



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ

A LA DÉLIBÉRATION N° *DEL 2019-01* Du *07/02/2019*

LE PRESIDENT



SCoT du
Schéma de Cohérence Territoriale
Sud-Ouest Vendéen

Annexe • 4

SOMMAIRE

Pièce	Objet
4.1.	Référentiel foncier
4.2.	Observatoire des zones d'activité économique (ZAE)
4.3.	Atlas des lotissements : calcul de la densité brute des lotissements (2007-2016)



SCoT du
Schéma de Cohérence Territoriale
Sud-Ouest Vendéen

ANNEXE • 4

4.1. RÉFÉRENTIEL FONCIER

GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	SCoT SOV
<i>Version</i>	1.0
<i>Date</i>	28/02/2018

Rédaction

Rôle	Nom
<i>Auteur</i>	Gaëtan JOURDAIN

Suivi des modifications

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification

Table des matières

INTRODUCTION	4
PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE	5
LES ENVELOPPES URBAINES	6
Les règles générales de délimitation des enveloppes urbaines	6
La phase de concertation	7
Deux villages délimités par une enveloppe urbaine	7
LES GISEMENTS FONCIERS MUTABLES	8
Une surface disponible importante à l'intérieur des centre-bourgs	8
LES GISEMENTS FONCIERS MUTABLES PAR COMMUNE	9

INTRODUCTION

A l'heure où le SCoT Sud-Ouest Vendéen entre en phase de finalisation, se pose la question de l'**optimisation des espaces** à vocation d'habitat : Quelles sont les gisements fonciers mutables à l'intérieur des espaces déjà bâtis (centre-bourg) pour les 15 prochaines années ?

Ce repérage du gisement foncier constitue à la fois **un état des lieux du potentiel de densification** des centre-bourgs et un outil qui permettra aux collectivités d'ajuster leur **stratégie foncière**.

Le repérage proposé est **un outil d'identification et d'optimisation du potentiel foncier mutable**. Il permet aux collectivités de répondre à différents objectifs :

- Garder une marge de manœuvre sur le développement de la commune, avec par exemple des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sur certaines parcelles mutables stratégiques,
- Saisir les opportunités foncières en anticipant les évolutions du territoire,
- Mettre en place la taxe sur le foncier non bâti,
- Limiter l'enchérissement du prix du foncier notamment sur les communes à forte pression foncière,
- Limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles et naturelles,
- Renforcer les centralités,
- Réduire le coût global d'aménagement de la commune (réseaux, voiries, etc).

L.122-1-2 :

Le rapport de présentation du SCoT « *identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2* ».

L. 123-1-2 :

Le rapport de présentation du PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

La délimitation de l'**enveloppe urbaine** des centre-bourgs et le repérage des **gisements fonciers mutables** ont été réalisés de janvier à mars 2016 et réactualisé en janvier 2017 pour la C.C. du Pays des Achards, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

Remarque importante, la délimitation des enveloppes urbaines de chaque commune a été appréhendée comme **un état des lieux de la situation**, qui **ne présage en rien des limites de constructibilité définies par les documents d'urbanisme locaux existants ou futurs**.

La délimitation des enveloppes urbaines a nécessité la mise en place d'une méthodologie objective qui se devait d'être équitable pour l'ensemble des communes tout en prenant en compte au mieux les exploitations et secteurs agricoles.

Ainsi, l'élaboration des enveloppes urbaines s'est appuyée sur un véritable travail collaboratif entre le syndicat mixte du SCoT et les 29 communes du territoire.

La méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines et de repérage des gisements fonciers mutables s'est déroulée en deux temps distincts :

- Dans un premier temps, il a été appliqué des règles générales de façon automatique sur l'ensemble des communes ce qui a permis de produire une « primo enveloppe urbaine » de travail et de mettre en évidence les parcelles non bâties ;
- Dans un second temps, un travail de vérification a été réalisé avec les maires, adjoints à l'urbanisme et/ou agents en charge de l'urbanisme des 31 communes. Des ajustements ont ainsi été

appliqués afin de prendre en compte les spécificités de chaque commune, tout en s'assurant de la cohérence d'ensemble et de l'équité de traitement entre les communes.

GLOSSAIRE :

Enveloppe urbaine : Correspond au contour des espaces urbains formant un ensemble morphologique cohérent. Dans le cadre de cette étude, seule l'enveloppe urbaine des centre-bourgs a été délimitée, à l'exception de Bourgenay et Les Conches.

Gisement foncier mutable : surface non bâtie, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dont la vocation est l'accueil d'habitat. Seules les surfaces mutables dans un délai de 10-15 ans ont été répertoriées dans cette étude.

LES ENVELOPPES URBAINES

30 centre-bourgs, 2 villages

Les règles générales de délimitation des enveloppes urbaines

La base de travail de délimitation des enveloppes urbaines a consisté à l'élaboration d'une « tache urbaine », c'est-à-dire l'agglomération des bâtis cadastrés le plus proches. Les différents tests réalisés ont conduit à l'adoption d'un espace-tampon de 35 mètres autour de chaque bâti (il a ensuite été réalisé une opération technique dite de « dilation-érosion » permettant au tracé produit de rester au plus près des bâtis situés aux franges de la tache urbaine – (cf. cartographie ci-après).



Dans un second temps, il a été réalisé une analyse du foncier (à partir du document d'urbanisme numérisé, des fichiers fonciers MAJIC 3 de la DGFIP, du Registre Parcellaire Graphique 2012 et d'une orthophoto 2013) afin de connaître la destination principale des parcelles incluses ou en limite de la tache urbaine (cf. cartographie ci-après).



Cette information s'est notamment avérée précieuse pour différencier les espaces artificialisés de ceux à vocation agricole ou naturelle.

Dans un troisième temps, des choix méthodologiques ont dû être faits pour affiner le tracé des enveloppes urbaines.

Les ensembles fonciers non bâtis de plus de 1 hectare, inclus spatialement dans la tache urbaine et dont au moins une partie est agricole, sont considérés comme des « enclaves agricoles ». En dessous du seuil de 1 hectare, ces ensembles fonciers sont directement inclus dans l'enveloppe urbaine ;



Les sièges d'exploitation, rattrapés par la croissance urbaine, situés dans/ou en limite de la tache urbaine ne sont pas inclus dans celle-ci ;

Les parcelles partiellement artificialisées et à cheval sur la limite de l'enveloppe urbaine sont découpées lorsqu'elles font plus de 2 500 m².

Si ce n'est pas le cas, elles sont intégrées entièrement dans l'enveloppe urbaine ;

Les parcelles enclavées correspondant à un espace public ou en lien avec un équipement structurant (parc/espace vert, bassin de rétention...) sont intégrées ;

Les zones d'activités économiques ou d'équipements situées en continuité immédiate de l'existant sont intégrées (mais pas d'intégration des entités urbaines en prolongement de ce secteur telles que des hameaux ou de l'urbanisation linéaire) ;

La phase de concertation

L'ensemble des communes ont pris connaissance des « primo enveloppes urbaines » et ont formulé leurs remarques : celles-ci ont été analysées et ont pu faire l'objet d'extension, notamment pour intégrer les projets de lotissements ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Deux villages délimités par une enveloppe urbaine

En dehors des bourgs historiques des communes, qui ont fait l'objet systématiquement d'une délimitation d'enveloppe urbaine, il a été nécessaire de définir les villages qui pouvaient faire l'objet d'une analyse semblable : Bourgenay et Les Conches. Ces villages se caractérisent par la présence de services (écoles...) et/ou de commerces à l'image des centres-bourgs historiques.

LES GISEMENTS FONCIERS MUTABLES

Plus de 200 ha disponibles à l'intérieur des centre-bourgs

Une surface disponible importante à l'intérieur des centre-bourgs

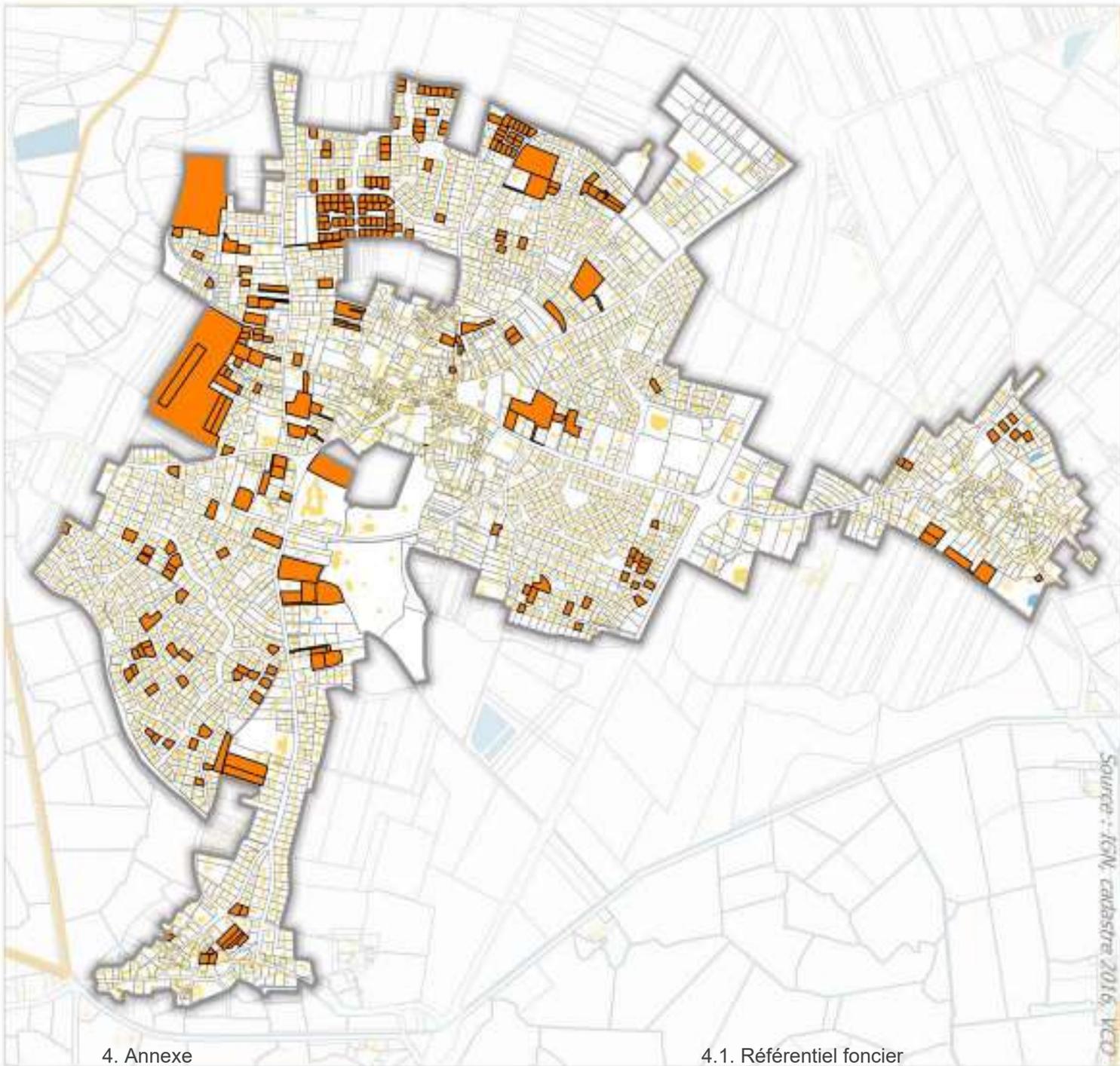
210 hectares de gisements fonciers mutables ont été répertoriés à l'intérieur des 33 enveloppes urbaines délimitées.

Les gisements fonciers mutables correspondent à des **parcelles non bâties**, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dont la vocation est l'accueil de l'habitat. Seules les parcelles mutables dans un délai de 10-15 ans ont été retenues.

A de rares exceptions près, les surfaces liées à la densification des parcelles déjà bâties (division parcellaire - Bimby) ne sont pas répertoriées dans cette étude, en raison de la difficulté à anticiper les intentions des propriétaires sur leurs propres parcelles d'habitation.

Gisement foncier mutable : parcelles non bâties, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dont la vocation est l'accueil d'habitat. Seules les surfaces mutables dans un délai de 10-15 ans ont été répertoriées dans cette étude.

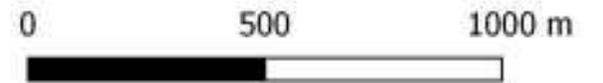
LES GISEMENTS FONCIERS MUTABLES PAR COMMUNE



Angles

Surface des gisements fonciers mutables : 30.7 ha

- Enveloppe Urbaine
- Gisement Foncier Mutable



Source : IGN, cadastre 2016, VEO

Avrille

Surface des gisements fonciers mutables : 5.3 ha

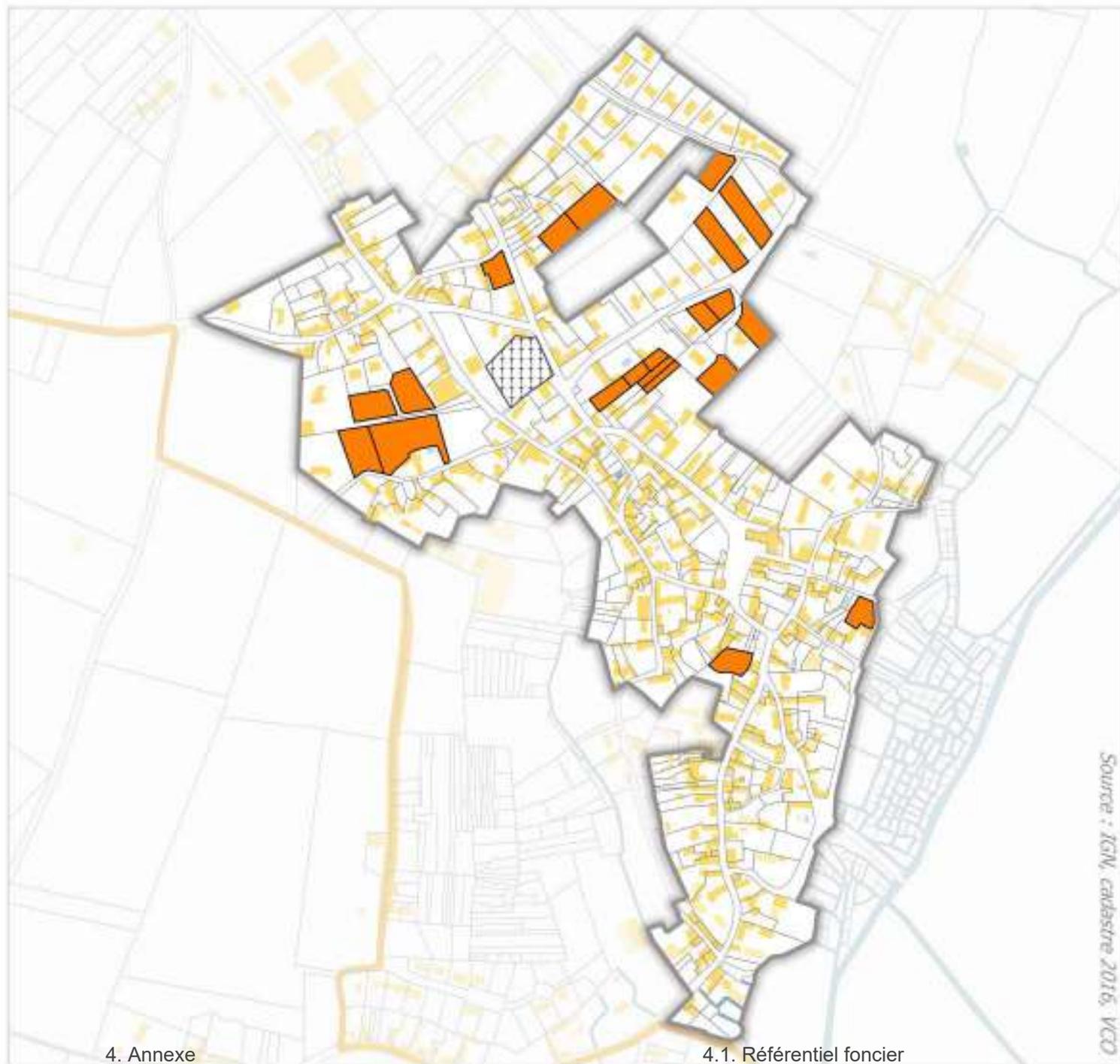
-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



0 300 600 m



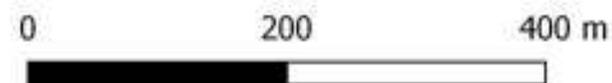
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



Curzon

**Surface des gisements
fonciers mutables : 2 ha**

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



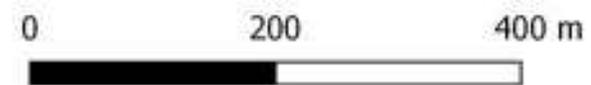
Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Grosbreuil

Surface des gisements fonciers mutables : 2.9 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

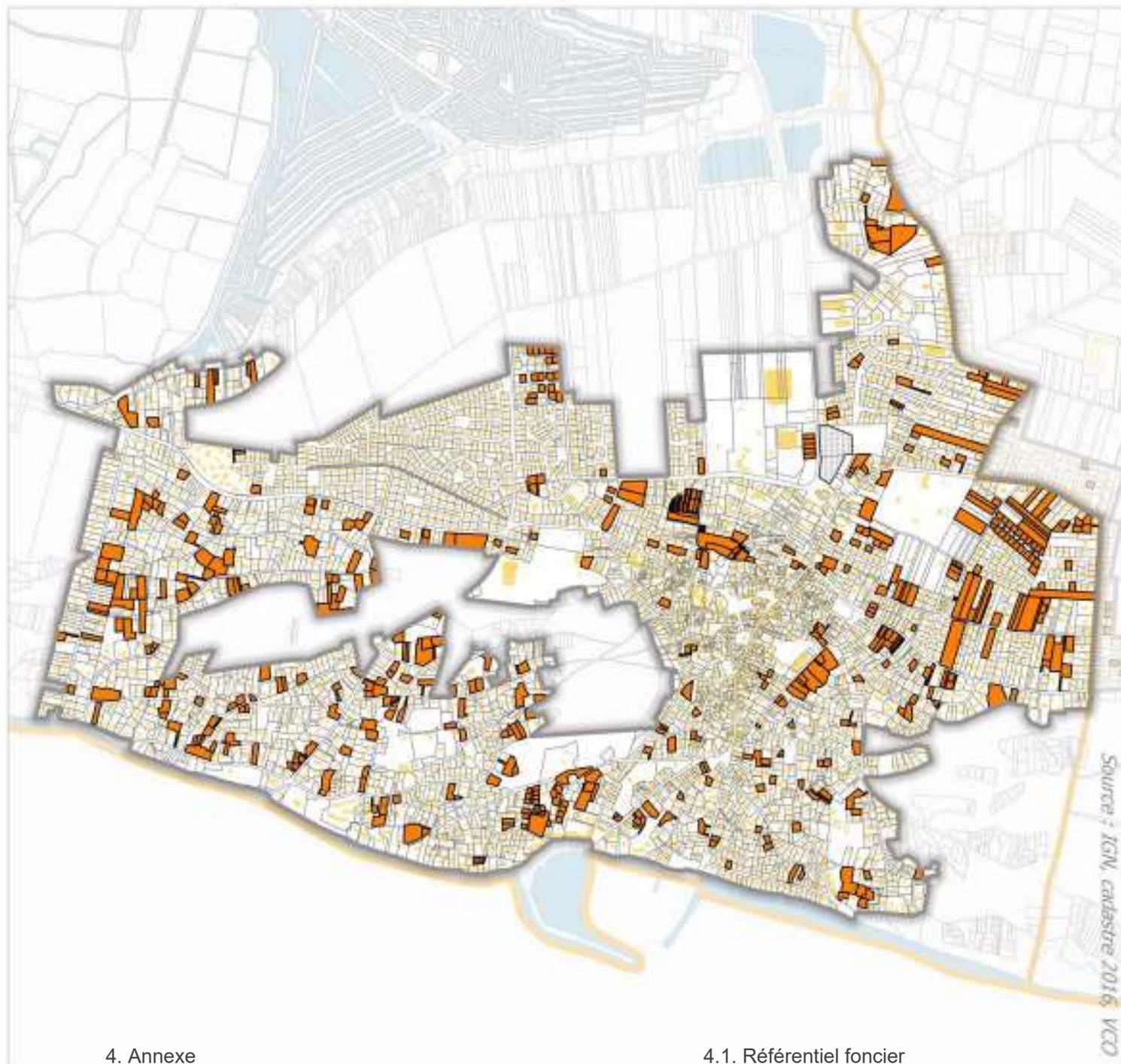
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



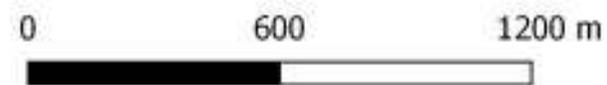
Jard-sur-Mer

Surface des gisements fonciers mutables : 45.9 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



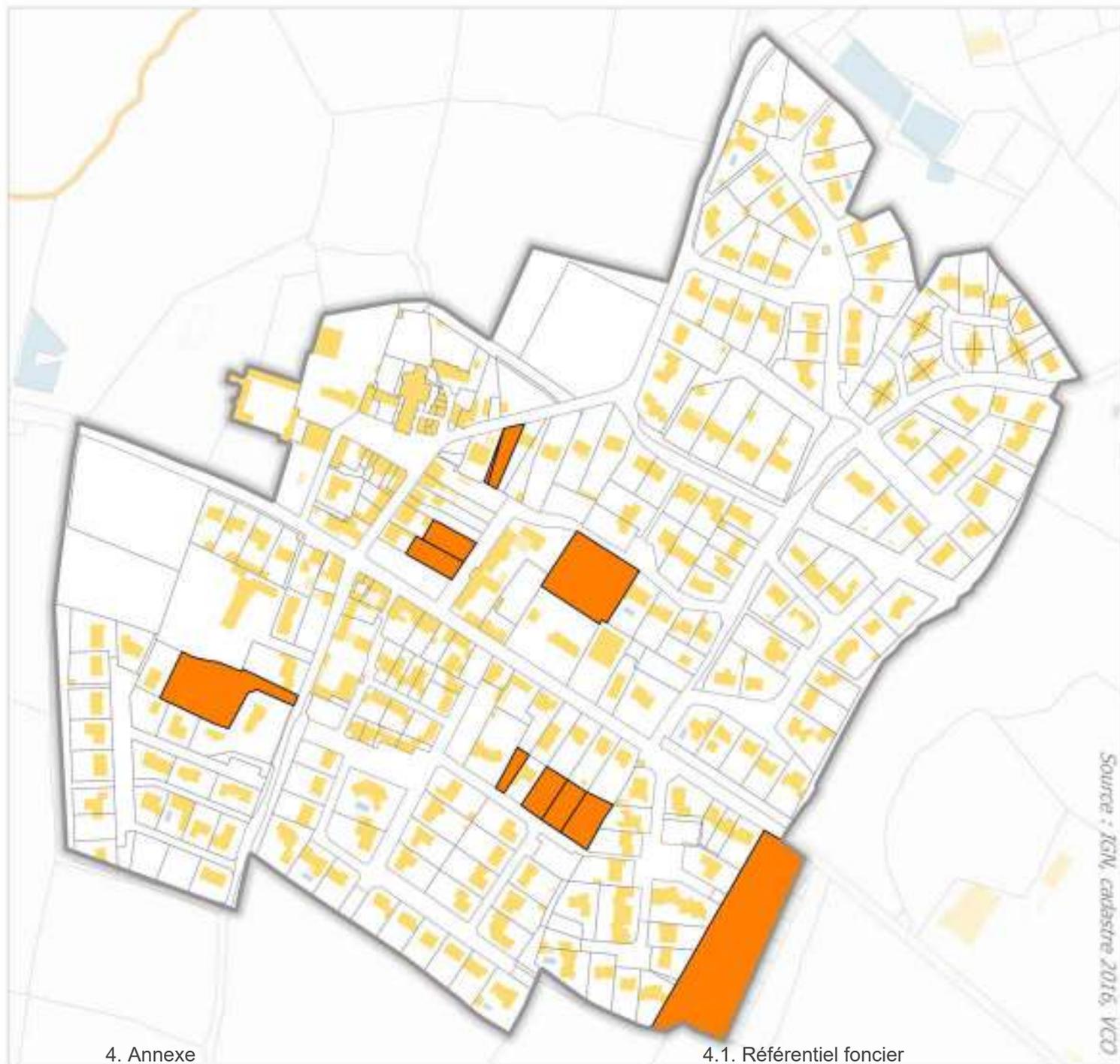
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



La Boissiere-des-Landes

Surface des gisements fonciers mutables : 1.5 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



Source : IGN, cadastre 2016, VCO

La Jonchere

Surface des gisements fonciers mutables : 3.5 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



0 100 200 m

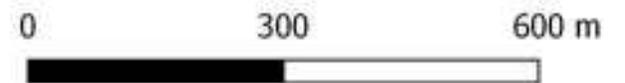


Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Le Bernard

Surface des gisements fonciers mutables : 6.8 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

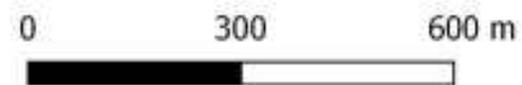


Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Le Champ-Saint-Pere

Surface des gisements fonciers mutables : 4.8 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

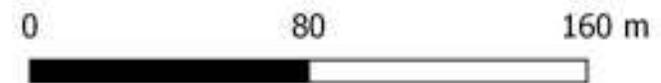


Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Le Givre

Surface des gisements fonciers mutables : 0.9 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



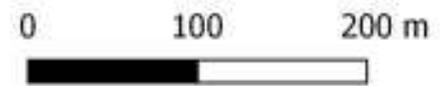
Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Longeville-sur-Mer

Les Conches

Surface des gisements fonciers mutables : 3.2 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Longeville-sur-Mer

Surface des gisements fonciers mutables : 8.7 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

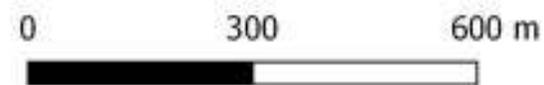


Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Moutiers-les-Mauxfaits

Surface des gisements fonciers mutables : 3 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



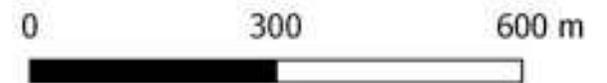
Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Poiroux

Surface des gisements fonciers mutables : 4.1 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

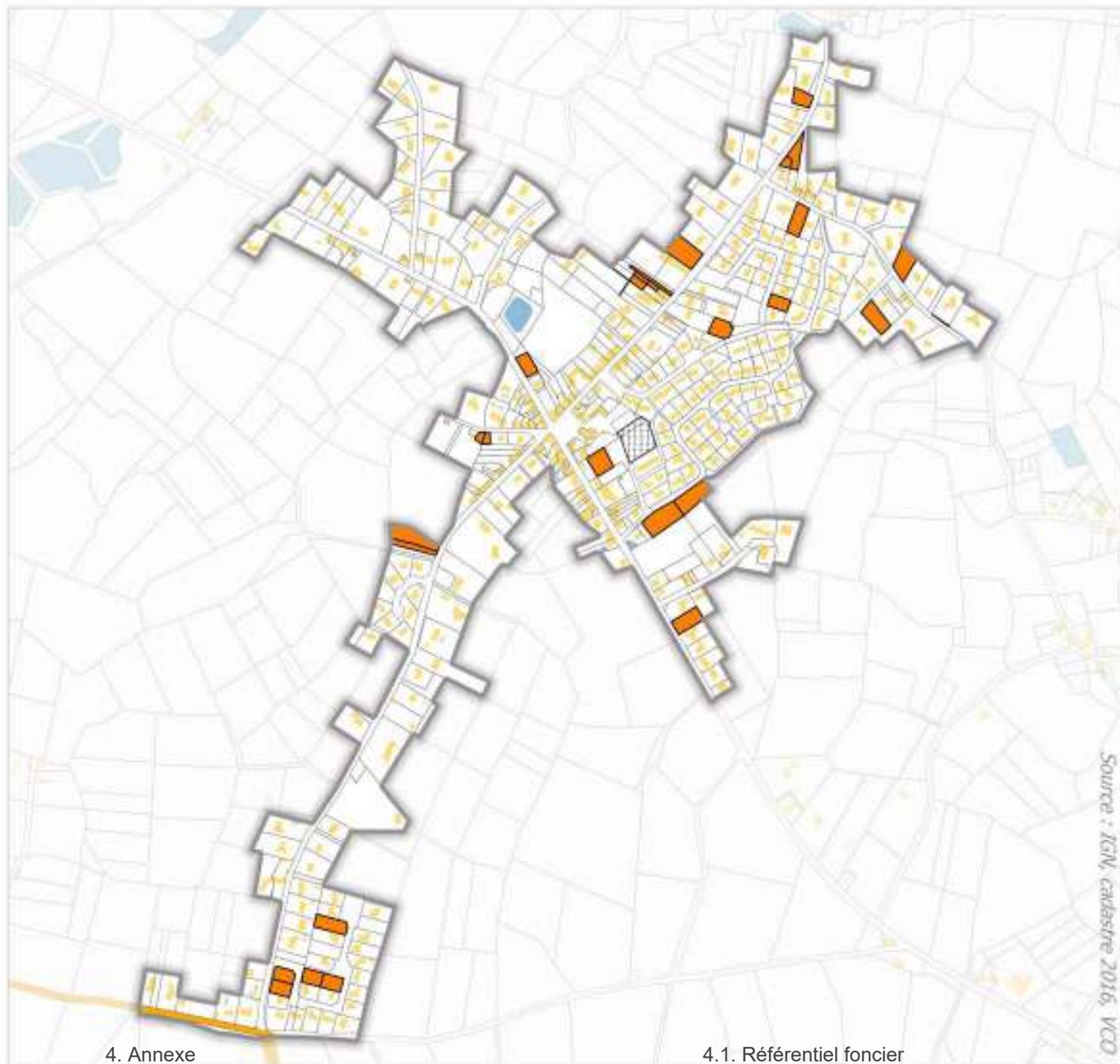
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



Saint-Avaugourd-des-Landes

**Surface des gisements
fonciers mutables : 2.2 ha**

- Enveloppe Urbaine
- Gisement Foncier Mutable

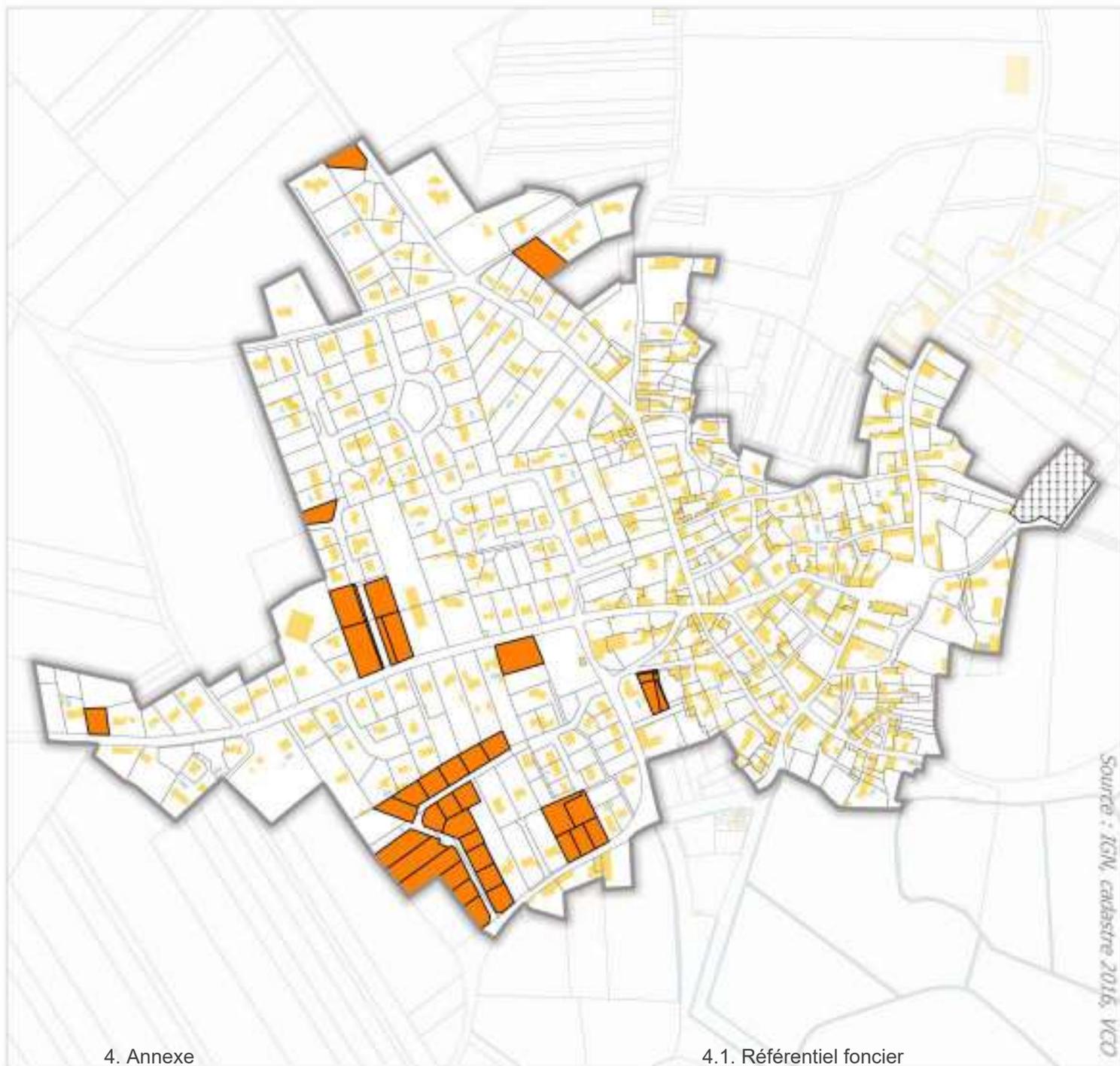


Source : IGN, cadastre 2016, VCO.

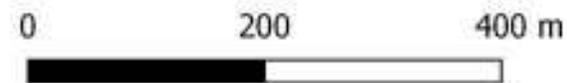
Saint-Benoist-sur-Mer

Surface des gisements fonciers mutables : 3 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



Source : IGN, cadastre 2016, VCO



Saint-Cyr-en-Talmondais

Surface des gisements fonciers mutables : 3.5 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



0 200 400 m



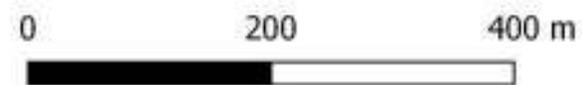
Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Saint-Hilaire-la-Forêt

Surface des gisements fonciers mutables : 4.5 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

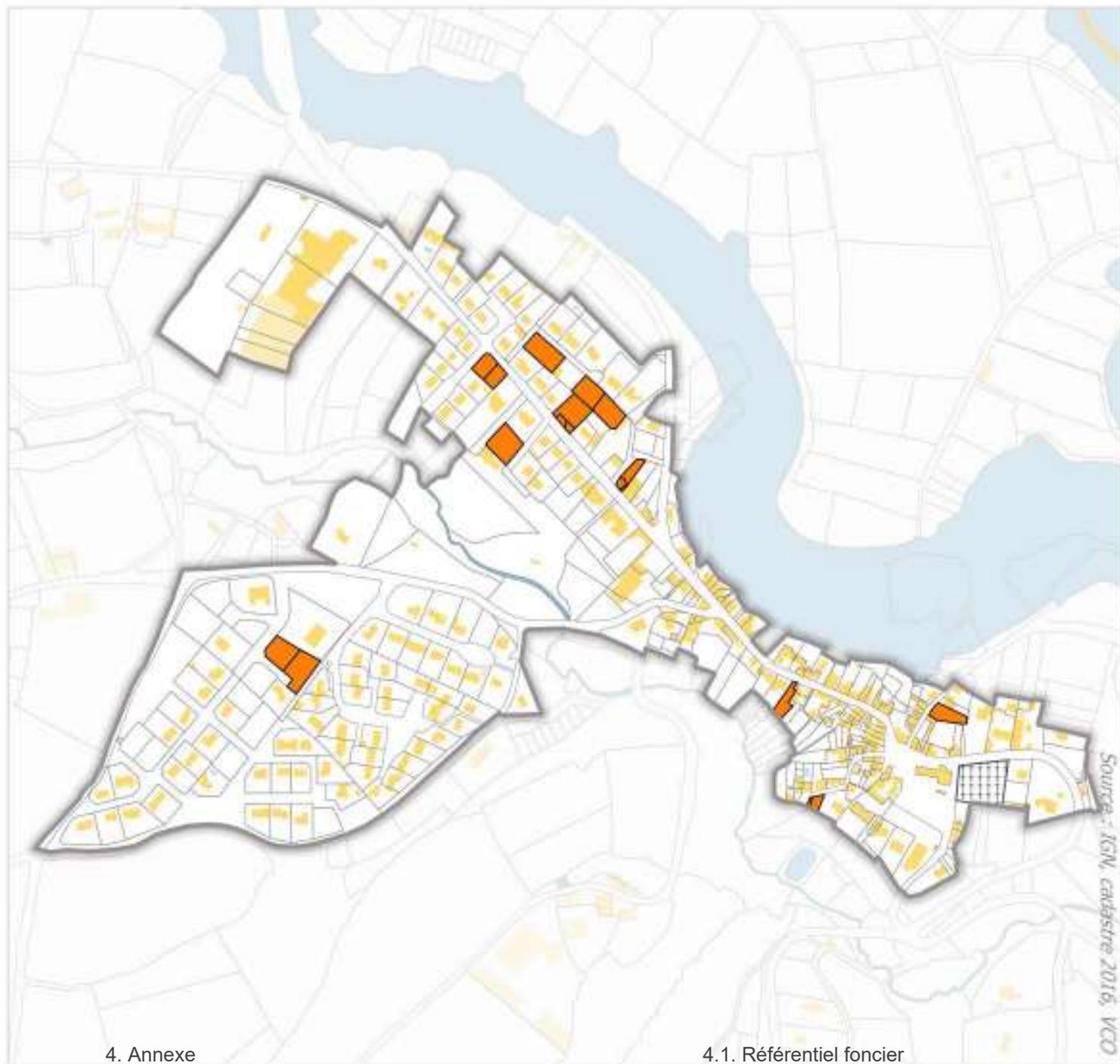
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



Saint-Vincent-sur-Graon

Surface des gisements fonciers mutables : 0.9 ha

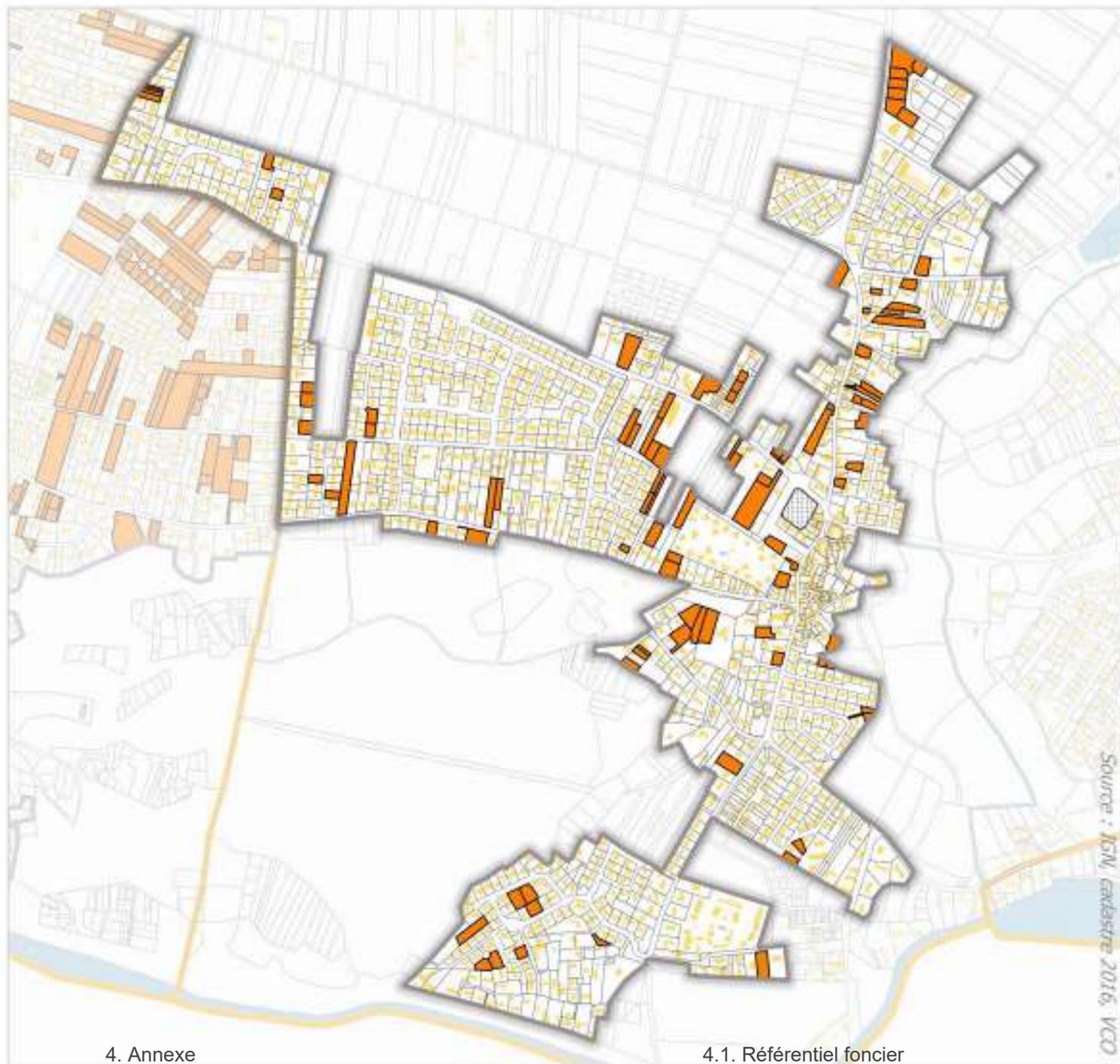
-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



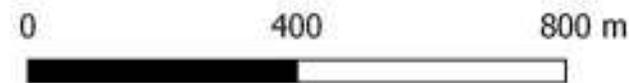
Saint Vincent-sur-Jard

Surface des gisements fonciers mutables : 7.2 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



Source : IGN, Cadastre 2016, VCO

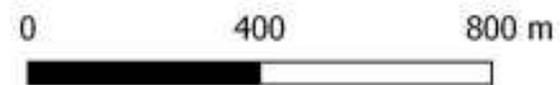


Talmont-Saint-Hilaire

Bourgenay

Surface des gisements fonciers mutables : 7 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

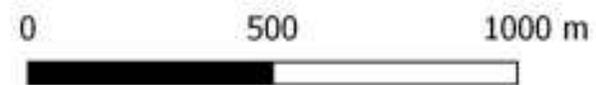


Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Talmont-Saint-Hilaire

Surface des gisements fonciers mutables : 11.4 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



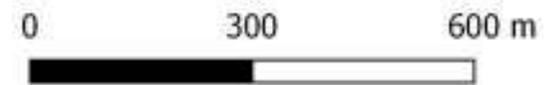
Source : IGN, cadastre 2016, VCO

Beaulieu-sous-la-Roche

Surface des gisements fonciers mutables : 9.7 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

Source : IGN, cadastre 2016, VCO



La Chapelle-Hermier

Surface des gisements fonciers mutables : 4.3 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

Source : IGN, cadastre 2016, VCO



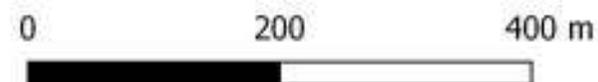
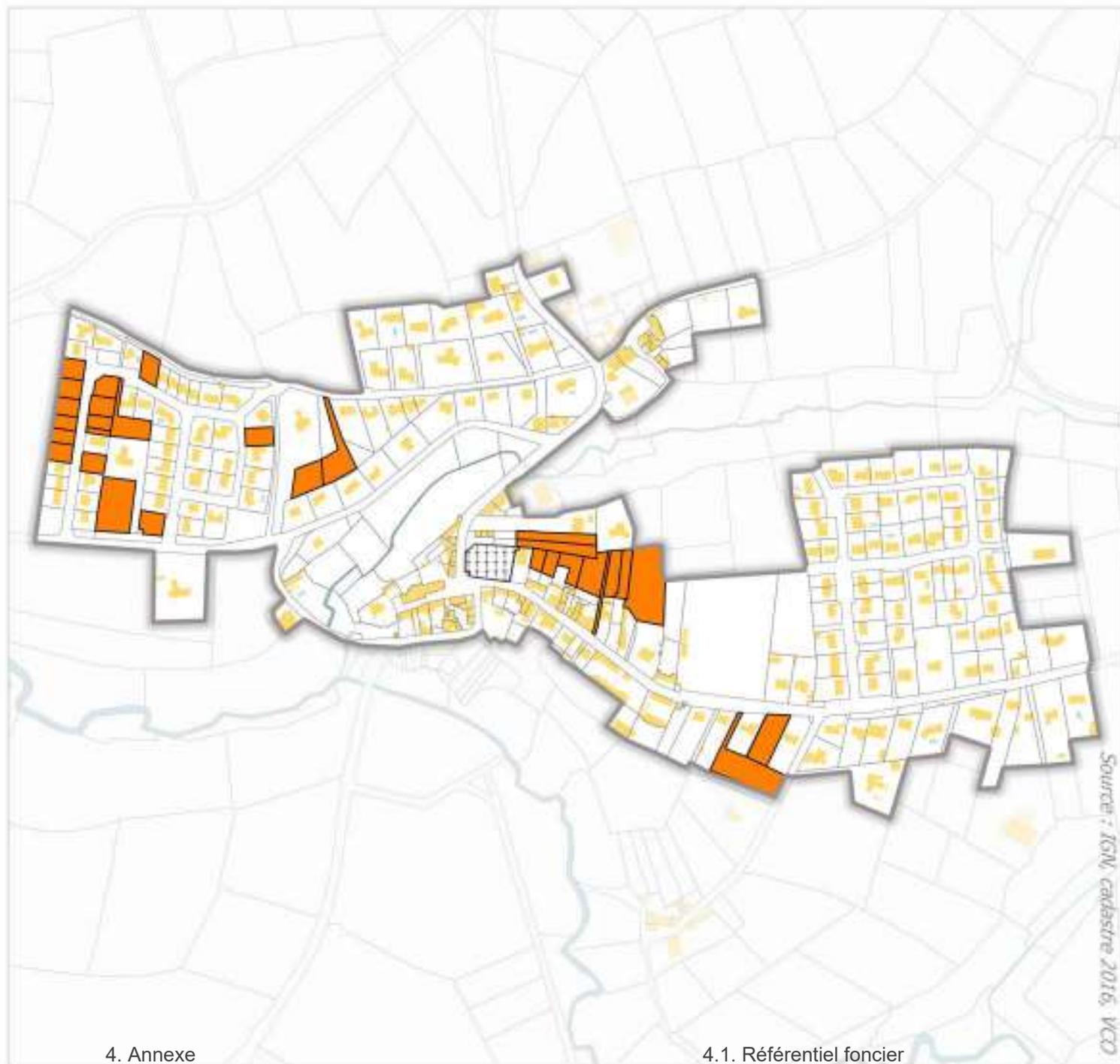
0 200 400 m

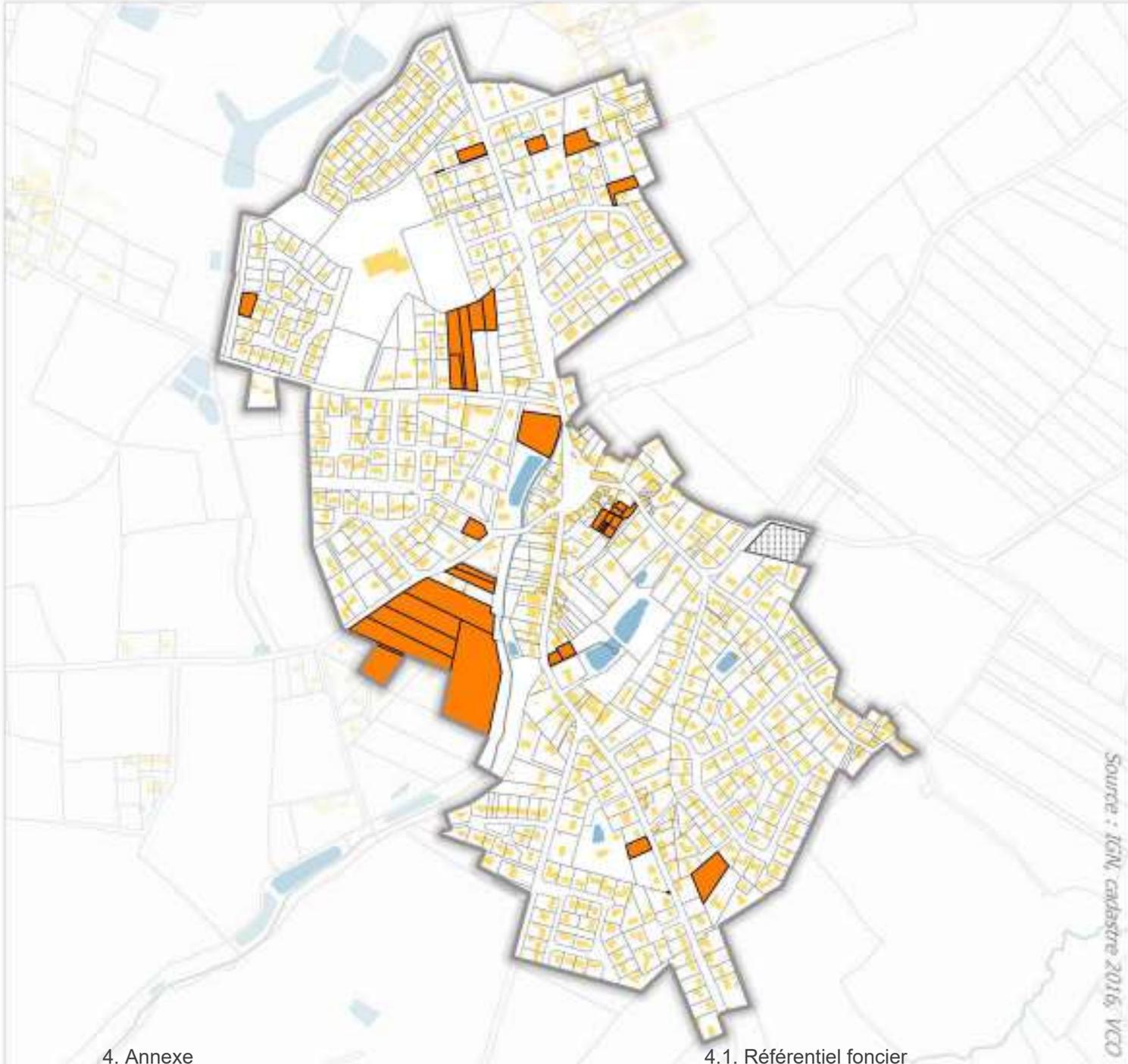


Le Girouard

Surface des gisements fonciers mutables : 2.4 ha

- Enveloppe Urbaine
- Gisement Foncier Mutable



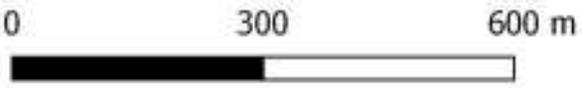


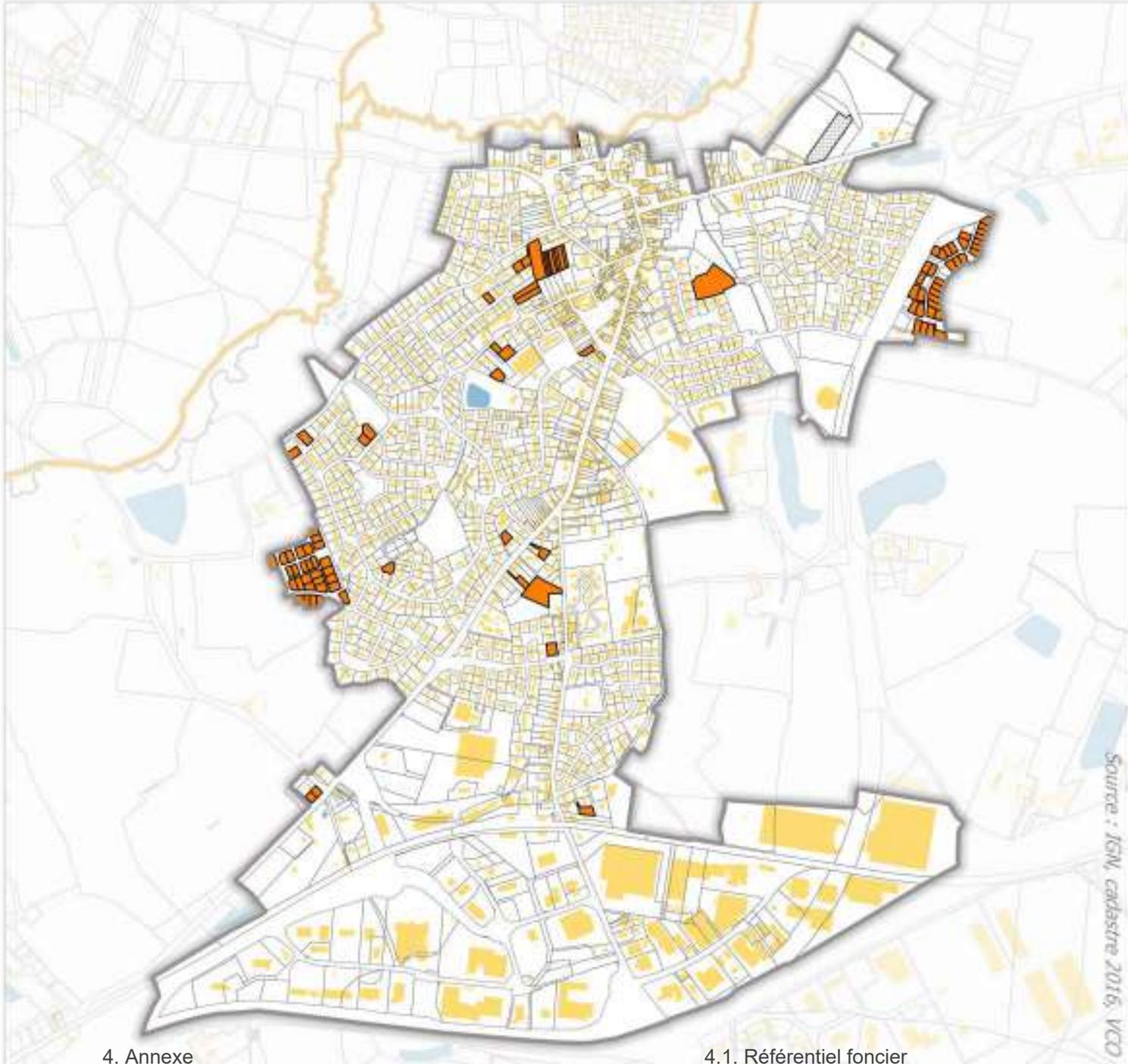
Les Achards

La Chapelle-Achard

Surface des gisements fonciers mutables : 5.5 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



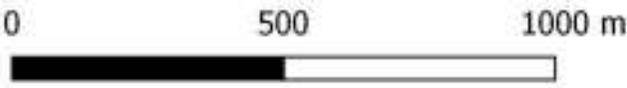


Les Achards

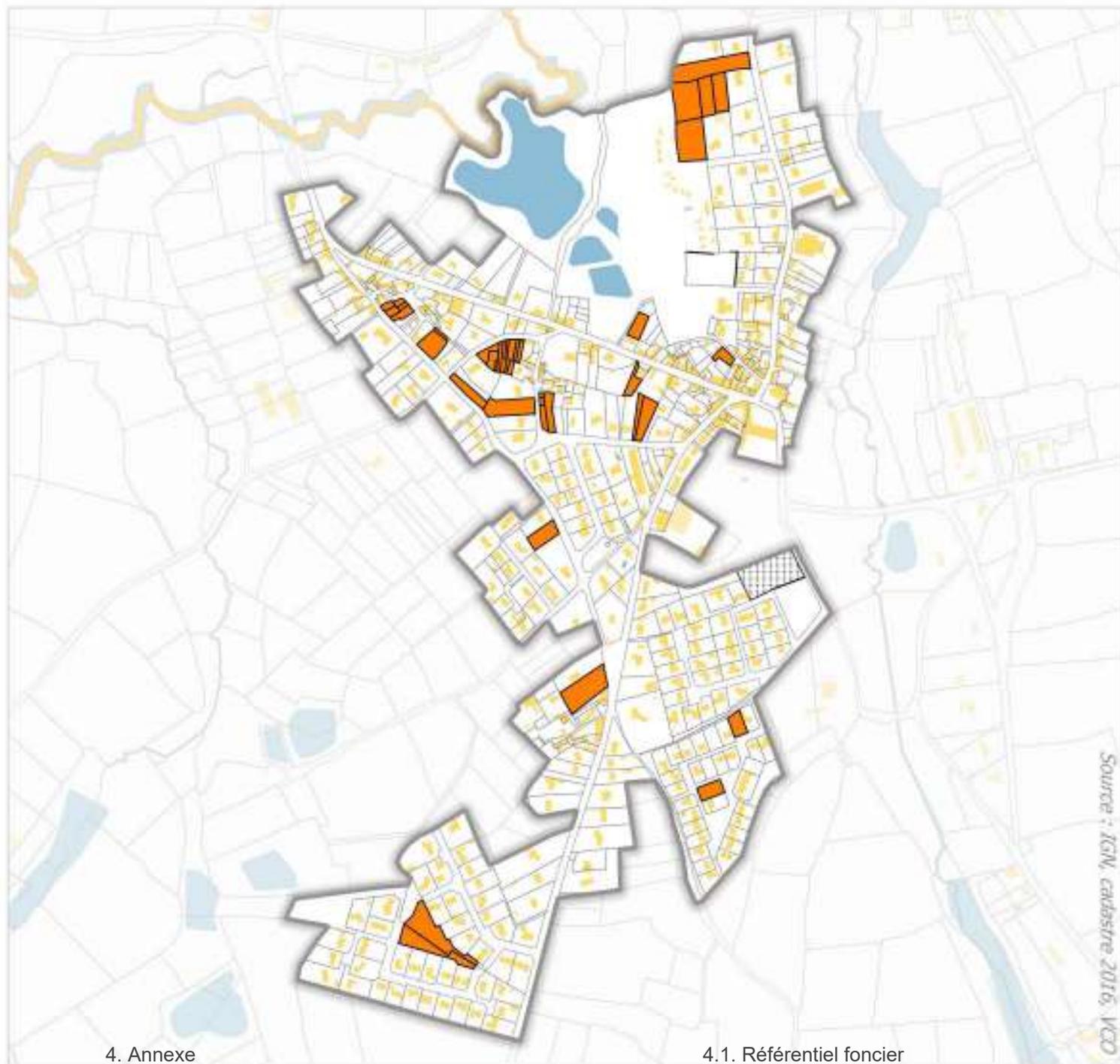
La Mothe-Achard

Surface des gisements fonciers mutables : 5.8 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



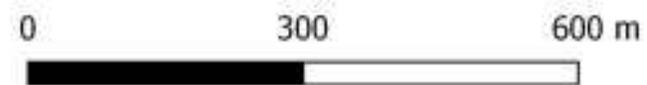
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



Martinet

**Surface des gisements
fonciers mutables : 2.9 ha**

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



Nieul-le-Dolent

Surface des gisements fonciers mutables : 9.6 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable

Source : IGN, cadastre 2016, VCO



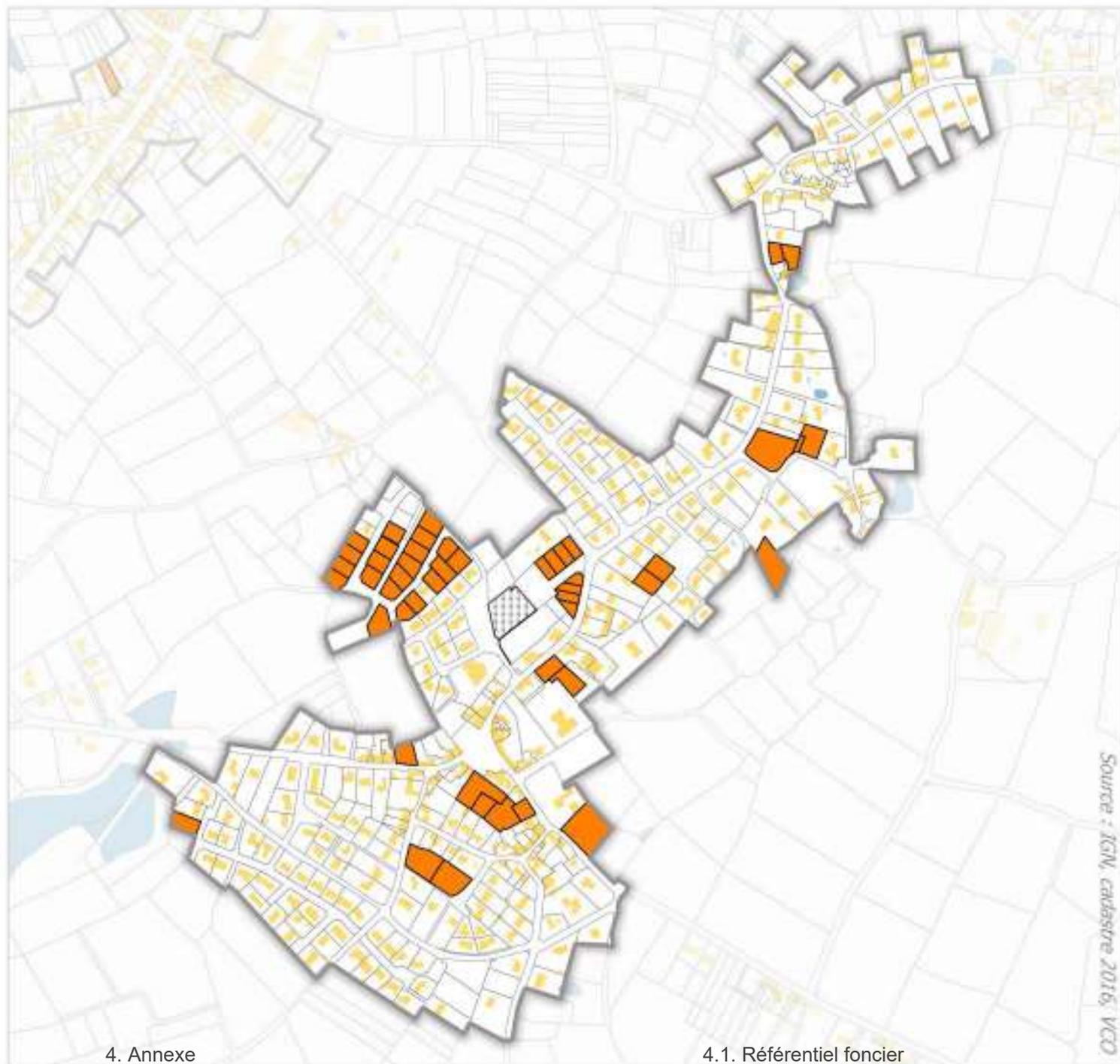
0 300 600 m



Saint-Georges-de-Pointindoux

Surface des gisements fonciers mutables : 3.3 ha

-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



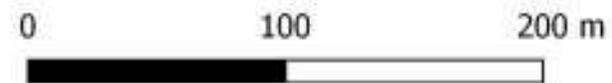
Saint-Georges-de-Pointindoux

Les Moulières

Surface des gisements fonciers mutables : 0.1 ha

- Enveloppe Urbaine
- Gisement Foncier Mutable

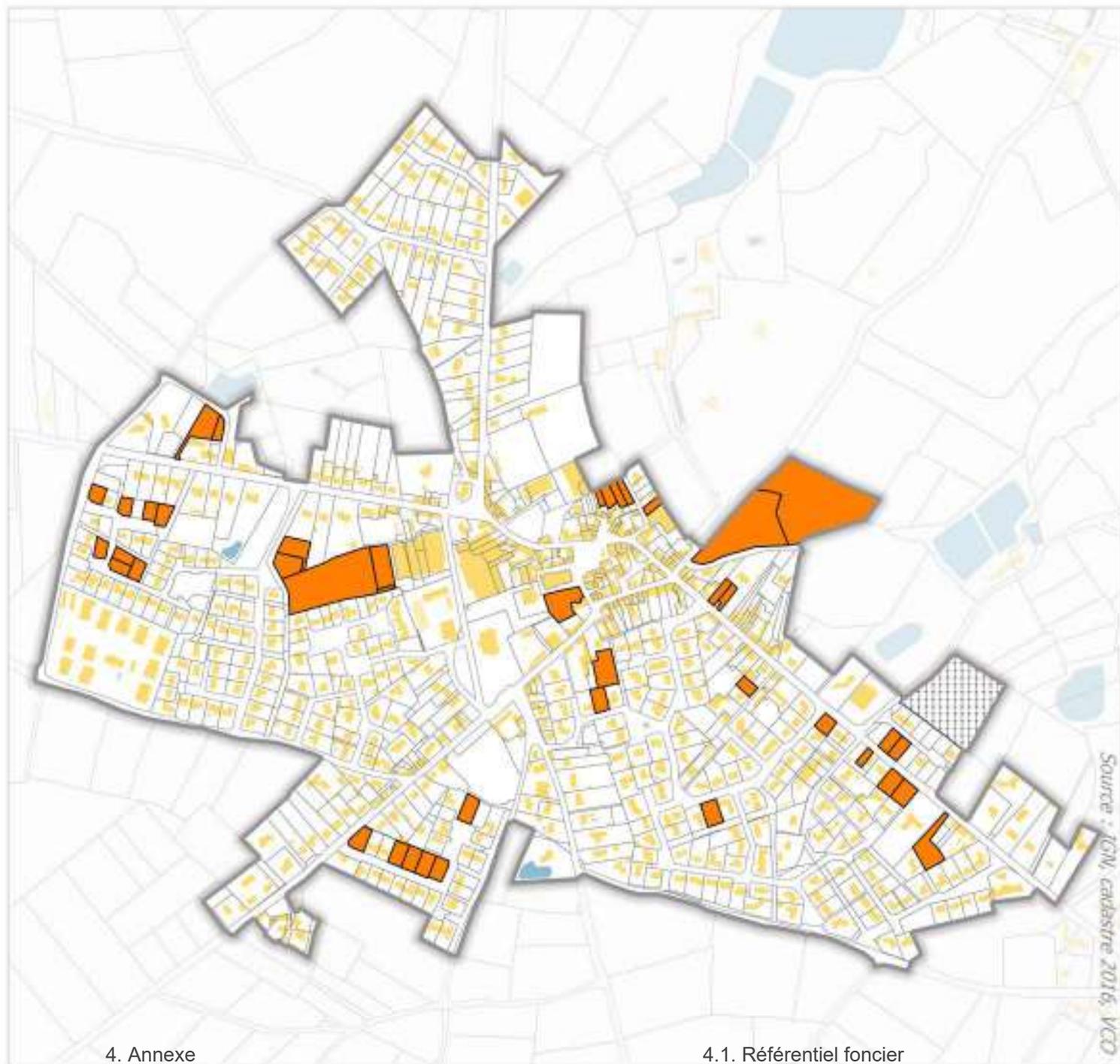
Source : IGN, cadastre 2016, VCO



Saint-Julien-des-Landes

Surface des gisements fonciers mutables : 5 ha

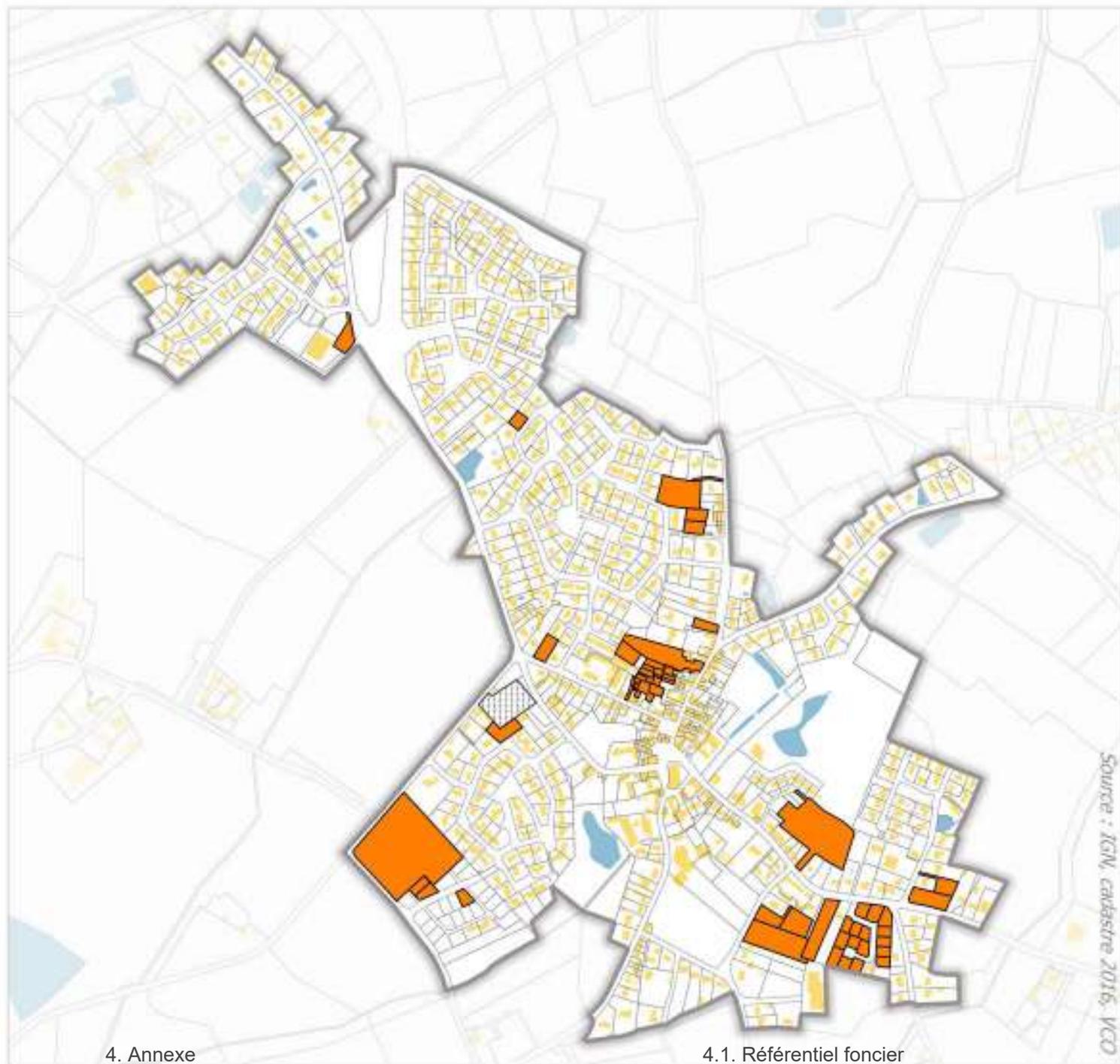
-  Enveloppe Urbaine
-  Gisement Foncier Mutable



Sainte-Flaive-des-Loups

Surface des gisements fonciers mutables : 6.7 ha

- Enveloppe Urbaine
- Gisement Foncier Mutable



Source : IGN, cadastre 2016, VCO



SCoT du
Schéma de Cohérence Territoriale
Sud-Ouest Vendéen

ANNEXE • 4

OBSERVATOIRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (ZAE)

GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	SCoT SOV
<i>Version</i>	4.0
<i>Date</i>	31/10/2018

Rédaction

Rôle	Nom
<i>Auteur</i>	Gaëtan JOURDAIN

Suivi des modifications

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification

SURFACES ÉCONOMIQUES DANS LES PLU

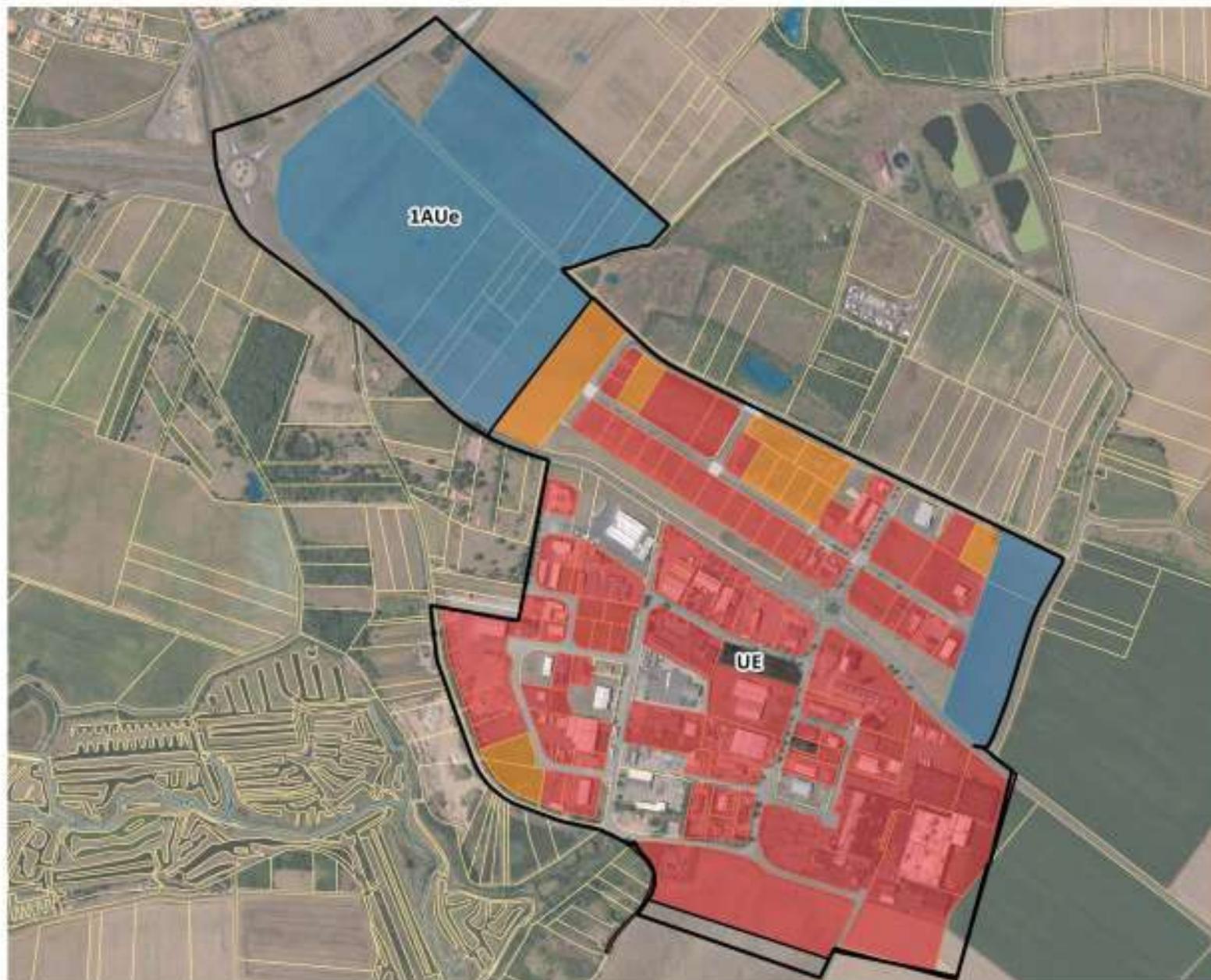
État des lieux des surfaces non utilisées prévues par les documents d'urbanisme pour accueillir des activités économiques

Statut	Zonage des PLU	CCVGL	CCPA
LIBRE	Ue	8,7 ha	6,4 ha
LIBRE	1AUe	2,3 ha	18 ha
LIBRE	RNU (Angles)	1,2 ha	-
TOTAL LIBRE		12,2 ha	24,4 ha
RESERVE FONCIERE	Ue	5,2 ha	6,5 ha
RESERVE FONCIERE	1AUe	37 ha	12,5 ha
RESERVE FONCIERE	2AUe	3,4 ha	6,5 ha
RESERVE FONCIERE	Nd (Beaulieu)	-	21 ha
TOTAL RÉSERVE FONCIERE		45,6 ha	46,5 ha
FRICHE	Ue		0,7 ha
FRICHE	1AUe (ZA St Cyr...)	6,4 ha	
TOTAL LIBRE + RÉSERVE FONCIERE + FRICHE		64,2 ha	71,6 ha

Libre : zone viabilisée et à vendre

Réserve foncière : zone non viabilisée

TALMONT-SAINT-HILAIRE [ZA DU PÂTIS]



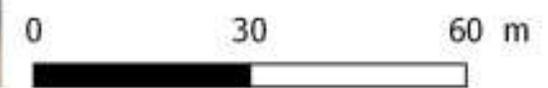
- VENDU : 27.7 ha**
- SURFACE LIBRE : 3.8 ha**
- RESERVE FONCIERE : 17.3 ha**
- FRICHE : 0.4 ha**



TALMONT-SAINT-HILAIRE



- **VENDU : 0.8 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- **FRICHE : 0 ha**



TALMONT-SAINT-HILAIRE



- VENDU : 1.2 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



TALMONT-SAINT-HILAIRE



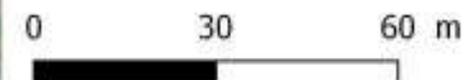
- VENDU : 3.5 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



TALMONT-SAINT-HILAIRE



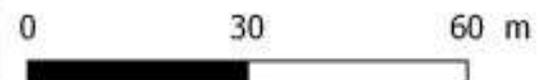
- **VENDU : 0.8 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0.8 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- **FRICHE : 0 ha**



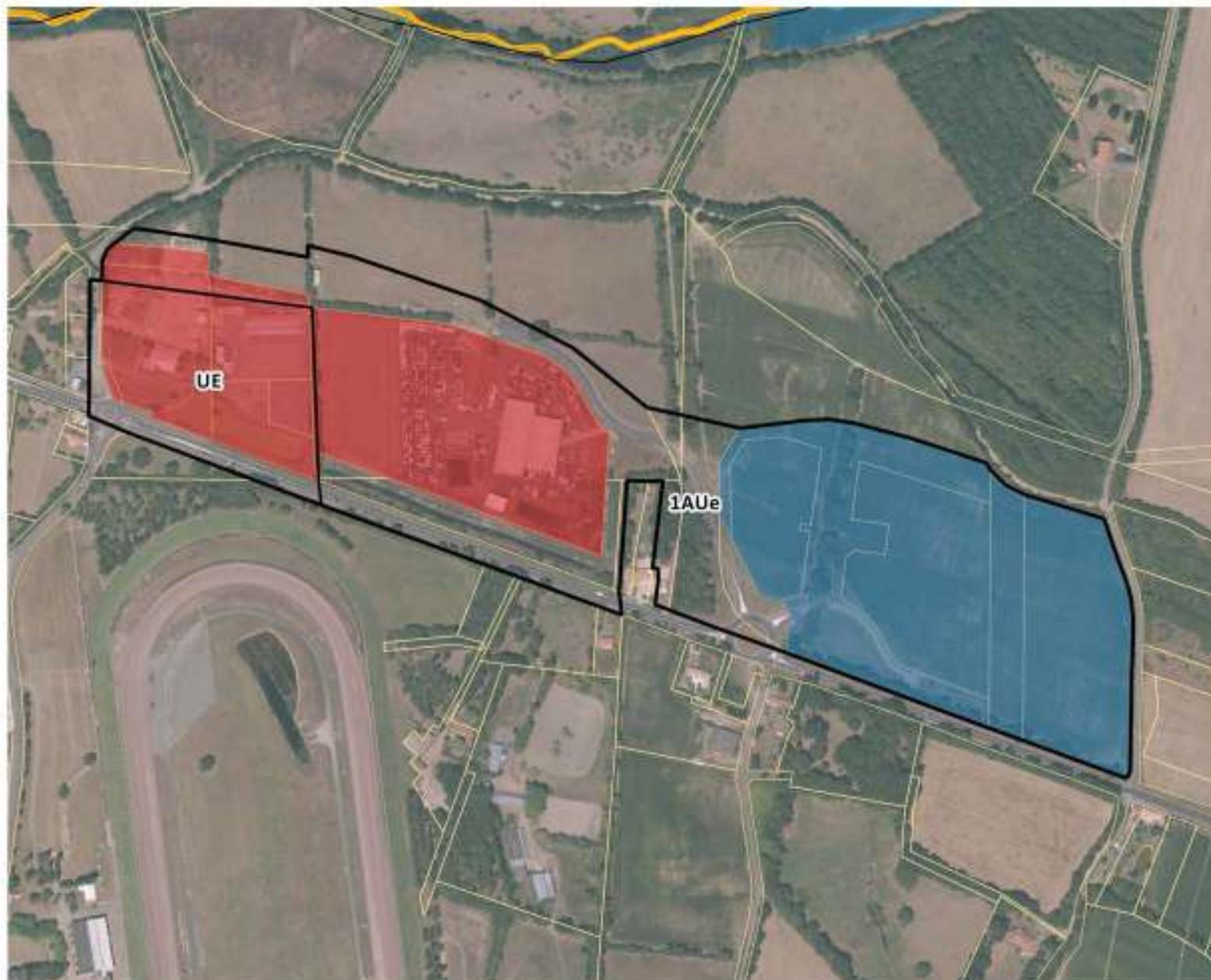
TALMONT-SAINT-HILAIRE



- **VENDU : 2.5 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- **FRICHE : 0 ha**



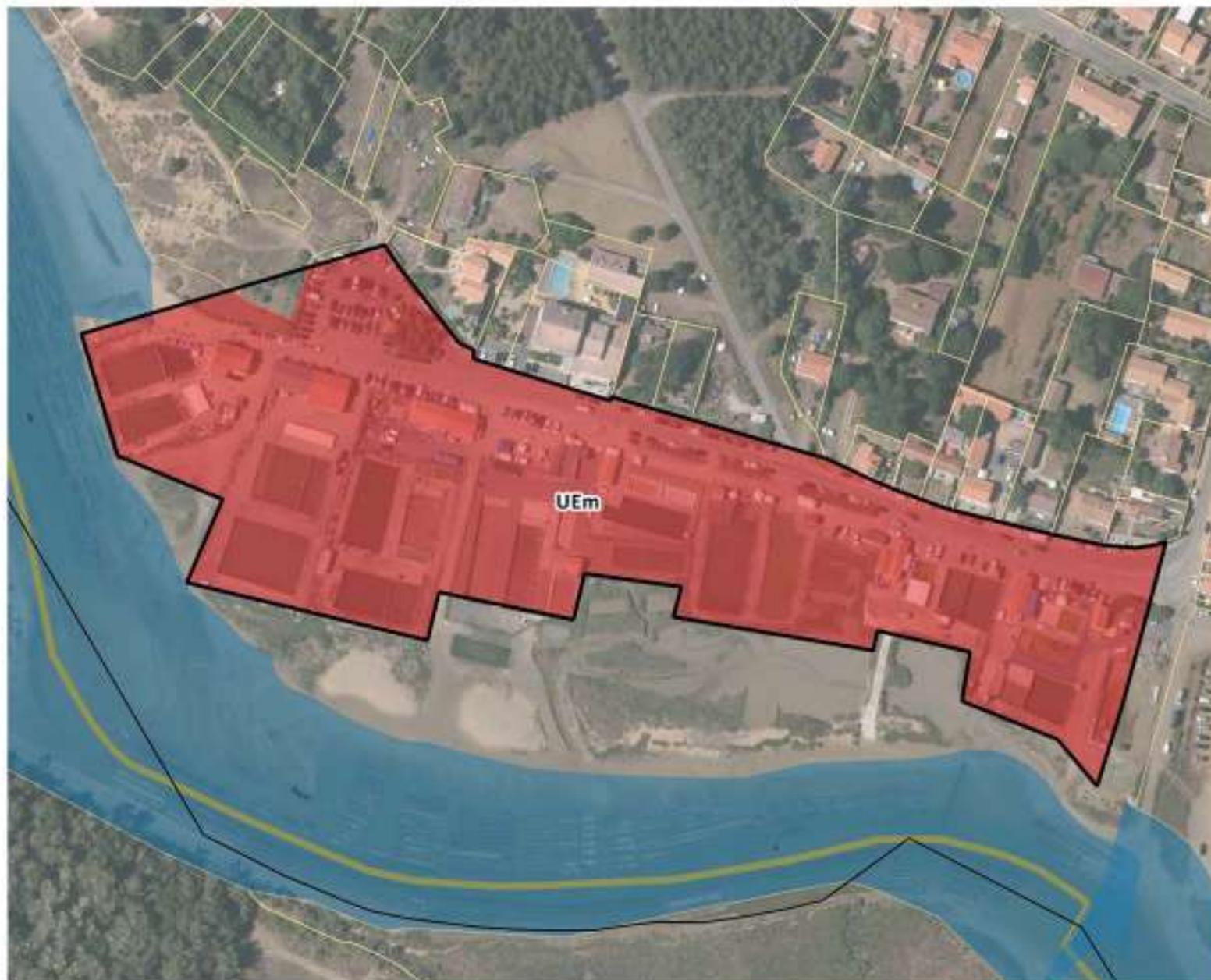
TALMONT-SAINT-HILAIRE



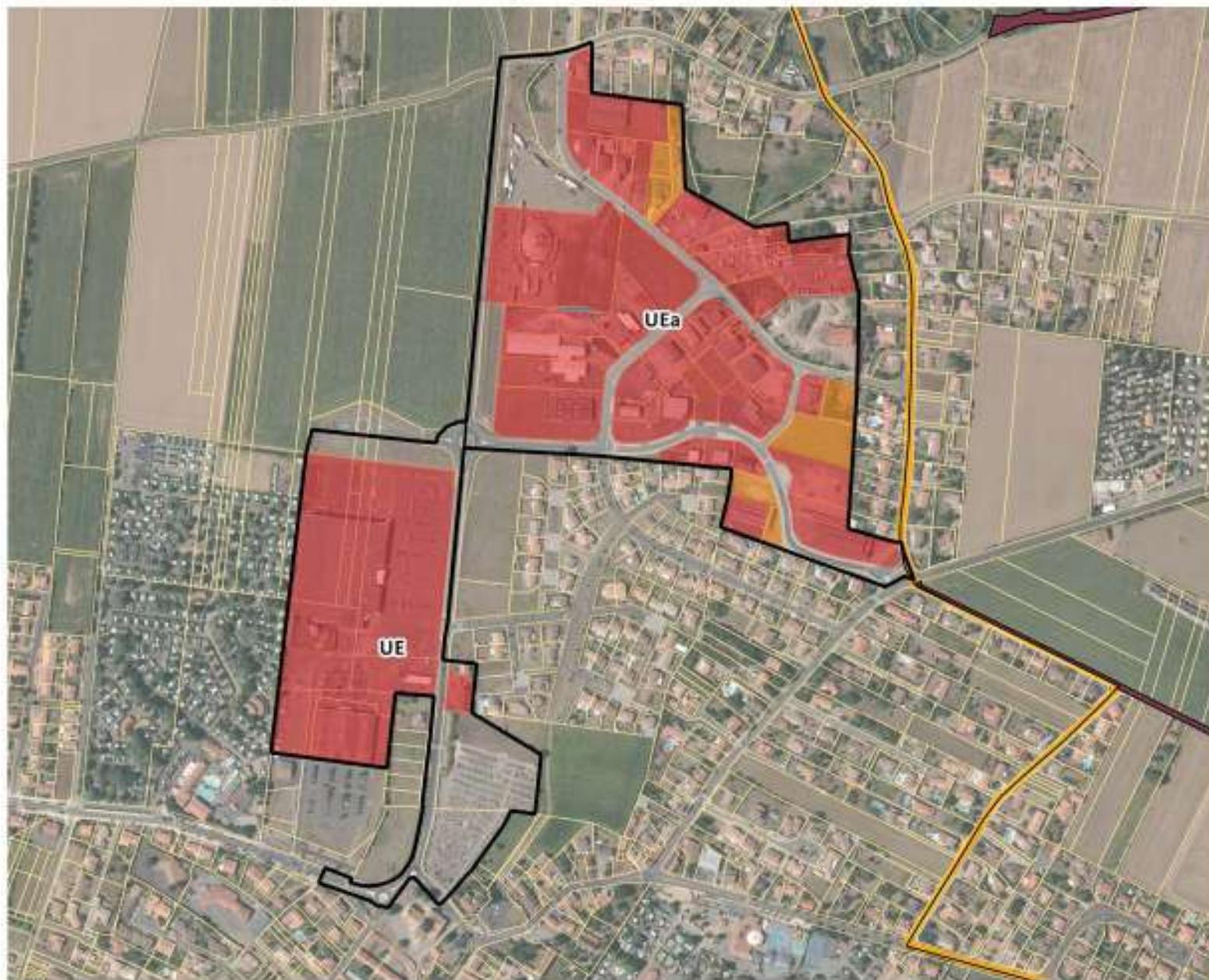
- VENDU : 7.8 ha
- SURFACE LIBRE : 0 ha
- RESERVE FONCIERE : 8.9 ha
- FRICHE : 0 ha



TALMONT-SAINT-HILAIRE [ZONE OSTRÉICOLE]



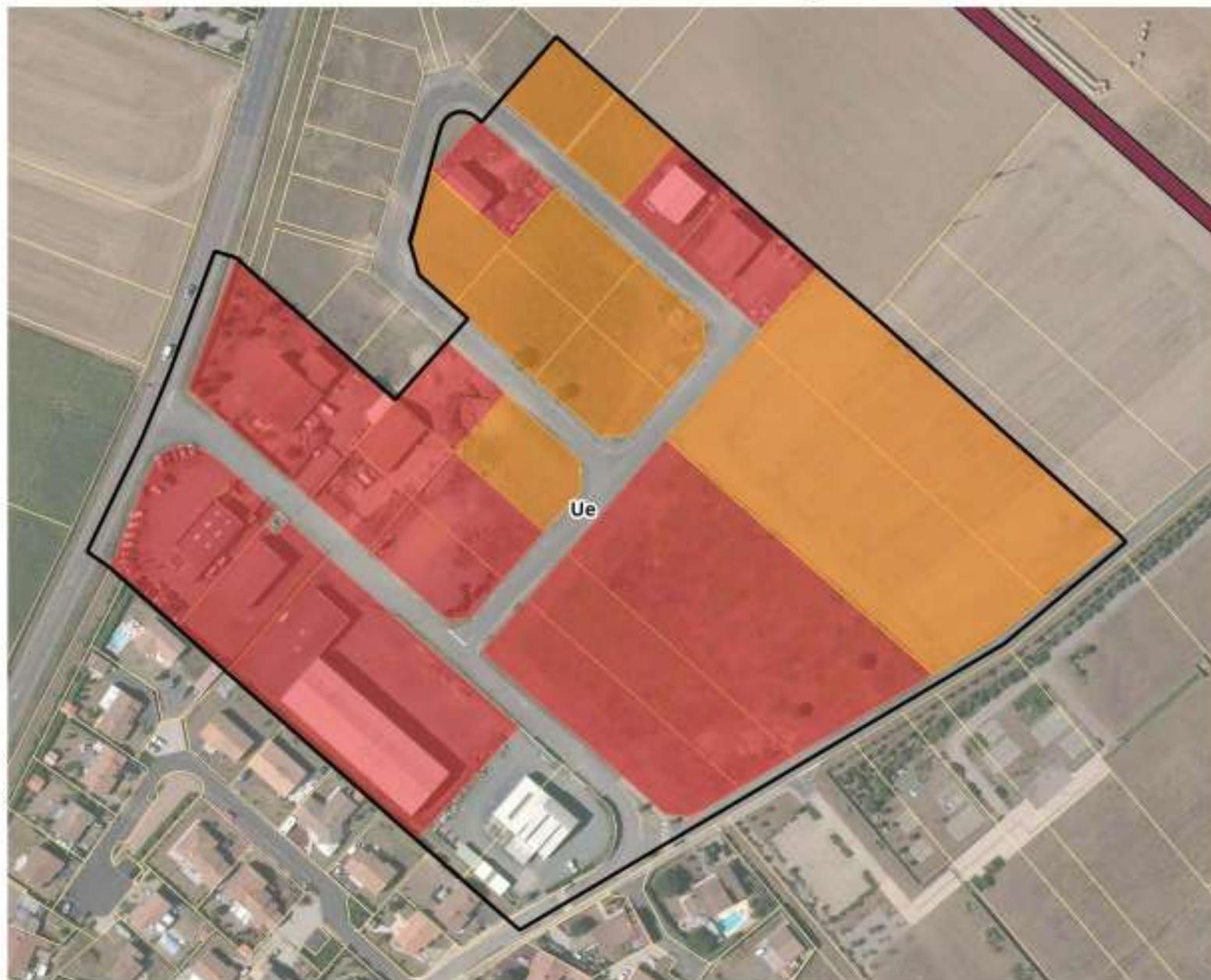
JARD-SUR-MER [ZA LES AIRES]



- VENDU : 12.9 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.9 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



SAINT-VINCENT-SUR-JARD [ZA LE FENIL BLANC]



- VENDU : 2.6 ha**
- SURFACE LIBRE : 1.7 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



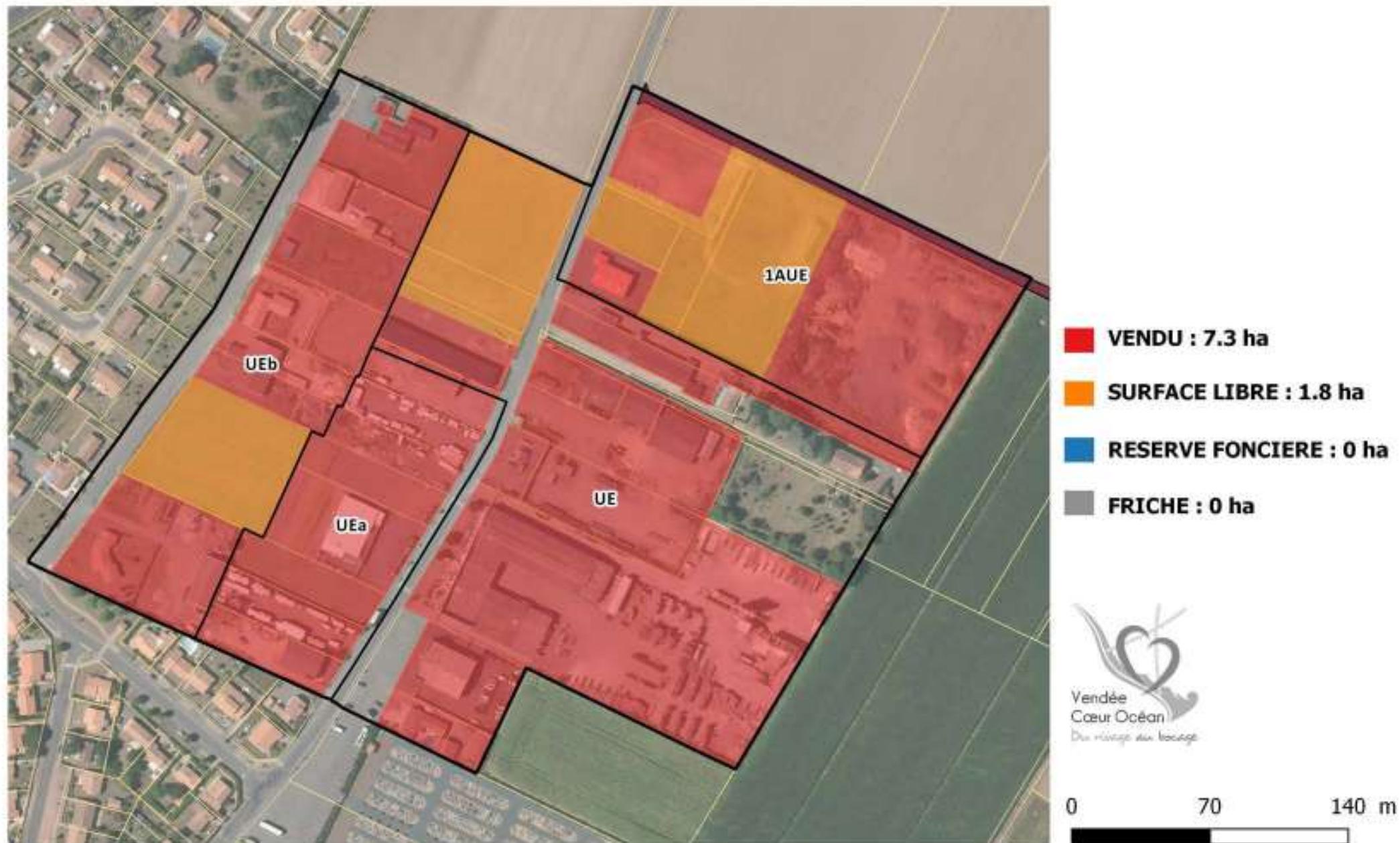
LONGEVILLE-SUR-MER



- VENDU : 2.8 ha
- SURFACE LIBRE : 0 ha
- RESERVE FONCIERE : 0 ha
- FRICHE : 0 ha



LONGEVILLE-SUR-MER



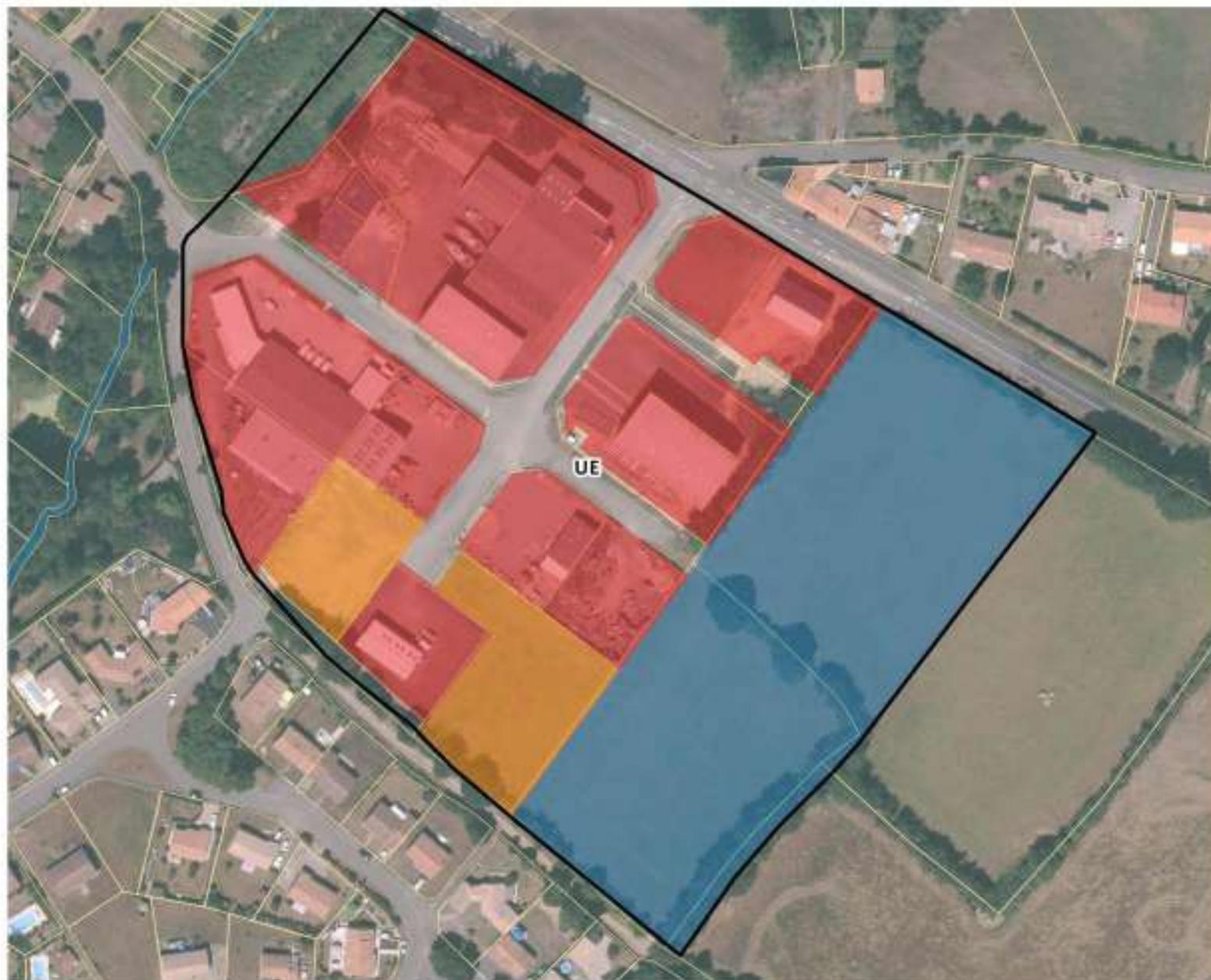
LE BERNARD



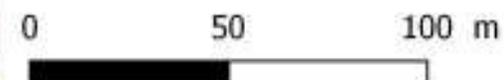
- **VENDU : 2.4 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- **FRICHE : 0 ha**



AVRILLÉ



- VENDU : 2.1 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.5 ha**
- RESERVE FONCIERE : 1.6 ha**
- FRICHE : 0 ha**



POIROUX



- VENDU : 0 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 5.3 ha**
- FRICHE : 0 ha**

POIROUX



- VENDU : 1.5 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



POIROUX



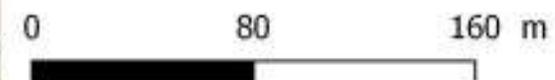
- VENDU : 2.1 ha
- SURFACE LIBRE : 0 ha
- RESERVE FONCIERE : 0 ha
- FRICHE : 0 ha



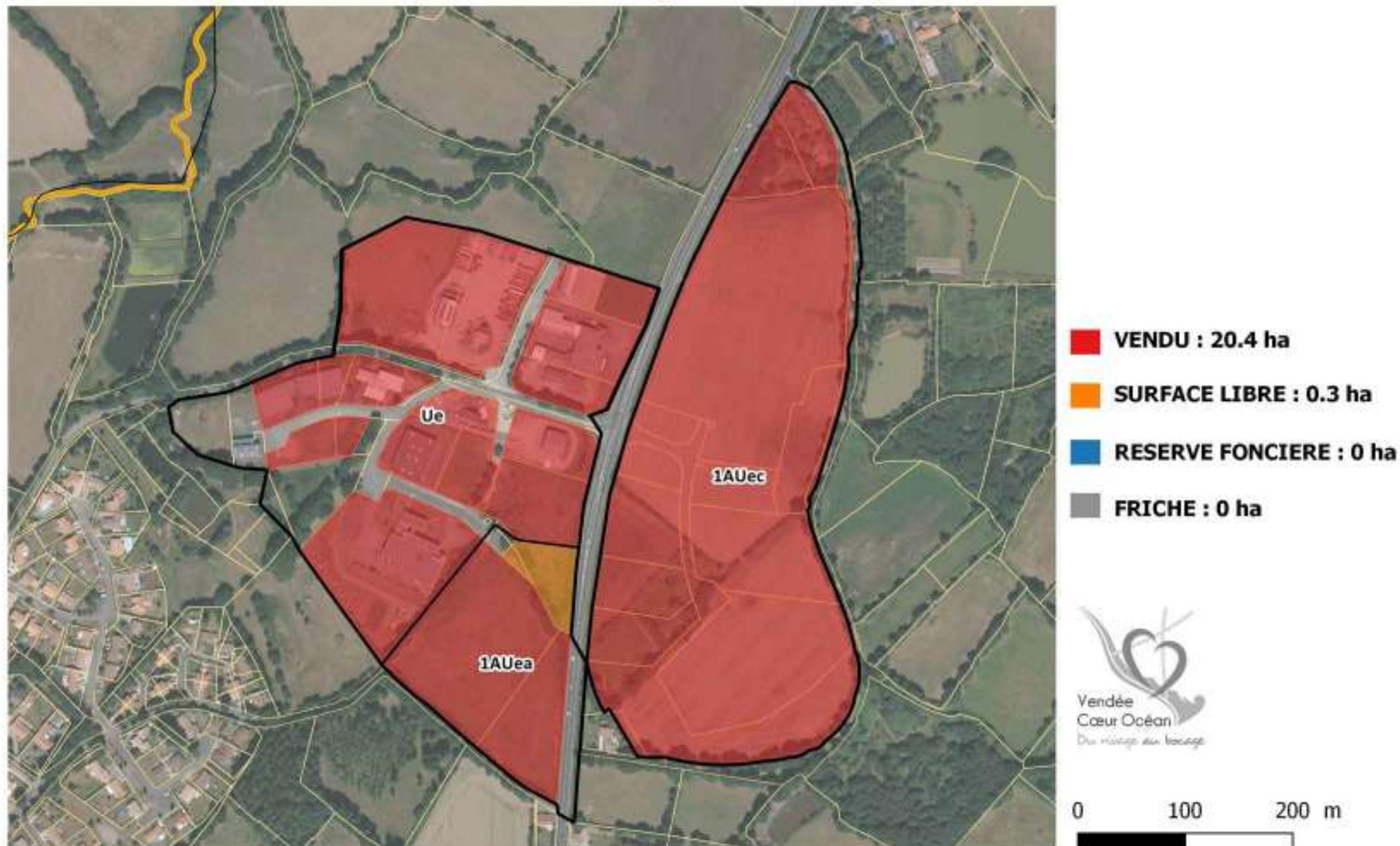
GROSBREUIL



- VENDU : 3.5 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 2.4 ha**
- FRICHE : 0 ha**



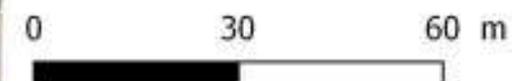
LA BOISSIÈRE-DES-LANDES [ZA LES ACACIAS]



LA BOISSIÈRE-DES-LANDES [ZA L'EPINETTE]



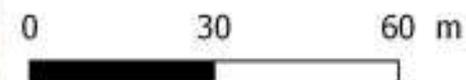
- **VENDU : 0 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 1.5 ha**
- **FRICHE : 0 ha**



SAINT-VINCENT-SUR-GRAON [ZA LA MORATIERE]



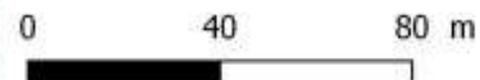
- VENDU : 0.3 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.4 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



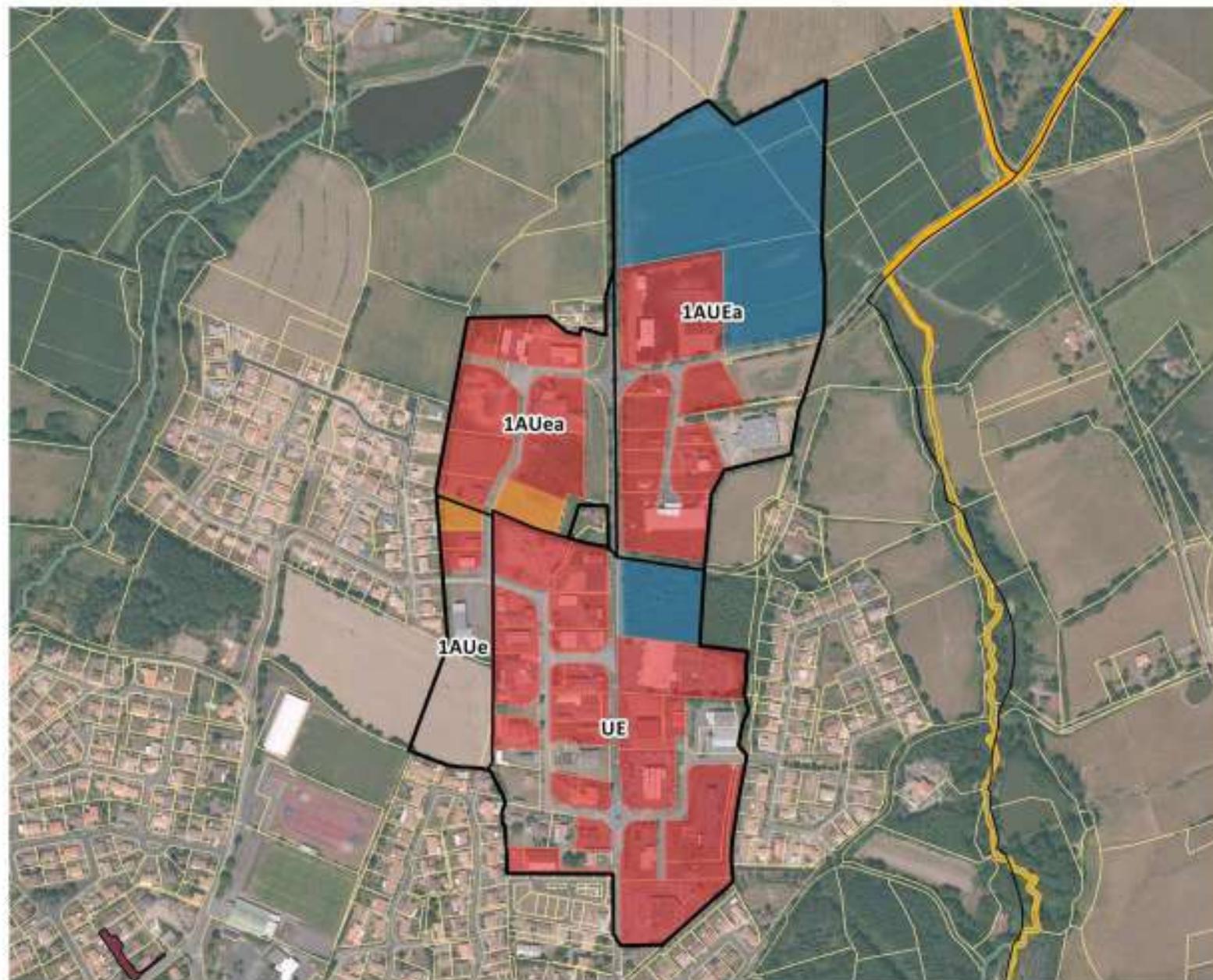
SAINT-VINCENT-SUR-GRAON [ZA COMMUNALE]



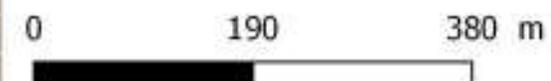
- VENDU : 3 ha
- SURFACE LIBRE : 0 ha
- RESERVE FONCIERE : 0 ha
- FRICHE : 0 ha



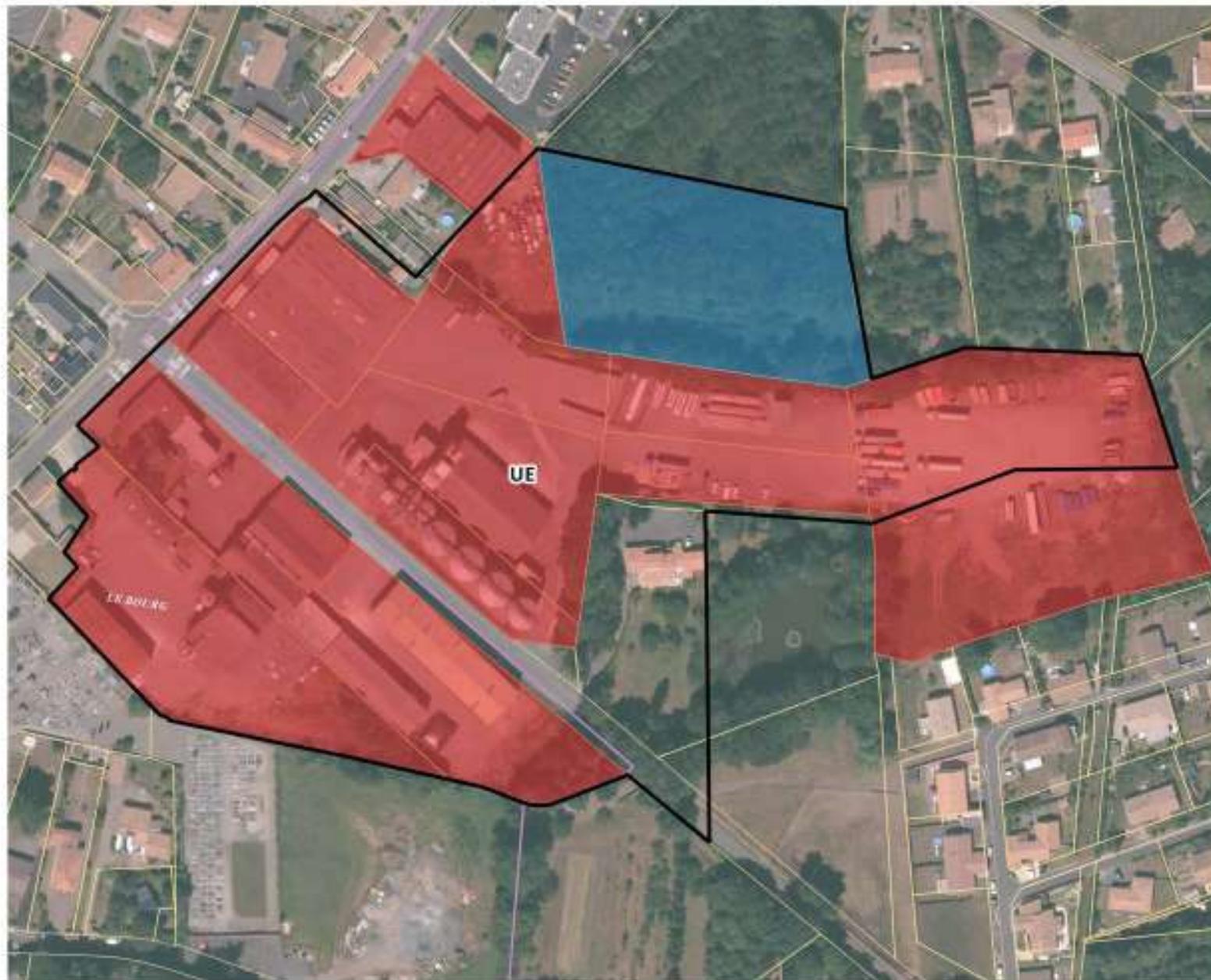
MOUTIERS-LES-MAUXFAITS [ZA LES ÉGLANTIERS]



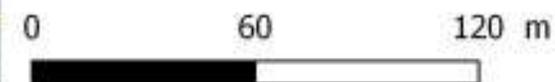
- VENDU : 12.6 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.5 ha**
- RESERVE FONCIERE : 5.5 ha**
- FRICHE : 0 ha**



MOUTIERS-LES-MAUXFAITS [ZA COMMUNALE]



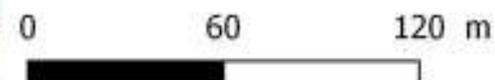
- VENDU : 2.9 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0.7 ha**
- FRICHE : 0 ha**



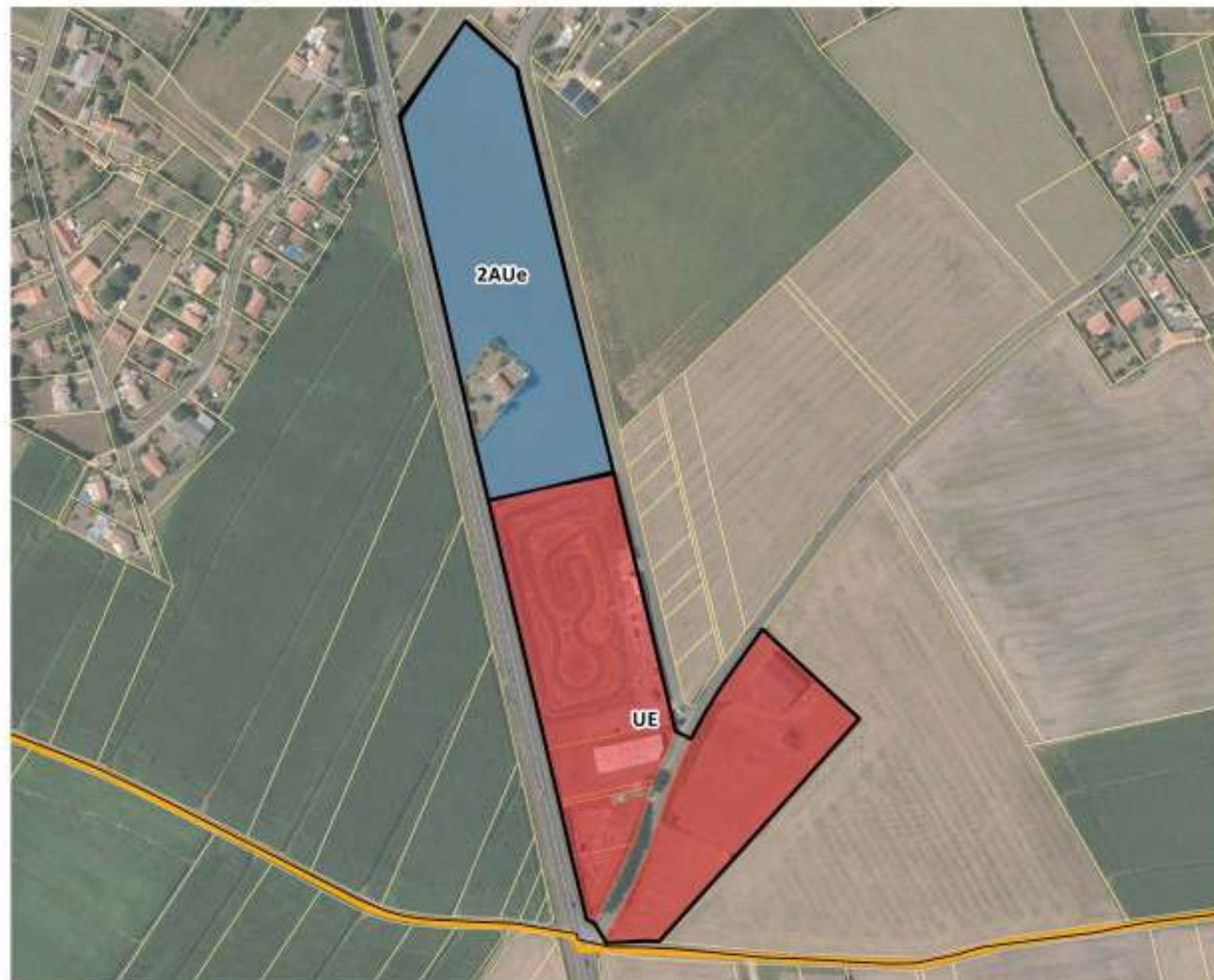
LE CHAMP-SAINT-PÈRE [ZA LA CORMERIE]



- VENDU : 2.3 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.7 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0.3 ha**



LA JONCHERE [ZA La CIGOGNE]



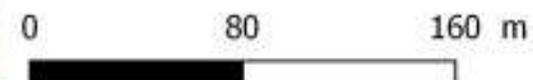
- VENDU : 3.3 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 2.2 ha**
- FRICHE : 0 ha**



ANGLES [ZA LA DUGEONNIERE]



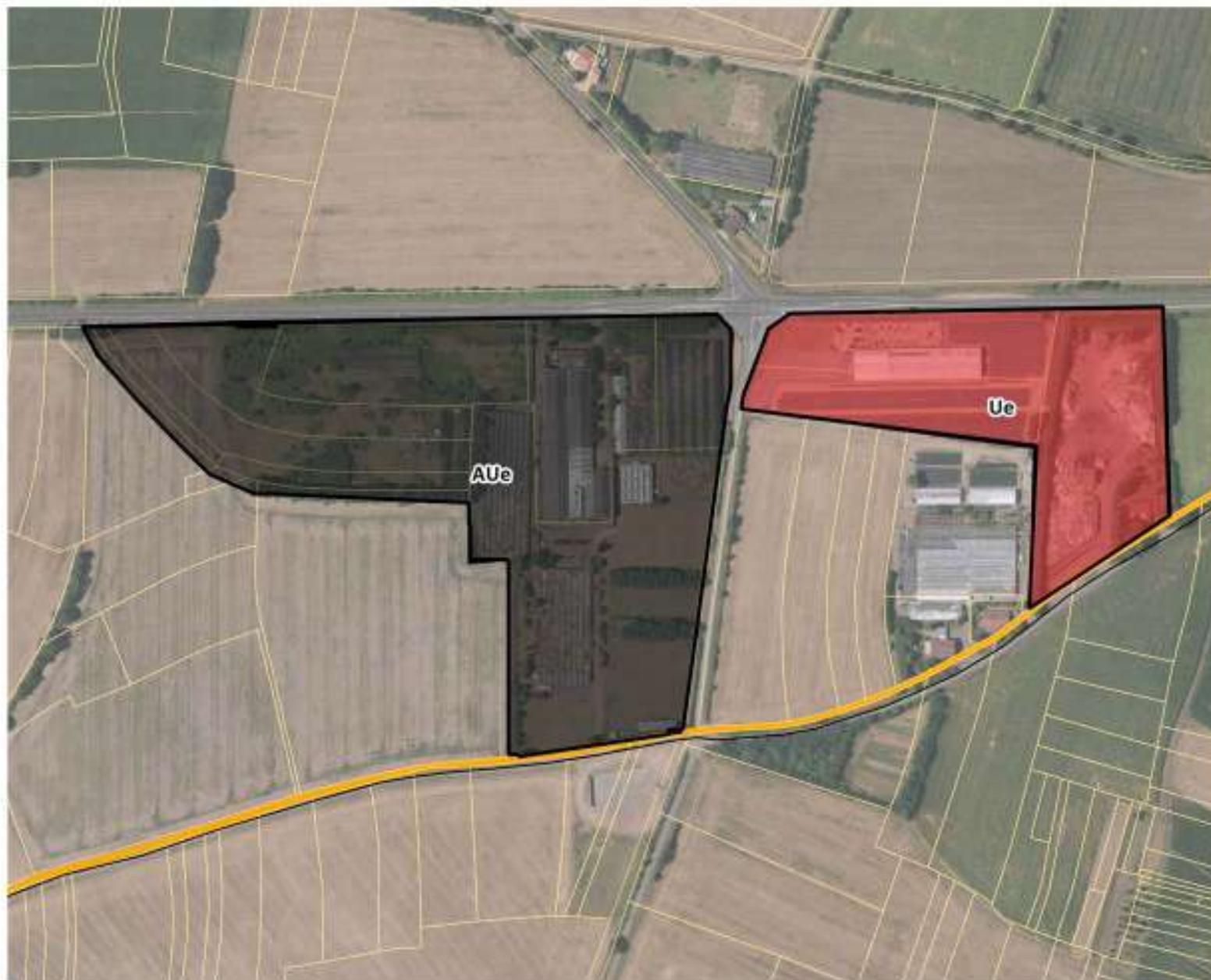
- VENDU : 4.2 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0.3 ha**
- FRICHE : 0 ha**



ANGLES [ZA LES MOTETTES]



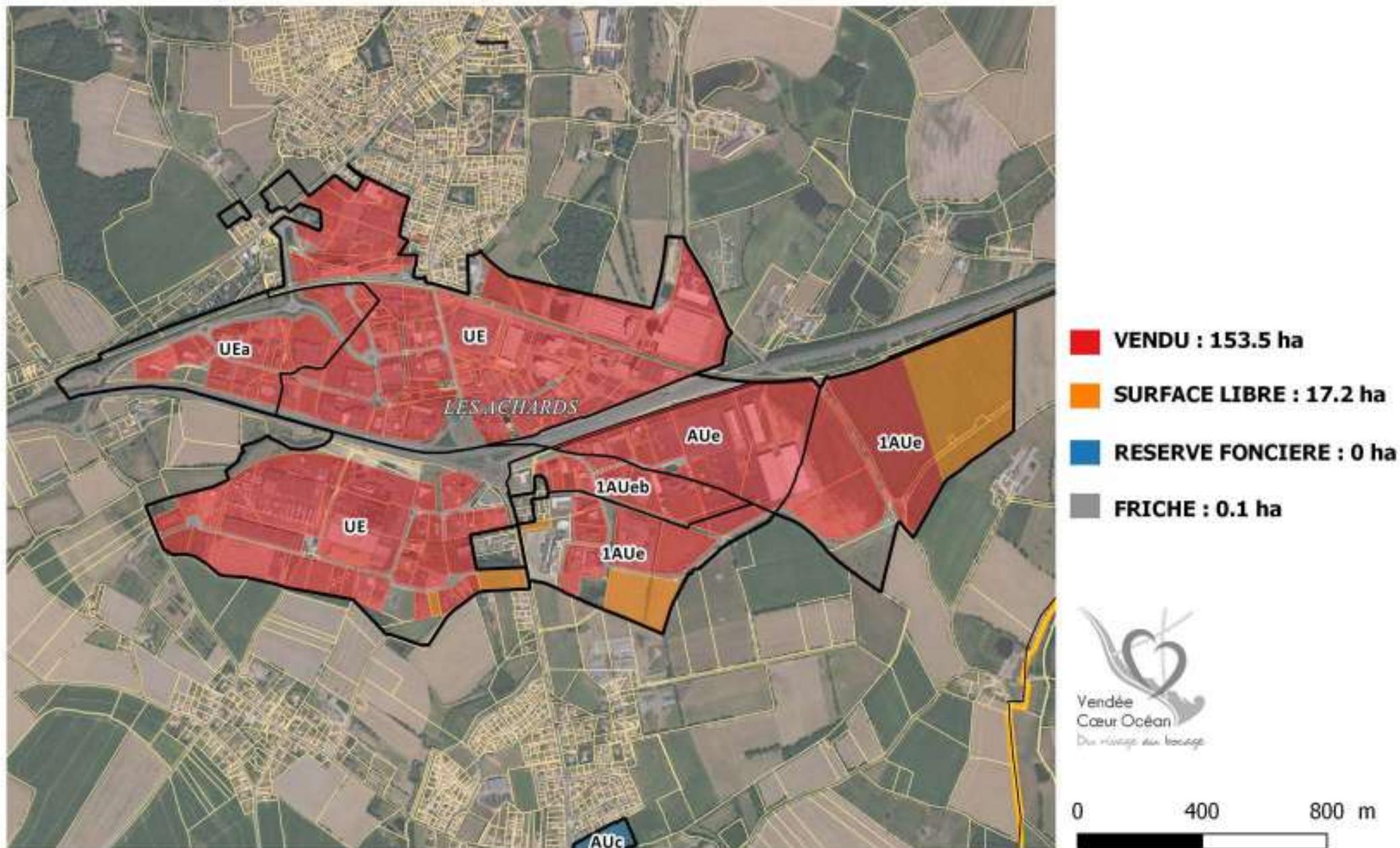
SAINT CYR-EN-TALMONDAIS



- **VENDU : 2.7 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- **FRICHE : 6.1 ha**



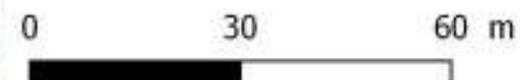
LES ACHARDS [ZA DES ACHARDS]



LES ACHARDS



- VENDU : 0 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 1.4 ha**
- FRICHE : 0 ha**



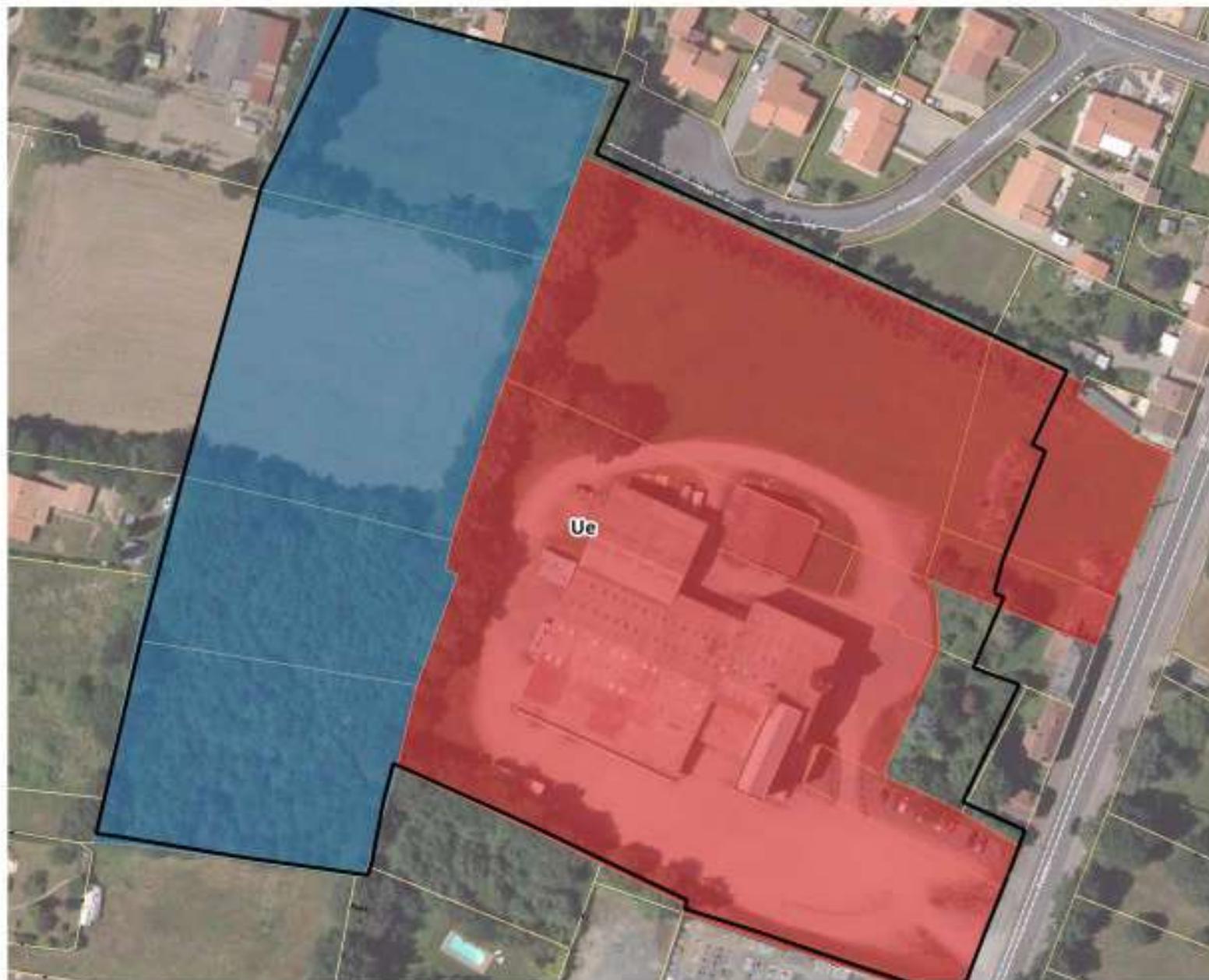
SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX



- VENDU : 2.5 ha**
- SURFACE LIBRE : 1.1 ha**
- RESERVE FONCIERE : 2.2 ha**
- FRICHE : 0 ha**



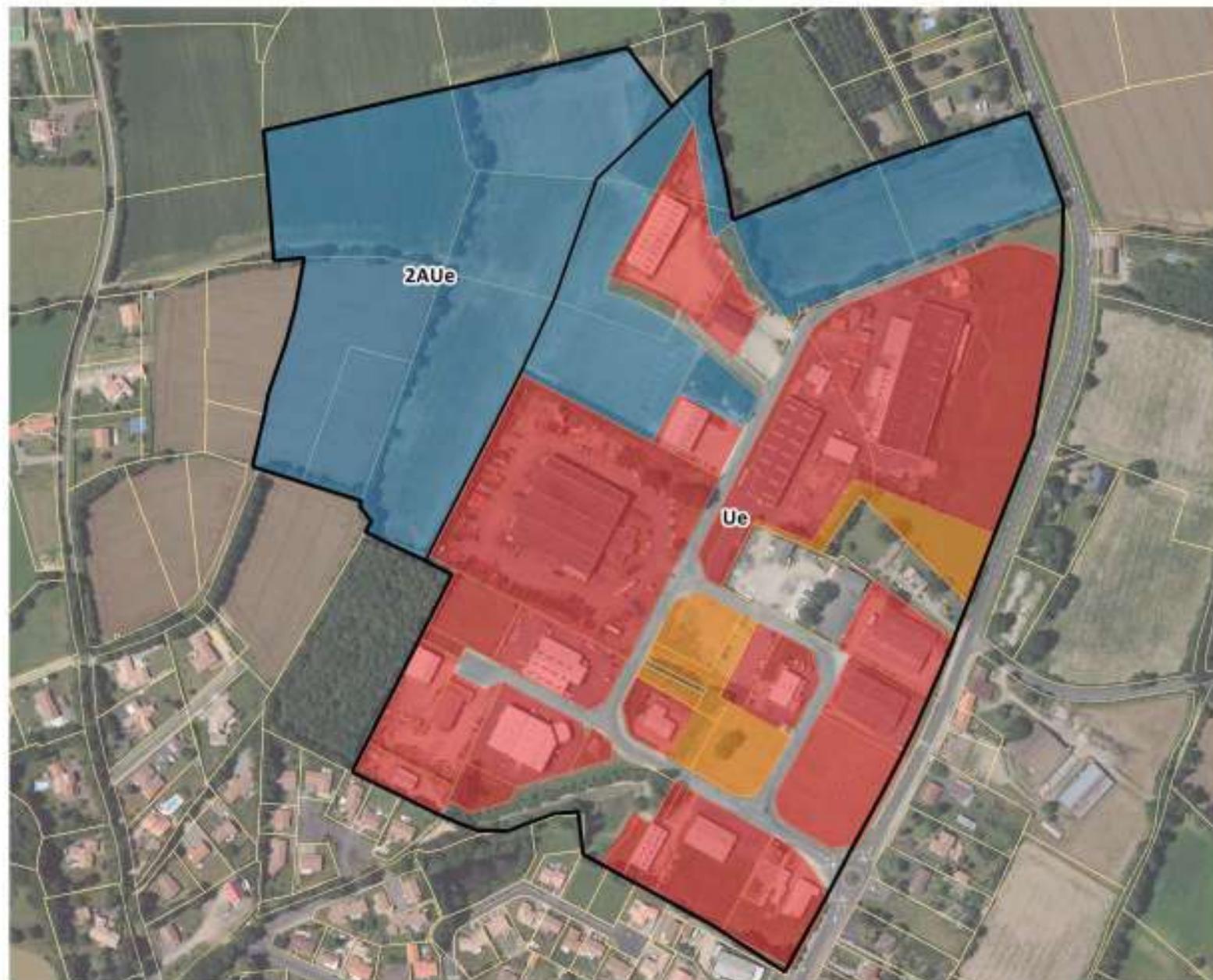
BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE



- VENDU : 1.9 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 1.4 ha**
- FRICHE : 0 ha**



BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE [ZA CHATENAY]



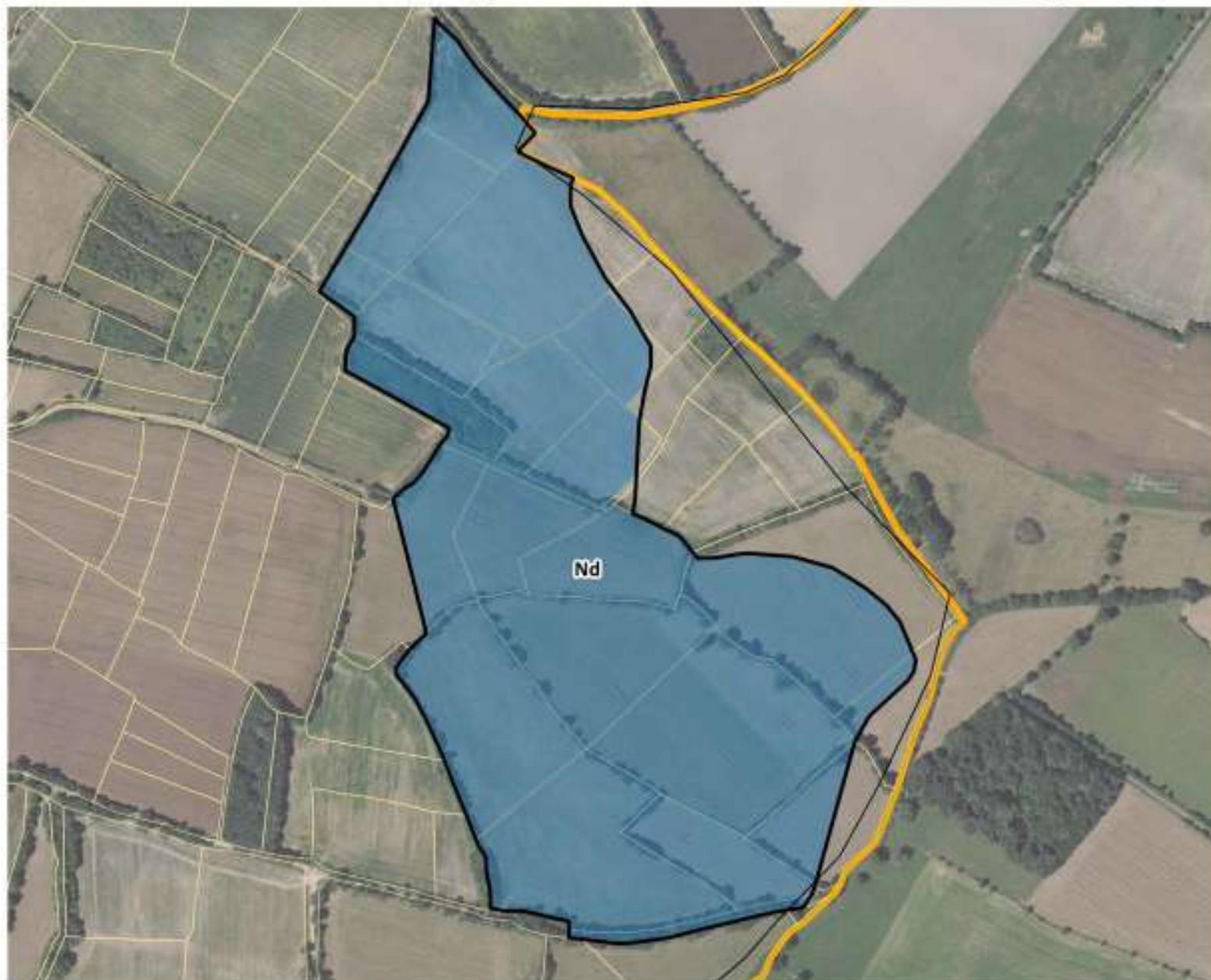
- VENDU : 10.1 ha**
- SURFACE LIBRE : 1 ha**
- RESERVE FONCIERE : 8.2 ha**
- FRICHE : 0 ha**



BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE [ZA L'AUGIZIERE]



BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE [RÉSERVE FONCIÈRE DE TRIVALIS]



- VENDU : 0 ha
- SURFACE LIBRE : 0 ha
- RESERVE FONCIERE : 21.1 ha
- FRICHE : 0 ha



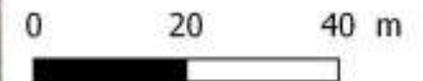
LA CHAPELLE-HERMIER



MARTINET



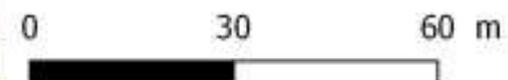
- VENDU : 0.9 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.3 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**



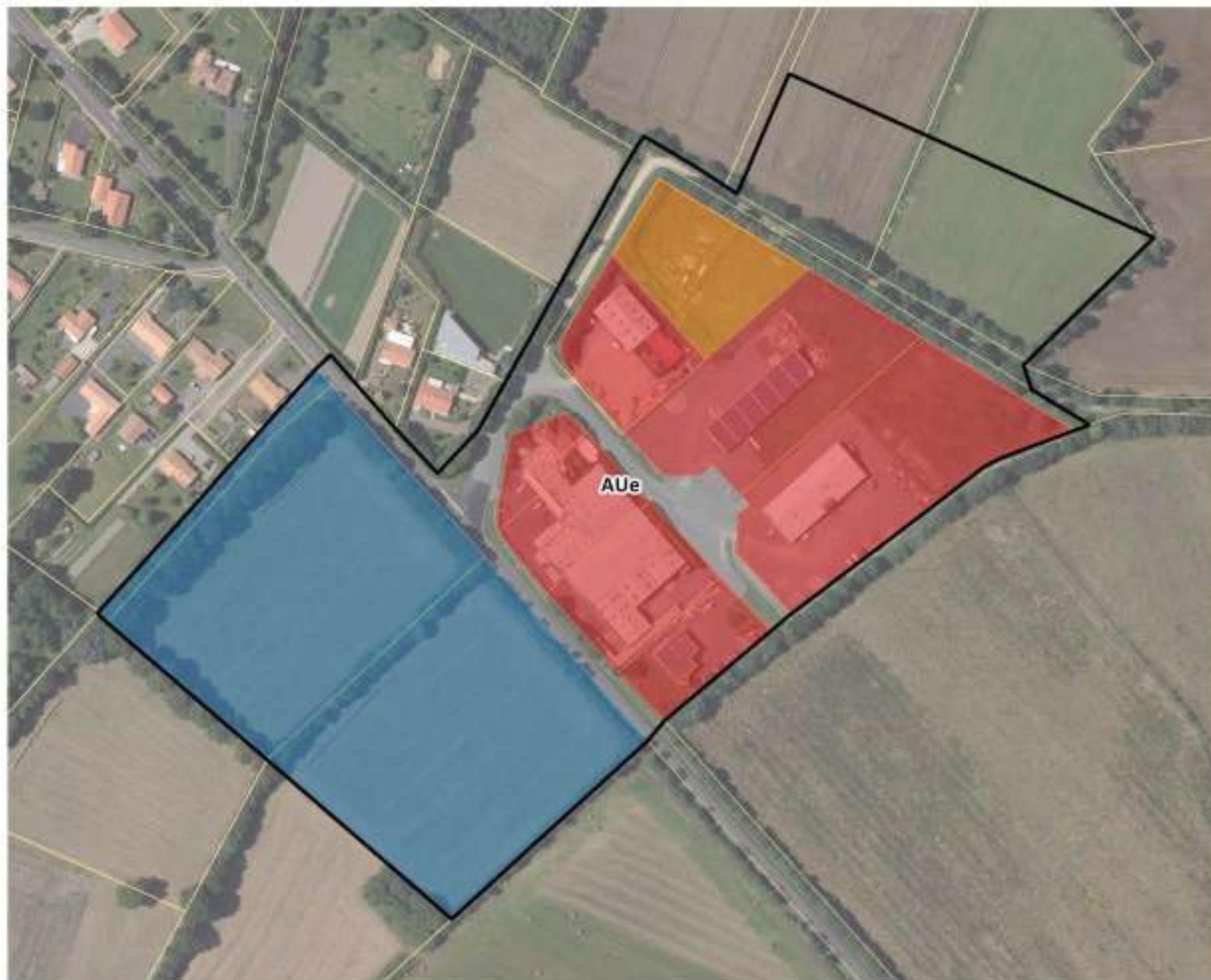
SAINT-JULIEN-DES-LANDES



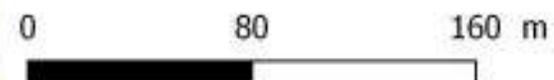
- **VENDU : 0.6 ha**
- **SURFACE LIBRE : 0 ha**
- **RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- **FRICHE : 0.3 ha**



SAINT-JULIEN-DES-LANDES



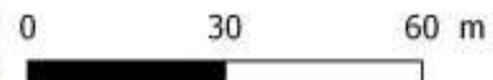
- VENDU : 2.5 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.4 ha**
- RESERVE FONCIERE : 3 ha**
- FRICHE : 0 ha**



LE GIROUARD



- VENDU : 0.2 ha**
- SURFACE LIBRE : 0 ha**
- RESERVE FONCIERE : 1.2 ha**
- FRICHE : 0 ha**



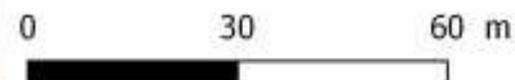
NIEUL-LE-DOLENT [ZA DU VIVIER]



SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS [ZA DE L'ORMEAU]



- VENDU : 0.9 ha**
- SURFACE LIBRE : 0.2 ha**
- RESERVE FONCIERE : 0 ha**
- FRICHE : 0 ha**





SCoT du
Schéma de Cohérence Territoriale
Sud-Ouest Vendéen

Atlas des lotissements • 4
Calcul de la densité brute sur des lotissements (2007-2016)

GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	SCoT SOV
<i>Version</i>	1.0
<i>Date</i>	16/10/2018

Rédaction

Rôle	Nom
<i>Auteur</i>	Gaëtan JOURDAIN

Suivi des modifications

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification

DENSITÉ BRUTE MOYENNE PAR COMMUNE

La densité brute des lotissements construits durant la période 2007-2016 a été calculée sur chaque commune des deux communautés de communes. La densité brute est le rapport entre le nombre de logements et la surface artificialisée pour construire ces logements. Elle inclut les voiries de desserte interne, les espaces publics, les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération et les espaces verts et sensibles. La

moyenne de la densité brute par commune est pondérée en fonction du nombre de logements des lotissements.

La densité brute moyenne des lotissements (2007-2016) est de 10 logements/ha sur la communauté de communes du Pays des Achards et de 13 logements/ha sur la communauté de communes Vendée Grand Littoral.

Densité brute (2007-2016) des lotissements sur les communes de la C.C. du Pays des Achards

Commune	Communauté de communes	Nombre de lotissements (2007-2016)	Nombre de logements (2007-2016)	Densité brute (2007-2016)	Densité brute du SCoT (2018-2032)
Beaulieu-sous-la-Roche	CCPA	3	61	10 log ^{ts} /ha	17 log ^{ts} /ha
La Chapelle-Hermier	CCPA	2	58	10 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Le Girouard	CCPA	4	76	11 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Les Achards	CCPA	7	359	10 log ^{ts} /ha	25 log ^{ts} /ha
Martinet	CCPA	2	65	10 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Nieul-le-Dolent	CCPA	5	177	10 log ^{ts} /ha	17 log ^{ts} /ha
Saint Georges-de-Pointindoux	CCPA	2	55	9 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Sainte-Flaive-des-Loups	CCPA	3	138	9 log ^{ts} /ha	17 log ^{ts} /ha
Saint-Julien-des-Landes	CCPA	4	173	11 log ^{ts} /ha	17 log ^{ts} /ha

Densité brute (2007-2016) des lotissements sur les communes de la C.C. Vendée Grand Littoral

Commune	Communauté de communes	Nombre de lotissements (2007-2016)	Nombre de logements (2007-2016)	Densité brute (2007-2016)	Densité brute du SCoT (2018-2032)
Angles	CCVGL	4	234	12 log ^{ts} /ha	22 log ^{ts} /ha
Avrillé	CCVGL	4	132	8 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Curzon	CCVGL	1	17	12 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Grosbreuil	CCVGL	3	34	12 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Jard-sur-Mer	CCVGL	8	208	15 log ^{ts} /ha	22 log ^{ts} /ha
La Boissière-des-Landes	CCVGL	2	30	10 log ^{ts} /ha	17 log ^{ts} /ha
La Jonchère	CCVGL	2	28	10 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Le Bernard	CCVGL	5	184	11 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Le Champ-Saint-Père	CCVGL	6	179	9 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Le Givre	CCVGL	2	18	8 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Longeville-sur-Mer	CCVGL	4	80	15 log ^{ts} /ha	22 log ^{ts} /ha
Moutiers-les-Mauxfaits	CCVGL	7	237	10 log ^{ts} /ha	22 log ^{ts} /ha
Poiroux	CCVGL	4	69	8 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Saint-Avaugourd-des-Landes	CCVGL	3	82	10 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Saint-Benoist-sur-Mer	CCVGL	2	27	13 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Saint-Cyr-en-Talmondais	CCVGL	1	20	10 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Saint-Hilaire-la-Forêt	CCVGL	2	68	11 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Saint-Vincent-sur-Graon	CCVGL	3	82	7 log ^{ts} /ha	15 log ^{ts} /ha
Saint-Vincent-sur-Jard	CCVGL	9	197	18 log ^{ts} /ha	22 log ^{ts} /ha
Talmont-Saint-Hilaire	CCVGL	13	374	18 log ^{ts} /ha	25 log ^{ts} /ha

Les Conches de la Loisière



Le Hameau de Moricq



0 25 50 m



Les Ferettes



Les Hauts de Fontaine





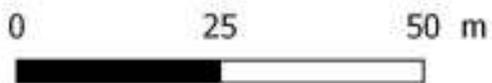


Le Ruisseau









Densité brute : 8

Nombre de logements : 8

Surface du lotissement : 0.9 ha













Le Petit Bois



Le Clos du Benaise



Le Champ-Saint-Pere

Densité brute : 9

Nombre de logements : 39

Surface du lotissement : 4.4 ha



BENOIT-BRIFFAUD





Les Jardins d'Hoire



Le Champ-Saint-Pere

Densité brute : 9

Nombre de logements : 4

Surface du lotissement : 0.5 ha

Le Champ de la Croix

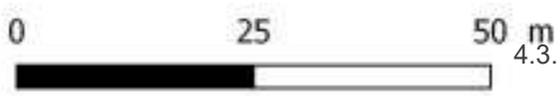








Les Demangères









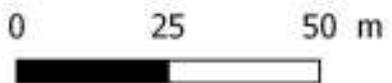


Densité brute : 6

Nombre de logements : 5

Surface du lotissement : 0.8 ha





Le Village des Cormiers



La Bergerie

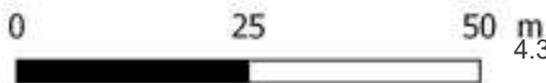




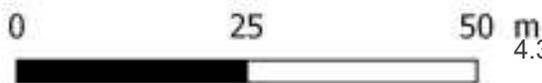
Le Clos des Islattes



Le Domaine St Joseph



Le Clos de Ragounite



Le Domaine des Saulniers



L'allée des Magnolias



La Pinsonnière



0 25 50 m



Le Domaine du Grand Essart



0 25 50 m



Le Village du Sablon



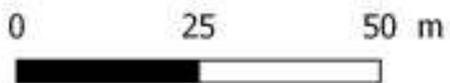
0 25 50 m







LE HAMEAU DU RUSSELET



CLOS DE L'AURIERE (LE)



JARDINS PEPIERE 2 (LES)



0 25 50 m



Nid d'Oiseaux



0 25 50 m





































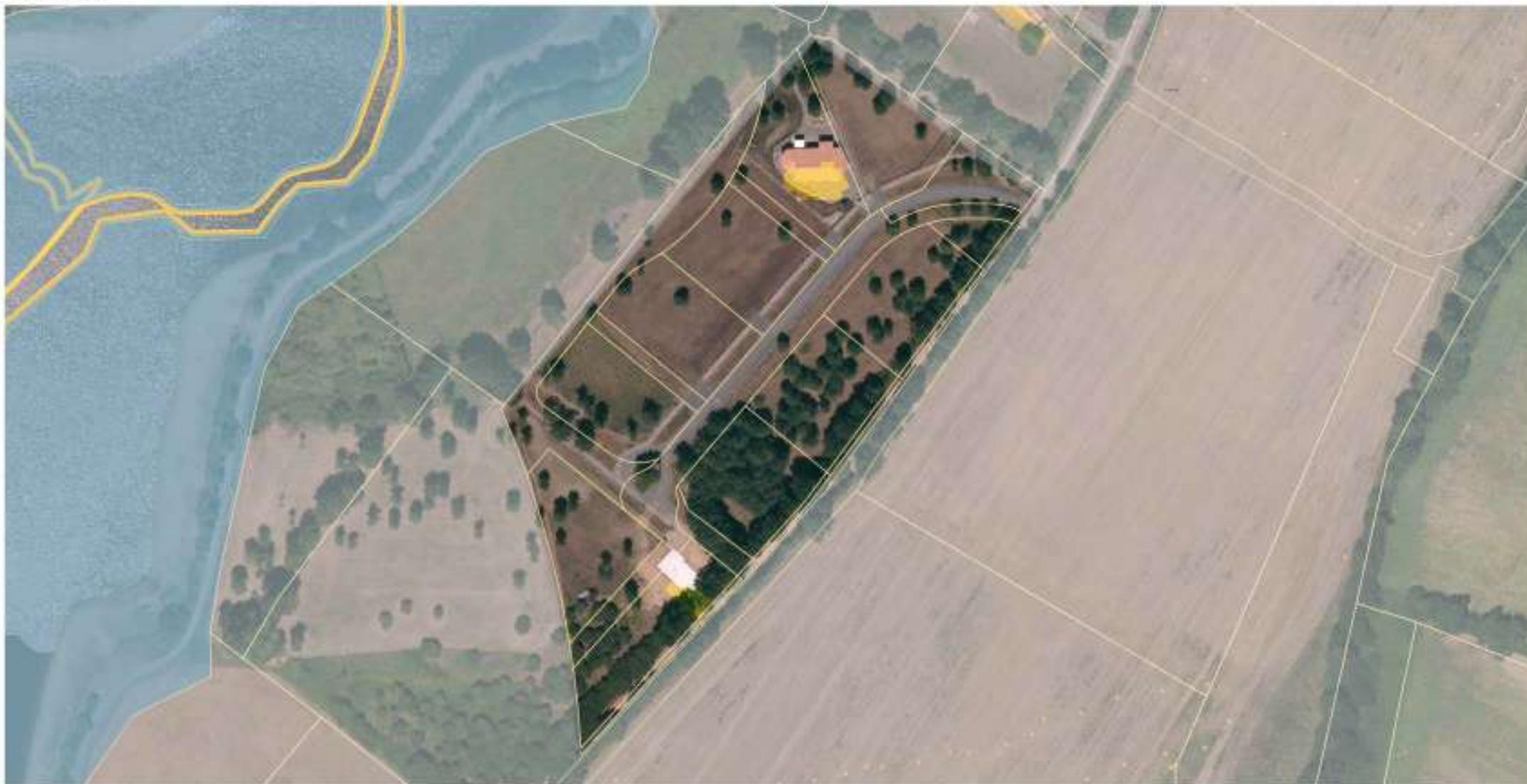








Le Lac



Les Côteaux du Bourg 2



Les Côteaux du Bourg



Le Domaine du Moulin des Landes 2









0 25 50 m



Le clos des Garnes V



0 25 50 m



Le Clos de Bellevue















Versenne des Prés Godin



Le Champ Bouchard

















Les Guillemots



0 25 50 m



Les Mouniques



Les Sittelles (aful)



Les Brisants



Les Coquelicots



La Métairie d'Avaud



Le Clos des Rouches



LE HAMEAU DES PINS



LES ROSELIERES



le Clos Talamonte



Bois Jaulin



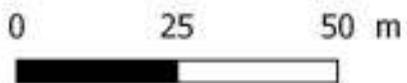
le Bois Marine



le Lac de Sorin



le Fief du Château



le Clos Dorin



0 25 50 m

le Hameau de la Girardière



Le Clos des Lotiers



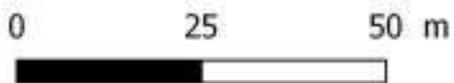
La Liberté



Le Clos de l'Abbaye

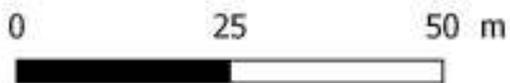


DOMAINE DE SAVARY





Les Lardries





Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan

ZI du Pâtis 1 - 301, rue du Maréchal Ferrant - BP20 - 85440 Talmont-Saint-Hilaire

☎ 02.51.96.15.01 📠 09.70.62.76.92 @ contact@vendeeceurocean.fr 🌐 www.vendeeceurocean.fr