

Cette servitude d'urbanisme s'applique sur les principaux éléments de patrimoine recensés dans le diagnostic territorial : deux murets, trois croix et un lavoir.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la destruction des éléments de petit patrimoine identifiés au PLU est conditionné au dépôt d'un permis de démolir.

Pour des motifs d'ordre écologique et esthétique

- **Les boisements**

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise **42 hectares de boisements** à préserver pour des motifs d'ordre écologique et esthétique, selon les dispositions prévues à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est pris en application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* » et à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain* ».

Ces boisements ont été identifiés conjointement par un groupe d'élus et de membres de la société civile, dans le cadre d'un atelier participatif dédié au recensement des éléments de la trame verte et bleue.

La protection des boisements, autres que ceux identifiés comme réservoirs de biodiversité, répond à plusieurs enjeux convergents :

- › Le maintien de la perméabilité écologique diffuse du territoire (rôle de « pas japonais » des bosquets).
- › La protection du paysage avec la composition à la fois horizontale et verticale de l'horizon.
- › Le développement du tourisme vert.

Pour ces raisons écologiques et esthétiques, la collectivité fait le choix de classer l'ensemble des petits boisements de la commune en tant qu'éléments de paysage à protéger.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, tout projet de défrichement d'un bois identifié comme tel est conditionné au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

• Les haies

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise **38 kilomètres de haies** à préserver pour des motifs d'ordre écologique et esthétique, selon les dispositions prévues à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est pris en application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* » et à « *préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural et périurbain* ».

Ces haies ont été identifiées conjointement par un groupe d'élus et de membres de la société civile, dans le cadre d'un atelier participatif dédié au recensement des éléments de la trame verte et bleue.

Comme pour les petits boisements, la protection des haies répond à plusieurs enjeux convergents :

- › Le maintien de la perméabilité écologique diffuse du territoire
- › La préservation du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions
- › Le développement du tourisme vert

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, tout projet de destruction d'une haie par arrachage ou dessouchage est conditionné au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

• Les mares

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise **22 mares** à préserver pour des motifs d'ordre écologique, selon les dispositions prévues à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement est pris en application de l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « *protéger et prendre en compte un patrimoine naturel remarquable* ».

Ces mares ont été identifiées conjointement par un groupe d'élus et de membres de la société civile, dans le cadre d'un atelier participatif dédié au recensement des éléments de la trame verte et bleue.

La protection des mares répond à un enjeu majeur de préservation de la biodiversité sur ce territoire où elles constituent les seuls points d'eau permanents en surface. En tant qu'éléments uniques de la trame bleue, elles concentrent donc la vie et peuvent accueillir des écosystèmes spécifiques.

Les mares sont des créations humaines destinées initialement à répondre à des besoins liés à la vie rurale et à l'agriculture. La perte de ces fonctions remet aujourd'hui en cause leur pérennité, par manque d'entretien ou par destruction directe. La protection en tant qu'élément de paysage permet à la collectivité de disposer d'un « droit de regard » sur cette évolution, selon des critères écologiques.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, tout projet de destruction d'une mare par comblement est conditionné au dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

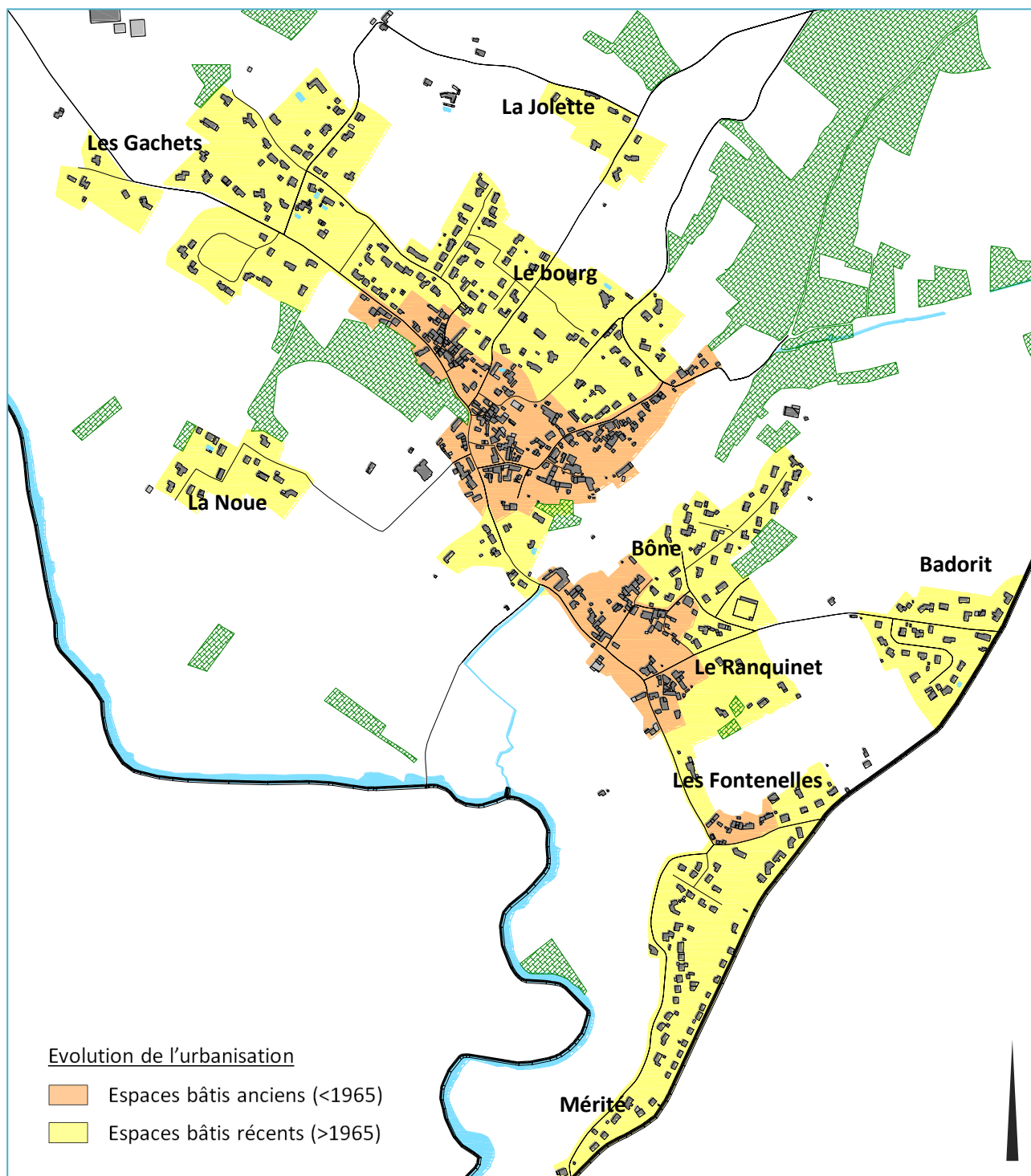
TROISIÈME PARTIE

**JUSTIFICATION DE LA
CONSOMMATION D'ESPACE**

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

PROGRESSION GLOBALE DE L'URBANISATION

De 1965 à 2015, la superficie des espaces urbanisés du bourg de L'Orbrie a été multipliée par 5, en passant de 13 hectares à 65 hectares environ.



Échelle : 1/10 000

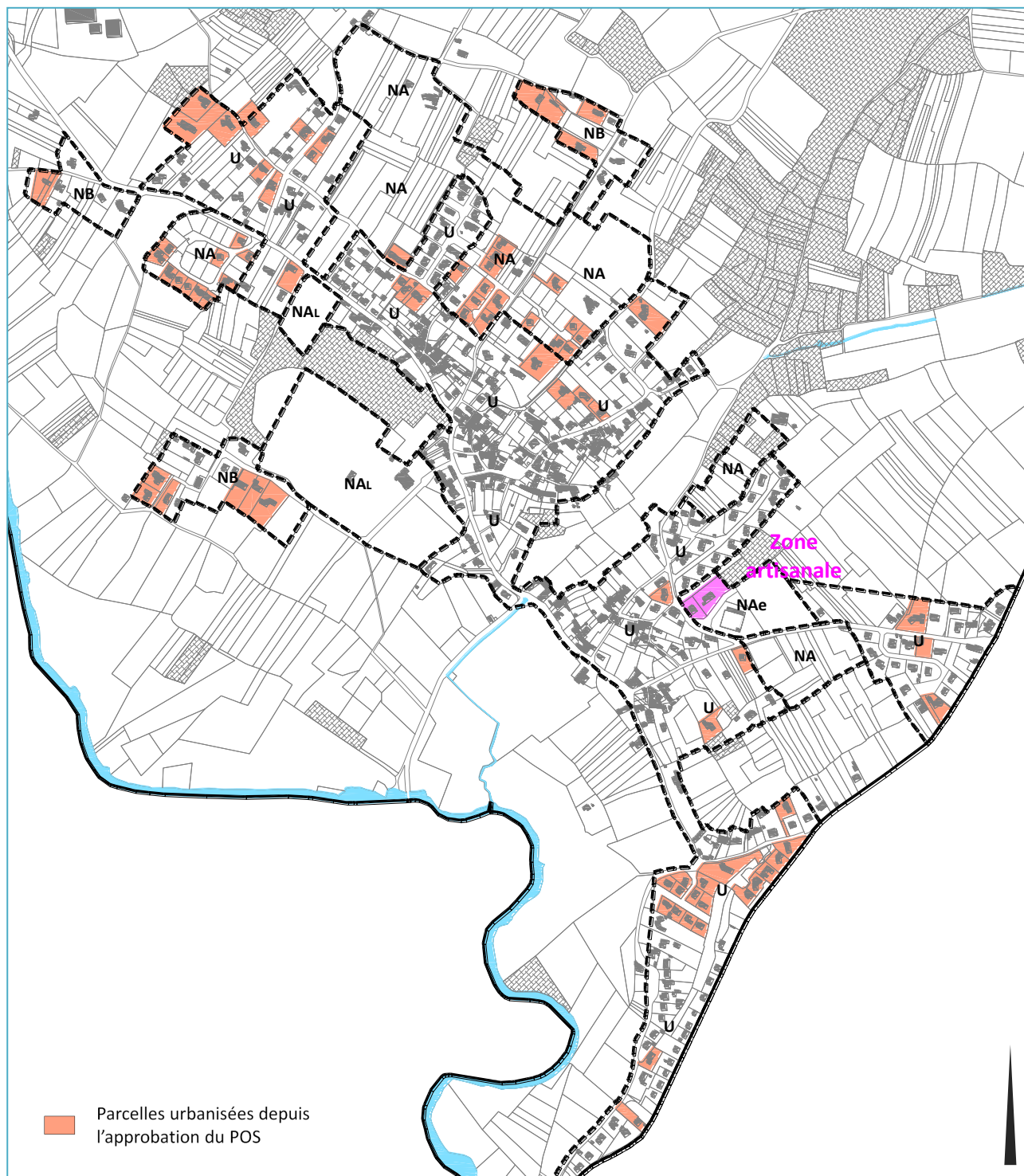
BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 19 Décembre 2001. Conformément à la Loi, son bilan en matière de consommation d'espace est exposé ci-après.

Bilan spatial du POS

La représentation spatiale de la consommation d'espace durant la période d'application du Plan d'Occupation des Sols est déterminée à partir de la comparaison des plans cadastraux de 2001 et 2015.

Parcelles urbanisées depuis le 1^{er} janvier 2002



Bilan chiffré du POS

Sur l'ensemble de la commune, entre le 1^{er} janvier 2002 et le 1^{er} janvier 2016, le Plan d'Occupation des Sols a permis la réalisation de 82 logements sur une superficie totale de 96 957 m² (**9,3 hectares**) soit une consommation foncière moyenne brute de 1 137 m² par nouveau logement. Parmi ces 82 logements, il peut être noté que :

- › 29 habitations ont été réalisées en zone NA
- › 10 habitations ont été réalisées en zone NB
- › 43 habitations ont été réalisées en zone U

Plus de la moitié des logements ont été construits en zone urbaine du POS qui correspond à une zone « dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ». Le développement résidentiel de ces 14 dernières années a donc été réalisé en appui sur les investissements en voiries et réseaux déjà effectués auparavant par la collectivité, ce qui a permis de maîtriser l'impact financier de la croissance.

Par ailleurs, deux parcelles de 975 m² et 2 262 m² ont été construites dans la zone artisanale pour l'accueil de deux entreprises, soit un total d'environ **0,3 hectare** alloué au développement économique.

La consommation d'espace réalisée dans le cadre du document d'urbanisme antérieur a donc été de **9,6 hectares** sur 14 ans, soit 0,68 hectare par an.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 10 ANS

Cette analyse est réalisée sur la base des dossiers de permis de construire déposés en mairie pour la réalisation de nouvelles constructions dédiées à l'habitat, aux activités économiques ou aux équipements. Le recueil des données relatives aux terrains d'assiette des projets permet d'évaluer l'importance de la consommation d'espace depuis 10 ans.

Pour le développement de l'habitat

Le nombre de nouveaux logements autorisés ainsi que le cumul des terrains utilisés par les constructions sont présentés ci-dessous.

Consommation d'espace réalisée pour l'habitat entre 2006 et 2016

Année pleine	Nombre de nouveaux logements autorisés	Cumul des surfaces des terrains utilisés par les constructions
2006	10	8 297 m ²
2007	4	4 397 m ²
2008	4	3 425 m ²
2009	8	5 986 m ²
2010	6	4 568 m ²
2011	4	3 391 m ²
2012	10	8 543 m ²
2013	1	714 m ²
2014	1	687 m ²
2015	2	1 343 m ²
Total	50	40 009 m²

Source : Mairie de L'Orbrie

Selon les données issues des permis de construire accordés en mairie, 50 logements ont été autorisés entre le 1^{er} Janvier 2006 et le 1^{er} Janvier 2016, sur une superficie totale de 4 hectares, soit une consommation foncière moyenne brute de 800 m² par nouveau logement. Le rythme de la construction neuve sur L'Orbrie est donc de 5 logements par an en moyenne.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, 2 nouveaux logements ont été autorisés sur deux parcelles de 1343 m² et 1362 m², soit une consommation d'espace provisoire de 2 705 m² pour l'année 2016.

Pour le développement des équipements

Aucune consommation d'espace n'a été réalisée pour le développement des équipements sur la commune depuis 10 ans.

Pour le développement économique

Deux parcelles de 975 m² et 2 262 m² ont été construites dans la zone artisanale pour l'accueil de deux entreprises.

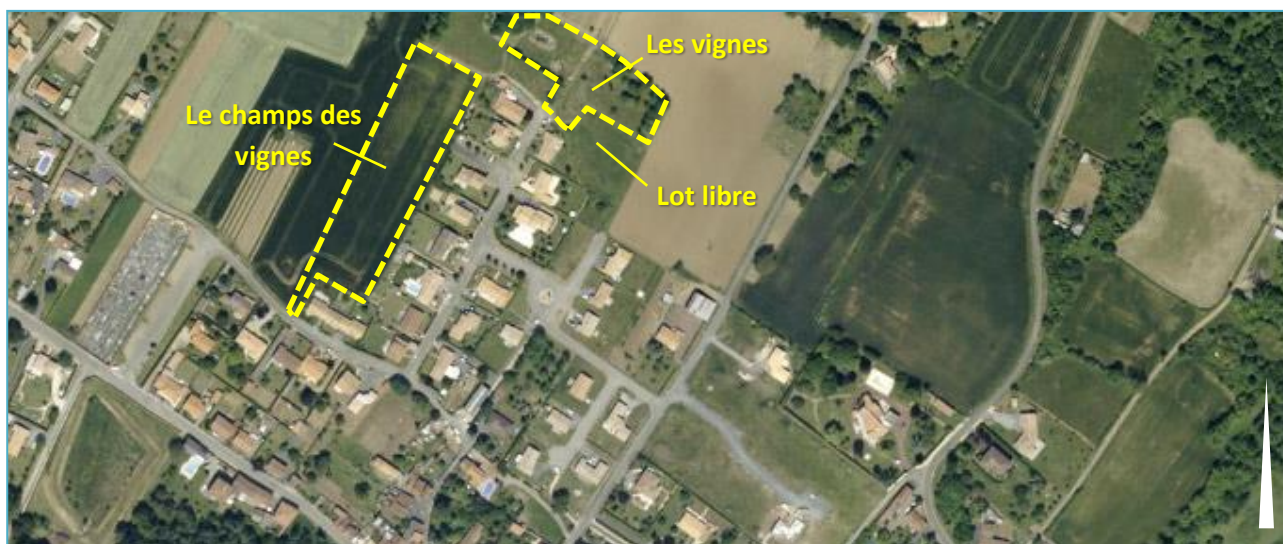
LES OPÉRATIONS D'HABITAT EN COURS

La collectivité a programmé l'aménagement de deux lotissements communaux en 2016 et 2017 :

- Le Champ des Vignes (7 312 m²) : permis d'aménager autorisé le 2 Avril 2015
- Les Vignes (3 974 m²) : permis d'aménager autorisé le 20 Avril 2015

Ces nouveaux espaces d'habitat seront réalisés par extension sur un espace naturel au nord, et sur un espace agricole à l'Ouest. Ils représentent donc une consommation d'espace passée de 11 286 m² (1,13 hectare) pour un potentiel total de création de 12 logements.

Localisation des opérations d'habitat en cours



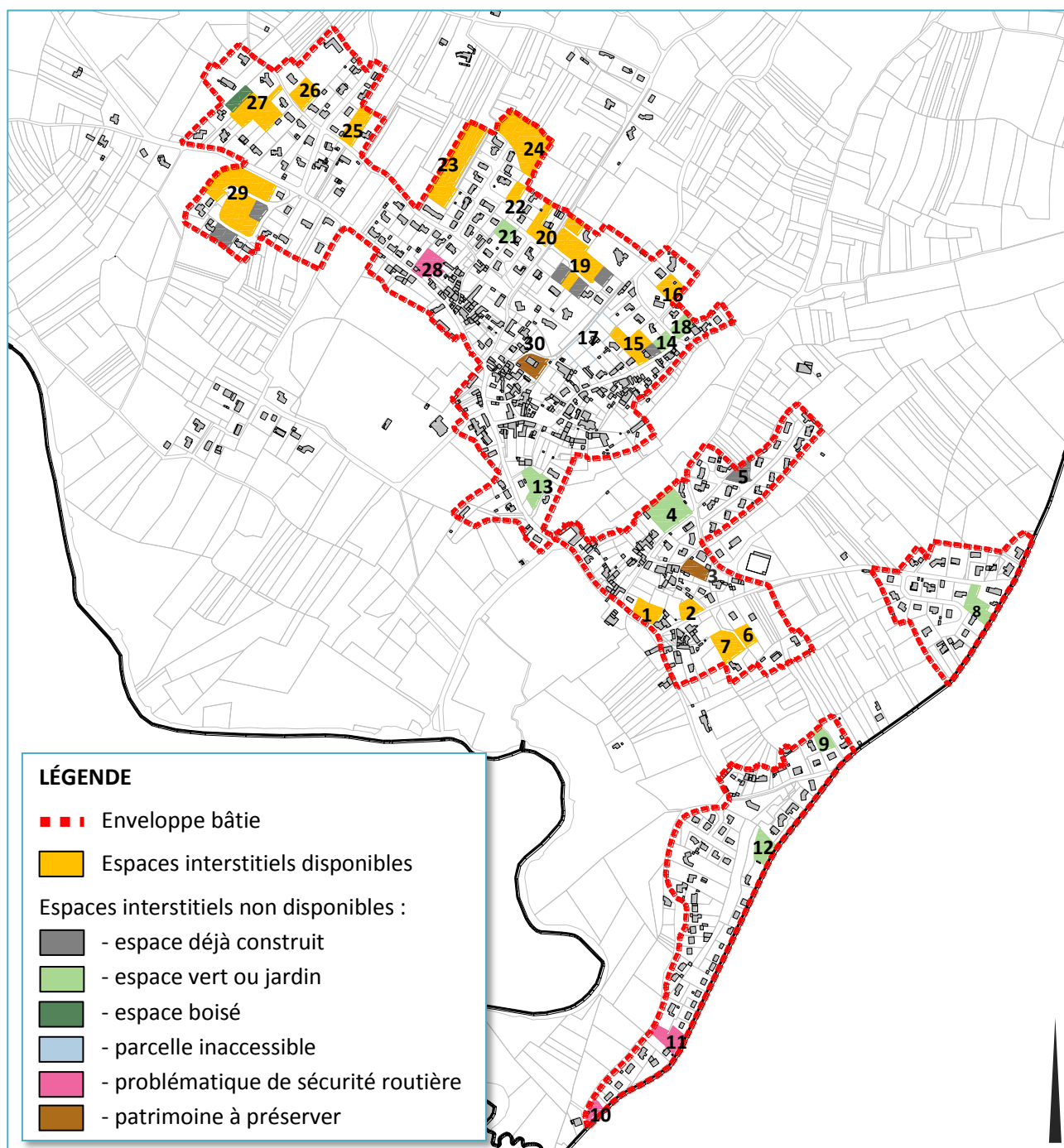
Situation des deux nouveaux lotissements communaux

Conformément aux conseils apportés par la Direction Départementale des Territoires de la Vendée le 27 Janvier 2016, les 12 futurs lots (plus le lot libre) seront comptabilisés dans les capacités de densification du bourg, en tant que dents creuses.

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

La carte ci-dessous permet de visualiser les terrains non bâtis et localisés au sein du Bourg, pouvant potentiellement être affectés à la construction par leurs propriétaires en raison de leur dimensionnement, de leur desserte par les réseaux et de leur sous-utilisation. La carte repère également les espaces initialement considérés comme mobilisables et la raison pour laquelle le Conseil Municipal les a écartés du potentiel d'accueil.



La localisation des « dents creuses » sur les espaces bâtis a été déterminée par le Commission Urbanisme, sur la base d'un premier recensement des espaces interstitiels réalisé par le bureau d'études.

Sur le Bourg de L'Orbrie, le gisement foncier potentiellement disponible pour la réalisation de logements, sans extensions sur les espaces agricoles et naturels alentours, s'élève à 4,4 hectares, soit 46 logements.

Les espaces 19, 23, 24 et 29 sont des sites sur lesquels des procédures de lotissement sont en place, soit 31 lots disponibles.

ANALYSE DES CAPACITÉS DE MUTATION

Aucun espace urbanisé et susceptible de muter pour accueillir de nouveaux logements, services ou activités n'a été recensé à l'Orbrie.

DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES DE FAVORISER LA DENSIFICATION ET LA MUTATION

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation

Le Plan Local d'Urbanisme de L'Orbrie délimite des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques de développement du bourg. Celles-ci imposent un niveau de densité minimum des futures opérations d'habitat, favorisant ainsi la densification des espaces interstitiels.

Les dispositions des documents graphiques

Le Plan Local d'Urbanisme favorise la densification des espaces bâtis et équipés par la délimitation d'une zone urbaine « U » permettant l'implantation libre des constructions, sans nécessité de création de nouveaux équipements et réseaux. La réalisation de nouveaux logements sur les dents creuses ou sur les terrains issus d'une division parcellaire est donc possible sans contrainte autre que le respect des dispositions règlementaires de la zone « U ».

La délimitation de la zone « U » intègre en ce sens volontairement les arrières des parcelles bâties de grande superficie (supérieure à 1000 m²) situées autour du bourg, afin d'y autoriser la création de nouveaux logements, voire de micro-opérations d'ensemble destinées à l'habitat.

Les dispositions du règlement écrit

Le Plan Local d'Urbanisme favorise la densification des espaces bâtis par l'instauration de règles adaptées à cet enjeu pour l'implantation des constructions sur leur terrain d'assiette. Ainsi, sur les secteurs constructibles pour l'habitat, la règle générale permettra la réalisation de constructions accolées sur les limites séparatives ou en alignement sur les espaces publics. Si cette implantation n'est pas envisageable, seul un recul de trois mètres minimum est imposé par rapport aux limites du terrain.

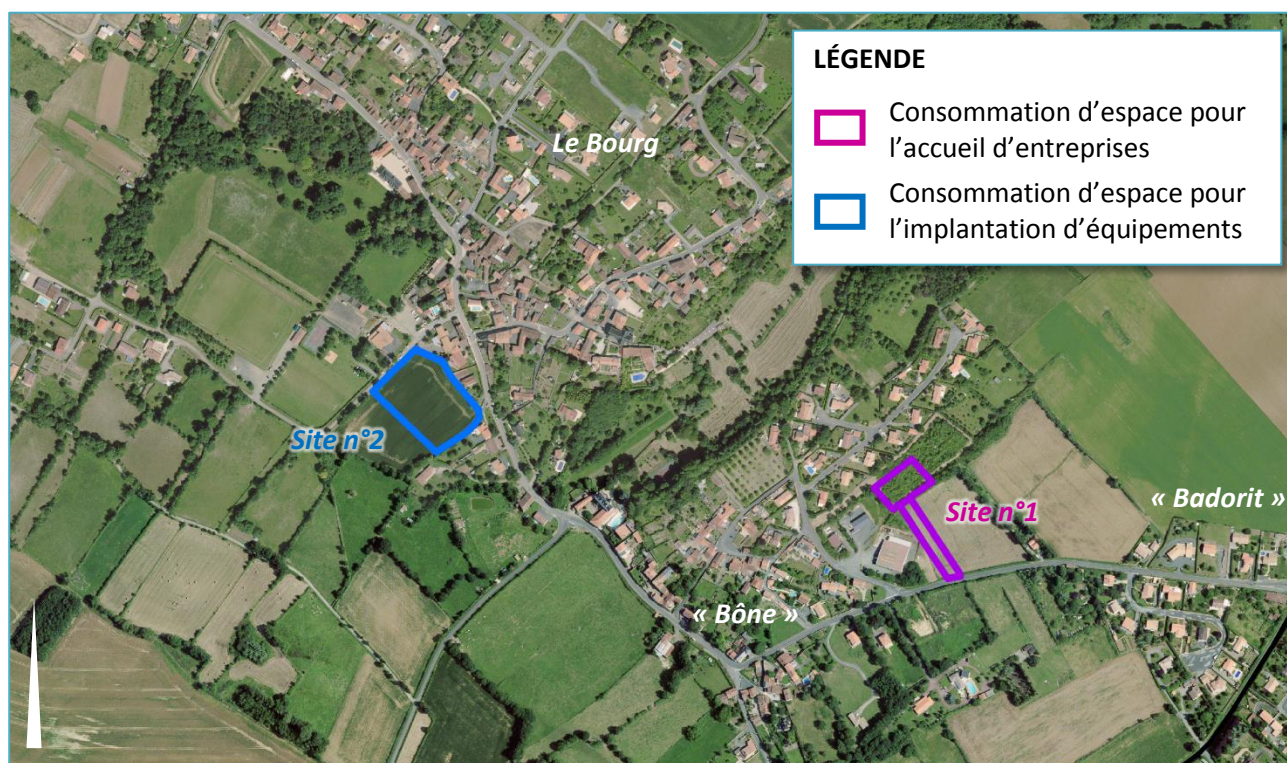
Enfin, le règlement du PLU ne comporte plus de dispositions susceptibles de limiter la densité horizontale de l'urbanisation telles qu'un coefficient d'occupation du sol ou un calcul d'emprise des constructions par rapport au terrain d'assiette. La cohérence de la densification par rapport aux espaces déjà urbanisés est désormais assurée par les règles de volumétrie et de hauteur des constructions.

QUANTIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

QUANTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Afin de répondre aux besoins de développement d'habitat, d'activités économiques et d'équipements, le PLU prévoit une consommation d'espace de 0,93 hectares de foncier pour l'urbanisation sous 10 ans, soit 0,09 hectare par an. Ce prélèvement est réalisé sur deux sites, qui étaient déjà précédemment constructibles au POS :

- › Le site n°1 : l'extension de la zone d'activités des Grands Champs (secteur « Ue ») - 0,78 hectare
- › Le site n°2 : l'extension du pôle d'équipements communaux (secteur « Us ») - 0,15 hectare



Source : SIG Parcours, Cadastre DGFIP, zonage PLU, données CD 85 orthophotographies 2013 – Échelle : 1/7 500

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT (AUCUNE CONSOMMATION D'ESPACE)

Définition des besoins théoriques en logements

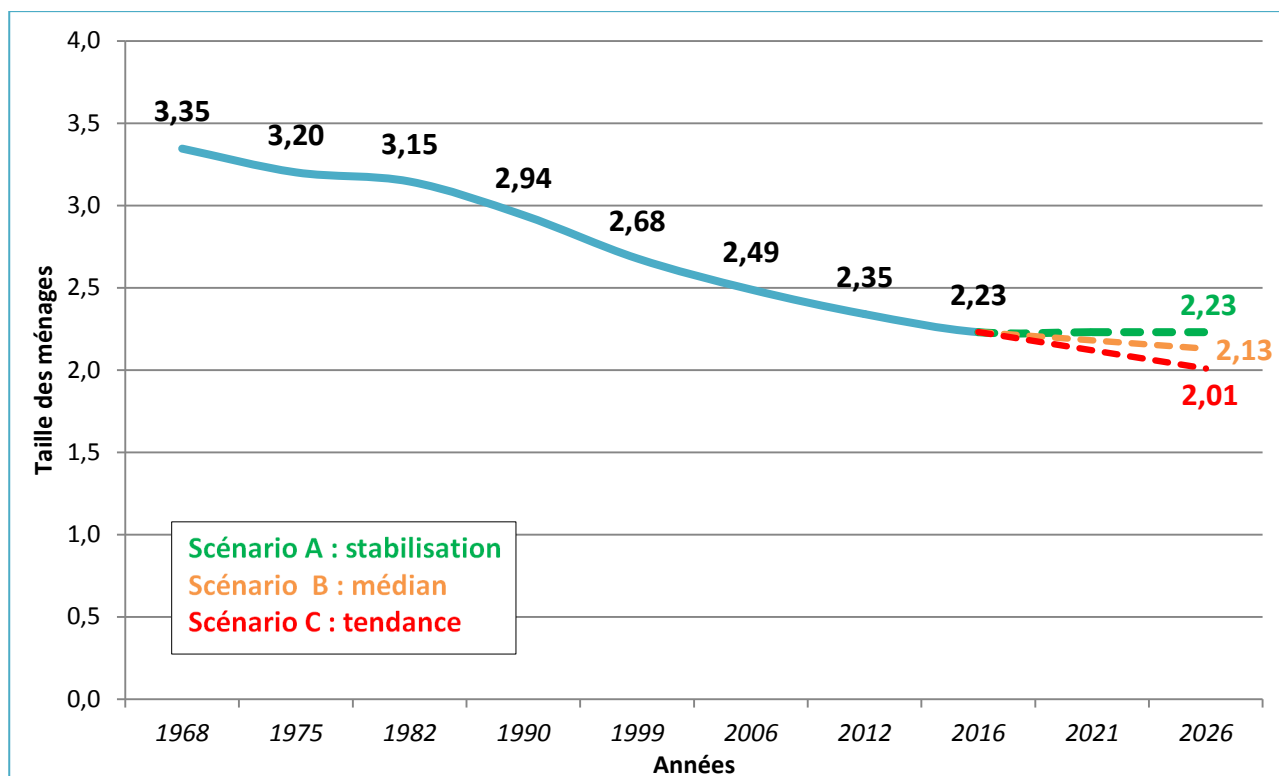
- **Besoins en habitat induits par le desserrement des ménages**

Les évolutions sociétales en cours depuis plusieurs décennies (vieillesse de la population, développement du célibat, nouvelles organisations familiales) sont à l'origine d'une diminution régulière et continue de la taille des ménages et par conséquent du nombre de personnes par logement. Selon l'INSEE,

34,7 % des ménages sont constitués d'une personne en 2013, en progression de 2,6 millions d'individus depuis 10 ans.

A volume de population égale, le besoin en logements augmente ainsi structurellement avec le temps : il est donc nécessaire de prendre en compte ce besoin pour maintenir la population en place sur le territoire. Celui-ci est estimé à partir d'un exercice de prospective visant à déterminer l'évolution tendancielle de la taille moyenne des ménages à partir des données des périodes intercensitaires précédentes.

Évolution attendue de la taille moyenne des ménages selon les périodes intercensitaires utilisées



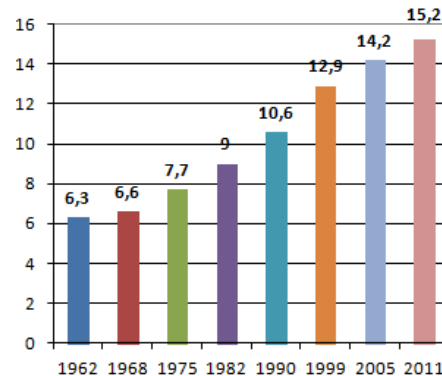
Sources : recensements INSEE et projections

Compte-tenu des évolutions sociétales attendues (augmentation importante du nombre de personnes vivant seul – cf. graphique ci-contre), de l'indice de jeunesse actuellement élevé de la commune (0,92) et de la stabilisation de la population constatée ces dernières années, un important contrecoup démographique est susceptible de se produire dans les 10 prochaines années avec le départ des jeunes du foyer familial.

Le scénario A, basé sur une hypothèse de stabilisation, n'apparaît donc pas réaliste au regard du contexte communal et national.

Part des ménages composés d'une seule personne en France
Source : INSEE →

Part de personnes seules dans la population Source : Insee, données en %



De même, le scénario C s'appuie sur une tendance « au fil de l'eau » qui prend en compte un renouvellement insuffisant de la population pour compenser le départ des jeunes des familles arrivées dans les années 1970 et 1980. Or, le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un projet de développement ambitieux visant à porter la population communale à 882 habitants en 2026 (+ 10 % sur 10 ans) ce qui permettra un renouvellement d'une partie de la population. Le choix de ce scénario n'apparaît donc pas réaliste car basé sur des évolutions démographiques différentes de celles envisagées à l'avenir.

Pour ces raisons, c'est un scénario intermédiaire, dénommé « B » qui est retenu pour estimer la taille des ménages sur la commune en 2026. Le chiffre se situe à la valeur médiane entre les données de projection des deux autres scénarios, soit : $TM2026 = (2,23+2,01)/2 = 2,13$ personnes par logement.

☞ **En 2026, la taille moyenne des ménages projetée sur la commune est donc de 2,13 personnes.**

Cette donnée permet de calculer les besoins en logements induits par le desserrement des ménages (D) :

Formule de calcul : « $(D) = (POP2016/TM2026) - RP2016$ » où :

POP2016 correspond à la population de L'Orbrie en 2016	= 802 habitants
TM2026 correspond à la taille moyenne des ménages en 2026	= 2,13 personnes par logement
RP2016 correspond au nombre de résidences principales en 2016	= 359 résidences principales

En insérant ces données dans la formule, la valeur suivante est ainsi obtenue :

$(D) = (802/2,13) - 359 = 17$ logements

☞ **Les besoins en habitat induits par le desserrement des ménages s'élèvent à 17 logements sous 10 ans.**

- **Besoins en habitat induits par l'objectif démographique**

L'orientation n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables consistant à « prévoir un développement résidentiel raisonné » programme de porter la population communale à 882 personnes en 2026. L'Orbrie compte 802 habitants en 2016 ce qui conduit à une augmentation nette de 80 personnes sur les 10 prochaines années. L'accueil de ces nouveaux habitants génère un besoin en logements supplémentaire (E) qui est calculé sur la base de la taille moyenne des ménages au milieu de la période 2016/2026 selon la formule suivante :

$(E) = (POP2026 - POP2016)/TM2021$ où

POP2016 correspond à la population de L'Orbrie en 2016	= 802 habitants
POP2026 correspond à la population de L'Orbrie en 2026	= 853 habitants
TM2021 correspond à la taille moyenne des ménages en 2021	= 2,18 personnes par logement

En insérant ces données dans la formule, la valeur suivante est ainsi obtenue :

$(E) = (853 - 802)/2,18 = 23$ logements

☞ **Les besoins en habitat induits par la hausse de la population s'élèvent à 23 logements sous 10 ans.**

Réponses apportées aux besoins en logements

Sous 10 ans, le besoin théorique en logements induit par les évolutions sociétales et par les choix de la collectivité s'élèvent à $(D) + (E) = 23 + 17 = 40$ logements.

La réponse à ce besoin sur le territoire est répartie comme suit :

- **Par la réoccupation des logements vacants**

Les chiffres INSEE de 2013 font état de la présence de 31 logements vacants, soit 7,5 % du parc de logements présent sur la commune. Ce chiffre faible révèle un marché immobilier correctement sollicité. Les quelques logements inoccupés sont bien répartis sur le territoire communal et il n'est pas identifié d'îlots bâtis faisant l'objet d'une déshérence, notamment en centre-bourg. L'inoccupation des logements relève davantage de l'inadéquation financière des offres, que d'une réelle difficulté pour la remise sur le marché de logements fonctionnellement ou foncièrement contraints.

☞ Dans ce contexte, il n'est pas identifié de potentiel direct de réoccupation de locaux vacants pouvant participer à la réponse globale aux besoins en logements

- **Par la mutation du bâti existant**

Le développement du bourg de L'Orbrie et de ses extensions a été réalisé dans sa quasi-totalité après 1965. Le tissu bâti est donc récent et essentiellement constitué de maisons de bourg ou d'habitat pavillonnaire, dont le taux d'inoccupation reste faible (cf. paragraphe ci-dessus). En particulier, il n'a pas été constaté de problème de déshérence d'une partie de ce bâti en raison de son âge ou de sa situation.

☞ Il n'est pas envisagé de réponse directe aux besoins en logements par la mutation d'éléments bâtis déjà existants.

- **Par la création de nouveaux logements en densification**

Le développement récent du bourg de L'Orbrie et de ses extensions a généré une distension du tissu urbain et entraîné l'enclavement de petits terrains non bâtis, entre les constructions existantes. Par leur situation enclavée, ces « dents creuses » ne possèdent plus de valeur agricole et ne représentent pas d'intérêt spécifique en matière de biodiversité. Équipées par l'ensemble des réseaux, elles ont vocation à être progressivement mobilisées pour la réalisation de nouveaux logements dans un objectif de densification progressive des espaces bâtis.

À L'Orbrie, un inventaire initial des dents creuses a été réalisé par le bureau d'études puis précisé par la commission urbanisme en fonction de la disponibilité réelle des terrains pour la construction. Il en découle les deux catégories suivantes :

- › Les dents creuses non mobilisables, correspondant aux terrains non bâtis et équipés mais qui font l'objet d'un entretien et d'un usage important de la part de leur propriétaire : jardins, vergers ...
- › Les dents creuses mobilisables, correspondant aux terrains non investis par leur propriétaire (mis en attente) et/ou directement mis en vente pour la construction de logements. Cette catégorie inclue les lots commercialisés dans le cadre de lotissement publics ou privés, déjà aménagés ou autorisés.

☞ La réponse apportée aux besoins d'habitat par la création de nouveaux logements en densification est évaluée à 46 logements.

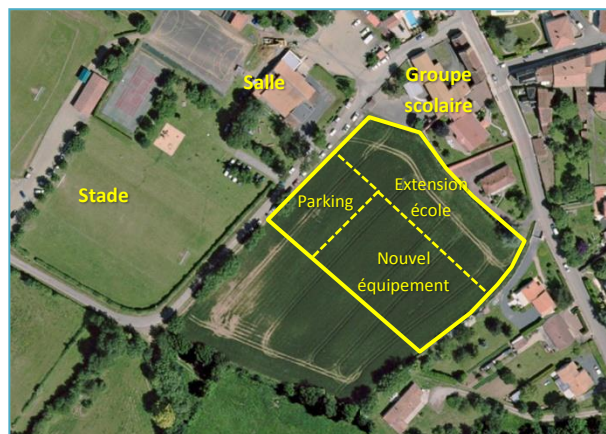
■ Sur l'ensemble du PLU, le potentiel de création de nouveaux logements s'élève à 46 logements sur 10 ans ce qui correspond au besoin théorique initialement estimé (40 logements). L'équilibre du projet est atteint en ce sens.

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS (0,78 HECTARE)

L'orientation n°7 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit de « *maintenir le niveau d'équipements publics* », afin de répondre aux nouveaux besoins induits par l'augmentation de la population ainsi que par l'évolution des pratiques des habitants en matière d'activités de loisirs, sportives et culturelles.

Cette orientation est traduite dans les documents graphiques par la délimitation d'un secteur US (Urbain Services) entre le groupe scolaire et la salle polyvalente, sur un terrain de 7 848 m², à vocation agricole (cultures) en 2016. Cette parcelle est ainsi destinée à être urbanisée à terme pour les motifs suivants :

- › La partie nord sera réservée à l'extension du groupe scolaire, actuellement contraint sur un site de 1 434 m² et qui ne dispose plus de terrain pour l'implantation d'un nouveau bâtiment et/ou d'une aire extérieure en cas de besoin.
- › Un espace de stationnement mutualisé est prévu être réalisé le long du Chemin de la Noue, afin de servir à la fois au groupe scolaire, aux activités sportives et aux activités culturelles. Le besoin est justifié par l'insuffisance de l'espace de stationnement actuel, notamment lors des événements ou des cérémonies.



Enfin, un espace dédié à l'implantation d'un nouvel équipement communal ou intercommunal est prévu sur la partie sud du site pour anticiper l'apparition de nouveaux besoins à long terme (exemple : maison de santé ...). Ce projet de renforcement du pôle d'équipements et de services publics justifie la délimitation d'un emplacement réservé sur l'ensemble de la parcelle concernée.

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (0,15 HECTARE)

Le prélèvement de foncier réalisé dans le cadre du PLU pour l'extension limitée de la zone d'activités des Grands Champs découle d'une volonté de la collectivité de répondre aux besoins de développement d'une entreprise déjà présente sur le site (achat d'un équipement qui oblige à l'extension d'un bâtiment). Celle-ci occupe en effet une large partie de la parcelle 874 et envisage à court terme d'agrandir son site d'activité sur la parcelle 626.

Cette parcelle est exploitée pour la production de grandes cultures. Elle présente une sensibilité paysagère forte car située en entrée de bourg depuis la RD 104.



Le site du projet de développement

Afin de répondre à ce besoin, une partie de la parcelle 626 est classée en secteur « Ue » sur une largeur de 15 mètres. La consommation d'espace ainsi envisagée est de 1 570m² environ.

OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

PAR RAPPORT AUX DIX DERNIÈRES ANNÉES

Pour le développement de l'habitat

Selon les données issues des permis de construire accordés en mairie, 50 logements ont été autorisés entre le 1er Janvier 2006 et le 1er Janvier 2016, sur une superficie totale de 4 hectares, soit une consommation foncière moyenne brute de 800 m² par nouveau logement.

Pour les dix prochaines années, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la réalisation de 40 logements, en dents creuses du bourg, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Pour le développement des équipements

Aucune consommation d'espace n'a été effectuée pour la satisfaction des besoins communaux en équipements ces dix dernières années.

Afin de répondre aux besoins actuels en stationnement, d'anticiper les besoins d'extension du groupe scolaire et de disposer d'un site adapté pour la réalisation d'un nouvel équipement public, la collectivité prévoit dans son PLU le prélèvement d'une parcelle à vocation agricole d'une superficie de 7 848 m².

Une surface de 0,78 hectare sera donc nouvellement urbanisée pour répondre aux besoins de développement des équipements.

Pour le développement économique

Aucune consommation d'espace n'a été effectuée pour la satisfaction des besoins communaux en développement économique ces dix dernières années.

Afin de répondre aux besoins actuels en matière d'accueil et de développement des entreprises sur la zone d'activités des grands champs, la collectivité prévoit dans son PLU l'urbanisation d'une parcelle de 1 855 m² ne possédant ni vocation agricole, ni caractéristiques naturelles, et l'extension limitée de la zone d'activité par emprise de 1 570 m² sur l'espace agricole adjacent.

Une surface de 0,15 hectare sera donc nouvellement urbanisée pour répondre aux besoins de développement économique.

Au global

Entre 2006 et 2016, 5,3 hectares ont été urbanisés sur l'ensemble de la commune de l'Orbrie. Entre 2016 et 2026, un total de 0,93 hectare sera urbanisé pour répondre aux besoins d'habitat, d'équipements et de développement économique.

Par rapport aux dix dernières années, l'objectif de réduction de la consommation d'espace est donc de 4,4 hectares dans la prochaine décennie.

PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 19 décembre 2001, sur la base de la réglementation antérieure à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, prescrivant le principe de gestion économe des sols. De fait, le document d'urbanisme actuel comporte un projet ambitieux de développement de la commune qui se traduit par la délimitation de nombreuses à urbaniser, annotées « NA ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a constitué l'opportunité de mettre en œuvre de manière très concrète le principe de gestion économe des sols, notamment en adaptant la superficie des zones à urbaniser aux besoins réels de développement résidentiel, économique et des équipements. Cette évolution du document d'urbanisme se traduit par une réduction très forte de la consommation d'espace autorisée dans le droit des sols.

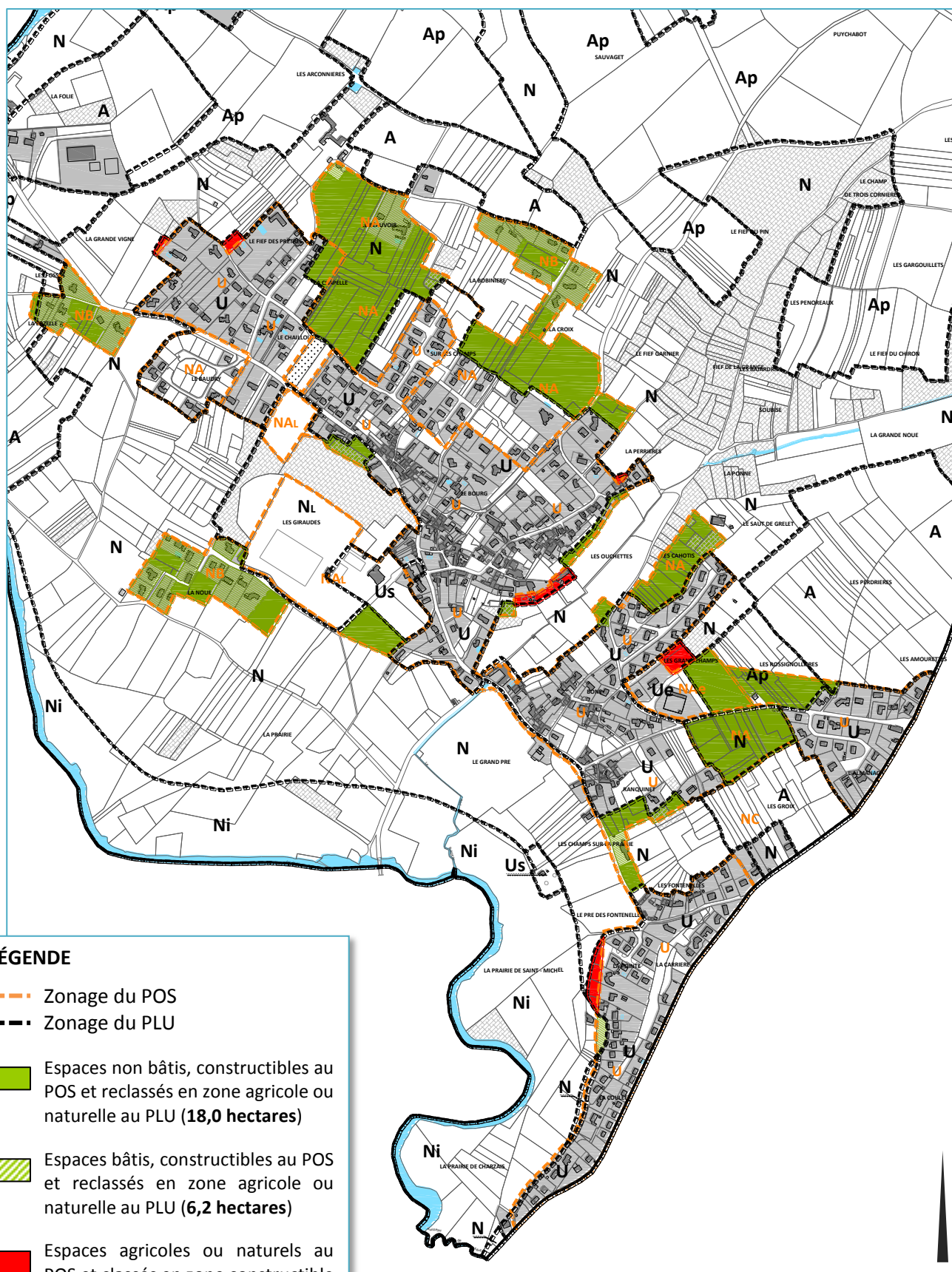
Ainsi, par rapport au document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme prévoit une réduction de 24,2 hectares des surfaces constructibles. La carte présentée ci-après permet de visualiser ces évolutions, réparties comme suit :

- › Le reclassement de 18,0 hectares de terrain non bâtis et initialement constructibles au POS (zone U ou NA), en zone naturelle ou agricole. Il s'agit de parcelles initialement destinées à être urbanisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et qui représentaient donc initialement une perspective de consommation d'espace.
- › le reclassement de 6,2 hectares de terrains bâtis et initialement constructibles au POS (zone U ou NA), en zone naturelle ou agricole au PLU : il s'agit principalement de parcelles occupées par des constructions sur les villages des « Noues », des « Gachets » et de « La Jolette », et qui ne représentaient donc pas initialement une perspective de consommation d'espace.

Sur les 18,0 hectares d'espaces non bâtis reclassés en zone agricole ou naturelle au PLU, 9,1 hectares concernent des parcelles exploitées pour l'agriculture en 2016.

■ **La collectivité réduit sa consommation d'espace en diminuant la superficie des zones urbanisables de 18,0 hectares par rapport au document d'urbanisme antérieur. Sur ces surfaces, 9,1 hectares concernent des parcelles exploitées, qui sont directement restituées à l'agriculture.**

Réduction de la consommation d'espace entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme



Échelle : 1/10 000

Caractéristiques des zones NA du POS rendues inconstructibles et justifications

- **La zone NA des « Arçonnières »**

Cette zone couvre une superficie de 6,4 hectares au Nord du Bourg de L'Orbrie, dont 5,7 hectares ne sont pas urbanisés en 2016. Elle est composée de prairies permanentes et bocagères sur sa partie Nord, et de prairies temporaires sur sa partie Sud. Cet espace est très attrayant en raison des vues procurées vers les plaines de Fontenay-le-Comte et est donc soumis à une forte pression pour la construction.

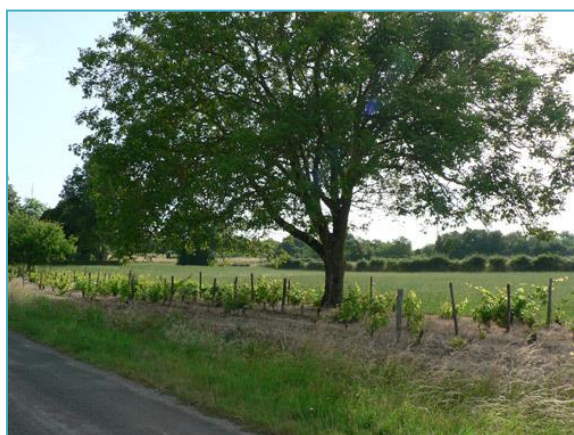


■ **L'application du principe de gestion économe des sols et la vocation agricole d'une partie des terrains justifient l'abandon du projet d'urbanisation initialement porté par le POS.**

- **La zone NA de la Chaume**

Cette zone couvre une superficie de 2 hectares au Nord du Bourg de L'Orbrie. Elle est composée dans sa totalité par des parcelles agricoles cultivées et est desservie par deux voies communales latérales.

Cet espace est idéalement situé à proximité des équipements, services et commerces du Bourg qui sont accessibles par ces petites voies peu fréquentées. Son aménagement constituerait toutefois une extension notable de l'urbanisation au sein de l'espace rural.



Arbre isolé et vignes à l'Ouest du site



Espace agricole cultivé à l'Est du site

■ **L'application du principe de gestion économe des sols et la vocation agricole des terrains justifient l'abandon du projet d'urbanisation initialement porté par le POS.**

- **La zone NA de « Bône »**

Cette zone couvre une superficie de 1,4 hectare en bordure de la vallée du Riel, au Nord-Est du bourg. Elle est composée en totalité par des espaces de jardins et de vergers accessibles essentiellement par la rue des Grands Champs qui dessert le lotissement du même nom. Cet espace présente ainsi un caractère reclus et isolé, mais il permet un accès piéton direct au bourg par le chemin de la Pierrière, en traversant la vallée adjacente.

La proximité de cette vallée, corridor écologique local, ainsi que les modes d'occupation du sol sont à l'origine d'une sensibilité environnementale très forte sur ce site qui participe pleinement au fonctionnement écologique de la trame verte et bleue.



Localisation du site



Partie Sud-Ouest du site



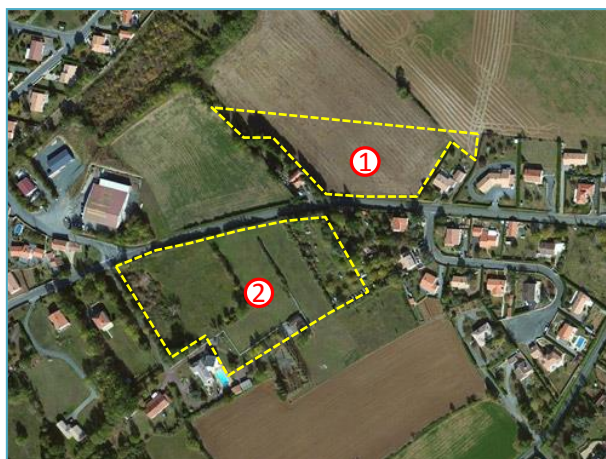
Partie Nord-Est du site

■ **L'application du principe de gestion économe des sols et l'objectif de préservation de la biodiversité justifient l'abandon du projet d'urbanisation initialement porté par le POS sur ce site.**

- **La zone NA de « Ranquinet »**

Cette zone couvre une superficie de 3,1 hectares entre « Badorit » et « Ranquinet ». Elle est composée sur sa partie Nord (1) de grands espaces agricoles cultivés et sur sa partie Sud (2) de petites parcelles à faible valeur agricole. La RD 104 sépare ces deux espaces et supporte une circulation importante aux heures de pointe. La vitesse des véhicules y est élevée malgré la mise en place récente d'équipements de sécurité.

Outre sa vocation agricole, cet espace constitue une coupure d'urbanisation importante entre deux espaces bâtis en entrée de bourg et permet une perspective paysagère intéressante sur l'espace rural alentours.



Localisation du site



Secteur 1 : grands espaces agricoles cultivés



Secteur 2 : petites parcelles à faible valeur agricole mais à vocation semi-naturelle (prairies)

- **L'application du principe de gestion économe des sols, la préservation des paysages en entrée de bourg et le maintien de la sécurité routière sur la RD 104 justifient l'abandon du projet d'urbanisation initialement porté par le POS sur ce site.**

- **La zone NAe des « Grands Champs »**

Cette zone couvre une superficie de 1 hectare entre « Badorit » et « Ranquinet ». Elle est composée par une parcelle agricole cultivée, délimitée par des haies bocagères et située en continuité de la zone d'activités des Grands Champs. La délimitation de cette zone correspondait au POS à un projet d'extension de cette zone d'activités pour l'accueil de nouvelles entreprises, en bordure de la RD 104, nécessitant de fait la réalisation d'une opération d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage communautaire pour équiper le site.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, ce projet d'extension n'est pas reconduit suite à un travail concerté avec la Communauté de Communes du Pays de Fontenay le Comte. La stratégie de développement économique porté par l'EPCI n'intègre pas en effet le projet d'un pôle d'accueil d'entreprises sur l'Orbrie, comme présenté dans le courrier ci-dessous.

S'agissant plus particulièrement des zones d'activités économiques, le dernier plan stratégique en la matière, à savoir le schéma de territoire validé en 2007, qualifiait des zones dites stratégiques à proximité des principaux axes de circulation. Seuls ces espaces avaient vocation à s'étendre, compte tenu de leur situation mais également de leur attractivité (demande de la part des porteurs de projet). La zone des Grands Champs n'en faisait pas partie. Par ailleurs, l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels, en lien avec les lois Grenelle I et II, incite fortement les collectivités à être en capacité de justifier leurs projets d'urbanisation.

Extrait du courrier de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte le 15 Février 2016

- **L'application du principe de gestion économe des sols et la mise en cohérence intercommunale des projets justifient l'abandon du projet d'urbanisation initialement porté par le POS sur ce site.**

Caractéristiques des secteurs nouvellement rendus constructibles et justifications

La délimitation de la zone urbaine U du Plan Local d'Urbanisme inclut 8 986 m² de terrains initialement classés en zone naturelle au Plan Local d'Urbanisme. Cette extension de l'urbanisation demeure très limitée et correspond à des ajustements du zonage destinés à concorder avec la réalité de l'occupation du sol : fonds de parcelles, espaces de jardins ... Ces terrains ne possèdent pas de vocation agricole, naturelle ou forestière initiale.

Sur « Les Fontenelles », cet ajustement découle d'une meilleure précision apportée quant à la connaissance et à la prévention du risque d'inondation par débordement de la rivière Vendée, avec la mise en œuvre réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en remplacement de la connaissance du risque apportée par l'atlas des zones inondables

Seule la parcelle n°271 située en extension de la zone d'activités des Grands Champs supporte un réel projet d'urbanisation avec l'accueil possible d'un artisan sur un terrain d'une superficie de 2 419 m².



Rue du Fief des prêtres (1 219 m²) - Échelle : 1/5 000



« Les Pierrières » (2 823 m²) - Échelle : 1/5 000



« Les Fontenelles » (2 522 m²) - Échelle : 1/5 000



Zone artisanale (2 419 m²) - Échelle : 1/5 000

Ces espaces nouvellement constructibles et délimitées après le 1^{er} Juillet 2002 constituent une extension de l'urbanisation au regard de l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme et tombent donc sous la règle de l'urbanisation limitée :

« Les zones à urbaniser délimitées après le 1er Juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

Une dérogation à la règle d'urbanisation limitée devra donc être formulée auprès de la Direction Départementale des Territoires et au regard des premiers travaux du SCoT, conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

INCIDENCES SUR LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

INCIDENCES SUR LES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une consommation de 0,93 hectare d'espaces agricoles, répartis sur deux sites présentés ci-après.

L'incidence du Plan Local d'Urbanisme sur les activités agricoles est donc très faible.

L'unique siège d'exploitation en place sur la commune, au lieu-dit « La Folie », est en secteur agricole « A », entouré de secteurs agricole protégé « Ap » et naturel « N ». Il est donc maintenu à l'écart de toute future urbanisation et pourra continuer à se développer sans contrainte.

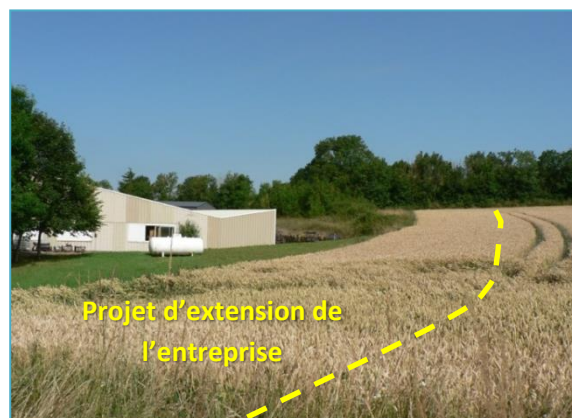
Le projet urbain, en matière d'habitat, est construit sans envisager de nouvelle extension et en recourant uniquement à la mobilisation d'espaces interstitiels. Il n'y a donc pas de prélèvement de terres agricoles à ce niveau (cf. parties « capacités de densification et de mutation des espaces bâtis » et « consommation d'espace » ci-avant).

Sur le plan économique, au niveau du lieu-dit « Les Grands Champs », une entreprise spécialisée en mécanique industrielle, BCF Industries, doit agrandir son bâtiment en empiétant sur une parcelle agricole. La surface concernée est de 1 500 m².

Le site n°1 : l'extension de la zone d'activités des Grands Champs (secteur Ue)

Ce site est exploité par M. Denis SAGOT, dont le siège d'exploitation est localisé à Saint-Michel-le-Cloucq, pour la production de grandes cultures (blé, maïs). Le projet prévoit le prélèvement de 0,15 hectare sur la parcelle 626, en continuité de la zone d'activités existante.

La faible superficie destinée à l'extension d'une entreprise déjà présente sur le site, ainsi que l'absence de contraintes nouvelles apportées quant à l'exploitation de la partie restante de la parcelle 626, permettent de conclure à une très faible incidence du projet sur les activités agricoles.



Le site n°2 : l'extension du pôle d'équipements communaux (secteur Us)

Ce site possède une superficie de 0,78 hectares et sa valeur économique est liée à son utilisation pour les grandes cultures. Les parcelles sont en effet exploitées en 2016 par le GAEC « *La Fantaisie* » dont le siège est situé à Fontenay le Comte.

Le projet prévoit le prélèvement de la moitié de la pièce agricole, en réduction par rapport au projet initialement porté par le POS. Le terrain restant à l'agriculture (sud de la parcelle 112) possède une superficie de 0,6 hectare mais ne présente pas de difficultés majeures d'exploitation (forme rectangulaire et éloignement des habitations).



Le site en Septembre 2014

Compte-tenu de la superficie prélevée, l'urbanisation de ce site aura une incidence faible sur les activités agricoles, et notamment sur la viabilité économique du GAEC « *La fantaisie* » **(-0,78 hectare soit 0,5 % de la surface agricole utilisée par l'exploitation).**

INCIDENCES SUR LES ACTIVITÉS SYLVICOLES

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de prélèvement d'espaces forestiers possédant un intérêt économique ou écologique, pour l'urbanisation à vocation d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

QUATRIÈME PARTIE

COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

OBLIGATIONS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME (RAPPEL RÉGLEMENTAIRE)

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la Loi n° 83-8 du 7 Janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L.112-4.*

Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

Article L.131-7 du Code de l'Urbanisme

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

OBLIGATIONS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME EN L'ABSENCE DE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE APPROUVÉ

Article L.131-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1 ;*
- 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*
- 3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L.123-1 ;*
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;*
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du Code de l'Environnement ;*
- 7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.331-3 du code de l'environnement ;*
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ;*
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du Code de l'Environnement ;*

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7 ;
[...]

Article L.131-2 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

- 1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;
- 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L.923-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- 4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- 5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du Code de l'Environnement.

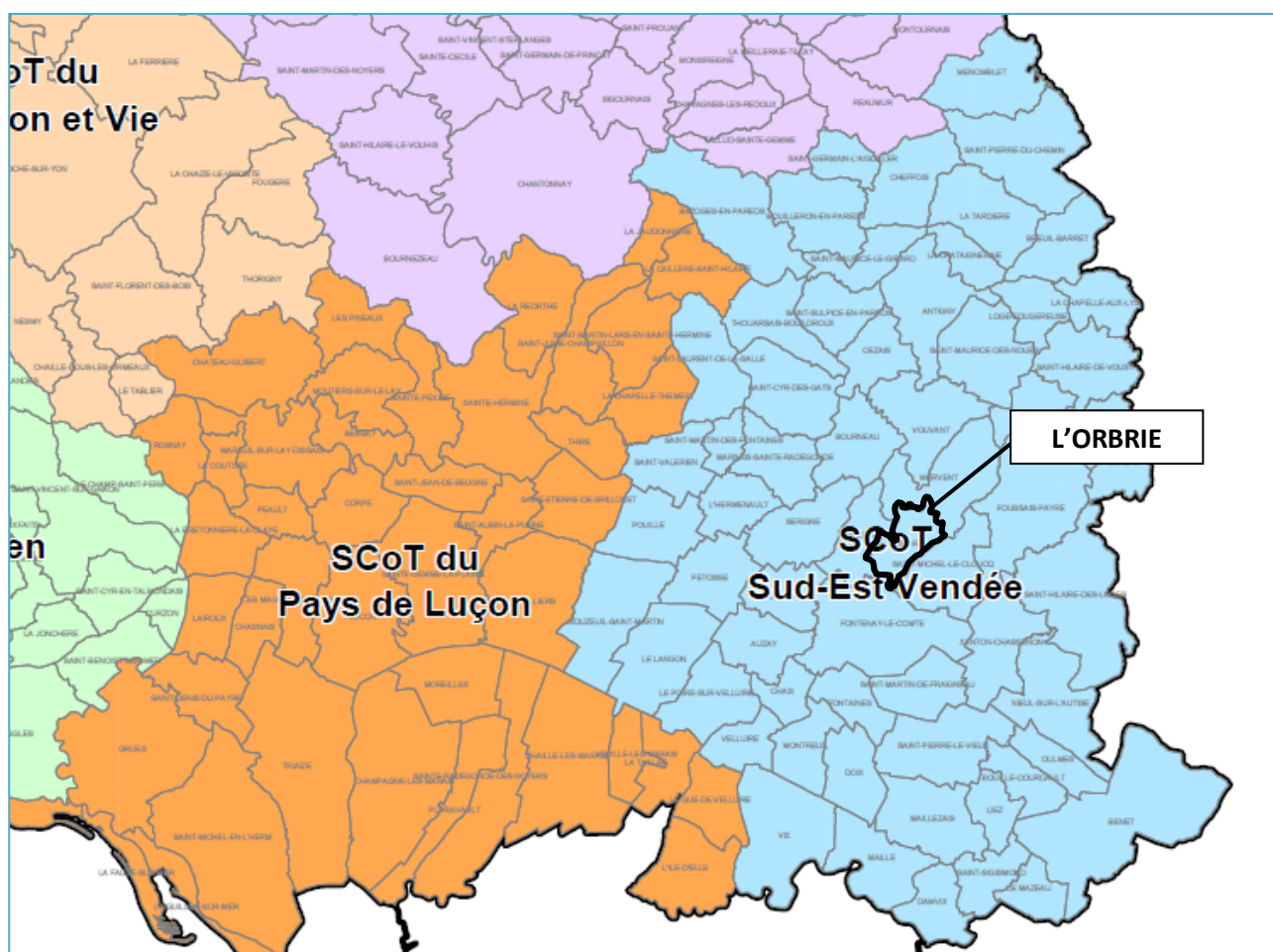
■ En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, la prise en compte des plans et programmes détaillés aux articles L.131-1 et L.131-2 du Code de l'Urbanisme est décrite ci-après.

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU « SUD-EST VENDÉE »

CONTEXTE TERRITORIAL ET INSTITUTIONNEL

La commune de L'Orbrie est incluse dans le périmètre arrêté du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Sud-Est Vendée », animé par le Syndicat Mixte « Fontenay Sud-Vendée Développement ». Le périmètre de ce SCoT a été publié par Arrêté Préfectoral n°14/DDTM85/652 en date du 9 Janvier 2015.

Périmètre du SCoT « Sud-Est Vendée »



COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES PREMIERS ENJEUX DU SCOT

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale a débuté en Juin 2016. Les premiers enjeux n'ont pas encore été définis et ne peuvent donner lieu à une mise en compatibilité avec les orientations du PLU.

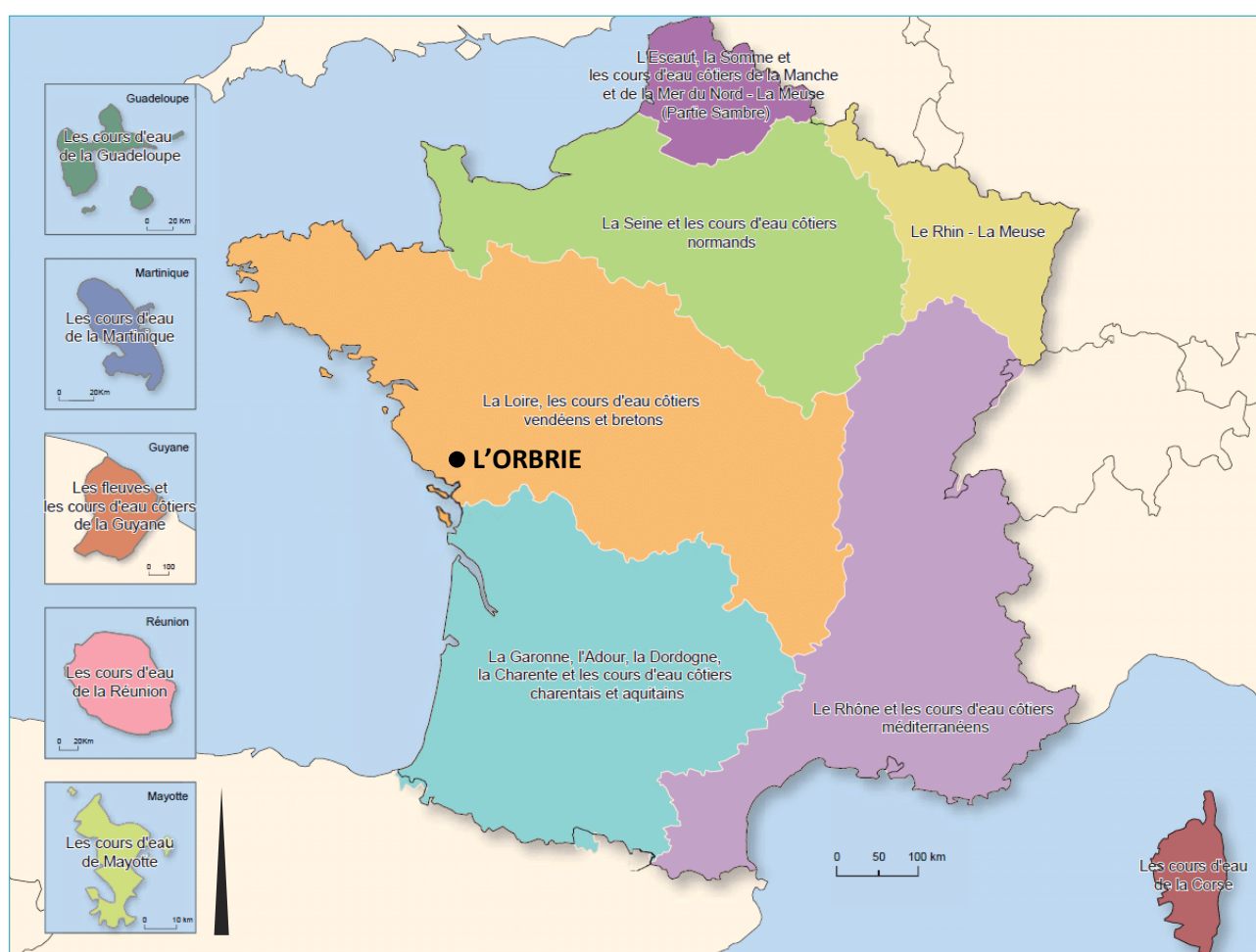
En revanche, en application de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sera soumise à avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE-BRETAGNE

CONTEXTE TERRITORIAL ET INSTITUTIONNEL

La commune de L'Orbrie est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, approuvé par Arrêté Préfectoral du 18 Novembre 2015.

Les SDAGE en France



COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAGE

Le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne. La cohérence établie entre les deux documents est la suivante :

ORIENTATIONS DU SDAGE LOIRE-BRETAGNE	PRISE EN COMPTE DE CES ORIENTATIONS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME
Repenser les aménagements de cours d'eau	Hors champ réglementaire du PLU.
Réduire la pollution par les nitrates	Hors champ réglementaire du PLU.
Réduire la pollution organique	Les ouvrages de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionnés et fonctionnels pour traiter les effluents supplémentaires produits par l'augmentation de la population.
Maîtriser la pollution par les pesticides	Hors champ réglementaire du PLU.
Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses	Les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser comportent des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales : collecte, épuration et infiltration. Ces dispositions éviteront le déversement direct d'eaux noires de voiries dans les cours d'eau.
Protéger la santé en protégeant l'environnement	L'objectif de protection de l'environnement est une des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Maîtriser les prélèvements d'eau	Hors champ réglementaire du PLU.
Préserver les zones humides et la biodiversité	Les zones à dominante humide représentent une superficie de 48 hectares et sont intégralement classées en secteur agricole protégé « Ap », ainsi qu'en secteurs naturels « N » et « Ni » au PLU. Les zones humides sont localisées dans des secteurs suffisamment protecteurs au PLU.
Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs	Hors champ réglementaire du PLU.
Préserver le littoral	Sans objet sur la commune.
Préserver les têtes de bassin versant	Le Ruisseau de « Jaulard » est intégralement classé en secteur naturel « N » au PLU. De la même manière, le Ruisseau du « Riel », faisant partie d'un corridor important au niveau local, est intégralement classé en secteur naturel « N ». Les têtes de bassin versant sont localisées dans des secteurs suffisamment protecteurs au Plan Local d'Urbanisme.
Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau	La délimitation des secteurs constructibles a été conçue pour éliminer l'exposition à ce risque. Toute zone inondable de la commune est non-constructible.
Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Hors champ réglementaire du PLU.
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Hors champ réglementaire du PLU.
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	Les informations relatives à la gestion des eaux et contenues dans le PLU sont mises à la disposition du public.

LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

La commune de L'Orbrie ne se situe pas dans un territoire à risque d'inondation identifié dans le PGRI. De ce fait, la mise en place d'une SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation) n'est pas nécessaire. Néanmoins, le PLU est compatible avec les orientations générales du PGRI.

Objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne	Réponse à ces enjeux dans le plan local d'urbanisme
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par rupture de barrage est identifié sur le zonage du PLU et une réglementation spécifique est mise en place pour limiter la constructibilité et donc l'exposition des biens à ce risque. Aucun projet de développement de l'urbanisation n'est localisé sur cet espace exposé au risque inondation.
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	La création d'une zone refuge est imposée pour chaque nouvelle extension/réhabilitation en zone inondable.
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Sans enjeu sur la commune.
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Le risque d'inondation est clairement défini et cartographié et mis à disposition du public à travers le Plan Local d'Urbanisme.
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	Le Plan Communal de Sauvegarde répond à cet enjeu.

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DE LA VENDÉE

La commune de L'Orbrie est intégralement située sur le bassin versant de la Vendée, qui couvre une surface de 512 km² répartie sur 40 communes et 2 départements, la Vendée et les Deux-Sèvres.

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvé par Arrêté inter-préfectoral n°11-DDTM-348 en date du 18 Avril 2011 par les Préfets de Vendée et des Deux-Sèvres. Le SAGE est porté par l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise (IIBSN), dont la Vendée est un affluent.

Le SAGE définit un ensemble d'orientations pour atteindre les objectifs de bon état des eaux définis dans la Directive Cadre sur l'Eau, exprimées à travers un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable.

COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS DU SAGE DE LA VENDÉE

Le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE de la Vendée. La cohérence établie entre les deux documents est la suivante :

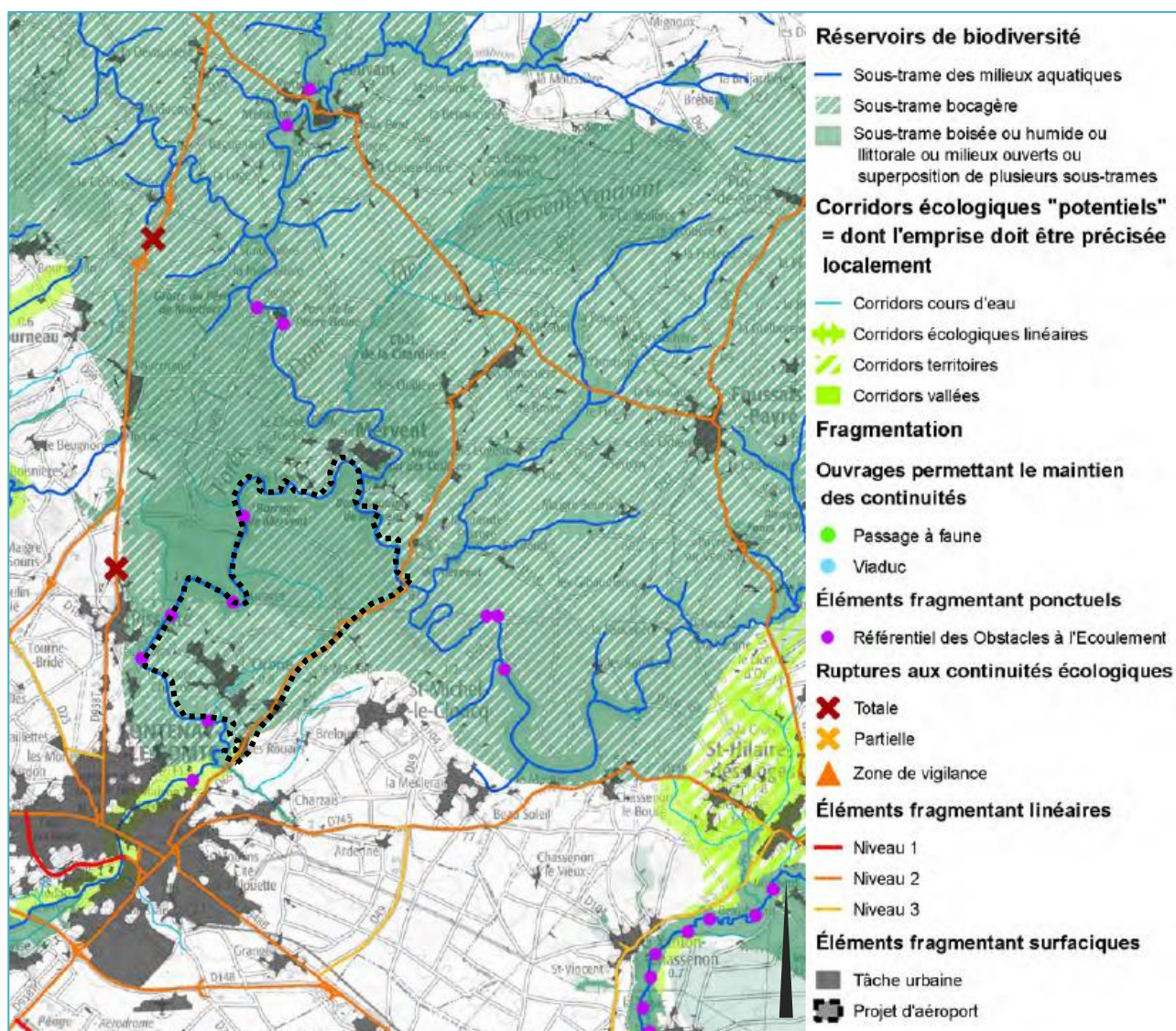
Objectifs	Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les objectifs
Assurer la répartition équilibrée de la ressource et optimiser la gestion hydraulique du complexe hydraulique de Mervent	Le règlement de la zone naturelle autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Améliorer la gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines	Hors champ réglementaire du PLU.
Améliorer la gestion globale des crues et des inondations	La délimitation des secteurs constructibles a été conçue pour éliminer l'exposition à ce risque. Toute zone inondable de la commune est non-constructible, classée en secteur naturel « Ni ».
Améliorer la gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines	<p>Les ouvrages de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionnés et fonctionnels pour traiter les effluents supplémentaires produits par l'augmentation de la population.</p> <p>Les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser comportent des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales : collecte, épuration et infiltration. Ces dispositions éviteront le déversement direct d'eaux noires de voiries dans les cours d'eau.</p> <p>Les autres pollutions potentielles par intrants sont hors champs réglementaire du PLU.</p>
Améliorer la vie piscicole et les milieux aquatiques	La Vendée est classée, sur tout le territoire communal, comme un axe à enjeux pour une partie des migrateurs amphihalins (Anguille, Alose et Lamproie). L'ensemble du cours d'eau est classé en secteurs naturels « N » et « Ni » au PLU, non constructibles.
Mise à disposition du SAGE au public et sensibilisation des acteurs concernés	Les informations relatives à la gestion des eaux et contenues dans le PLU sont mises à la disposition du public.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE) DES PAYS DE LA LOIRE

CONTEXTE TERRITORIAL ET INSTITUTIONNEL

Le SRCE des Pays de la Loire a été adopté par Arrêté du Préfet de Région le 30 Octobre 2015, après approbation du Conseil Régional par délibération du 16 Octobre 2015.

Le contexte environnemental : le réseau écologique régional



Source : Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire – DREAL Pays de la Loire – Échelle : 1/100 000

COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS DU SRCE

Le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations du Schéma Régional de cohérence Écologique des Pays de la Loire. La cohérence établie entre les deux documents est la suivante :

ORIENTATIONS DU SRCE DES PAYS DE LA LOIRE	PRISE EN COMPTE DE CES ORIENTATIONS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME
Améliorer et valoriser les connaissances et les savoir-faire	Les connaissances et l'état des lieux relatifs aux espèces et aux habitats ont été actualisés dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les informations sont mises à la disposition du public.
Sensibiliser et favoriser l'appropriation autour des enjeux liés aux continuités écologiques	La trame verte et bleue locale a été recensée dans le cadre d'ateliers participatifs qui ont permis aux acteurs locaux de s'approprier la démarche trame verte et bleue et de repérer les continuités écologiques locales.
Intégrer la trame verte et bleue dans les documents de planification et autres projets de territoire	La trame verte et bleue préfigurée au SRCE a servi de cadrage au projet d'urbanisme. Elle a été complétée, dans le cadre d'ateliers participatifs, par la connaissance des éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale.
Maintenir et développer des productions et des pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité des milieux terrestres et aquatiques	Hors champ réglementaire du PLU.
Gérer durablement et de manière multifonctionnelle les espaces boisés (forêts et complexes bocagers)	Les plans de gestion forestiers ainsi que l'inscription des forêts de la commune en tant qu'espaces boisés classés permettent de gérer durablement et de manière multifonctionnelle ces espaces.
Restaurer et gérer une trame bleue fonctionnelle	Le projet de PLU intègre le principe d'une reconnexion du bourg avec les rivières Vendée, avec l'ouverture au public de certaines parties des rives du cours d'eau (délimitation d'emplacements réservés). Ces interventions de la collectivité constitueront l'opportunité de restaurer certains milieux.
Préserver les continuités écologiques inféodées aux milieux littoraux et rétro-littoraux	Sans objet sur la commune.
Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain	Les coupures d'urbanisation entre le bourg et ses extensions (Ranquinet, Bône, Badorit, Mérité) sont maintenues au PLU. En appui majoritaire sur les vallons, elles forment des continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain.
Améliorer la transparence des infrastructures linéaires	Aucune urbanisation supplémentaire n'est envisagée le long de la RD 65, identifiée dans le SRCE comme élément de fragmentation de niveau 2 (fort).

LES PLANS CLIMAT-ÉNERGIE TERRITORIAUX (PCET)

CADRE JURIDIQUE

La région des Pays de la Loire, les départements, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants doivent adopter un plan climat-énergie territorial (PCET) pour le 31 Décembre 2012.

Ces documents sont un nouvel élément de planification territoriale puisqu'ils constituent les plans d'action du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) avec lequel ils doivent être compatibles et sont ensuite pris en compte dans les documents d'urbanisme. Ils comprennent un bilan des émissions de gaz à effet de serre et définissent des objectifs stratégiques et opérationnels tant sur l'atténuation que l'adaptation au changement climatique, un plan d'action couvrant l'ensemble du périmètre de compétence de la collectivité ainsi qu'un dispositif de suivi et d'évaluation.

Les PCET doivent respecter les dispositions fixées par les articles R.229-45 et suivants du Code de l'Environnement. Ils permettent l'émergence d'un projet territorial qui vise à :

- › Améliorer l'efficacité énergétique,
- › Augmenter la production d'énergie renouvelable,
- › Réduire l'impact des activités en matière d'émissions de gaz à effet de serre,
- › Réduire la vulnérabilité du territoire : prise en compte des évolutions climatiques dans les décisions de long terme (urbanisme, conception et exploitation d'infrastructures, gestion des risques).

Le territoire de L'Orbrie est concerné par les PCET du Conseil Régional des Pays de la Loire et du Conseil Départemental de la Vendée.

CONTEXTE TERRITORIAL

Il n'y a pas de PCET en application pour le Conseil Régional des Pays de la Loire et le Conseil Départemental de la Vendée.

LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

LE SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER (SMVM)

La commune de L'Orbrie n'est pas concernée un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU)

La commune de L'Orbrie n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Déplacements Urbains.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

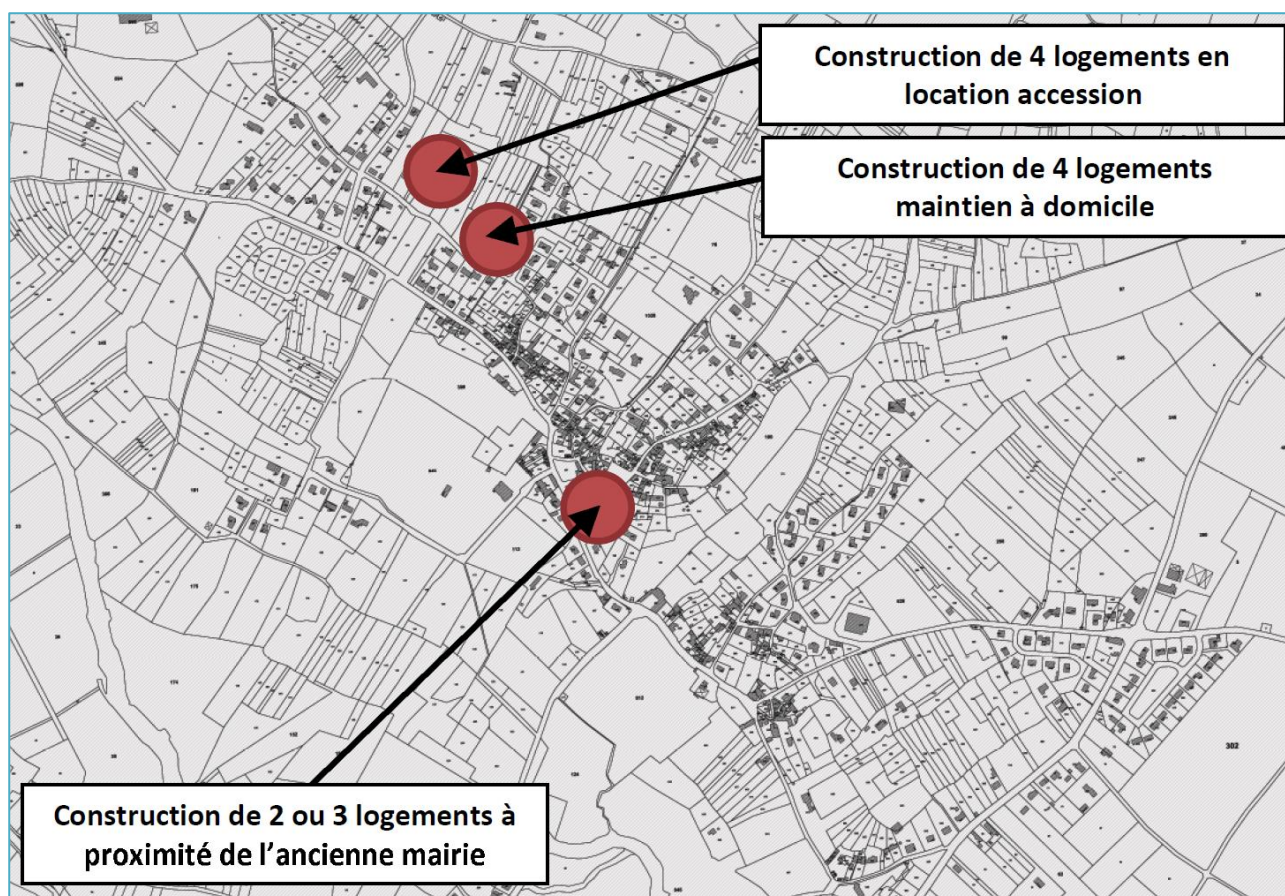
La commune de L'Orbrie est soumise au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte, adopté en Conseil Communautaire le 11 Mai 2012.

Il fixe les orientations de mixité sociale suivantes :

- › Construction de 4 logements en location accession au Nord de la Place de l'Europe,
- › Construction de 4 logements maintien à domicile à l'Est de la Place de l'Europe,
- › Construction de 2 ou 3 logements à proximité de l'ancienne Mairie.

Les 4 logements prévus au Nord de la Place de l'Europe sont intégrés à l'OAP des zones à urbaniser « 1AUh » et « 2AUh » de « La Chapelle ». Les 4 logements prévus à l'Est de la Place de l'Europe sont d'ores et déjà réalisés.

En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations du PLH en matière de mixité sociale.



Source : Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

La commune de L'Orbrie n'est pas concernée par les dispositions relatives aux zones de bruit d'un aéroport.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU LITTORAL ET AUX ZONES DE MONTAGNE

La commune de L'Orbrie n'est pas concernée par les dispositions relevant d'une Directive Territoriale d'Aménagement.

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

La Loi n°2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), publiée au Journal Officiel du 8 Août 2015, introduit le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Ce document est la fusion des plans et schémas suivants :

- › Schéma Régional « Climat, Air, Énergie » (SRCAE).
- › Schéma Régional Transport Intermodalité (SRTI).
- › Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET Pays de la Loire n'a pas encore été élaboré.

CHARTRE DE PARC NATUREL RÉGIONAL, CHARTRE DE PARC NATIONAL

La commune de L'Orbrie n'est pas incluse dans un périmètre de Parc National ou de Parc Naturel Régional.

SCHÉMA RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DE L'AQUACULTURE MARINE (SRDAM)

La commune de L'Orbrie n'est pas concernée par les dispositions relevant d'un Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine.

PROGRAMMES D'ÉQUIPEMENT DE L'ÉTAT, DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DES ÉTABLISSEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Il n'y a pas de programme d'équipement de l'état, des collectivités territoriales et des établissements et services publics en cours sur la commune de L'Orbrie.

SCHÉMA RÉGIONAL DES CARRIÈRES

La commune de L'Orbrie n'est pas concernée en l'absence de carrière sur le territoire.