



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le **26-11-2024**

ID : 085-200073260-20241114-241_2024_32-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUCON

Notice justificative de la modification simplifiée n°5



Table des matières

La procédure	2
Document d'urbanisme en vigueur :	2
Cadre réglementaire de la procédure :	2
Contenu de la modification simplifiée :	6
Justifications de la procédure	7
Zone UA, hors périmètre ZPPAUP.....	7
Compatibilité avec le PADD	8
Auto-évaluation des incidences notables sur l'environnement (rubrique 6 du formulaire « Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable »	9
Modifications règlementaires apportées au PLU	12
Changements apportés au règlement écrit.....	12

La procédure

Document d'urbanisme en vigueur :

La ville de Luçon est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2008. Il a fait l'objet :

1. d'une modification 1.1 approuvée le 15 décembre 2009 ;
2. d'une mise à jour le 11 novembre 2010 ;
3. d'une révision « simplifiée » 1.1 approuvée le 22 février 2011 avec évaluation environnementale partielle ;
4. d'une modification 1.2 et d'une révision simplifiée 1.2 approuvées le 25 juillet 2011 ;
5. d'une mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 29 septembre 2015 ;
6. d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 mai 2016 ;
7. d'une mise à jour le 20 mars 2019 et le 26 juillet 2021 ;
8. d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 04 avril 2024.

Cadre réglementaire de la procédure :

Le projet consiste à autoriser les toitures en attique en zone UA, hors périmètre de la ZPPAUP.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 10 mars 2023, le projet :

1. ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
2. ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Source : Légifrance

Le projet peut donc être réalisé suivant une procédure de modification, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme :

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Source : Légifrance

Par ailleurs, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 27 janvier 2017, le projet de modification n'a pas pour effet :

1. de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. de diminuer ces possibilités de construire ;
3. de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

Sous-section 1 : Modification de droit commun (Articles L153-41 à L153-44)

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Source : Légifrance

La procédure de modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45 1° du Code de l'urbanisme :

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)

Article L153-45

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Source : Légifrance

Les modalités de la mise à disposition du public ont été/vont être précisées par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral en date du 19/09/2024, conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Article L153-47

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Source : Légifrance

Conformément aux articles R104-12 et R104-33 du Code de l'urbanisme, la CCSVL estime que le présent projet de modification simplifiée du PLU de Luçon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. **L'autorité environnementale doit donc être saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R104-37 :**

► **Article R104-12**

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

► **Article R104-33**

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles [R. 104-19](#) à [R. 104-27](#).

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Source : Légifrance

Selon l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public, le projet de modification doit être notifié aux personnes publiques associées suivantes :

1. L'Etat ;
2. La Région Pays de la Loire ;
3. Le Département de la Vendée ;
4. Le Parc naturel régional du Marais poitevin ;
5. La Chambre de commerce et d'industrie de la Vendée ;
6. La Chambre de métiers et de l'artisanat de la Vendée ;
7. La Chambre d'agriculture de la région Pays de la Loire ;
8. SNCF Immobilier (dans la mesure où il existe au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme de la commune) ;
9. La commune de Luçon.

Contenu de la modification simplifiée :

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

1. le règlement écrit.

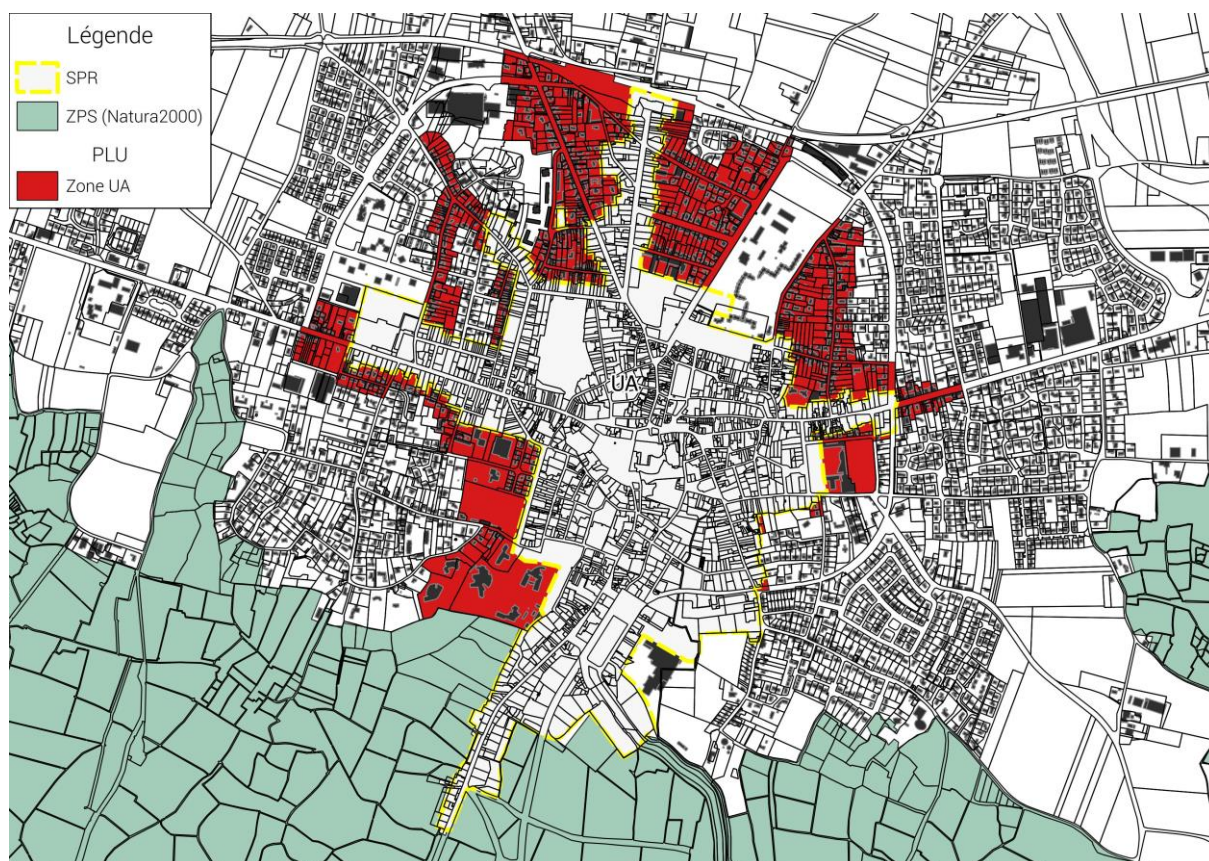
Justifications de la procédure

Zone UA, hors périmètre ZPPAUP

Le règlement de la zone UA, hors périmètre ZPPAUP, n'autorise pas les toitures en attique.

Le projet de modification simplifiée porte sur l'autorisation de réaliser des toitures en attique afin de favoriser la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, la densification et permettre une plus grande diversité de formes urbaine en centre-ville, sans modification de la hauteur maximale des constructions (10,80 mètres à l'égout).

Les secteurs de la zone UA concerné par la présente modification sont en rouge sur la carte suivante :



Compatibilité avec le PADD

La possibilité de réaliser des toitures en attique en zone UA, hors périmètre de la ZPPAUP, apparaît compatible avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables :

II.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE

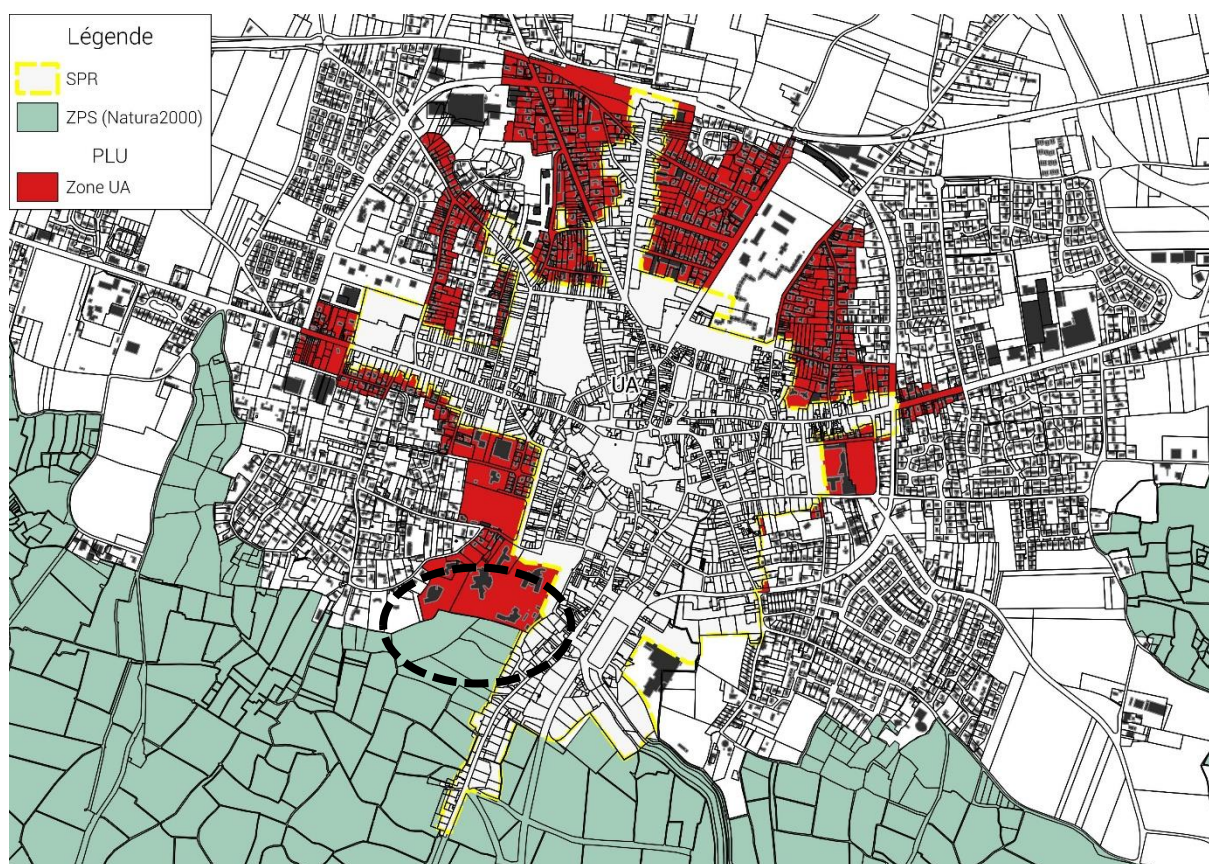
- **Formes urbaines et de densités variées** dans les nouveaux quartiers résidentiels : maisons de villes, pavillons, individuels groupés, petits collectifs.

Auto-évaluation des incidences notables sur l'environnement (rubrique 6 du formulaire « Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable »

La Communauté de Communes estime que le présent projet de modification simplifiée du PLU de Luçon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

1 La procédure n'est pas susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000.

Un secteur de la zone UA est en limite des sites Natura 2000. Cependant, le projet de modification simplifiée ne modifie pas la hauteur maximale des constructions fixée à 10,80 mètres à l'égout en R+2+C, mais uniquement la forme générale des constructions. Le projet de modification simplifiée n'a pas d'incidences supplémentaires par rapport à l'existant.



La procédure de modification simplifiée n'est donc pas susceptible de compromettre les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

2 La procédure n'a pas d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

Par nature, la modification du gabarit des toitures des constructions n'a pas d'incidences sur les milieux naturels.

3 La procédure n'a pas pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La procédure de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur, mais vise à optimiser les possibilités de construction.

4 La procédure n'a pas d'incidences sur une zone humide.

La procédure de modification ne porte pas sur une zone humide et n'augmente pas les possibilités de construire en zone humide.

5 La procédure n'a pas d'incidences sur l'eau potable.

La procédure n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage d'eau et est sans incidence pour le système d'alimentation.

6 La procédure n'a pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales.

La procédure n'apporte pas de modification sur la gestion des eaux pluviales.

7 La procédure n'a pas d'incidences sur l'assainissement.

La procédure n'apporte pas de modification sur la gestion de l'assainissement.

8 La procédure n'a pas d'incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti.

La présente modification simplifiée est hors du périmètre de la ZPPAUP. Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions n'est pas modifiée. Des parties de secteurs de la zone UA concernées par la modification simplifiée sont localisées dans des périmètres de 500 mètres des monuments historiques, l'Architecte des bâtiments de France pourra, le cas échéant, prescrire des mesures visant à protéger le patrimoine bâti.

9 La procédure ne concerne pas de sols pollués et n'a pas d'incidences sur les déchets.

La procédure ne concerne pas directement de sols pollués et est sans incidences sur les déchets.

10 La procédure n'a pas d'incidences sur les risques et nuisances.

La procédure ne concerne pas de secteurs soumis à des risques et des nuisances et n'est pas susceptible d'entraîner de nuisances.

11 La procédure n'a pas d'incidences sur l'air, l'énergie, le climat.

La procédure modifie les formes urbaines. Dans la mesure où les toitures en attique présentent un retrait par rapport aux toitures classique avec des combles, elle pourrait avoir des incidences favorables concernant la dispersion des polluants atmosphériques.

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles et sur l'exposition de la population.

La procédure n'a pas d'influence sur la mobilité.

Modifications réglementaires apportées au PLU

Changements apportés au règlement écrit

Règlement écrit de la zone UA avant modification, page 20 :

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hors périmètre de la Z.P.A.U.P.

La hauteur des constructions est limitée à **R + 2 + C** (rez-de-chaussée + 2 étages + combles éventuellement) avec un maximum de 10,80 m à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Règlement écrit de la zone UA après modification :

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hors périmètre de la Z.P.A.U.P.

La hauteur des constructions est limitée à **R + 2 + C** (rez-de-chaussée + 2 étages + combles éventuellement) ou **R + 2 + A** (rez-de-chaussée + 2 étages + attique) avec un maximum de 10,80 m à l'égout attique compris.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

Publié le

ID : 085-200073260-20241114-241_2024_32-DE



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

107 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 85 400 LUÇON

02 51 97 64 64

accueil@sudvendeelittoral.fr

www.cc-sudvendeelittoral.fr



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUCON

Notice justificative de la modification simplifiée n°3



Table des matières

La procédure	2
Document d'urbanisme en vigueur :	2
Cadre réglementaire de la procédure :	2
Contenu de la modification simplifiée :	6
Justifications de la procédure.....	7
Modifications règlementaires apportées au PLU	14
Changements apportés au règlement écrit.....	14

La procédure

Document d'urbanisme en vigueur :

La ville de Luçon est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2008. Il a fait l'objet :

1. d'une modification 1.1 approuvée le 15 décembre 2009 ;
2. d'une mise à jour le 11 novembre 2010 ;
3. d'une révision « simplifiée » 1.1 approuvée le 22 février 2011 avec évaluation environnementale partielle ;
4. d'une modification 1.2 et d'une révision simplifiée 1.2 approuvées le 25 juillet 2011 ;
5. d'une mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 29 septembre 2015 ;
6. d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 mai 2016 ;
7. d'une mise à jour le 20 mars 2019 et le 26 juillet 2021.

Cadre réglementaire de la procédure :

Le projet consiste à :

1. majorer la hauteur maximale des constructions à l'égout en zone UA, hors du périmètre de la ZPPAUP ;
2. majorer la hauteur maximale des constructions en zone 1AUE le long de la route des Moutiers, dans une bande de 20 mètres compté depuis la ligne d'accroche du bâti.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 10 mars 2023, le projet :

1. ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
2. ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Source : Légifrance

Le projet peut donc être réalisé suivant une procédure de modification, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme :

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48)

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Source : Légifrance

Par ailleurs, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 27 janvier 2017, le projet de modification n'a pas pour effet :

1. de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. de diminuer ces possibilités de construire ;
3. de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

Sous-section 1 : Modification de droit commun (Articles L153-41 à L153-44)

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Source : Légifrance

La procédure de modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45 1° du Code de l'urbanisme :

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)

Article L153-45

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Source : Légifrance

Les modalités de la mise à disposition du public ont été/vont être précisées par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral en date du 21/12/2023, conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Article L153-47

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Source : Légifrance

Conformément aux articles R104-12 et R104-33 du Code de l'urbanisme, la CCSVL estime que le présent projet de modification simplifiée du PLU de Luçon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. **L'autorité environnementale doit donc être saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R104-37 :**

► **Article R104-12**

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

► **Article R104-33**

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles [R. 104-19](#) à [R. 104-27](#).

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Source : Légifrance

Selon l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public, le projet de modification doit être notifié aux personnes publiques associées suivantes :

1. L'Etat ;
2. La Région Pays de la Loire ;
3. Le Département de la Vendée ;
4. Le Parc naturel régional du Marais poitevin ;
5. La Chambre de commerce et d'industrie de la Vendée ;
6. La Chambre de métiers et de l'artisanat de la Vendée ;
7. La Chambre d'agriculture de la région Pays de la Loire ;
8. SNCF Immobilier (dans la mesure où il existe au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme de la commune) ;
9. La commune de Luçon.

Contenu de la modification simplifiée :

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

1. le règlement écrit.

Justifications de la procédure

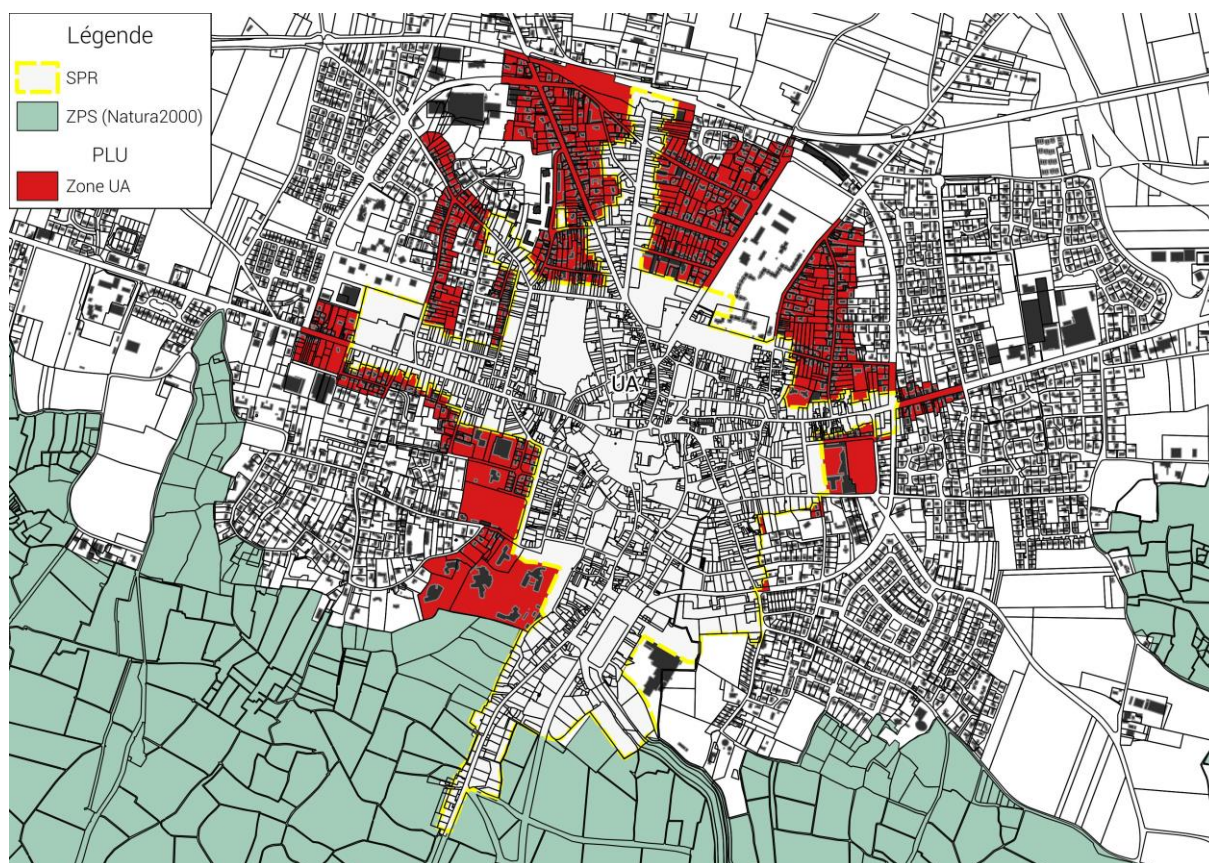
Zone UA, hors périmètre ZPPAUP

Le règlement de la zone UA, hors périmètre ZPPAUP, fixe une hauteur maximale des constructions à 9 mètres à l'égout dans la limite de R+2+C.

La hauteur de 9 mètres à l'égout ne permet pas, ou difficilement, la réalisation de construction en R+2+C.

Le projet de modification simplifiée porte sur la majoration de la hauteur à l'égout de 20 %, soit 10,80 mètres, sans modification de la hauteur maximale des constructions à R+2+C.

Les secteurs de la zone UA concerné par la présente modification sont en rouge sur la carte suivante :



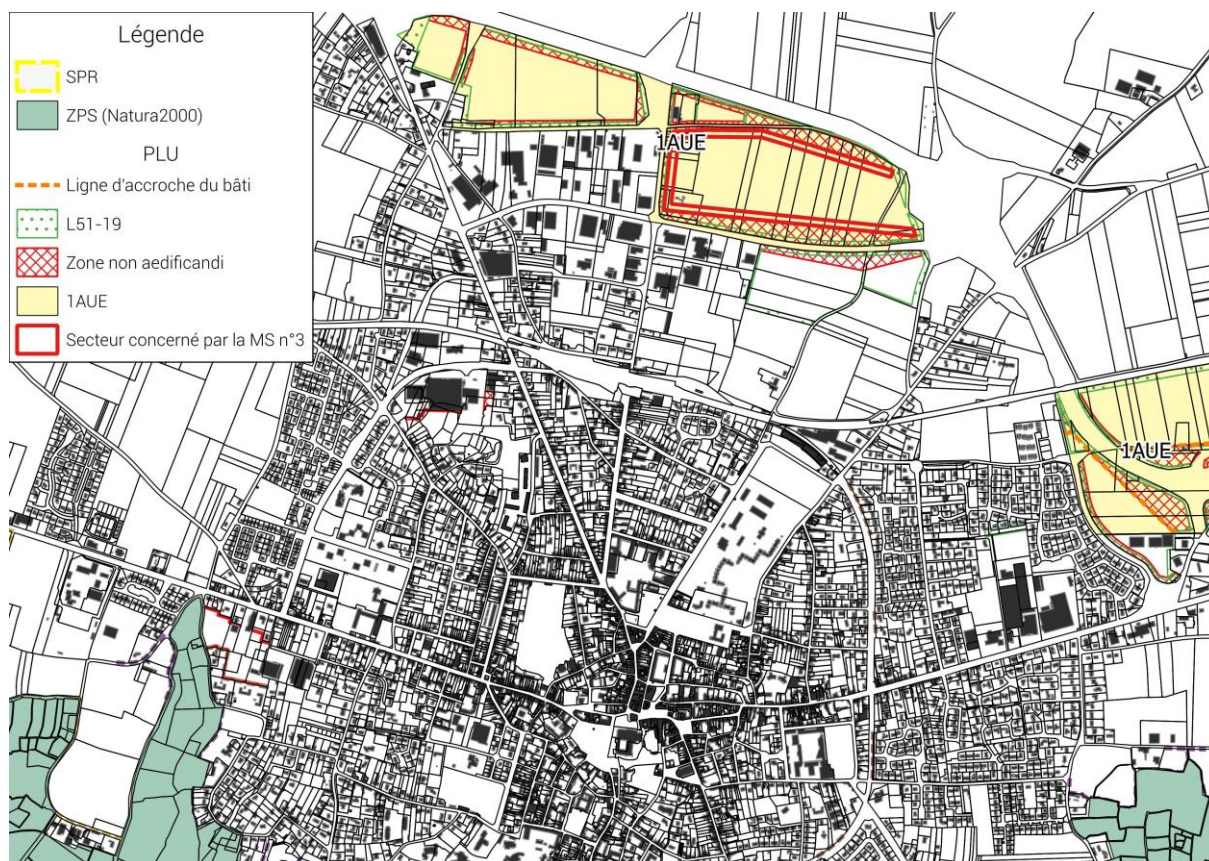
Zone 1AUE, secteur à l'Est de la route des Moutiers

Le règlement de la zone 1AUE à l'Est de la route des Moutiers fixe, dans une bande de 20 mètres comptés depuis la ligne d'accroche du bâti figurant au plan de zonage, une hauteur maximale des constructions de 6 mètres.

Cette hauteur de 6 mètres ne permet pas la réalisation des bureaux des activités industrielles de la zone, une hauteur minimale de 6,80 mètres étant requise, notamment pour le respect de la réglementation thermique des bâtiments.

Le projet de modification simplifiée porte sur la majoration de la hauteur de cette bande de 20 %, soit 7,20 mètres, sans modification de la hauteur maximale des constructions de la zone 1AUE concernée (20 mètres).

Le secteur de la zone 1AUE concerné par la présente modification est en rouge sur les cartes suivantes :





Compatibilité avec le PADD

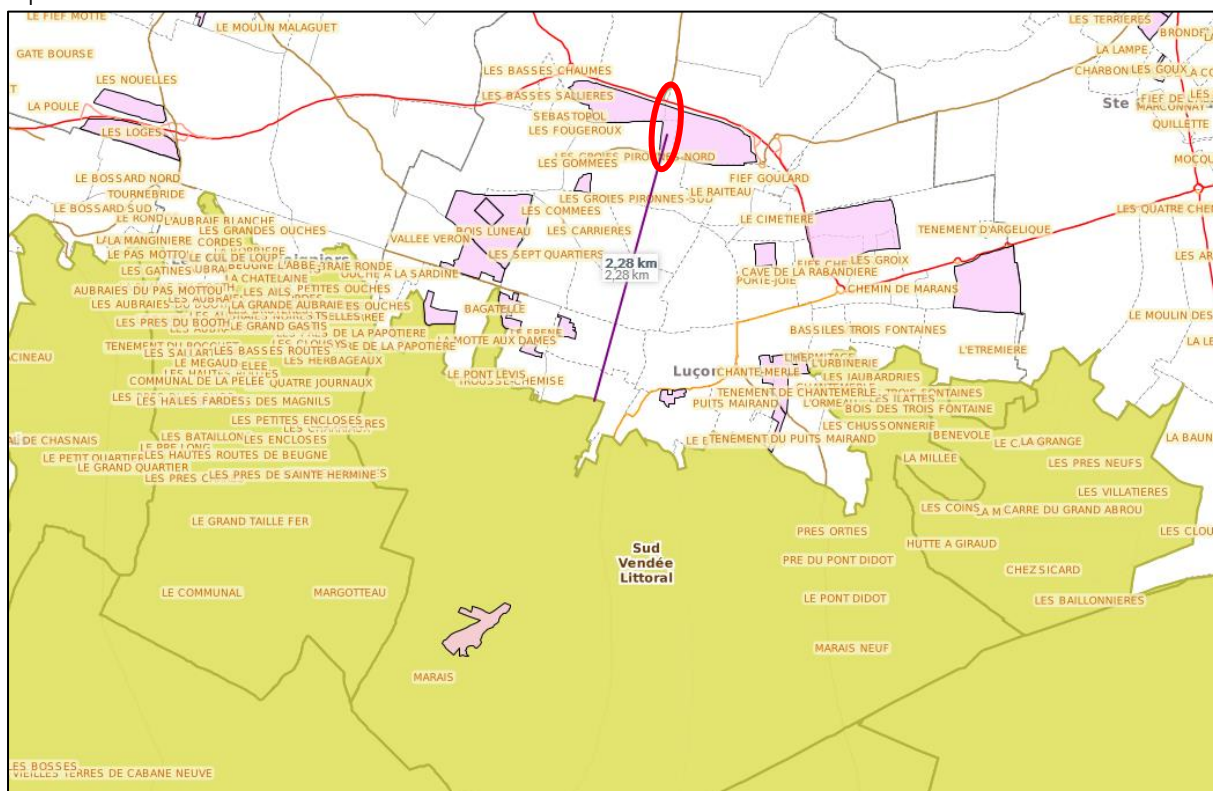
L'Augmentation de la hauteur des constructions à l'égout de la zone UA, hors périmètre de la ZPPAUP, de 9 mètres à 10,80 mètres (+20 %) et l'augmentation de la hauteur des constructions à l'est de la RD7 (route des Moutiers) de 6 mètres à 7,20 mètres (+20 %), dans la bande de 20 mètres comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, a pour objectifs de faciliter la réalisation des projets d'aménagement, ce qui permettra par ailleurs, de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols (dans une faible mesure), en compatibilité avec les orientations générales du PADD :

II.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE

- Formes urbaines et de densités variées dans les nouveaux quartiers résidentiels : maisons de villes, pavillons, individuels groupés, petits collectifs.
- Constructions plus denses dans la zone urbaine, (maisons de ville, petits collectifs, habitat groupé) pouvant être réalisées sur 2 niveaux plus les combles, permettant de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles sur le territoire communal.

La Communauté de Communes estime que le présent projet de modification simplifiée du PLU de Luçon n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le secteur de la zone 1AUE concerné par le projet de modification simplifiée est localisé à plus de 2 kilomètres d'un site Natura 2000 :



La procédure de modification simplifiée n'est donc pas susceptible de compromettre les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

Par nature, la majoration des hauteurs des constructions n'a pas d'incidences sur les milieux naturels, bien au contraire. Cette majoration va, dans une certaine mesure, limiter l'artificialisation des sols.

La majoration de la hauteur de la zone 1AUE le long de la route des Moutiers peut cependant avoir des incidences négatives sur la biodiversité, mais compte tenu de la faible majoration de la hauteur (+1,20 mètre), de la hauteur maximale autorisée au-delà de la bande de 20 mètres, et de la localisation dans une zone industrielle, les incidences peuvent être considérées comme nulles.

- 3 La procédure n'a pas pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La procédure de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur, mais vise à optimiser les possibilités de construction.

- 4 La procédure n'a pas d'incidences sur une zone humide.

La procédure de modification ne porte pas sur une zone humide et n'augmente pas les possibilités de construire en zone humide.

- 5 La procédure n'a pas d'incidences sur l'eau potable.

La procédure n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage d'eau et est sans incidence pour le système d'alimentation (pas d'augmentation de population).

- 6 La procédure n'a pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales.

La procédure n'apporte pas de modification sur la gestion des eaux pluviales. Elle peut, dans une certaine mesure, avoir des incidences positives par la limitation de l'artificialisation des sols qu'elle pourrait engendrer.

- 7 La procédure n'a pas d'incidences sur l'assainissement (pas d'augmentation de population).

- 8 La procédure n'a pas d'incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti.

La majoration de la hauteur maximale des constructions à l'égout en zone UA est hors du périmètre de la ZPPAUP. Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions n'est pas modifiée. Des parties de secteurs de la zone UA concernées par la modification simplifiée sont localisées dans des périmètres de 500 mètres des monuments historiques.

Le secteur de la zone 1AUE concerné par la procédure est situé en continuité d'un secteur dont les hauteurs maximales sont de 20 mètres et est entouré par une bande paysagère à créer d'environ 7 à 10 mètres de large. Les incidences de la procédure sur le paysage peuvent être considérées comme nulles.

- 9 La procédure ne concerne pas de sols pollués et n'a pas d'incidences sur les déchets.

- 10 La procédure n'a pas d'incidences sur les risques et nuisances.

La procédure ne concerne pas de secteurs soumis à des risques et des nuisances et n'est pas susceptible d'entraîner de nuisances.

11 La procédure n'a pas d'incidences sur l'air, l'énergie, le climat.

La hauteur maximale des constructions n'est pas modifiée pour la zone UA (R+2+C) et pour la zone 1AUE (20 mètres). La procédure n'a pas d'influence sur les formes urbaines, la dispersion ou la concentration des polluants atmosphériques.

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles et sur l'exposition de la population.

La procédure n'a pas d'influence sur la mobilité.

Modifications réglementaires apportées au PLU

Changements apportés au règlement écrit

Règlement écrit de la zone UA avant modification, page 20 :

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

La hauteur des constructions est limitée à R + 2 + C (rez-de-chaussée + 2 étages + combles éventuellement) avec un maximum **de 9 m** à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Règlement écrit de la zone UA après modification :

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 - Hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

La hauteur des constructions est limitée à R + 2 + C (rez-de-chaussée + 2 étages + combles éventuellement) avec un maximum **de 10,80 m** à l'égout.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 4 m. Toutefois, si le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur de la construction à l'égout comme au faîtage ne doit pas excéder 3 m sur la limite ; néanmoins, si le bâtiment présente un mur pignon en limite, la hauteur au faîtage de ce mur pignon pourra atteindre jusqu'à 4 m. Les établissements commerciaux et artisanaux ne sont pas assujettis à ces hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Règlement écrit de la zone 1AUE avant modification, page 75 :

Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Dans la zone 1AUE, à l'exception des secteurs 1AUEa

Les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de :

1. A l'Ouest du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres,
2. A l'Est du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande,
3. A l'Est de la RD 7 (Route des Moutiers) : **6 mètres** dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 20 mètres au-delà de cette bande ; toutefois, au Nord de la VC 17 (Chemin des 13 Pas), la hauteur sera limitée à 4 m,
4. au Nord et à l'Ouest de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande ; au Sud la hauteur sera limitée à 4 m,

5. Dans le secteur 1AUE du Fiefs-Chevaux, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 8 mètres au Sud de la VC 205 (Route Bourdine) et de 4 m au Nord de cette dernière.

Le long des lignes d'accroche du bâti mentionnées ci-dessus, les constructions devront présenter une hauteur identique.

Règlement écrit de la zone 1AUE après modification :

Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Dans la zone 1AUE, à l'exception des secteurs 1AUEa

Les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de :

1. A l'Ouest du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres,
2. A l'Est du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande,
3. A l'Est de la RD 7 (Route des Moutiers) : **7,20 mètres** dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 20 mètres au-delà de cette bande ; toutefois, au Nord de la VC 17 (Chemin des 13 Pas), la hauteur sera limitée à 4 m,
4. au Nord et à l'Ouest de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande ; au Sud la hauteur sera limitée à 4 m,

5. Dans le secteur 1AUE du Fiefs-Chevaux, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 8 mètres au Sud de la VC 205 (Route Bourdine) et de 4 m au Nord de cette dernière.

Le long des lignes d'accroche du bâti mentionnées ci-dessus, les constructions devront présenter une hauteur identique.



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

107 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 85 400 LUÇON

02 51 97 64 64

accueil@sudvendeelittoral.fr

www.cc-sudvendeelittoral.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA VENDEE
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL

ARRETE N°032/2021

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Luçon

La Présidente de la Communauté de Communes,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R153-18, définissant la procédure de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code des postes et des communications électroniques, notamment ses articles L.54, R.21, R.25, et R.31 ;

VU l'arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF et de l'arrêté du 1^{er} mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luçon.

ARRETE :

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Luçon est mis à jour à la date du présent arrêté.

Article 2 : Cette mise à jour a pour effet d'intégrer l'arrêté du 18 mars 2021 portant abrogation des décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF et de l'arrêté du 1^{er} mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange à ses annexes.

Article 3 : Le présent arrêté sera :

- affiché pendant un mois en Mairie de Luçon et au siège de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;

- adressé à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Directeur Général de l'Agence Nationale des Fréquences et à Monsieur le Maire de la Commune de Luçon.

Article 4 : Les documents du PLU modifiés par la mise à jour sont tenus à la disposition du public à la Mairie de Luçon, à la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 5 : Madame la Présidente de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral est chargée de l'exécution du présent arrêté.

A Luçon, le 26/07/2021

La Présidente,
Brigitte HYBERT

La Présidente,

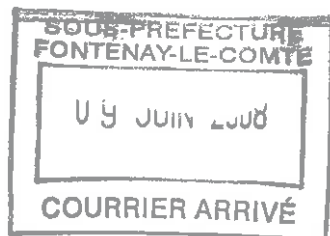
- ♦ Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- ♦ Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Transmis au contrôle de légalité :
Publié le

DEPARTEMENT
DE VENDEE



COMMUNE
DE LUÇON



Vu pour être annexé à la délibération du
C.M. en date du **30 MAI 2008**

Le Maire

Pour le Maire,
Daniel GACHET Maire Adjoint,
délégué à l'urbanisme, l'agriculture
et le développement durable, par
arrêté du 17 mars 2008



APPROBATION PLU 1.0

5.1.a

Fiche des servitudes
d'utilité publique

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 30 mai 2008

NOM D'APPEL	CODE	OBJET	DATE CREATION	GESTIONNAIRE
PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES	AS 1	- périmètres de protection du captage d'eau potable de "Sainte Germaine" définis par arrêté préfectoral du	30/06/1981	DDAF DDASS
MONUMENTS HISTORIQUES	AC 1	<u>couvent des Ursulines :</u> - La chapelle du 18è siècle, inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH le <u>ensemble cathédrale :</u> - cathédrale, classée monument historique le - cloîtres, classés monument historique le - façades et toitures de l'ensemble des bâtiments subsistants de l'évêché, à l'exception du cloître déjà classé; aile Est, y compris la bibliothèque; bâtiment des archives diocésaines; orangerie et communs; puits dans le jardin (cad. AL 7,26,27,544,545) inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH le <u>maison, 9 place Édouard Herriot :</u> -les façades et les toitures; le portail et le mur avec la galerie fermant la cour; l'escalier à mur d'échiffre avec sa rampe en fer forgé; le grand salon et la chambre contiguë avec leur décor au rez-de-chaussée (cad. AP 161) inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH le <u>immeuble : 12, rue du Général de Gaulle - 2 rue de l'Hôtel de Ville :</u> la cheminée peinte du 17ème siècle se trouvant au premier étage (cad. AO 517) inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH le <u>château d'eau et ancienne usine d'électricité attenante, avenue du Président Wilson :</u> - usine d'électricité (cad. AO 254) inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH le - château d'eau (cad. AO 254) classé MH le	06/01/1927 09/08/1906 02/04/1915 31/12/1992 05/12/1984 19/05/1988 31/07/1991 10/02/1992	SDAP " " " " " " " " " "
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	AC 4	ZPPAUP qui annule le périmètre de protection des 500m autour des MH situés dans la zone, créée le	26/12/2000	SDAP

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
- 4 AOUT 2006
COURRIER ARRIVÉ

NOM D'APPEL	CODE	OBJET	DATE CREATION	GESTIONNAIRE
CANALISATIONS ELECTRIQUES	I 4	- poste électrique de Luçon - ligne 90 kV Luçon - Mouzeuil - ligne 90 kV Beaupuy - Luçon - Sirmière - ligne 90 kV Grues - Luçon - ligne 90 kV Beaulieu - Luçon		RTE
VOIES FERREES	T 1	- voie ferrée n° 530 : La Roche sur Yon - La Rochelle		SNCF
RADIOELECTRIQUES-PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES DES CENTRES D'EMISSION ET DE RECEPTION Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021	PT 2	- station de Luçon, instituée par décret du - liaison hertzienne Angles - Luçon, instituée par décret du - liaison hertzienne Chaillé les Marais - Luçon, instituée par décrets du 13 juin 1994 et - liaison hertzienne La Roche sur Yon - Luçon, instituée par décret du - liaison hertzienne Luçon - Saint Xandre reliant les stations de Luçon au lieu-dit "Bel Air" et Saint Xandre lieu-dit "La Ribotelière" approuvée le Les zones de dégagement ainsi que les hauteurs NGF à ne pas dépasser pour toutes constructions nouvelles sont indiquées sur la carte annexe n° 2 - liaison hertzienne Luçon - La Tranche sur Mer (cette liaison n'étant plus en service, il n'est pas utile de la maintenir en annexe du nouveau PLU. L'abrogation du décret a été demandée et sera notifiée aux collectivités selon la procédure en vigueur)	23/10/1981 21/12/1990 09/09/1994 23/10/1981 20/10/1987	FRANCE TELECOM
LIGNES ET INSTALLATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES	PT 3	câbles régionaux : - câble à fibres optiques F206, tronçon n° 3, posé en terrain privé au N-O de la commune puis, rejoignant en terrain public la RD746 (à proximité du lieu-dit "Sébastopol") pour longer cette RD jusqu'à l'entrée de la ville - câble à fibres optiques F206, tronçon n° 4, posé en terrain public le long de la RD949 depuis la sortie de la ville jusqu'à la limite de la commune de Luçon avec celle de Sainte Gemme la Plaine - câble n° 21 08 E, posé en terrain public, joignant la RD949 (aux environs du lieu-dit "Porte-Joie" à la RD 50 (au lieu-dit "La Routière") puis longeant cette RD50 pour rejoindre la commune de Champagné les Marais - câble n° 307, posé en terrain public depuis le centre ville en direction du Nord-Est de la commune		" "

COMMUNE de LUCON

Les servitudes à prendre en compte dans le nouveau plan local d'urbanisme concernent la station et les liaisons hertziennes suivantes :

1 - Station hertzienne : LUCON (CCT n° 085 22 010 – ANFR n° 085 022 0010)

La zone secondaire de dégagement protégeant la station est constituée par un cercle de ~~1000~~ m de rayon, où l'altitude maximum autorisée pour toute construction nouvelle est : 40 m N.G.F. précisée sur les différents extraits de plans ci-joints.

Cette servitude de protection radioélectrique contre les obstacles a été instituée par le décret du 23 octobre 1981.

2- Liaison hertzienne : ANGLES - LUCON

Pour la zone spéciale de dégagement, à l'intérieur d'un couloir de 100 mètres de large dans l'azimut 251° 02', la servitude de hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est l'altitude : 45 mètres N.G.F. indiquée sur le document ci-joint.

Cette servitude de protection radioélectrique contre les obstacles a été instituée par le décret du 21 décembre 1990 (ci-joint, l'extrait du plan FH 89 NTE 068, échelle 1/25000).

3- Liaison hertzienne : CHAILLE LES MARAIS - LUCON

Pour la zone spéciale de dégagement, à l'intérieur d'un couloir de 100 mètres de large dans l'azimut 131° 06', la servitude de hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est l'altitude : 40 mètres N.G.F. indiquée sur le document ci-joint.

Cette servitude de protection radioélectrique contre les obstacles a été instituée par les décrets des 13 juin et 9 septembre 1994 (ci-joint, l'extrait du plan FH 93 NTE 086, échelle 1/25000).

4- Liaison hertzienne : LA ROCHE SUR YON - LUCON

Pour la zone spéciale de dégagement, à l'intérieur d'un couloir de 200 mètres de large dans l'azimut 321° 22', la servitude de hauteur à respecter pour toute construction nouvelle est l'altitude : 60 mètres N.G.F. indiquée sur le document ci-joint.

Cette servitude de protection radioélectrique contre les obstacles a été instituée par le décret du 23 octobre 1981 (ci-joint, l'extrait du plan FHS 737, échelle 1/50000).

5- Liaison hertzienne : LUCON - SAINT XANDRE

Cette liaison hertzienne (ci-joint la carte itinéraire n° FH 95 NA 724), pour laquelle il n'existe pas de plan, est en service sur la commune. Elle a été approuvée par l'Agence Nationale des Fréquences le 20 octobre 1987 (SIS n° 69826). Elle relie les stations hertziennes de :

LUCON lieu-dit « Bel Air » (ANFR 085 022 0010 – coordonnées 46° 28' 17'' N – 01° 08' 54'' O) – azimuth 175° 10' vers SAINT XANDRE .

et SAINT XANDRE lieu-dit « La Ribotelière » (ANFR 017 022 0015 – coordonnées 46° 12' 21'' N – 01° 06' 57'' O) – azimuth 355° 11' vers LUCON.

6 – Actuellement, la commune est également grevée par la servitude de la zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne : **LUCON - LA TRANCHE SUR MER** . Cependant, cette liaison n'étant plus en service, il n'apparaît pas utile que la servitude instituée par son décret du 20 juin 1989 soit maintenue pour ce Plan Local d'Urbanisme. En effet, l'abrogation de celle-ci a été demandée et sera notifiée aux collectivités locales selon la procédure en vigueur.

En cas de construction nouvelle de grande hauteur comme un silo, une éolienne ou bien dans la perspective d'une rehausse de construction existante, aux abords des zones de servitudes, veuillez nous consulter afin que ces obstacles ne soient pas implantés dans l'axe d'une liaison hertzienne.

Service à consulter :

France Télécom U.R.R. Pays de la Loire
GRR/FH
5 rue du Moulin de la Garde
BP 53149
44331 NANTES Cedex 3

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Secrétariat Général

DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Cellule d'Ingénierie et de Servitudes
Section Sites et Servitudes

MEMOIRE EXPLICATIF

Concernant le projet d'établissement de servitudes radioélectriques contre les obstacles au bénéfice du centre de :

LUCON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111

Dossier	Commentaires
1 – <u>Emplacement du centre.</u> Département de la Vendée Commune de LUCON Lieu dit BOULEVARD MICHEL PHELIPPON Coordonnées géographiques Longitude : 001°W10'28" Latitude : 46°N27'52" Altitude : 14 mètres NGF	Les coordonnées géographiques sont exprimées en degrés, minutes et secondes (WGS84). La longitude est comptée à partir du méridien origine de Greenwich.
2 – <u>Nature du centre.</u>	Station de terre du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée (85).
3 – <u>Rappel des textes établissant les servitudes.</u> Les servitudes qui font l'objet du présent projet seront établies conformément aux dispositions du code des postes et des communications électroniques (art. L 54 à L 56 et art. R 21 à R 26).	
4 – <u>Etendue et nature des servitudes projetées.</u> 4a – Limites des zones de dégagement. Il sera créé autour du centre : - une zone primaire de 150 mètres. - une zone secondaire de largeur 119 mètres et de longueur 2000 mètres.	Les limites de ces zones sont figurées sur les plans joints : - en rouge pour la zone primaire. - en noir pour la zone secondaire.

Dossier	Commentaires
4b - Limite de cote des obstacles fixes ou mobiles dans les zones de dégagement. Dans les zones de dégagement, il sera interdit, sauf autorisation du ministre de l'intérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes définies ci-après : - hauteur maximale autorisée dans la zone primaire de dégagement : 16 mètres hors-sol. - hauteur maximale autorisée dans la zone secondaire de dégagement : 15 mètres hors-sol. 4c- Etendues boisées. 5 – <u>Obstacles existant dans les zones de servitudes envisagées.</u>	Service à consulter seulement pour demande de dérogation : MONSIEUR LE PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE OUEST S.Z.S.I.C. 2 Place Saint Méline CS 96417 35064 RENNES CEDEX Tél. : 02 99 67 80 12 02 99 67 80 13 Pas de déboisement envisagé. Néant à la connaissance du demandeur.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Secrétariat Général

DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Cellule d'Ingénierie et de Servitudes
Section Sites et Servitudes

MEMOIRE EXPLICATIF

Concernant le projet d'établissement de servitudes radioélectriques contre les obstacles au bénéfice du faisceau hertzien :

De LUCON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111
à L'ORBIE/LA BALINGUE (Vendée), n° ANFR : 085 014 0115

Dossier	Commentaires
1 – <u>Parcours du faisceau.</u> Station terminale A Département de la Vendée Commune de LUCON Lieu dit BOULEVARD MICHEL PHELIPPON Coordonnées géographiques Longitude : 001°W10'28" Latitude : 46°N27'52" Altitude : 14 mètres NGF Station terminale B Département de la Vendée Commune de L'ORBIE Lieu dit LA BALINGUE Coordonnées géographiques Longitude : 000°W45'40" Latitude : 46°N29'46" Altitude : 97 mètres NGF 2 – <u>Rappel des textes établissant les servitudes.</u> Les servitudes qui font l'objet du présent projet seront établies conformément aux dispositions du code des postes et des communications électroniques (art. L 54 à L 56 et art. R 23 à R 26).	Les coordonnées géographiques sont exprimées en degrés, minutes et secondes (WGS84). La longitude est comptée à partir du méridien origine de Greenwich.

Dossier	Commentaires
3 – <u>Etendue et nature des servitudes projetées.</u> 3a – Limites de la zone spéciale de dégagement. Entre les deux stations mentionnées plus haut, il est créé une zone spéciale de dégagement dont la largeur est fixée à 128 mètres. Cette zone est figurée en VERT sur le plan joint. 3b – Limite de cote des obstacles fixes ou mobiles dans la zone spéciale de dégagement. Dans la zone spéciale de dégagement ainsi définie, il sera interdit, sauf autorisation du ministre de l'intérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes rapportées au nivellement mentionnées sur la coupe de terrain du plan joint. 3c- Etendues boisées. 4 – <u>Obstacles existant dans les zones de servitudes envisagées.</u>	Service à consulter seulement pour demande de dérogation : MONSIEUR LE PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE OUEST S.Z.S.I.C. 2 Place Saint Méline CS 96417 35064 RENNES CEDEX Tél. : 02 99 67 80 12 02 99 67 80 13 Pas de déboisement envisagé. Néant à la connaissance du demandeur.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Secrétariat Général

DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Cellule d'Ingénierie et de Servitudes
Section Sites et Servitudes

MEMOIRE EXPLICATIF

Concernant le projet d'établissement de servitudes radioélectriques contre les obstacles au bénéfice du faisceau hertzien :

De CHÂTEAU-GUIBERT/LA CHOLETIERE (Vendée), n° ANFR : 085 014 0107
à LUCON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111

Dossier	Commentaires
1 – <u>Parcours du faisceau.</u> Station terminale A Département de la Vendée Commune de CHÂTEAU-GUIBERT Lieu dit LA CHOLETIERE Coordonnées géographiques Longitude : 001°W17'34.10" Latitude : 46°N33'44.30" Altitude : 81 mètres NGF Station terminale B Département de la Vendée Commune de LUCON Lieu dit BOULEVARD MICHEL PHELIPPON Coordonnées géographiques Longitude : 001°W10'28" Latitude : 46°N27'52" Altitude : 14 mètres NGF 2 – <u>Rappel des textes établissant les servitudes.</u> Les servitudes qui font l'objet du présent projet seront établies conformément aux dispositions du code des postes et des communications électroniques (art. L 54 à L 56 et art. R 23 à R 26).	Les coordonnées géographiques sont exprimées en degrés, minutes et secondes (WGS84). La longitude est comptée à partir du méridien origine de Greenwich.

Dossier	Commentaires
3 – <u>Etendue et nature des servitudes projetées.</u> 3a – Limites de la zone spéciale de dégagement. Entre les deux stations mentionnées plus haut, il est créé une zone spéciale de dégagement dont la largeur est fixée à 119 mètres. Cette zone est figurée en VERT sur le plan joint. 3b – Limite de cote des obstacles fixes ou mobiles dans la zone spéciale de dégagement. Dans la zone spéciale de dégagement ainsi définie, il sera interdit, sauf autorisation du ministre de l'intérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes rapportées au nivellement mentionnées sur la coupe de terrain du plan joint. 3c- Etendues boisées. 4 – <u>Obstacles existant dans les zones de servitudes envisagées.</u>	Service à consulter seulement pour demande de dérogation : MONSIEUR LE PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE OUEST S.Z.S.I.C. 2 Place Saint Méline CS 96417 35064 RENNES CEDEX Tél. : 02 99 67 80 12 02 99 67 80 13 Pas de déboisement envisagé. Néant à la connaissance du demandeur.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR,
DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Secrétariat Général

DIRECTION DES SYSTÈMES D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Cellule d'Ingénierie et de Servitudes
Section Sites et Servitudes

MEMOIRE EXPLICATIF

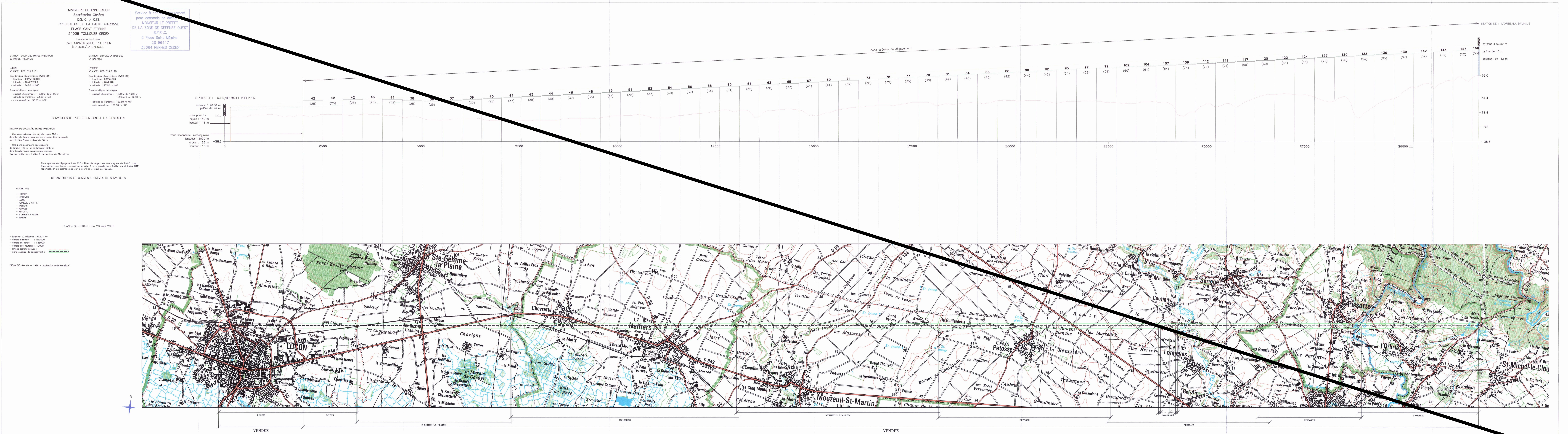
Concernant le projet d'établissement de servitudes radioélectriques contre les obstacles au bénéfice du faisceau hertzien :

De LA TRANCHE-SUR-MER/LE FORCIN (Vendée), n° ANFR : 085 014 0121
à LUCON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111

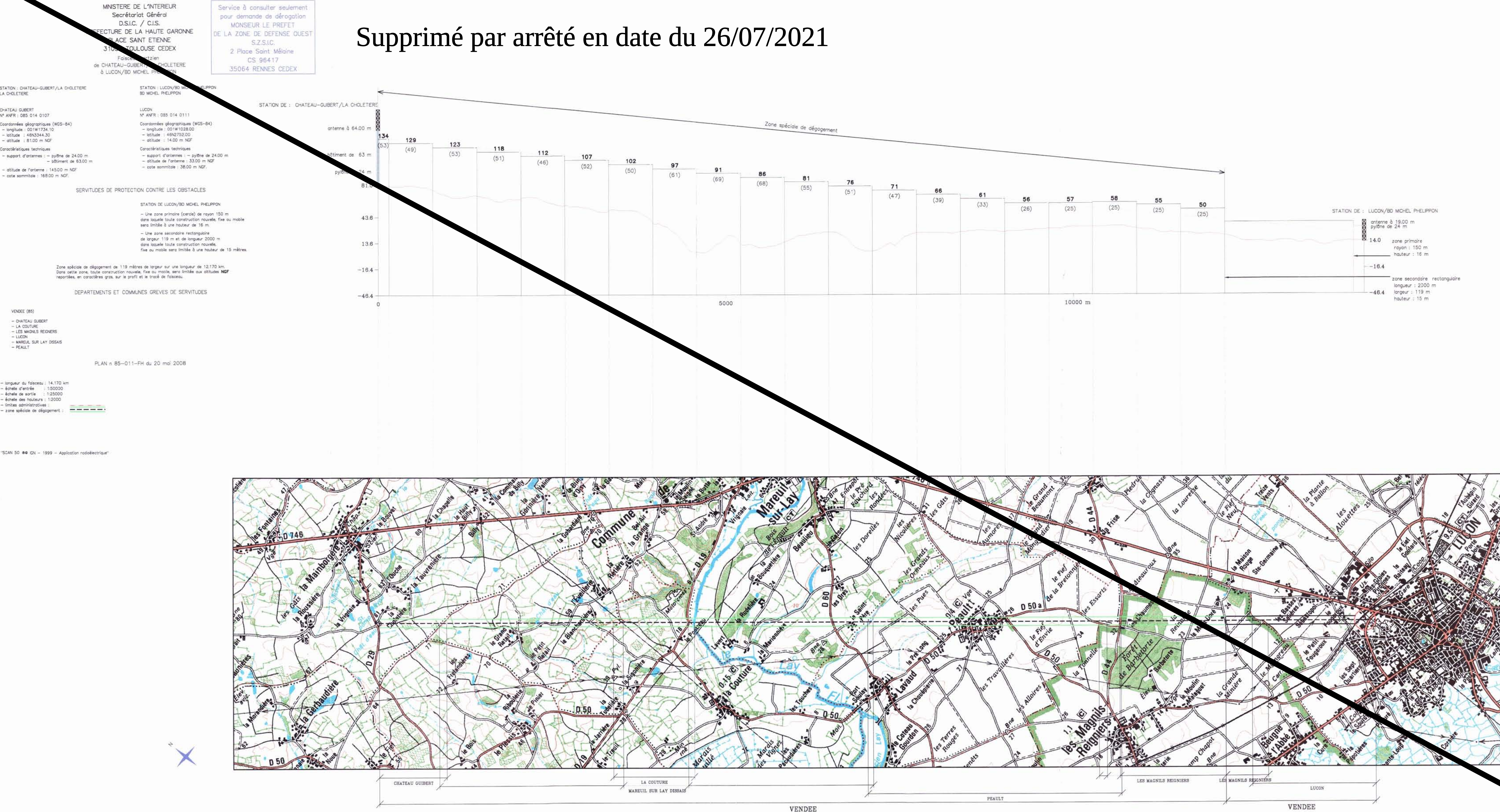
Dossier	Commentaires
1 – <u>Parcours du faisceau.</u> Station terminale A Département de la Vendée Commune de LA TRANCHE-SUR-MER Lieu dit LE FORCIN Coordonnées géographiques Longitude : 001°W25'05.30" Latitude : 46°N21'21.50" Altitude : 4 mètres NGF Station terminale B Département de la Vendée Commune de LUCON Lieu dit BOULEVARD MICHEL PHELIPPON Coordonnées géographiques Longitude : 001°W10'28" Latitude : 46°N27'52" Altitude : 14 mètres NGF 2 – <u>Rappel des textes établissant les servitudes.</u> Les servitudes qui font l'objet du présent projet seront établies conformément aux dispositions du code des postes et des communications électroniques (art. L 54 à L 56 et art. R 23 à R 26).	Les coordonnées géographiques sont exprimées en degrés, minutes et secondes (WGS84). La longitude est comptée à partir du méridien origine de Greenwich.

Dossier	Commentaires
3 – <u>Etendue et nature des servitudes projetées.</u> 3a – Limites de la zone spéciale de dégagement. Entre les deux stations mentionnées plus haut, il est créé une zone spéciale de dégagement dont la largeur est fixée à 123 mètres. Cette zone est figurée en VERT sur le plan joint. 3b – Limite de cote des obstacles fixes ou mobiles dans la zone spéciale de dégagement. Dans la zone spéciale de dégagement ainsi définie, il sera interdit, sauf autorisation du ministre de l'intérieur, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes rapportées au nivellement mentionnées sur la coupe de terrain du plan joint. 3c- Etendues boisées. 4 – <u>Obstacles existant dans les zones de servitudes envisagées.</u>	Service à consulter seulement pour demande de dérogation : MONSIEUR LE PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE OUEST S.Z.S.I.C. 2 Place Saint Melaine CS 96417 35064 RENNES CEDEX Tél. : 02 99 67 80 12 02 99 67 80 13 Pas de déboisement envisagé. Conformément à la connaissance du demandeur.

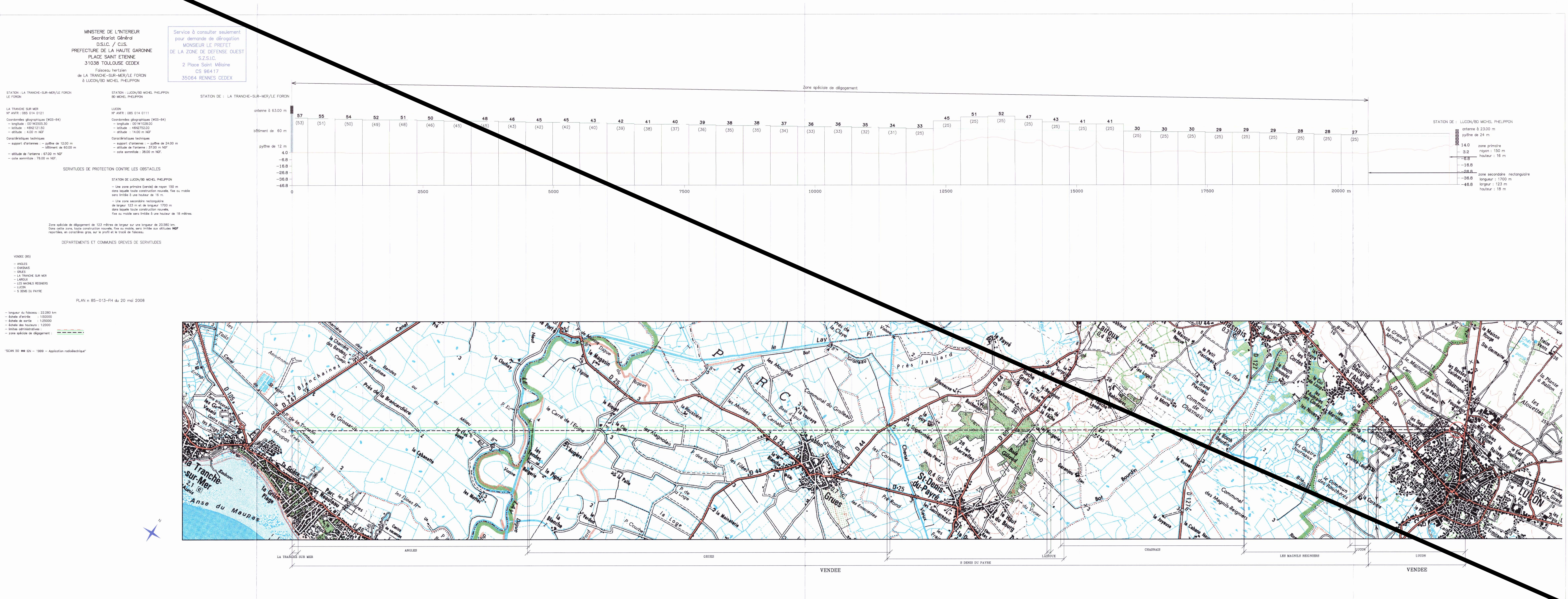
Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021



Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021



Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021



REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DE LA VENDEE
**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD VENDEE LITTORAL**

ARRETE N°A012/2019

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Luçon

La Présidente de la Communauté de Communes,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-2, R.151-51 à R.151-53 et R.153-18 ;
- VU** le Code de l'Environnement et notamment l'article L.581-14-1 ;
- VU** l'arrêté Préfectoral n°2016-DRCTAJ/3-688 en date du 28 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral,
- VU** l'arrêté préfectoral n°2017-DRCTAJ/3 -842 en date du 26 décembre 2017 approuvant les statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;
- VU** la délibération N°216-2018-32 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral en date du 19 juillet 2018 approuvant le dossier du Règlement Local de Publicité de Luçon ;
- VU** la délibération du Conseil Municipal de Luçon en date du 30 mai 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la compétence « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral au titre de ses compétences obligatoires depuis le 1er janvier 2017,

Considérant que par application de l'article L153-3 du Code de l'Urbanisme, par dérogation aux articles L153-1 et L153-2 et pendant une période de cinq ans à compter de sa création, une Communauté de Communes issue d'une fusion entre un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale et un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale ne détenant pas cette compétence peut prescrire la révision d'un Plan Local d'Urbanisme existant sans être obligé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme couvrant l'ensemble de son périmètre.

ARRÊTE :

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Luçon est mis à jour à la date du présent arrêté pour y annexer :

- Le Règlement Local de Publicité de la Commune de Luçon.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie et à la Préfecture. Le dossier du Règlement Local de Publicité de Luçon est disponible sur le site internet de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral : <https://www.cc-sudvendeelittoral.fr/Reglement-local-de-publicite-Lucon.html?retour=back>

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral et à la Mairie de Luçon durant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Sous-Préfet ainsi qu'à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

A Luçon, le 20 mars 2019.

La Présidente,
Brigitte HYBERT

Signé par : Brigitte Hybert
Date : 25/03/2019
Qualité : CCM SML Présidente



La Présidente,

- ♦ Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- ♦ Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Île Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication.

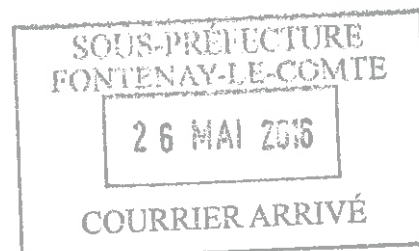
Transmis au contrôle de légalité : 25/03/19
Publié le 26/03/19

Hybert





Modification Simplifiée n°1
1. Notice explicative



Commune de Luçon

Mai 2016

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 17/05/2016
approuvant la modification simplifiée n°1 du
PLU de Luçon



Pierre-Guy PERRIER
Maire de LUÇON
Vice-Président du Conseil Régional
des Pays de la Loire


sce
Aménagement
& environnement

SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Le contexte juridique	5
3. Les objectifs de la modification simplifiée.....	8
4. Le dossier de modification simplifiée.....	9
4.1. Les modifications sur le règlement écrit.....	11
4.2. Les modifications sur le règlement graphique.....	19
4.3. Impacts de la modification simplifiée sur le PLU.....	22
5. Les modifications suite à la mise à disposition du public.....	27

1. Préambule

La commune de Luçon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mai 2008. A la date d'aujourd'hui, il a fait l'objet de deux mises en compatibilité par déclaration de projet. La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 3 juillet 2012. Les études sont en cours.

Un porteur de projet souhaite aménager une partie de la zone d'activité dite des Fiefs-Chevaux dans son extrémité ouest en continuité des activités industrielles et artisanales. Ce projet est porté par une entreprise présente dans la zone mais qui souhaite se développer et replacer son activité sur un site plus stratégique. En parallèle, l'entrepreneur souhaite réaliser une opération immobilière. Ainsi, le projet consiste à construire des cellules en vue d'y implanter en premier lieu un garage automobile (75% de la surface sera dédiée à de l'activité de mécanique automobile, les 20% restant seraient dédiés au commerce de voiture) et de louer à des artisans le reste des bâtiments.

Le secteur de projet est situé le long de la RD 949 sur une parcelle identifiée en 1AUEa au PLU actuellement en vigueur. Le PLU actuel ne permet pas d'autoriser ce projet, puisque la zone 1AUEa est une zone économique à caractère commercial et tertiaire, qui précise dans son article 1 que les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt sont interdites.

La commune, consciente de l'enjeu économique pour l'entreprise et le territoire souhaite réagir rapidement pour permettre l'aboutissement de ce projet à court terme qui ne peut attendre l'aboutissement de la révision générale en cours. Ainsi, la commune souhaite modifier son PLU par la procédure de **modification simplifiée**, suivant les dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de gestion du PLU permet de procéder à un ajustement du règlement écrit et graphique pour permettre l'implantation de ce projet.

La présente notice explicative présente la procédure de modification simplifiée et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme permettant d'apprécier les reprises de chacun des documents du PLU de façon détaillée.

La modification simplifiée concerne donc les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- La présente notice explicative,
- Le PADD,
- le règlement écrit et graphique.

2. Le contexte juridique

2.1. La loi SRU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le raisonnement est inversé :

- toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris accélérée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

Dès lors il nous faut vérifier de quelle procédure relève l'objet d'évolution du PLU visé.

L'article L.153-34 fixe les buts exclusifs de la procédure de révision

La procédure de révision permet de modifier intégralement le contenu du document, en modifiant son économie générale. La révision doit être utilisée pour :

- Toute atteinte au PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone A ou une zone N ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Évolution du PLU de nature à induire de graves risques de nuisance.

⇒ Nous ne sommes pas dans cette optique.

Il faut alors regarder si les objets qui motivent l'évolution du PLU relèvent de la **révision accélérée** dont les objectifs sont également prévus par l'article L.153-34

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- est de nature à induire de graves risques de nuisance,
- sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables

⇒ Nous ne sommes pas dans cette optique.

Il faut alors regarder si les objets qui motivent l'évolution du PLU relèvent de la **modification** dont les objectifs sont prévus par l'article L.153-41 :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

⇒ Nous ne sommes pas dans cette optique.

Il faut alors regarder si les objets qui motivent l'évolution du PLU relèvent de la **modification simplifiée** dont les objectifs sont également prévus par l'article L.153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

⇒ Nous sommes dans ce cas de figure.

2.2. La modification simplifiée du PLU

À l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI ou de la commune compétent en matière de PLU, la procédure de modification simplifiée permet de modifier le contenu du PLU sans enquête publique, sans concertation obligatoire et sans association des personnes publiques associées. La mise à disposition du public du projet de modification permettant à la population de formuler ses observations devra néanmoins être assurée de manière continue pendant une période minimum d'un mois.

Elle peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Augmenter, dans la limite de 20 %, les règles de densité en zone U et AU ;
- Augmenter, jusqu'à 50%, les règles de densité en faveur des logements sociaux ;
- Augmenter, jusqu'à 30%, les règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique ;
- Opérer des modifications au PLU sous réserve du champ de la révision et de la modification.

Les limites :

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Eu égard aux objets poursuivis par les évolutions du PLU c'est bien la procédure de modification simplifiée qui s'impose.

2.2.1.1. La procédure de modification simplifiée du PLU

Article L153-45

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

3. Les objectifs de la modification simplifiée

3.1. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée a pour objectif de modifier le règlement sur une partie de la zone d'activité Fiefs-Chevaux.

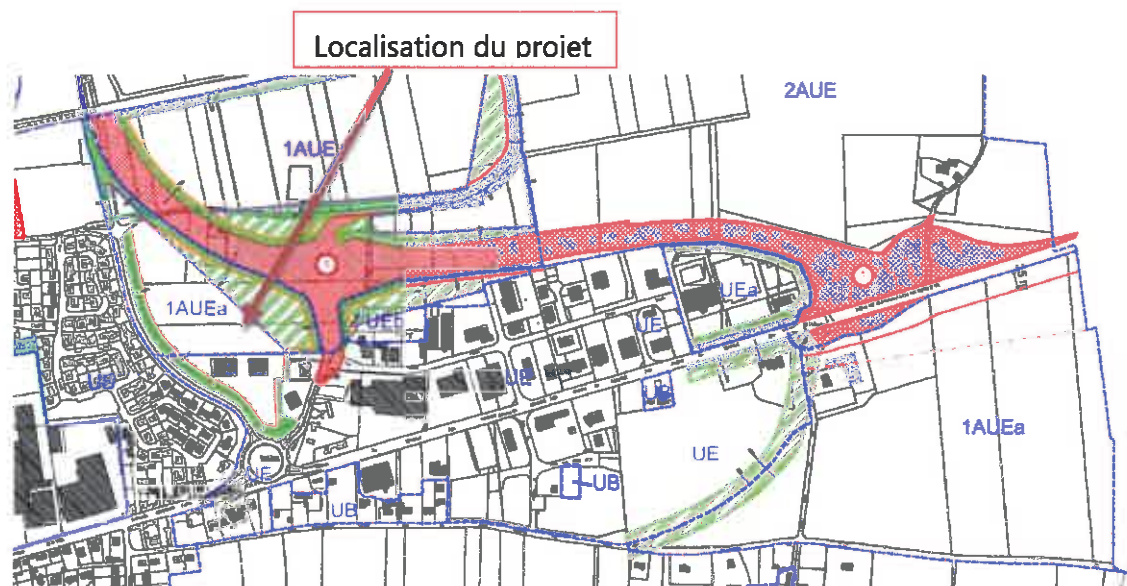
Il s'agit de modifier le règlement écrit et graphique.

3.2. Le respect des limites de la procédure de modification simplifiée

Ces modifications ne permettent pas

- la diminution d'une zone U ou AU,
- de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- la diminution des possibilités de construire (changement de zonage ou création zone humide)
- le changement les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.

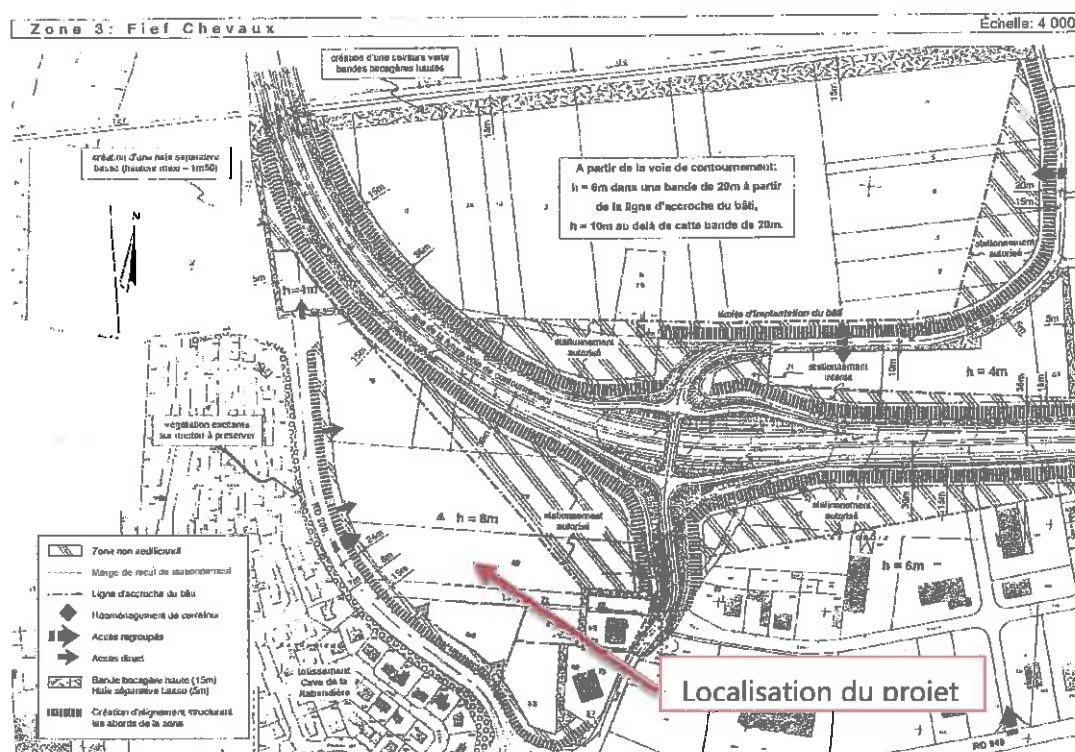
Entre outre, la procédure de modification envisagée est nécessaire et adaptée au développement souhaité pour la commune.



Extrait du zonage - PLU approuvé le 30 mai 2008

Le secteur concerné par la modification a fait l'objet d'une étude d'intégration au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, dite Loi Barnier.

La planche ci-contre synthétise les principes d'aménagement retenus au regard des cinq critères de la loi (nuisances, sécurité, urbanisme, architecture et Paysage) :



Article 1AUE 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les occupations et utilisations du sol devront respecter l'orientation d'aménagement figurant au présent PLU (document 2b) dans une relation de compatibilité et porter :

- soit sur l'ensemble du secteur,
- soit sur au moins 1 hectare (toutefois, les reliquats de secteurs, inférieurs à ces superficies, pourront également faire l'objet d'une opération d'ensemble) ;

cependant, sur les terrains déjà bâtis à la date d'approbation de la présente révision, les extensions dont l'emprise au sol est limitée à 100 m² pour les activités et 30 m² pour les habitations, et les bâtiments annexes dont l'emprise au sol est limitée à 50 m² pour les activités et 30 m² pour les habitations, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence de l'aménagement de la zone.

2.2. Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone. Ces constructions à caractère d'habitation seront obligatoirement intégrées aux bâtiments industriels, artisanaux ou tertiaires, avec une S.H.O.N. maximale de 100 m² et l'impossibilité de construire plus d'un logement par unité foncière. Seules des dépendances et extensions seront autorisées hors de l'enveloppe bâtie ici décrite, à 20 m maximum de l'habitation.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres ainsi que toute modification de l'aspect extérieur ou du volume du patrimoine bâti, archéologique ou paysager (arbre, boisement ou sentier) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

2.4. l'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AUE est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

2.5. A l'intérieur de la zone de submersion marine définie aux documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :

- que ne soient pas édifiées de clôtures pleines ou de plantations en plein, et ce afin de ne pas augmenter ou ne pas aggraver le risque d'inondation,
- que ne soient pas stockées de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau,
- que le niveau bas des constructions soit édifié à 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence (+ 3,80 m NGF normalisé 1969),
- que ne soit pas construits de caves ni de sous-sols enterrés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 3 - Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sauf autorisation, les sentiers touristiques, les voies express.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions relatives à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagé, et à celles exigées pour leur classement éventuel ultérieur dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Elles devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel avec ou sans épuration par le sol est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction sera obligatoirement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique. Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

4.4. Local déchets

Un local déchets pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

Article 1AUE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans les espaces urbanisés :

- Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 949,
- 35 m de l'axe de la RD 2949,
- 15 m de l'axe des autres RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

- En agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- Voie de contournement Nord : la ligne d'accroche du bâti figure sur les documents graphiques,
- RD 200-949 : ~~à l'exception du secteur 1AUEa~~, la ligne d'accroche du bâti figure sur les documents graphiques, ~~en secteur UEa, le recul minimal est de 24 m,~~
- 19 m de l'axe des VC 17 (Chemin des 13 Pas), VC 10 (Route de Sainte-Germaine) et RD 7 (Route des Moutiers),
- 15 m de l'axe de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres),
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, en et hors agglomération, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure, tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

6.2. En dehors des espaces urbanisés :

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- 100 m de l'axe de la RD 949 (toutefois, pour le secteur de la Ferme Neuve, voir au document graphique 4.1.)
- 75 m de l'axe de la RD 2949 et de la RD 746.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Article 1AUE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives (uniquement si la parcelle voisine est classée UE, 1AUE ou 2AUE), à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics, le recul pourra être réduit à 1 mètre sans condition de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUE 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUE 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Dans la zone 1AUE, à l'exception des secteurs 1AUEa

Les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de :

1. A l'Ouest du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres,
2. A l'Est du VC 10 (Route de Sainte-Germaine) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande,
3. A l'Est de la RD 7 (Route des Moutiers) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 20 mètres au-delà de cette bande ; toutefois, au Nord de la VC 17 (Chemin des 13 Pas), la hauteur sera limitée à 4 m,
4. au Nord et à l'Ouest de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres) : 6 mètres dans la bande de 20 m comptée à partir de la ligne d'accroche du bâti, 10 mètres au-delà de cette bande ; au Sud la hauteur sera limitée à 4 m,

5. Dans le secteur 1AUE du Fiefs-Chevaux, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 8 mètres au Sud de la VC 205 (Route Bourdine) et de 4 m au Nord de cette dernière.

Le long des lignes d'accroche du bâti mentionnées ci-dessus, les constructions devront présenter une hauteur identique.

10.2. - En secteur 1AUEa

Dans le secteur 1AUEa de la rue du Président de Gaulle, les bâtiments sont exemptés de la règle des hauteurs, excepté pour les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation, jouxtant ou non cette dernière, dont la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3 m au droit des limites séparatives.

Dans le secteur 1AUEa de la Ferme neuve, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 10 mètres.

~~Dans le secteur 1AUEa du Fiefs Chevaux, les constructions ou installations devront respecter une hauteur maximale à l'égout de 8 mètres au Sud de la VC 205 (Route Bourdine) et de 4 m au Nord de cette dernière.~~

10.3. Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AUE 11 - Aspect extérieur des constructions

▪ Bâtiments à usage d'activités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Pour cela, il sera recouru à une analyse attentive :

- des matériaux de couverture et de façades,
- des couleurs, par référence au nuancier RAL ou sur échantillon,
- des enseignes.

La façade commerciale des constructions sera orientée vers la RD 949 et la RD2949.

Les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bardages de tôle galvanisée doivent être laqués.

Les dépôts liés aux activités devront être entourés d'un écran végétal ou minéral de 2 m de hauteur.

▪ Clôtures

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

Article 1AUE 12 - Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre, et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

12.2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès:

12.2.1. Pour les constructions à usage de logement de fonction, il est exigé un minimum de deux places par logement.

12.2.2. Pour les constructions neuves à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.2.3. Pour les constructions neuves à usage commercial, il conviendra de prévoir :

1. jusqu'à 200 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m²,
2. de 200 à 500 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 22 m²,
3. de 501 à 1 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 19 m²,
4. au-delà de 1 001 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 16 m².

12.2.4. Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurant :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants ; cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

12.3. Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements sera fonction de la nature exacte du projet.

12.4. Un local deux-roues pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

12.5. Il est ici précisé que le stationnement est autorisé dans les zones *non aedificandi* à partir des marges de recul de stationnement reportées sur les documents graphiques, à l'exception de la zone *non aedificandi* du secteur situé à la fois à l'Est du contournement Nord et au Sud de la VC 205.

Article 1AUE 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts, décharges et les aires de stockage seront entourés d'un écran.

Dans les secteurs de plantations à réaliser figurant aux documents graphiques, des alignements d'arbres dans le choix d'une palette horticole seront plantés et des haies et bandes bocagères

seront constituées d'essences locales. Il sera toutefois autorisé que ces alignements et bandes soient traversées par des voies et accès.

Les végétaux retenus seront résistants et représentatifs du secteur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie ou un boisement identifiés par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, sont soumis à une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

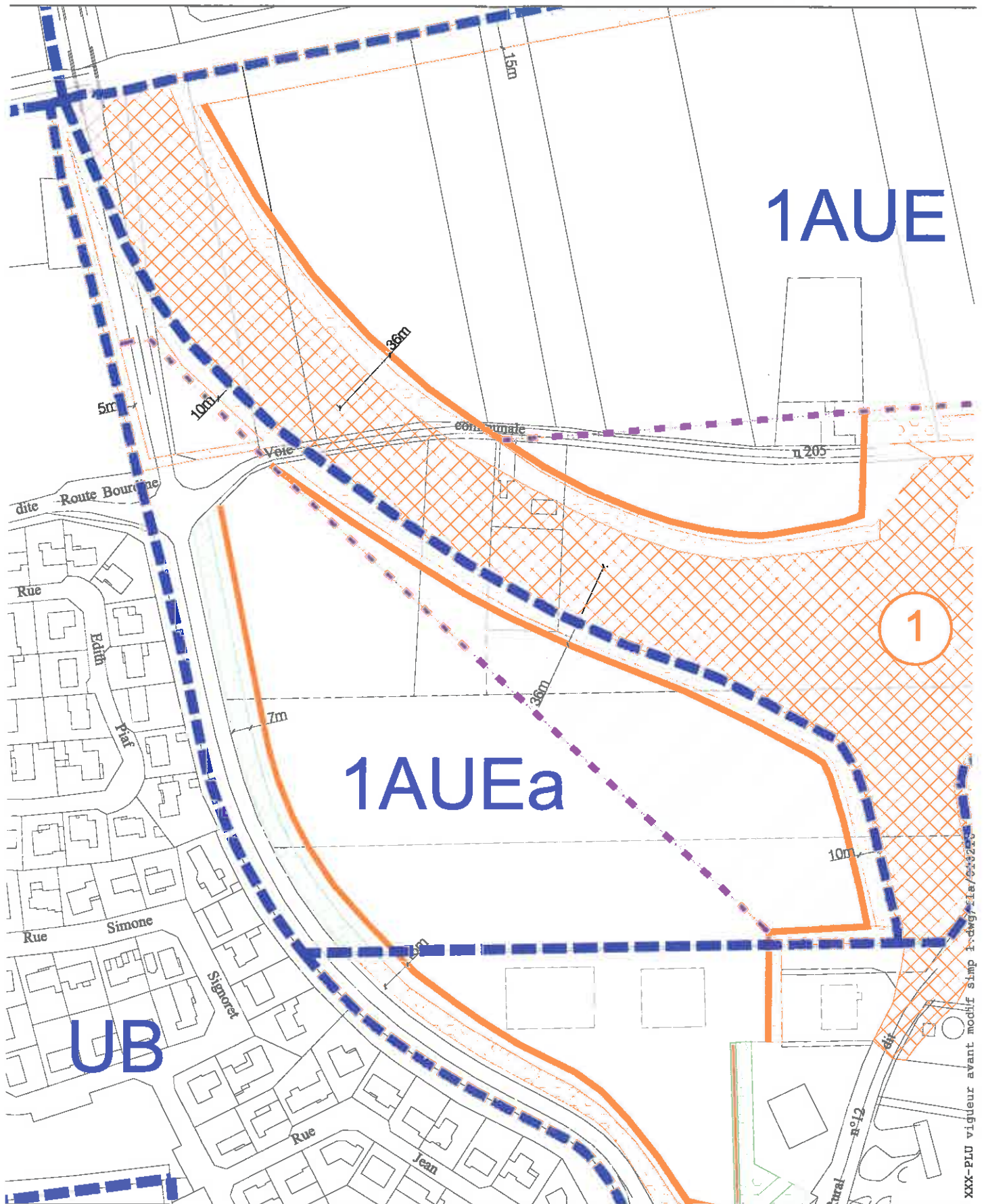
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

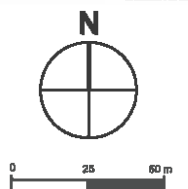
4.2. Les modifications sur le règlement graphique

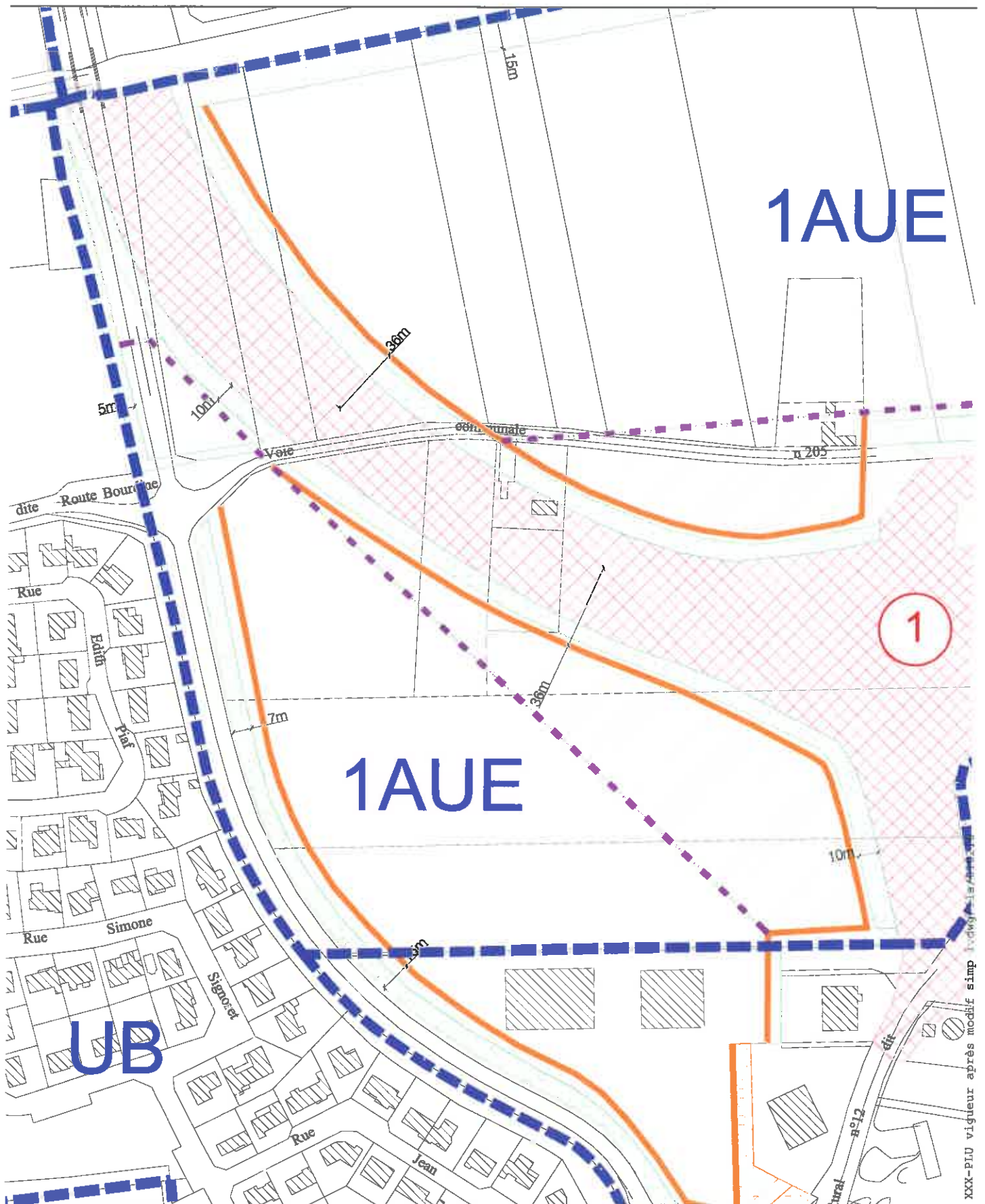
Les planches suivantes présentent un extrait du règlement graphique avant et après modification simplifiée.



Zone 1AUEa
Fief chevaux

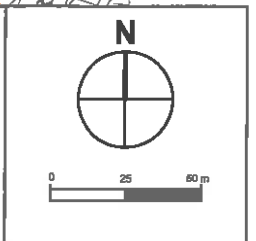
*Avant modification
simplifiée n°1*





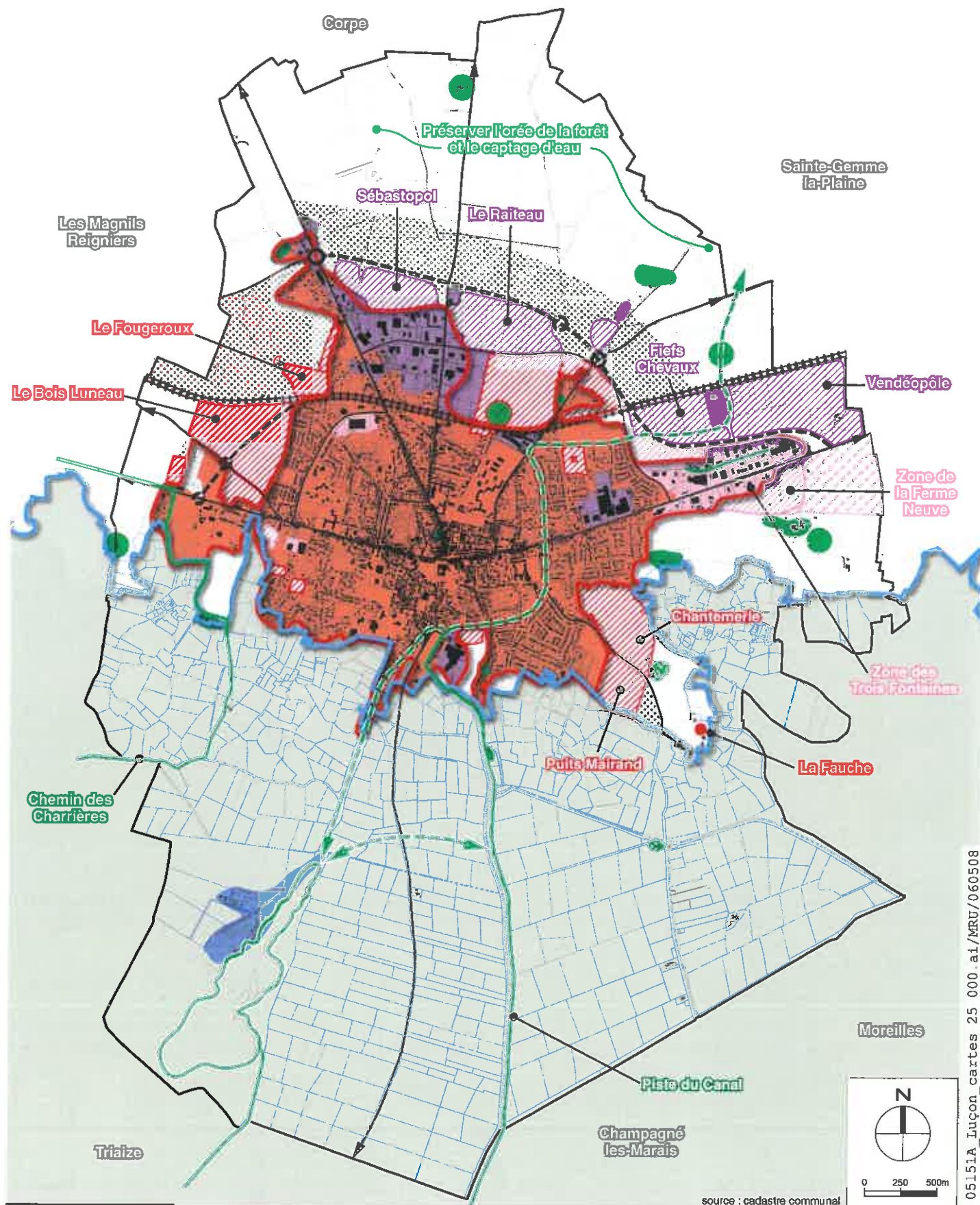
Zone 1AUEa
Fief chevaux

*Après modification
simplifiée n°1*



4.3. Impacts de la modification simplifiée sur le PLU

Les cartes du PADD doivent également être modifiées pour notifier ce changement de destination. Ainsi, les références faites à une vocation commerciale sur ce secteur sont remplacées pour une vocation artisanale.



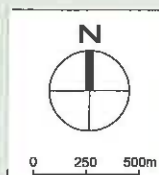
Projet d'aménagement et de développement durable

- Secteur aggloméré (mixité fonctionnelle)
- Zones d'extension urbaine (habitat)
- Hameau constructible
- Activités industrielles et/ou artisanales
- Zones d'urbanisation future (industrie et artisanat)

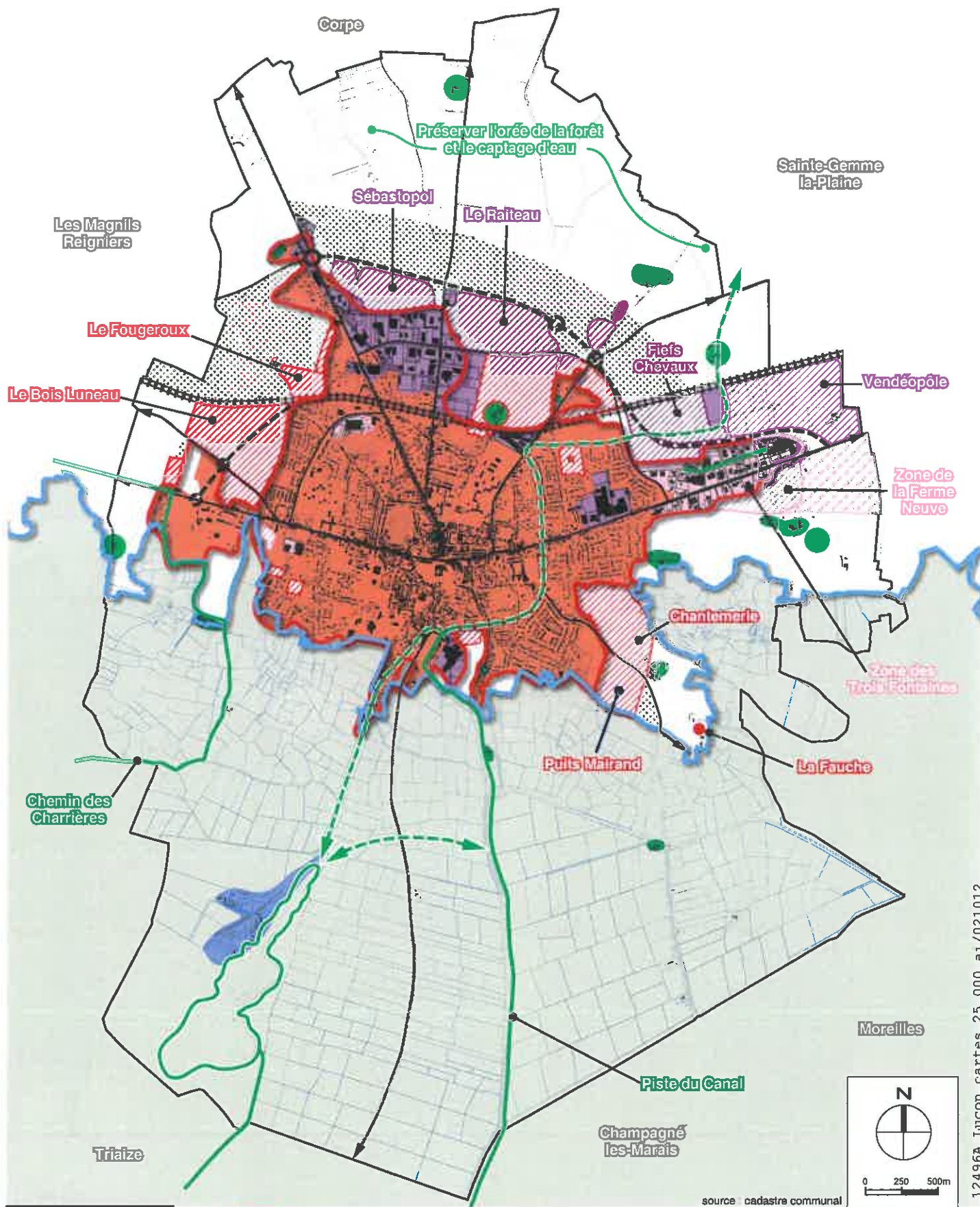
- Activités commerciales
- Zones d'urbanisation future disponibles (activités commerciales)
- Extension de l'urbanisation à vocation commerciale
- Exploitations agricoles
- Equipements collectifs

- Occupation agricole et naturelle
- Voirie à créer
- Circulations douces existantes
- Circulations douces à créer
- Ceinture agricole inconstructible
- P.S.I.C. (Natura 2000)

source : cadastre communal



05151A_Luçon_cartes 25 000. ai/MRU/060508



Projet d'aménagement et de développement durable

Après modification simplifiée n°1

- | | | |
|--|--|-----------------------------------|
| Secteur aggloméré (mixité fonctionnelle) | Activités commerciales | Occupation agricole et naturelle |
| Zones d'extension urbaine (habitat) | Zones d'urbanisation future disponibles (activités commerciales) | Voirie à créer |
| Hameau constructible | Extension de l'urbanisation à vocation commerciale | Circulations douces existantes |
| Activités industrielles et/ou artisanales | Exploitations agricoles | Circulations douces à créer |
| Zones d'urbanisation future (industrie et artisanat) | Equipements collectifs | Ceinture agricole inconstructible |
| | | P.S.I.C. (Natura 2000) |

- Commerciales
- Zones d'urbanisation future disponibles (activités commerciales)
- Extension de l'urbanisation à vocation commerciale
- Industrielles et/ou artisanales
- Secteurs d'urbanisation à vocation d'activités encore disponibles
- Zones d'urbanisation future disponibles (activités industrielles et artisanales)
- Agricoles

- Collectifs actuels
- Collectifs en projet
- Espaces verts

- Secteur aggloméré (mixité fonctionnelle)
- Sites potentiels de renouvellement urbain
- "Coups partis"
- Zones d'urbanisation future disponibles (habitat)
- Hameau constructible

→ Réseau de voirie majeur

Principaux échangeurs

 Echangeurs en projet

 Retraitement de voirie

et de carrelours

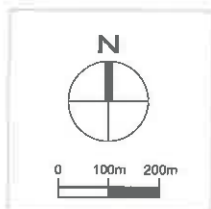
— Liaisons douces existantes

■ ■ ■ Liens doux à créer

Cintura agricola

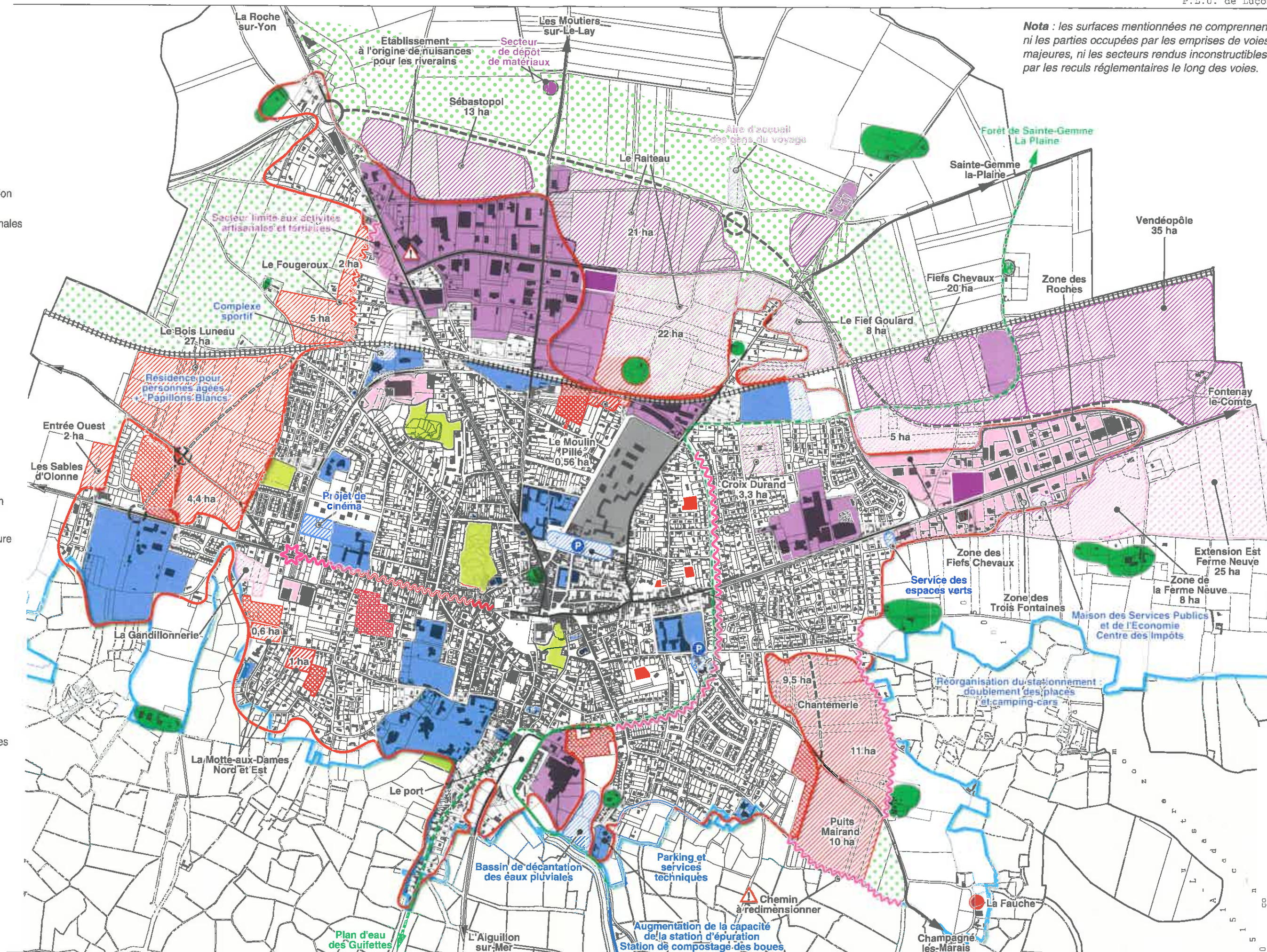
inconstructible

DOI: 10.1002/anie.201100551



source : cadastre communal

Nota : les surfaces mentionnées ne comprennent ni les parties occupées par les emprises de voies majeures, ni les secteurs rendus inconstructibles par les reculs réglementaires le long des voies.



source : cadastre communal

12496A-Luçon_cadastre zoom 2.ai/csr/241012

5. Les modifications suite à la mise à disposition du public

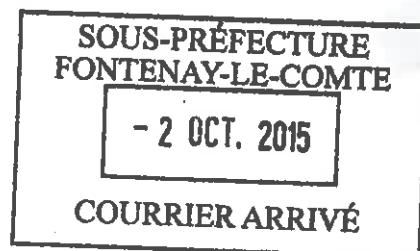
La mise à disposition du dossier de modification simplifiée à destination du public s'est déroulée du 17 mars au 18 avril 2016. Les remarques formulées dans le registre n'amènent pas à modifier le document entre sa mise à disposition et l'approbation.

En revanche, la DDTM dans son mail du 7 avril 2016 signale un problème sur la carte du PADD. Il s'agit d'une erreur matérielle qui s'est glissée au moment de l'établissement des fichiers PDF. La carte du PADD figurant dans le dossier d'approbation est donc corrigée pour être conforme au document approuvé en 2008.



Mise en compatibilité du P.L.U. par déclaration de projet

Mise aux normes de la station d'épuration d'Eurial
1b – Notice explicative



Ville de Luçon

Approbation en Conseil Municipal
du 29 septembre 2015

Pierre-Guy FERRIER
Maire de LUÇON
Conseiller Régional
des Pays de Loire



SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Le contexte juridique : la procédure de mise en compatibilité	5
3. Les caractéristiques du projet	6
3.1. L'état des lieux	7
3.2. Le projet	8
4. Impacts réglementaires du projet sur le PLU	13

1. Préambule

La commune de Luçon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mai 2008. La révision générale de celui-ci est en cours.

Le groupe coopératif laitier EURIAL possède une usine sur Luçon. Elle est située au sud de l'agglomération. Cette entreprise, contrôlée en regard de son classement ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), subit actuellement une procédure de mise en demeure en raison d'un dysfonctionnement sur le recyclage interne d'eaux de refroidissement, pour lesquelles les travaux d'amélioration sont en cours. Par ailleurs, l'entreprise souhaite faire évoluer sa production vers la fabrication de mozzarella, en diminuant progressivement la production de pâtes pressées industrielles. Cette évolution nécessite de requalifier la station d'épuration privée de l'entreprise, car dans sa configuration actuelle, elle n'a pas la capacité de traiter ces flux supplémentaires. L'entreprise a identifié une solution technique pour solutionner le problème. Cette solution consiste à changer de système d'assainissement sur les lagunes existantes, cela nécessite en outre de construire une nouvelle annexe technique en extrémité sud-ouest des lagunes.

Le PLU actuel ne permet pas de réaliser ces travaux. Et l'entreprise ne peut attendre l'aboutissement de la révision générale du PLU, dont l'approbation ne pourra être effective avant la fin de l'année 2015.

La commune, consciente de l'enjeu économique pour l'entreprise et le territoire (une cinquantaine d'emplois supplémentaires sont envisagés par cette évolution de production), souhaite réagir rapidement pour permettre à la société de réaliser les travaux nécessaires. Cette situation présente également un enjeu environnemental puisque les travaux permettront d'augmenter le volume de rejet et de flux à traiter, ce qui permettra de résorber les quelques dépassements ponctuels que la station a observé.

Ainsi, la commune souhaite modifier son PLU par la procédure de Déclaration de Projet, suivant les dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la commune de Luçon étant comprise dans un site Natura 2000, une **évaluation environnementale** a été menée pour ce projet, dont le rapport est compris dans le dossier.

2. Le contexte juridique : la procédure de mise en compatibilité

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme dispose que les communes peuvent après enquête publique se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction. Comme le stipule par ailleurs ce même article, la déclaration de projet peut s'appliquer indifféremment aux « actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Cette clarification permet aux collectivités locales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour des projets qui, bien qu'étant conduits par des opérateurs privés, n'en sont pas moins d'intérêt général.

Lorsque la réalisation d'un projet public de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées.

Cette réunion d'examen conjoint, dite PPA, sera programmée à réception de l'avis de l'autorité environnementale.

3. Les caractéristiques du projet

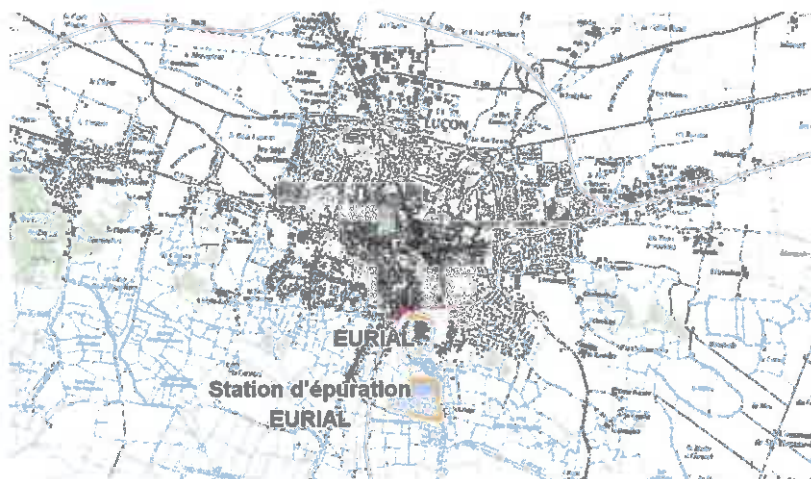
La société EURIAL exploite une unité de réception et de transformation de lait pour la fabrication de fromages sur la commune de Luçon. La laiterie se trouve en limite sud de l'agglomération de Luçon au contact direct des marais.

Les effluents issus de la production industrielle sont pompés et refoulés, via une canalisation, vers une station d'épuration, propre à l'industriel, située à une distance d'environ 400 mètres du site de l'usine, dans le marais.

L'épuration des effluents est réalisée par un traitement biologique à boues activées utilisant le procédé SBR. Le principe de ce traitement consiste à utiliser les mêmes bassins pour réaliser les différentes phases de l'épuration (alimentation, aération, décantation et extraction). Le traitement biologique est complété par une filtration sur sable.

L'accès au site industriel s'effectue par une entrée principale à partir de la rue du Quai Est du Port, le long de la RD 201. La station d'épuration se trouve à environ 400 m au sud du site. L'accès à la station se fait par la RD 746 qui relie l'Aiguillon-sur-Mer à Luçon.

Localisation du site EURIAL



La société EURIAL envisage sur son site de Luçon une augmentation de l'activité de fabrication de mozzarella. La production de pâtes pressées industrielles va quant à elle diminuer progressivement, le lait étant réaffecté à la production de mozzarella. L'augmentation de la production de mozzarella s'accompagnera également d'une augmentation de l'activité « fromage de fonte ».

Cette évolution nécessite une amélioration et une extension de sa station d'épuration.

Les aménagements auront les objectifs suivants :

- fiabilisation de la filière
- renforcement de la capacité de la station pour répondre à l'augmentation des flux d'eaux résiduelles à traiter

- amélioration du traitement pour répondre à la diminution des valeurs limites en concentration sur l'effluent épuré (DBO5, azote et phosphore).

Après étude technique, la solution retenue est une transformation de l'actuelle station biologique SBR en une station d'épuration biologique à boues activées avec séparation des boues par flottation. L'extension de la station d'épuration est prévue sur le site actuel.

3.1. L'état des lieux

Après pompage sur le site de l'usine, les effluents sont refoulés par une canalisation de diamètre 150 mm vers une station d'épuration située dans une zone de Marais, à une distance d'environ 400 mètres de l'usine.

L'installation actuelle comprend principalement :

- Un tamisage avec une maille de 750 µm
- Une lagune aérée de 6 000 m³ avec 5 turbines rapide de 22 kW
- Une lagune aérée de 4 000 m³ avec 4 turbines rapide de 37 kW, fonctionnant en SBR
- Une lagune de finition de 4 000 m³
- Une lagune de stockage de boues 6 000 m³
- Un filtre à sable ascendant de 30 m³/h
- Un canal de mesure

Après traitement les effluents sont rejetés dans le canal de Luçon.

Les ouvrages de la station d'épuration sont principalement des lagunes équipées d'éléments nécessaires à leurs fonctionnements : aérateurs, pompes, local transformateur, local technique, cuve de chlorure ferrique, filtre à sable, etc...).

La station d'épuration présente les principales difficultés suivantes :

- le vieillissement des aérateurs entraîne de fréquentes pannes,
- la capacité hydraulique du traitement final par filtration sur sable est trop faible compte tenu de l'augmentation progressive des volumes de rejets (en lien avec l'évolution de l'activité de l'usine),
- le principe de fonctionnement par SBR n'offre aucune sécurité en cas d'augmentation des charges à traiter par la station,

D'une manière générale, la station d'épuration est désormais sous-dimensionnée compte-tenu des évolutions attendues sur le site de production.

En outre, le raccordement de l'usine EURIAL à la station d'épuration communale n'est pas envisageable. En effet, la station d'épuration communale est limitée à 15 000 équivalent/habitants, alors que l'équipement actuel de l'usine est déjà à 30 000 équivalent/habitants actuellement.

3.2. Le projet

L'évolution de l'activité nécessite de faire évoluer la capacité de la station d'épuration à raison de :

- Capacité hydraulique : passage de 1 000 à 1 600 m³/j
- Capacité organique : passage de 3 240 à 6 150 DCO/j.

De plus, le projet doit intégrer un traitement plus poussé permettant de gagner en fiabilité de façon à permettre la réduction des valeurs limites sur certains paramètres. En effet, la diminution des concentrations sur les paramètres les plus sensibles pour le milieu récepteur (DBO5, azote et phosphore) permettra de respecter l'objectif de bon état vis-à-vis du SDAGE.

Les principaux travaux envisagés sur la station d'épuration pour répondre à ces objectifs sont les suivants :

- augmentation de la capacité en débit du relèvement des effluents en sortie d'usine et du prétraitement
- extension de la capacité d'aération
- séparation des boues par flottation en eau pressurisée
- extension de la capacité de traitement tertiaire (filtration sur sable)
- épaissement des boues par égouttage.

La station d'épuration est située en zone NATURA 2000. Afin de limiter les impacts sur le milieu environnant la solution technique retenue conserve l'intégralité de l'ensemble des bassins préexistants. Les bassins participants au traitement conserveront leur fonctionnalité actuelle (lagunes 1 et 2 : bassin d'aération, lagune 3 : lagune de finition et de sécurité, lagune 4 : bassin de stockage des boues). Les nouvelles installations techniques seront implantées sur les talus sans empiètement sur les bassins existants.

Ainsi, les travaux projetés sont les suivants :

- site de l'usine :
 - nouveau poste de relèvement sur le site de l'usine
- site de la station d'épuration :
 - remplacement du tamisage de tête
 - mise en place de nouveaux aérateurs flottants sur les deux bassins d'aération placés en série
 - création d'une nouvelle zone technique près de l'entrée du site (à proximité du local transformateur existant) comprenant une dalle béton de 150 m² sur laquelle seront posés les équipements suivants :
 - flottateur inox en eau pressurisée
 - transfert du filtre à sable existant et nouveau filtre à sable
 - tambour d'épaissement des boues
 - nouvelle cuve de chlorure ferrique pour traitement du phosphore
 - trois locaux en maçonnerie de 10 m² chacun environ, destinés à accueillir les installations de préparation des polymères et la nouvelle armoire électrique

Ces travaux nécessiteront le passage en enterré dans les talus entre les lagunes de canalisations et de fourreaux électriques.

Le site de la station d'épuration, bien que situé en Natura 2000, est artificialisé, puisque qu'il est composé de quatre lagunes en activité et d'un local technique au nord de la zone.

Entouré de parcelles agricoles ou par les anciennes lagunes de la station d'épuration municipale (réhabilitées en zone naturelle aquatique) et clôturé par des haies, le site est peu visible depuis la RD 746.

Le projet de renforcement de la station d'épuration :

Le projet prévoit, outre l'aménagement des lagunes, l'édification de 33 m² de bâtiment, nécessite de couler une dalle béton de 170 m². Ces nouveaux locaux techniques viendront s'implanter en limite sud-ouest du site sur les remblais existants.

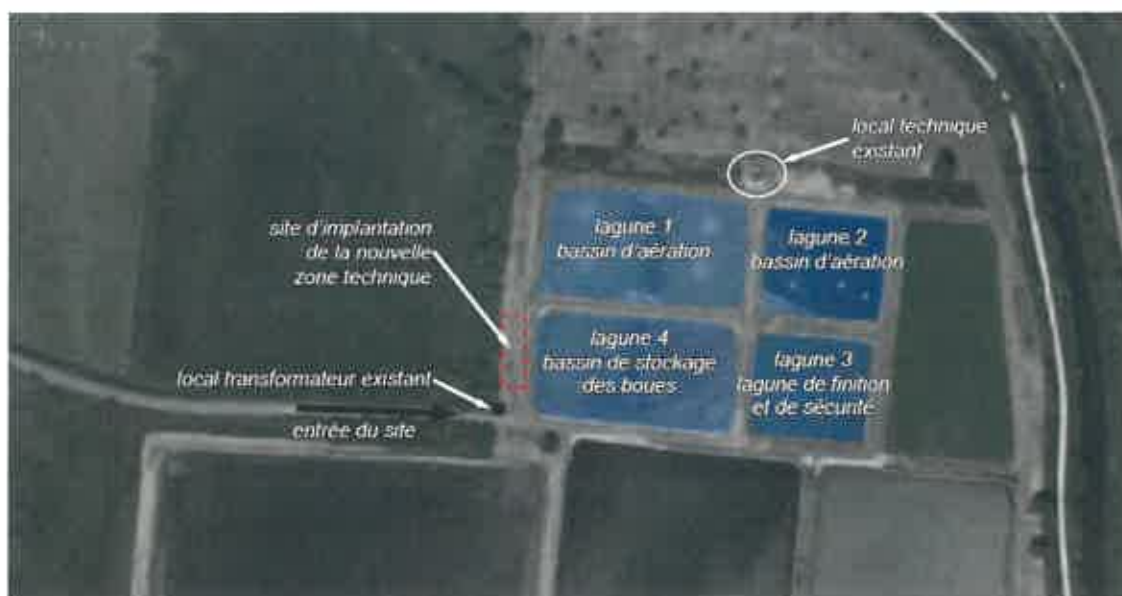
Au niveau de la station d'épuration, le nouveau filtre à sable et le flottateur à eau pressurisée seront implantés au niveau de l'entrée du site de la station, à proximité du local de transformateur existant.

Le filtre à sable actuel sera également déplacé à proximité de ces nouveaux équipements.

Le nouveau filtre à sable et le flottateur seront de la même taille que le filtre à sable actuel (5,3 m).

Enfin la cuve de chlorure ferrique actuelle de 12 m³ sera supprimée. Une nouvelle cuve de 20 m³ sera implantée avec les nouveaux équipements.

Ces nouveaux équipements seront implantés à proximité d'une haie qui en limitera ainsi l'impact visuel, comme le montre les insertions paysagères suivantes. L'impact paysager lié aux aménagements de la station d'épuration est pris en compte, le choix des équipements et de leur implantation est réalisé de manière à limiter leur impact visuel.

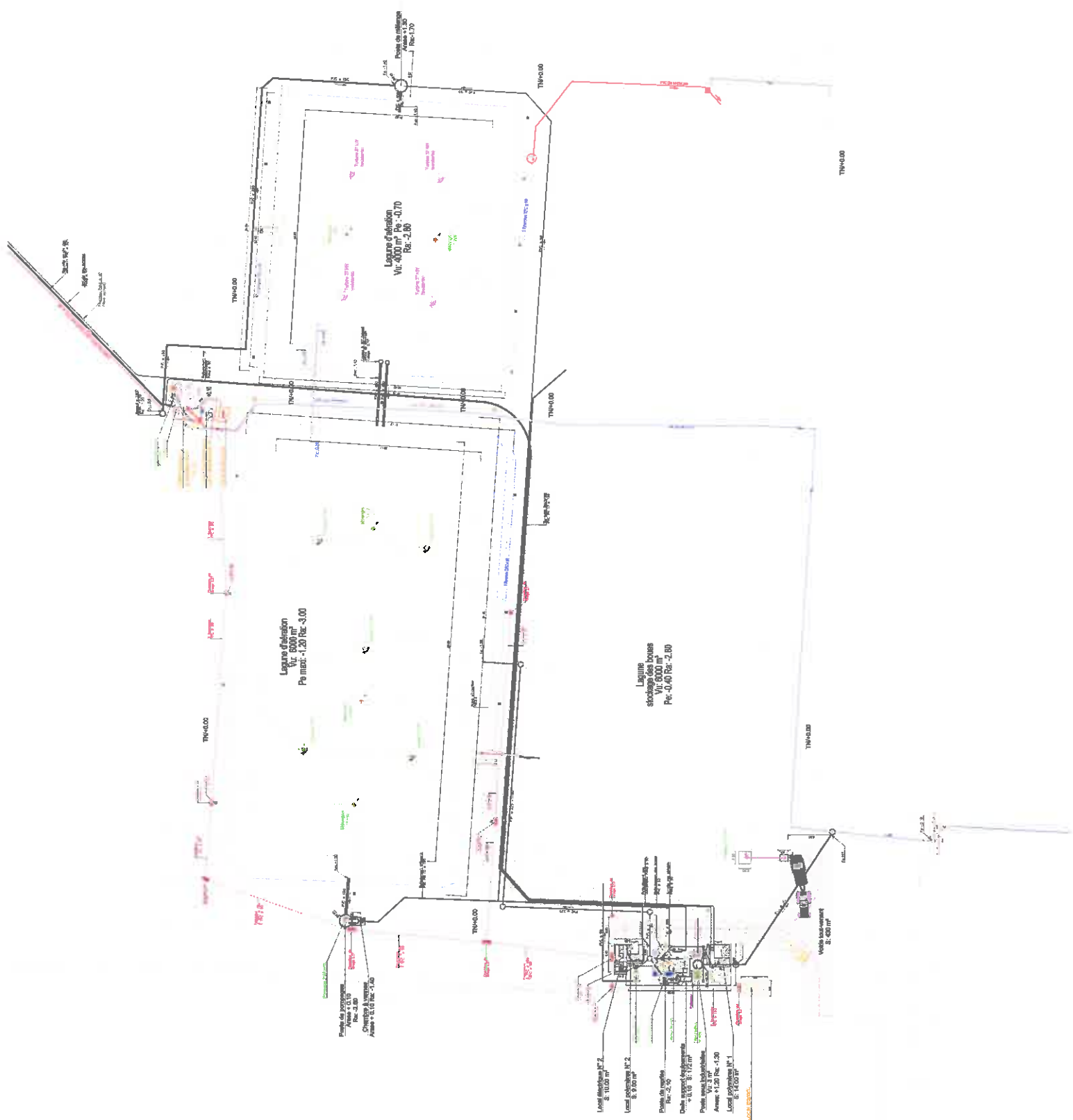


Graduated cylinder

1000mL

100mL

40mL





Etat du site actuel – source : GES



Etat projeté – source : GES



Etat projeté – source : GES

Le P.L.U. approuvé en 2008 a placé la station d'épuration d'EURIAL en zone naturelle (Nn), parce que le site est situé en zone NATURA 2000. De fait, cet espace n'était pas envisagé à la construction, à l'exception de quelques ouvrages d'intérêt général facilitant la fréquentation de ces espaces par le public. Toutefois, la nécessaire optimisation de la station d'épuration nécessite la construction de locaux techniques qui ne peuvent être autorisés dans la zone Nn du PLU. Les dispositions réglementaires du P.L.U. doivent pouvoir offrir davantage de possibilité en matière de constructibilité.

Il est donc nécessaire de mettre le P.L.U. en compatibilité avec ce projet d'intérêt général et de modifier le zonage pour intégrer le site en zone **Nde**. En effet, le PLU dispose d'un sous-secteur Nde dont le règlement est globalement adapté au présent projet. La zone Nd n'admet pas de nouvelles constructions, exceptées les équipements d'intérêt général. Elle est destinée à être protégée en raison de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le sous-secteur Nde correspond à la station d'épuration municipale qui est situé à proximité de l'équipement épuratoire d'Eurial de l'autre côté du canal. Une adaptation mineure du règlement écrit est néanmoins nécessaire.

4. Impacts réglementaires du projet sur le PLU

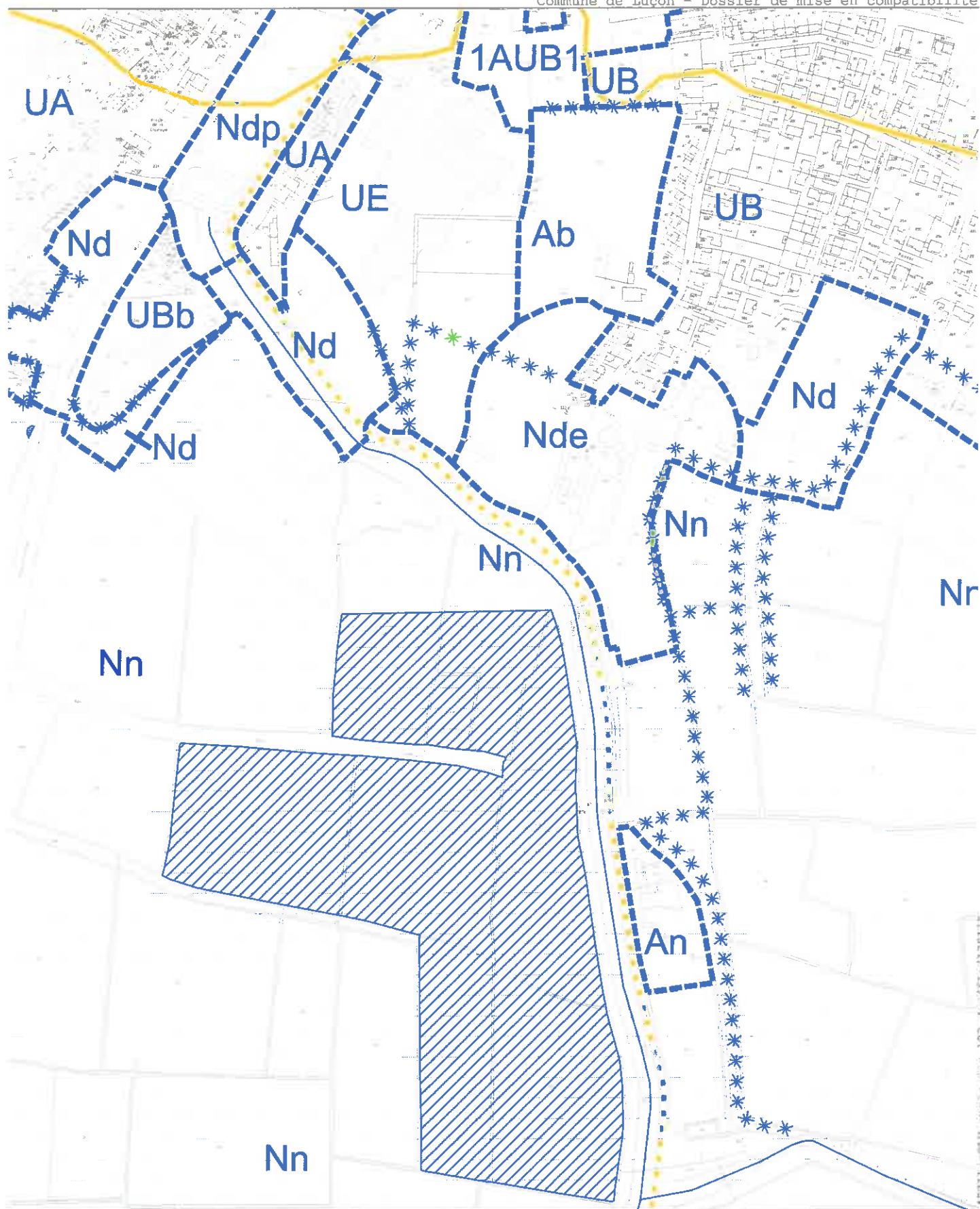
Le PLU de Luçon est revu pour passer la station d'épuration d'EURIAL de la zone Nn à la zone NDe.

Cette modification **fait progresser la zone Nde de 3,17 ha**. La zone Nn est donc réduite d'autant, ce qui correspond à 0,2% de sa superficie totale.

En outre, il convient de modifier le règlement littéral pour mettre le contenu en adéquation avec le projet ainsi, l'article 2 est revu pour autoriser les constructions (en plus des équipements et installations) liées au fonctionnement de la station d'épuration, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les pièces du PLU impactées par la mise en compatibilité sont donc :

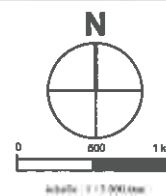
- Le règlement de la zone Nde,
- Les documents graphiques.

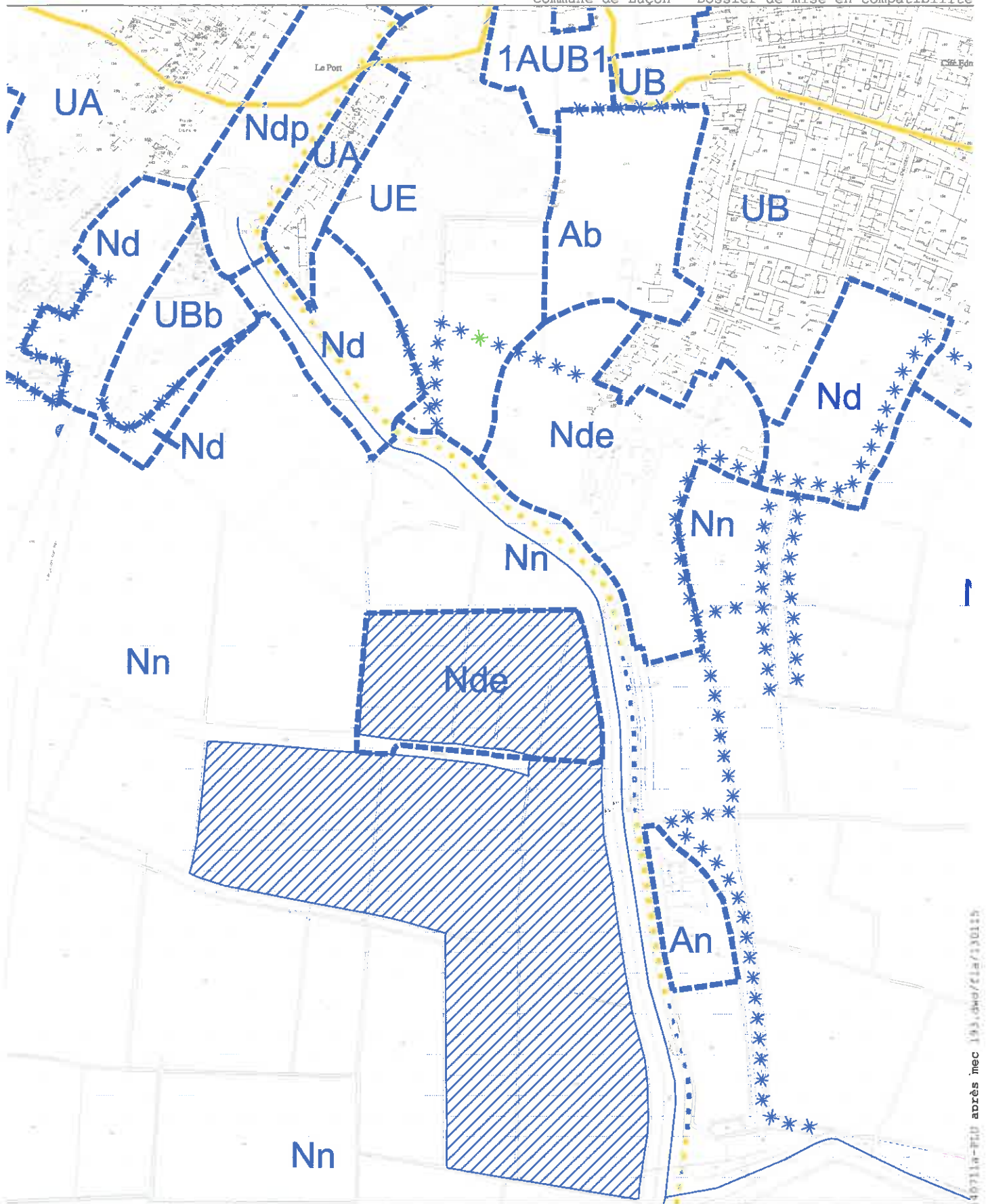


Projet EURIAL

Avant mise en
compatibilité

UA	Nom de zone	Protection au titre de l'article L123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme
■ ■ ■ ■	Limite de zone	*** Hales
□	Z.P.P.A.U.P.	■ ■ ■ Chemins et aménagements cyclables
■ ■ ■ ■	Limite extrême de submersion	Zone humide
		— Cours d'eau et plan d'eau
		■ Site présentant un intérêt archéologique

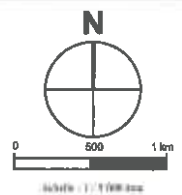




Projet EURIAL

Après mise en
compatibilité

UA	Nom de zone	Protection au titre de l'article L123.1.5. III 2° du Code de l'Urbanisme
■ ■ ■ ■	Limite de zone	***** Haies
□	Z.P.P.A.U.P.	■ ■ ■ ■ Chemins et aménagements cyclables
■ ■ ■ ■	Limite extrême de submersion	Zone humide
		— / — Cours d'eau et plan d'eau
		Site présentant un intérêt archéologique





www.sce.fr

GROUPE KERAN

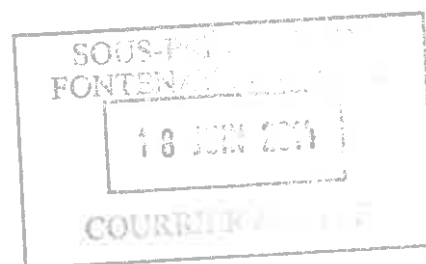


VILLE DE LUÇON

JUIN 2014

Mise en compatibilité du P.L.U.
par déclaration de projet
Quartier du port

Notice explicative



SOMMAIRE

I.	PREAMBULE	3
II.	LE CONTEXTE JURIDIQUE : LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE	3
III.	LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	5
IV.	IMPACTS REGLEMENTAIRES DU PROJET SUR LE PLU	8

I. PREAMBULE

Située aux portes du Marais Poitevin, au Sud de la Vendée, la commune de Luçon est au cœur d'un secteur délimité par les pôles urbains de La Roche-sur-Yon, La Rochelle et Niort. Elle est également située aux confins de la Côte de Lumière à l'Ouest, entre la Faute sur Mer et Les Sables d'Olonne. Luçon est à l'interface entre mer et marais. La Ville fait partie de la Communauté de Communes du Pays Né de La Mer.

Le quartier du port, à Luçon, est situé en entrée sud de la Ville. Aux contacts du marais, cet espace public offre une des premières images de la Ville en arrivant du littoral. Ce quartier est composé d'espaces publics très dimensionnés, sans aménagement particulier, bordés de constructions à usage d'habitations.

Aujourd'hui, la Ville souhaite sa requalification et lui redonner une animation et un rôle dans la vie des habitants. Parallèlement, la politique d'évolution et d'adaptation des équipements publics nécessite de trouver un site pour l'implantation d'une piscine communautaire. Luçon dispose déjà d'une piscine communale mais celle-ci n'est plus aux normes et ne peut répondre aux besoins des habitants de l'ensemble de la Communauté de Communes.

Il a été jugé opportun par l'ensemble des élus communaux et intercommunaux que le quartier du port accueille ce nouvel équipement qui viendra ainsi en tant qu'élément structurant de la requalification. Cet aménagement présente un intérêt général puisqu'il s'articule autour de la création d'un équipement public, et est déterminant pour la vie collective à l'échelle de Luçon comme à celle de la Communauté de Communes.

Le P.L.U. de Luçon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 mai 2008. Les dispositions réglementaires de ce P.L.U. ne permettant pas le projet envisagé, le dossier est à mettre en compatibilité par déclaration de projet, pour intérêt général. En effet, le P.L.U. est actuellement en cours de révision générale mais le calendrier de cette procédure s'échelonne sur une durée trop longue vis-à-vis des impératifs en question.

Par ailleurs, la commune de Luçon étant comprise dans un site Natura 2000, une évaluation environnementale a été menée pour ce projet, dont le rapport est compris dans le dossier.

II. LE CONTEXTE JURIDIQUE : LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme dispose que les communes peuvent après enquête publique se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

Lorsque la réalisation d'un projet public de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées.

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient au Maire.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 5 novembre 2013. Le procès verbal de cette réunion est compris dans le présent dossier d'enquête publique.

Le projet a reçu le soutien du Parc Interrégional du Marais Poitevin, par courrier en date du 4 novembre 2013, annexé au présent dossier.

Par ailleurs, le dossier a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, le 21 janvier 2014, au titre de l'article L122-2 du code de l'urbanisme. Les membres de la commission ont émis, à l'unanimité, un avis favorable sur le projet. L'accord de M. le Préfet de la Vendée, suivant cet avis de la commission, est joint au dossier.

Le territoire communal de Luçon est concerné directement par un site Natura 2000. A ce titre, la présente déclaration de projet est réalisée avec une évaluation environnementale pour laquelle la commune a saisi l'Autorité Environnementale afin de recueillir son avis. L'avis de cette Autorité, émis le 17 février 2014, est joint au présent dossier. Il conseille de joindre au rapport de l'évaluation environnementale un résumé non technique et d'apporter des précisions sur les indicateurs de suivi. Ces apports sont réalisés pour le dossier d'approbation.

Le dossier de déclaration de projet soumis à enquête publique comprend une note de présentation relative à l'intérêt général du projet et dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU, une notice explicative, le rapport d'évaluation environnementale, les modifications affectant le rapport de présentation par la création d'un addendum, le plan de zonage modifié, les prescriptions écrites relatives à la zone concernée par le projet.

Le dossier de déclaration de projet d'intérêt général et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est soumis au conseil municipal.

Le conseil municipal se prononce par délibération sur l'intérêt général de la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

La délibération prononçant la déclaration de projet et mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet fait l'objet des mesures de publicité.

III. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le quartier du port, en entrée sud de la Ville, fera l'objet d'une requalification engageant la redistribution des espaces publics et l'affectation d'une partie d'entre eux à l'implantation de la piscine communautaire.

L'état des lieux :

Le site, essentiellement composé d'espace public artificialisé, bordé d'alignements d'arbres, est connecté au centre-ville par le réseau viaire et des liaisons douces.

La place de La Clairaye, en partie sud-ouest et la place du port, en partie nord-ouest, relient le site du port au centre-ville, via la rue du Port. Les cheminements doux, destinés aux parcours des piétons, le long des voiries permettent de rejoindre le centre principalement par la rue du Port et la rue du Mûrier.

Côté Sud, le site se connecte au marais par la piste du Canal (sentier de randonnée), rappelant l'histoire de Luçon, ville-port grâce aux aménagements réalisés au 19^{ème} siècle, qui ont permis d'améliorer la navigation. Certains des bâtiments implantés en limite de la grande place rappellent ce passé marchand (entrepôts, minoteries). Toutefois, le commerce maritime et l'activité portuaire de Luçon devenant beaucoup moins significative au cours du 20^{ème} siècle, le canal est déclassé et le bassin du port est comblé, devenant l'espace public qu'on connaît aujourd'hui.

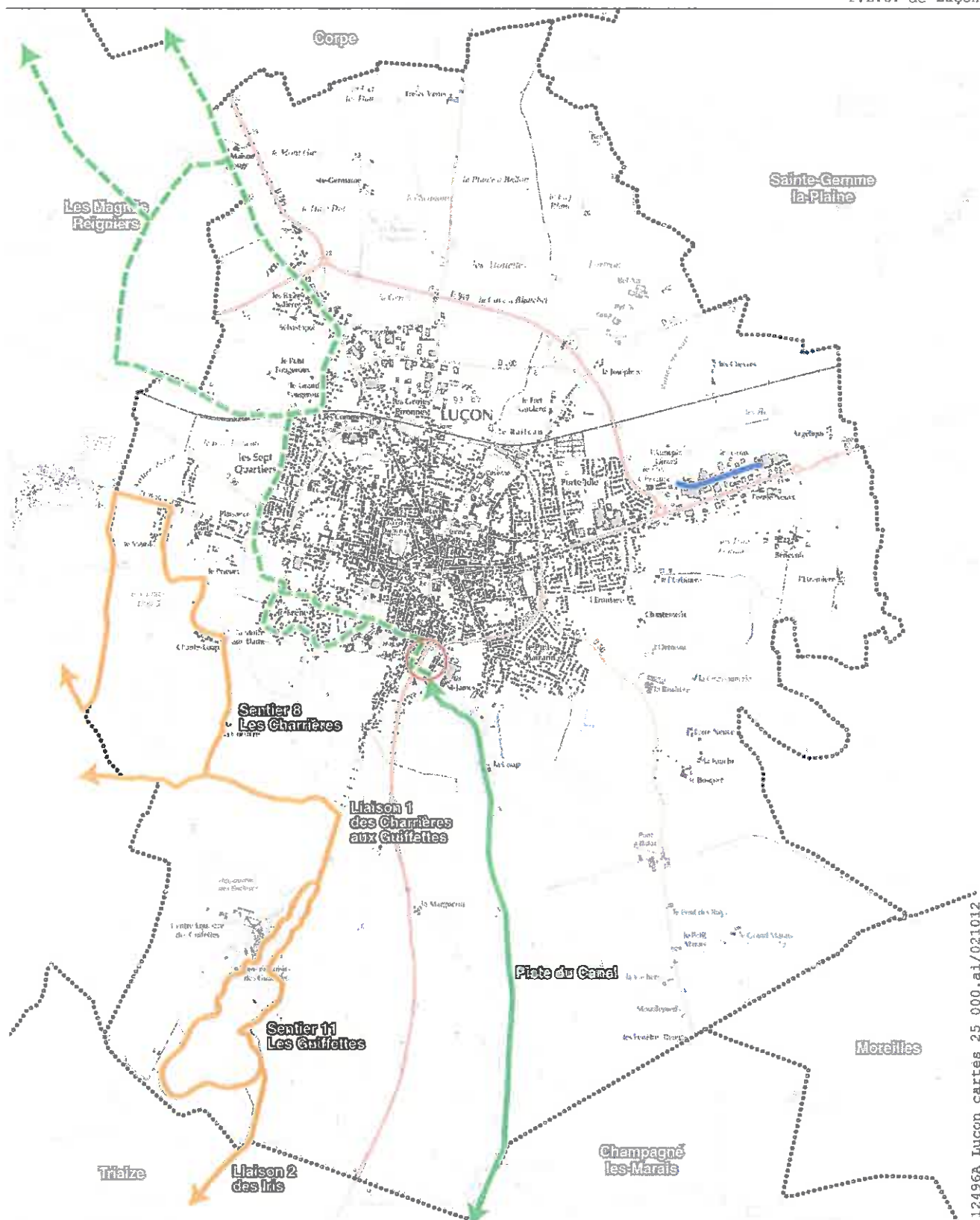
Le parti d'aménagement :

Le projet d'aménagement proposé s'appuie sur l'histoire du site et sur l'un des objectifs de la ZPPAUP de redonner sa fonctionnalité au quartier avec :

- une remise en eau partielle du port par la création d'un bassin naturel en partie sud du secteur, traité en berges enherbées à pentes douces et des pontons, s'offrant à la perspective visuelle en entrée de ville,
- la création d'un parc urbain prolongeant le bassin naturel, ceinturant le site, et assurant le support d'une animation de vie de quartier,
- la réorganisation des circulations permettant une connexion plus lisible du port avec l'entrée de ville et le centre de Luçon, et offrant les espaces de stationnement nécessaires aux usagers, y compris pour les bus scolaires,
- l'implantation de la piscine communautaire comme élément architectural participatif de la qualité du cadre de vie.

Le P.L.U. approuvé en 2008 a placé une partie du site en zone naturelle (Ndp), non pas en raison de ses caractéristiques physiques, mais par analogie à des choix de zonage sur les divers espaces publics de la Ville. De fait, ces espaces n'étaient pas envisagés à la construction, à l'exception de quelques ouvrages d'intérêt général facilitant la fréquentation de ces espaces par le public. Toutefois, la démarche d'optimisation du foncier rejoignant aujourd'hui celle de la requalification du site, en ce qui concerne le port, les dispositions réglementaires du P.L.U. doivent pouvoir offrir davantage de possibilité en matière de constructibilité.

Il est donc nécessaire de mettre le P.L.U. en compatibilité avec ce projet d'intérêt général et de modifier le zonage pour intégrer le site en zone UA, cette dernière venant directement en limite actuellement et étant dédiée au centre de Luçon.



Localisation

Circuits et sentiers piétonniers

— Circuits et sentiers
Pays nés de la Mer

Projet d'itinéraire cyclable La Roche sur Yon - Luçon

— Site propre existant
— Projet de piste cyclable

Autre liaison vélo

— Liaison cyclable



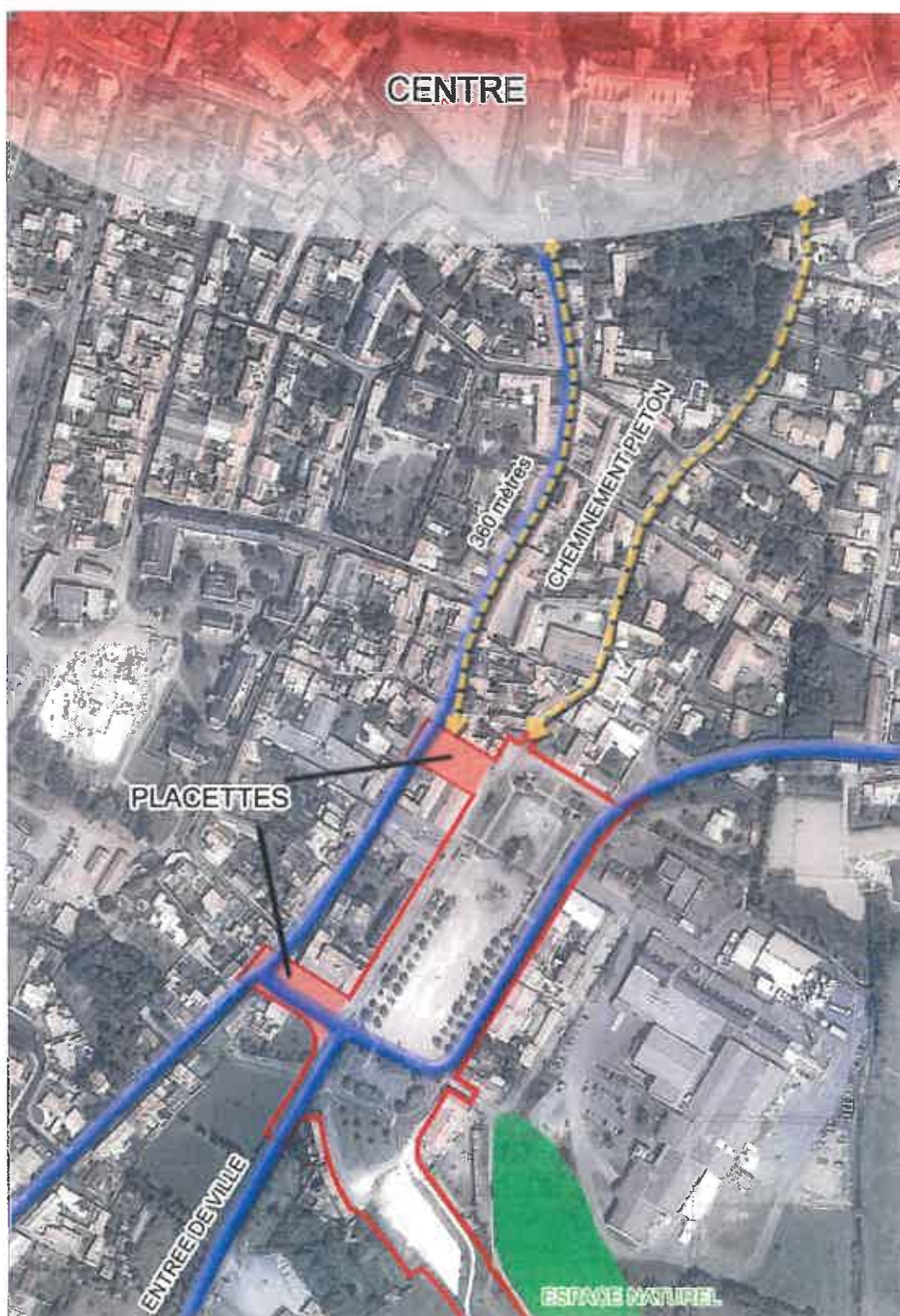
Quartier du Port



0 250 500m

source : cadastre communal

12496a_Luçon_cartes 25 000.ai/021012



Extrait de l'étude de CAP Urbain pour la CC du Pays Née de la Mer

IV. IMPACTS REGLEMENTAIRES DU PROJET SUR LE PLU

Le PLU de Luçon est revu pour ouvrir le secteur Ndp du port en zone UA, sur une surface de 2,38 hectares. Cette ouverture fait progresser la zone UA de 1,48%, la passant à 162,38 hectares.

Le site est compris dans le périmètre de la ZPPAUP, soumettant toujours le projet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

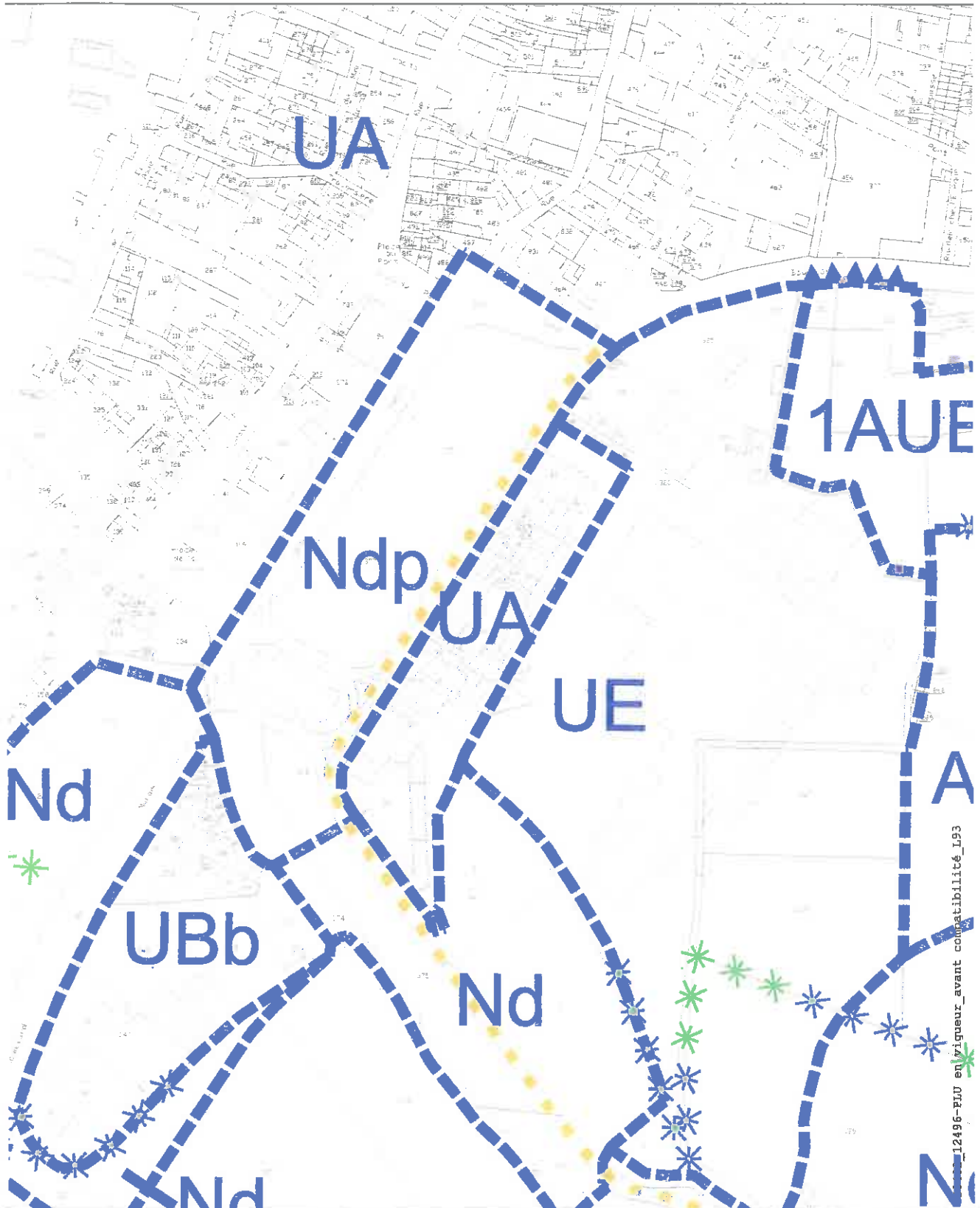
Le règlement de la zone UA est revu afin d'intégrer des principes dérogatoires aux règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (article 10), exclusivement au profit des équipements d'intérêt général. En effet, les modalités de fonctionnement d'un équipement tel qu'une piscine communautaire peuvent rendre difficiles le respect des alignements ou reculs restreints ; de même, la hauteur actuelle imposée au maximum à 6,50 m à l'égout des toitures, ne correspond pas au process d'un tel équipement.

Enfin, des orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées pour encadrer les principes suivants :

- Positionnement des affectations des différents espaces
- Gestion des accès
- Prescriptions en matière de paysage et d'insertion

Les pièces du PLU impactées par la mise en compatibilité sont donc :

- Le rapport de présentation concernant les surfaces des zones UA et N,
- Le règlement de la zone UA,
- Les orientations d'aménagement,
- Les documents graphiques.



Quartier du port

UA

Nom de zone

Maires

Limite de zone

Chemins et aménagements cyclables

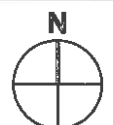
~~~~~

Disposition spéciale d'accès

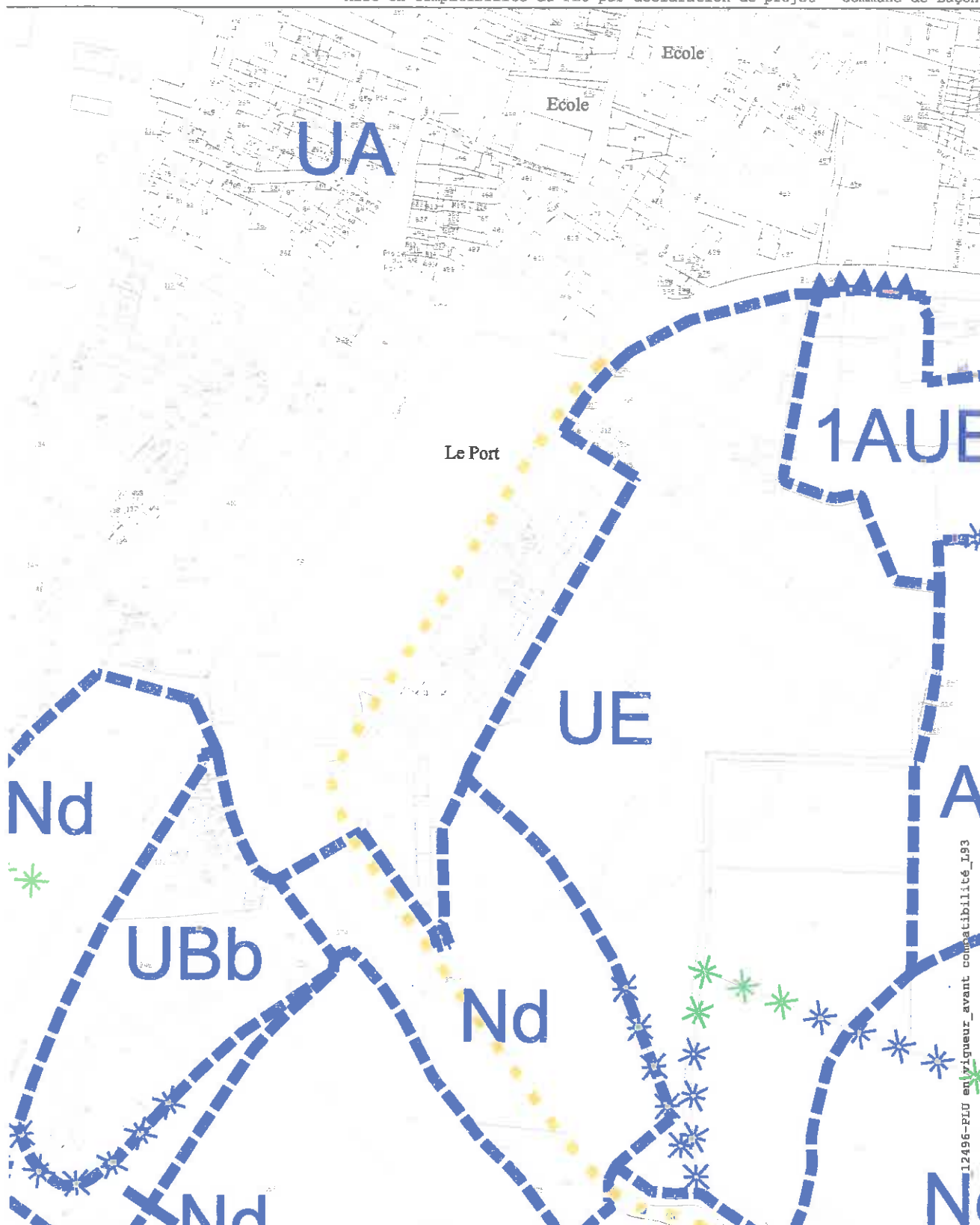
Zone humide

Z.P.A.U.P.

Avant mise en compatibilité  
par déclaration de projet



12496-PLU en vigueur avant compatibilité 193



Quartier du port

UA  
---  
-----  
Nom de zone  
Limite de zone  
Disposition spéciale d'accès  
Z.P.P.A.U.P.

Haies  
Chemins et aménagements cyclables  
Zone humide

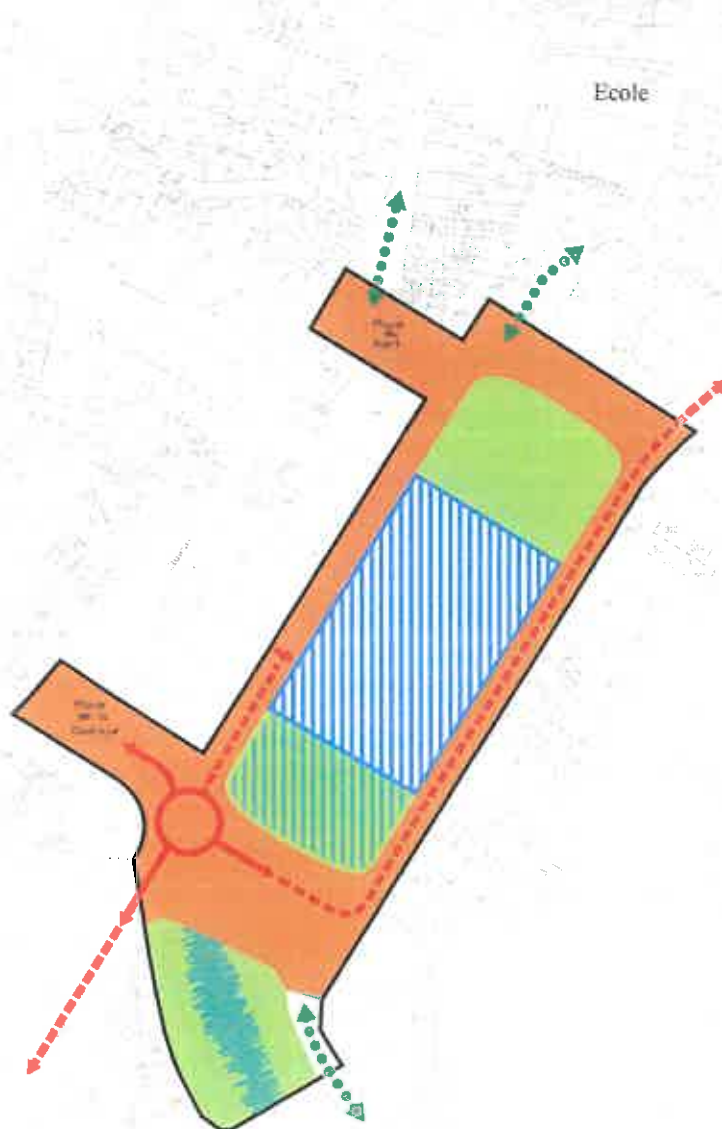
Après mise en compatibilité  
par déclaration de projet



0 20 40 m

12496-PLU en vigueur avant compatibilité\_193



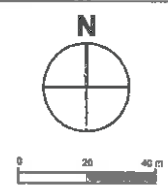


130482\_12496-Tinf en vigueur avant compatibilité\_j93

## Quartier du port

Après mise en compatibilité  
par déclaration de projet

|                                                                                     |                                               |                                                                                     |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Secteur soumis aux orientations d'aménagement |  | Emprise de l'équipement |
|  | Espaces publics                               |  | Accès                   |
|  | Bassin naturel à recréer                      |  | Desserts                |
|  | Espace paysager en connexion avec le canal    |  | Liaisons douces         |



## V. SUITES DONNEES A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

La réunion d'examen conjoint n'a conduit à aucune modification du dossier.

L'avis de l'Autorité Environnementale contenant le conseil de compléter le rapport de l'évaluation environnementale d'un résumé non technique et d'indicateurs de suivi plus précis, ce rapport est complété pour l'approbation.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 mars 2014 au 4 avril 2014. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable, sans réserve.





Elaboration du PLU n°1 - approuvée le 30/05/2008  
Modification n°1.1 - approuvée le 15/12/2009  
Révision simplifiée n°1.1 - approuvée le 22/02/2011

## MODIFICATION n°1.2

1

### Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du  
25 Juillet 2011

Pour le Maire,  
Daniel GACHET Maire Adjoint,  
délégué à l'urbanisme, l'agriculture  
et le développement durable, par  
arrêté du 19 novembre 2010



## SOMMAIRE

---

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| I. PREAMBULE                                                | 2 |
| II. LE CONTEXTE JURIDIQUE                                   | 3 |
| II.1. <i>La loi SRU</i>                                     | 3 |
| II.2. <i>La modification du P.L.U.</i>                      | 3 |
| III. MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA FERME NEUVE  | 4 |
| IV. MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA VALLEE VAIRON | 8 |



## I. PREAMBULE

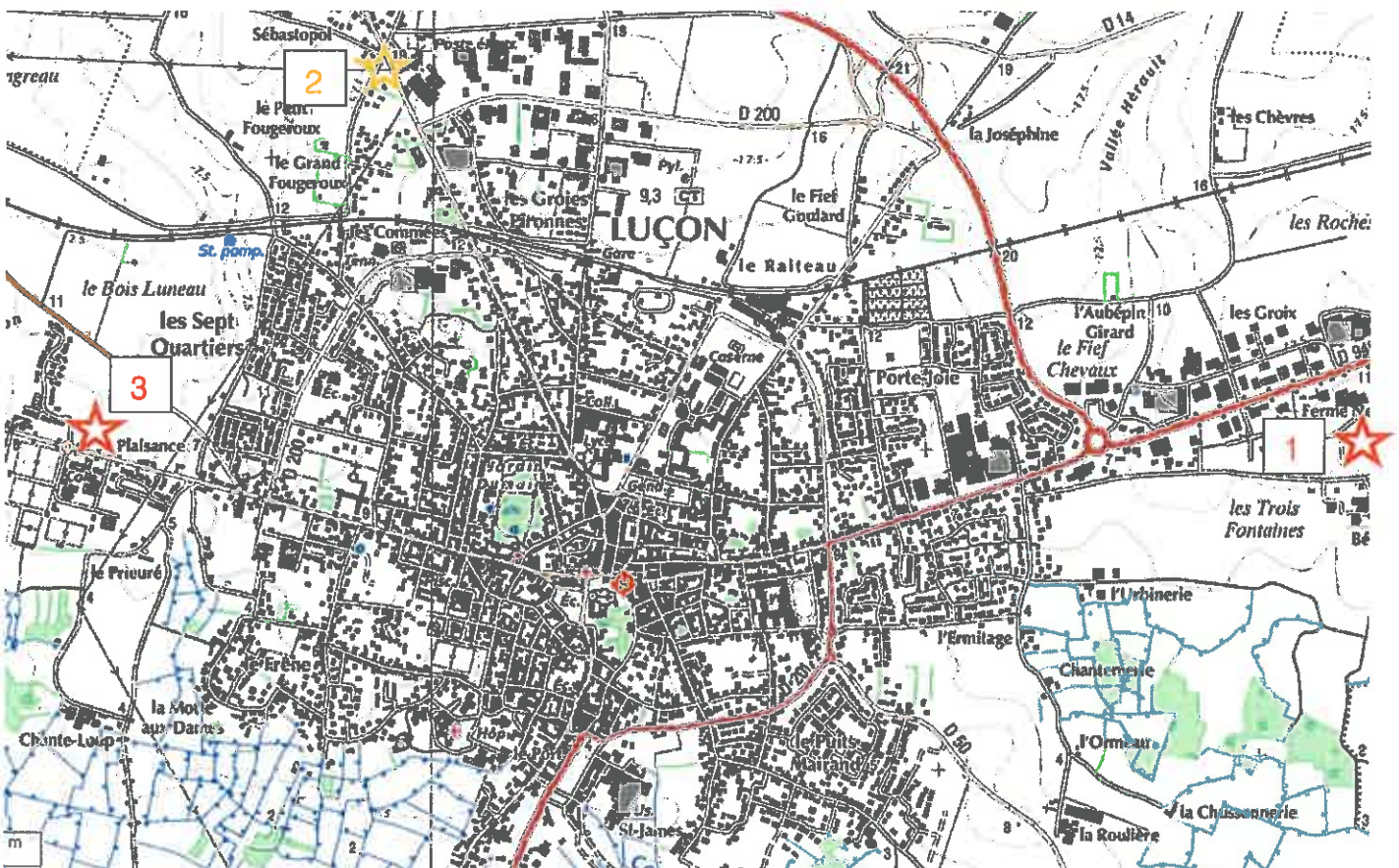
La commune de Luçon (Vendée) a décidé de procéder à la deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 30 mai 2008.

Depuis cette approbation, une modification n°1 a été approuvée le 15 décembre 2009, puis une révision simplifiée le 22 février 2011.

L'objet de la présente modification du PLU est triple :

- 1 reclassement de la parcelle objet du projet de maison de l'enfance en UE (1AUe actuellement), dans la zone d'activités de la Ferme neuve ; SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE, UNE MODIFICATION COMPLEMENTAIRE RELATIVE AUX ACCES DE CE SECTEUR SUR LA RD949 EST APPOREE ;
- 2 reclassement de la parcelle AB544 en UBb (UE actuellement) dans le secteur des Commées → CETTE MODIFICATION A ETE ABANDONNEE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ;
- 3 modification de l'espace vert figurant sur l'orientation d'aménagement de la Vallée Vairon.

Par ailleurs, parallèlement à cette procédure, est menée une révision simplifiée du PLU.



Source fond de plan : IGN

## II. LE CONTEXTE JURIDIQUE

---

### II.1. LA LOI SRU

---

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

### II.2. LA MODIFICATION DU P.L.U.

---

Cette modification est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme qui limite la portée d'une modification à plusieurs conditions :

- que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- que la modification ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

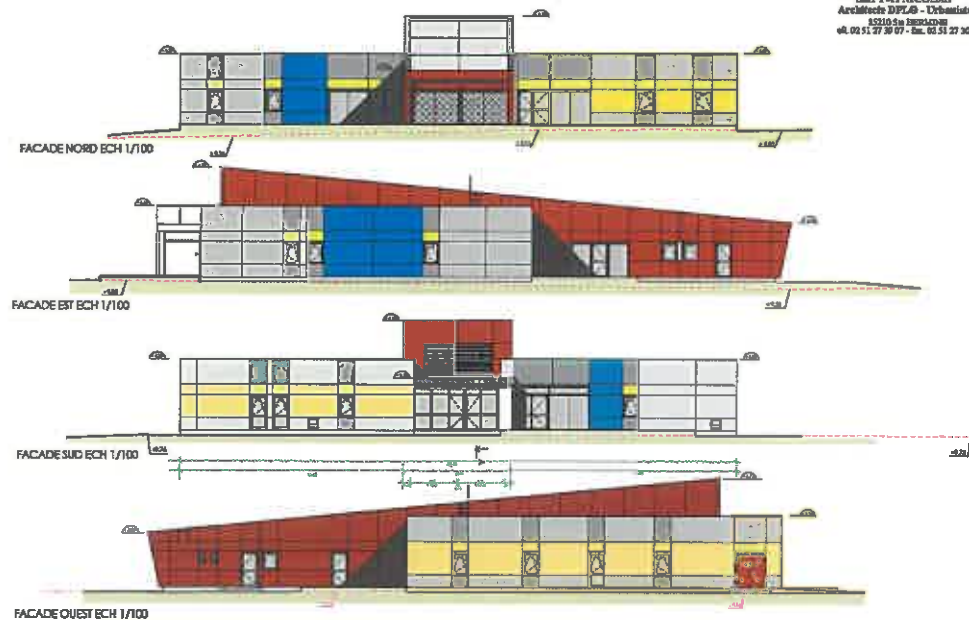
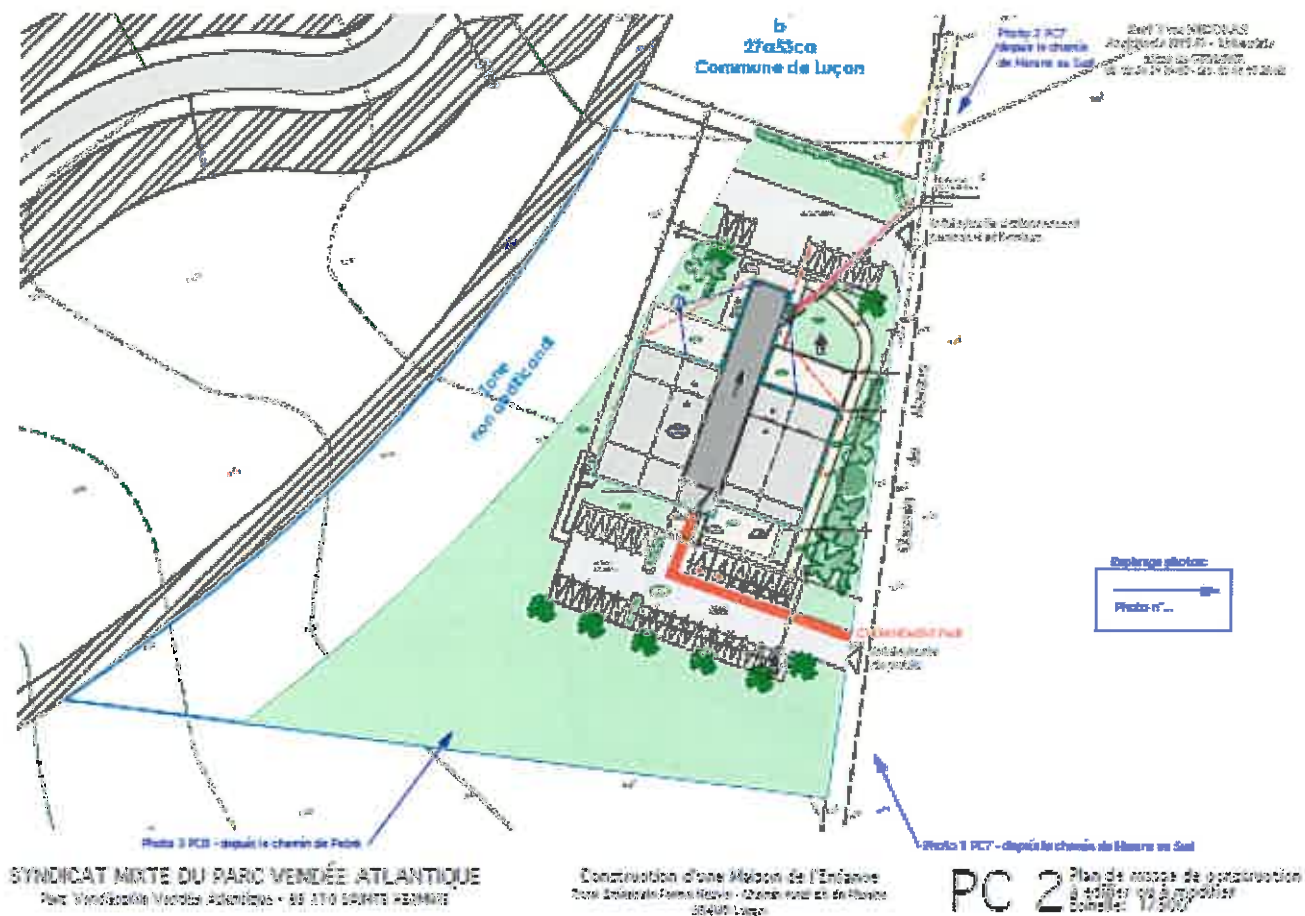
Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi forcément plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.



### III. MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA FERME NEUVE

| Constat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Traduction au PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une zone 1AUEa a été créée au Sud de la RD949 (côté Est du chemin de Marans et sur la partie Sud-Est de la parcelle ZT114 côté Ouest), en vue de prévoir le développement des activités dans la continuité de la zone de la Ferme neuve qui a pu se développer côté Nord de la voie et qui a amorcé son remplissage côté Sud (notamment avec la zone des Trois Fontaines).</p> <p>Cette zone 1AUEa s'étend sur une surface importante et son règlement impose pour tout nouveau projet qu'il s'inscrive dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une surface d'au moins 1 ha.</p> <p>A l'Ouest, les terrains à vocation économique sont classés en UE, dont le règlement permet d'accueillir des constructions sans obligation d'inscription dans le cadre d'une opération d'ensemble.</p> <p>Or, les espaces prévus au PLU en vigueur pour être urbanisés de cette façon assez souple, via le règlement UE, sont aujourd'hui quasiment tous occupés et la Commune souhaite pouvoir permettre l'implantation de nouvelles activités et équipements de petite ou de moyenne taille, inférieure à 1 hectare. Le projet de Maison de l'Enfance en est un bon exemple, puisque sa taille inférieure à 1 ha empêche sa réalisation. Le PLU, dans sa rédaction actuelle, ne le permet pas.</p> <p>Par ailleurs, depuis l'élaboration du PLU, les études d'avant projet ont progressé concernant le développement de la zone de la Ferme Neuve. Au regard des flux générés par le projet commercial, elles aboutissent au constat que l'interdiction d'accès édictée par l'orientation d'aménagement sur la RD949 pose problème quant à la desserte de la zone et à la bonne gestion des flux.</p> | <p>Le Plan Local d'Urbanisme doit être modifié pour que les conditions d'accueil des activités soient assouplies à la Ferme neuve.</p> <p>Toutefois, la Commune souhaite préserver la condition de surface minimum en zone 1AUEa afin de préserver la cohérence des aménagements.</p> <p>Aussi, un secteur doit être détaché de la zone 1AUEa pour pouvoir autoriser quelques constructions individuelles à vocation économique ou d'équipement.</p> <p>Ce secteur sera idéalement celui correspondant au triangle Sud-Est de la parcelle ZT114, car son aménagement ne grèvera en aucun cas la cohérence d'ensemble de la zone 1AUEa.</p> <p>De plus, un accès à la RD949 à la zone de la Ferme neuve doit être autorisé, avec une configuration fonctionnelle et sécurisée, via un carrefour giratoire.</p> <p>Par ailleurs, pour information, une procédure de révision simplifiée du PLU menée parallèlement supprime la zone <i>non aedificandi</i> située à l'Ouest de ce triangle sur les documents graphiques du règlement, car le projet est abandonné par le Conseil Général. De même, cette révision simplifiée modifie les principes d'aménagement concernant la desserte et les accès de la zone de la Ferme neuve.</p> | <p>Cette modification se traduit par une reprise des documents graphiques (doc 4.1.) avec le reclassement de la partie Sud-Est de la parcelle ZT114 en zone UE, de façon à harmoniser son règlement avec celui des terrains situés plus à l'Ouest.</p> <p>La surface concernée est de 3 ha.</p> <p>L'orientation d'aménagement (doc 2b) doit également être modifiée pour ne plus inclure ce triangle dans la zone d'aménagement futur, qui sera désormais circonscrite au nouveau périmètre de 1AUEa.</p> <p>L'orientation d'aménagement doit inclure la possibilité de desserte de la zone de la Ferme Neuve par deux giratoires, l'un existant et l'autre à créer.</p> <p>Nota : la suppression de la condition de surface minimum de 1 ha ne portera pas atteinte à la cohérence de l'aménagement de ce secteur, le site d'implantation du projet de Maison de l'Enfance permettant de préserver les accès possible au Sud du chemin de Marans et sur le chemin de Pétré, voire sur la voie nouvelle passant plus au Nord.</p> |

## Illustrations projet Maison de l'enfance (documents non opposables, présentés à titre d'exemple)



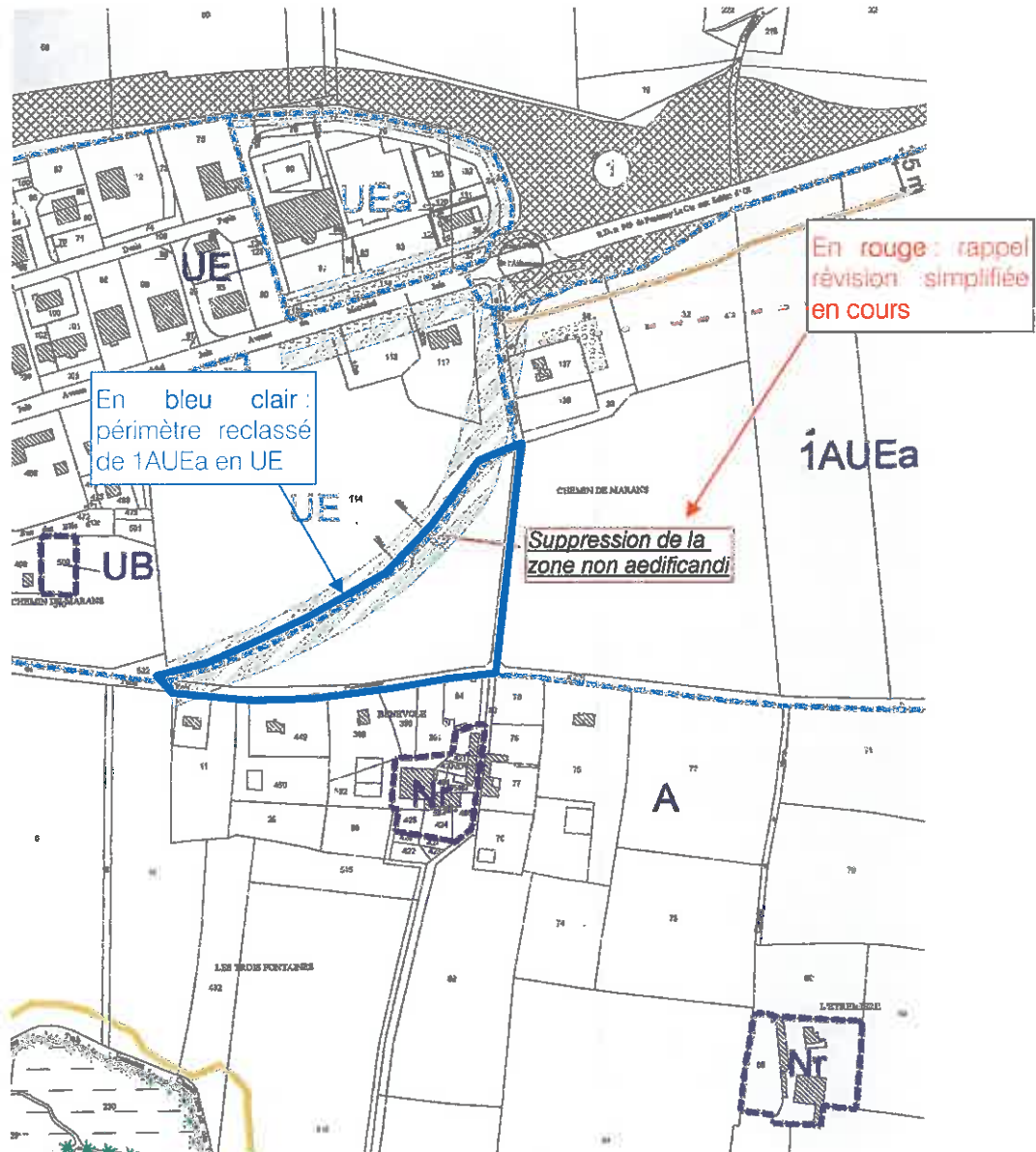
SYNDICAT MIXTE DU PARC VENDÉE ATLANTIQUE  
Parc Vendéopôle Vendée Atlantique - 85 210 SAINTE HERMINE

Construction d'une Maison de l'Enfance  
Zone Artisanale Ferme Neuve - Chemin rural dit de Mairie  
85400 Luçon

**PC 5** Plan des façades et  
des toitures  
Echelle: 1/150



Modification du règlement graphique (doc 4.1.)  
Les modifications sont figurées en BLEU



## Modification de l'orientation d'aménagement (doc 2b)

Les modifications sont figurées en orange

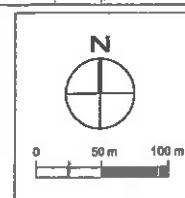


05151A\_Orientations d'aménagement a1/NUU/230107

## La Ferme neuve

-  Voirie principale
-  Voirie future
-  Activités
-  Espace vert à créer

source : cadastre communal





## IV. MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA VALLEE VAIRON

| Constat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Traduction au PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Par le biais de son PLU, la Ville de Luçon a souhaité permettre le développement de ses zones d'habitat vers l'Ouest, avec notamment la zone d'urbanisation future du Bois Luneau, sur 34 hectares.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLU entre 2005 et 2008, des orientations d'aménagement ont été définies par le biais d'un schéma de principe.</p> <p>Or, au fur et à mesure des études, les modalités d'aménagement se précisent, au regard notamment de la prise en considération des caractéristiques locales, d'une approche de plus en plus axée sur le développement durable et des réflexions menées par la Ville et les aménageurs.</p> <p>Le schéma présent au PLU prévoit dans la partie Sud de la zone diverses modalités qui limitent les possibilités d'œuvrer dans le sens du développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une zone d'espace verts à créer le long de la rue du Président De Gaulle (RD2949, en agglomération) largement dimensionnée et qui limite la densification du bâti alors que d'autres zones vertes sont déjà prévues dans des secteurs mieux adaptés, pour apporter un cadre de vie de qualité (nota : la RD2949 n'est pas classée comme voie à grande circulation au titre de la Loi Barnier) ;</li> <li>- un schéma d'aménagement de voirie non optimum pour permettre l'aménagement de petits terrains orientés au Sud ; en conséquence, le positionnement des cheminements piétons futurs et la place centrale à créer doivent être revus ;</li> <li>- une « zone de densité » non opportune à l'endroit où elle se trouve.</li> </ul> <p>Par ailleurs, le règlement de la zone 1AUB, à son article 6, exige un recul de 5 m de l'alignement pour les constructions, réductible à l'alignement ou 1 m en cas de constructions groupées ou de logement collectif. Or, cette possibilité ne s'applique pas aux constructions non groupées et nuit aux principes de densité et, pour les constructions situées au Sud des voies, elle est peu favorable aux implantations des constructions le plus près de la voie possible pour dégager un espace de jardin important.</p> | <p>Les difficultés mentionnées ci-avant justifient de modifier le schéma inclus dans les orientations d'aménagement de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- supprimer la bande d'espace vert le long de la rue du Président de Gaulle (nota : autour de ce secteur, des constructions sont déjà implantées en limite ou à 5 mètres de cette voie) ;</li> <li>- modifier le réseau de voirie en lui donnant notamment une orientation davantage Est – Ouest pour faciliter l'aménagement des terrains avec une façade orientée au Sud et ainsi favoriser les économies d'énergie ;</li> <li>- supprimer la zone de densité de l'habitat et la place centrale ;</li> <li>- mettre en cohérence les tracés de cheminements piétons à créer.</li> </ul> <p>Concernant le règlement, il est nécessaire d'assouplir la règle de recul en zone 1AUB.</p> | <p>Les études d'aménagement de ce secteur ont abouti à un schéma d'aménagement quelque peu différent de celui produit voici 3 ans, tout en conservant les grands principes initiaux.</p> <p>L'orientation d'aménagement (doc. 2b) doit être modifiée pour tenir compte des objectifs précités et du schéma d'aménagement ci-dessus mentionné.</p> <p>Cette modification se traduit de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- transformation de l'espace vert à créer le long de la rue du Pdt De Gaulle en zone d'habitat ;</li> <li>- déplacement de l'axe nord-Sud de desserte de la partie Sud de la zone vers l'Ouest et création de deux voies de desserte reliées entre elles, d'axe Est-Ouest</li> <li>- création de cheminements piétons entre ces deux voies et la voie structurante qui les entoure ;</li> <li>- suppression de la place centrale, qui n'a plus de justification avec ce nouveau réseau ;</li> <li>- suppression de la zone de densité plus élevée de l'habitat, cette recherche de densité étant à l'échelle de l'ensemble de l'opération, avec des terrains de 500 m<sup>2</sup> en moyenne.</li> </ul> <p>De plus, le règlement doit simplifier l'aménagement des constructions en bordure de voie, tout en préservant une cohérence d'ensemble.</p> |

Modification des du règlement écrit (doc n°3) : en jaune figurent les ajouts par rapport au règlement actuel, en bleu les suppressions.

#### Article 1AUB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.1 Hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P

6.1.1 Le recul minimum est fixé à :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 2949 hors agglomération,
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 50 hors agglomération
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies en secteurs 1AUB1 et 1AUB3,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies en secteurs 1AUB2 et 1AUB2a.

6.1.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, le recul de la façade ne pourra alors être moindre que celui de la construction existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, un chemin piéton ou un espace vert, l'article 7 s'appliquera alors,
- dans le cadre d'une **étude opération** d'ensemble **permettant la réalisation de constructions groupées ou de logements collectifs**, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé. **Le recul devra alors respecter celui des constructions existantes. Dans ce cas, une cohérence d'ensemble entre ces reculs et alignements devra être respectée à l'échelle du tronçon de voie, pour chacun des côtés de cette voie. Ces dispositions ne sont pas applicables aux reculs vis-à-vis de la RD50 et de la RD2949 en et hors agglomération.**
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que poste de transformation, station de relevage, le recul pourra alors atteindre 1 mètre ou plus et l'alignement à la voie sera alors autorisé.

##### 6.2 Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P

*Alinéa inchangé.*



Modification de l'orientation d'aménagement (doc 2b) :

Les modifications sont figurées en marron (voirie), en bleu (modes doux) et en violet (occupation du sol)

P.L.U. de Luçon





Elaboration du PLU n°1 - approuvée le 30/05/2008  
Modification n°1.1 - approuvée le 15/12/2009  
Révision simplifiée n°1.1 - approuvée le 22/02/2011

## Révision simplifiée n°1.2 "La Ferme Neuve"

# 1

### Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du  
25 Juillet 2011

Pour le Maire,  
Daniel GACHET Maire Adjoint,  
délégué à l'urbanisme, l'agriculture  
et le développement durable, par  
arrêté du 19 novembre 2010







## SOMMAIRE

---

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| I. PREAMBULE                                  | 3 |
| II. LE CONTEXTE JURIDIQUE                     | 4 |
| II.1. <i>La loi SRU</i>                       | 4 |
| II.2. <i>La Révision simplifiée du P.L.U.</i> | 4 |
| III. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APORTEES    | 6 |
| IV. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT           | 6 |
| V. ANNEXE                                     | 9 |





## I. PREAMBULE

La commune de Luçon (Vendée) a décidé de procéder à la deuxième révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 30 mai 2008.

Depuis cette approbation, une modification n°1 a été approuvée le 15 décembre 2009, puis une révision simplifiée le 22 février 2011.

L'objet de la modification du PLU est le suivant :

- zone 1AUEa au Sud de la Ferme Neuve : suppression de la réserve liée au futur contournement Sud de Luçon (projet abandonné par le Conseil Général de Vendée) ;

Par ailleurs, parallèlement à cette procédure, est menée une modification du PLU.



Source fond de plan : IGN



## II. LE CONTEXTE JURIDIQUE

---

### II.1. LA LOI SRU

---

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Soils.

### II.2. LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

---

Le Conseil municipal a mis en œuvre la révision simplifiée du PLU afin de supprimer la zone *non aedificandi* créée au Sud du Rond-Point de l'Atlantique en vue de préserver un espace suffisant pour l'amorce du contournement Sud. Ce projet étant abandonné, il y a lieu de supprimer cette zone *non aedificandi* qui peut aujourd'hui gêner l'implantation d'activités ou d'équipements.

La révision simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'il n'est pas possible d'attendre l'aboutissement d'une procédure de révision générale et que la procédure de modification, plus légère mais au champ d'application plus restreint, ne peut pas être utilisée.

La révision simplifiée doit être conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Il résulte de ces dispositions que la procédure de révision simplifiée ne peut être utilisée que pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

- Permettre « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la Commune ou toute autre collectivité »;
- Réaliser un « projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances »

La présente révision simplifiée s'inscrit dans le cadre de la première modalité dans la mesure où elle permet de réaliser un projet d'intérêt général. En effet, elle donnera la possibilité à la Ville de mettre en œuvre le développement de la zone d'activités de la Ferme Neuve dans un souci d'économie de l'espace, puisque la liaison routière Nord - Sud-Ouest prévue initialement ne sera pas réalisée et qu'il ne sera alors plus nécessaire de préserver une zone *non aedificandi* de part et d'autre. Le présent dossier présentera le projet tout en justifiant qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le cheminement procédural de la révision simplifiée est le suivant :

|                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- Délibération du Conseil municipal fixant les modalités de la concertation et les objectifs du projet de révision simplifiée puis études pour l'élaboration des documents |
| 2- Réunion des Personnes Publiques Associées pour examen du projet de révision simplifiée                                                                                   |
| 3- Enquête publique                                                                                                                                                         |
| 4- Remise du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur                                                                                                            |
| 5- Délibération du Conseil municipal établissant le bilan de la concertation et approuvant la révision simplifiée                                                           |

La révision simplifiée donne donc lieu à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.123.9.

La procédure permet au public de s'impliquer en deux occasions : lors de la concertation et au moment de l'enquête publique.



### III. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES

| Constat                                                                                                                                                                                                                                            | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Traduction réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Une zone <i>non aedificandi</i> a été créée au Sud du Rond-Point de l'Atlantique en vue de préserver un espace suffisant pour l'amorce du contournement Sud. Ce projet est aujourd'hui abandonné par le Conseil Général (cf le courrier ci-après). | <p>Ce projet est aujourd'hui abandonné par le Conseil Général et cette zone <i>non aedificandi</i> gêne l'implantation d'activités, dans le secteur de la Ferme neuve. Le Plan Local d'Urbanisme doit donc être modifié pour intégrer la suppression de la zone <i>non aedificandi</i> et tenir compte des modalités d'accès aux nouvelles activités qui vont pouvoir se développer au sein du secteur concerné.</p> <p>Par ailleurs, pour information, une procédure de modification du PLU menée parallèlement reclasse le triangle inclus entre cette zone <i>non aedificandi</i> et le chemin de Marans en UE (1AUEa actuellement)</p> | <p>Cette modification se traduit par la suppression de la zone <i>non aedificandi</i> sur les documents graphiques du PLU (doc 4.1.).</p> <p>L'orientation d'aménagement (doc 2b) doit également préciser que l'accès pourra désormais se faire sur le chemin de Marans.</p> <p>Par la même occasion, la voie nouvelle bordant le Nord-Ouest de la zone figure désormais sur cette orientation d'aménagement.</p> |

### IV. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

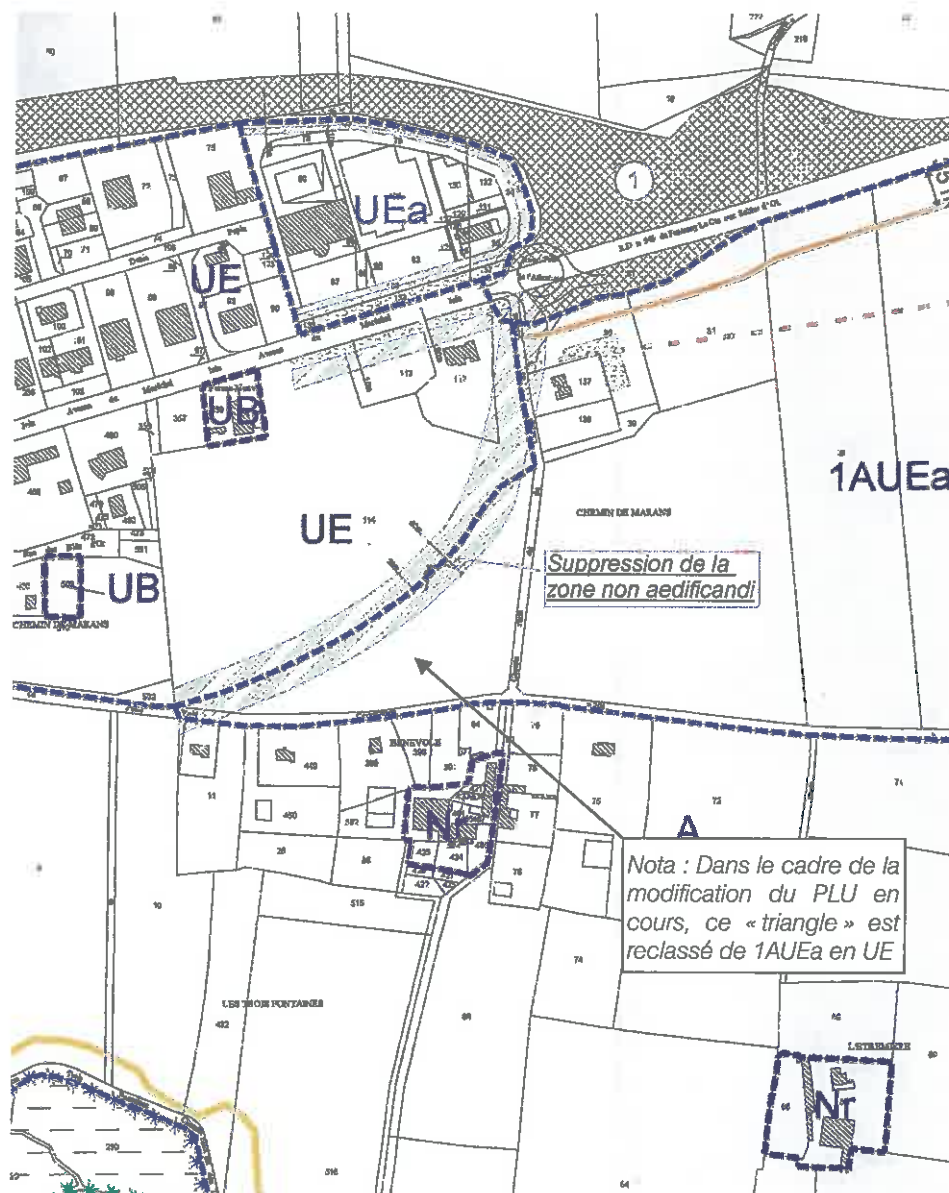
L'objet de cette révision simplifiée étant la suppression de la mention du projet de nouveau barreau routier, pour d'une part prendre en considération l'abandon de ce projet non opportun, d'autre part permettre le développement de la zone d'activité de la Ferme neuve.

Aussi, cette suppression aura un effet positif sur l'environnement dans le sens où il n'y aura plus de risque d'impact visuel, sonore, paysager ou sur les milieux naturels, généré par le projet routier finalement abandonné.

De plus, signalons que, comme pour tout projet de ce type, l'amélioration des infrastructures routières aurait participé à développer davantage l'attractivité de l'usage de l'automobile, avec en corollaire un accroissement global des flux automobiles et donc des nuisances environnementales.

Toutefois, en l'absence de ce barreau, les véhicules continueront à emprunter les voies de circulation existantes du centre-ville et du contournement Nord, maintenant le trafic routier tel qu'il existe aujourd'hui (avec certainement des évolutions liées au fil de l'eau, à la hausse ou à la baisse). Cela générera donc une poursuite des émissions sonores et de polluants sur les axes existants.

## Modification du règlement graphique (doc 4.1.)





## Modification de l'orientation d'aménagement (doc 2b)

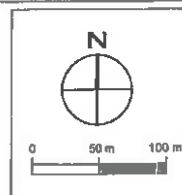
Les modifications sont figurées en orange



05151A\_Orientations d'aménagement a.i./MRU/230107

## La Ferme neuve

- Voirie principale
- Voirie future
- Activités
- Espace vert à créer



source : cadastre communal

## ANNEXE

Courrier du Conseil Général attestant de la non opportunité de préserver l'emplacement prévu pour le barreau routier (nota : il est fait référence à un emplacement réservé dans ce courrier, il s'agit en réalité d'une servitude *non aedificandi*).



Dominique SOUCHET  
Député de la Vendée  
Conseiller Général  
du canton de Luçon

La Roche sur Yon, le 18 JUIN 2009

Monsieur le Maire, *du 18 juin,*

Comme suite à votre courrier du 23 avril 2009 et après analyse de vos demandes par la Direction des Infrastructures Routières et Maritimes je suis en mesure de vous apporter les précisions suivantes :

Lors de l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme, vous avez inscrit un emplacement réservé partiel pour l'amorce d'un futur contournement Sud Est de votre agglomération.

Or cet emplacement réservé n'a de débouché ni sur la RD 50, ni sur la RD 746. Son intérêt est donc limité pour la réalisation d'un éventuel contournement, qui devrait forcément relier ces deux routes. Par ailleurs, le tracé envisagé pour ce contournement Sud Est de la ville de Luçon devrait traverser des secteurs classés en zone Natura 2000, et tout tracé plus proche de l'agglomération se situerait dans des secteurs déjà urbanisés.

Dans ces conditions le report de l'emplacement actuellement réservé ne présente pas d'intérêt majeur pour notre collectivité, puisque le contournement Sud Est ne pourra pas passer à cet endroit, et l'implantation de la maison médicale que vous projetez ne devrait donc pas poser de difficulté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée,

*Tr. Souchet*  
Dominique SOUCHET

Député de la Vendée  
Vice-Président du Conseil Général

Monsieur Pierre-Guy PERRIER  
Maire de Luçon  
1, rue de l'Hôtel de Ville - BP 339  
85403 LUÇON

Direction des Infrastructures Routières et Maritimes  
40, avenue du Maréchal Foch – 85923 La Roche sur Yon cedex  
Tel. 02 51 44 40 03 – Fax. 02 5144 88 85 – www.vendee.fr



COMMUNE DE  
LUÇON



Janvier 2011



Révision simplifiée n°1  
du plan local d'urbanisme

Secteur des Guifettes

Pièce n°1a)

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 22 février  
2011, approuvant la révision simplifiée  
du PLU de Luçon



Pour le Maire,  
Daniel GACHET Maire Adjoint,  
délégué à l'urbanisme, l'agriculture  
et le développement durable, par  
arrêté du 19 novembre 2010



NOTICE EXPLICATIVE

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Préambule.....</b>                                                                                                                                               | <b>2</b>  |
| <b>II. Le contexte juridique : la procédure de révision simplifiée .....</b>                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>III. Les objectifs de la révision simplifiée .....</b>                                                                                                              | <b>6</b>  |
| <b>IV. l'état initial du site .....</b>                                                                                                                                | <b>7</b>  |
| IV.1. le contexte géographique .....                                                                                                                                   | 7         |
| IV.2. L'analyse paysagère .....                                                                                                                                        | 10        |
| IV.3. Les contraintes et servitudes .....                                                                                                                              | 14        |
| I.2. Les documents d'échelle supracommunale et les inventaires .....                                                                                                   | 15        |
| <b>V. Les principales caractéristiques du projet.....</b>                                                                                                              | <b>16</b> |
| V.1. L'intérêt général du projet.....                                                                                                                                  | 16        |
| V.2. Le projet de révision .....                                                                                                                                       | 18        |
| <b>VI. Les modifications à apporter au PLU .....</b>                                                                                                                   | <b>19</b> |
| VI.1. L'économie générale du padd.....                                                                                                                                 | 19        |
| VI.2. Les orientations d'aménagement .....                                                                                                                             | 20        |
| VI.3. Le règlement .....                                                                                                                                               | 21        |
| <b>VII. Les incidences du projet .....</b>                                                                                                                             | <b>26</b> |
| VII.1. Les incidences sur la fréquentation du site.....                                                                                                                | 26        |
| VII.2. Les incidences sur les paysages.....                                                                                                                            | 27        |
| VII.3. Les incidences sur l'urbanisme .....                                                                                                                            | 27        |
| VII.4. Les incidences sur l'activité agricole .....                                                                                                                    | 27        |
| <b>V. Etat initial du site et analyse des incidences sur l'environnement : site natura 2000 du<br/>« Marais Poitevin » ZPS (FR 5410100) et pSIC (FR 5200659) .....</b> | <b>28</b> |
| V.1. Présentation générale du site Natura 2000 et localisation de l'aire d'étude .....                                                                                 | 29        |
| V.2. Habitats, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, présents dans l'aire d'étude<br>.....                                                            | 41        |
| V.3. Les enjeux, à travers les exigences écologiques, des habitats et espèces d'intérêt<br>communautaire .....                                                         | 62        |
| V.4. Caractérisation du projet .....                                                                                                                                   | 64        |
| V.5. Impacts probables du projet.....                                                                                                                                  | 67        |
| V.6. Mesures d'atténuation des incidences et suivi.....                                                                                                                | 69        |
| V.7. Analyse des méthodes .....                                                                                                                                        | 70        |
| V.8. Conclusion sur la prise en compte du site natura 2000.....                                                                                                        | 74        |
| <b>VI. Autres mesures compensatoires de préservation et de mise en valeur.....</b>                                                                                     | <b>75</b> |
| VI.1. Les ressources en eau .....                                                                                                                                      | 75        |
| VI.2. le patrimoine paysager .....                                                                                                                                     | 75        |
| VI.3. les mesures compensatoires engagées.....                                                                                                                         | 76        |
| <b>VII. Résumé non technique de l'évaluation environnementale et analyse de la méthode ..</b>                                                                          | <b>77</b> |
| <b>VIII. ANNEXES .....</b>                                                                                                                                             | <b>78</b> |



## I. PREAMBULE

---

La ville de Luçon, située au Sud de la Vendée à proximité de l'axe de desserte Nantes – La Rochelle (RD 137) est également proche du littoral atlantique (15-20 km) et du marais poitevin.

Elle comptait en 2006, 9 682 habitants contre 9 306 en 1999 (population sans double compte).

La ville de Luçon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mai 2008. Il a depuis fait l'objet d'une modification approuvée le 15 décembre 2009.

Afin de permettre l'extension d'une zone constructible, sans porter atteinte à l'économie générale du PADD, le Conseil Municipal a décidé, le 29 juin 2010 de prescrire une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, procédure instituée par la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 (art. L.123-13 du Code de l'Urbanisme).

Cette décision est justifiée par la réalisation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général de portée communale à régionale. Les objectifs de cette révision visent une meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement. Plus précisément, il s'agit de permettre l'aménagement de la zone de loisirs des Guifettes par l'implantation d'équipements d'hébergements, bénéficiant d'une qualité d'accès et d'une proximité forte vis-à-vis du littoral.

La présente révision simplifiée concerne le PADD, les orientations d'aménagement et les documents réglementaires (graphiques et écrits).

La présente notice explicative présente ce projet et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.

Elle s'accompagne d'une notice technique lors de l'enquête publique.

## II. LE CONTEXTE JURIDIQUE : LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

---

La révision simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'il n'est pas possible d'attendre l'aboutissement d'une procédure de révision générale et que la procédure de modification, plus légère mais au champ d'application plus restreint, ne peut pas être utilisée.

La révision simplifiée doit être conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Il résulte de ces dispositions que la procédure de révision simplifiée ne peut être utilisée que pour l'une ou l'autre des raisons suivantes :

- Permettre « la réalisation d'une construction ou d'une opération publique ou privée présentant un caractère d'intérêt général notamment pour la ville ou tout autre collectivité »;
- Réaliser un « projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ou du PLU et ne comporte pas de graves risques de nuisances »

La présente révision simplifiée s'inscrit dans le cadre de la première modalité dans la mesure où elle permet de réaliser un projet d'intérêt général notamment pour la ville. Le présent dossier présentera le projet tout en justifiant qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le Conseil municipal a mis en œuvre la révision simplifiée du PLU afin d'attribuer un classement à urbaniser au secteur précité. Ce secteur est actuellement classé en zone NI.

Rappelons que, dans la mesure où la modification de zonage intervient sur un site classé Natura 2000, le recours à l'évaluation environnementale sur ce secteur est nécessaire. L'évolution du zonage devra ainsi permettre à terme la délivrance des autorisations nécessaires à la réalisation du projet par un reclassement adéquat.

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation, comprenant affichage et information en mairie.



Le cheminement procédural de la révision simplifiée est le suivant :

|                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1- Délibération du Conseil municipal fixant les modalités de la concertation et les objectifs du projet de révision simplifiée puis élaboration des documents</b> |
| <b>2- Réunion des Personnes Publiques Associées pour examen du projet de révision simplifiée</b>                                                                     |
| <b>3- Enquête publique</b>                                                                                                                                           |
| <b>4- Remise du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur</b>                                                                                              |
| <b>5- Délibération du Conseil municipal établissant le bilan de la concertation et approuvant la révision simplifiée</b>                                             |

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L.123.9.

La procédure permet au public de s'impliquer en deux occasions : lors de la concertation et au moment de l'enquête publique.



Figure 1 : Localisation du site



### III. LES OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La révision simplifiée a pour objectifs de modifier le zonage de l'actuelle zone NI des Guifettes et de changer de destination les terrains situés au Sud-Ouest de la base de loisirs actuellement classés en zone Nn.

Ce projet de révision simplifiée permettra à la base de loisirs des Guifettes de se doter d'équipements d'hébergements en adéquation avec les nouvelles attentes des clients et d'assurer un développement économique du village vacances et des activités de loisirs qui y sont liées (activités nautiques, piscine, restauration...).

Selon l'étude intitulée *le tourisme vendéen à l'horizon 2020* (Pl@net tourisme, CCI de Vendée 2010)<sup>1</sup>, le retro-littoral a une carte à jouer en matière de tourisme vert. Il ressort des tendances de 2009, un changement de comportement en matière de séjours. La clientèle souhaite disposer d'équipements de qualité et d'activités mixtes mer/nature en s'appuyant notamment sur le site des Guifettes.



Figure 2 : projet de modification du zonage

<sup>1</sup> Voir l'étude de la CCI de Vendée « le tourisme vendéen à l'horizon 2020, évolution des filières professionnelles », PL@NET TOURISME, en ANNEXE

## IV. L'ETAT INITIAL DU SITE

Le présent état initial du site a pour objectif de présenter l'état des lieux et les enjeux du site conformément aux exigences du Code de l'urbanisme en matière de procédures PLU, mais également d'approfondir l'analyse en raison du site Natura 2000.

### IV.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

#### A. SITUATION

La zone de loisirs des Guifettes est située au Sud de la ville de Luçon à moins de 1,3 km de la partie agglomérée. Elle est située aux portes du Marais Poitevin.

Elle présente l'avantage d'être proche de l'agglomération pour conforter l'activité touristique mais aussi d'être à proximité de la RD 746 (La Rochelle, L'Aiguillon-sur-Mer via Triaize) ce qui facilite sa desserte.

De plus, l'existence d'un plan d'eau et de nombreux équipements de loisirs permet de former un secteur cohérent dans un site Natura 2000.

Au Sud-Ouest de la zone étudiée, il existe deux sites liés à l'activité aéronautique. Le premier sert à l'aéromodélisme, le second permet d'accueillir des ULM et des avions.

#### B. LE RELIEF ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le site situé en zone de marais est marqué par la présence d'un plan d'eau artificiel d'une profondeur de 2 mètres et d'une longueur supérieure à 1,5 kilomètre.

Les matériaux retirés ont permis de remblayer une partie des abords du plan d'eau sur lesquels sont construits les équipements du village vacances.



Figure 3 Vue en direction du Nord



### C. OCCUPATION DU SOL, HABITAT ET CONSTRUCTIONS

La zone NI existante des Guifettes peut être divisée en trois parties liées aux loisirs :

- La plus importante en terme de superficie correspond au camping et à la base de loisirs (vert).
- La seconde correspond aux tribunes de l'hippodrome (jaune),
- La troisième partie représente une ferme équestre (bleu).

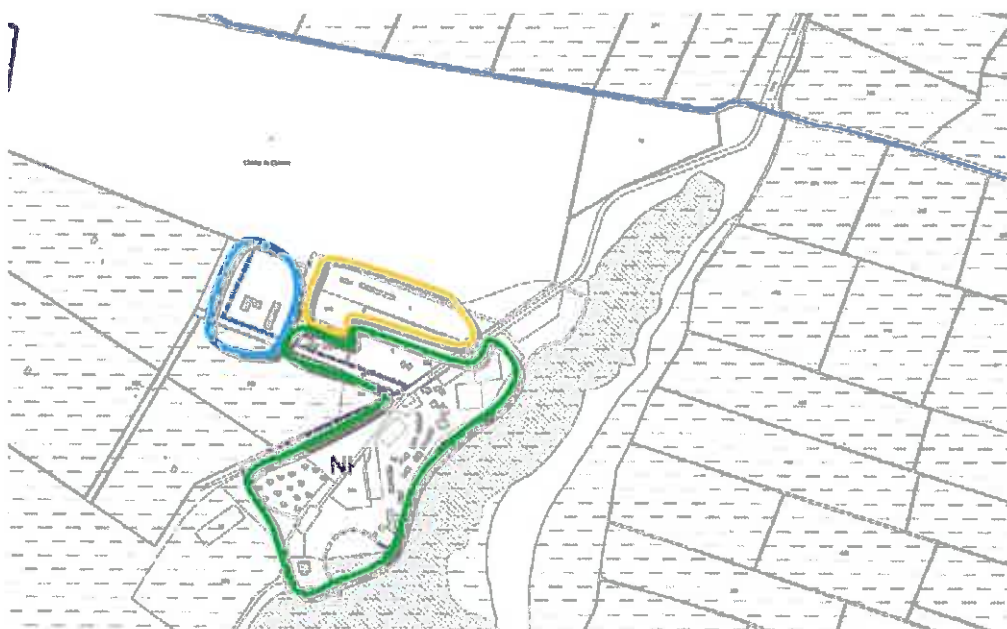


Figure 4 : répartition des activités

Les activités à proximité du site des Guifettes sont:

- Un club d'aéromodélisme.
- Une piste d'atterrissage pour ULM et petits avions.



Figure 5 : les alentours de la zone de loisirs des Guifettes

Un sentier permet de faire le tour du plan d'eau (1h).

Globalement, seul le site du projet d'extension des habitations légères de loisirs (Figure 7) est situé sur des espaces naturels. Le projet d'hôtel sera bâti sur d'anciens courts de tennis (Figure 6).



Figure 6 : terrains de tennis destinés à accueillir le futur hôtel



Figure 7 : terrains destiné à accueillir des HLL

#### D. LA DESSERTE DU SITE

Situé au Sud de la partie agglomérée de Luçon, l'accès au site s'effectue uniquement par la voie communale située au Nord.

En matière de sécurité routière, les projets de constructions n'auront pas d'impact significatif sur les déplacements quotidiens.

Les liaisons routières avec le littoral ou La Rochelle s'effectuent par la RD 746.



## IV.2. L'ANALYSE PAYSAGERE

Le site des Guifettes est constitué par plusieurs entités paysagères. Globalement trois ambiances paysagères se démarquent : le plan d'eau, le marais et les équipements du village vacances.

### A. LE VILLAGE VACANCES

Ce secteur est relativement urbanisé (habitations, piscine, restaurant, équipements collectifs) avec des densités variables. Le cœur de zone présente des hauteurs et des densités plus fortes qu'en périphérie, ce qui permet de créer des espaces tampon entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles.



Figure 8 : Les gîtes et les équipements collectifs

### B. LE PLAN D'EAU

D'une longueur de plus de 1,5 km, il constitue l'élément majeur du site des Guifettes.



Figure 9 : Le plan d'eau et ses équipements

### C. L'HIPPODROME

Cet équipement reçoit quelques courses par an. Il est constitué de grandes prairies.







Figure 10 : L'hippodrome

#### D. LES ABORDS DU MARAIS

Le chemin communal longeant le village vacances par l'Ouest (Figure 11, bas) marque la séparation entre les zones remblayées du plan d'eau (Figure 12, bas) et la zone de marais mouillé (Figure 11, haut).



Figure 11 : Le marais mouillé et le chemin communal en direction du Sud-Ouest



*Figure 12 : La route du haras (mouillé) et le secteur des futures HLL (remblayé)*



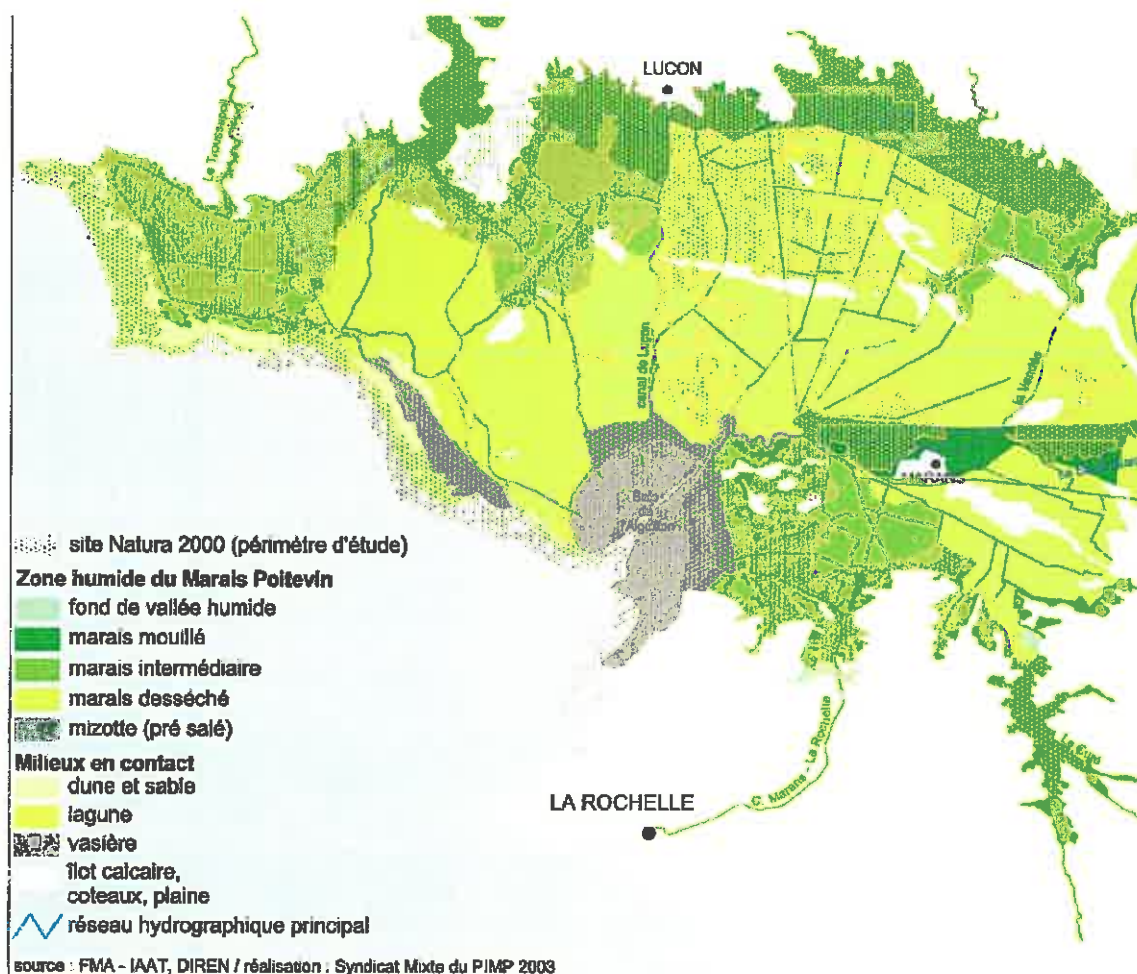


Figure 13 : typologie de la zone du marais poitevin (extrait)

## IV.3. LES CONTRAINTES ET SERVITUDES

### A. LES SERVITUDES

- Il n'existe aucune servitude d'utilité publique à proximité du site.

### B. LE RISQUE INONDATION

L'atlas des zones inondables situe le site des Guifettes en zone d'aléa faible (inférieur à 1m). L'atlas ne tient pas compte du remblai du site des Guifettes. Aucune réglementation spécifique n'est associée à ce secteur (source : service des risques de la DDTM)

### C. LES PROTECTIONS INSCRITES AU TITRE DU L.123.1-7 DU CODE DE L'URBANISME

#### 1) LES HAIES

A proximité du secteur des Guifettes, aucune haie ou boisement n'est

identifiée comme éléments du patrimoine à protéger au titre du paysage.

**2) RECENSEMENT DU PATRIMOINE BATI**

A proximité du secteur des Guifettes, aucun élément bâti n'est identifié comme éléments du patrimoine à protéger au titre du paysage.

**3) LES CHEMINS A PRESERVER**

Le site des Guifettes n'est traversé par aucun chemin de randonnée ou de promenade.

## **I.2. LES DOCUMENTS D'ECHELLE SUPRACOMMUNALE ET LES INVENTAIRES**

---

### **A. LES DOCUMENTS D'ECHELLE SUPRACOMMUNALE**

**1) DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA) :**

Il n'existe pas de DTA.

**2) SCOT ET SCHEMA DE SECTEUR :**

La ville de Luçon n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale. Située à moins de 15 km du littoral, le projet de révision simplifiée sera soumis à l'accord du préfet pour permettre la création d'une zone à urbaniser.

**3) SDAGE LOIRE – BRETAGNE**

Selon le SDAGE adopté le 15 octobre 2009, les PLU doivent identifier et protéger les zones humides.

L'évaluation environnementale élaborée dans le cadre du projet de révision simplifiée n'identifie pas de zone humide sur les secteurs destinés à être urbanisés.

### **B. LES INVENTAIRES ECOLOGIQUES**

Voir ci-après l'évaluation environnementale (page 28)



## V. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

*Le projet n'est pas détaillé dans cette partie puisqu'il fait déjà l'objet du document 1b du présent dossier. Néanmoins, en voici en synthèse quelques éléments clé.*

### V.1. L'INTERET GENERAL DU PROJET

#### A. UNE SITUATION TOURISTIQUE RETRO LITTORAL A CONFORTER

Une étude prospective menée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée sur l'évolution du tourisme à l'horizon 2020<sup>2</sup> met en exergue la complémentarité des offres mixtes mer/nature entre les communes rétro-littoral et les communes de front de mer. Elle indique également le changement de comportement en matière de vacances. Les séjours de masse liés aux loisirs de plage ont tendance à diminuer. En outre, « les « approches familiales orientées vers le sport et la nature sont attractives ».

Cette étude conforte la Commune dans ses ambitions et son sentiment qu'elle dispose d'atouts indéniables.

En effet, la Ville de Luçon, **située à moins de 15 kilomètres du littoral atlantique, est vouée à jouer un rôle important en matière d'accueil touristique rétro-littoral**. Pour cela, elle doit conforter ses équipements existants dont le principal site touristique est celui de la base de loisirs des Guifettes.

La réalisation d'un hôtel premium (deux ou trois étoiles) et de HLL de confort supérieur sur la base de loisirs permettra à la commune de communiquer sur son image de commune touristique. La diversification d'hébergement en terme de standing devrait également attirer une clientèle de passage et d'affaire.

En outre, le projet d'hôtellerie devrait générer plus de 3 emplois directs à l'année, sans compter ceux liés aux activités saisonnières des nouveaux hébergements et au développement des activités en place (restauration, location des salles...).

#### B. LES GUIFETTES, PRINCIPAL SITE D'ACTIVITES DE LOISIRS DE LA COMMUNE

En dehors du centre-ville, la commune de Luçon ne dispose pas d'autre site d'hébergement touristique (hôtel, camping).

**La base de loisirs des Guifettes constitue le seul pôle d'implantation touristique de la commune.** Elle est composée de nombreux équipements :

- 30 gîtes
- Un restaurant-Bar-Salle-Scène-Loge : 877 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Voir l'étude de la CCI de Vendée « le tourisme vendéen à l'horizon 2020, évolution des filières professionnelles », PL@NET TOURISME, en ANNEXE

- 36 HLL 6 personnes : 204 m<sup>2</sup>
- Balnéo, sauna, salle de musculation et piscine (30°) ouverte à l'année
- 2 courts de tennis
- Des aires de jeux
- Un mini golf
- Base nautique
- Haras

### C. L'OFFRE D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

La commune de Luçon dispose d'une faible offre d'hébergements : trois hôtels (total de 56 chambres) et un camping. Seul un hôtel est classé deux étoiles.

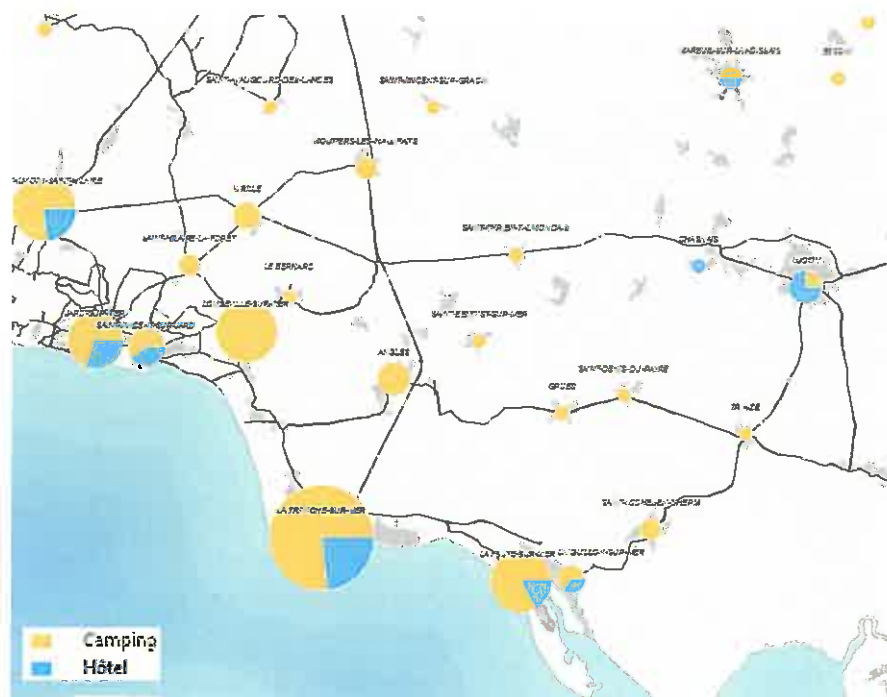
| Valeurs                |                                                               |                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Étiquettes de lignes   | <input checked="" type="checkbox"/> Somme de Campings classés | Somme de Hôtels classés |
| Grues                  | 1                                                             | 0                       |
| Lairoux                | 0                                                             | 0                       |
| Les Magnils-Reigniers  | 0                                                             | 0                       |
| Luçon                  | 1                                                             | 3                       |
| Saint-Denis-du-Payré   | 1                                                             | 0                       |
| Saint-Michel-en-l'Herm | 2                                                             | 0                       |
| Triaize                | 1                                                             | 0                       |
| <b>Total général</b>   | <b>6</b>                                                      | <b>3</b>                |

Figure 14 : L'offre d'hébergements sur la communauté de communes  
(Insee, Direction du Tourisme, au 1er janvier 2010)





*Figure 15 : Nombre total de chambres d'hôtel (toutes catégories) par commune  
(Insee, Direction du Tourisme, au 1er janvier 2010)*



*Figure 16 : Répartition des campings et hôtel par commune  
(Insee, Direction du Tourisme, au 1er janvier 2010)*

## V.2. LE PROJET DE REVISION

### A. LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS ATTENDUS

Le porteur de projet a présenté trois scénarios de développement des Guifettes à la commune. **Au regard de l'évaluation environnementale réalisée au titre du site Natura 2000 du marais poitevin, le scénario relatif à la création d'un parc animalier est abandonné.**

L'objet de la révision simplifiée est de permettre l'extension du camping sous la forme d'habitations légères de loisirs et d'autoriser la construction d'un hôtel en lieu et place d'un terrain de tennis.

Ces projets amènent à envisager le changement de destination des terrains situés au Sud-Ouest du site des Guifettes et à transformer le zonage N (naturel) en zone AU (à urbaniser). Ce foncier présente un intérêt fort au regard de sa situation géographique et de l'existence d'équipements de loisirs existants.

Deux scénarios sont donc proposés dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU :

- la création d'un hôtel premium (deux ou trois étoiles) composé d'une dizaine de bâtiments => zonage NI devient 1AULm,
- l'implantation de 30 nouvelles habitations légères de loisirs => zonage Nn devient 1AULm

## **B. LES CONNEXIONS AVEC LES RESEAUX EXTERIEURS**

Aucun accès direct ne sera autorisé sur le chemin communal longeant le village de vacances. Aucune nouvelle voie majeure ne sera créée. Les connexions avec le réseau majeur s'effectueront par l'entrée du village vacances.

## **C. LES AMENAGEMENTS INTERIEURS**

La situation particulière du site et sa visibilité justifient un traitement paysager et architectural de qualité.

Les bâtiments seront de petite dimension et les « vides » feront l'objet de traitements qualitatifs. Une certaine cohérence et harmonie sera recherchée entre ces bâtiments, en termes de volumétrie ou de couleur.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée au rez-de-chaussée pour les habitations.

Des coupures vertes sur les abords de la zone seront aménagées pour favoriser l'insertion paysagère et former des zones tampons avec le milieu naturel.

En termes d'artificialisation des sols, l'hôtel utilisera l'aire de stationnement existante et il sera bâti sur d'anciens terrains de tennis. Les habitations légères de loisirs disposeront d'importantes zones vertes. Un coefficient d'occupation du sol fixé à 0,09 limitera les possibilités d'urbanisation.

# **VI. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU**

---

## **VI.1. L'ECONOMIE GENERALE DU PADD**

---

Le projet doit nécessairement s'inscrire au sein du projet d'aménagement et de développement durable (document 2a du PLU) sans en remettre en cause l'économie générale.

Le PADD du PLU met en avant la volonté de la commune d'accompagner le développement des activités touristiques. La partie III 2 C précise cette intention sur le secteur des Guifettes de la manière suivante : « *Conforter les activités de loisirs aux Guifettes : projet d'étude d'amélioration des Guifettes, aménagement des bords de l'Etang, création d'un observatoire astronomique, développement de l'activité des haras* ».

Il ressort également du PADD, la volonté de la commune d'assurer la protection des milieux naturels en protégeant « *les marais dans la moitié Sud du territoire communal, couvert notamment par un périmètre Natura 2000* ».

Au regard de l'ensemble des éléments de diagnostic présentés dans l'évaluation environnementale, des mesures compensatoires, de la prise en compte de la sensibilité de l'environnement lors de la localisation de la zone d'extension de l'urbanisation, **le projet de révision simplifiée ne modifie pas l'économie générale du PADD.**

Le PADD est modifié pour corriger deux erreurs de frappe et préciser



l'implantation d'hébergements de loisirs sur le site des Guifettes.

| Page 18 du PADD<br><b>Avant REVISION SIMPLIFIEE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Page 18 du PADD<br><b>Après REVISION SIMPLIFIEE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>V.2 EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un complexe sportif, constitué de 5 salles de sports, à proximité de la caserne des pompiers, dans le secteur des Commées,</li> <li>• Développement de l'offre de loisirs autour du plan d'eau des Guifettes : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Aménagement des bords de l'étang pour l'activité pêche</li> <li>◦ Création d'un observatoire astronomique et d'un observatoire ornithologique,</li> <li>◦ Développement de l'activité des haras,</li> <li>◦ <u>Projet de bowling.</u></li> <li>◦ <u>Projet de cinéma.</u></li> </ul> </li> <li>• Réflexions à l'échelle intercommunale pour la création d'une nouvelle piscine : projet à long terme,</li> <li>• Réflexions en cours pour la création d'une médiathèque : projet à long terme.</li> </ul> <p>⇒ <u>Les puces sont mal placées. Elles ne reflètent pas la volonté de la commune. Le projet de cinéma est réalisé Bd Phelipon.</u></p> | <p><b>V.2 EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un complexe sportif, constitué de 5 salles de sports, à proximité de la caserne des pompiers, dans le secteur des Commées,</li> <li>• Développement de l'offre de loisirs autour du plan d'eau des Guifettes : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Aménagement des bords de l'étang pour l'activité pêche</li> <li>◦ Création d'un observatoire astronomique et d'un observatoire ornithologique,</li> <li>◦ Développement de l'activité des haras,</li> <li>◦ <b>Renforcer, diversifier l'offre d'hébergements touristiques.</b></li> </ul> </li> <li>• <b>Projet de bowling,</b></li> <li>• <b>Projet de cinéma.</b></li> <li>• Réflexions à l'échelle intercommunale pour la création d'une nouvelle piscine : projet à long terme,</li> <li>• Réflexions en cours pour la création d'une médiathèque : projet à long terme.</li> </ul> <p>⇒ <u>Modification du style des puces et précision sur le type de développement des Guifettes.</u></p> |

## VI.2. LES D'AMENAGEMENT

## ORIENTATIONS

Le projet sera classé en zone ouverte à l'urbanisation (1AULm). La commune souhaite indiquer ses grands principes en matière d'aménagement sur une orientation d'aménagement intégrée au document 2b du PLU.

## **VI.3. LE REGLEMENT**

### **A. LE REGLEMENT ECRIT : CREATION D'UN SECTEUR 1AULM**

Le développement d'activités de tourisme et de loisirs y est prévu, d'où un zonage 1AUL, mais comme il comporte certaines spécificités (Natura 2000), il doit faire l'objet d'une dénomination précise, à savoir 1AULm, le m étant à rattacher à la présence du marais aux abords du site.

**Les principales caractéristiques du règlement de la zone 1AULm sont les suivantes :**

L'article 1 interdit tous types de constructions ou d'utilisations du sol, à l'exception des équipements collectifs et des constructions ou utilisations du sol liées à l'activité touristique ou de loisirs

L'article 2 autorise certaines constructions sous réserve. Ces équipements sont notamment les constructions à usage d'hébergement touristique, les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visées à l'article 1AULm1, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, abris pour matériel d'entretien, aires naturelles de stationnement, aires de pique-nique, installations sanitaires ...).

L'article 14 fixe un coefficient d'occupation du sol de 0,09.

La hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée, soit 3m à l'égout du toit (article 10).

Le règlement NI n'est pas modifié.

### **B. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Comme indiqué dans la partie précédente, le zonage du Plan Local d'Urbanisme doit être adapté au contenu du projet communal.

Une zone 1AULm est créée sur les terrains occupés par le village vacances et le projet d'extension de la zone des HLL.



Figure 17 : ZONAGE Avant modification





Figure 18 : ZONAGE évolution du zonage



Figure 19 : ZONAGE Après modification



Figure 20 : Orientation d'aménagement « Les Guifettes »



## VII. LES INCIDENCES DU PROJET

La présente révision simplifiée du PLU entre dans le champ d'application de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme et nécessite donc une évaluation environnementale complète. Elle permet de mesurer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Les incidences sur le site Natura 2000 sont détaillées dans la partie Phase IV (page 28 et suivantes).

### VII.1. LES INCIDENCES SUR LA FREQUENTATION DU SITE

Les projets d'hôtel et d'extension HLL vont générer des flux automobiles supplémentaires à deux endroits opposés.

En période de croisière (haute saison), les nouveaux équipements généreront 150 à 200 personnes supplémentaires selon le découpage suivant :

|                                | AVANT TRAVAUX       |                 |                |                | APRES TRAVAUX       |                 |                |                |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                | Personnes hébergées | nb de véhicules | Flux promenade | Flux cyclistes | Personnes hébergées | nb de véhicules | Flux promenade | Flux cyclistes |
| BASSE SAISON                   | 92                  | 23              | 9              | 9              | 130                 | 32              | 13             | 13             |
| HAUTE SAISON<br>(Juillet-Août) | 474                 | 120             | 47             | 24             | 656                 | 164             | 65             | 32             |
| WEEK END<br>(Avril-Septembre)  | 264                 | 66              | 26             | 13             | 336                 | 84              | 34             | 17             |

*Source APV*

Ces données ne tiennent pas compte des trajets issus du restaurant, de la piscine, du haras et de la base nautique.

Les flux de promenades sont essentiellement localisés autour du plan d'eau et sur chemin communal menant aux aéroclubs. Il n'existe pas d'itinéraire de promenade traversant le marais.

Les deux roues utilisent le chemin communal et la route menant au centre-ville de Luçon.

En matière de flux automobile, on peut distinguer les trafics générés par l'activité hôtelière et ceux par les nouvelles HLL.

- L'impact généré par l'hôtel (50 à 80 personnes) sera très faible à l'intérieur de la zone. Le projet se situe à l'entrée du domaine et il utilisera le parking existant. Le trafic autocars engendré par l'hôtel sera limité à 2 ou 3. Ils stationneront sur le parking extérieur en entrée du site.

- Pour l'extension du village vacances (HLL), les flux représenteront de 100 à 120 personnes situées à l'extrémité Sud-Ouest du domaine. L'accès aux hébergements s'effectuera par la voie interne du village vacances. Cette infrastructure permet de desservir toute l'année la piscine, la base nautique, le restaurant.

## VII.2. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

La situation particulière du site et sa visibilité lointaine justifient un traitement paysager et architectural de qualité.

Les « vides » feront l'objet de traitements qualitatifs. Une cohérence et harmonie sera recherchée entre ces bâtiments, en termes de volumétrie ou de couleur.

Des haies et des arbres seront plantés pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions. Voir pièce 1b et l'orientation d'aménagement.

## VII.3. LES INCIDENCES SUR L'URBANISME

Le règlement proposé dans le cadre de la révision simplifiée limite toute extension de l'urbanisation une fois le projet hôtelier et d'habitations légères de loisirs réalisés. D'après les calculs détaillés ci-dessous, il restera 39 m<sup>2</sup> de SHON.

La réalisation du projet de révision simplifiée nécessite 2015 m<sup>2</sup> de SHON. Les terrains classés en 1AULm et appartenant au porteur de projet recouvrent une surface de 75 784 m<sup>2</sup>. Avec un COS à 0,09, la surface constructible est de 6820 m<sup>2</sup> de SHON. Les bâtiments existant totalisent 4766 m<sup>2</sup><sup>3</sup>. Les bâtiments à créer dans le cadre du projet représentent une surface de 2015 m<sup>2</sup> de SHON.

$$\Rightarrow 6820 - (4766 + 2015) = 39 \text{ m}^2 \text{ de SHON restant à l'issue de la réalisation du projet de révision simplifiée.}$$

L'orientation d'aménagement proposée limitera également toute nouvelle extension de l'urbanisation susceptible d'avoir des impacts sur le site Natura 2000.

## VII.4. LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'y a aucune activité agricole sur le site. L'impact sera donc nul.

<sup>3</sup> Voir figure 1 de la pièce n°1b

## V. ETAT INITIAL DU SITE ET ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT: SITE NATURA 2000 DU « MARAIS POITEVIN » ZPS (FR 5410100) ET PSIC (FR 5200659)

La présente notice d'incidences est liée à l'existence du Site d'intérêt communautaire du « Marais Poitevin ».

Le réseau européen Natura 2000 est constitué des :

- ⇒ **Sites d'intérêt communautaire (SIC)** de la directive européenne n°92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Le Marais poitevin ont été proposés comme SIC en 1999. Cette proposition de PSIC a fait l'objet d'un document d'objectifs Natura 2000 rédigé en 2003,
- ⇒ **Zones de Protection Spéciale (ZPS)** de la directive européenne n°79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ; la ZPS Marais poitevin a été désignée en avril 2006.

L'Ordonnance du 11 avril 2001 portant transposition en droit français de différentes directives communautaires prises dans le domaine de l'environnement a inséré au Code de l'environnement une section précisant le régime juridique des sites Natura 2000 (articles L. 414-1 à L. 414-7). Sont regroupées sous la qualification de **Site Natura 2000** les SIC et les ZSC.

Les contraintes juridiques générées par le classement en site Natura 2000 sont de trois ordres :

- ⇒ l'obligation de prendre des **mesures de prévention** appropriées pour éviter la détérioration des habitats et les perturbations des espèces ;
- ⇒ l'obligation d'élaborer un **document d'objectifs** ;
- ⇒ l'obligation d'**évaluation des incidences** des programmes et projets affectant les sites Natura 2000.

Concernant ce dernier point, le Code de l'environnement institue un mécanisme **d'évaluation préalable des incidences des programmes et projets** susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000. Ces programmes et projets ne peuvent être autorisés que si le document d'incidence conclut à une absence d'atteinte à l'état de conservation du site et plus précisément à une absence d'effet notable dommageable sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site en site Natura 2000. Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des contrats Natura 2000 ne sont pas concernées par ce mécanisme.

Le champ d'application matériel des opérations soumises à cette évaluation écologique est précisé par l'article R. 214-34 du Code de l'Environnement. Cet article distingue le régime des programmes ou projets de travaux ou d'aménagement situés **à l'intérieur** de celui des programmes ou projets de travaux ou d'aménagement situés **à l'extérieur** du site Natura 2000.



▪ *Les opérations situées à l'intérieur du site Natura 2000*

*Sur tous les sites Natura 2000, sont systématiquement soumises à l'évaluation d'incidences :*

- ⇒ les opérations soumises à autorisation « loi sur l'eau »,*
- ⇒ les opérations relevant d'un autre régime d'autorisation et soumises à étude d'impact ou à la notice d'impact,*
- ⇒ les opérations relevant du régime d'autorisation des : parcs nationaux ; réserves naturelles ; sites classés,*
- ⇒ les opérations situées à l'extérieur du site Natura 2000.*

- *Les programmes ou projets situés hors d'un site Natura 2000 peuvent rentrer dans le champ de l'obligation de réaliser une évaluation d'incidence dans la mesure où ils sont susceptibles « d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation » (article R. 214-34 2° du Code de l'Environnement) (cas présent du projet d'aménagement).*

Le projet d'aménagement s'inscrit au sein du site Natura 2000 du « Marais Poitevin » ZPS (FR 5410100) et pSIC (FR 5200659), ce qui justifie la présente notice.

## V.1. PRESENTATION GENERALE DU SITE NATURA 2000 ET LOCALISATION DE L'AIRE D'ETUDE

### A. DESCRIPTION SOMMAIRE DU SIC ET DE LA ZPS

La proposition de SIC « Marais Poitevin » couvre une superficie de 61960 ha. Le domaine des Guifettes est situé entièrement en site Natura 2000, à la fois Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux, et Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la directive « Habitats, faune, flore » (voir cartes ci-dessous).

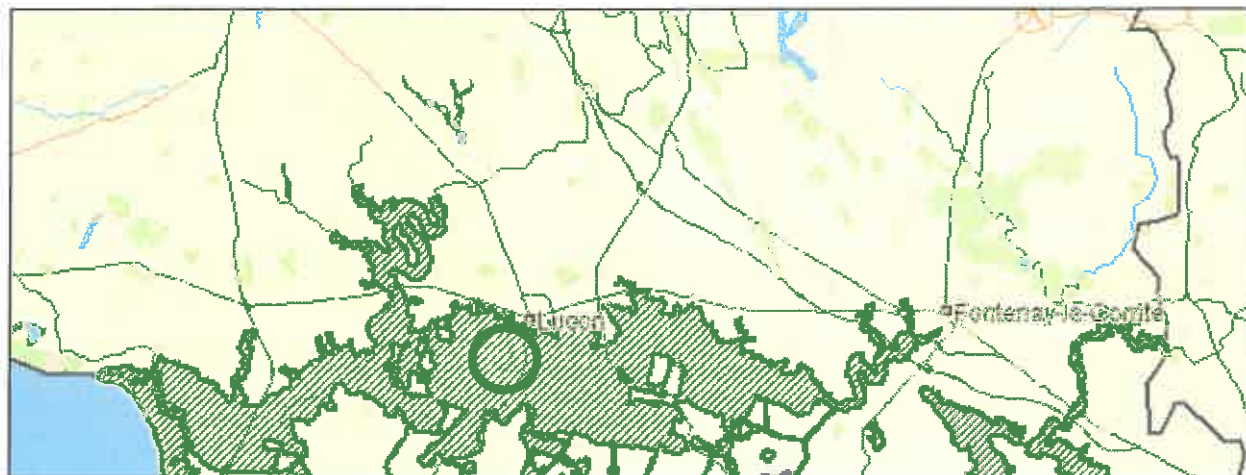
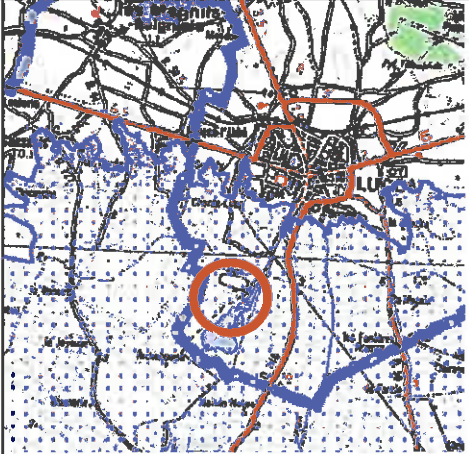


Tableau 1 : Descriptif du site Natura 2000 (Source : universelle)

|                               |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ZPS du Marais poitevin</p> |  | <p><b>Superficie de la ZPS : 68 023 ha (11 251 ha Charente Maritime, 9 063 ha en Deux-Sèvres, 47 745 ha en Vendée)</b></p> <p>- <b>Description d'ensemble :</b></p> <p>Vaste complexe littoral et sublittoral sur alluvions fluvio-marines quaternaires et tourbes s'étendant sur 2 régions administratives et 3 départements. Cet ensemble, autrefois continu, est aujourd'hui morcelé par l'extension de l'agriculture intensive en 3 secteurs et compartiments écologiques principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une façade littorale centrée autour des vasières tidales et des prés salés de la Baie de l'Aiguillon, remplacées vers le nord par des flèches sableuses et des cordons dunaires boisés (Pointe d'Arçay) ou non (Pointe de l'Aiguillon), et buttant au sud sur de petites falaises (Esnandes).</li> <li>- une zone centrale, caractérisée par ses surfaces importantes de prairies naturelles humides saumâtres à peu saumâtres, inondables ("marais mouillés") ou non ("marais desséchés"), parcourues par un important réseau hydraulique ;</li> <li>- une zone "interne" (la "Venise verte") sous l'influence exclusive de l'eau douce et rassemblant divers milieux dulcicoles continentaux : forêt alluviale et bocage à Aulne et Frêne, fossés à eaux dormantes, bras morts et plus localement, bas-marais et tourbières alcalines.</li> </ul> <p>Des affleurements calcaires existent également en périphérie du site et sous forme "d'îles" au milieu des marais.</p> <p>- <b>Milieux abritant les espèces d'intérêt communautaire :</b></p> <p>Il s'agit d'une des grandes zones humides du littoral franco-atlantique. L'intérêt écosystémique et phytocénotique remarquable est dû à l'enchaînement successif d'ouest en est d'un système de végétation saumâtre à un système méso-saumâtre, puis oligo-saumâtre et enfin doux, selon un gradient décroissant de salinité résiduelle dans les sols. Chacun de ces systèmes se caractérise par des combinaisons originales de groupements végétaux dont certains sont endémiques des grands marais littoraux centre-atlantiques. Signalons l'importance particulière de la zone oligo-saumâtre où se côtoient des cortèges floristiques "opposés", générant des combinaisons très originales d'espèces végétales. Des formations plus ponctuelles présentent également un grand intérêt - dunes, tourbières alcalines, pelouses calcicoles à orchidées - contribuant par ailleurs à la biodiversité globale du site.</p> <p>- <b>Enjeux ornithologiques :</b></p> <p>Le Marais Poitevin est un des sites majeurs en France pour la conservation des oiseaux d'eau. Il répond à 22 critères de sélection ZICO (abondance remarquable de certaines espèces). Cela lui confère un intérêt majeur, tant au niveau national qu'international.</p> <p>Tout d'abord, ce sont plus de 20 000 oiseaux d'eau (de l'ordre de 50 000 en fait) qui y sont dénombrés chaque année en période hivernale et en halte migratoire, atteignant le seuil numérique établi par la Convention de Ramsar pour évaluer l'importance internationale des sites pour les oiseaux d'eau.</p> <p>Dans la liste des espèces inventoriées, 73 sont protégées, 60 sont menacées au niveau national et 39 espèces nicheuses sont menacées dans la région. Dix d'entre elles répondent au moins à un critère de sélection ZICO (tableaux n° 1 et n° 2).</p> <p><b>Espèces de l'annexe I de la directive Oiseaux :</b></p> <p>Si l'on considère toutes les espèces d'oiseaux nicheurs, migrateurs et hivernants, ce ne sont pas moins de 60 espèces de l'annexe I qui sont présentes.</p> <p>Les espèces suivantes présentent des effectifs qui atteignent ou dépassent les seuils des critères ZICO :</p> <p><b>Bihoreau gris</b> : les couples nicheurs (112 couples en 2000) sont établis pour la plupart à la héronnière de Chaillé-les-marais.</p> <p><b>Aigrette garzette</b> : Les 600 couples nicheurs sont distribués pour l'essentiel à la héronnière de Chaillé-les-marais et au bois des Marzelles (577 couples entre ces deux sites) et au Marais de Saint-Ouen d'Aunis (23 couples).</p> <p><b>Héron pourpré</b> : les 349 couples nicheurs sont distribués en plusieurs sites, dont les principaux sont : 91 couples au Passage de la Ronde, 61 couples à la héronnière de Chaillé-les-marais, 54</p> |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>couples au Marais de Saint-Ouen d'Aunis, 33 couples à la roselière de l'île d'Elle, ~30 couples dans les héronnières du Langon, 15 couples à l'île Charrouin et 4 couples au bois de Marzelles.</p> <p>Douze couples de <b>Cigognes blanches</b> occupent des plates-formes dans le marais poitevin (partie Vendéenne), ce qui en fait le deuxième site pour cette espèce au niveau de la région.</p> <p>Les trois espèces de rapaces suivantes sont bien représentées dans la ZICO : <b>Milan noir</b>, <b>Busard des roseaux</b> et <b>Busard cendré</b>.</p> <p>L'enquête nationale Limicoles nicheurs réalisée en 1995-96 a permis de dénombrer 85 à 88 couples d'<b>Echasses blanches</b>.</p> <p>L'<b>Avocette élégante</b> ne niche que très rarement dans le Marais poitevin (1<sup>ère</sup> tentative en 2000 à la RN de Saint-denis du Payré. Elle niche également dans les marais de Landelène). Le site est cependant important pour l'espèce en période de migration et d'hivernage dans la Baie de l'Aiguillon (2000-8000 ind.).</p> <p>Les <b>Barges rousses</b> hivernantes et migratrices se concentrent dans un nombre réduit de sites côtiers, dont la baie de l'Aiguillon, qui figure parmi les cinq sites principaux au niveau national.</p> <p>La <b>Guifette noire</b> est un oiseau nicheur très localisé en France. Près de 10 % de la population nationale se reproduit dans le Marais Poitevin. 27 à 37 couples se reproduisent dans le marais poitevin (A. Thomas, 2000).</p> <p>Le Marais Poitevin est considéré comme un site de nidification majeur au niveau régional pour le <b>Martin pêcheur</b> et la <b>Pie-grèche écorcheur</b>. Cette dernière espèce occupe les bordures bocagères du marais.</p> <p>La <b>Gorgebleue à miroir blanc</b> est présente sur la façade littorale du site avec 500 à 600 couples.</p> <p>Le <b>Pipit rousseline</b> est représenté par une population importante sur le littoral Vendéen de la ZPS et la Lagune de la Belle Henriette.</p> <p>Bien qu'elle n'atteigne pas les seuils des critères ZICO sur le site, l'espèce suivante (protégée et menacée en France) présente des effectifs nicheurs relativement importants au niveau national : le <b>Râle des genêts</b> (&lt; 10 couples).</p> <p>Le <b>Pic cendré</b> est également une espèce remarquable dont une population isolée (quelques couples) est présente dans la Venise verte.</p> <p><b>Autres espèces remarquables :</b></p> <p>Parmi les espèces qui ne figurent pas dans l'annexe I de la directive Oiseaux, un certain nombre d'entre elles qui sont présentes en période hivernale ou en migration, notamment en baie de l'Aiguillon, atteignent les critères d'importance internationale, soit 1 % de l'effectif estimé de la population à laquelle ils appartiennent. C'est le cas de l'<b>Oie cendrée</b>, la <b>Bernache cravant</b>, le <b>Pluvier argenté</b>, le <b>Bécasseau maubèche</b>, le <b>Bécasseau variable</b>, la <b>Barge à queue noire</b>, le <b>Courlis corlieu</b> et le <b>Chevalier gambette</b>. Le marais poitevin représente un site de halte migratoire essentiel pour la Barge à queue noire et le Courlis corlieu, qui le fréquentent à raison de milliers d'individus chaque printemps (40 000 à 80 000 barges, 9 000-17 000 Courlis corlieux). Cela en fait le premier site national pour ces deux espèces au passage. Il s'agit ici d'effectifs cumulés (Blanchon &amp; al., 1984) sur l'ensemble de la période de migration, les effectifs instantanés, eux, ne dépassant pas quelques milliers d'individus (2500 pour les Courlis corlieux en dortoir par exemple).</p> <p>La <b>Mouette pygmée</b>, quant à elle, est une espèce considérée comme menacée au niveau de l'Union Européenne, dont au moins 1 % de la population biogéographique estimée est régulièrement présente dans la ZPS.</p> <p>Il convient de mentionner que le marais poitevin abrite des effectifs considérables de plusieurs espèces nicheuses protégées ou menacées en France. C'est le cas du <b>Héron cendré</b> (934 à 980 couples), du <b>Héron garde-bœufs</b> (110 à 162 couples), de la <b>Sarcelle d'été</b> (5 à 15 couples), le <b>Faucon hobereau</b> (10 à 30 couples), le <b>Gravelot à collier interrompu</b> (10 couples), le <b>Vanneau huppé</b> (368 à 425 couples, quatrième site national), la <b>Barge à queue noire</b> (21 à 28 couples, deuxième site national) et le <b>Chevalier gambette</b> (108 à 124 couples, deuxième site national). Le <b>Traquet tairier</b> lui est peu présent au niveau régional.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|      |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PSIC |  | <p>Le marais poitevin est l'une des grandes zones humides du littoral atlantique.</p> <p>Grande diversité de formations végétales : herbiers à Zostères (habitat OSPAR), végétation aquatique des eaux saumâtres et douces, riche végétation halophytique au niveau de la haute slikke, du schorre et en bordure des voies d'eau, dunes mobiles et fixées à zonations typiques, dunes boisées, pelouses calcicoles avec de nombreuses orchidées, prairies humides encore bien conservées dans la zone des marais mouillés. Faune intéressante avec notamment une population de loutres réparties dans l'ensemble du réseau de voies d'eau naturelles et artificielles.</p> <p>Etat de conservation préoccupant. On constate en effet depuis de nombreuses années une régression importante des surfaces de prairies humides, de milieux saumâtres et des milieux aquatiques, liée aux mises en cultures et aux aménagements hydrauliques : drainage, irrigation des terres cultivées entraînant un assèchement précoce des marais. La zone littorale est soumise à une forte pression touristique entraînant des dégradations directes (piétinement des systèmes dunaires, notamment) et indirectes (urbanisation, aménagements divers).</p> <p>Très vaste ensemble regroupant d'une part des zones littorales occupées par une grande baie marine avec d'importantes surfaces de slikke et de schorre, plusieurs estuaires et des cordons dunaires, et d'autre part, une vaste zone humide arrière-littorale occupée par des prairies humides et un important réseau hydraulique. Des affleurements calcaires se rencontrent à la périphérie du site et sous forme d'îles au centre des marais. Entre la zone des « marais mouillés » et les secteurs littoraux de la baie de l'Aiguillon-Pointe d'Arçay, inclus dans le projet de S.I.C., les anciens marais ont subi une poldérisation et une mise en valeur par des systèmes agricoles intensifs.</p> <p>En se basant sur la laisse des plus hautes mers, le pourcentage de surface marine du site est de 13 %.</p> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Caractère général du site</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Classe d'habitats                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | % couvert  |
| Mer, Bras de Mer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1          |
| Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12         |
| Marais salants, Prés salés, Steppes salées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3          |
| Dunes, Plages de sables, Machair                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1          |
| Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0          |
| Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0          |
| Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 40         |
| Autres terres arables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 38         |
| Forêts caducifoliées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3          |
| Forêts de résineux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1          |
| Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>100</b> |
| <b>Autres caractéristiques du site</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <p>Vaste complexe littoral et sublittoral sur alluvions fluvio-marines quaternaires et tourbes s'étendant sur 2 régions administratives et 3 départements. Ensemble autrefois continu mais aujourd'hui morcelé par l'extension de l'agriculture intensive en 3 secteurs et compartiments écologiques principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une façade littorale centrée autour des vasières tidales et prés salés de la Baie de l'Aiguillon, remplacées vers le nord par des flèches sableuses (Pointe d'Arcay) ou des cordons dunaires (Pointe de l'Aiguillon) ;</li> </ul> |            |

- une zone centrale, caractérisée par ses surfaces importantes de prairies naturelles humides saumâtres à oligo-saumâtres, inondables ("marais mouillés") ou non ("marais desséchés") parcourues par un important réseau hydraulique;

- une zone "interne" (la "Venise verte") sous l'influence exclusive de l'eau douce et rassemblant divers milieux dulcicoles continentaux : forêt alluviale et bocage à Aulne et Frêne, fossés à eaux dormantes, bras morts, plus localement, bas-marais et tourbières alcalines.

Des affleurements calcaires existent également en périphérie du site et sous forme "d'îles" au milieu des marais.

Malgré les hiatus spatiaux séparant désormais ces 3 secteurs, ceux-ci restent liés sur le plan fonctionnel, plus ou moins étroitement selon les groupes systématiques concernés (Ex: liaisons entre les vasières littorales servant de zones de repos et les prairies saumâtres utilisées comme zones de gagnage)

Se rajoutent les vallées des cours d'eau alimentant le marais : vallées du Lay, de la Vendée, de l'Autize, de la Guirande, de la Courance, du Mignon et du Curé.

Nota : les vallées de la Guirande, de la Courance et du Mignon ont été rajoutées lors de l'extension du site en décembre 2003.

### Qualité et importance

Une des zones humides majeures de la façade atlantique française satisfaisant à plusieurs critères définis par la convention de RAMSAR relative aux zones humides d'importance internationale (R3A : présence simultanée de plus de 20000 oiseaux d'eau ; R3C : plus de 1% de la population de plusieurs espèces en périodes de reproduction, migration ou hivernage) :

- premier site français pour la migration pré-nuptiale de la Barge à queue noire et du Courlis corlieu ;
- site d'importance internationale pour l'hivernage des Anatidés et des limicoles (l'un des principaux sites en France pour le Tardon de Belon et l'Avocette élégante) ;
- site important en France pour la nidification des Ardéidés, de la Guifette noire (10% de la population française), de la Gorgebleue à miroir blanc de Nantes (*Luscinia svecica namnetum*), du Vanneau huppé et de la Barge à queue noire (15-20%) ;
- site important pour la migration de la Spatule blanche et des sternes .

### Vulnérabilité

Le Marais Poitevin est soumis depuis les trois dernières décennies à des facteurs négatifs ayant entraîné des altérations majeures de son fonctionnement et un appauvrissement de sa valeur biologique :

- mutation des pratiques agricoles : transformation des prairies naturelles humides en cultures céréalières intensives (plus de 50% des prairies reconverties entre 1970 et 1990) ;



- modifications du régime hydraulique : remodelage des réseaux et multiplication des ouvrages hydrauliques visant à accélérer le drainage des parcelles pour libérer toujours plus de surfaces cultivables, baisse générale du niveau des nappes, artificialisation du fonctionnement hydraulique, altération de la qualité des eaux (intrants d'origine agricole favorisant l'eutrophisation des eaux) etc ;
- multiplication des infrastructures linéaires (routes, transports d'énergie) et du bâti entraînant une fragmentation des espaces naturels qui nuit à leur fonctionnalité etc .

**Source :** Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2010. *Inventaire national du Patrimoine naturel*, site Web : <http://inpn.mnhn.fr>. Document téléchargé le 5 juillet 2010.

## Habitats naturels d'intérêt communautaire présents dans le pSIC

|                                                                                                                                                                                                        | %<br>couv. | SR <sup>(1)</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <u>Prés salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)</u>                                                                                                                                          | 22 %       | B                 |
| <u>Estuaires</u>                                                                                                                                                                                       | 8 %        | B                 |
| <u>Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i></u>                                                               | 7 %        | B                 |
| <u>Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)</u>                                                                                                                                      | 6 %        | B                 |
| <u>Dunes avec forêts à <i>Pinus pinea</i> et/ou <i>Pinus pinaster</i></u>                                                                                                                              | 6 %        | B                 |
| <u>Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou <i>Hydrocharition</i></u>                                                                                                        | 6 %        | B                 |
| <u>Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)</u>                                                                                                                   | 5 %        | C                 |
| <u>Replats boueux ou sableux exondés à marée basse</u>                                                                                                                                                 | 4 %        | C                 |
| <u>Prés salés atlantiques (<i>Glaucopuccinellietalia maritima</i>)</u>                                                                                                                                 | 4 %        | C                 |
| <u>Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.</u>                                                                                                                  | 4 %        | C                 |
| <u>Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin</u>                                                                                                                | 4 %        | C                 |
| <u>Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i>, <i>Ulmus laevis</i>, <i>Ulmus minor</i>, <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i>, riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)</u> | 4 %        | C                 |
| <u>Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>)(*sites d'orchidées remarquables)</u>                                                          | 3 %        | C                 |
| <u>Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine</u>                                                                                                                                      | 2 %        | B                 |
| <u>Lagunes côtières</u>                                                                                                                                                                                | 2 %        | B                 |
| <u>Végétation annuelle des laissés de mer</u>                                                                                                                                                          | 2 %        | C                 |
| <u>Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses</u>                                                                                          | 2 %        | C                 |
| <u>Prés à <i>Spartina</i> (<i>Spartinion maritima</i>)</u>                                                                                                                                             | 2 %        | C                 |
| <u>Dépressions humides intradunales</u>                                                                                                                                                                | 2 %        | B                 |
| <u>Dunes mobiles embryonnaires</u>                                                                                                                                                                     | 2 %        | C                 |
| <u>Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornetea fruticosi</i>)</u>                                                                                                        | 1 %        | B                 |
| <u>Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</u>                                                                                      | 1 %        |                   |
| <u>Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</u>                                                      | 1 %        | B                 |

Source : <http://natura2000.ecologie.gouv.fr/sites/FR5200659.html>

## Espèces d'intérêt communautaire présentes dans le pSIC

|                                                                                  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Amphibiens et reptiles</b>                                                    | <b>PR<sup>(2)</sup></b> |
| <u>Cistude d'Europe</u> (Emys orbicularis)                                       | C                       |
| <u>Triton crêté</u> (Triturus cristatus)                                         | C                       |
| <b>Invertébrés</b>                                                               | <b>PR<sup>(2)</sup></b> |
| <u>Agrion de Mercure</u> (Coenagrion mercuriale)                                 | C                       |
| <u>Barbot</u> ( <b>Osmoderma eremita</b> ) <sup>*</sup>                          | C                       |
| <u>Cordulie à corps fin</u> (Oxygastra curtisii)                                 | C                       |
| <u>Cuivré des marais</u> (Lycaena dispar)                                        | C                       |
| <u>Ecaille</u> <u>chinée</u> ( <b>Callimorpha quadripunctaria</b> ) <sup>*</sup> | B                       |
| <u>Grand capricorne</u> (Cerambyx cerdo)                                         | B                       |
| <u>Lucane cerf-volant</u> (Lucanus cervus)                                       | B                       |
| <u>Rosalie des Alpes</u> ( <b>Rosalia alpina</b> ) <sup>*</sup>                  | C                       |
| <b>Mammifères</b>                                                                | <b>PR<sup>(2)</sup></b> |
| <u>Loutre</u> (Lutra lutra)                                                      | C                       |
| <b>Plantes</b>                                                                   | <b>PR<sup>(2)</sup></b> |
| <u>Marsilea à quatre feuilles</u> (Marsilea quadrifolia)                         | B                       |
| <b>Poissons</b>                                                                  | <b>PR<sup>(2)</sup></b> |
| <u>Alose feinte</u> (Alosa fallax)                                               | Reproduction. B         |
| <u>Bouvière</u> (Rhodeus sericeus amarus)                                        | C                       |
| <u>Grande Alose</u> (Alosa alosa)                                                | Reproduction. C         |
| <u>Lamproie de Planer</u> (Lampetra planeri)                                     | C                       |
| <u>Lamproie de rivière</u> (Lampetra fluviatilis)                                | Hivernage. C            |
| <u>Lamproie marine</u> (Petromyzon marinus)                                      | Reproduction. B         |
| <u>Loche de rivière</u> (Cobitis taenia)                                         | C                       |
| <u>Saumon Atlantique</u> (Salmo salar)                                           | Hivernage. C            |

<sup>1)</sup> Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

<sup>(2)</sup> Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

**\* Habitats ou espèces prioritaires (en gras) :** habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

## Oiseaux d'intérêts communautaires présents dans la ZPS

|                                                                        |                                |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Aigrette garzette</u> (Egretta garzetta) <sup>(3)</sup>             | Reproduction. Hivernage.       |
| <u>Alouette calandrelle</u> (Calandrella brachydactyla) <sup>(3)</sup> | Reproduction.                  |
| <u>Avocette élégante</u> (Recurvirostra avosetta) <sup>(3)</sup>       | Hivernage. Etape migratoire.   |
| <u>Balbusard pêcheur</u> (Pandion haliaetus) <sup>(3)</sup>            | Etape migratoire.              |
| <u>Barge à queue noire</u> (Limosa limosa)                             | Reproduction. Hivernage. Etape |



|                                                                              |                                 |                   |  |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| <u>Barge rousse</u> ( <i>Limosa lapponica</i> ) <sup>(3)</sup>               | migratoire.                     |                   |  |
| <u>Bécasseau maubèche</u> ( <i>Calidris canutus</i> )                        | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Bécasseau sanderling</u> ( <i>Calidris alba</i> )                         | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Bécasseau variable</u> ( <i>Calidris alpina</i> )                         | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Bécassine des marais</u> ( <i>Gallinago gallinago</i> )                   | Reproduction. Hivernage.        |                   |  |
| <u>Bécassine sourde</u> ( <i>Lymnocyrtus minimus</i> )                       | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Bernache cravant</u> ( <i>Branta bernicla</i> )                           | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Bernache nonnette</u> ( <i>Branta leucopsis</i> ) <sup>(3)</sup>          | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Bihoreau gris</u> ( <i>Nycticorax nycticorax</i> ) <sup>(3)</sup>         | Reproduction.                   |                   |  |
| <u>Blongios nain</u> ( <i>Ixobrychus minutus</i> ) <sup>(3)</sup>            | Reproduction.                   |                   |  |
| <u>Bondrée apivore</u> ( <i>Pernis apivorus</i> ) <sup>(3)</sup>             | Reproduction.                   |                   |  |
| <u>Busard cendré</u> ( <i>Circus pygargus</i> ) <sup>(3)</sup>               | Reproduction. Etape migratoire. |                   |  |
| <u>Busard des roseaux</u> ( <i>Circus aeruginosus</i> ) <sup>(3)</sup>       | Reproduction. Hivernage.        |                   |  |
| <u>Busard Saint-Martin</u> ( <i>Circus cyaneus</i> ) <sup>(3)</sup>          | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Butor étoilé</u> ( <i>Botaurus stellaris</i> ) <sup>(3)</sup>             | Etape migratoire.               |                   |  |
| <u>Canard chipeau</u> ( <i>Anas strepera</i> )                               | Reproduction. Hivernage.        | Etape migratoire. |  |
| <u>Canard colvert</u> ( <i>Anas platyrhynchos</i> )                          | Reproduction. Hivernage.        | Etape migratoire. |  |
| <u>Canard pilet</u> ( <i>Anas acuta</i> )                                    | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Canard siffleur</u> ( <i>Anas penelope</i> )                              | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Canard souchet</u> ( <i>Anas clypeata</i> )                               | Reproduction. Hivernage.        |                   |  |
| <u>Chevalier aboyeur</u> ( <i>Tringa nebularia</i> )                         | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Chevalier arlequin</u> ( <i>Tringa erythropus</i> )                       | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Chevalier culblanc</u> ( <i>Tringa ochropus</i> )                         | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Chevalier gambette</u> ( <i>Tringa totanus</i> )                          | Reproduction. Hivernage.        | Etape migratoire. |  |
| <u>Chevalier guignette</u> ( <i>Actitis hypoleucos</i> )                     | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Chevalier sylvain</u> ( <i>Tringa glareola</i> ) <sup>(3)</sup>           | Etape migratoire.               |                   |  |
| <u>Cigogne blanche</u> ( <i>Ciconia ciconia</i> ) <sup>(3)</sup>             | Reproduction. Etape migratoire. |                   |  |
| <u>Cigogne noire</u> ( <i>Ciconia nigra</i> ) <sup>(3)</sup>                 | Etape migratoire.               |                   |  |
| <u>Circaète Jean-le-blanc</u> ( <i>Circaetus gallicus</i> ) <sup>(3)</sup>   | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Combattant varié</u> ( <i>Philomachus pugnax</i> ) <sup>(3)</sup>         | Reproduction. Hivernage.        | Etape migratoire. |  |
| <u>Courlis cendré</u> ( <i>Numenius arquata</i> )                            | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Courlis corlieu</u> ( <i>Numenius phaeopus</i> )                          | Etape migratoire.               |                   |  |
| <u>Crabier chevelu</u> ( <i>Ardeola ralloides</i> ) <sup>(3)</sup>           | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Cygne chanteur</u> ( <i>Cygnus cygnus</i> ) <sup>(3)</sup>                | Etape migratoire.               |                   |  |
| <u>Cygne de Bewick</u> ( <i>Cygnus columbianus bewickii</i> ) <sup>(3)</sup> | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Cygne tuberculé</u> ( <i>Cygnus olor</i> )                                | Reproduction. Hivernage.        |                   |  |
| <u>Echasse blanche</u> ( <i>Himantopus himantopus</i> ) <sup>(3)</sup>       | Reproduction. Etape migratoire. |                   |  |
| <u>Eider à duvet</u> ( <i>Somateria mollissima</i> )                         | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Engoulevent d'Europe</u> ( <i>Caprimulgus europaeus</i> ) <sup>(3)</sup>  | Reproduction.                   |                   |  |
| <u>Faucon émerillon</u> ( <i>Falco columbarius</i> ) <sup>(3)</sup>          | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Faucon hobereau</u> ( <i>Falco subbuteo</i> )                             | Reproduction.                   |                   |  |
| <u>Faucon pèlerin</u> ( <i>Falco peregrinus</i> ) <sup>(3)</sup>             | Hivernage. Etape migratoire.    |                   |  |
| <u>Fauvette pitchou</u> ( <i>Sylvia undata</i> ) <sup>(3)</sup>              | Etape migratoire.               |                   |  |
| <u>Foulque macroule</u> ( <i>Fulica atra</i> )                               | Reproduction. Hivernage.        |                   |  |
| <u>Gallinule poule-d'eau</u> ( <i>Gallinula chloropus</i> )                  | Résidente. Hivernage.           |                   |  |
| <u>Garrot à lil d'or</u> ( <i>Bucephala clangula</i> )                       | Hivernage.                      |                   |  |
| <u>Goéland argenté</u> ( <i>Larus argentatus</i> )                           | Hivernage.                      |                   |  |

|                                                                              |                                                       |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|--|
| <u>Goéland cendré</u> ( <i>Larus canus</i> )                                 | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Goéland leucopée</u> ( <i>Larus cachinnans</i> )                          | Reproduction. Hivernage.                              |  |  |
| <u>Gorgebleue à miroir</u> ( <i>Luscinia svecica</i> ) <sup>(3)</sup>        | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Grand Cormoran</u> ( <i>Phalacrocorax carbo</i> )                         | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Grand Gravelot</u> ( <i>Charadrius hiaticula</i> )                        | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Grande Aigrette</u> ( <i>Egretta alba</i> ) <sup>(3)</sup>                | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Gravelot à collier interrompu</u> ( <i>Charadrius alexandrinus</i> )      | Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.            |  |  |
| <u>Grèbe castagneux</u> ( <i>Tachybaptus ruficollis</i> )                    | Reproduction. Hivernage.                              |  |  |
| <u>Grèbe esclavon</u> ( <i>Podiceps auritus</i> ) <sup>(3)</sup>             | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Grèbe huppé</u> ( <i>Podiceps cristatus</i> )                             | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Grèbe jougris</u> ( <i>Podiceps grisegena</i> )                           | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Grue cendrée</u> ( <i>Grus grus</i> ) <sup>(3)</sup>                      | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Guifette moustac</u> ( <i>Chlidonias hybridus</i> ) <sup>(3)</sup>        | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Guifette noire</u> ( <i>Chlidonias niger</i> ) <sup>(3)</sup>             | Reproduction. Etape migratoire.                       |  |  |
| <u>Harle huppé</u> ( <i>Mergus serrator</i> )                                | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Héron cendré</u> ( <i>Ardea cinerea</i> )                                 | Reproduction. Hivernage.                              |  |  |
| <u>Héron garde-boeufs</u> ( <i>Bubulcus ibis</i> )                           | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Héron pourpré</u> ( <i>Ardea purpurea</i> ) <sup>(3)</sup>                | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Hibou des marais</u> ( <i>Asio flammeus</i> ) <sup>(3)</sup>              | Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.            |  |  |
| <u>Huîtrier pie</u> ( <i>Haematopus ostralegus</i> )                         | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Locustelle lusciniôïde</u> ( <i>Locustella luscinioides</i> )             | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Macreuse noire</u> ( <i>Melanitta nigra</i> )                             | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Marouette de Baillon</u> ( <i>Porzana pusilla</i> ) <sup>(3)</sup>        | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Marouette ponctuée</u> ( <i>Porzana porzana</i> ) <sup>(3)</sup>          | Reproduction. Etape migratoire.                       |  |  |
| <u>Martin-pêcheur d'Europe</u> ( <i>Alcedo atthis</i> ) <sup>(3)</sup>       | Résidente. Reproduction. Hivernage. Etape migratoire. |  |  |
| <u>Milan noir</u> ( <i>Milvus migrans</i> ) <sup>(3)</sup>                   | Reproduction. Etape migratoire.                       |  |  |
| <u>Milan royal</u> ( <i>Milvus milvus</i> ) <sup>(3)</sup>                   | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Mouette mélanocéphale</u> ( <i>Larus melanocephalus</i> ) <sup>(3)</sup>  | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Mouette pygmée</u> ( <i>Larus minutus</i> )                               | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Mouette rieuse</u> ( <i>Larus ridibundus</i> )                            | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Oedicnème criard</u> ( <i>Burhinus oedicnemus</i> ) <sup>(3)</sup>        | Reproduction. Etape migratoire.                       |  |  |
| <u>Oie à bec court</u> ( <i>Anser brachyrhynchus</i> )                       | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Oie cendrée</u> ( <i>Anser anser</i> )                                    | Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.            |  |  |
| <u>Oie des moissons</u> ( <i>Anser fabalis</i> )                             | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Oie rieuse</u> ( <i>Anser albifrons</i> )                                 | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Outarde canepetière</u> ( <i>Tetrax tetrax</i> ) <sup>(3)</sup>           | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Phalarope à bec étroit</u> ( <i>Phalaropus lobatus</i> ) <sup>(3)</sup>   | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Phragmite aquatique</u> ( <i>Acrocephalus paludicola</i> ) <sup>(3)</sup> | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Phragmite des joncs</u> ( <i>Acrocephalus schoenobaenus</i> )             | Reproduction. Etape migratoire.                       |  |  |
| <u>Pic cendré</u> ( <i>Picus canus</i> ) <sup>(3)</sup>                      | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Pie-grièche à tête rousse</u> ( <i>Lanius senator</i> )                   | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Pie-grièche écorcheur</u> ( <i>Lanius collurio</i> ) <sup>(3)</sup>       | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Pipit rousseline</u> ( <i>Anthus campestris</i> ) <sup>(3)</sup>          | Reproduction.                                         |  |  |
| <u>Plongeon arctique</u> ( <i>Gavia arctica</i> ) <sup>(3)</sup>             | Etape migratoire.                                     |  |  |
| <u>Plongeon catmarin</u> ( <i>Gavia stellata</i> ) <sup>(3)</sup>            | Hivernage.                                            |  |  |
| <u>Plongeon imbrin</u> ( <i>Gavia immer</i> ) <sup>(3)</sup>                 | Hivernage. Etape migratoire.                          |  |  |

|                                                                       |                                            |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|--|
| <u>Pluvier argenté</u> (Pluvialis squatarola)                         | Hivernage. Etape migratoire.               |  |  |
| <u>Pluvier doré</u> (Pluvialis apricaria) <sup>(3)</sup>              | Hivernage. Etape migratoire.               |  |  |
| <u>Pluvier guignard</u> (Charadrius morinellus) <sup>(3)</sup>        | Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Pygargue à queue blanche</u> (Haliaeetus albicilla) <sup>(3)</sup> | Hivernage.                                 |  |  |
| <u>Râle d'eau</u> (Rallus aquaticus)                                  | Résidente.                                 |  |  |
| <u>Râle des genêts</u> (Crex crex) <sup>(3)</sup>                     | Reproduction.                              |  |  |
| <u>Rousserolle turdoïde</u> (Acrocephalus arundinaceus)               | Reproduction.                              |  |  |
| <u>Sarcelle d'été</u> (Anas querquedula)                              | Reproduction.                              |  |  |
| <u>Sarcelle d'hiver</u> (Anas crecca)                                 | Reproduction. Hivernage. Etape migratoire. |  |  |
| <u>Spatule blanche</u> (Platalea leucorodia) <sup>(3)</sup>           | Hivernage. Etape migratoire.               |  |  |
| <u>Sterne arctique</u> (Sterna paradisaea) <sup>(3)</sup>             | Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Sterne caspienne</u> (Sterna caspia) <sup>(3)</sup>                | Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Sterne caugek</u> (Sterna sandvicensis) <sup>(3)</sup>             | Hivernage. Etape migratoire.               |  |  |
| <u>Sterne hansel</u> (Gelochelidon nilotica) <sup>(3)</sup>           | Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Sterne naine</u> (Sterna albifrons) <sup>(3)</sup>                 | Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Sterne pierregarin</u> (Sterna hirundo) <sup>(3)</sup>             | Etape migratoire.                          |  |  |
| <u>Tadome de Belon</u> (Tadorna tadorna)                              | Reproduction. Hivernage.                   |  |  |
| <u>Tournepieuvre à collier</u> (Arenaria interpres)                   | Hivernage. Etape migratoire.               |  |  |
| <u>Vanneau huppé</u> (Vanellus vanellus)                              | Reproduction. Hivernage. Etape migratoire. |  |  |

(3)Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Source : <http://natura2000.ecologie.gouv.fr>



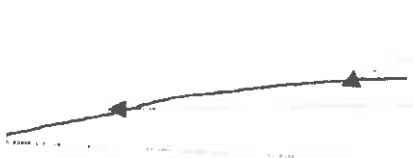
## V.2. HABITATS, ESPECES ET HABITATS D'ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE, PRESENTS DANS L'AIRE D'ETUDE

### A. TABLEAU SYNTHETIQUE CONCERNANT LES HABITATS ET ESPECES

| Projet n°3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Description générale de la zone</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Prairie pâturée de manière intensive par des chevaux, montrant des dépressions marquées, bordée à la périphérie de fossés peu végétalisés.</p> <p>Quelques fourrés plantés croissent en bordure nord et est de la parcelle.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> |
| <p><b>Habitats d'intérêt communautaire</b></p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  <p>Replat mésophile</p>  <p>Pente méso-hygrophile</p> </div> | <p>Prairies subhalophiles thermo-atlantiques (DH<sup>4</sup> 1410-3, COR<sup>5</sup> 15.52) : bien représentées et dominantes dans la parcelle, caractérisées par la présence de <i>Carex divisa</i>, <i>Juncus gerardii</i>, <i>Alopecurus bulbosus</i>, <i>Trifolium maritimum</i> (= <i>T. squamosum</i>). Les trois associations présentes sont réparties selon la topographie (voir les 9 relevés phytosociologiques présentés ci-après) :</p>                                                 |

<sup>4</sup> DH = code Natura 2000 au titre de la Directive habitats-faune-flore

<sup>5</sup> COR = code CORINE Biotopes

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Dépression hygrophile</p> | <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"><b>Prairie pâturée</b></div> <p><b>Replat mésophile</b><br/><i>Canci divisae - Lolietum perennis</i><br/>de FOUCAULT 1984</p> <p><b>Pente méso-hygrophile</b><br/><i>Alopecuro bulbosi-Juncetum gerardii</i><br/>BOUZILLE 1992</p> <p><b>Dépression hygrophile</b><br/><i>stulosae</i> <i>Ranunculo ophioglossifolii - Menthetum pulegii</i><br/>de FOUCAULT 1984</p>  <p><i>Identification et organisation des associations végétales de l'habitat 1410-3<sup>6</sup></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Végétation aquatique des Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels (DH 3150-4, COR 22.432) : habitat fragmentaire et pauvre au niveau des fossés périphériques</li> </ul> |
| <p><b>Espèce d'intérêt communautaire (annexe II de la Directive Habitats)</b></p>                              | <p><u>Loutre</u> : on se situe ici dans une zone de présence permanente de l'espèce d'après le document d'objectif Natura 2000. L'espèce y est potentiellement présente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>6</sup> Source : LPO (novembre 2000). – Document d'objectifs du site d'intérêt communautaire « Marais breton, Baie de Bourgneuf et Forêt de Monts » : cartographie de l'habitat « Marais et prés salés thermo-atlantiques » (code CORINE 15.52). DIREN Pays de la Loire



 Aire d'étude

Espèce de la Directive européenne  
"oiseaux", Annexe I

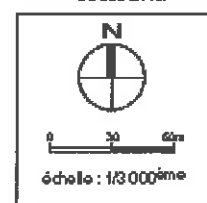
- AG** Alouette des champs
- BC** Busard cendré
- CB** Cigogne blanche

À la faune prioritaire  
en Pays de la Loire

- AG Algrette gazette
- BR Bruant des roseaux
- BP Bergeronnette printanière
- BP Bruant proyer
- HF Huppe fasciès
- HP Hypolaïs polyglotte
- HR Hirondelle rustique
- LM Linotte mélodieuse
- HG Héron cendré
- TS Tadorne de Belon
- VH Vanneau huppé

Espèces communes

- |    |                      |
|----|----------------------|
| BG | Bergamotte grise     |
| BV | Buse variable        |
| GE | Chardonnay élégant   |
| GG | Coucou gris          |
| GJ | Cistode des joncs    |
| GN | Cornelle noire       |
| ES | Etourneau sansonnet  |
| FG | Faucon crécerelle    |
| FG | Fauvette grisette    |
| MH | Maille noir          |
| PA | Pinson des arbres    |
| PR | Pigeon ramier        |
| RH | Rouge queue noir     |
| TE | Tourterelle des bois |
| TT | Tourterelle turque   |
| VE | Verdier d'Europe     |
| →  | Oiseau en vol        |



100

2009



|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oiseaux d'intérêt communautaire observés (annexe I Directive Oiseaux) | <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Busard des Roseaux</u> : individus chassant autour du site. Présence possible lorsqu'il n'y a pas trop d'activités autour des installations humines proches au nord et à l'est. Au maximum 2 ind. différents notés.</li><li>- <u>Cigogne blanche</u> : 2 ou 3 couples occupent des nids proches de la parcelle. La parcelle et ses fossés sont des zones d'alimentation potentielles.</li><li>- <u>Milan noir</u> : Quelques individus en vol notés au-dessus du site</li><li>- <u>Busard cendré</u> : un mâle observé à proximité à l'ouest</li><li>- <u>Aigrette garzette</u> : un individu observé au niveau du fossé sud</li></ul> <p>La zone est également favorable à d'autres espèces courantes du marais : Gorgebleue à miroir, Vanneau huppé,...</p> |
| Espèce d'intérêt communautaire (annexe IV de la Directive Habitats)   | Présence de la Rainette méridionale dans un fossé au sud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dégradations du milieu naturel notées                                 | <p>Dégradations ponctuelles de l'habitat « <i>Prés salés thermo-atlantiques</i> » aux entrées de parcelles et sur le bourrelet de curage (plus mésophile et enrichi d'espèces de friches comme la Cardère ou la Carotte sauvage).</p> <p>Les activités humaines contiguës limitent probablement (pas tout le temps) les stationnements d'oiseaux ici : autour des bungalows, des voies de circulation et un peu plus au sud de la base ULM et d'aéromodélisme (dérangement avifaune).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Autres habitats                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fourrés (COR 31.8) avec arbustes plantés : <i>Salix acuminata</i>, <i>Elaeagnus angustifolia</i> (planté), <i>Atriplex halimus</i> (planté), <i>Tamarix gallica</i> (planté).</li><li>• Typhaie à <i>Typha angustifolia</i> (COR 53.13), dans le fossé à l'est de la parcelle</li><li>• Prairies mésophiles (COR 38.1x15.52), présentes sur les bourrelets de curage tout autour (voir relevés n°4 et 9). Le Fromental <i>Arrhenatherum elatius</i> et la Carotte sauvage <i>Daucus carota</i>, y sont particulièrement bien représentés</li></ul>                                                                                                                                                                                                               |
| Plantes protégées                                                     | <p>Renoncule à feuilles d'ophioglosse <i>Ranunculus ophioglossifolius</i>, notée dans les dépressions longuement inondables (protection nationale, destruction interdite).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                                   |
| Autres espèces | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les grenouilles vertes (<i>Rana kl. esculenta</i>) sont bien présentes dans les fossés</li> <li>• Le Chevalier guignette fréquente les berges vaseuses des fossés en période de migration (mai)</li> </ul> |

Tableau n°2 : Relevés de végétation réalisés dans la parcelle en avril-mai 2009

| NOM FRANÇAIS                                                 | TAXON (Index Marguetien oct. 88) | Surface (m²)     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
|                                                              |                                  | 25               | 15  | 15  | 20  | 15  | 20  | 20  | 20  | 30  | 30 |
|                                                              |                                  | Recouvrement (%) |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
|                                                              |                                  | 95               | 100 | 100 | 90  | 80  | 95  | 100 | 95  | 90  |    |
| Hauteur max. (m)                                             |                                  | 0,2              | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |    |
| R1                                                           |                                  | R2               | R3  | R4  | R5  | R6  | R7  | R8  | R9  | R10 |    |
| Espèces caractéristiques des associations de fibrisol 1410-S |                                  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Laitue d'été                                                 | Cerast. ovale Hudson             | 2                | 2   | 2   | 2   | 2   | 1   | 1   | 2   | 2   |    |
| Vulpin d'été                                                 | Hypericum perforatum L.          | 2                | 1   | 2   | 3   | 3   | 1   |     |     |     |    |
| Geranium des prés                                            | Geranium robertianum L.          | 1                | 1   |     | 1   | +   | +   | +   |     |     |    |
| Renoncule scabre                                             | Renunculus scaber (L.) C. DC.    | 2                | 2   |     | 1   |     | +   | +   |     |     |    |
| Oxycorde rugueuse                                            | Gaudinia fragilis (L.) P. Beauv. |                  |     |     |     |     | 1   | 1   | +   | +   |    |
| Juncus des prés                                              | Juncus gerardi Loisel.           |                  | +   |     | 3   | 2   |     |     |     |     |    |
| Geranium des prés                                            | Geranium silvestre L.            |                  |     | +   | +   |     | +   | +   |     |     |    |
| Geranium des prés                                            | Geranium silvestre L.            | 1                | 2   | 1   |     |     | 1   | 2   | 1   |     |    |
| Trifolium maritimum                                          | Trifolium maritimum Hudson       |                  |     |     |     | 2   | 1   | 1   |     |     |    |
| Gaillet des prés                                             | Gaillet des prés                 | 1                |     | 1   |     |     |     |     |     |     |    |
| Renoncule à feuilles échevillées                             | Renunculus scaber (L.) C. DC.    | 1                | 1   |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Erigeron des prés                                            | Erigeron des prés                |                  |     | +   |     |     |     |     |     | +   |    |
| Espèces de prairies humides largement inondables             |                                  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Eleusine des prés                                            | Eleusine des prés                | 1                | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     |    |
| Geranium des prés                                            | Geranium robertianum L.          |                  | 2   |     |     | +   |     |     |     |     |    |
| Martha couler                                                | Martha couler                    | +                | 1   |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Vulpin d'été                                                 | Vulpin d'été                     |                  | 2   |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Espèces de prairies humides                                  |                                  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Chenopodium des prés                                         | Chenopodium des prés             |                  |     |     |     |     | 1   | 2   | 2   | 2   |    |
| Juncus des prés                                              | Juncus des prés                  | 3                | 3   | 2   |     |     |     |     |     |     |    |
| Fulcrum des prés                                             | Fulcrum des prés                 | 1                | +   | 1   |     |     |     |     |     |     |    |
| Fulcrum des prés                                             | Fulcrum des prés                 |                  |     |     |     |     |     |     | +   | +   |    |
| Patience des prés                                            | Patience des prés                | 1                | +   | +   |     |     |     |     |     |     |    |
| Patience des prés                                            | Patience des prés                | +                | +   | 1   |     |     |     |     |     |     |    |
| Trifolium maritimum                                          | Trifolium maritimum Hudson       | 2                | 1   | 3   |     |     |     |     |     |     |    |
| Patience des prés                                            | Patience des prés                | +                |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Fleur de soufre                                              | Fleur de soufre (L.) C. DC.      |                  |     |     |     |     |     | +   |     |     |    |
| Vulpin des prés                                              | Vulpin des prés                  |                  |     |     |     | +   |     |     |     |     |    |
| Laitue d'été                                                 | Laitue d'été                     |                  |     |     | 1   |     |     |     |     |     |    |
| Festuca des prés                                             | Festuca des prés                 |                  |     |     |     |     |     |     |     | 2   |    |
| Trifolium maritimum                                          | Trifolium maritimum Hudson       |                  |     |     |     | +   |     |     |     |     |    |
| Espèces de prairies mésophiles                               |                                  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Pâturin commun                                               | Pâturin commun                   | 1                |     | 2   |     | +   | 2   | +   | 1   | 1   |    |
| Flouve odorante                                              | Flouve odorante                  |                  |     | +   |     |     | 2   | 2   | 2   | 1   |    |
| Pâquerette                                                   | Pâquerette                       |                  |     |     | 1   | 2   | 1   | +   | +   |     |    |
| Agrostide capillaire                                         | Agrostide capillaire             |                  |     |     |     | 3   | 3   | 2   | 1   |     |    |
| Ray-grass anglais                                            | Ray-grass anglais                |                  |     | 1   |     | +   | 2   |     |     | 1   |    |
| Cerastie vulgaire                                            | Cerastie vulgaire                |                  |     |     |     |     | +   | +   | +   |     |    |
| Crénelé                                                      | Crénelé                          |                  |     |     |     |     | +   | 1   |     | +   |    |
| Dactyle aggloméré                                            | Dactyle aggloméré                |                  |     |     |     |     |     |     | 1   | 1   |    |
| Grand plantain                                               | Grand plantain                   | 1                | +   | 1   |     |     |     |     |     |     |    |
| Fromental, Avoine élevée                                     | Fromental, Avoine élevée         |                  |     |     |     |     |     |     | 1   | 2   |    |
| Trifolium repens                                             | Trifolium repens                 | +                | +   |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Lotier corniculé                                             | Lotier corniculé                 |                  |     |     | 1   |     |     |     |     |     |    |
| Porcelle enracinée                                           | Porcelle enracinée               |                  |     |     |     | +   |     |     |     |     |    |
| Pâturin des prés                                             | Pâturin des prés                 |                  |     |     |     |     |     | 1   |     |     |    |
| Renoncule bulbeuse                                           | Renoncule bulbeuse               |                  |     |     |     |     |     |     |     | 1   |    |
| Gaillet mou                                                  | Gaillet mou                      |                  |     |     |     |     |     |     |     | +   |    |
| Espèces de friches                                           |                                  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Cerastie agglomérée                                          | Cerastie agglomérée              |                  |     |     |     |     | 1   | +   | +   | +   |    |
| Plantain corne-de-carré                                      | Plantain corne-de-carré          |                  |     | +   | 2   | 2   | +   |     |     |     |    |
| Carotte                                                      | Carotte                          |                  |     |     |     |     |     |     | 1   | 2   |    |
| Geranium des prés                                            | Geranium des prés                |                  |     |     |     |     |     | +   | 1   | +   |    |
| Vulpin d'été                                                 | Vulpin d'été                     |                  |     |     |     |     |     |     | 2   | 1   |    |
| Circe des champs                                             | Circe des champs                 |                  |     |     |     |     |     |     | +   | +   |    |
| Cardère, Cabaret des oiseaux                                 | Cardère, Cabaret des oiseaux     |                  |     |     |     |     |     |     | 1   | 1   |    |
| Pions fausse-vulpéine                                        | Pions fausse-vulpéine            |                  |     |     |     |     |     |     |     | +   |    |
| Pâturin annuel                                               | Pâturin annuel                   |                  |     |     |     | +   | +   |     |     |     |    |
| Pissenlit                                                    | Pissenlit                        | +                |     |     | +   |     |     |     |     |     |    |
| Véronique des champs                                         | Véronique des champs             |                  |     |     |     |     | 1   |     |     | 1   |    |
| Algeron des prés                                             | Algeron des prés                 |                  |     |     |     |     |     |     |     | 2   |    |
| Asperge                                                      | Asperge                          |                  |     |     |     |     |     |     |     | +   |    |
| Circe commun                                                 | Circe commun                     |                  |     |     |     |     |     |     |     | +   |    |
| Epilobe de Lamy                                              | Epilobe de Lamy                  |                  |     |     |     |     |     |     | +   |     |    |
| Thymus des prés                                              | Thymus des prés                  |                  |     |     | 1   |     |     |     |     |     |    |
| Luzerne tachetée                                             | Luzerne tachetée                 |                  |     |     |     |     |     |     |     | 1   |    |
| Drave printanière                                            | Drave printanière                |                  |     |     |     |     | +   |     |     |     |    |
| Drave des prés                                               | Drave des prés                   |                  |     |     |     |     |     |     |     | +   |    |
| Geranium des prés                                            | Geranium des prés                |                  |     |     |     |     |     | +   |     |     |    |
| Laitue d'été                                                 | Laitue d'été                     |                  |     |     |     |     |     |     |     | +   |    |
| Trifolium dubium                                             | Trifolium dubium Sibth.          |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
| Vulpin des prés                                              | Vulpin des prés                  |                  |     |     |     |     | 1   |     |     |     |    |
| Nombre d'espèces                                             |                                  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |    |
|                                                              |                                  | 19               | 48  | 19  | 12  | 13  | 23  | 18  | 22  | 27  |    |



Quelques espèces caractéristiques de l'habitat 1410-3



Laîche divisée *Carex divisa*



Renoncule à feuilles d'ophioglosse *Ranunculus ophioglossifolius*



Trèfle maritime *Trifolium maritimum* (= *T. squamosum*)



Oenanthe à feuilles de silaus *Oenanthe silaifolia*



Séneçon aquatique *Senecio aquaticus*



*Trifolium resupinatum*





500/2009



## Enjeux écologiques du projet n°3

| Critère                                            | Commentaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rareté, originalité                                | <p>Habitats d'intérêt communautaires originaux caractéristiques, montrant une répartition localisée en France</p>  <p>Présence d'une plante protégée : Renoncule à feuilles d'ophioglosse</p>                                                                        |
| Richesse, Diversité, taille                        | <p>Groupements prairiaux typiques et riches montrant des variations en fonction de la topographie</p> <p>Prairie de taille modeste par rapport aux marais environnants</p>                                                                                                                                                                             |
| Fragilité, menaces, évolution                      | <p>Habitat en bon état de conservation ne montrant pas de signes de dégradation ou alors très localisés (entrées de champ, bordure de point d'abreuvement)</p> <p>Proximité des installations humaines limitent les capacités d'accueil de limicoles nicheurs comme le Vanneau huppé (présent dans les parcelles voisines)</p>                         |
| Relations et complémentarité avec d'autres milieux | <p>Prairies « ouvertes » sur des milieux similaires à l'ouest et au sud.</p> <p>Au nord et à l'est, zones artificialisées défavorables aux espèces caractéristiques de cet habitat (faune et flore)</p>                                                                                                                                                |
| Fonctionnalités écologiques                        | <p>Pour la faune, zone d'alimentation pour l'avifaune (Héron cendré, Aigrette garzette observé), reproduction possible de passereaux comme l'Alouette des champs.</p> <p>Les dépressions temporaires en eau sont des habitats exploitables par les amphibiens en fin d'hiver. Les prairies sont favorables à leur alimentation en phase terrestre.</p> |



|                           |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valeur potentielle</b> | Un éventuel sentier de découverte des milieux doit éviter les zones basses à Renoncule à feuilles d'ophioglosse (plante protégée dont la destruction est interdite) |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Projet n°2

## Description générale de la zone



La zone étudiée est entièrement remblayée. Elle montre :

- Au nord une friche haute sur gravats ;
- Au centre (essentiel du site), une friche herbacée plus ou moins dense (un secteur décapé) ;
- A l'est, une prairie de fauche le long du chemin longeant le plan d'eau
- Au sud, un ensemble de dépressions en eau bordées de scirpe maritime, et prairies subhalophiles sous-exploitées



## Habitats d'intérêt communautaire

- Prairies subhalophiles thermo-atlantiques (DH<sup>7</sup> 1410-3, COR<sup>8</sup> 15.52) : bien représentées dans le secteur au sud des remblais (hors périmètre d'intervention), caractérisées par la présence de *Carex divisa*, *Juncus gerardii*, *Alopecurus bulbosus* (voir relevés ci-dessous). La sous-exploitation agricole se traduit par le fort développement du Chiendent rampant *Elytrigia repens*

|                                                             |                                                                  | Surface (m²)     | Recouvrement (%) | Hauteur max. (m) |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                             |                                                                  | 20               | 95               | 1.4              |
|                                                             |                                                                  | 10               | 90               | 0.3              |
|                                                             |                                                                  | 10               | 100              | 0.9              |
| NOM FRANCAIS                                                | TAXON (index Kerguelen oct. 99)                                  |                  |                  |                  |
| Espèces caractéristiques des associations de l'habitat 1410 |                                                                  |                  |                  |                  |
| Laiche divisee                                              | <i>Carex divisa</i> Hudson                                       | 3                | 2                |                  |
| Aloupe bulbeux                                              | <i>Alopecurus bulbosus</i> Gouan                                 | 2                | 3                | 3                |
| Ranuncule arde                                              | <i>Ranunculus ardeus</i> Crantz ex                               | +                | +                | 1                |
| Jonc de Gérard                                              | <i>Juncus gerardii</i> Loisel                                    | +                | 2                | 1                |
| Oenanthe fistuleuse                                         | <i>Oenanthe fistulosa</i> L.                                     | 1                | 2                |                  |
| Ranuncule à feuilles d'ophioglosses                         | <i>Ranunculus ophioglossifolius</i> Vill                         |                  |                  | 1                |
| Orge maritime                                               | <i>Hordeum marinum</i> Hudson                                    |                  | 1                |                  |
| Espèces de prairies humides longuement inondables           |                                                                  |                  |                  |                  |
| Ranuncule arde                                              | <i>Ranunculus ardeus</i> L.                                      | 1                |                  |                  |
| Espèces de prairies humides                                 |                                                                  |                  |                  |                  |
| Chiendent rampant                                           | <i>Elytrigia repens</i> (L.) Desv. ex Nevski                     | 2                | +                | 1                |
| Agrostis stolonifère                                        | <i>Agrostis stolonifera</i> L.                                   | 4                | 2                | 3                |
| Pâtence conglomérée                                         | <i>Rumex conglomeratus</i> Murray                                | 1                |                  |                  |
| Pâtence crépue                                              | <i>Rumex crispus</i> L.                                          | 1                |                  |                  |
| Espèces de roselières et mégaphorbiaies                     |                                                                  |                  |                  |                  |
| Scirpe maritime                                             | <i>Scirpus maritimus</i> L.                                      |                  | 1                |                  |
| Espèces de prairies mésophiles                              |                                                                  |                  |                  |                  |
| Pâturin commun                                              | <i>Poa trivialis</i> L.                                          | 1                |                  |                  |
| Espèces de sols nus et surplétinés                          |                                                                  |                  |                  |                  |
| Arroche hastée                                              | <i>Atriplex prostrata</i> Boucher ex DC. subsp. <i>prostrata</i> |                  | 1                |                  |
| Plantain corne-de-cerf                                      | <i>Plantago coronopus</i>                                        |                  | 3                |                  |
|                                                             |                                                                  | Nombre d'espèces | 11               | 9 8              |

- Végétation aquatique des Rivières, canaux et fossés eutrophes des marais naturels (DH 3150-4, COR 22.432, VPR 5) : habitat développé au niveau des

<sup>7</sup> DH = code Natura 2000 au titre de la Directive habitats-faune-flore

<sup>8</sup> COR = code CORINE Biotopes

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | zones en eau <i>Ranunculus subgen. batrachium</i> , <i>Callitriches</i> dont <i>Callitriche truncata subsp. Occidentalis</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Espèce d'intérêt communautaire (annexe 2 de la Directive Habitats)    | - <u>Loutre</u> : on se situe ici dans une zone de présence permanente de l'espèce d'après le document d'objectif Natura 2000. L'espèce y est potentiellement présente (zone d'alimentation favorable en raison de l'abondance des amphibiens)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Oiseaux d'intérêt communautaire observés (annexe 1 Directive Oiseaux) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Busard cendré</u> : deux individus chassant au-dessus de la zone très humide</li> <li>- <u>Busard des Roseaux</u> : individus chassant autour</li> <li>- <u>Cigogne blanche</u> : 1 ou 2 couples occupent des nids proches de la parcelle. La zone très humide est exploitée par l'espèce pour l'alimentation.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Milan noir</u> : Quelques ind. en vol notés au-dessus du site</li> </ul> |
| Espèce de l'annexe IV de la Directive Habitats)                       | - Pas d'espèces notées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dégradations du milieu naturel notées                                 | <p>Site entièrement remblayé colonisé par des espèces courantes</p> <p>Seule la zone au sud (hors remblais) comporte des habitats typiques du marais breton. On y rencontre néanmoins plusieurs espèces exotiques susceptibles de dégrader les milieux : rat musqué, ragondin, écrevisse de Louisiane<sup>9</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Autres habitats                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Friches hautes sur gravats (COR 87) : espèces caractéristiques : <i>Dipsacus fullonum</i>, <i>Sinapis arvensis</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>,...</li> <li>• Friche herbacée plus ou moins dense sur remblais : exemple de relevé en zone décapée (non humide) (30 m<sup>2</sup>, recouvrement 50-60%, hauteur 40</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |

<sup>9</sup> L'Ecrevisse de Louisiane est attentivement suivie et étudiée dans les marais du bassin du Brivet (Loire-Atlantique). L'impact de l'espèce sur la végétation aquatique (hydrophytes fixées) a pour conséquence la réduction de la richesse biologique du marais (quasi-disparition des batraciens et insectes aquatiques...). De graves répercussions sont également constatées sur la qualité de l'eau (augmentation des matières en suspension, déséquilibre en oxygène dissous...). Enfin, les galeries qu'elle creuse déstabilisent les berges, minent les fonds et surtout participent à la mise en suspension de sédiments organiques et accélèrent le processus d'envasement (X. MOYON, 2003) (source : DIREN Bretagne).



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Haute friche à <i>Conium maculatum</i></p>  <p>Friche herbacée dense sur remblais</p>  <p>Friche herbacée claire sur remblais décapés</p> | <p>cm) : <i>Medicago lupulina</i> 2, <i>Festuca arundinacea</i> 2, <i>Anthoxanthum odoratum</i> 1, <i>Vicia sativa</i> 1, <i>dactylis glomerata</i> +, <i>Leucanthemum vulgare</i> 1, <i>Daucus carota</i> 1, <i>Poa trivialis</i> 1, <i>Arrhenatherum elatius</i> 1, <i>Dipsacus fullonum</i> +, <i>Picris hieracoides</i> 1, <i>Picris echioides</i> 1, <i>Holcus lanatus</i> 1, <i>Achillea millefolium</i> 1, <i>Potentilla reptans</i> 1, <i>Rumex crispus</i> +, <i>Artemisia vulgaris</i> +, <i>trifolium repens</i> +, <i>Melilotus</i> sp. +, <i>Trifolium pratense</i> +</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haute friche nitrophile à Chardons et Ciguë : <i>Conium maculatum</i>, <i>Carduus tenuiflorus</i>, <i>Foeniculum vulgare</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>,...</li> <li>• Friche herbacée dense/prairie de fauche eutrophe (20 m<sup>2</sup>, recouvrement 100%, hauteur 50 cm) : <i>Poa trivialis</i> 4, <i>Cirsium arvense</i> 2, <i>Carex divisa</i> 1, <i>Rumex crispus</i> 1, <i>Bromus hordeaceus</i> 1, <i>Linaria vulgaris</i> +, <i>Myosotis arvensis</i> +, <i>Arrhenatherum elatius</i> 2, <i>Urtica dioica</i> 1, <i>bellis perennis</i> +, <i>Potentilla reptans</i> 1, <i>Silene latifolia</i> subsp. <i>alba</i> +, <i>Vicia sativa</i> 1, <i>Medicago arabica</i> +, <i>Geranium dissectum</i> +, <i>Lamium purpureum</i> +, <i>cerastium glomeratum</i> +, <i>Ranunculus repens</i> +, <i>Picris echioides</i> +, <i>daucus carota</i> +, <i>Crepis vesicaria</i> +, <i>Dactylis glomerata</i></li> <li>• Au niveau des dépressions en eau au sud des remblais : scirpaie maritime à <i>Bolboshoenus maritimus</i></li> </ul>  <p>Scirpe maritime <i>Bolboshoenus maritimus</i></p> |
| <p>Plantes protégées</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Renoncule à feuilles d'ophioglosse <i>Ranunculus ophioglossifolius</i>, notée dans les dépressions longuement inondables au sud des remblais</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Autres espèces</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Les hautes friches herbacées sont exploitées pour la reproduction par des passereaux courants comme la Fauvette grisette.</p> <p>On trouve dans les friches plus basses des espèces</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

dites prioritaire en Pays de la Loire de part leur raréfaction, comme l'Alouette des champs, la Bergeronnette printanière et le Bruant proyer (alimentation et reproduction).

Les plantes des friches sont exploitées pour l'alimentation par des passereaux granivores courants : Chardonneret, Verdier, Linotte mélodieuse,...

Les dépressions humides au sud des remblais hébergent des espèces inféodées aux zones humides : Bruant des roseaux, Cisticole des joncs, Bergeronnette printanière, Foulque macroule. Ragondin et Rat musqué (espèces exotiques) y sont présents, ainsi que des grenouilles vertes.

Enfin ces friches herbacées permettent la présence d'une entomofaune diversifiée.



Azuré et coléoptère non identifié

### Enjeux écologiques du projet n°2

| Critère             | Commentaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rareté, originalité | <p>Les milieux sur remblais ne présentent pas d'originalité et hébergent des espèces courantes dont certaines comme les oiseaux sont néanmoins protégées.</p> <p>Les habitats présents dans les dépressions humides au sud des remblais sont en revanche des habitats d'intérêt communautaires originaux caractéristiques, montrant une répartition localisée en France (prés subhalophiles thermo-atlantiques)</p> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           |  <p>On y note la présence d'une plante protégée : la Renoncule à feuilles d'ophioglosse</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Richesse, Diversité, taille</b>                        | <p>Richesse assez importante en espèces végétales (classique sur des milieux perturbés) mais sans originalité</p> <p>Relative homogénéité de la végétation sur remblais</p> <p>Taille modeste par rapport à la taille des milieux prairiaux des marais environnants</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fragilité, menaces, évolution</b>                      | <p>Les remblais ont été édifiés aux dépens de prairies d'intérêt communautaire</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Relations et complémentarité avec d'autres milieux</b> | <p>Les milieux prairiaux ouverts sur remblais sont exploités par des passereaux évoluant sur les prairies de marais proches (ce type d'avifaune est surtout sensible à la structure de la végétation plus qu'à sa composition spécifique)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fonctionnalités écologiques</b>                        | <p>Habitat de vie permanent pour le Lapin de Garenne</p> <p>Zone de reproduction pour l'Alouette des champs (plusieurs couples), de la Bergeronnette printanière, du Bruant proyer, de l'Hypolaïs polyglotte</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Valeur potentielle</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au titre de mesures compensatoires, au sud et en continuité avec les dépressions en eau, il serait utile de décaper les remblais jusqu'au sol d'origine, afin de retrouver des prairies d'intérêt communautaire et dépressions en eau favorables aux amphibiens et odonates</li> <li>- En bordure du plan d'eau, une plate-forme pourrait être érigée, permettant d'offrir une vue dégagée : sur les marais environnants (plate-forme à Cigogne visible), le plan d'eau (peu accueillant pour l'avifaune), les dépressions</li> </ul> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>humides en contrebas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en valeur pédagogique des dépressions en eau (découverte faune-flore, indigène et exotique –ragondin, rat musqué et ses huttes, écrevisse de Louisiane-)</li> <li>- Implanter une plate-forme à Cigogne sur le site dont on pourrait suivre la reproduction (caméra ou autre ...)</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





Projet n°1

Description générale de la zone

Le projet N°1 est localisé au niveau de deux terrains de tennis goudronnés, seules quelques plantations paysagères offrent un refuge pour une avifaune commune. Cette parcelle ne présente pas d'enjeu milieu naturel particulier.





## B. ÉVALUATION DES HABITATS ET ESPECES A L'ECHELLE DE LA ZONE D'ETUDE (PARCELLES PROJETEES ET PROCHES ABORDS)

| Habitat                                                                                                         | Surface/linéaire de l'aire d'étude             | Statut de l'habitat dans le site d'intérêt communautaire | Caractère typique aux abords de la parcelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Etat de conservation au niveau du site d'étude <sup>10</sup>                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prairies subhalophiles thermo-atlantiques (DH11 1410-3, COR12 15.52) :                                          | Environ 1 ha au niveau de la parcelle n°3      | Concerne la majorité du SIC                              | bien représentées, dominantes dans la parcelle du projet 3, caractérisées par la présence de <i>Carex divisa</i> , <i>Juncus gerardii</i> , <i>Alopecurus bulbosus</i> , <i>Trifolium maritimum</i> (= <i>T. squamosum</i> ) ; et dans le secteur au sud des remblais (hors périmètre d'intervention) de la parcelle du projet 2, caractérisées par la présence de <i>Carex divisa</i> , <i>Juncus gerardii</i> , <i>Alopecurus bulbosus</i> | Bon, présence de plantes caractéristiques de l'habitat                                                                                                                 |
| 3150-4 – Canaux et fossés eutrophes des marais naturels avec végétation du type Magnopotamion ou Hydrocharition | Fossé présent en périphérie de la parcelle n°3 | Assez bien développé dans les fossés                     | Appauvri ou absent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bon, présence de plante intéressante ( <i>Ranunculus</i> subgen. <i>batrachium</i> , <i>Callitriches</i> dont <i>Callitriche truncata</i> subsp. <i>Occidentalis</i> ) |

| Espèce | Effectif dans l'aire d'étude | Effectif dans le site d'intérêt communautaire <sup>13</sup> | Etat de conservation en France <sup>14</sup> |
|--------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|        |                              |                                                             |                                              |

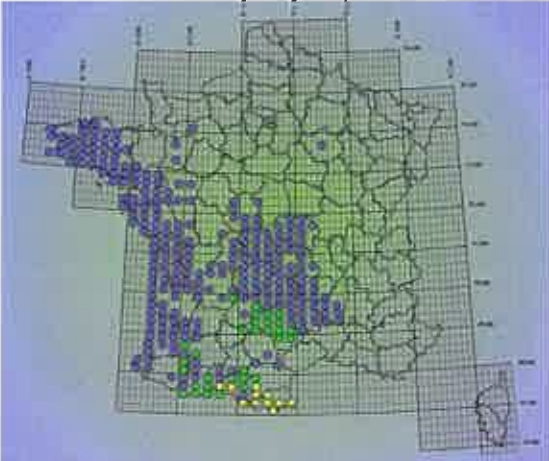
<sup>10</sup> Sur une échelle à trois critères : excellent, bon, moyen

<sup>11</sup> DH = code Natura 2000 au titre de la Directive habitats-faune-flore

<sup>12</sup> COR = code CORINE Biotopes

<sup>13</sup> Fiche ZICO et MARCHADOUR B. & SÉCHET E. (coord.), 2008. Avifaune prioritaire en Pays de la Loire. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, conseil régional des Pays de la Loire, 221 p.

<sup>14</sup> Source : Cahiers d'habitats du M.N.H.N. pour la loutre et DUBOIS, LE MARECHAL, OLIOSSO, YESOU (2001) pour les oiseaux.

| Espèce                              | Effectif dans l'aire d'étude                                                                                 | Effectif dans le site d'intérêt communautaire <sup>13</sup>                                                                                | Etat de conservation en France <sup>14</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loutre<br><i>Lutra lutra</i>        | Signalée de manière permanente dans le réseau hydrographique local (source : DOCOB). Pas d'épreinte trouvée) | Inconnu. Espèce potentiellement présente un peu partout dans le site Natura 2000. Statut plutôt favorable actuellement dans le département | <p>Au début des années quatre-vingt, l'espèce ne se maintenait plus, en effectifs suffisants, que dans une douzaine de départements de la façade atlantique et du Limousin (Bouchardy, 1984). Aujourd'hui, le maintien de populations relativement stables et viables se confirme sur la façade atlantique et dans le Massif Central. En revanche, dans la chaîne pyrénéenne et, dans une moindre mesure, en Bretagne, dans les Pays de la Loire et en Poitou-Charentes, des signes de régression persistent dans certains secteurs. Depuis une dizaine d'années, la loutre recolonise progressivement quelques réseaux hydrographiques désertés depuis près d'un siècle. La reconquête progressive de certains réseaux hydrographiques s'effectue à partir de noyaux de population importants, particulièrement au sud et à l'ouest du Massif Central, dans le Finistère, en Loire-Atlantique et dans le Lot et Garonne (Bouchardy et Boulade, 1989 ; Coll., 1999). Dans le Massif Central, le processus de recolonisation laisse espérer des connections entre populations atlantiques et continentales.</p>  <p>Répartition de la loutre en France en 2007. Cercles bleus : SFPEM, 2005 présence confirmée in : Rosoux et de Bellefroid (2006). Les données de présence sporadique ne sont pas reprises. Cercles verts : présence de l'espèce découverte depuis 2000 (Defos du Rau et al. 2004) ; Cercles jaunes : Bertrand 2001-2007 inédit</p> |
| Milan noir<br><i>Milvus migrans</i> | Un individu en chasse au-dessus du marais                                                                    | 10 à 100 couples (Fiche ZICO, 2000)                                                                                                        | <p>La France est l'un des pays qui accueillent le plus grand nombre de couples nicheurs. Elle a connu un fort déclin des populations nicheuses entre les années 1970 et 1990, depuis les effectifs sont de nouveau en progression principalement dans les régions du centre et de l'est de la France, mais aussi en Provence, Rhône-Alpes et Midi-Pyrénées.</p> <p>Actuellement 19 300 - 24 600 (couples) sont estimée en France.</p> <p>En Vendée, l'effectif est compris entre 140 et</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Espèce                                          | Effectif dans l'aire d'étude                                                                                                            | Effectif dans le site d'intérêt communautaire <sup>13</sup> | Etat de conservation en France <sup>14</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 |                                                                                                                                         |                                                             | 300 couples nicheurs, soit 50 % de la population régionale. C'est le département où l'espèce trouve les meilleures conditions d'installation, boisements le long de cours d'eau et de marais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Busard des roseaux<br><i>Circus aeruginosus</i> | Un individu en chasse au-dessus du marais                                                                                               | 10 à 100 couples (Fiche ZICO, 2000)                         | 5000 couples (1990). Après une phase d'accroissement numérique et territorial dans les années 1970-1980, on assiste à un tassement, voire à un déclin dans certaines régions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Busard cendré<br><i>Circus pygargus</i>         | Deux individus en chasse (un male immature et un male adulte) au-dessus du marais                                                       | 10 à 110 couples (Fiche ZICO, 2000)                         | En 1984, 3 000 à 4 000 couples étaient recensés en France. Près de la moitié de la population française est située en Poitou Charentes. Dans le Marais Poitevin, la population nicheuse se localise dans les cultures des polders de la baie de l'Aiguillon et sur les plaines calcaires en pourtour de la zone humide. 65 et 260 couples pour la Vendée.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aigrette garzette<br><i>Egretta garzetta</i>    | Un individu en vol à proximité du site et deux individus posés dans des fossés adjacents à la parcelle du projet n°3 et n°2             | 550 couples (Fiche ZICO, 2000)                              | L'effectif national est en forte croissance depuis une vingtaine d'années en France, comme en Espagne et en Italie, mais les importantes fluctuations interannuelles, caractéristiques de la population française, témoignent de sa fragilité.<br>Le département de la Vendée comptait en 2000, entre 1243 et 1288 couples répartis en 13 colonies dont 4 dépassaient la centaine de couples : 2 dans le Marais poitevin et 2 dans le Marais breton.<br>Les effectifs sont à la hausse ces dernières années.                                                                                  |
| Cigogne blanche<br><i>Ciconia ciconia</i>       | Un individu en vol à proximité du site et posé dans une parcelle adjacente au site d'étude. Un couple présent à proximité du projet n°2 | 35 couples en 2007 (Avifaune prioritaire de Pays-de-Loire)  | En fort déclin en France dans les années 1970-1980, la population de Cigogne blanche s'est redressée pour atteindre un peu plus de 1 200 couples nicheurs dans l'hexagone en 2006. Les mesures de protection et la pose de plates-formes de nidification ont favorisé le renouveau démographique de l'espèce. Son adaptation à de nouvelles ressources alimentaires, écrevisses allochtones et décharges à ciel ouvert, ont également joué un rôle en ce sens.<br>Régionalement, elle reste une espèce rare (7 % de la population française) malgré un effectif en incontestable progression. |



### V.3. LES ENJEUX, A TRAVERS LES EXIGENCES ECOLOGIQUES, DES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

| Habitat                                                                                                                                | Principaux facteurs nécessaires au maintien de l'habitat <sup>15</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1410-3 - Prairie subhalophile thermo-atlantique                                                                                        | <p>Soutenir les activités d'élevage et de fauche, garantes du maintien et de l'entretien des prairies du marais.</p> <p>Améliorer et diffuser la connaissance de l'influence des différents types de gestion de l'habitat.</p> <p>Minimiser l'effet du déficit hydrique estival pouvant être préjudiciable aux prés salés thermo-atlantiques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3150-4 – Canaux et fossés eutrophes des marais naturels avec végétation du type <i>Magnopotamion</i> ou <i>Hydrocharition</i> (3150-4) | <p>Préserver la richesse faunistique et floristique des fossés en favorisant la microgestion des niveaux d'eau pour permettre de garder un niveau maximum dans certains fossés, plus particulièrement en période estivale.</p> <p>Favoriser la restauration de la qualité de l'eau, de la flore et de la faune aquatiques et rivulaires.</p> <p>Lutter contre les espèces végétales et animales envahissantes, cause de déséquilibre des milieux.</p> <p>Favoriser les méthodes de lutte globales et systématiques respectueuses des milieux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Espèce                                                                                                                                 | Principaux facteurs nécessaires au maintien de l'espèce <sup>16</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Loutre<br><i>Lutra lutra</i>                                                                                                           | <p>Cette baisse des effectifs de Loutre d'Europe dans le Marais Poitevin est directement corrélée par entité de marais à la proportion de réseaux hydrauliques disparus, soit comblés lors d'aménagements hydroagricoles soit atterris par manque d'entretien. La ressource piscicole, alimentation principale de la Loutre d'Europe, pâtit également de cette évolution du réseau hydraulique qui touche essentiellement le réseau tertiaire.</p> <p>Le maintien de la fonctionnalité du réseau hydraulique, indispensable à la survie de l'espèce, passe dans le Marais Poitevin par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien des canaux existants et leur entretien régulier,</li> <li>- le maintien de la connectivité des réseaux,</li> <li>- le maintien en eau de ces réseaux</li> </ul> |

<sup>15</sup> Document d'objectifs du site NATURA 2000 FR5200655 « Dunes de la Sauzaie – Marais du Jaunay » Biotope – Agence Loire/Bretagne

<sup>16</sup> Document d'objectifs du site NATURA 2000 du « Marais Poitevin », Proposition de Site d'Intérêt Communautaire FR5400446 de Charente-Maritime et Deux-Sèvres, Proposition de Site d'Intérêt Communautaire FR5200659 de Vendée - Directive Habitats, Zone de Protection Spéciale du Marais poitevin FR5410100 (Directive Oiseaux). Opérateur local : PARC INTERRÉGIONAL DU MARAIS POITEVIN

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | <p>- la conservation des ripisylves qui contribuent à maintenir les berges mais aussi à accueillir une foule d'espèces et favorise le frai d'espèces piscicoles.</p> <p>- La diminution des pollutions chimiques dommageable à l'équilibre biologique des eaux et notamment à la ressource piscicole.</p> <p>La prise en compte de la mortalité routière est également essentielle. La localisation précise des « points noirs » où sont régulièrement enregistrées des collisions mortelles permettrait d'aménager des passages à loutres sous la chaussée.</p> <p>Dans le Marais Poitevin, 95.7 % des épreintes de Loutre d'Europe contiennent de l'Anguille à hauteur de 37.5 %, en occurrence relative. Cette espèce de poisson joue donc un rôle majeur dans l'alimentation de la Loutre d'Europe. Le maintien de la ressource d'Anguilles apparaît comme un enjeu à prendre en compte dans la protection de la Loutre d'Europe. A cet effet le programme « Poissons migrateurs » mis en œuvre dans le Marais Poitevin doit être soutenu.</p>                                      |
| <p>Milan noir<sup>17</sup><br/><i>Milvus migrans</i></p>             | <p>La disparition ou la dégradation des zones humides, milieu dont elle dépend partiellement pour son alimentation, représente une menace pour l'espèce. Les campagnes de lutte contre les rongeurs peuvent présenter aussi un risque important, principalement dans les départements où l'on pratique une agriculture intensive. La présence de lignes électriques moyenne tension à proximité de sites favorables à sa nidification est la cause principale de mortalité pour l'espèce. La fermeture des grands sites d'enfouissement d'ordures ménagères peut priver le Milan noir d'une source importante d'alimentation en période de nidification.</p> <p>Le maintien des populations de Milan Noir passe par une meilleure protection des zones humides, une diminution des traitements contre les rongeurs et la prise en compte, dans les nouveaux projets d'installation de lignes électriques, de l'impact sur l'avifaune. Compte tenu de l'importance de la population régionale, il demeure important de réaliser des suivis afin de suivre l'évolution des effectifs.</p> |
| <p>Busard des roseaux<sup>18</sup><br/><i>Circus aeruginosus</i></p> | <p>Préserver la richesse faunistique et floristique des fossés en favorisant la microgestion des niveaux d'eau pour permettre de garder un niveau maximum dans certains fossés, plus particulièrement en période estivale.</p> <p>Favoriser la restauration de la qualité de l'eau, de la flore et de la faune aquatiques et rivulaires.</p> <p>Lutter contre les espèces végétales et animales envahissantes, cause de déséquilibre des milieux.</p> <p>Favoriser les méthodes de lutte globales et systématiques respectueuses des milieux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Busard cendré<br/><i>Circus pygargus</i></p>                      | <p>Plus des trois quarts des couples de Busard cendré du Marais Poitevin nichent dans des cultures de céréales. Ces champs sont moissonnés au mois de juillet alors que les jeunes sont encore au nid et incapables de s'envoler.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

<sup>17</sup> MARCHADOUR B. & SÉCHET E. (coord.), 2008. Avifaune prioritaire en Pays de la Loire. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, Conseil régional des Pays de la Loire, 222 p.

<sup>18</sup> MARCHADOUR B. & SÉCHET E. (coord.), 2008. Avifaune prioritaire en Pays de la Loire. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, Conseil régional des Pays de la Loire, 222 p.

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>Leur sauvegarde passe par une localisation des nids au printemps et par une information auprès de l'exploitant agricole pour mettre en œuvre une opération de protection des nids (pose de grillage) ou de sauvetage des jeunes, le cas échéant, en fonction des dates de récolte.</p> <p>La création de jachères faune sauvage et de friches à vocation conservatoire sont également des mesures favorables à mettre en œuvre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Aigrette garzette <i>Egretta garzetta</i>               | <p>L'objectif est d'assurer la conservation des sites de nidification des Ardéidés (terrées, autres boisements) et des habitats d'alimentation (prairies, réseau hydraulique) afin de conforter les populations actuelles.</p> <p>Des plans de gestion adaptés et une information auprès des propriétaires des boisements, l'entretien du réseau hydraulique et le maintien des prairies sont des mesures nécessaires. Le suivi et la localisation précise des nids de hérons doivent être assurés régulièrement et coordonnés à l'échelle du territoire.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Cigogne blanche <sup>19</sup><br><i>Ciconia ciconia</i> | <p>La principale menace est la déprise agricole dans les zones humides. La Cigogne blanche affectionne en effet les milieux ouverts, fréquente les prairies pâturées et fauchées, et se déplace en périphérie des marais lors des périodes de labour ou de fauche. Le maintien des mesures agro-environnementales constitue un facteur de sauvegarde de l'espèce.</p> <p>La Cigogne blanche est aussi très dépendante des conditions climatiques. Un printemps humide et froid peut compromettre sa reproduction.</p> <p>La Cigogne blanche a bénéficié en Pays de la Loire, comme dans d'autres régions, des actions de conservation mises en place par des associations locales : la LPO, l'ACROLA (Association pour la connaissance et la recherche ornithologique Loire et Atlantique) et le CLAC (Collectif des amis des cigognes en Marais breton). Outre l'installation de plates-formes, ces associations suivent les populations grâce à un programme de baguage et s'occupent également des relations avec les riverains, les propriétaires et les responsables du Réseau de transport électrique.</p> <p>Ces actions sont à poursuivre et à encourager, afin que les populations régionales de cette espèce emblématique se maintiennent.</p> |

## V.4. CARACTERISATION DU PROJET

La zone d'étude comprend trois parcelles pour trois projets distincts. Ces trois parcelles couvrent environ 5 ha.

<sup>19</sup> MARCHADOUR B. & SÉCHET E. (coord.), 2008. Avifaune prioritaire en Pays de la Loire. Coordination régionale LPO Pays de la Loire, Conseil régional des Pays de la Loire, 222 p.





## A. DESCRIPTIF GENERAL

Le **projet N°1** occupée par deux terrains de tennis est le site projeté pour recevoir un motel de 48 chambres.

Le **projet N°2** concerne l'extension du village vacance avec 40 parcelles de 250 à 300 m<sup>2</sup> avec une habitation légère de loisirs permettant 4 à 6 couchages et un bloc de secours avec sanitaires.

Enfin le **projet N°3** a pour objet la création d'un parc de découverte animalier lié aux espèces du Marais Poitevin.

## B. LES CONNEXIONS AVEC LES RESEAUX EXTERIEURS

Aucun accès direct ne sera autorisé sur le chemin communal longeant le village de vacances. Aucune nouvelle voie majeure ne sera créée. Les connexions avec le réseau majeur s'effectueront par l'entrée du village vacances.

## C. LES AMENAGEMENTS INTERIEURS

La situation particulière du site et sa visibilité justifient un traitement paysager et architectural de qualité.

Les bâtiments seront de petite dimension et les « vides » feront l'objet de traitements qualitatifs. Une certaine cohérence et harmonie sera

recherchée entre ces bâtiments, en termes de volumétrie ou de couleur.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée au rez-de-chaussée pour les habitations.

- Des coupures vertes sur les abords de la zone seront aménagées pour favoriser l'insertion paysagère et former des zones tampons avec le milieu naturel.

- En termes d'artificialisation des sols, l'hôtel utilisera l'aire de stationnement existante et il sera bâti sur d'anciens terrains de tennis. Les habitations légères de loisirs disposeront d'importantes zones vertes. Un coefficient d'occupation du sol fixé à 0,09 limitera les possibilités d'urbanisation.

## **V.5. IMPACTS PROBABLES DU PROJET**

### **A. LES EMPRISES**

Le projet de lotissement se décompose en plusieurs zones :

- ☛ Le **projet N°1** occupée par deux terrains de tennis : environ **5 600 m²**
- Le **projet N°2** qui concerne l'extension du village : environ **16 200 m²**
- ☛ Enfin le **projet N°3 est abandonné** au vue des sensibilités environnementales fortes de la parcelle projetée.

Les emprises du projet seront donc d'environ **2.2 ha**.

### **B. IMPACTS SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE, LE SITE NATURA 2000**

Le tableau suivant résume les impacts du projet n° 1 et n°2 qui s'avèrent mineurs à l'échelle du site Natura 2000. **Le projet n'aura donc pas d'effets notables dommageables sur les habitats et espèces qui ont justifié la création du site Natura 2000.**

| Incidence générale                                                          | Espèces et habitats | Incidence au niveau local | Valeur de l'incidence sur le site Natura 2000 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Rejets des eaux usées dans le réseau du tout à l'égout de la ville de Luçon | Habitats            | Nulle                     | Nulle                                         |
|                                                                             | Loutre              | Nulle                     | Nulle                                         |
|                                                                             | Avifaune            | Nulle                     | Nulle                                         |



| Incidence générale | Espèces et habitats                                     | Incidence au niveau local | Valeur de l'incidence sur le site Natura 2000 |
|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Dérangement induit | Loutre                                                  | Faible à nulle            | Nulle                                         |
|                    | Milan noir                                              | Faible                    | Nulle                                         |
|                    | Busard des roseaux                                      | Faible                    | Nulle                                         |
|                    | Busard cendré                                           | Faible                    | Nulle                                         |
|                    | Aigrette garzette                                       | Faible                    | Nulle                                         |
|                    | Cigogne blanche                                         | Faible                    | Nulle                                         |
| Emprises           | 1410-3 - Prairie subhalophile thermo-atlantique         | Nulle                     | Nulle                                         |
|                    | 3150-4 – Canaux et fossés eutrophes des marais naturels | Nulle                     | Nulle                                         |
|                    | Loutre                                                  | Nulle                     | Nulle                                         |
|                    | Avifaune                                                | Nulle                     | Nulle                                         |

## V.6. MESURES D'ATTENUATION DES INCIDENCES ET SUIVI

Au regard des incidences très faibles, les mesures suivantes sont proposées.

### A. UNE INTEGRATION PAYSAGERE ADAPTEE

La situation particulière du site et sa visibilité justifient un traitement paysager et architectural de qualité.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée au rez-de-chaussée pour les habitations.

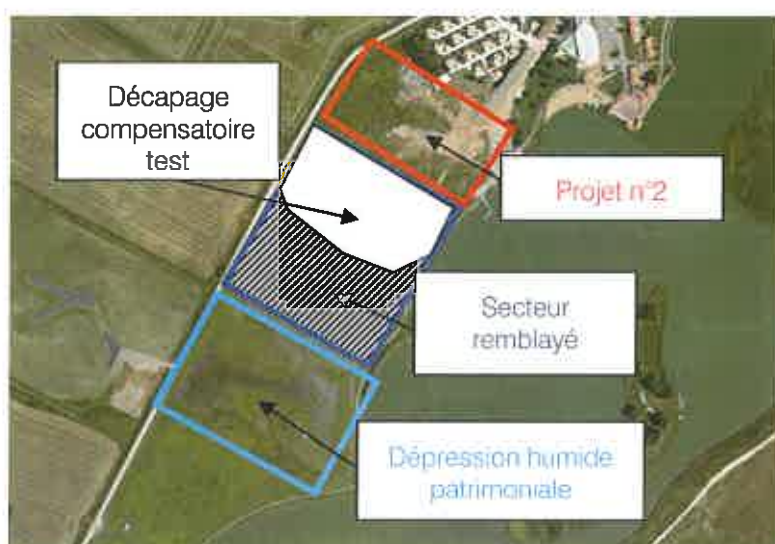
- Au niveau du projet n° 2, des coupures vertes sur les abords de la zone seront aménagées pour favoriser l'insertion paysagère et former des zones tampons avec le milieu naturel.

Ce traitement paysagé limitera ainsi les vis-à-vis avec la dépression humide patrimoniale au sud et donc le dérangement de la faune.

### B. UN DECAPAGE DES REMBLAIS

Les enjeux périphériques au site n°2 nécessitent un accompagnement au titre des mesures compensatoires. Au sud et en continuité avec les dépressions en eau, il **serait utile d'effectuer un nouveau test de décapage**. Le premier n'ayant pas été probant.

Ce test consisterait à décapier pour partie les remblais jusqu'au sol d'origine, afin de retrouver dans l'idéal des prairies d'intérêt communautaire et dépressions en eau favorables aux amphibiens et odonates.



## **C. SUIVI DES MESURES COMPENSATOIRES**

La première mesure compensatoire sera effectuée par le porteur de projet (Atlantique Pellerin Vacances). Le **traitement paysagé**, principalement au niveau du site N°2 sera implanté par un maître d'œuvre sélectionné pour ses sensibilités « éco-paysagère » afin de s'assurer un suivi du choix d'essences adapté au contexte local et pertinent quant à la limitation du vis-à-vis avec les habitats naturels proches.

Le **nouveau test de décapage des remblais** est à la charge de la commune qui devra assumer le coût du décaissement et du suivi écologique de recolonisation végétale.

Un contrôle de ces mesures devra être mené par un organisme indépendant et compétent en matière de milieu naturel. Le Parc Interrégional du Marais Poitevin semble ici le plus pertinent. Au delà du fait qu'il soit référent sur ces sites naturels, ils ont de plus une convention en cours avec la ville de Luçon sur une problématique proche en termes de thématique et de situation géographique (voir en page 76 en page 76). Elle concerne la :

*« Réhabilitation de parcelles d'ancien communal sur la commune de Luçon (6 ha située à l'est du plan d'eau des Guifettes, au sein de la parcelle F 719) dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Restauration des Marais Occidentaux (PARMO) – Travaux de restauration d'une parcelle pour le retour au pâturage ».*

Lors du décapage un écologue sera présent sur site pour guider les travaux de décaissement. L'objectif est d'attendre une profondeur optimale favorisant un retour à l'état naturel. Ensuite, après une période d'au moins trois années, un inventaire sera réalisé par un écologue de préférence au mois de mai. Un rapport sera transmis à la Préfecture. Il indiquera les espaces présentes et les éventuels dysfonctionnements.

## **V.7. ANALYSE DES METHODES**

---

### **A. OBJECTIFS ET METHODE**

L'expertise a été réalisée sur le site lors d'une visite le 20 avril 2009 suivie par une seconde le 19 mai 2009.

Cette période a permis la détection de la majorité des plantes supérieures et des groupes faunistiques, ainsi que la caractérisation des habitats en place et de leurs potentialités écologiques.

La méthodologie a consisté à parcourir l'ensemble de la zone et à :

- caractériser la flore et la végétation à l'aide de relevés de végétation ;



- cartographier la végétation sur la base de relevés de terrain corrélés aux unités visibles sur des photographies aériennes récentes ;
- de noter les espèces animales présentes sur le site par des méthodes adaptées : détection visuelle, auditive (avifaune), indices de présence (terriers, fèces), captures à l'aide d'un filet à papillons ;
- d'évaluer l'intérêt de la zone en utilisant les sources du tableau page suivante.

Notre connaissance naturaliste de zones proches en terme de distance mais également d'habitat permet d'évaluer les potentialités et les enjeux d'une telle zone dans le contexte du Marais poitevin.

Tableau 3 : Outils d'évaluation du statut de la faune et de la flore de l'aire d'étude

|                               | Niveau européen                                                                                                                                                              | Niveau national                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Niveau régional                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flore</b>                  | Liste des plantes de l'annexe II de la Directive Habitats                                                                                                                    | Livre Rouge de la flore menacée de France (OLIVIER <i>et al.</i> , 1995)<br>Liste des plantes protégées en France                                                                                                                                                                                 | Atlas floristique de la Loire-Atlantique et de la Vendée (Dupont P., 2001)<br>Liste route des espèces végétales rares et menacées du massif armoricain ( <i>Erica</i> n°4, 1993)<br>Liste des plantes protégées en Pays de la Loire |
| <b>Oiseaux</b>                | Liste des espèces menacées à l'échelle européenne et statut de conservation de tous les Oiseaux d'Europe<br>Birdlife International (2004)<br>Annexe I Directive Oiseaux 1979 | Liste des espèces menacées en France, dans Oiseaux menacés et à surveiller en France, Liste route et priorité (YEATMAN-BERTHELOT D. & ROCCAMORA G. 1999)                                                                                                                                          | Les oiseaux nicheurs de Bretagne 1980-1985 (GOB 1997)<br>Liste des espèces déterminantes en Pays de la Loire                                                                                                                        |
| <b>Amphibiens et reptiles</b> | Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats                                                                                                                              | - Liste des amphibiens et reptiles protégés en France<br>- Inventaire de la faune menacée en France (1995)<br>- Atlas des reptiles et amphibiens de France (1989)                                                                                                                                 | Les amphibiens de France, Belgique et Luxembourg (2003)                                                                                                                                                                             |
| <b>Insectes</b>               | Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats                                                                                                                              | - Inventaire de la faune menacée en France (1995)<br>- Liste des insectes protégés en France<br>- Les papillons de jour de France, Belgique et Luxembourg et leurs chenilles (2000)<br>- Atlas préliminaire des odonates de France (1994)<br>- Atlas des orthoptères et mantidés de France (2004) | Liste des espèces déterminantes en Pays de la Loire                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mammifères</b>             | Espèces de l'annexe II de la Directive Habitats                                                                                                                              | Inventaire de la faune menacée en France (1995)<br>Atlas des mammifères sauvages de France (1984)                                                                                                                                                                                                 | Liste des espèces déterminantes en Pays de la Loire                                                                                                                                                                                 |

## B. LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE RETENUS

Les habitats d'intérêt communautaire retenus pour cette étude proviennent de plusieurs sources :

- ⇒ le Manuel d'interprétation des habitats de l'Union européenne EUR 15/2 (octobre 1999), qui décrit les habitats de l'annexe I de la Directive « Habitats, faune, flore » 92/43/CEE ;

- ⇒ les Cahiers des habitats naturels, publiés par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN), qui décrit de manière plus complète ces habitats, ainsi que les espèces d'intérêt communautaire ;
- ⇒ le référentiel typologique des habitats semi-naturels bretons, bas-normands et des Pays de la Loire (CBNB) ;
- ⇒ les travaux réalisés dans le cadre du Document d'objectifs du site d'intérêt communautaire ;

### **C. RECHERCHE DES ESPECES ANIMALES DE L'ANNEXE 2 DE LA DIRECTIVE HABITATS**

Lors des prospections des habitats et espèces des annexes 1 et 2 de la Directive « Habitats, faune, flore », des indices de présence de la Loutre ont été recherchés, ainsi que des habitats favorables aux autres espèces de la directive.

### **D. LES OISEAUX D'INTERET COMMUNAUTAIRE NOTES**

Lors des prospections des habitats et espèces des annexes 1 et 2 de la Directive « Habitats, faune, flore », plusieurs oiseaux d'intérêt communautaire ont été notés dans l'aire d'étude. Ces espèces figurent dans l'arrêté du 16 novembre 2001 relatif à la liste des espèces d'oiseaux qui peuvent justifier la désignation de zones de protection spéciale (ZPS) au titre du réseau écologique européen Natura 2000 selon l'article L. 414-1-II (1<sup>er</sup> alinéa) du code de l'environnement).



## **V.8. CONCLUSION SUR LA PRISE EN COMPTE DU SITE NATURA 2000**

---

Le projet d'aménagement s'inscrit dans des parcelles de faible intérêt écologique, très anthropisé (terrain de tennis, remblais, plantations paysagère, friches herbacées). Les éléments les mieux conservés sont situés au niveau du projet n°3 qui a été abandonné aux vues de ses sensibilités.

Les parcelles projetées pour ce projet d'aménagement ne montrent pas de potentialités pour les espèces d'intérêt communautaire (oiseaux et autres).

**Le projet n'aura donc pas d'effet notable dommageable sur les habitats et espèces qui ont justifié la création du site Natura 2000.**

## **VI. AUTRES MESURES COMPENSATOIRES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

La commune et le porteur de projet ont largement souligné l'importance de l'intégration des préoccupations environnementales dans le choix de développement et d'aménagement du secteur des Guifettes.

Ils ont également souhaité limiter les impacts en proposant des mesures compensatoires relatives à la ressource en eau, au patrimoine paysager.

### **VI.1. LES RESSOURCES EN EAU**

---

Les traitements paysagers seront constitués de prairies naturelles, à base de graminées, demandant une faible consommation d'eau.

Les constructions hôtelières disposeront d'un dispositif de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des végétaux.

Les constructions se raccorderont aux réseaux existants.

### **VI.2. LE PATRIMOINE PAYSAGER**

---

L'insertion paysagère sur le site passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :

-  la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
-  le traitement des façades ;
-  le traitement des toitures (végétalisation et / ou dispositifs de production d'énergie)
-  le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
-  les espaces verts et aménagements paysagers (plantations d'arbre à grand développement) ...

L'exploitation de la trame verte existante permettra d'en préserver la diversité végétale.

Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :

- d'espaces plantés autour des bâtiments ;
- de boisements dans les espaces publics ;
- d'arbres sur les nouveaux parkings communs.

### **VI.3. LES MESURES COMPENSATOIRES ENGAGEES**

---

Conformément à l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2007 autorisant par régularisation administrative le remblaiement de 8 ha de zone humide effectué dans les années 90 autour du plan d'eau des Guifettes.

L'arrêté préfectoral oblige toutefois la Ville de Luçon à mettre en œuvre des mesures compensatoires aux remblaiements effectués sur ce site.

En 2010, la commune a déjà réalisé:

- aux Guifettes: parc de contention et 1ère tranche de clôture en 2008+ baisse conservatoire avec liaison avec le plan d'eau
- aux anciennes lagunes: vidange en 2008-2009; réhabilitation en 2010
- chemin dit des "coquelicots": broyage et traitement des remblais provenant de l'ancien quartier militaire "hoche". Les surfaces occupées ont été par ce biais divisées par 2

En 2010, la commune engage la restauration d'une partie de l'ancien communal située à l'Est du plan d'eau des Guifettes. Cette mesure permet le pâturage de races équine ou bovine.



## VII. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ANALYSE DE LA METHODE

---

La zone d'étude comprend trois parcelles pour trois projets distincts : projet n°1 : un motel de 48 chambres, projet n°2 : 40 habitations légères de loisirs et projet n°3 un parc de découverte animalier. Ces trois parcelles couvrent environ 5 ha.

La proposition de SIC « Marais Poitevin » couvre une superficie de 61960 ha. Le domaine des Guifettes est situé entièrement en site Natura 2000, à la fois Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux, et Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la directive « Habitats, faune, flore ».

L'expertise a été réalisée sur le site lors d'une visite le 20 avril 2009 suivie par une seconde le 19 mai 2009.

Cette période a permis la détection de la majorité des plantes supérieures et des groupes faunistiques, ainsi que la caractérisation des habitats en place et de leurs potentialités écologiques.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans des parcelles de faible intérêt écologique, très anthropisé (terrain de tennis, remblais, plantations paysagère, friches herbacées). Les éléments les mieux conservés sont situés au niveau du projet n°3 qui a été abandonné aux vues de ses sensibilités.

Les parcelles projetées pour ce projet d'aménagement (projet n°1 et n°2) ne montrent pas de potentialités pour les espèces d'intérêt communautaire (oiseaux et autres).

**Le projet n'aura donc pas d'effet notable dommageable sur les habitats et espèces qui ont justifié la création du site Natura 2000.**

Au regard des incidences très faible de ces deux projets, deux mesures d'atténuations et leur suivi sont proposées : une intégration paysagère adaptée et un décapage test des remblais.

L'analyse des méthodes de l'évaluation environnementale est présentée page 70

## **VIII. ANNEXES**

---

"Semer l'avenir du tourisme en Vendée"



# Le tourisme vendéen à l'horizon 2020

"Évolution des filières professionnelles"





# Edito



**Joël GIRAudeau**  
Président de PL@net Tourisme  
Président de la Fédération  
Hôtelière de Vendée - UMIH 85

## Zoom sur les perspectives d'évolution du contexte touristique pour les entreprises vendéennes.

“ Les hébergeurs et, d'une manière générale, l'ensemble des acteurs touristiques publics et privés, sont confrontés à des réalités multiples et changeantes (évolution des réglementations et du social, instabilité des attentes et volatilité des comportements des clients, pression des facteurs environnementaux, concurrence mondiale des destinations...) qui nécessitent une adaptation constante des choix de fonctionnement et d'investissement.

Cette complexité croissante de leur environnement fragilise les démarches décisionnelles usuellement basées sur des analyses qui déterminent la planification des objectifs.

Le recours à des mécanismes de prospective préventive permet de privilégier la recherche et la prise en compte des facteurs émergents de rupture en s'appuyant sur la perception des acteurs de terrain.

Ayant intégré cette réalité, PL@net Tourisme, avec l'appui de la CCI, a mis en place en 2009 une démarche prospective visant à produire des alertes stratégiques appliquées au secteur du Tourisme en Vendée, à l'horizon 2020. ”



# Les enjeux transversaux 2009

---

- Développer des liens entre le littoral et le rétro-littoral, qui disposent d'offres complémentaires (**nature, culture...**)
- Prendre en compte l'évolution constante des demandes
  - une demande de **qualité** élevée des prestations et des services
  - un facteur **prix** déterminant
  - une recherche d'**offres multiples**
- Concevoir en collectif des **offres innovantes** (thématiques, nature, sport...) pour étendre les périodes d'activité
- Construire en collectif des **messages porteurs d'image de la Vendée**
- Développer des liens entre **l'ensemble des activités économiques**



# Méthodologie

---

**Pour la mise en place de cette démarche, Pl@net Tourisme s'est appuyé sur l'expertise du Cabinet Diagonart, spécialisé dans le domaine de la prospective, et sur l'ensemble des 36 professionnels formant le groupe de pilotage.**

Les trois phases de leur travail ont été les suivantes :

- Phase 1 : **Réflexion sur des schémas d'évolution<sup>1</sup> possibles** du tourisme vendéen
- Phase 2 : **Collecte et analyse des signaux<sup>2</sup>** en provenance du terrain
- Phase 3 : **Définition des perceptions clés<sup>3</sup> du tourisme vendéen en 2009 et des enjeux<sup>4</sup>** qui devront faciliter l'adaptation des professionnels aux schémas concernés.

Dans les mois à venir, ces schémas d'évolution seront remis à jour régulièrement via une nouvelle collecte de signaux permettant le renouvellement des données clés et enjeux.

Ce document reprend la synthèse des travaux produits en 2009 au travers de 7 axes :

- 🍃 **Les sites et territoires**
- 🍃 **Le modèle moyen de gamme**
- 🍃 **Perte de vitesse du tourisme**
- 🍃 **Des offres à thème**
- 🍃 **L'image de la Vendée**
- 🍃 **Un espace de villégiature**
- 🍃 **La nature**

---

<sup>1</sup> - Schémas d'évolution : évolution envisageable des filières professionnelles à long terme

<sup>2</sup> - Signaux : faits nouveaux ayant étonné les professionnels et pouvant être considérés comme annonciateurs de nouvelles tendances

<sup>3</sup> - Perceptions clés : faits marquants ayant été retenus par le groupe de pilotage

<sup>4</sup> - Enjeux : données considérées comme devant être prises en compte dans les mois et années à venir





# Les sites et territoires

**Des réussites contrastées entre les différents secteurs du département mais également entre les sites phare et les territoires.**

Les succès du tourisme sur le département sont inégaux. D'une part les activités phare conservent une réussite certaine mais néanmoins principalement ciblée sur leur zone géographique.

Par ailleurs, le littoral poursuit quant à lui son activité de manière inégale selon les stations et ce, sur fond de séjours plus courts.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ Les sites à forte notoriété connaissent un niveau de fréquentation élevée.
- ▶ L'influence économique des sites remarquables se limite aux territoires de proximité.
- ▶ Le tourisme de masse est porté par l'activité de la plage et se concentre sur les communes littorales.
- ▶ En complémentarité avec le tourisme mer, le tourisme vert peut être une source d'opportunités favorables au rétro-littoral.
- ▶ Les territoires locaux adoptent une communication spécifique appuyée par les collectivités.



## Les enjeux

- La promotion et les animations sont des conditions d'attractivité.
- Les sites touristiques sont associés à la création d'événements.
- La mer... et une animation organisée pour des vacances réussies.
- Des séjours de plus en plus courts et une clientèle régionale hors saison.



# Le modèle moyen de gamme

**Le modèle économique adopté par la Vendée est un modèle dit moyen de gamme et s'avère bien adapté au département.**

La Vendée possède de multiples atouts et ceux-ci lui permettent de s'adapter positivement à des demandes d'offres variées correspondant

aux attentes d'une large clientèle. Ce modèle s'inscrit dans un environnement vendéen préservé et bien organisé pour les loisirs.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ La Vendée bénéficie d'une clientèle populaire.
- ▶ Le tourisme balnéaire domine la haute saison, par ailleurs les demandes d'activités complémentaires se multiplient.
- ▶ L'hôtellerie de plein air, de bonne qualité, est un atout pour la Vendée et répond bien à la demande.
- ▶ L'exigence de qualité porte sur toutes les gammes.
- ▶ Une baisse globale des prix et moins d'étrangers en 2009.
- ▶ L'esprit entrepreneurial est une des caractéristiques positives de l'image vendéenne.



## Les enjeux

- Des paysages et des sites naturels à mettre en scène et à baliser... à l'échelle de la Vendée.
- Des offres orientées vers des activités variées... des vacances « intelligentes ».
- Des initiatives locales soutenues par des collectivités locales.
- Des promotions et une communication ciblées.





# Perte de vitesse du tourisme

**Le tourisme vendéen connaît un affaiblissement en volume, la clientèle de masse, typique du département, délaisse cette destination.**

Les logiques de séjours plus construits trouvent ponctuellement un cadre naturel favorable en Vendée... mais ceci au détriment

des vacances classiques, dites de masse, qui sont exclusivement orientées vers les loisirs de plage.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ Le potentiel de développement de la Vendée sur des formes touristiques autres que la plage et la mer reste un gisement d'activités à exploiter.
- ▶ L'activité touristique se maintient et la Vendée apparaît comme une destination attractive par le prix.
- ▶ L'hôtellerie classique est en mutation, vers une qualité accrue et des structures plus grandes.
- ▶ Les clients sont « zappeurs » et réservent à la dernière minute.
- ▶ Les animations gratuites connaissent un vrai succès.



## Les enjeux

- Le pouvoir d'achat en régression et le coût de l'énergie limitent la durée des séjours et les déplacements.
- Risque d'arbitrage entre le low-cost et le « haut de gamme » au détriment du « moyen de gamme ».
- Les hôtels traditionnels et les chambres d'hôtes doivent redéfinir leurs offres.
- La pratique du Yield est incontournable.
- Les critères de choix changent et les modèles économiques classiques sont à revoir.





# Des offres à thème

**Un besoin de créativité pour le développement d'offres à thème en réponse à une demande croissante de sens.**

La demande de séjours à thème se fait de plus en plus ressentir. Pour y faire face, il devient essentiel d'innover et de mettre en scène les

différentes synergies présentes sur le territoire, grâce au soutien d'une logistique et d'hébergements existants.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ Les approches familiales ou par centre d'intérêt constituent des clés attractives de l'offre.
- ▶ Le tourisme affinitaire est en émergence.
- ▶ Les animations innovantes, qui contribuent à donner plus de sens aux vacances, sont de vrais atouts.
- ▶ Les séjours sont plus courts, les réservations plus tardives, et le phénomène week-end s'amplifie.
- ▶ Les offres complémentaires à la mer et à la plage sont à mettre en avant.
- ▶ Le ticket moyen vacances est globalement plus faible, cependant la restauration conserve une bonne activité contrairement aux bars.
- ▶ Le prix est un critère discriminant et la Vendée bénéficie d'une image favorable.
- ▶ Internet est un vecteur de communication déterminant.
- ▶ Les renouvellements des thèmes et la communication en amont, notamment via internet, sont à renforcer.
- ▶ Les vacances de proximité constituent un schéma en développement.



## Les enjeux

- Une dynamique portée par des leaders et un sens permanent de l'innovation.
- Les médias alimentent ce courant : bien-être, vélo, cheval, oiseaux...
- Un déploiement plus large dans un cadre collectif avec le soutien des collectivités.
- Des animations spécifiques pour les enfants...



# L'image de la Vendée

**A l'exception des sites phare, l'image communiquée vers l'extérieur demeure confuse et par conséquent la perception des clients est floue.**

Le tourisme connaît une concurrence exacerbée. Dans ce contexte le littoral se banalise. L'allongement de la saison est insuffisant. Les clients

ne se déplacent que pour des séjours de courte durée. Malgré cela, les sites de loisirs à thèmes créatifs conservent leur attractivité.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ Le Puy du Fou® et le littoral structurent l'image de la Vendée... parmi des messages en mosaïque.
- ▶ Le renouvellement des offres, la créativité, la communication internet et les promotions constituent des leviers efficaces.
- ▶ Les sites privés s'intègrent dans la communication générale via les structures institutionnelles.
- ▶ Les retombées des événements professionnels (congrès) sont limitées.
- ▶ Les acteurs institutionnels clés disposent de multiples compétences... ils n'affichent pas de fortes synergies et alliances.



## Les enjeux

- L'identité de la Vendée comme destination touristique complète reste à développer (histoire, activités nautiques, cadre de vie...).
- La connexion entre les sites à forte image et les autres offres touristiques dans une logique de complémentarité est à créer.





# Un espace de villégiature

**La Vendée possède un cadre de vie qui est favorable aux séjours « à l'année ».**

Les axes de communication sont de plus en plus développés facilitant ainsi l'accès et la circulation. En parallèle, les activités économiques sur

la côte se développent. Ces phénomènes renforcent la multiplication des résidences à l'année, y compris pour les actifs, sur la zone littorale.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ Le niveau d'exigence des clients est de plus en plus fort.
- ▶ Les voies d'accès à la Vendée sont bonnes.
- ▶ Les liaisons avec Nantes sont des atouts pour un développement plus général des activités et des industries.
- ▶ L'effet TGV récent concerne essentiellement Les Sables d'Olonne.
- ▶ L'aménagement des territoires au travers de leurs services est un atout « d'ambiance » favorable.
- ▶ Le rôle d'internet dans la gestion fine des réservations et de la disponibilité des chambres est déterminant.
- ▶ L'utilisation des promotions et des offres créatives peut contribuer à l'étalement des fréquentations sur l'année.
- ▶ L'évolution de l'hôtellerie classique est marquée par l'augmentation de la taille des établissements.



## Les enjeux

- Les résidences secondaires sont utilisées plus régulièrement.
- La présence des retraités alimente le développement des services.
- Les nouvelles technologies permettent l'implantation de nouveaux actifs.





# La Nature

**La Vendée possède un capital naturel certain et celui-ci devient le moteur du tourisme vendéen.**

Une communication forte valorise les espaces préservés de la Vendée.

Le développement du tourisme vendéen est porté par des offres « nature » diversifiées.

## PERCEPTIONS CLÉS 2009

- ▶ Des potentiels liés aux paysages et aux sites naturels multifacettes constituent de réelles opportunités à exploiter.
- ▶ Les thèmes liés à la nature, au bien-être et à la vie « zen » sont soutenus par les médias généralistes.
- ▶ La sensibilité aux questions environnementales est un facteur de succès.
- ▶ Les approches familiales orientées vers la nature et le sport sont attractives.
- ▶ La Vendée « côte béton » persiste dans l'image historique !
- ▶ Le rétro-littoral a une carte à jouer en complémentarité avec les communes de front de mer pour valoriser des offres mixtes mer / nature.
- ▶ De nouveaux modèles économiques innovants, comportant plus de services, sont à redéfinir.
- ▶ Les niveaux de services attendus sont de plus en plus élevés.
- ▶ Les demandes week-end se développent.



## Les enjeux

- Les conditions d'accès et de balisage des différents sites.
- La valorisation des marais, de la côte sauvage, des monuments.
- L'hôtellerie de plein air apporte une réponse bien adaptée au besoin de nature.
- La mise en valeur des paysages.



# Ils ont participé à l'étude prospective 2009

## Groupe de prospective :

Laurent ALBERT (Grand Parc du Puy du Fou), Guylène BARRE (Chambre d'Agriculture Vendée), Dominique BELREPAYRE (Restaurant Les Jardins du Lavoisier, Les Herbiers), Jean BERTHIER (Délégation Régionale au Tourisme), Emmanuel BESSONNET (Service Tourisme CCI Vendée), François BOCHE (Station des Sables-d'Olonne), Sophie BOISSEAU-MENUET (Camping La Maison Blanche, Le Perrier), Sylvie BONNAMY (SDRTIL), Franck CHADEAU (FVHPA), Joël CHAUVIN (FDOTSI), Olivier d'AUDIFFRET (Camping les Dunes, Bretignolles-sur-Mer), Sylvain DOURNEAU (CCI Maine-et-Loire), Xavier DRUHEN (Station de Saint-Jean-de-Monts), Dominique DURAND (SNAV), Michelle GARANDEAU (Centre d'Information Economique CCI Vendée), Florence GAUTRON-BRILLANT (Service Tourisme CCI Vendée), Joël GIRAudeau (UMIH 85), Valéry GIRON (Musée de l'automobile, Talmont-Saint-Hilaire), Jacky GODARD (Crédit Agricole Atlantique Vendée), Rémy GUERINOT (Hôtel Mercure, La Roche-sur-Yon), Stéphane MACREZ (Commission Tourisme CCI Vendée), Stéphanie MARBOEUF (Crédit Mutuel Océan), Stéphane MATHIEU (KPMG, La Roche-sur-Yon), Maurice MILCENT (Commission Tourisme CCI Vendée), Louisanne MOUSSET (Château Boisniard, Chambretaud), Antoine PRIOUZEAU (Gîtes de France Vendée), Bruno RAVARD (Fidéa, Les Sables-d'Olonne), Marie-France RICARD (Hôtel Les Cols Verts, La Tranche-sur-Mer), Fabienne ROCHEDREUX (CCI Loire-Atlantique), Joël ROUILLE (UMIH 85), James TARAUD (Crédit Maritime), Michel THIBAULT (FVHPA), Marcelle TRAINEAU (FDOTSI), Arnaud VAYSSIERE (Logis de Vendée), Yohann VERDON (Service Etudes CCI Vendée), Ferdinand VIAUD (Crédit Maritime).

Le groupe était animé par Joseph LUSTEAU (Cabinet DIAGONART CONSEIL).

## Experts contactés :

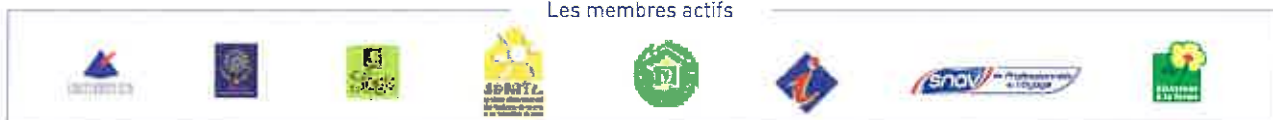
Josette ALABERT (Parenthèse, Saint-Gilles-Croix-de-Vie), Laurent ALBERT (Grand Parc du Puy du Fou), Yves AUVINET (Association des Maires de Vendée), Jean BERTHIER (Délégation Régionale au Tourisme), Jean-Étienne BLANCHARD (Atlantic Hôtel, Les Sables-d'Olonne), François BOCHE (Station des Sables-d'Olonne), Jean-Luc BOIDE (Cayola Holding, Talmont-Saint-Hilaire), Michel BONDU (Fédération des Sites Touristiques), Sylvie BONNAMY (SDRTIL), Christine BOUYER (Atout France), Caroline BUTROT (Coyote Communication, La Roche-sur-Yon), Franck CHADEAU (FVHPA), Ghislain CHAIGNE (Espace Europ, La Roche-sur-Yon), Christophe CORRE (Golf des Fontenelles, L'Aiguillon-sur-Vie), Pascale CROUZIER (Pavillon Bleu), Olivier d'AUDIFFRET (Camping les Dunes, Bretignolles-sur-Mer), Xavier DRUHEN (Station de Saint-Jean-de-Monts), Hugues FOURAGE (Maire de Fontenay-le-Comte), Gilles GAUDIN (Super U, Saint-Jean-de-Monts), Olivier GAUTRON (Fidéa, Les Sables-d'Olonne), Nicolas GENDROT (Office de Tourisme des Sables-d'Olonne), Joël GIRAudeau (UMIH 85), Jacky GODARD (Crédit Agricole Atlantique Vendée), Louis GUEDON (Maire des Sables-d'Olonne), Philippe GUIMBRETIERE (Conseil Général de la Vendée), Jean-Marc JANELLO (Consultant), Brendan LE RESTE (Conseil Régional des Pays de la Loire), Marie-Lou LOPEZ (Fédération Internationale des Logis), Cécile LUSSAUT (Comité Régional du Tourisme), Stéphanie MARBOEUF (Crédit Mutuel Océan), André MASSONNEAU (Association du Marais du Petit Poitou), Véronique MATHE (FNAIM, Saint-Hilaire-de-Riez), Antoine PRIOUZEAU (Gîtes de France Vendée), Didier RACT MADOUX (Cabinet Second Axe, Paris), André RICOLLEAU (Maire de Saint-Jean-de-Monts), Armel RUCET (Observatoire Régional du Tourisme), Gérald TESSIER (Imprimerie TESSIER, Saint-Hilaire-de-Riez), Arnaud VAYSSIERE (Logis de Vendée), Yohann VERDON (Service Etudes CCI Vendée), Ferdinand VIAUD (Crédit Maritime), Bruno VINCENT (SEM Vie Nautisme).

“ Nous sommes heureux d'avoir concrétisé cette première étape destinée à semer l'avenir du tourisme en Vendée. En effet, permettre le rapprochement des différentes professions du tourisme et donner aux professionnels une plateforme d'information, de communication et d'expression, telle est l'ambition de Pl@net Tourisme, association née d'un étroit partenariat entre la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée et les professionnels du tourisme vendéen. ”

**Joël GIRAudeau**  
Président Pl@net Tourisme

**Joseph MOREAU**  
Président CCI de la Vendée

## Les membres actifs



## Les membres associés



PL@NET TOURISME bénéficie du soutien de la Délégation Régionale au Tourisme.





SOUS-PRÉFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE

- 6 DEC. 2010

COURRIER ARRIVÉ

**ARRETE portant MISE A JOUR N°1  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Luçon**

Le Maire de la commune de Luçon

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 126.1, R 123.13, R 123.14, R 123.22, R 126.1 et suivants

VU la délibération du conseil municipal approuvant le P.L.U. en date du 30 mai 2008

VU le décret ministériel n° IOCG1007824D en date du 7 mai 2010 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour de centres radioélectriques et sur le parcours de faisceaux hertziens de LUÇON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111 à L'ORBRIE/LA BALINGUE (Vendée), n° ANFR : 085 014 0115, situé sur la commune de Luçon

VU le plan annexé

**ARRETE**

Article 1<sup>er</sup> : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luçon est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, la nouvelle servitude d'utilité publique (AC1) induite par le décret ministériel n° IOCG1007824D en date du 7 mai 2010 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour de centres radioélectriques et sur le parcours de faisceaux hertziens : de LUÇON/BD MICHEL PHELIPPON (Vendée), n° ANFR : 085 014 0111 à L'ORBRIE/LA BALINGUE (Vendée), n° ANFR : 085 014 0115 du département de Vendée, est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie et à la Préfecture.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet.

Fait à Luçon  
Le 15 novembre 2010  
Pour le Maire et par délégation  
Daniel GACHET  
Premier adjoint chargé de l'Urbanisme, de  
l'Agriculture et du Développement Durable

**MAIRIE DE LUÇON**

1, rue de l'Hôtel de Ville - B.P. 339  
85403 LUÇON cedex  
Tél. 02 51 29 19 19  
Fax. 02 51 56 95 98  
site internet : www.lucon.fr





DEPARTEMENT  
DE VENDEE



COMMUNE  
DE LUÇON

Elaboration du PLU 1 – approuvée le 30/05/2008

Modification n°1-1 – approuvée le 15/12/2009

Pièce 1

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du : 15/12/2009

Le Maire

Pour le Maire,  
Daniel GACHET Maire Adjoint,  
délégué à l'urbanisme, l'agriculture  
et le développement durable, par  
arrêté du 17 mars 2008



## SOMMAIRE

---

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| I. PREAMBULE                                             | 1 |
| II. LE CONTEXTE JURIDIQUE                                | 1 |
| II.1. <i>La loi SRU</i>                                  | 1 |
| II.2. <i>La modification du P.L.U.</i>                   | 1 |
| III. MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR DU FIEF CHEVAUX | 3 |

## I. PREAMBULE

---

La commune de Luçon (Vendée) a décidé de procéder à la première modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 30 mai 2008.

L'objet de la modification du PLU est :

- zone 1AUEa du Fief Chevaux : transformation de la ligne d'accroche (au Sud du futur contournement Nord) en marge de recul.

## II. LE CONTEXTE JURIDIQUE

---

### II.1. LA LOI SRU

---

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

### II.2. LA MODIFICATION DU P.L.U.

---

Cette modification est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme qui limite la portée d'une modification à plusieurs conditions :

- que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- que la modification ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi forcément plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.



Suite à la notification précitée, les services de l'Etat ont indiqué à la Commune qu'une des deux modifications prévues initialement relevait finalement, à son avis, d'une procédure de révision simplifiée du PLU. Aussi, Cette modification est retirée du présent dossier.

### III. MODIFICATION PORTANT SUR LE SECTEUR DU FIEF CHEVAUX

| Constat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Traduction réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Dans la zone d'activités prévue entre la RD 200 et la future voie de contournement Nord, une ligne d'accroche des bâtiments a été mise en place suite à l'étude d'intégration paysagère au titre de la Loi Barnier, sans doute en vue de marquer un front bâti régulier le long de ce futur contournement Nord (cela n'est pas précisé). L'étude proposait ainsi que la façade des bâtiments du secteur soit implantée le long d'une ligne en recul de la voie, plus ou moins parallèle à celle-ci. Le règlement écrit et graphique du PLU reprend cette proposition en rendant obligatoire cette position des bâtiments.</p> <p>Cette disposition d'obligation d'accroche est une règle stricte qui limite fortement la souplesse d'insertion des projets, qui plus est pour des raisons contestables. L'étude d'intégration paysagère (annexée au rapport de présentation du PLU) indiquait la « nécessité de matérialiser l'entrée de ville par la création d'un couloir vert », ce qui semble tout à fait judicieux. En revanche, l'accroche du bâti sur la marge de recul peut sembler étonnante au regard de l'objectif préalablement fixé qui était de préserver des transparences visuelles, tant pour la fonction d'entrée de ville que pour les vues sur la cathédrale.</p> <p>Or, les constructions implantées pouvant avoir une hauteur de 8 m. dans ce secteur, l'accroche obligatoire risquerait plutôt de masquer la cathédrale avant l'échangeur.</p> | <p>La règle actuelle ne paraît pas satisfaisante ni en termes de condition d'installation des nouvelles entreprises, ni en termes de traitement de la forme bâtie et des vues.</p> <p>En revanche, permettre une implantation au-delà de cette limite (sans accroche obligatoire), qui plus est dans le Sud du secteur, favorisera de bonnes conditions de vue.</p> <p>L'objet de la modification est donc de transformer cette ligne d'accroche en marge de recul minimum des bâtiments.</p> | <p>Cela sera possible par la correction du règlement graphique qui doit être modifié par la transformation de la ligne violette « ligne d'accroche » en ligne rose « marge de recul ».</p> <p>Le règlement écrit, à l'art. 1AUE6, ne mentionne que les lignes d'accroche et pas la marge de recul, cela doit également être modifié.</p> <p>Parallèlement, afin d'éviter toute confusion, est ajouté à l'orientation d'aménagement (doc 2b) la possibilité d'avoir un accès au réseau de voirie par le Sud-Est de la zone en se branchant sur l'échangeur du contournement.</p> |

**Modification des du règlement écrit (3) : en gras figurent les ajouts au règlement actuel**

#### Article 1AUE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.1. Dans les espaces urbanisés :

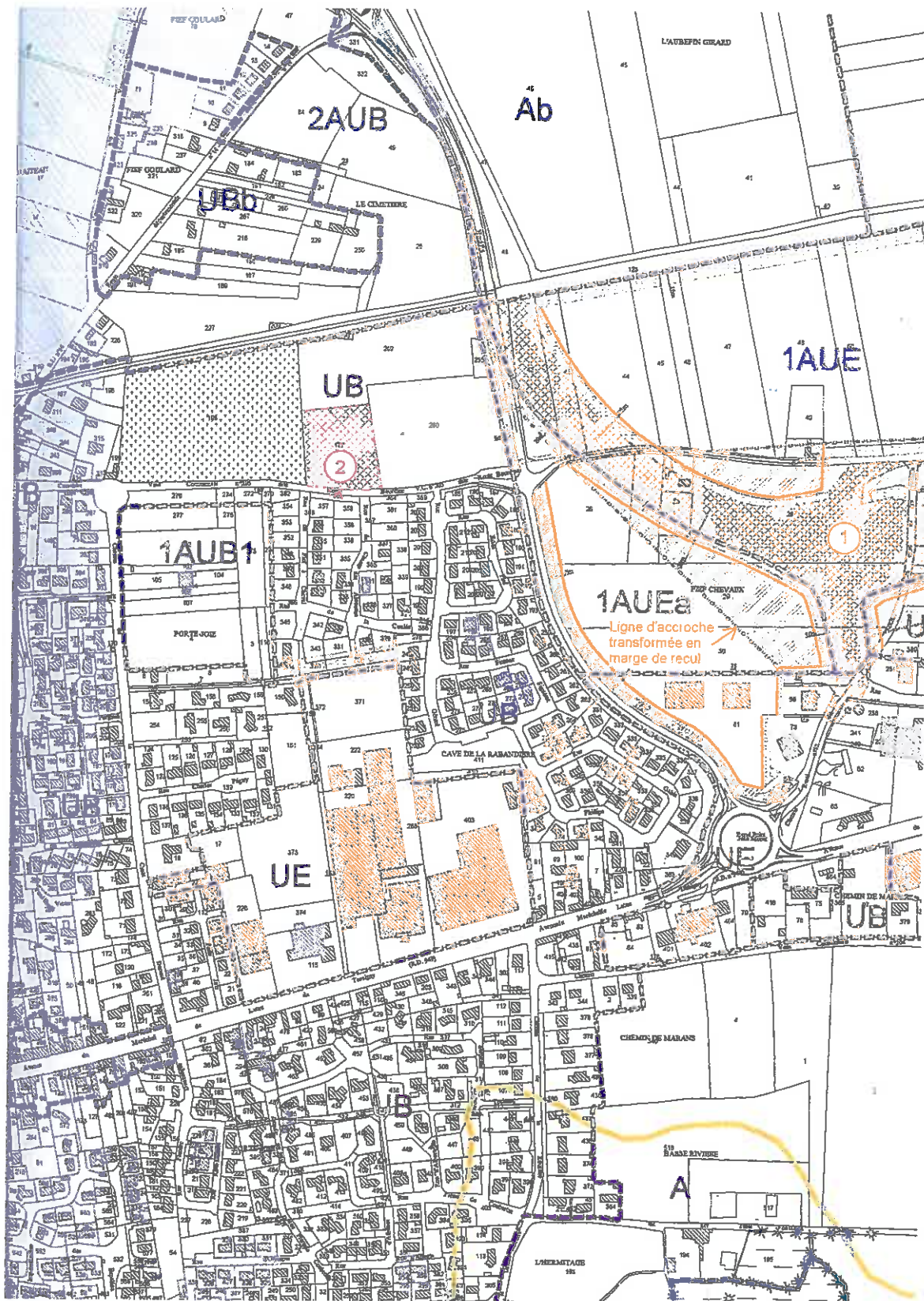
- Hors agglomération, ... inchangé ....

- En agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de :

- Voie de contournement Nord : la ligne d'accroche du bâti et les marges de recul figurent sur les documents graphiques,
- RD 200 : à l'exception du secteur 1AUEa, la ligne d'accroche du bâti figure sur les documents graphiques, en secteur UEa, le recul minimal est de 24 m,
- 19 m de l'axe des VC 17 (Chemin des 13 Pas), VC 10 (Route de Sainte-Germaine) et RD 7 (Route des Moutiers),
- 15 m de l'axe de la VC 205 (Route Bourdine et Chemin des Chèvres),
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et par rapport aux voies privées existantes.

Modification du règlement graphique (doc 4.1.)

Les modifications sont figurées en orange





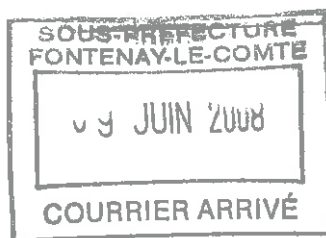
Modification de l'orientation d'aménagement (doc 2b)  
Les modifications sont figurées en orange



DEPARTEMENT  
DE VENDEE



COMMUNE  
DE LUÇON



Vu pour être annexé à la délibération du  
C.M. en date du .....

30 MAI 2008  
Le Maire

Pour le Maire,  
Daniel GACHET, Maire Adjoint,  
délégué à l'urbanisme, l'agriculture  
et le développement durable, par  
arrêté du 17 mars 2008



0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

2a- Projet d'aménagement  
et de développement durable

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes  
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux  
avis et à l'enquête

## APPROBATION PLU 1.0

# 1

## Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 30 mai 2008

## SOMMAIRE

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>A – LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>I. SITUATION ACTUELLE</b>                                                          | <b>6</b>  |
| <i>I.1. Le contexte communal</i>                                                      | 6         |
| <i>I.2. La démographie</i>                                                            | 9         |
| <i>I.3. Le logement</i>                                                               | 17        |
| <i>I.4. les activités</i>                                                             | 27        |
| <i>I.5. Les équipements</i>                                                           | 39        |
| <b>B – L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>                                          | <b>51</b> |
| <b>II. LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE</b>                                          | <b>52</b> |
| <i>II.1. Le milieu physique</i>                                                       | 52        |
| <i>II.2. Le milieu naturel</i>                                                        | 54        |
| <b>III. L'ANALYSE PAYSAGERE</b>                                                       | <b>58</b> |
| <b>IV. LE DIAGNOSTIC URBAIN</b>                                                       | <b>59</b> |
| <i>IV.1. Approche historique du développement urbain</i>                              | 59        |
| <i>IV.2. La forme urbaine</i>                                                         | 60        |
| <b>V. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE</b>                                | <b>64</b> |
| <i>V.1. Un patrimoine varié et protégé</i>                                            | 64        |
| <i>V.2. Les entités archéologiques</i>                                                | 65        |
| <b>VI. LES RISQUES ET NUISANCES MAJEURS</b>                                           | <b>67</b> |
| <b>C – LES DISPOSITIONS DU PLU</b>                                                    | <b>69</b> |
| <b>I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (ART. L121-1 DU CODE DE L'URBANISME)</b> | <b>70</b> |
| <i>I.1. Equilibre entre fonctions et protection des espaces naturels</i>              | 70        |
| <i>I.2. Prévision de capacités suffisantes et mixité sociale et des fonctions</i>     | 72        |
| <i>I.3. Préservation de l'environnement</i>                                           | 74        |
| <b>II. MOTIFS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL</b>                              | <b>76</b> |
| <i>II.1. Le découpage en zones</i>                                                    | 76        |
| <i>II.2. Le règlement</i>                                                             | 83        |
| <i>II.3. Les emplacements réservés</i>                                                | 89        |



|                                                                                                                        |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| II.4. Les espaces boisés classés                                                                                       | 89             |
| II.5. Les dispositions spéciales d'accès                                                                               | 90             |
| II.6. La ZPPAUP                                                                                                        | 90             |
| II.7. La ligne d'accroche du bâti                                                                                      | 90             |
| II.8. Les marges de recul du bâti                                                                                      | 90             |
| II.9. Les marges de recul du stationnement                                                                             | 90             |
| II.10. les zones non aedificandi                                                                                       | 90             |
| II.11. Les plantations à réaliser                                                                                      | 90             |
| II.12. Les haies à préserver                                                                                           | 91             |
| II.13. Les espaces boisés à protéger                                                                                   | 91             |
| II.14. Les zones humides à protéger                                                                                    | 91             |
| II.15. Les zones inondables                                                                                            | 91             |
| II.16. Les cours d'eau et plans d'eau à préserver                                                                      | 91             |
| II.17. Les entités archéologiques                                                                                      | 91             |
| II.18. Les chemins et aménagements cyclables à préserver                                                               | 92             |
| II.19. Les orientations d'aménagement                                                                                  | 92             |
| <br><b>D – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>                                                               | <br><b>95</b>  |
| <b>PREAMBULE :</b>                                                                                                     | <b>96</b>      |
| <b>I. ANALYSE DES EFFETS</b>                                                                                           | <b>98</b>      |
| I.1. Les effets de l'urbanisation des zones AU                                                                         | 98             |
| I.2. Les effets de l'urbanisation en hameau                                                                            | 104            |
| I.3. Les effets des règles en zone rurale                                                                              | 105            |
| I.4. Les effets sur le milieu naturel                                                                                  | 107            |
| <b>II. LES MESURES COMPENSATOIRES DE PRESERVATION<br/>ET DE MISE EN VALEUR</b>                                         | <b>109</b>     |
| II.1. Les ressources                                                                                                   | 109            |
| II.2. La santé publique                                                                                                | 110            |
| II.3. L'intégration urbaine des populations                                                                            | 110            |
| II.4. Le patrimoine                                                                                                    | 111            |
| II.5. La mise en oeuvre des projets                                                                                    | 112            |
| <br><b>E – ANNEXE 1 : FICHES DESCRIPTIVES DES INVENTAIRES<br/>BIOLOGIQUES</b>                                          | <br><b>113</b> |
| <br><b>F – ANNEXE 2 : ETUDES D'INTEGRATION PAYSAGERE AU<br/>TITRE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE<br/>L'URBANISME</b> | <br><b>115</b> |

## PREAMBULE

La commune du Luçon a décidé de réviser sur l'ensemble de son territoire communal, son plan local d'urbanisme (P.L.U.).

Le P.O.S. a été approuvé le 17 janvier 1977 et révisé une première fois le 19 juillet 1983, puis le 27 décembre 1990, et une troisième fois de 20 octobre 2000. Cette dernière révision a fait l'objet de deux modifications approuvées le 30 septembre 2003 et le 28 juin 2004. Une troisième modification est en cours d'approbation.

La révision générale du P.L.U. a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> avril 2005.

Monsieur le préfet de Vendée a remis à la commune l'ensemble des études dont dispose l'Etat, dans le cadre du "porter à connaissance", conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme modifié par les Lois S.R.U. et Urbanisme et Habitat.

Les premiers alinéas de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme résument les intentions de la nouvelle loi, clarifiées par la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003

*"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."*

C'est donc autant sur la forme que sur le fond que la nouvelle loi modifie le régime des documents d'urbanisme.

*Le présent PLU a fait l'objet de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique, comme exigé par le Code de l'Urbanisme. Il a pu ensuite être modifié avant d'être approuvé. En outre, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de périmètre de SCOT arrêté, il a fait l'objet d'une demande d'accord auprès de M. le Préfet pour l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. La Chambre d'Agriculture et la Commission Départementale des Paysages, de la Nature et des Sites se sont prononcées favorablement au projet présenté, avec quelques réserves.*





## **A – LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

# I. SITUATION ACTUELLE

## I.1. LE CONTEXTE COMMUNAL

### A. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE

Située aux portes du Marais Poitevin, au Sud de la Vendée, la commune de Luçon est au cœur d'un secteur délimité par les pôles urbains de La Roche-sur-Yon, La Rochelle et Niort. Elle est également située aux confins de la Côte de Lumière à l'Ouest, entre la Faute sur Mer et Les Sables d'Olonne. Luçon est à l'interface entre mer et marais.

A l'origine, la ville s'est développée sur un promontoire calcaire au bord d'un vaste golfe : le golfe des Pictons. Celui-ci recouvrait l'actuel marais poitevin. L'eau s'est progressivement retirée jusqu'à former la baie de l'Aiguillon.

Vaste de 3 152 hectares, le territoire communal est désormais occupé à 70 % par des zones naturelles, dont près des deux tiers concernent la moitié sud de la commune, constituée de marais. Ce milieu naturel d'une grande qualité écologique est d'ailleurs reconnu au titre du programme européen Natura 2000. Luçon fait d'ailleurs partie du périmètre de projet pour la création du Parc Naturel Inter-Régional du Marais Poitevin.

Village de pêcheurs à l'origine, appelé LUCIO puis LUCIUS, le port et les marais ont été aménagés par Richelieu qui fut évêque de la ville au XVII<sup>ème</sup> siècle. L'activité commerciale du port de Luçon fit la richesse de la cité jusqu'à l'arrivée du chemin de fer.

Cette cité portuaire, ville de marché et centre religieux, Luçon a alors étendu son influence dans le Sud Vendée et vers les marais poitevins. L'architecture luçonnaise reflète cette époque de prospérité à travers les nombreux bâtiments historiques, les allées plantées ou encore le jardin Dumaine. Ce patrimoine est aujourd'hui protégé par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager (ZPPAUP) de Luçon qui couvre une grande partie du centre ville.

Aujourd'hui chef-lieu de canton, Luçon est à la veille de son intégration à la Communauté de Communes des Pays Nés de la Mer.

Avec près de 10 000 habitants, l'agglomération luçonnaise dispose de tous les équipements et services nécessaires pour répondre aux besoins de sa population. Luçon et Fontenay-le-Comte sont les deux pôles économiques, commerciaux, administratifs et culturels du Sud-Vendée.

Distante de 42 kilomètres de La Rochelle et de 60 km de Niort, de grands axes structurants desservent le territoire communal, via la RD 949 et la RD 746 : l'échangeur autoroutier de Saint-Hermine (A83) à 8 km de Luçon et la RN 137. Cette dernière relie Bordeaux à Saint-Malo, en passant par Nantes ou La Rochelle. La RD 949, permet de relier Fontenay-le-Comte et Niort à l'Est et les Sables d'Olonne à l'Ouest. Ces axes s'avèrent majeurs dans le développement communal, car classés Routes à grande circulation. Une déviation Nord de l'agglomération est d'ailleurs en cours de réalisation, afin de désengorger le centre bourg.

 Limites communales de Luçon

 Communes membres du canton de Luçon

 Communes membres de la Communauté de communes des Pays Nés de la Mer



source : IGN 250 000ème



Le territoire communal bénéficie donc d'un réseau de desserte routière relativement bien développé. Un réseau de voies départementales de type radioconcentrique, c'est-à-dire rayonnant à partir du centre et en liaison directe avec les communes limitrophes, vient se greffer à la voie de liaison structurante (RD 949).

## **B. LA SITUATION ADMINISTRATIVE ET L'INTERCOMMUNALITE**

### **1) LE CANTON DE LUÇON**

Le canton de Luçon comprend dix communes : Luçon, L'Aiguillon-sur-Mer, Saint-Michel-en-l'Herm, Saint-Gemme-le-Plaine, Triaize, Grues, Les Magnils-Reigniers, Lairoux, Chasnaix, Saint-Denis-du-Payré. Chef lieu de canton, la commune de Luçon occupe naturellement le premier rang en termes de poids démographique, au sein de ce groupement d'environ 19 500 habitants.

### **2) LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS NES DE LA MER**

La commune de Luçon a récemment intégré la communauté de communes du Pays né de la mer, après délibération du conseil communautaire le 13 septembre 2005.

Les communes de Grues, Lairoux, Les Magnils Reigniers, Saint Michel en l'Herm, Triaize, saint-Denis du Payré et Luçon adhèrent à cet établissement public de coopération intercommunale, rassemblant désormais plus de 16 000 habitants.

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace
  - Etude et mise en place d'un schéma directeur, d'un schéma de secteur
  - Aménagement rural,
  - Zones d'aménagement concerté de plus de 300 habitations, d'intérêt communautaire
- Développement économique
  - Aménagement, gestion et entretien des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
  - Aide au démarrage d'entreprises,
  - Les études et actions de développement de l'accueil touristique d'intérêt communautaire,
  - La prise en compte de l'équipement du commerce et de l'artisanat (O.R.A.C. notamment),
  - C.R.D.
- Protection et mise en valeur de l'environnement
  - Collecte et traitement des ordures ménagères, des encombrants, Gestion d'une déchetterie,
  - Lutte contre les ragondins, les moustiques,
  - Travaux de réfection de la Digue du Génie et participation aux travaux d'aménagement réalisés dans 1e cadre du St Mixte du marais Poitevin Bassin du Lay

- Voirie d'intérêt communautaire
  - Liaisons intercommunales, desserte d'un équipement intercommunal,
  - Création de nouvelles pistes cyclables et sentiers pédestres, aménagement et l'entretien de l'existant
- Animation socioculturelle
  - Mise en place d'un animateur socioculturel,
  - Actions socioculturelles d'intérêt communautaire,
  - Gestion et programmation de l'Espace Culturel et de Loisirs
- Divers
  - Participation S.D.I.S. ; Piste d'éducation routière ; Organisation des Transports scolaires ; Organisation des transports intercommunaux, notamment à l'attention des Associations sportives, des demandeurs d'emplois, des personnes âgées et des scolaires
  - Programme Local de l'Habitat.(O.R.A.H.)

### 3) *AUTRES STRUCTURES INTERCOMMUNALES*

Enfin, la commune de Luçon appartient à d'autres structures intercommunales spécifiques en charge de différents services :

- Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Plaine de Luçon (SIAEP),
- Le Syndicat Mixte d'Elimination des Ordures Ménagères du Pays de Luçon (SMEOM)
- Le syndicat Mixte du Parc Vendéen Atlantique (SMPVA)
- Le Parc Interrégional du Marais Poitevin. Par délibérations respectives des 24 et 25 octobre 2002, les Conseils Régionaux des Pays de Loire et Poitou-Charentes ont prescrit l'élaboration d'une nouvelle charte de Parc Naturel Régional (PNR). Cette dernière est en cours d'élaboration par le Syndicat mixte du Parc Interrégional du Marais Poitevin. Le PLU devra être compatible avec la charte, une fois adoptée.

## I.2. LA DEMOGRAPHIE

### A. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

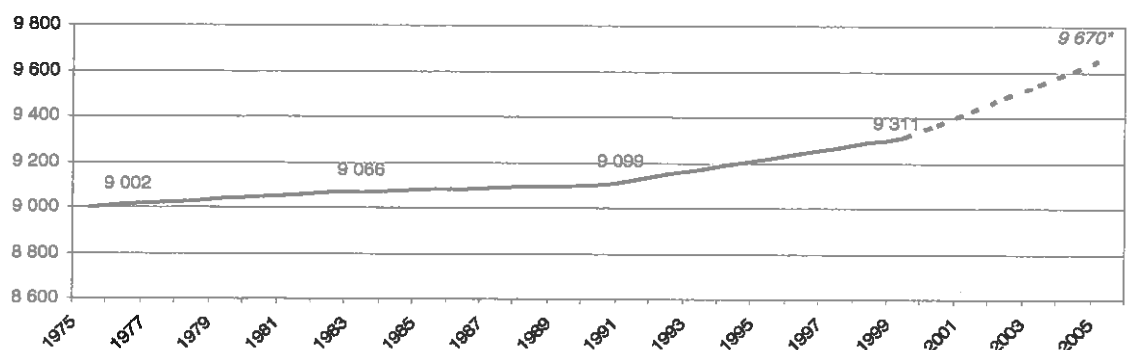
#### 1) UNE FORTE PROGRESSION DU NOMBRE D'HABITANTS

| Population (sans double compte) | 1975   | 1982     | 1990     | 1999     | 2005*    |
|---------------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|
| Luçon                           | 9 002  | 9 066    | 9 099    | 9 311    | 9 670    |
| évolution annuelle              | -      | + 0,10 % | + 0,05 % | + 0,26 % | + 0,63 % |
| Canton de Luçon                 | 17 865 | 18 350   | 19 060   | 19 481   |          |
| % commune/canton                | 50,4 % | 49,4 %   | 47,7 %   | 47,8 %   |          |

Source : INSEE, Recensement Général de la population

(\*) Estimations basées sur les permis de construire

évolution de la population communale (population sans double compte)



Population sans double compte, à partir de l'estimation de population basée sur les permis de construire.

**La population avec double compte**, comprend toutes les personnes résidant dans la commune, y compris les personnes ayant des attaches dans plusieurs communes (élèves internes, militaires ou personnes vivant en collectivité)

Au dernier recensement (1999), la population du Luçon, sans double compte, atteint 9 311 habitants et 9 642 habitants avec double compte.

Les services municipaux estiment la **population avec double compte à 10 500 habitants en 2005**, en tenant compte des **nouveaux arrivants dans les lotissements** et de la **population étudiante** qui a fortement progressé depuis 1999, soit 9 670 habitants sans double compte.

La **forte progression démographique de ce début de millénaire** soutient donc un rythme plus élevé. Entre 1975 et 1999, la population sans double compte a gagné 309 habitants, soit une augmentation globale de 3,4 %, en un quart de siècle. La période 1999 – 2005 voit l'arrivée de près de 350 habitants supplémentaires, soit une croissance de 3,9 % en 6 ans.

Cette estimation est corroborée par la simulation reposant sur les permis de construire délivrés pour des logements neufs. Le desserrement des ménages est pris en compte dans cette estimation (diminution progressive du nombre de personnes par ménages).



2) **UNE EVOLUTION COMPARABLE A LA TENDANCE CANTONALE ET  
DEPARTEMENTALE, MAIS DES DISPARITES AVEC LES COMMUNES VOISINES**

|                               | 1982           | 1990           | 1999           | Evolution<br>1990/1999 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>Canton de Luçon</b>        | <b>18 350</b>  | <b>19 060</b>  | <b>19 481</b>  | <b>+ 2,21 %</b>        |
| <i>Commune de Luçon</i>       | <i>9 066</i>   | <i>9 099</i>   | <i>9 311</i>   | <i>+ 2,33 %</i>        |
| <i>Champagné-les-Marais</i>   | <i>1 188</i>   | <i>1 257</i>   | <i>1 327</i>   | <i>+ 5,6 %</i>         |
| <i>Corpe</i>                  | <i>724</i>     | <i>702</i>     | <i>667</i>     | <i>- 5,0 %</i>         |
| <i>Magnils-Reigniers</i>      | <i>1 395</i>   | <i>1 326</i>   | <i>1 102</i>   | <i>- 16,9 %</i>        |
| <i>Moreilles</i>              | <i>219</i>     | <i>224</i>     | <i>217</i>     | <i>- 3,1 %</i>         |
| <i>Sainte-Gemme-La Plaine</i> | <i>1 574</i>   | <i>1 350</i>   | <i>1 235</i>   | <i>- 8,5 %</i>         |
| <i>Triaize</i>                | <i>956</i>     | <i>1 027</i>   | <i>981</i>     | <i>- 4,5 %</i>         |
| <b>Vendée</b>                 | <b>483 027</b> | <b>509 356</b> | <b>539 664</b> | <b>+ 5,95 %</b>        |

Source : INSEE, Recensement Général de la population 1999

Depuis 1990, Luçon concentre plus de 47 % de la population du canton, qui regroupe 10 communes.

La croissance démographique positive observée entre 1990 et 1999 dans la commune est proche de celle du canton.

La plupart des communes voisines de Luçon, connaissent une évolution négative depuis 1990. Seules les communes de Luçon et de Champagné-les-Marais, au Sud de celle-ci, maintiennent une progression.

Toutefois, le prix du foncier croissant sur Luçon, on observe ces dernières années un développement démographique des communes de première couronne.

Au demeurant, la croissance communale est nettement plus faible que l'évolution départementale pendant la dernière période intercensitaire, qui a surtout touché le Nord de la Vendée (influence de Nantes), l'agglomération Yonnaise, les communes rétro-littorales et le secteur des Herbiers.

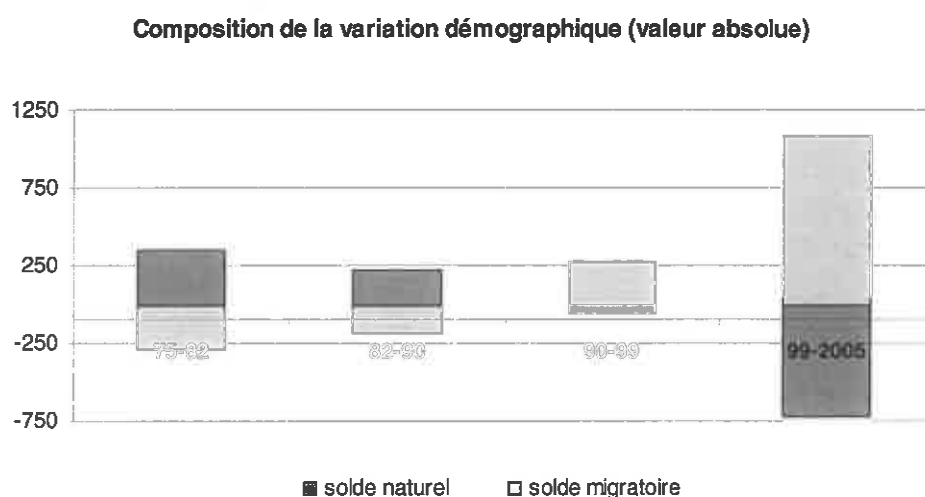
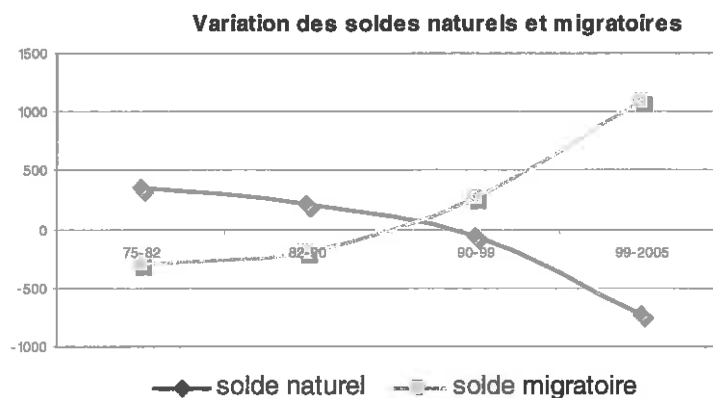
3) **LES FACTEURS D'EVOLUTION : MOUVEMENTS NATURELS ET MIGRATOIRES**

|                                          | 75-82           | 82-90           | 90-99           | 99-2005*           |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| <i>Taux de variation annuel communal</i> | <i>+ 0,10 %</i> | <i>+ 0,05 %</i> | <i>+0,26%</i>   | <i>+ 0,63 %</i>    |
| <i>dû au mouvement naturel</i>           | <i>+ 0,56 %</i> | <i>+ 0,3 %</i>  | <i>- 0,07 %</i> | <i>- 1,26 %</i>    |
| <i>dû au solde migratoire</i>            | <i>- 0,46 %</i> | <i>- 0,26 %</i> | <i>+ 0,33 %</i> | <i>+ 1,89 % **</i> |

Source : INSEE, Recensement Général de la population et Ville de Luçon 2005

(\*) Estimations basées sur les statistiques communales, 2005

(\*\*) Taux de variation communale - mouvement naturel



La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).

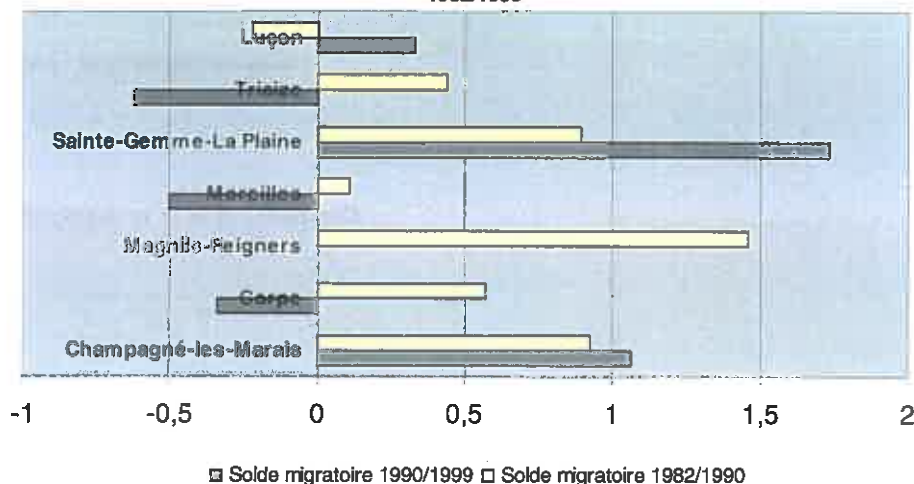
Ces deux indicateurs s'équilibrent symétriquement pour maintenir une évolution démographique positive. En effet, durant les années 80, c'est le solde naturel uniquement qui portait la croissance. Puis les années 90 voient s'inverser cette tendance, avec un taux de croissance annuel entre 1990 et 1999 est positif grâce à l'attraction d'une population extérieure permettant de rattraper le déficit du solde naturel (- 0,26 % par an).

Ce phénomène s'est nettement accéléré depuis 1999. Le solde migratoire est particulièrement élevé sur la période 1999-2005, en lien avec les récentes opérations d'aménagement d'ensemble. En moyenne annuelle, la commune accueille 180 personnes de plus que de départs, compensant ainsi la perte annuelle moyenne de 120 personnes par le mouvement naturel.

L'apport migratoire est donc le principal levier à la croissance démographique de Luçon, ce qui s'explique par l'arrivée de jeunes ménages et le départ de personnes âgées vers Luçon (structures d'accueil, équipements collectifs, commerces).

La croissance démographique des communes voisines dépend également de l'attractivité de Luçon. La plupart de celles-ci constatent un solde migratoire inverse à celui de Luçon.

Evolution des soldes migratoires des communes riveraines de Luçon  
1982/1999



La reprise de l'attractivité de Luçon est accompagnée par une réduction des taux de migration annuels moyens des communes riveraines, à l'exception de Sainte-Gemme-La Plaine et de Champagné-les-Marais, qui continuent de capter une forte proportion de nouveaux arrivants, dont beaucoup sont a priori originaires de Luçon (il s'agit des communes les plus proches des zones d'activités luçonnaises).

Malgré le regain d'attractivité de Luçon, le **solde naturel est défavorable depuis 1990**. Les décès sont supérieurs aux naissances (936 décès pour 878 naissances entre 1990 et 1999). Phénomène plus inquiétant, on constate une **accélération de la tendance** puisque les décès ont progressé de + 77 % entre 1999 et 2005, alors que les naissances n'ont gagné que + 6 % sur la même période.

Ce constat trouve son explication dans l'installation conséquente d'une **population âgée** à Luçon ces dernières années, en lien avec l'évolution du marché immobilier. La faiblesse de l'offre locative éloigne les jeunes ménages de la ville, au profit d'investisseurs majoritairement retraités et de moins en moins luçonnais. Ce phénomène, accompagné par l'ouverture d'établissement d'hébergement à destination des personnes âgées et le développement des services d'aide et de maintien à domicile, a entraîné une très forte augmentation des décès et un vieillissement de la population.



## B. UNE ACCELERATION DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

### 1) LES EFFECTIFS PAR TRANCHE D'ÂGES A L'ECHELLE COMMUNALE

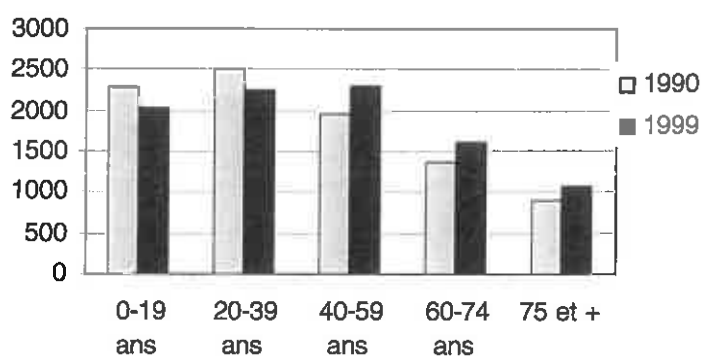
|                     |        | 0-19 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60-74 ans | 75 ans et |
|---------------------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1990                | Nombre | 2 289    | 2 511     | 1 965     | 1 386     | 913       |
|                     | Part   | 25,3 %   | 27,7 %    | 21,7 %    | 15,3 %    | 10,1 %    |
| 1999                | Nombre | 2 034    | 2 255     | 2 319     | 1 628     | 1 070     |
|                     | Part   | 21,9 %   | 24,2 %    | 24,9 %    | 17,5 %    | 11,5 %    |
| Evolution 1990-1999 |        | - 11 %   | - 10 %    | + 18 %    | + 17 %    | + 17 %    |

Source : INSEE, Recensement Général de la population

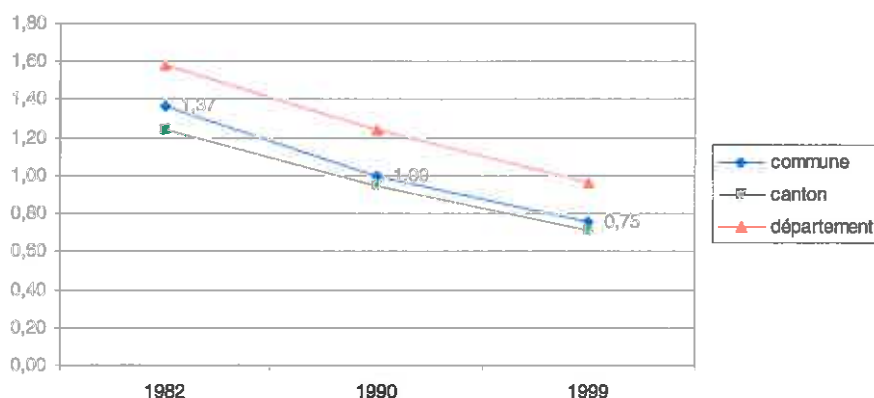
La répartition de la population par grandes classes d'âge se distingue par la part des plus de 60 ans (29%) qui est nettement supérieure à la moyenne départementale (environ 25 %) et nationale (21,3%). A l'inverse, les tranches d'âges des moins de 40 ans sont moins importantes.

Le glissement générationnel s'accroît donc entre les deux derniers recensements, la part des moins de 20 ans et des jeunes adultes (20-39 ans) diminuant au profit de celle des plus de 40 ans. Les explications relatives aux "échanges" de population avec les communes voisines, sont évoquées en partie A du présent chapitre.

Evolution de la population communale par tranches d'âges (valeurs absolues)



Evolution de l'indice de jeunesse

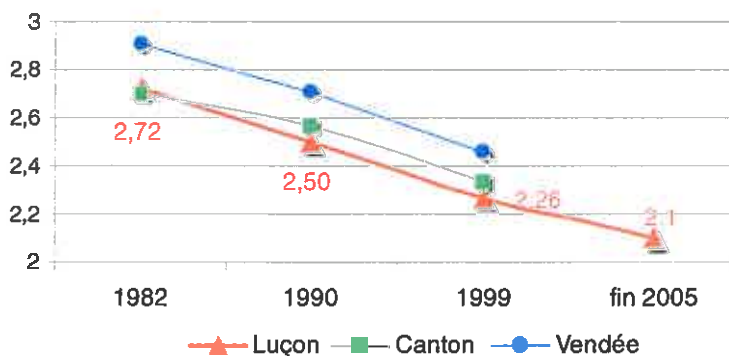


Le rééquilibrage de la composition démographique de Luçon passe par l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, ce qui implique notamment de mener une certaine réflexion en termes de diversification du parc de logements, d'évaluation de sa réceptivité, et de création de services à la population.

## C. LA TAILLE DES MENAGES

### 1) LES MENAGES ET LEUR TAILLE

Evolution de la population moyenne des ménages



En 1999, 3 949 ménages habitent Luçon, soit 468 ménages supplémentaires par rapport à 1990.

Phénomène général, la taille moyenne des ménages a diminué pour atteindre 2,26 personnes en 1999, soit un niveau inférieur à la moyenne nationale (2,4 personnes par ménage).

La décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, et la baisse du nombre de familles nombreuses sont les principaux responsables de ce phénomène de desserrement qui implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

Jusqu'en 2007, les services municipaux estiment que la diminution la taille des ménages s'est poursuivie, en raison de la forte progression du nombre de personnes âgées, vivant souvent seules, et de la demande importante en petits logements. On estime que les ménages sont composés en moyenne de 2,10 personnes et même 2,07 en 2006.

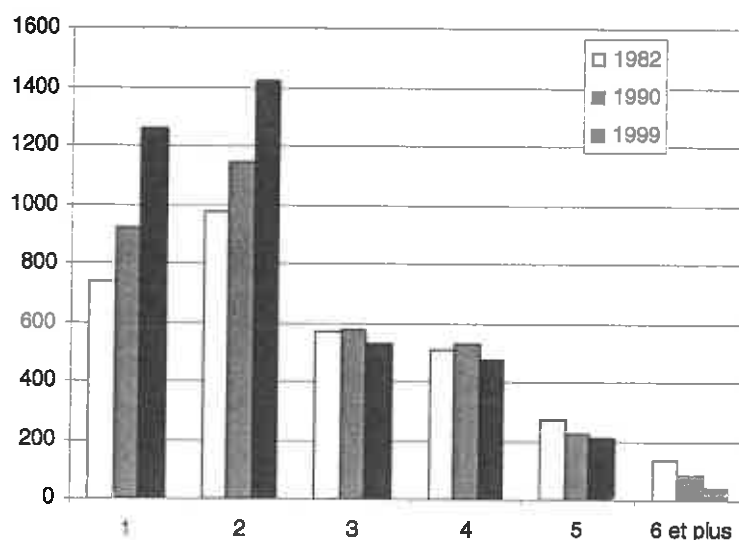
| Nombre de personnes par ménage | 1       | 2       | 3      | 4       | 5      | 6 et plus | Total    |
|--------------------------------|---------|---------|--------|---------|--------|-----------|----------|
| nombre de ménages              | 1 264   | 1 422   | 532    | 475     | 212    | 44        | 3 949    |
| % en 1990                      | 26,5 %  | 33,0 %  | 16,6 % | 15,2 %  | 6,4 %  | 2,4 %     | 100 %    |
| % en 1999                      | 32,0 %  | 36,0 %  | 13,5 % | 12,0 %  | 5,4 %  | 1,1 %     | 100 %    |
| Variation 1990/1999            | +37,1 % | +24,0 % | -7,8 % | -10,4 % | -4,9 % | - 46,3 %  | + 13,4 % |

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Les petits ménages de 1 à 2 personnes (représentant près des deux tiers de l'ensemble des ménages) ont connu une progression significative entre 1990 et 1999, notamment ceux constitués d'une personne seule, dont le nombre a crû de 37%. Toutes les autres catégories sont en baisse.

Les ménages de grande taille (6 personnes et plus) ont fortement diminué (- 46%).

Evolution de la répartition des ménages par taille entre 1982 et 1999



Globalement, les ménages du Luçon sont donc nettement moins grands en 1999 que la moyenne nationale, exacerbant la tendance générale au desserrement.

L'évolution de la composition des ménages implique une adaptation des types de logements afin que les luçonnais puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins.



## PREVISIONS - ENJEUX - BESOINS

Avec une population de près de 10 600 habitants en 2006 (9 800 sans les double-comptes), les estimations communales laissent présager une poursuite de la croissance démographique si la tendance observée entre 1999 et 2006 se poursuit.

Ainsi, les Luçonnais devraient être près de 11 450 en 2016. Cette estimation est établie en prolongeant les tendances de ces dernières années, tant en terme de maintien de la construction de logements neufs (33 par an en moyenne), qu'en terme de régularité de la baisse du nombre de personne moyen par ménage. L'accroissement démographique atteindrait alors près de 850 habitants supplémentaires pour la période 2006 - 2016.

Or, la volonté de la Ville est d'amplifier la croissance afin de permettre à Luçon de jouer un rôle structurant à l'échelle du Sud-Vendée. C'est pourquoi elle a opté pour un scénario plus ambitieux, soit 950 nouveaux habitants en 10 ans. Le rythme de progression démographique atteindra alors près de + 1% par an.

Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages. En effet, l'âge moyen sur la commune augmente de plus en plus fortement. Ainsi, il en résultera d'une part un meilleur équilibre entre générations, d'autre part le maintien d'un taux d'occupation des ménages à un niveau suffisant, ce qui concourt à limiter le nombre de logements à construire pour atteindre les objectifs de population précités et à rationaliser l'occupation des écoles grâce à des effectifs scolaires stables dans la mesure du possible, voire en légère hausse.

## I.3. LE LOGEMENT

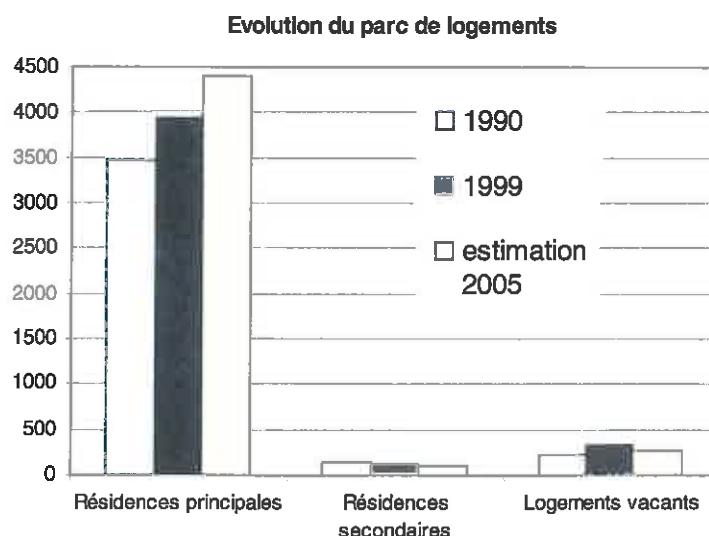
### A. LE VOLUME DE LOGEMENTS

#### 1) LE VOLUME ET LE TYPE DE LOGEMENTS

|                        | Luçon        |              |              |              |              |                |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
|                        | 1990         | %            | 1999         | %            | évol.        | %              | 2005*        | %            |
| Résidences principales | 3 481        | 90,3%        | 3 949        | 89,6 %       | + 468        | + 13,4%        | 4 400        | 92 %         |
| Résidences secondaires | 152          | 3,9%         | 128          | 2,9 %        | - 24         | - 15,8%        | 110          | 2,3 %        |
| Logements vacants      | 220          | 5,7%         | 330          | 7,5 %        | + 110        | + 50 %         | 270          | 5,7 %        |
| <b>Total</b>           | <b>3 853</b> | <b>100 %</b> | <b>4 407</b> | <b>100 %</b> | <b>+ 554</b> | <b>+ 14,4%</b> | <b>4 780</b> | <b>100 %</b> |

Source : INSEE, Recensement Général de la population 1999

(\*) Estimations à partir des permis de construire (1997/2004)



A partir du fichier des permis de construire, l'ensemble du parc est estimé à 4 780 logements en 2005. En 1999, la commune de Luçon disposait au total d'un parc de 4 407 logements en 1999, soit le double de celui de 1968.

4 400 logements neufs sont considérés habités fin 2005 en tant que résidence principale, soit 92 % du parc total de logements. Celles-ci représentent 9 logements sur 10. Elles ont augmenté de plus de 900 unités par rapport à 1990 (+ 26,4 %).

A l'inverse, les résidences secondaires, qui correspondent environ à 1 logements sur 30 en 1999, sont en baisse régulière depuis 1999 : près de 16% par rapport à 1990 (- 24 logements). Cette évolution s'est maintenue en 2005 (-18 logements).

Luçon se distingue par un parc de logements vacants élevé (330 logements, soit plus de 7% du parc en 1999) et en progression (+50% entre 1990 et 1999).

L'enquête complémentaire menée par AVAL Pact-Arim dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à l'OPAH de la ville de Luçon en janvier 2004, permet d'évaluer le parc de **logements vacants** à 280 unités. Cette statistique confirme les effets de la lutte opérée contre la vacance. Le stock comprend

- 19% de bâtiments en voie de ruine,
- 140 bâtiments à réhabiliter,
- 70 bâtiments à entretenir
- 7 bâtiments neufs.

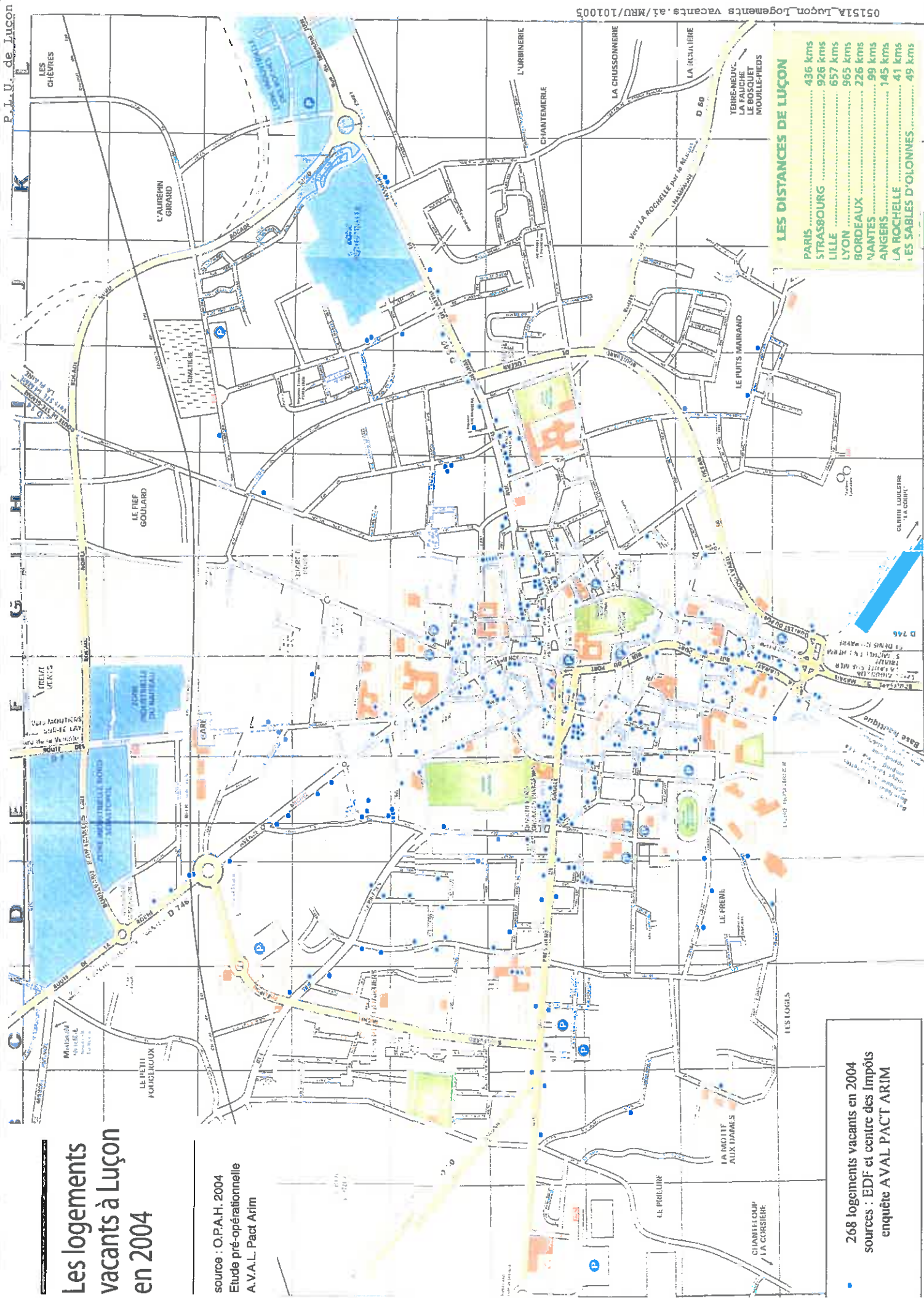
En outre, les services municipaux estiment que des logements vacants ont été réhabilités depuis la mise en place de l'OPAH. C'est pourquoi, il est pris en compte une légère diminution de ce parc par rapport au chiffre fourni pour janvier 2004, soit 270 logements vacants.

Les **logements vacants se trouvent essentiellement en centre-ville** (voir page suivante) et notamment sur les axes principaux de communication : rues où l'habitat est plus ancien et où la circulation automobile est importante. **Le parcellaire, et surtout la procédure de ZPPAUP, limitent la restructuration** (absence de garage, parking ou cour, passages mitoyens, contraintes réglementaires importantes rendant notamment difficile la création d'ouvertures supplémentaires, etc.)



# Les logements vacants à Luçon en 2004

source : O.P.A.H. 2004  
Etude pré-opérationnelle  
A.V.A.L. Pact Arim



• 268 logements vacants en 2004  
sources : EDF et centre des Impôts  
enquête AVAL PACT ARIM

## LES DISTANCES DE LUÇON

|                      |         |
|----------------------|---------|
| PARIS                | 436 kms |
| STRASBOURG           | 926 kms |
| LILLE                | 657 kms |
| LYON                 | 965 kms |
| BORDEAUX             | 226 kms |
| NANTES               | 99 kms  |
| ANGERS               | 145 kms |
| LA ROCHELLE          | 41 kms  |
| LES SABLES D'OLONNES | 49 kms  |

## B. LES CATEGORIES DE LOGEMENTS

### 1) LA REPARTITION DES BATIMENTS PAR CATEGORIE DE LOGEMENTS

|                       | 1999         | %            | Evolution<br>1990/1999 | Estimation<br>2005* | %            | Evolution<br>1999/2005 |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------|------------------------|
| Logements individuels | 2 876        | 72,8 %       | + 10,6 %               | 3 200               | 72,7 %       | + 11,3 %               |
| Logements collectifs  | 932          | 23,6%        | + 19,5 %               | 1 050               | 23,9 %       | + 12,7 %               |
| Autres                | 141          | 3,6 %        | + 39,6 %               | 150                 | 3,4 %        | + 6,4 %                |
| <b>Total</b>          | <b>3 949</b> | <b>100 %</b> | <b>+ 13,4 %</b>        | <b>4 400</b>        | <b>100 %</b> | <b>+ 11,4 %</b>        |

Source : INSEE, Recensement Général de la population 1999

(\*) Estimations à partir des permis de construire (1997/2004)

En 2005, le parc de résidences principales est composé presque exclusivement de maisons individuelles : 3 200 logements au total, soit près de 73%.

Néanmoins, des efforts importants ont été réalisés en faveur des logements collectifs, puisque leur nombre a progressé de près de 12 %, soit 120 logements supplémentaires (cf. page suivante). Ils représentent plus d'un logement sur cinq.

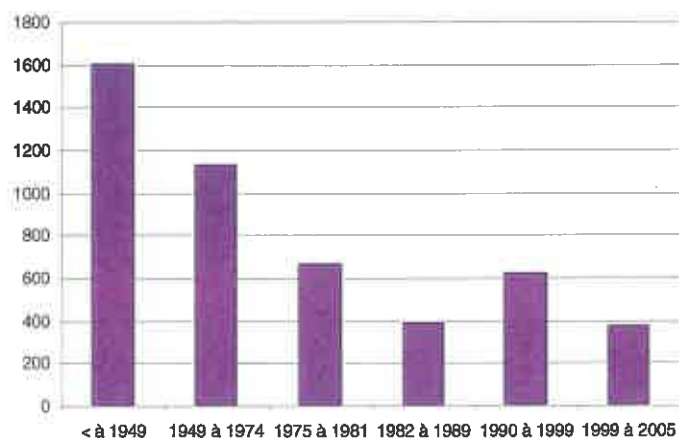
Cette évolution est à mettre en lien avec le développement des formations supérieures à Luçon et l'arrivée de nouveaux étudiants à la recherche de petits logements, sous loués ou prêtés, et de chambres.

3,4 % des logements concernent une autre catégorie de logements, plutôt stable. Il s'agit pour près de la moitié d'entre elles de pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtée.

## C. L'AGE ET LE CONFORT DU PARC

### 1) L'AGE DES LOGEMENTS EN 2005

Ancienneté du parc en 2005



|            | Luçon  |        |
|------------|--------|--------|
|            | Nombre | %      |
| Avant 1949 | 1 604  | 33,3 % |
| 1949-1974  | 1 129  | 23,5 % |
| 1975-1981  | 664    | 13,8 % |
| 1982-1989  | 388    | 8,1 %  |
| 1990-1999  | 622    | 12,9 % |
| 1999-2005  | 373    | 7,7 %  |
| Total      | 4 780  | 100 %  |

Source : INSEE, Recensement Général de la population 1999

(\*) Estimations à partir des permis de construire (1997/2004)

D'une manière générale, le parc de logements de la commune est plutôt ancien. En effet, plus de la moitié des logements a plus de 55 ans, tandis que près d'un tiers des logements a moins de 25 ans.

Près d'un quart des logements ont été construits avant 1915. Ce parc ancien est connu pour ses qualités architecturales, identifiées par la ZPPAUP. Entre 1915 et 1974, les logements construits sont proportionnellement moins nombreux (35% du parc sur 60 ans), témoignant d'une dynamique urbaine plus ralentie.

### 2) LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

| Nombre de pièces | Luçon  |       |                 |
|------------------|--------|-------|-----------------|
|                  | Nombre | %     | Evolution 90-99 |
| 1                | 174    | 4 %   | + 118 %         |
| 2                | 339    | 9 %   | + 2 %           |
| 3                | 835    | 21 %  | + 17 %          |
| 4                | 1 164  | 29 %  | + 4 %           |
| 5                | 868    | 22 %  | + 15 %          |
| 6                | 569    | 14 %  | + 16 %          |
| Total            | 3 949  | 100 % | + 13 %          |

La taille moyenne des résidences principales est sensiblement équivalente à l'ensemble du département de Vendée. Elles sont composées en moyenne de 4 pièces par logement en 1999.

Les évolutions du parc de logements se sont produites au bénéfice des petits logements, et en particulier des T1 qui ont plus que doublé (x 2,2) entre 1990 et 1999. Alors que les grands logements ont connu des progressions moins flagrantes : respectivement + 15 % et + 16 % pour les logements de 5 et 6 pièces et plus.



En marge de ce constat, l'étude AVAL-PACT ARIM de 2004, met en avant un phénomène de sur occupation dans 34 logements. 1% des ménages vivent dans des logements trop petits par rapport au nombre d'occupants, taux certes très restreint. Cela représente surtout des locataires du privé ou logés gratuitement.

### 3) LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999

| Equiperment des logements        | 1990  | 1999  |
|----------------------------------|-------|-------|
| Sans baignoire ni douche         | 65    | 32    |
| Part / ensemble des RP           | 1,9 % | 0,8 % |
| Sans WC à l'intérieur            | 126   | 75    |
| Part / ensemble des RP           | 3,6 % | 1,9 % |
| Nombre de résidences principales | 3 481 | 3 949 |

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le parc de résidences principales de la commune présente un niveau de confort assez satisfaisant. 97,3 % des logements disposent en effet des premiers éléments de confort (baignoire ou douche + WC intérieurs).

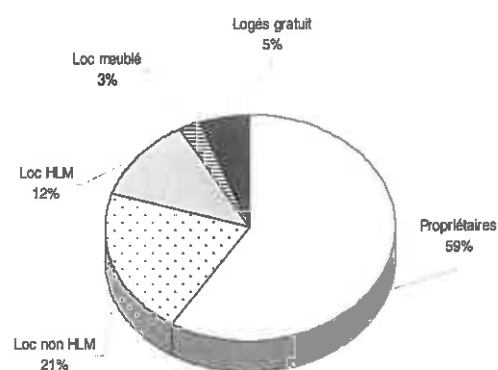
Selon l'étude AVAL-PACT ARIM de 2004, l'inconfort est surtout le fait des logements anciens. Sur 131 logements ne disposant pas de WC ou de salle d'eau, 97 ont été construit avant 1949. L'isolation phonique et thermique est déficiente dans beaucoup de logements.

## D. LES MODES D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

### 1) LE STATUT D'OCCUPATION PAR MENAGE

|                      | Luçon        |              |                 |
|----------------------|--------------|--------------|-----------------|
|                      | 1999         | %            | Evol. 1990/1999 |
| Propriétaires        | 2 323        | 58,8 %       | + 14,1 %        |
| Locataires           | 1 411        | 35,7 %       | + 22,9 %        |
| dont locatif non HLM | 834          | 21,1 %       | + 23,4 %        |
| locatif HLM          | 469          | 11,9 %       | + 15,2 %        |
| locatif meublé       | 108          | 2,7 %        | + 66,2 %        |
| Logés gratuitement   | 215          | 5,4%         | - 9,3 %         |
| <b>Total</b>         | <b>3 949</b> | <b>100 %</b> | <b>+ 15,4 %</b> |

Statut d'occupation en 1999



Source : INSEE, Recensement Général de la population

La proportion des propriétaires occupants représente près de 60 % des ménages en 1999.

Le **parc locatif est élevé** sur la commune du Luçon puisqu'il représente plus de 35 % des résidences principales.

La proportion de locataires non HLM a augmenté de près d'un quart en neuf ans. Le parc locatif privé représente donc 21 % du parc de résidences principales. A noter également que le nombre de locataires de **logements meublés** a progressé de près des deux tiers et s'explique par la présence d'étudiants en formation à Luçon.

Les logements en location sont composés de 1,99 occupant en moyenne, contre 2,42 pour les propriétaires occupants. Parallèlement, la taille moyenne des logements locatifs est plus petite : 3,17 pièces.

## E. LE PARC LOCATIF SOCIAL

En 2005, l'office public départemental des HLM de Vendée était propriétaire de 518 logements sur la commune de Luçon, soit 54 logements sociaux pour 1 000 habitants et 12 % des résidences principales. **Luçon est la troisième commune de Vendée par le taux de logements sociaux après La Roche-sur-Yon et Fontenay-le-Comte.**

Ce parc est caractérisé par un ensemble d'immeubles collectifs (Résidences Pierre Nau, Biron et Dumaine) construits dans les années 1970. On recense seulement 50 logements individuels, soit près de 10 % du parc locatif social public.

L'étude pré-opérationnelle à l'OPAH AVAL-PACT ARIM de 2004, met en avant le **faible taux de mobilité à l'intérieur du parc** : moins de 80 déménagements par an entre 1996 et 2000. En 2002 et 2003, le taux de rotation s'élève à 8 %. Les familles sont incitées à rester dans leur logement du fait de la rareté de l'offre de grands logements et de la qualité de certains.

La faible vacance des logements sociaux s'explique par le **déséquilibre entre l'offre et la demande**. Le CCAS enregistre une augmentation rapide des demandes. En 2003, 344 demandes sont déposées pour des logements collectifs et 179 pour l'individuel, soit un doublement des demandes de collectifs et un triplement des demandes d'individuel depuis 1999.

Les demandeurs sont en majorité luçonnais. Les ménages monoparentaux sont plus nombreux, ainsi que les moins de 35 ans.

Le parc locatif social est donc saturé et le parc privé est insuffisant en quantité et en qualité.

| Opération                                     | Type de logements | Nombre |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------|
| PLAI (logements « insertion » et « urgence ») | Du T2 au T6       | 16     |
| Résidence André Biron                         | Du T1bis au T4    | 112    |
| Résidence des Vergnieres                      | Du T2 au T5       | 21     |
| Résidence du Mail                             | Du T1bis au T4    | 21     |
| Résidence Dumaine                             | Du T1 bis au T5   | 137    |
| Résidence du Puy Mairand                      | Du T2 au T4       | 19     |
| Résidence Edmond Babin                        | Du T3 au T4       | 6      |
| Résidence la Campagne                         | Du T3 au T4       | 4      |
| Résidence Mle Obalski                         | Du T1bis au T4    | 26     |
| Résidence Pierre Nau                          | Du T1bis au T5    | 156    |

Les premières opérations de grands ensembles sont implantées à l'Ouest de l'agglomération (Résidences Dumaine, André Biron et Pierre Nau). Les opérations plus récentes, de type logements individuels groupés, sont installées à l'Est et au Sud de la ville (Résidences Les Vergnières, Le Puy Mairand, La Campagne, etc.). Situées au cœur des extensions résidentielles de type pavillonnaires, les opérations localisées dans les quartiers Est s'insèrent architecturalement et socialement plus facilement dans le tissu urbain, notamment en raison de la taille plus modeste de ces opérations (4 à 20 logements), et du parti architectural mieux intégré.

L'ensemble des sites d'implantation du parc de logements locatifs sociaux bénéficie de la proximité des services et commerces des centres commerciaux périphériques, ainsi que des principaux équipements d'intérêt collectif (écoles, collège, stades et gymnases).

## **F. ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Les communes de plus de 5 000 habitants, doivent prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire, par la réservation des terrains aménagés à cet effet. La commune est concernée par cette disposition issue de la loi N° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à la mise en œuvre du droit au logement.

Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage d'octobre 2002 préconise pour Luçon la création d'une aire d'accueil de 20 à 30 places.

A ce jour, l'emplacement de l'aire d'accueil est matérialisé au POS en vigueur. Le projet relève de la compétence de la Communauté de Communes du Pays Né de la mer.



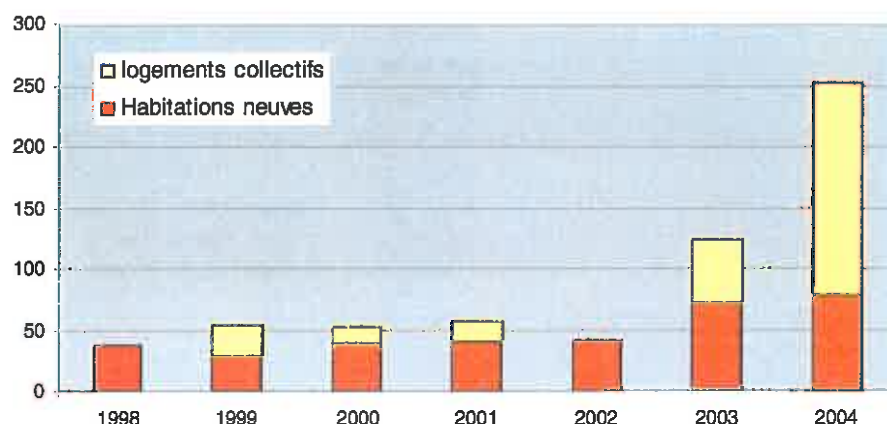
## G. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE NATURE VARIEE

| Tableau récapitulatif                        | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | Moyenne 1998-2004 |
|----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------|
| Habitations neuves                           | 38   | 29   | 39   | 41   | 42   | 73   | 78   | 50,3              |
| Logements collectifs et individuels groupés* | -    | 25   | 13   | 16   |      | 50   | 174  | 46,3              |
| Total logements créés                        | 38   | 54   | 52   | 57   | 42   | 123  | 252  | 96,7              |

\* immeubles privés et HLM, Studios, maisons HLM

Source : Mairie de Luçon, Demandes de Permis de Construire (100% délivrés), 2005

Evolution de la production de logements entre 1998 et 2004



La production de logements neufs sur la commune s'accélère. Sur la période 1987/1996, le rythme de construction annuel est de 44 logements, dont 33 % de collectifs. La construction neuve a repris au cours des années 1990 avec l'ouverture de plusieurs lotissements : Le Puits Mairands, La Motte aux Dames et Bois Mocqua.

Les récentes statistiques des permis de construire permettent d'envisager une nouvelle progression des constructions de logements neufs, tant individuels que collectifs. Ainsi, la moyenne des autorisations de construire pour les habitations neuves est de 50 logements par an entre 1998 et 2004 et 46 logements collectifs, soit une proportion de 48 % de collectifs.

Un effort important est donc réalisé sur les logements collectifs, permettant de répondre en partie à la forte demande d'accession en appartements. En 2004, la réalisation de 174 logements collectifs a été demandée, soit les deux tiers des demandes d'autorisations de construire. Dans les faits, il faut considérer un décalage de deux ans entre le dépôt de la demande de permis de construire et l'entrée effective des habitants dans ces opérations de logements collectifs.

La construction individuelle diffuse, au coup par coup, s'est essentiellement accompagnée de la réalisation d'opérations groupées au sein de lotissements. Ainsi, plusieurs opérations se sont multipliées depuis 2000 avec des ouvertures successives expliquant la reprise soudaine des demandes de permis de construire :

2000 : Lotissement Les Albizzias (13 lots)  
2001 : Lotissement La Motte aux Dames (14 lots),  
2001 : Lotissement Le Lucius (36 lots)  
2001 : Lotissement l'Estrella 2 (25 lots)  
2002 : Lotissement la Haute Plaine (40 lots)  
2002 : Lotissement le Bois Mocqua 3 (7 lots)  
2002 : Lotissement Bel Air (8 lots)  
2002 : Lotissement HLM La Campagne (41 lots)  
2002 : Lotissement Le Verger (3 lots)  
2003 : Lotissement Le chêne vert (8 lots)  
2004 : Lotissement Duvauchel (9 lots)  
2004 : Lotissement Bois Mocqua 4 (9 lots)  
2004 : Lotissement AFU des Loges (14 lots)  
2004 : Lotissement Le moulin pillé (24 lots)  
2004 : Lotissement Fauconnier (2 lots)  
2005 : Lotissement Le Prieuré (4 lots)  
2005 : Lotissement Les Hautes du bois Mocqua (20 lots)  
2005 : Lotissement L'orée du bois Mocqua (13 lots)  
2005 : Lotissement La Plaine (57 lots)

En termes de densité urbaine, les opérations récentes portent sur des terrains de 500 à 600 m<sup>2</sup> en moyenne, comme dans le lotissement de La Plaine (57 lots sur 4,66 ha), soit une densité de 12,2 log/ha.

Selon une récente enquête auprès des professionnels de l'immobilier, le produit le plus demandé est la maison individuelle T3 ou T4 avec terrain et garage. Les demandes spécifiques des personnes vieillissantes et/ou handicapées portent sur les logements accessibles, proches du centre-ville. Enfin, les jeunes étudiants ou actifs recherchent des logements meublés ou des studios de qualité, en location, près des lieux d'enseignement.

La demande ne correspond pas à l'offre actuelle, à mesure que l'on se rapproche du centre. La tendance générale est donc à un repli des jeunes ménages vers les communes périphériques, et parallèlement à un vieillissement des acquéreurs en ville. Ceux-ci sont, pour moitié, originaires de la Vendée, le reste se partageant entre des investisseurs « parisiens », anglais et néerlandais. Les prix ont augmenté de 15 à 20 % en 4 ans.

Par conséquent, la demande de terrains constructibles est forte. Elle émane de jeunes ménages originaires de Luçon, primo-accédants aux revenus insuffisamment élevé pour acquérir les logements du centre-ville. A titre indicatif, les prix moyens en 2004 pour des T3/T4 varient de 120 000 à 150 000 €, alors que ce type de ménages ne peut souvent investir plus de 105 000 € (source AVAL PACT ARIM).

Face à ce constat, la commune de Luçon a engagé une procédure d'acquisition foncière dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Bois Luneau à l'Ouest de la ville. L'objectif étant de limiter l'inflation foncière et immobilière, pour permettre aux jeunes ménages luçonnais de s'installer sur le territoire.

#### PREVISIONS — ENJEUX — BESOINS

A raison d'un taux d'occupation des logements en 2016 de 1,86 personnes par ménage existant et de 2,26 pour les nouveaux logements, le scénario d'évolution choisi pour les 10 prochaines années est basé sur un rythme moyen de 90 à 95 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 930 logements supplémentaires en 2016.

Plus de la moitié d'entre eux serviraient à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, la moitié restante à assurer la croissance démographique.

Toutefois, il est probable que s'opèrent sur Luçon les mécanismes de la rétention foncière comme on l'observe partout ailleurs. Celle-ci est due à plusieurs causes : absence d'accord entre propriétaires pour vendre à un aménageur, occupation agricole du site, attente des propriétaires fonciers que les terrains prennent davantage de valeur, vacance prolongée de certains logements, absence d'intérêt pour les investisseurs potentiels en raison des prix demandés trop élevés, refus de la part de propriétaires habitant à proximité de ces zones d'avoir un nouveau lotissement « derrière chez eux ». ... Aussi, les capacités d'accueil devront être amplifiées afin que le foncier disponible ne se trouve pas insuffisant dans quelques années.

Dans le respect des grands principes de la Loi SRU, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée et dans son prolongement.

Une diversité de l'offre de logement devra également être favorisée. Consciente de la nécessité de maintenir une certaine mixité sociale et urbaine, la Ville cherche à se protéger de l'urbanisation galopante qui entraîne souvent une multiplication des lotissements pavillonnaires, forts consommateurs d'espaces naturels et agricoles, alors que les possibilités d'extensions urbaines locales restent assez limitées.

Une mixité urbaine laissant place à quelques densités plus élevées (maison de ville, logements intermédiaires et collectifs) permettrait ainsi d'accueillir une population diversifiée.

Enfin, des logements sociaux devront être programmés en ville ou dans les extensions urbaines.



## I.4. LES ACTIVITES

### A. LA POPULATION ACTIVE

#### 1) EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE TOTALE

|        |                          | 1990   | 1999   | Evolution 1990 - 1999 |           |
|--------|--------------------------|--------|--------|-----------------------|-----------|
|        |                          |        |        | en nombre             | en %      |
| Luçon  | Population active totale | 3 783  | 3 794  | + 11                  | + 0,3 %   |
|        | Actifs ayant un emploi   | 3 389  | 3 320  | - 69                  | - 2,0 %   |
|        | Taux d'activité *        | 80,1 % | 80,0 % |                       | - 0,1 pnt |
| Canton | Actifs ayant un emploi   | 7 307  | 7 718  | + 411                 | + 3,6 %   |
|        | Taux d'activité *        | 76,9 % | 80,5 % |                       | + 3,6 pnt |

\* actifs (y compris chômeurs) sur population totale de 20 à 59 ans.

Source : INSEE, Recensement Général de la population

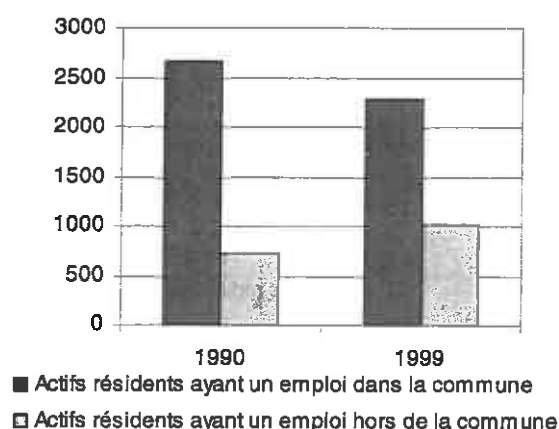
Les données suivantes ne représentent pas les personnes travaillant à Luçon (d'origines diverses), mais les personnes actives (occupées ou demandeurs d'emplois) habitant à Luçon (et pouvant travailler ailleurs).

Le nombre d'actifs vivant à Luçon est stable depuis 1990. Cette situation est d'ailleurs soulignée par le maintien du taux d'activité à 80 %, sensiblement identique à la moyenne cantonale.

La commune de Luçon concentre près de la moitié (49 %) de la population active ayant un emploi recensée sur l'ensemble du canton, soit un pourcentage un peu plus important que son poids de population.

#### 2) EVOLUTION ET MIGRATIONS DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

##### Evolution des migrations domicile / travail



Migrations domiciles - travail en 1999

| Département  | Commune                          | Sorties    | %          | Entrées     | %          | Différence  | Total       |
|--------------|----------------------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 85           | LANGON (LE )                     | 3          | 0          | 20          | 0,76       | 17          | 23          |
|              | MOREILLES                        | 4          | 0          | 23          | 0,87       | 19          | 27          |
|              | TRANCHE-SUR-MER (LA )            | 13         | 1          | 17          | 0,65       | 4           | 30          |
|              | CHANTONNAY                       | 15         | 2          | 16          | 0,61       | 1           | 31          |
|              | MOUTIERS-LES-MAUXFAITS           | 22         | 2          | 10          | 0,38       | -12         | 32          |
|              | MOUTIERS-SUR-LE-LAY              | 2          | 0          | 30          | 1,14       | 28          | 32          |
|              | BRETONNIERE-LA-CLAYE (LA )       | 2          | 0          | 36          | 1,37       | 34          | 38          |
|              | SAINT-FLORENT-DES-BOIS           | 4          | 0          | 34          | 1,29       | 30          | 38          |
|              | MOUZEUIL-SAINT-MARTIN            | 2          | 0          | 38          | 1,44       | 36          | 40          |
|              | SAINT-JEAN-DE-BEUGNE             | 14         | 1          | 31          | 1,18       | 17          | 45          |
|              | PEAULT                           | 4          | 0          | 42          | 1,6        | 38          | 46          |
|              | AIGUILLON-SUR-MER (L' )          | 21         | 2          | 32          | 1,22       | 11          | 53          |
|              | CHAILLE-LES-MARAIS               | 21         | 2          | 40          | 1,52       | 19          | 61          |
|              | CHAMPAGNE-LES-MARAIS             | 17         | 2          | 56          | 2,13       | 39          | 73          |
|              | LAIROUX                          | 6          | 1          | 68          | 2,58       | 62          | 74          |
|              | TRIAIZE                          | 10         | 1          | 75          | 2,85       | 65          | 85          |
|              | SAINT-MICHEL-EN-L'HERM           | 22         | 2          | 69          | 2,62       | 47          | 91          |
|              | CORPE                            | 4          | 0          | 90          | 3,42       | 86          | 94          |
|              | SAINTE-HERMINE                   | 39         | 4          | 63          | 2,39       | 24          | 102         |
|              | NALLIERS                         | 16         | 2          | 99          | 3,76       | 83          | 115         |
|              | CHASNAIS                         | 55         | 6          | 84          | 3,19       | 29          | 139         |
|              | FONTENAY-LE-COMTE                | 89         | 9          | 64          | 2,43       | -25         | 153         |
|              | MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS          | 42         | 4          | 132         | 5,02       | 90          | 174         |
|              | ROCHE-SUR-YON (LA )              | 179        | 18         | 100         | 3,8        | -79         | 279         |
|              | MAGNILS-REIGNIERS (LES)          | 7          | 1          | 275         | 10,4       | 268         | 282         |
|              | SAINTE-GEMME-LA-PLAINE           | 78         | 8          | 210         | 7,98       | 132         | 288         |
|              | Autres 85                        | 191        | 19         | 763         | 22         | 1635        | 954         |
|              | <b>Total 85</b>                  | <b>882</b> | <b>90</b>  | <b>2517</b> | <b>96</b>  | <b>1635</b> | <b>3399</b> |
| 44           | NANTES                           | 14         | 1          | 16          | 0,61       | 2           | 30          |
|              | Autres 44                        | 10         | 1          | 17          | 0,65       | 7           | 27          |
|              | <b>Total 44</b>                  | <b>24</b>  | <b>2</b>   | <b>33</b>   | <b>1,3</b> | <b>9</b>    | <b>57</b>   |
| 49           | <b>Total 49</b>                  | <b>4</b>   | <b>0</b>   | <b>5</b>    | <b>0,2</b> | <b>1</b>    | <b>9</b>    |
| 79           | NIORT                            | 3          | 0          | 1           | 0,04       | -2          | 4           |
|              | Autres 79                        | 6          | 1          | 5           | 0,19       | -1          | 11          |
|              | <b>total 79</b>                  | <b>9</b>   | <b>1</b>   | <b>6</b>    | <b>0,2</b> | <b>-3</b>   | <b>15</b>   |
| 17           | ROCHELLE (LA )                   | 27         | 3          | 19          | 0,72       | -8          | 46          |
|              | Autres 17                        | 23         | 2          | 43          | 1,6        | 20          | 66          |
|              | <b>Total 17</b>                  | <b>55</b>  | <b>6</b>   | <b>71</b>   | <b>2,7</b> | <b>16</b>   | <b>126</b>  |
| Autres       | PARIS                            | 6          | 1          | 0           | 0          | -6          | 6           |
|              | <b>Total autres départements</b> | <b>6</b>   | <b>1</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>   | <b>-6</b>   | <b>6</b>    |
| <b>Total</b> | <b>Total général*</b>            | <b>980</b> | <b>100</b> | <b>2632</b> | <b>100</b> | <b>1652</b> | <b>3612</b> |

Source : INSEE, Recensement Général de la population

(\*) hors mouvements internes à la commune de Luçon

Entre 1990 et 1999, la proportion d'actifs ayant un emploi dans de la commune a diminué de 14 %, alors que **les actifs résidents ayant un emploi hors de la commune ont progressé de plus de 42 %**. Ce constat illustre la plus grande mobilité géographique des actifs dans le cadre des déplacements quotidiens domicile travail.

Ainsi, sur 3 320 actifs ayant un emploi et domiciliés à Luçon en 1999, 69 % (2 295) travaillent sur la même commune. Cette part s'élevait alors à 79 % en 1990.

Plusieurs phénomènes sont à l'origine de cette évolution des migrations pendulaires. D'une part, la spécialisation accrue des activités implique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines. La double activité croissante des ménages y contribue également (difficulté de trouver deux emplois dans la commune de résidence).

Toutefois, le pourcentage d'actifs travaillant à Luçon reste encore très élevé en raison de la concentration des emplois dans ce chef-lieu de canton.

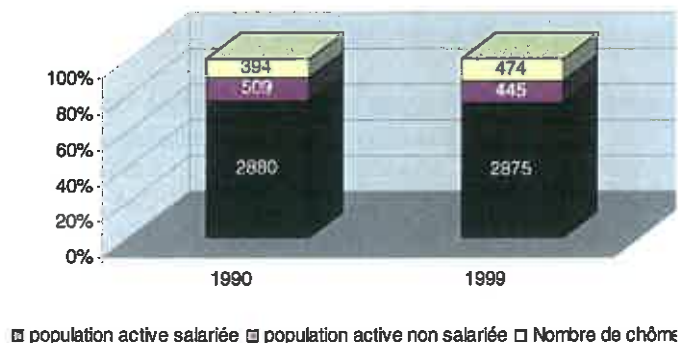
Avec 4 927 emplois sur le territoire communal (2 632 externes + 2 295 résidents), **Luçon emploie davantage d'actifs de l'extérieur, qu'elle n'en diffuse hors de la commune** (980 emplois en 1999). Le solde se monte en effet à 3 947 actifs pour l'année 1999.

**La majorité des migrations alternantes sont internes au département** : 90 % des actifs résidant à Luçon et travaillant à l'extérieur restent dans le département et 96 % des actifs venant de l'extérieur pour travailler sur la commune, habitent le département.

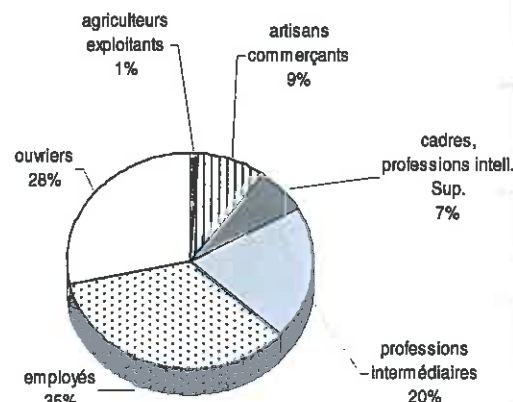


### 3) OCCUPATION DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI

Evolution de la population active totale (valeur absolue)



Distribution des actifs suivant leur catégorie socio-professionnelle en 1999



A l'image de la répartition des catégories socioprofessionnelles à l'échelle du Département, plus d'un tiers des actifs habitant Luçon sont employés, plus d'un quart sont ouvriers. Les professions intermédiaires concernent un actif sur cinq. Les artisans – commerçants, les cadres et professions intellectuelles supérieures, sont représentés en proportion quasi-équivalente, soit environ 8%. Enfin, seuls 1 % des actifs sont agriculteurs – exploitants, alors qu'ils représentent 5 % des actifs à l'échelle du canton.

L'évolution des catégories socioprofessionnelles à Luçon se produit surtout à l'avantage des professions intermédiaires et des retraités. Les premiers ont progressé de 28 % entre 1990 et 1999. Inversement, les agriculteurs ont perdu 17 % de leurs effectifs, et les artisans commerçants, 13 %, évolution comparable à l'essentiel des autres communes.

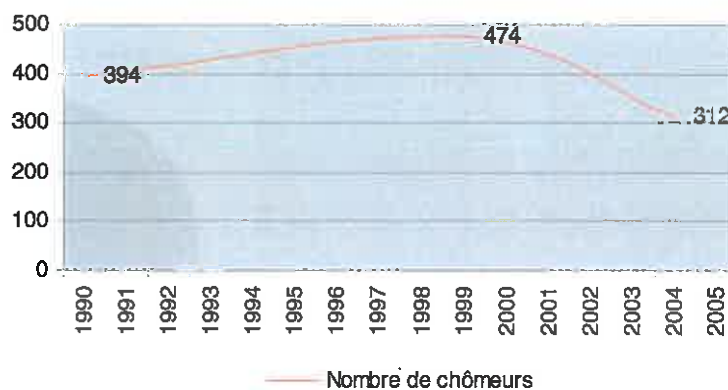
Luçon est caractérisée par un nombre de personnes inactives (52 % des plus de 15 ans) plus important que dans l'ensemble de la Vendée (47 % des plus de 15 ans). Cette tendance s'amplifie, du fait du vieillissement de la population et de la présence d'établissements d'enseignement supérieur. Les retraités ont notamment progressé de 11 % entre 1990 et 1999, représentant 38 % de la population active totale.

Le nombre des salariés dans la population active de Luçon est en diminution, à l'image de la baisse du nombre d'actifs ayant un emploi : ceux-ci ont diminué de 0,2 % entre 1990 et 1999.

Près d'un salarié sur 5 occupe un emploi précaire : 19 % sont en CDD, en intérim, en emploi aidé ou en apprentissage.

#### 4) EVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDEURS D'EMPLOI

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi



Sources : INSEE 1999, Vendée Expansion 2005

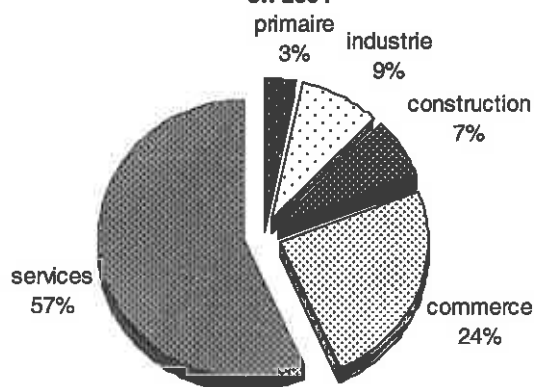
Nota : les statistiques ci-dessus diffèrent quelque peu de celles issues des recensements, en raison d'une méthode de comptabilisation non équivalente

Le nombre de chômeurs en 1999 a progressé de 20,3 % par rapport à 1990 (80 personnes de plus), à l'image de l'évolution cantonale (+ 23 % entre 1990 et 1999).

Le nombre de demandeurs d'emplois depuis 1999 a singulièrement diminué (312 en 2005). Les services de la DDTEFP (Direction Départementale du Travail, de l'Enseignement et de la Formation Professionnelle de Vendée) estiment que Luçon comprenait 312 chômeurs fin 2004, dont 23,4 % ayant moins de 25 ans.

## B. LES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITE

Répartition des établissements par secteurs d'activités  
en 2004



Sources : INSEE (Fichier Sirène et URSSAF Vendée), Vendée Expansion 2005

- Le secteur tertiaire concerne 81 % des établissements de Luçon en 2004, dont 24 % de commerces et 57 % des services.  
En matière d'emploi, 27 % sont occupés dans les activités commerciales et 33 % dans les services. La domination du secteur tertiaire s'explique notamment par l'importance du secteur de santé, premier employeur communal (Hôpital, services annexes et secteur libéral). Ce constat démontre le rôle polarisant de la commune dans son environnement géographique, sur le plan commercial et de services.
- Le secteur secondaire concerne 16 % des établissements, et 39 % des emplois de la commune. La moitié des établissements industriels de la commune sont regroupés dans les activités de production agroalimentaire et de métallurgie. En terme d'emplois, l'activité agroalimentaire exige moins de personnel que l'industrie métallurgique, avec respectivement 4 % et 23 % des emplois industriels en 2004.
- le secteur primaire (agriculture) concerne 24 établissements en 2004, soit 3,5 % de l'ensemble des secteurs d'activité.



## C. LES ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

### LES PRINCIPALES ENTREPRISES DE LA COMMUNE (EMPLOYANT AU MOINS 50 SALAIRES)

| Nom de l'entreprise             | Site                                     | Activité                    | Effectifs |
|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| IRM construction de mobil-homes | Parc économique Les Roches et Sébastopol | construction de mobil-homes | 280       |
| Groupe Libaud                   | Parc économique Sébastopol               | Bétons et matériaux         | 120       |
| Serres Marchegay                | Parc économique Les Roches               | Construction de serres      | 100       |
| Hyper U                         | Bd Phélipon                              | hypermarché                 | 120       |
| Leclerc                         | Parc économique Les Roches               | hypermarché                 | 90        |
| Eurial Poitouaine (IC)          | Unité ancien Port de Luçon               | Produits laitiers           | 100       |

Source : commune (IC : installation classée)

Luçon compte 920 entreprises, de tailles variables, employant environ 3 000 emplois.

Les grands secteurs d'activités représentés sont l'industrie agroalimentaire avec notamment l'entreprise Eurial Poitouaine spécialisée dans la transformation de produits laitiers, l'industrie du loisir avec l'entreprise IRM CMI, fabricant de Mobile Home et de Chalet Mobile, la mécanique de précision avec un réseau de PME-PMI spécialistes des petites séries et des pièces uniques qui sont notamment sous-traitants d'équipementiers automobiles, et le bâtiment avec de nombreux artisans.

Le DRIRE recense en 2005, cinq installations classées pour l'environnement soumises à autorisation. Il s'agit des sociétés CAVAC (silo de stockage de céréales), Démolition Luçonnaise de Véhicules (stockage et récupération des métaux), Eurial Poitouaine (laiterie), RMTP (carrière), SOVENREC (dépôt et récupération de ferrailles).

Cinq parcs économiques accueillent les activités industrielles, artisanales et commerciales de Luçon. Le parc économique des Roches (28 ha et 46 établissements), prolongé par les parcs économiques des Trois Fontaines (7 ha et 8 établissements) et des Fiefs Chevaux, ainsi que par les parcs commerciaux de la Ferme Neuve (1 établissement) et de l'Argelique (4 établissements) à la sortie Est de Luçon et le parc économique de Sébastopol (40 ha et 38 établissements), prolongé par celui du Raiteau (5 ha, 8 établissements) au Nord de l'agglomération.

D'autres activités sont installées le long de la route des Sables (4 établissements artisanaux et commerciaux), à l'ancien Port de Luçon (3 établissements industriels et artisanaux) et la CAVAC installée Route de Sainte-Gemme.

En matière de développement économique, la commune souhaite attendre son intégration au sien de la Communauté de Communes des Pays Nés de la Mer pour évoluer vers de nouveaux projets. En l'attente, elle renvoie les industriels souhaitant s'installer vers le Parc d'activités Vendée-Atlantique à Saint-Hermine. En effet, la ville de Luçon est membre majoritaire du Syndicat Mixte de ce Parc.

Une grande partie de ces parcs économiques demeure libre. Avec l'achèvement de la déviation Nord, plus de 50 ha de zones d'urbanisation futures, aujourd'hui fermées, pourront être ouvertes pour l'installation d'activités industrielles.

## **D. L'ACTIVITE COMMERCIALE**

L'activité commerciale de Luçon est en mutation comme sur le reste du territoire : les hypermarchés confortent leur place et l'aire d'attraction se développe au-delà du canton. Le commerce traditionnel se stabilise avec 97 locaux commerciaux et de services.

Au total, 168 établissements commerciaux sont recensés en 2004, employant 902 personnes, soit une diminution des établissements de 5 % par rapport à 1999, mais une progression de 18 % des emplois.

## E. L'ACTIVITE AGRICOLE

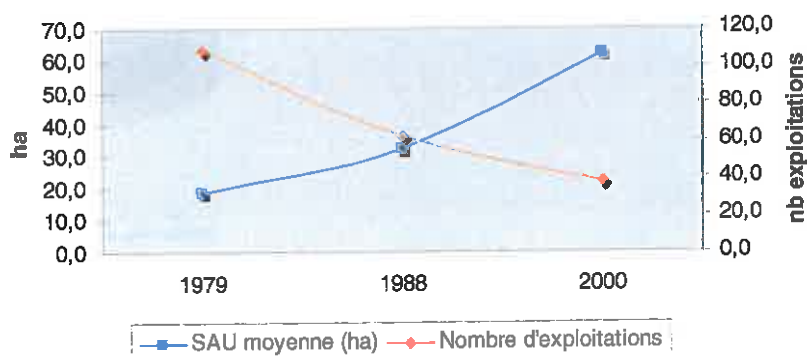
Le maintien de l'agriculture constitue un enjeu important à Luçon puisqu'elle agit sur l'activité économique, la qualité des paysages, l'environnement, et, par conséquent, sur les équilibres biologiques.

La surface agricole utilisée (S.A.U.) communale représente, 2 059 ha, soit 65,3 % de la superficie communale totale (3 152 ha)<sup>1</sup>.

En 2000, 37 sièges implantés sur la commune exploitent une surface totale de 2 286 ha, dont 19 exploitations professionnelles. Selon des sources communales, en 2005, 14 sièges d'exploitations sont recensés.

La surface moyenne des exploitations a nettement augmenté. Elle est de 62 ha en 2000, soit une augmentation de 92 % entre 1988 et 2000. La taille moyenne des exploitations professionnelles est sensiblement plus importante : 108 ha. La diminution du nombre d'exploitations accompagne cette tendance. Elles sont passées de 62 à 37 entre ces deux recensements agricoles, soit une diminution de 40 % des exploitations. Cette évolution est la résultante de la tendance globale au regroupement des structures.

**Comparaison de l'évolution de la SAU moyenne et du nombre d'exploitations**



45,4 % de la SAU est réservé à la culture de plantes fourragères, dont l'essentiel à des superficies toujours en herbe. La production céréalière occupe également une grande place avec 40 % de la SAU.

Deux types de production caractérisent l'activité agricole luçonnaise : les grandes cultures céréalières et oléagineuses au Nord de la ceinture des Hollandais, et l'élevage bovin dans les prairies naturelles du marais.

L'élevage bovin concernait 10 exploitations en 2000, contre 21 en 1988, mais le cheptel s'est maintenu avec près de 1 700 têtes. Celui-ci est orienté vers la production de viande ; l'élevage laitier ayant disparu.

L'élevage de volailles concernait 17 exploitations en 2000. Enfin, 7 exploitations pratiquaient l'élevage de chevaux avec un cheptel total de 29 têtes.

<sup>1</sup> Source : Recensement Général Agricole, 2000.



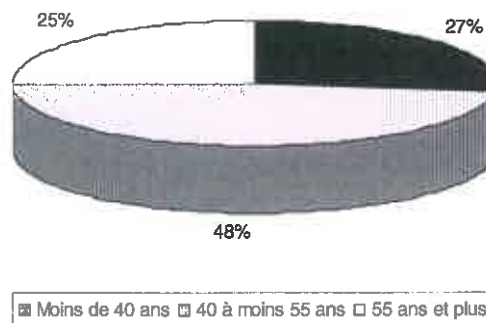
Selon les sources communales, en 2005, il n'y a plus d'élevage hors sol sur le territoire communal. L'élevage avicole a disparu, et deux ou trois **élevages bovins** importants (environ 250 têtes) sont recensés. Deux exploitants extérieurs cultivent des terres sur le territoire communal.

Le statut des exploitations agricoles est encore majoritairement l'exploitation individuelle. En 2000, il concernait 70 % des exploitations. Leur poids tend pourtant à diminuer au profit des formes sociétaires : exploitations gérées sous forme de GAEC, EARL ou SCEA par exemple.

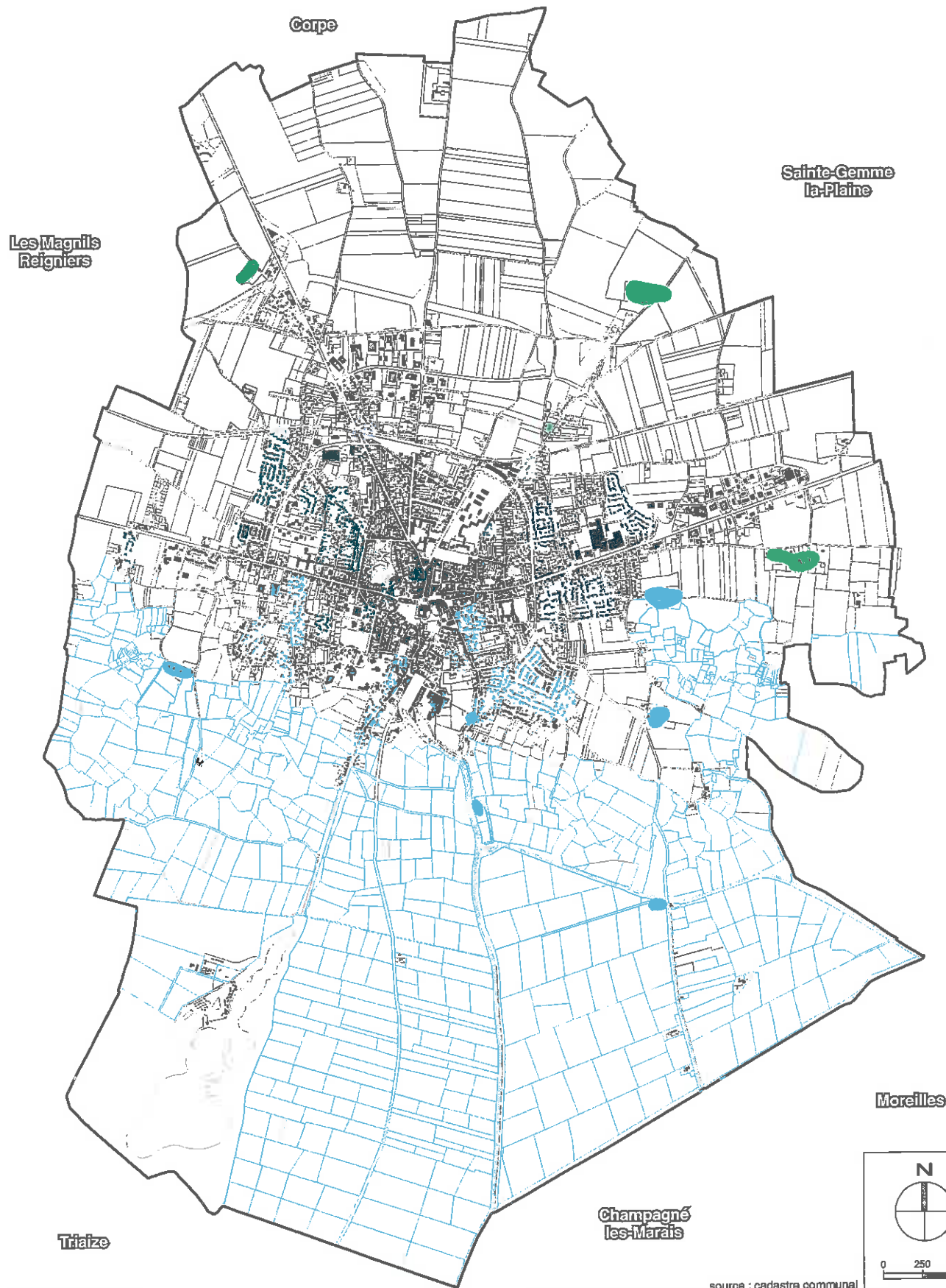
La population agricole est faible et en baisse constante. Le nombre des chefs d'exploitations à temps complet, en 2000, était de 44 personnes. Ils étaient 36 % de plus en 1988, soit 69 personnes. La population familiale active sur les exploitations luçonnaises est de 70 personnes, alors qu'elles étaient 101 en 1988.

Sur les 44 chefs d'exploitation en 2000, près de 27 % avaient moins de 40 ans et 25 % avaient 55 ans et plus. La moitié des chefs d'exploitation en 2005, n'ont pas de succession déclarée. La proportion de jeunes agriculteurs et leurs installations récurrentes est un gage de dynamisme et de durabilité de l'activité agricole.

Ages des chefs d'exploitation en 2000



La présence de nombreux sièges d'exploitation en lisière de l'agglomération est facteur de tensions et nuisances, tant pour l'activité agricole, que pour les tiers résidants. Cette cohabitation induit surtout une pression foncière et urbaine forte sur ces terrains agricoles, qui souvent finissent par perdre leur vocation initiale. D'anciens sièges d'exploitations ont d'ailleurs été « rattrapé » par le développement urbain de Luçon, pastillant ainsi les extensions urbaines récentes, de bâtiments anciens en pierre réhabilités. Le maintien de cette activité périurbaine constituera un enjeu important du PLU.



## Localisation des exploitations agricoles

● Exploitations agricoles

## F. LES AUTRES SECTEURS D'ACTIVITE

### 1) L'ACTIVITE TOURISTIQUE

A distance des pôles à fort potentiel touristique tels que La Rochelle, Niort et Les Sables d'Olonne, la commune bénéficie d'une situation en interface entre le marais poitevin et le littoral atlantique.

Luçon mise, en effet, sur un cadre de vie de qualité, composé d'un patrimoine bâti préservé, au sein de l'agglomération, et de paysages ruraux alternant des champs cultivés au Nord et des prairies marécageuses au Sud. L'Office de Tourisme du pays luçonnais permet de structurer l'offre touristique, et d'orienter les visiteurs à l'aide d'outils, tels que le site Internet ou la mise à disposition de nombreux guides.

En terme de capacité d'accueil, les touristes trouvent sur place la présence de :

- Le village vacances du Domaine des Guifettes, qui propose un hébergement en résidences, chalets ou mobil-homes (120 emplacements de camping et 66 gîtes, soit environ 300 couchages). Une piscine couverte, des salles de réunions et d'animations ainsi qu'un restaurant viennent compléter l'offre touristique.
- 5 chambres d'hôtes,
- 2 Hôtels et 5 Hôtel – restaurant, rassemblant 104 chambres,
- 22 restaurants et 2 cafés – concert,
- Deux agences de voyage et de tourisme,
- des équipements sportifs et de loisirs, dont une piscine et une base nautique municipale au plan d'eau de Luçon. Celle-ci permet de pratiquer la voile, le canoë et le kayak. A proximité du plan d'eau, sont implantés l'hippodrome des Encloses, ainsi qu'un espace réservé à la pratique de l'ULM et de l'aéromodélisme.
- Plusieurs sites et monuments accueillent également les visiteurs : la cathédrale Notre-Dame de l'Assomption, le château d'eau, le cimetière historique et ses nombreuses chapelles, le grand séminaire, le port, les chapelles des Ursulines, du Carmel et Sainte Madeleine, le jardin Dumaine.



### PREVISIONS – ENJEUX – BESOINS

Luçon a développé un spectre d'activités très large : production industrielle et artisanale, logistique, commerce, bureaux, tourisme et agricole. La Ville souhaite renforcer cette diversité économique, en s'appuyant sur son **attractivité** croissante. En effet, elle a l'avantage de pouvoir développer ses activités sur le plan endogène (activités générées par son propre bassin de population) et exogène (activités générées par des besoins externes) grâce notamment à sa localisation à proximité d'un réseau d'infrastructures routières de grande qualité.

L'objectif est de conforter ce rayonnement économique en visant à la fois à proposer des possibilités d'implantation sur place pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises, accroître le nombre d'emplois pour résorber le chômage, limiter ainsi les migrations vers les grandes agglomérations voisines, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale et préserver les paysages grâce à une agriculture raisonnée. Le développement touristique est également source de cadre de vie animé.

Aussi, le Plan Local d'Urbanisme devra préserver et créer de nouveaux espaces pour le développement de ces activités, en particulier près des grands axes tel que le POS le propose aujourd'hui, mais avec des surfaces adaptées au potentiel de développement, tout en veillant à préserver au mieux les espaces naturels et agricoles.

Parallèlement, le commerce de centre-ville doit disposer de protections réglementaires afin de conserver toute sa dimension en terme d'offre globale et diversifiée.

## I.5. LES EQUIPEMENTS

### A. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

#### 1) LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'eau potable est gérée par Vendée eau

L'alimentation en eau potable est assurée par Vendée Eau.

Le réseau se compose principalement :

- ☞ d'un captage au lieu-dit Sainte-Germaine au Nord de l'agglomération de Luçon. L'eau est prélevée par une pompe immergée de 250 m<sup>3</sup>/h, dans un forage d'une profondeur de 95 mètres,
- d'un réservoir de stockage, au lieu-dit Treize-Vent à Luçon, d'une capacité de 2 000 m<sup>3</sup>,
- d'un réseau en bouclages et en antennes d'une longueur totale de 125 km.

550 000 m<sup>3</sup>/an sont prélevés pour l'approvisionnement en eau potable des abonnés du réseau communal dans le captage. La consommation moyenne d'eau potable par habitant est de 150 l/jour. Le taux de raccordement est de 72 %.

La qualité de l'eau distribuée est contrôlée régulièrement par des prélèvements officiels de la D.D.A.S.S. Les analyses de fin 2004 constatent que l'eau brute, pompée au captage de Sainte-Germaine et l'eau traité, présente régulièrement des teneurs en pesticides supérieures à la valeur limite réglementaire de 0,1 µg/l (présence d'atrazine et produits de dégradation). Cependant, les teneurs observées sont inférieures aux seuils de toxicité fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé. L'eau peut donc être consommée sans risque pour la santé.

Depuis mars 2006, un traitement des pesticides est effectué sur l'eau brute ainsi l'eau traitée et distribuée respecte les valeurs réglementaires.

Un périmètre de protection immédiate de 50 m de rayon et un périmètre de protection rapprochée du captage de 500 m sont définis en lien avec le débit actuel de 160 m<sup>3</sup>/h. Il s'agit de la servitude relative à la protection des eaux potables et minérales (AS1), arrêté préfectoral n°81. DIR 1/835 du 30 juin 1981.

Une nouvelle procédure de mise en place de périmètres de protection est en cours, car le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Plaine de Luçon (SIAEP) souhaite augmenter le débit d'exploitation à 250 m<sup>3</sup>/h, seuil d'exploitation maximal. Par conséquent, un périmètre provisoire élargi en tenant compte de ce débit a été proposé.

## 2) LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

### LES EAUX USEES :

L'assainissement à Luçon fait l'objet d'une délégation de services publics actuellement attribuée à SAUR France.

Les zones urbanisées de Luçon sont desservies par un réseau de collecte des eaux usées, de type séparatif (68 km). Aux extrémités de ce réseau, 17 postes de refoulement ont été installés, en raison de l'absence de relief sur le territoire.

L'épuration des effluents des eaux usées est réalisée par une unité de traitement réalisée en 1984.

Cette station d'épuration, de type boues activées à aération prolongée, a une capacité nominale de 14 333 équivalent - habitants. Le débit journalier est de 3 000 m<sup>3</sup>, pour une charge organique de 860 kg DB05 (le traitement biologique assure principalement l'élimination des substances organiques biodégradables que décèle la mesure de la DB05 ou demande biologique en oxygène), pour un coefficient de pointe de 3.1.

Avant le rejet en milieu naturel, les eaux épurées transitent par une lagune de finition localisée au sud de l'agglomération puis sont rejetées dans le canal de Luçon via le canal de l'Abbé.

Les rendements épuratoires sont bons dans l'ensemble. Une unité de déphosphatation chimique a été mise en place en 2004, participant à l'amélioration de l'épuration. Les boues de la station d'épuration sont quant à elle traitées dans une unité de compostage (boues + déchets verts) mise en service depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Un nouveau Schéma Directeur d'assainissement a été réalisé. Il sera soumis à enquête publique en même temps que le Plan Local d'Urbanisme.

### LES EAUX PLUVIALES :

Selon le secteur considéré, la collecte des eaux pluviales s'effectue de trois manières différentes :

- Par le réseau d'eau pluviales qui s'étend sur près de trente de kilomètres, essentiellement dans le centre-ville,
- Par le ruissellement superficiel en caniveaux,
- Par un réseau de fossés et canaux,
- Par la réalisation de nombreuses tranchées filtrantes.

Le réseau est également équipé d'un déversoir d'orage situé sur la propriété de la laiterie EURIAL, qui sera supprimé selon le Schéma Directeur d'Assainissement.

Le réseau de collecte des eaux pluviales n'est pas optimal. En effet, lors d'épisode pluvieux abondants, le ruissellement est conséquent. En 1993, des orages importants ont provoqué des inondations. Il en résulte également des apports d'eaux parasites à la station d'épuration.

Une étude spécifique a été menée, afin de déterminer les insuffisances des structures actuelles, et d'établir un programme de travaux améliorant la gestion des eaux pluviales. Il apparaît que les inondations sont liées au manque d'entretien et à l'envasement du réseau.



### 3) *LE RESEAU ELECTRIQUE*

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau de distribution d'énergie électrique. Les installations sont les suivantes :

- Poste électrique de Luçon,
- Ligne 90 kV Luçon – Mouzeuil
- Ligne 90 kV Beaupuy – Luçon – Sirmière
- Ligne 90 kV Grues – Luçon
- Ligne 90 kV Beaulieu - Luçon

### 4) *LES INSTALLATIONS DE TELECOMMUNICATIONS*

#### *LIAISONS RADIOELECTRIQUES*

La protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception des liaisons hertziennes engendrent des servitudes (PT 2) sur le territoire :

- Station de Luçon,
- Liaison Angles – Luçon,
- Liaison Chaillé-les-Marais – Luçon,
- Liaison La Roche-sur-Yon – Luçon,
- Liaison Luçon – Saint Xandre, reliant les stations de Luçon, lieu-dit « Bel Air » et Saint-Xandre, lieu-dit « La Ribotelière »,
- Liaison Luçon – La Tranche-sur-Mer

#### *LIGNES ET INSTALLATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES (*

Par ailleurs, plusieurs câbles régionaux traversent la commune (servitude PT3) :

- Câble à fibres optiques, tronçon n°3, au nord-ouest de la commune puis, rejoignant en terrain public la RD 746 (à proximité du lieu-dit « Sébastopol ») pour longer cette route jusqu'à la ville,
- Câble à fibres optiques, tronçon n°4, le long de la RD 949 depuis la sortie de la ville jusqu'à la limite de la commune de Luçon avec celle de Saint-Gemme La Plaine,
- Câble n° 307, depuis le centre ville en direction du Nord-Est de la commune. Ce câble, bien que toujours existant sur le terrain, n'est dorénavant plus en service.
- Câble n° 21 08 E, joignant la RD 949 (aux environs du lieu-dit « Porte-Joie » à la RD 50 (au lieu-dit « La Routière »), puis longeant cette route pour rejoindre la commune de Champagné les Marais.

## 5) LA COLLECTE DES DECHETS

Les déchets à Luçon sont gérés par le Syndicat Mixte d'Elimination des Ordures Ménagères (SMEOM) du Pays de Luçon. Le SMEOM est membre du syndicat départemental TRIVALIS.

L'élimination des résidus urbains est effectuée dans une usine de broyage-compostage située sur la commune de Corpe, au lieu-dit « Cargois ».

Une déchetterie avec collecte sélective des déchets apportés, est ouverte au public au lieu-dit « Le Maingreau » sur le territoire des Magnils-Reigniers. Cet établissement est géré par le Syndicat Mixte (Luçon / les Magnils-Reigniers / Chasnais / Lairoux). Six autres déchetteries sont à la disposition des habitants des communes du SMEOM, pour déposer leurs déchets encombrants ou toxiques : Moutiers, Mareuil, Chaillé, Champagné, L'Île d'Elle, La Taillée.

Le ramassage des ordures ménagères est organisé par le SMEOM, à l'aide de deux camions à benne compacteuse. La collecte a lieu 4 jours par semaine dans l'hyper centre et deux jours par semaine dans le reste de l'agglomération. En outre, une trentaine de points de collecte sélective permettent de déposer les déchets recyclables à Luçon.

## B. LES DEPLACEMENTS

### 1) LA VOIRIE

#### LE RESEAU :

Plusieurs voies structurantes du sud de la Vendée se croisent dans l'agglomération luçonnaise :

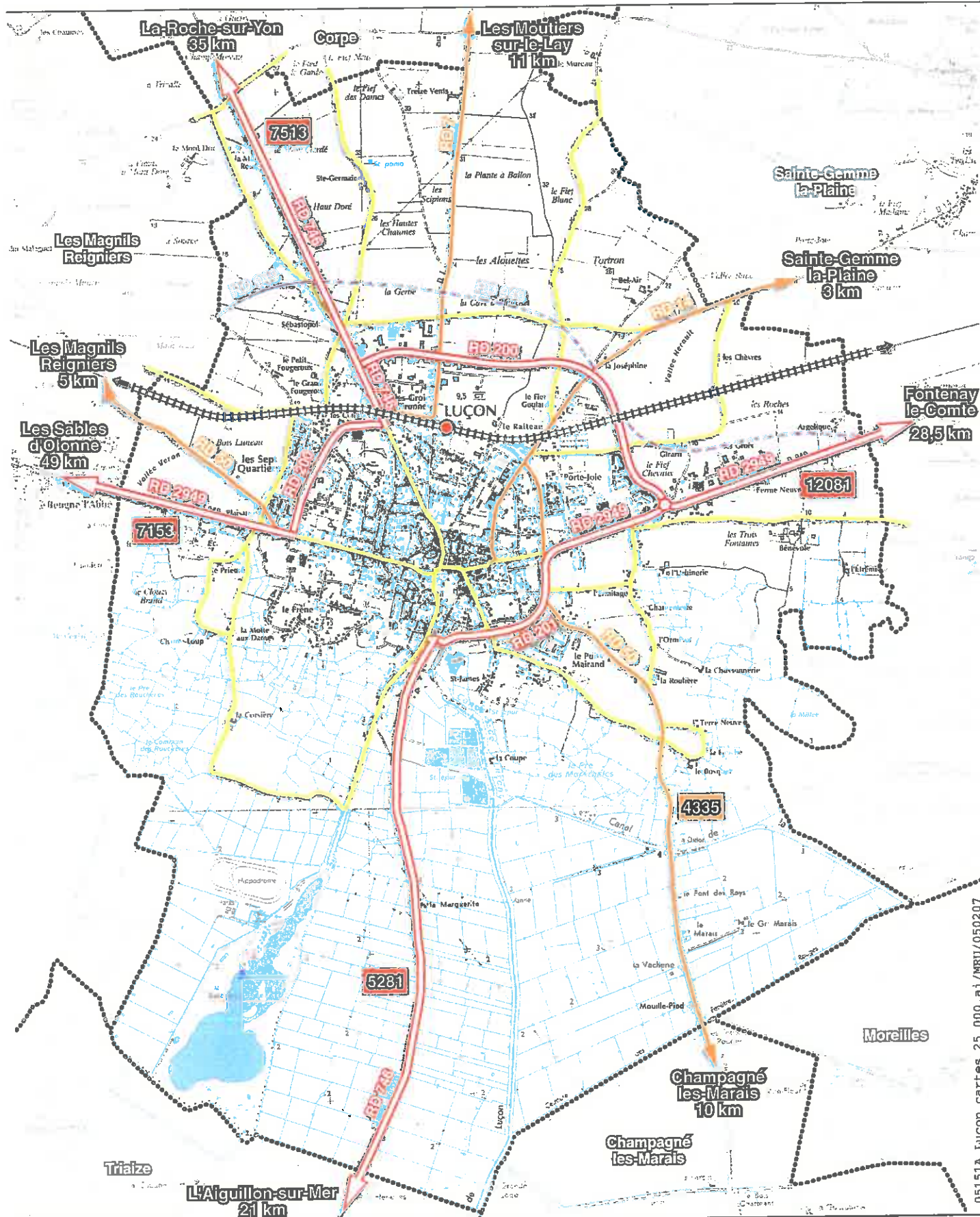
- la RD 2 949 Ouest en direction des Sables d'Olonne,
- la RD 746 en direction de la Roche-sur-Yon,
- la RD 949 Est en direction de la Rochelle, de Fontenay-le-Comte et de Nantes, via la RN 137 et l'A 83,
- la RD 746 Sud en direction de l'Aiguillon-sur-Mer.

La RD 746 et la RD 949 sont classées « Route à grande circulation » et sont soumises à l'application de la Loi Barnier. A ce titre, elles sont visées par les **dispositions relatives à la préservation des entrées de ville**. Les terrains situés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies sont inconstructibles. Les extensions urbaines envisagées, notamment en entrée d'agglomération, devront respecter les reculs imposés.

En outre, certaines infrastructures sont affectées par les **dispositions de lutte contre le bruit**. Ainsi, les voies suivantes ont été classées comme axes bruyants. Les constructeurs devront prendre des mesures d'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit :

RD 746, RD 949 , RD 200-2, RD 201-1 et déviation Nord de Luçon (RD 949) en service.

Par ailleurs, la déclaration d'utilité publique pour le contournement nord de Luçon a été prise le 29 juin et le 6 juillet 1994 (liaison Les Sables d'Olonne / Fontenay le Comte). Son emprise fait l'objet d'un emplacement réservé sur les documents graphiques du POS.



## Les voies de communication

- Axes majeurs
- Réseau secondaire départemental
- Réseau secondaire communal
- Future déviation nord

- Voie de chemin de fer Nantes-Bordeaux
- Gare S.N.C.F. et gare routière
- Trafic MJA (D.D.E. 85)



source : IGN 25 000ème



A ce jour, une partie du contournement Nord (RD 949) a été réalisée, comprise entre la RD 746 en direction de La Roche-sur-Yon et la limite communale occidentale. Les travaux pour la réalisation du contournement, dans sa partie Nord et Est (de la RD 746 à la voie ferrée), sont prévus pour les années 2006-2007 ; l'achèvement du contournement étant programmé pour 2010.

A plus long terme, le projet de déviation Sud-Est (route de Triaize – RD 746 / route de Fontenay le Comte – RD 949) sera raccordée à ce contournement, à l'Est de Luçon, par l'intermédiaire d'un carrefour giratoire.

A terme, l'agglomération de Luçon sera donc déviée, améliorant notamment la fluidité de la circulation en période estivale.

Par ailleurs, le réseau de routes départementales de type radio-concentrique, constitué par les RD 50, 14, 7, 746, 949, 2 949, converge vers l'agglomération depuis les communes limitrophes. Le maillage de la voirie communale vient également compléter le réseau pour une desserte plus fine et dessert les quelques hameaux et écarts répartis sur le reste du territoire.

#### LE STATIONNEMENT :

L'offre actuelle de stationnement public se présente sous forme de parking ou place de stationnement latérale en bordure de voies. Elle est en cours de régularisation par le réaménagement de certaines places. Des zones payantes et des zones bleues ont également été délimitées dans les secteurs centraux notamment.

Les principaux stationnements sont répartis en parkings. 14 parkings ont été répertoriés par les services municipaux, en plus du stationnement linéaire dans chaque rue.

| Localisation des stationnements      | Nombre de places |
|--------------------------------------|------------------|
| Place de la Psalette                 | 9 + 3 cars       |
| Petit champ de foire / gare routière | 65 + 8 cars      |
| Place du Petit Booth                 | 8                |
| Place des Acacias                    | 36               |
| Place du Minage                      | 14               |
| Place Richelieu                      | 38               |
| Place Leclerc                        | 200 + 3 cars     |
| Place Herriot                        | 28               |
| Place de la salle des fêtes          | 8                |
| Le grand champ de foire              | 90 + 8 cars      |
| Parking des anciens lavoirs          | 40               |

Au total, la commune estime à environ 780 places de stationnement réparties entre zones payantes et zones bleues.

### LA CIRCULATION

En tant que voies à grande circulation, les RD 949, RD 2 949 et 746 présentent le niveau de trafic le plus élevé de la commune : 7 513 véhicules / jours en liaison avec La Roche-sur-Yon, dont 6% de poids lourds et 12 081 véhicules / jour sur la RD 949 en liaison avec Fontenay-le-Comte, dont 7,5 % de poids lourds d'après les comptages des services de l'équipement actualisés en 2004.

Le trafic journalier moyen en période estivale supporté par les RD 949 et 746, de l'ordre de 10 000 véhicules / jour, est à l'origine de nombreux encombrements de circulation et provoque des nuisances importantes pour les riverains.

| R.D. | Sens de circulation   | Moyenne Journalière Annuelle | % de Poids Lourds |
|------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| 746  | La Roche-sur-Yon      | 7 513                        | 6                 |
| 746  | Triaize               | 5 281                        | 4                 |
| 949  | Les Sables d'Olonne   | 7 153                        | 7,7               |
| 949  | Fontenay-le-Comte     | 12 081                       | 7,5               |
| 50   | Les Magnils-Reigniers | -                            | -                 |
| 50   | Champagné-Les Marais  | 4 335                        | 8,5               |

Source : DDE Vendée, recensement de la circulation en 2004

La RD 50 en direction de Champagné-Les Marais, autre axe structurant de la commune, subit un trafic plus faible, néanmoins important pour ce type de voie, avec 4 335 véhicules / jour. En effet, près de 400 poids lourds circulent sur cet axe traversant les marais.

### LA SECURITE ROUTIERE :

Concernant la sécurité routière, les informations fournies par la Gendarmerie pour la période 2000- 2005 font état de 67 accidents corporels sur le territoire communal.

Les axes les plus touchés sont la rue De Gaulle et la rue du Maréchal de Lattre pour la partie agglomérée, c'est-à-dire le prolongement de la RD 2949 traversant la ville.

En outre, la RD 949 en direction de Fontenay-le-Comte, la RD 746 vers La Roche-sur-Yon et la rocade Nord (RD 200) sont les voies supportant également de nombreux accidents.

## 2) *LES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE*

### LES TRANSPORTS COLLECTIFS :

La commune est desservie par la ligne de chemin de fer Nantes – Bordeaux, voie ferrée n° 530 La Roche-sur-Yon – La Rochelle.

Un service de bus départemental assuré par la société vendéenne de transport et de tourisme (SOVETOURS) permet également de se déplacer en dehors de la commune. La ligne 140 assure les correspondances avec la ligne SNCF en direction de La Roche-sur-Yon et La Rochelle.

Les cars scolaires desservent la commune et ses environs. Les places de la Gare et du Champs de foire font fonction de gare routière pour les transports en car et bus.

### LES MODES DE CIRCULATION DOUCE :

Les circuits piétons et cyclables sont en développement, notamment dans l'espace rural avoisinant.

Une piste cyclable vient d'ouvrir le long du canal de Luçon, au départ du port au Sud de l'agglomération. Elle reliera l'arrière pays à la baie de l'Aiguillon.

Parallèlement, un circuit pédestre et cyclable communal faisant le tour du plan d'eau est raccordé au réseau intercommunal des Pays Nés de la Mer.

Le chemin des Charrières parcourt les marais, à cheval entre les communes des Magnils Reigniers et l'Ouest de Luçon.

Ces circuits constituent des liaisons pédestres inventoriées au PDIPR de Vendée.



## C. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

### 1) LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

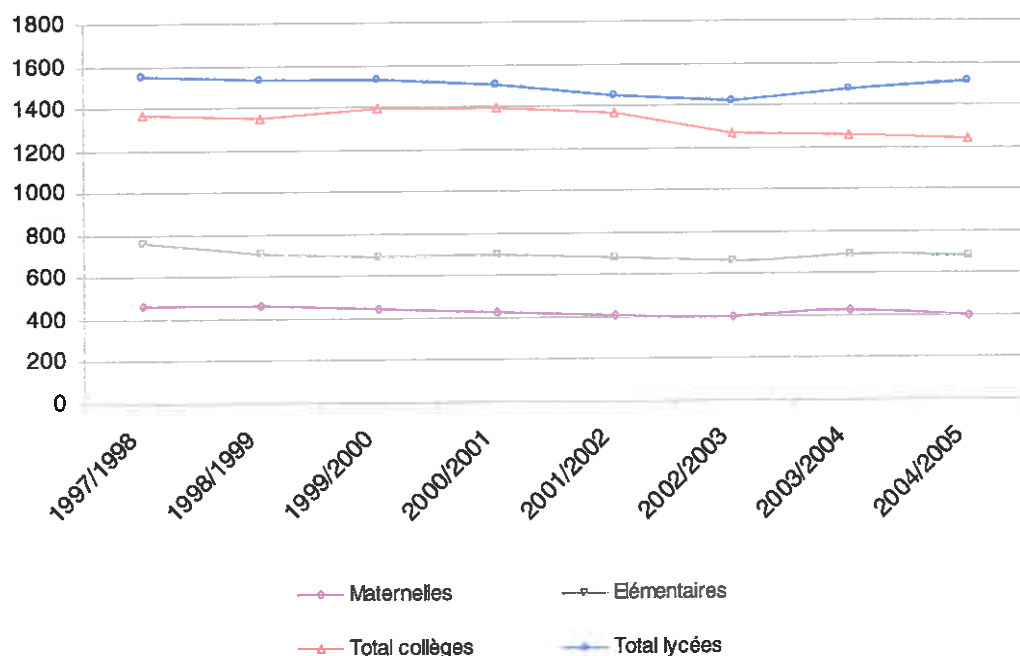
| effectifs<br>scolaires | 1997/1998   | 1998/1999   | 1999/2000   | 2000/2001   | 2001/2002   | 2002/2003   | 2003/2004   | 2004/2005   | Evolution<br>2000/2004 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| <b>Maternelles</b>     | <b>460</b>  | <b>457</b>  | <b>444</b>  | <b>426</b>  | <b>412</b>  | <b>398</b>  | <b>427</b>  | <b>395</b>  | <b>-7,3%</b>           |
| Carrières              | 74          | 71          | 63          | 67          | 76          | 69          | 76          | 66          | -1,5%                  |
| Centre                 | 91          | 86          | 88          | 83          | 79          | 80          | 109         | 106         | 27,1%                  |
| Jean Moulin            | 92          | 102         | 93          | 81          | 79          | 69          | 84          | 68          | -16,0%                 |
| Port                   | 46          | 42          | 38          | 45          | 40          | 36          | 0           | 0           | 100,0%                 |
| Sainte-Anne            | 45          | 46          | 49          | 53          | 46          | 50          | 60          | 58          | 9,4%                   |
| Sainte-Ursule          | 69          | 67          | 66          | 53          | 53          | 44          | 49          | 45          | -15,1%                 |
| Notre-Dame             | 43          | 43          | 47          | 44          | 39          | 50          | 49          | 52          | 18,2%                  |
| <b>Elémentaires</b>    | <b>765</b>  | <b>712</b>  | <b>693</b>  | <b>701</b>  | <b>682</b>  | <b>668</b>  | <b>694</b>  | <b>683</b>  | <b>-2,6%</b>           |
| Centre                 | 260         | 248         | 257         | 263         | 269         | 246         | 257         | 261         | 0,6%                   |
| Jean Moulin            | 169         | 137         | 135         | 138         | 138         | 153         | 148         | 151         | 9,4%                   |
| Notre-Dame             | 172         | 165         | 153         | 158         | 141         | 142         | 157         | 144         | -8,9%                  |
| Sacré-Cœur             | 164         | 162         | 148         | 142         | 134         | 127         | 132         | 127         | -10,6%                 |
| <b>Total Primaire</b>  | <b>1225</b> | <b>1169</b> | <b>1137</b> | <b>1127</b> | <b>1094</b> | <b>1066</b> | <b>1121</b> | <b>1078</b> | <b>-4,3%</b>           |
| <b>Secondaire</b>      | <b>4290</b> | <b>4228</b> | <b>4306</b> | <b>4296</b> | <b>4178</b> | <b>3958</b> | <b>3993</b> | <b>3989</b> | <b>-7,1%</b>           |
| Collège Beaussire      | 368         | 385         | 400         | 390         | 386         | 353         | 324         | 326         | -16,4%                 |
| Collège Sourdy         | 398         | 367         | 375         | 395         | 368         | 334         | 336         | 341         | -13,7%                 |
| Collège Sainte-Ursule  | 602         | 595         | 613         | 610         | 610         | 578         | 595         | 571         | -6,4%                  |
| <b>Total collèges</b>  | <b>1368</b> | <b>1347</b> | <b>1388</b> | <b>1395</b> | <b>1364</b> | <b>1265</b> | <b>1255</b> | <b>1238</b> | <b>-11,3%</b>          |
| Lycée Atlantique       | 921         | 900         | 894         | 841         | 819         | 838         | 909         | 943         | 12,1%                  |
| Lycée Sainte-Ursule    | 283         | 270         | 264         | 292         | 273         | 281         | 287         | 278         | -4,8%                  |
| Lycée Pétré            | 350         | 364         | 372         | 373         | 358         | 309         | 287         | 292         | -21,7%                 |
| <b>Total lycées</b>    | <b>1554</b> | <b>1534</b> | <b>1530</b> | <b>1506</b> | <b>1450</b> | <b>1428</b> | <b>1483</b> | <b>1513</b> | <b>0,5%</b>            |
| <b>TOTAL</b>           | <b>5515</b> | <b>5397</b> | <b>5443</b> | <b>5423</b> | <b>5272</b> | <b>5024</b> | <b>5114</b> | <b>5067</b> | <b>-6,6%</b>           |

Source : commune, 2005

Avec un total de 5 067 élèves en 2004, répartis dans quinze établissements scolaires primaires et secondaires, Luçon propose une offre diversifiée, équilibrée entre enseignement public et privé, général et technique.

Les effectifs sont en baisse sensible : -6,6 % sur la période 2000/2004, avec notamment une diminution de -7,3 % des effectifs de maternelles qui influenceront donc négativement sur l'évolution à court terme des niveaux supérieurs. Alors que les effectifs de lycéens se maintiennent (+ 0,5 % ces quatre dernières années), les collégiens subissent une baisse de -11,3 % sur cette même période.

### Evolution des effectifs scolaires de Luçon



Plusieurs formations techniques sont dispensées à Luçon. Le collège Le Soudry a notamment une section SEGPA. Les autres formations relèvent de l'enseignement supérieur et concernent donc une population estudiantine. Le lycée polyvalent Atlantique prépare au BTS (211 élèves), et le lycée Pétré aux formations agricoles (69 élèves).

L'Ecole des Etablières dispense trois formations de niveau Bac+2 : l'Institut Supérieur des Responsables de l'Animation et du Développement Local (ISRAD : 20 élèves), l'Institut Supérieur des Métiers du Journalisme (ISMJ : 5 élèves), l'Institut Supérieur d'Application des Technologies de l'Information et de la Communication (ISATIC : 20 élèves). Ils occupent notamment les locaux réhabilités du Grand Séminaire.

Au total, 325 étudiants vivent à Luçon.

La ville propose un service d'accueil périscolaire des enfants de maternelle et primaire.

Une halte garderie associative accueille les enfants jusqu'à 6 ans.

## 2) LES AUTRES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Un pôle d'équipements situé au Sud-Ouest de la ville regroupe des équipements sportifs majeurs (stade vélodrome, piscine, salle des sports), la bibliothèque et le centre hospitalier et la maison de retraite ; cette dernière ayant un champ de rayonnement sur le Sud-Vendée. Des aires de jeux sont également installées à proximité de l'Office Municipal des Sports.

Dans le prolongement de la RD 949, à la sortie Ouest de la ville, une nouvelle zone de loisirs, l'espace Plaisance, a été aménagée à l'arrière du collège Le Sourdy. Elle est intégrée au milieu d'un aménagement paysager et sert de salle polyvalente avec parking. A proximité le boulodrome, le centre aéré, un gymnase, un terrain de rugby et quatre terrains de football complètent l'offre d'équipements.

Un autre pôle est localisé au cœur de la ville avec la mairie, la Salle des Fêtes et le Théâtre Millandry.

Le forum des associations est implanté à proximité du Jardin Dumaine.

La base de loisirs de Luçon créée en 1985 au Sud-Ouest de la commune, avec un bassin nautique de 32 ha regroupe des terrains de tennis, une piscine, un centre équestre, le village vacances des Guifettes, une base nautique (activité de voile et canoë-kayak), l'hippodrome, la base ULM et d'aéromodélisme.

A l'Est de la ville de Luçon, à proximité du lycée Atlantique, le stade Michel Phelipon est équipé d'un gymnase accueillant les rencontres de Basket-ball de l'équipe de Luçon. Des problèmes ponctuels de stationnement se posent lors des rencontres importantes, le gymnase n'étant pas équipé de parking.

Les équipements sont bien disséminés dans l'agglomération, favorisant les liens avec les nouveaux secteurs de développement urbain.

Le tissu associatif est particulièrement riche et dynamique au sein de la commune, avec près de 250 associations. Les équipements sportifs et de loisirs bénéficient donc d'une fréquentation importante.





**Hippodrome**



**Base de loisirs des Guiffettes**



**Mairie et Jardins Dumaine**

| <u>Equipements sportifs</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>Equipements et structures de loisirs</u>                                                                                                                                                                                 | <u>Equipements et services sociaux et médicaux</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plaine des sports du Sourdy,<br>Gymnase municipal du Sourdy,<br>Gymnase du lycée Atlantique,<br>Stade J. de Mouzon<br>Stade Phélipon,<br>3 salles de sports,<br>Un tennis couvert,<br>Une salle de tennis de table,<br>La base nautique municipale,<br>Le plan d'eau de Luçon,<br>L'hippodrome des Encloses,<br>La piscine municipale. | Forum des associations,<br>Centre de loisirs « La Motte aux Dames »,<br>Espace Jeunes « Le Campus »,<br>Bibliothèque municipale,<br>Ecole municipale de musique,<br>Cinéma,<br>Théâtre millandry,<br>Cybercentre municipal. | Centre Communal d'Actions Sociales,<br>Service Social Départemental et Service de protection maternelle et infantile,<br>Office HLM,<br>Mission Locale pour l'Emploi, CAF, CPAM,<br>Centre médico-social du Conseil Général de Vendée, MSA,<br>CRAM,<br>CICAS,<br>CEIDRE,<br>CIFI<br>SAO,<br>CLIC,<br>Centre Hospitalier de Luçon,<br>3 résidences pour personnes âgées et un foyer occupationnel,<br>2 sociétés d'ambulances,<br>2 centres médico-psychologiques,<br>7 chirurgiens dentistes,<br>6 infirmiers à domicile,<br>12 médecins généralistes,<br>15 spécialistes |

#### Prévisions – enjeux – besoins

Les modes de déplacement alternatifs à l'automobile devront être mis en avant, qu'il s'agisse des circulations douces, pour les loisirs comme pour les déplacements « fonctionnels », ou des transports collectifs (ferroviaires et busiers), que le projet urbain devra favoriser. Cela devra notamment se traduire par un développement urbain d'une part mixte (habitat – activités – équipements) et d'autre part en continuité de l'agglomération, et des densités urbaines adaptées.

Concernant les continuités douces, des connexions seront à rechercher, particulièrement dans les marais, pour assurer une continuité des liaisons.

Le réseau de voirie doit aussi être pris en compte dans le projet d'aménagement sous plusieurs angles principaux :

- d'abord le nécessaire respect des recuis réglementaire et des prescriptions en matière de nuisances sonores ;
- ensuite l'adaptation à la circulation actuelle et future, notamment en termes d'accessibilité et de sécurité, de contournement, de circulation en ville et de configuration et dimensionnement des voies futures de desserte ;

Le réseau d'assainissement eaux usées – eaux pluviales devra être étendu conformément au zonage d'assainissement.

Certains équipements et services méritent d'être confortés, particulièrement en matière d'équipements administratifs, sportifs. Un complexe sportif paraît manquer, de loisirs (renforcement soulage des Guilfettes), culturels, sanitaire et sociaux (personnes âgées et gens du voyage).

## **B – L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



## II. LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE

### II.1. LE MILIEU PHYSIQUE

#### A. LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

Le territoire communal se situe à cheval sur la plaine calcaire du sud de la Vendée et sur le marais poitevin.

Le marais poitevin est une formation marine qui était occupée, voici 10 000 ans, par le Golfe du Poitou. Ce dernier étant la conséquence directe de la fonte des glaces accumulées durant la glaciation du Würm. Le golfe était parsemé d'îles correspondant à des affleurements de calcaires jurassiques. Le processus de comblement naturel par l'atterrissement des dépôts d'alluvions argileuses fluvio-marines, conjuguée aux aménagements hydro agricoles du début du XIXème siècle, ont contribué à le transformer en une vaste étendue plane, entrecoupée de fossés, canaux et digues.

Le relief plat est donc lié à la nature géomorphologique du Marais Poitevin et au substrat géologique du territoire communal. Deux formations géologiques se distinguent. La première est la **plaine calcaire** au Nord de l'agglomération qui limite le marais. Le relief est faiblement ondulé présente une altitude d'une trentaine de mètres, au nord de la RD 949. La côte maximale atteint 39 mètres, au lieu-dit Le Fief des Dames, au Nord de la station de pompage. La transition avec le marais s'effectue à une cote d'environ 5,00 m NGF, sans pente très marquée.

Les **marais** sont présents sur l'autre partie du territoire. La platitude définit ce type de formations naturelles. L'altitude s'établit généralement entre 2 et 3 m.

L'agglomération est située en position dominante face aux marais, à l'interface de ces deux formations.

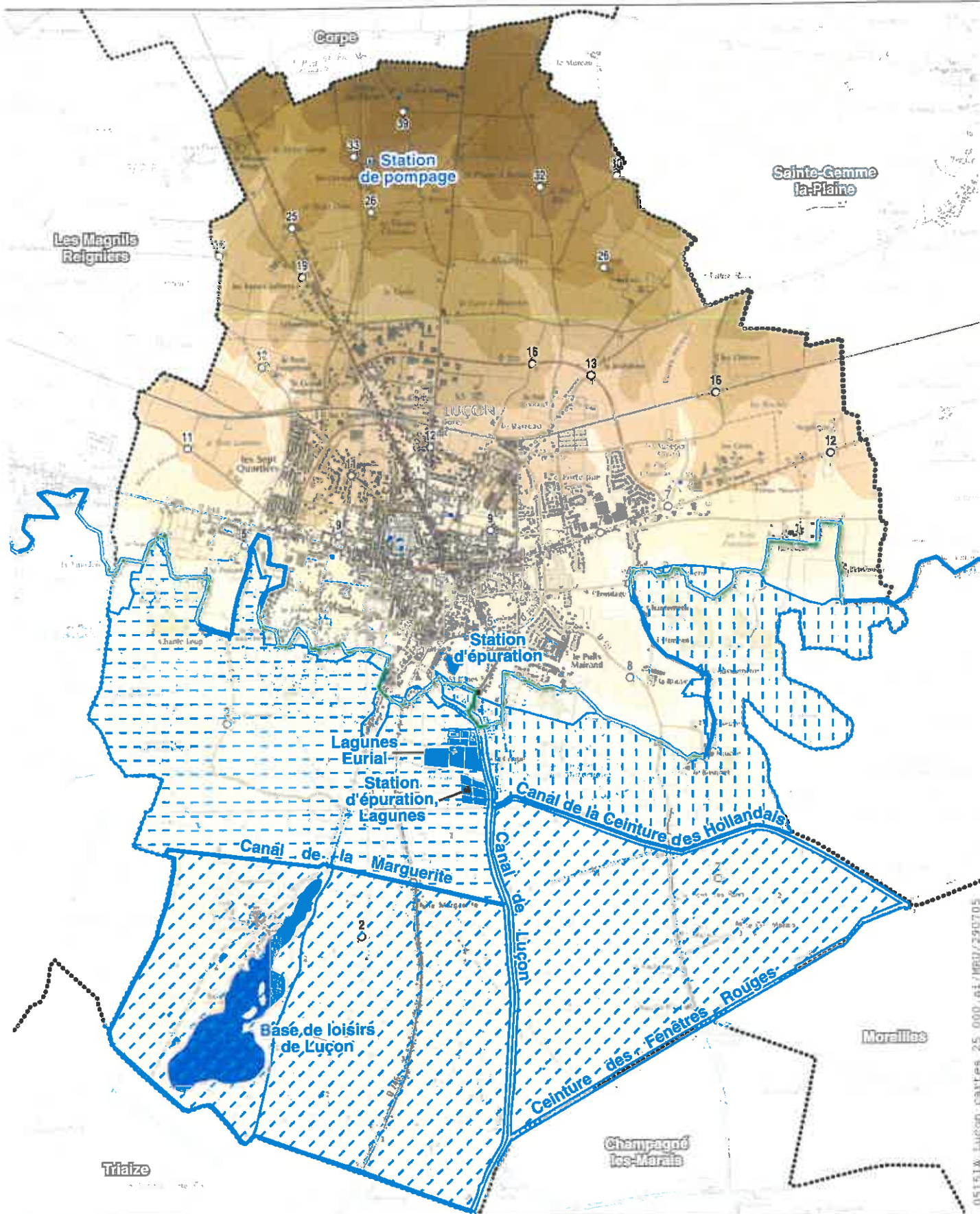
L'hydrographie est caractérisée par un réseau de canaux et de fossés qui assurent l'évacuation des excès d'eau vers la mer, et inversement, l'alimentation en eau des marais en période sèche.

Trois unités hydrographiques recouvrent le territoire de Luçon.

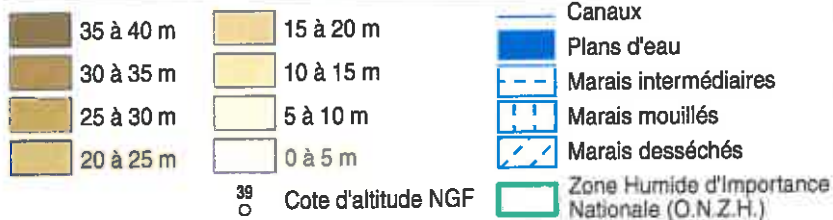
Les « **marais mouillés** », en premier lieu, situés au Nord du canal de la ceinture des Hollandais, ils constituent la zone de contact entre la plaine calcaire et les grands marais ouverts situés plus au sud. Ils ont une fonction de surface d'épandage des crues venues de l'amont. Leur alimentation dépend également de nombreuses sources issues de la nappe phréatique du Dogger.

Les « **marais desséchés** » sont, quant à eux, délimités par le canal de la Marguerite et la ceinture des Hollandais. Ils sont protégés par des digues contre les submersions fluviales ou maritimes.

Enfin, les « **marais intermédiaires** » situés à l'Ouest de Luçon, sont mal protégés contre les arrivées d'eaux continentales et sont sporadiquement inondés.



## Topographie Hydrographie



0 250 500m

source : IGN 25 000ème

Le sud du territoire communal est drainé par une multitude de canaux, vestiges encore en fonction utilisés pour l'assèchement des terres. Le plan d'eau des Guifettes, couvre une quarantaine d'hectares et vient compléter le dispositif hydrographique. La gestion de ce réseau hydrographique complexe, est assurée, de façon plus ou moins indépendante par bassin, par les syndicats de marais. Ceux-ci sont composés des propriétaires associés par zones plus ou moins étendues.

**Les principaux émissaires sont le canal de Luçon, le canal de la ceinture des Hollandais et le canal de la Marguerite.**

En hiver, le canal de Luçon reçoit les eaux de la ceinture des Hollandais. Il peut également servir d'exutoire aux eaux du canal de la Marguerite si son niveau n'est pas trop important. Les bassins de lagunage sont situés en frange du canal de Luçon. Il représente donc l'exutoire du système d'épuration de la ville en période de hautes eaux. Le canal de Luçon s'écoule sur 15 km ; il traverse la partie nord du Marais Poitevin puis se jette dans la baie de l'Aiguillon après les portes à marées de la « Pointe aux Herbes ». Il fait partie du domaine public fluvial, mais de par sa réglementation maritime sur l'exercice de la pêche, il n'est pas classé par rapport à une catégorie piscicole.

Le canal de la Ceinture des Hollandais reçoit directement les eaux continentales venues de l'amont et les évacue par l'intermédiaire du canal de Luçon. En période de basses eaux, il reçoit les eaux de la station d'épuration de Luçon et alimente les marais.

Le canal de la Marguerite reçoit notamment les eaux venues du Bot Bourdin. Il se raccorde au canal de Luçon par une vanne.

## **B. LE SUBSTRAT GEOLOGIQUE**

Le substrat géologique de la commune est principalement composé de roches sédimentaires.

Deux formations géologiques ont été identifiées :

- Alluvions marines du Bri Flandrien (Quaternaire), au sud de l'agglomération. Il s'agit ici d'une argile compacte bleue ou verte (gris olive à l'état sec) très peu perméable que l'on retrouve dans le marais poitevin.
- Calcaires blancs ou marnes du Jurassique moyen (Dogger) situés au nord du territoire communal de Luçon.

Des réserves en eau souterraines sont présentes sur la commune. Une importante zone réservoir a été mise en évidence en bordure du Marais Poitevin. Elle est contenue dans les calcaires du Dogger et est alimenté par les eaux d'infiltration de la plaine calcaire.

Cette nappe est exploitée par la ville de Luçon qui s'approvisionne en eau potable depuis le captage de Sainte-Germaine. Les agriculteurs prélèvent également l'eau afin d'irriguer leurs cultures.

## **II.2. LE MILIEU NATUREL**

---

### **A. LA REPARTITION DES COMPOSANTES DU PATRIMOINE NATUREL**

Le territoire communal de Luçon est situé en frange de deux ensembles naturels :

- au nord, la plaine céréalière,
- au sud, l'ensemble écologique que constitue le marais poitevin. La richesse de cette zone est liée à la diversité des milieux présents, et en particulier, des zones humides. Les différents milieux complémentaires et indissociables sont :
  - la baie de l'Aiguillon et la pointe d'Arçay, avec leurs étendues d'eau saline, les vasières et les prés salés,
  - les polders récents et les marais desséchés, cultivés en partie,
  - les marais desséchés mal drainés (marais intermédiaires, couverts de prairies naturelles).

Les milieux proches de Luçon :

- le marais mouillé : marais inondable bocager (bocage à frêne) et boisé, largement mis en culture,
- le marais desséché : milieu très ouvert entrecoupé par quelques haies de tamaris et de prunelliers ainsi que par les roselières qui bordent les fossés,
- le marais intermédiaire : milieu également très ouvert mais où les cultures sont absentes, avec des secteurs sporadiquement inondés.

L'intérêt écologique de ce secteur tient à l'importante couverture de prairies naturelles humides et au réseau dense de canaux et de fossés.

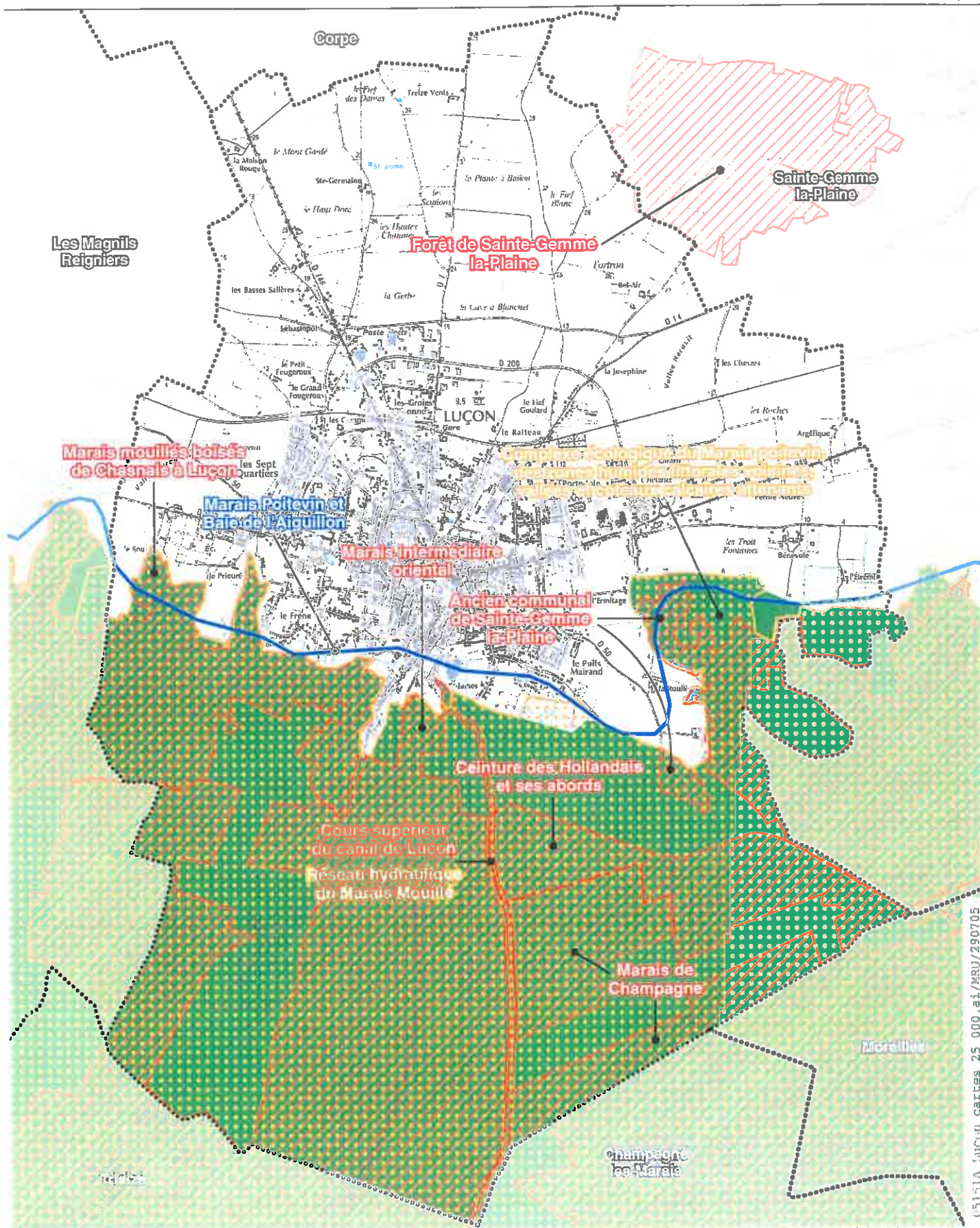
Les boisements sont peu importants à l'échelle communale. Situés aux extrémités Est et Ouest du territoire communal, la plupart sont reconnus car faisant l'objet d'une « servitude d'espaces boisés classés à conserver ou à créer », en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **B. LES SITES D'INTERET**

Luçon est situé aux portes du Marais Poitevin. Une procédure est en cours d'élaboration pour retrouver le titre du parc naturel inter-régional. L'ensemble de la commune est compris dans le périmètre de projet du PNR. La particularité du site tient à l'action conjuguée de la nature (colmatage progressif du golfe par les vases, les argiles et alluvions fluviales) et de l'homme par ses travaux d'assèchement entrepris depuis le Xème siècle.

Le Marais Poitevin compte plus de 200 espèces faunistiques et 700 espèces floristiques protégées.





## Patrimoine naturel

- Proposition de Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000)  
= Z.P.S. du Marais Poitevin
- Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux
- Z.N.I.E.F.F. Type 1
- Z.N.I.E.F.F. Type 2



0 250 500m

source : IGN 25 000<sup>ème</sup>

## 1) ZONES HUMIDES D'IMPORTANCE NATIONALE

La moitié Sud de la commune se situe dans le Marais Poitevin qui est recensé comme zone humide d'importance nationale (FR53100203) par l'Observatoire des zones humides (ONZH).

## 2) INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL

Les fiches descriptives sont annexées à la fin du présent document.

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, il convient donc de tenir compte des secteurs inventoriés **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** par le Conservatoire des Sites. La commune est concernée par deux ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes) :

- N° 5077 : « Réseau hydraulique du marais mouillé ».
- N° 50550000 : Complexe écologique du marais poitevin, des zones humides littorales voisines et coteaux calcaires attenants (Deuxième génération)

La commune recense également des ZNIEFF de type I (secteur de superficie en général limitée caractérisée par un intérêt biologique remarquable, dont l'intérêt exceptionnel justifie la protection totale) :

- N° 5055.0023 : « Ancien communal de Sainte-Gemme-la-Plaine »
- N°5024.0000 : « Forêt de Sainte Gemme La Plaine » (Deuxième génération)
- N° 5077.0001 : « Cours supérieur du canal de Luçon »
- N° 5055.0048 : « Marais intermédiaire oriental » (Deuxième génération)
- N° 5055.0028 : « Ceinture des hollandais et ses abords » (Deuxième génération)
- N° 5055.0022 : « Marais de Champagné » (Deuxième génération)
- N° 5055.0019 : « Marais mouillés boisés de Chasnais à Luçon » (Deuxième génération)
- N° 5055.0034 : « Communal des Magnils Reigniers et bordures »

La commune est également concernée par une **Zone d'Importance Communautaire pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.)**, site ornithologique remarquable, répondant aux critères de désignation de la Directive « Oiseaux ». La partie sud de la commune est donc identifiée en raison des zones humides fortement appréciées par les oiseaux d'eau pour l'hivernage et la migration : PL 13 : « Marais Poitevin et baie de l'Aiguillon »

Près de la moitié du territoire communal est intégrée dans le périmètre proposé pour constituer le futur réseau « **Natura 2000** », qui comprend le Marais Poitevin et la baie de l'Aiguillon. Il bénéficie à ce titre de plusieurs protections, dont :

- Un **Site Potentiel d'Intérêt Communautaire (SIC)** au titre de la Directive « Habitat » : FR5200659 : « Marais Poitevin »
- Une **Zone de Protection Spéciale (ZPS)**, portant désignation du site Natura 2000 du Marais Poitevin : FR 5410100 : « Marais poitevin »

## C. LA GESTION DE LA QUALITE DES EAUX

Afin de prendre en compte cette sensibilité particulière, il importe d'intégrer les dispositions retenues par le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 qui met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de planification issu de la loi sur l'eau de 1992 et de la directive européenne 2000/60/CE. Elaboré par un Comité de Bassin, celui-ci définit pour 15 ans, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, les orientations de gestion et les aménagements nécessaires pour les atteindre.

Celui-ci est relayé à un l'échelon local par les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), élaborés par une Commission Locale de l'Eau, sur une unité hydrographique plus restreinte mais cohérente. Détenant une portée juridique dans le domaine de l'eau, les décisions administratives publiques doivent être compatibles avec les dispositions arrêtées. La loi de 1992 énonce ainsi que "lorsque le schéma a été approuvé, les décisions prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives et applicables dans le périmètre qu'il définit doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ce schéma. Les autres dispositions administratives doivent prendre en compte les dispositions du schéma". Après approbation du SAGE, la Commission Locale de l'Eau (CLE), qui a été en charge de son élaboration, peut être amenée à formuler un avis sur les projets des maîtres d'ouvrages.

**Située sur le bassin versant du Lay, la commune de Luçon est concernée par ce SAGE dans sa partie Ouest.**

**Elle est également située dans le périmètre du SAGE de la Sèvre Niortaise et Marais Poitevin, à l'Est du territoire communal.**

Le périmètre de ces deux SAGE a été arrêté le 29 avril 1997. L'état d'avancement est le même. Le programme d'actions est en cours d'écriture. Les objectifs ont été fixés. Ils devraient être approuvés fin 2008 – début 2009. Le PLU devra alors être mis en compatibilité.

Le SAGE préconise l'amélioration de la qualité de l'eau avec un respect des normes de qualité des eaux destinées à être potable et un respect des objectifs de qualité pour assurer une bonne fonction biologique. Ensuite, en termes de gestion quantitative et d'inondations, le SAGE vise à renforcer la sécurité d'alimentation en eau potable, respecter les débits d'étiage et diminuer le risque inondation. Enfin, pour la préservation des milieux naturels, il prône une bonne fonction biologique des cours d'eau, la protection des poissons et la restauration de ces milieux.

Les SAGE préconisent en outre la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme afin de pérenniser leur protection. Un zonage naturel est notamment conseillé pour ce type de milieux et doit intégrer, à minima, des prescriptions particulières concernant l'interdiction d'affouillement, d'exhaussement du sol, de drainage et de construction. Des dérogations sont toutefois prévues pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes, et pour les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

La carte de qualité générale des cours d'eau (Agence de l'Eau Loire-Bretagne, 1997-1999) indique que le canal de Luçon et le canal de la Ceinture des Hollandais sont en classe 3 (qualité mauvaise). Aucun objectif de qualité n'a été défini sur ces canaux. Les principaux usages humains de l'eau des marais sont la pêche et l'agriculture (abreuvement du bétail, installations d'irrigation).

La nappe phréatique située dans la plaine de Luçon est exploitée principalement pour l'irrigation. Cette nappe sert également à l'alimentation en eau potable de Luçon, à la réalimentation estivale du marais desséché et à la réalimentation du plan d'eau de la base de loisirs de Luçon.

#### Prévisions – enjeux – besoins

Les secteurs naturels sensibles doivent continuer à être protégés de plusieurs façons : par la limitation ou l'interdiction des constructions nouvelles, des défrichements de bois et haies les plus intéressants, des affouillements et exhaussements, de la pollution des eaux et des sols.

Le rôle paysager de la végétation ne devra pas être sous-estimé pour limiter les cohabitations incompatibles.

En particulier, le marais au Sud, classé Natura 2000, devra faire l'objet de mesures de protection adaptées. Les ruisseaux, canaux et zones humides doivent être protégés par des mesures adéquates en termes d'urbanisation, comme de qualité de l'eau. L'assainissement collectif doit être développé vers les nouvelles zones d'urbanisation future et les eaux pluviales nécessitent une gestion adaptée.

Le captage d'eau potable mérite également d'être protégé.

Les accès aux sites naturels les plus intéressants devront être facilités sans excès et les itinéraires de promenade être lisibles.



### III. L'ANALYSE PAYSAGERE

---

La lisibilité du paysage communal est en grande partie guidée par l'occupation des espaces naturels. Ainsi, l'agglomération s'inscrit entre les **plaines cultivées** au nord et le marais vendéen au sud.

Les caractéristiques morphologiques de la commune se résument donc à des vallonnements légers au nord, où règne une agriculture intensive. Les espaces sont ouverts et ponctués par quelques boisements ou fermes isolées. La culture fourragère est la production dominante, et notamment le maïs.

Au sud, les marais offrent un maillage de canaux, associé à une trame **bocagère** assez dense, à proximité de l'agglomération.

Au contact de ces deux unités paysagères, c'est la ville qui s'étend plus généreusement vers le nord.

Luçon, comme de nombreuses villes, est marquée par le développement des zones d'activités économiques à la périphérie de la ville (à l'est principalement). Les bâtiments et leurs abords sont en contact immédiat avec les espaces agricoles alentours. Pour le visiteur arrivant depuis le Nord de l'agglomération, la **lisière urbaine** est donc très franche, sans transition avec les plaines cultivées. Les extensions en cours et futures de la ville vers le Nord (ZAC du Bois Luneau, Lotissement de la Haute Plaine à l'Ouest, secteurs économiques au Nord et à l'Est) devront intégrer cet enjeu d'insertion paysagère, pour une perception plus qualitative des abords de la ville, en lien avec la réalisation du contournement Nord.

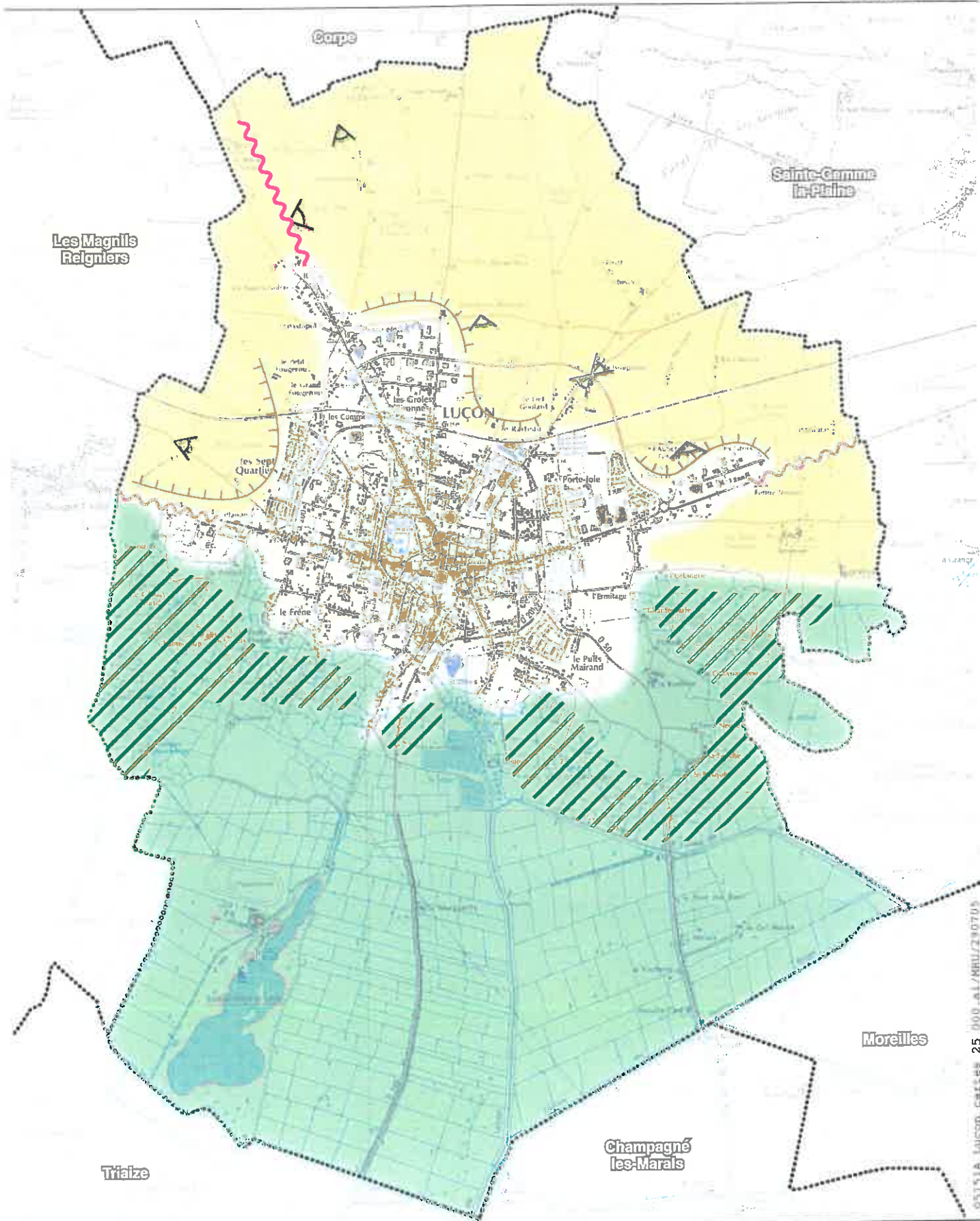
Les perceptions visuelles varient selon les situations d'observation.

Depuis les axes traversant les espaces ouverts au nord (RD 746, RD 14...), les vues sont larges et embrassent les limites d'urbanisation très distinctement.

Quelques repères visuels forts émergent de la silhouette de l'agglomération : le clocher de la cathédrale, le château d'eau, l'habitat collectif (cité Biron, cité Nau) et les silos et hangars industriels (entre la gare et le cimetière).

Depuis les espaces de marais au sud, les perceptions sont conditionnées par la présence des haies et boisements. La qualité des perceptions vers la ville tient de l'imbrication forte du bâti et du végétal. En effet, les façades se dessinent très discrètement à travers les ramures et feuillages des arbres.

Avec les espaces urbanisés du centre-ville, les franges sud du marais constituent les éléments d'intérêt paysager majeur de la commune (les abords du centre aéré la Motte aux Dames en sont un exemple représentatif).



## Patrimoine paysager

- Plaine agricole (cultures de maïs)
- Marais (essentiellement prairies)
- Frange urbaine bocagère
- Ouvrures visuelles
- Repères visuels
- Sensibilité du contact urbanisation/espaces naturels
- Entrées de ville à préserver



source : IGN 25 000<sup>ème</sup>

## **IV. LE DIAGNOSTIC URBAIN**

---

### **IV.1. APPROCHE HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

---

La ville semble née du contact entre le fond du golfe des Pictons et d'une antique voie Est-Ouest reliant la côte aux villes de l'intérieur. Un léger relief a favorisé l'implantation d'un monastère. A partir de ce premier noyau, partent des voies secondaires.

La structure urbaine d'origine très ancienne est étirée le long de l'axe de communication Est-Ouest. Elle présente une excroissance vers le Sud, le long du canal de Luçon. Au milieu de cet ensemble, se situent la cathédrale et son enclos, sur le site de l'ancienne abbaye. Des maisons coloniales sont regroupées à proximité, entre l'actuelle rue du port et l'ancien port Macquignon. Le nord de la ville est occupé par deux couvents et le séminaire. Tous les trois construits au cours du XVIème siècle, leurs enclos vont bloquer pendant près de trois siècles le développement de la ville dans cette direction.

Le centre ancien de Luçon s'est donc constitué autour de la cathédrale et de la place du Général Leclerc. L'activité portuaire de la ville a favorisé une extension de l'urbanisation vers le sud, rue du Port, le long de laquelle subsistent encore quelques maisons bourgeoises du XIXème siècle.

Cette désaffectation se traduit aujourd'hui par une vaste place, dénommée Place du Port, bordée par les quais (quai ouest, quai nord).

Le bâti dense caractérisant le centre ancien, avec des ruelles étroites, s'ouvre sur deux espaces majeurs : le jardin Dumaire et le jardin de l'Evêché.

Les constructions se sont également implantées au nord, vers la gare, autre lieu stratégique d'échanges. La voie SNCF a d'ailleurs constitué une barrière physique pour l'expansion urbaine. Quelques constructions se sont cependant implantées au-delà.

Cette densité urbaine et la quasi-absence d'espace disponible au cœur de la ville a conduit à implanter un vaste pôle d'équipements (sportifs, hospitaliers) en périphérie du tissu ancien.

L'extension urbaine s'est ensuite effectuée de part et d'autre du centre, en fonction des disponibilités foncières. L'ossature urbaine de la ville est ainsi relativement équilibrée.

## IV.2. LA FORME URBAINE

### A. LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien est organisé autour de la cathédrale dont le réseau de voirie très différencié fait apparaître plusieurs types d'îlots :

- *Les îlots de petites tailles* (90 m x 40 m) tels que ceux limités par les rues Georges Clémenceau, de la Vieille Cure, Ste Anne, de l'Industrie, des Gentilhommes, A. Vinçonneau...

Le tissu est dense et continu, les constructions sont implantées à l'alignement et ne sont desservies que sur un côté. Les parcelles ont une superficie qui varie entre 200 et 400 m<sup>2</sup> avec des façades de 10 à 15 m de largeur et une emprise construite à 95 %.

La hauteur du bâti est de R + 3 (R = rez-de-chaussée).

- *Les îlots de tailles moyennes* (230 m x 60 m) qui jouxtent le noyau bâti du centre. Ils sont formés, pour les principaux, par les rues M. Rambaud, du 1<sup>er</sup> Dragon, Dumaine, Godard.

Le tissu bâti est dense et continu ; les constructions sont implantées à l'alignement (toutefois quelques constructions dérogent à ce principe).

Les parcelles ont une superficie comprise entre 400 et 1 000 m<sup>2</sup> avec une emprise construite à 50 %.

La hauteur du bâti est de R + 1 / R + 2.

La continuité du bâti est assurée soit par les constructions, soit par les murs.

Les coeurs d'îlots sont utilisés par des jardins.

- *Les îlots de grandes tailles* (300 m x 150 m). Ils sont délimités par l'avenue de Verdun, la rue des Meuniers, la rue des Grands Moulins et la rue de Paris, pour les principaux.

Le tissu bâti est en ordre continu et les constructions sont implantées en majorité à l'alignement.

Les parcelles sont profondes avec une superficie de 1 400 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 30 %.

La hauteur du bâti est de R + 1 / R + 2.

La continuité bâtie est assurée ; cependant quelques interruptions bâties existent dans les îlots construits sous forme de lotissement.

Dans le centre ancien, sont implantés la plupart des commerces et des services, ainsi que des constructions remarquables par leur architecture et leur dimension :

- la cathédrale,
- le grand séminaire,
- les halles,
- le collège Ste Ursule.





**Captage d'eau potable de Sainte-Germaine**



**Paysages de marais**



**Paysages urbains**

De plus, il faut noter la qualité paysagère du jardin Dumaine, vaste espace ouvert, au sein d'un tissu urbain dense et peu perméable (c'est-à-dire un front urbain continu offrant peu de liaisons vers le cœur d'îlot).

Par ailleurs, la caserne de gendarmerie avenue du Président Wilson, occupe une superficie d'environ 12 ha : le quartier Hoche et le terrain de gendarmerie Hoche.

La richesse et la diversité du patrimoine communal ont conduit les élus à mettre en œuvre une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Créées par la loi du 7 janvier 1983, les Z.P.P.A.U.P. ont vu leur intitulé complété par la loi du 8 janvier 1993 sur les paysages. Cette adjonction confirme et renforce la vocation de cette procédure à prendre en compte l'ensemble des éléments patrimoniaux dans leur diversité et leur pluralité, pratique qui prévalait dans le traitement des abords de monuments historiques qu'elle devait améliorer. Elle conforte également la capacité de cet instrument à intervenir sur des espaces à protéger et à mettre en valeur, indépendamment de l'existence d'un monument historique.

Créée par le préfet après accord du conseil municipal, la Z.P.P.A.U.P. constitue une servitude annexée au P.O.S. sur le respect de laquelle, l'Architecte des Bâtiments de France exerce un contrôle a priori au travers de son avis conforme.

D'autre part, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat vient de s'achever. Pour autant, peu de logements vacants ont bénéficié d'opérations de réhabilitation. La ZPPAUP impose notamment des contraintes n'encourageant pas ces réaménagements.

## B. LES QUARTIERS PERIPHERIQUES

A la trame urbaine particulièrement dense du centre ancien, les quartiers périphériques opposent une trame beaucoup plus lâche et hétérogène. Parfaitement organisé, d'abord le long des principales voies, la succession des extensions récentes, (de part et d'autres des boulevards Phelipon, de l'Océan, en périphérie d'agglomération le long de la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de la rue du Président De Gaulle), a engendré le développement d'un tissu urbain cohérent, assez concentrique à partir du noyau ancien. Si celui-ci est avant tout caractérisé par une vocation résidentielle quasi exclusive, le tissu développé le long des grands axes est beaucoup plus diversifié, de par l'intégration de grands équipements (quartiers d'habitat, groupes scolaires, collège et piscine) et de pôles commerciaux.

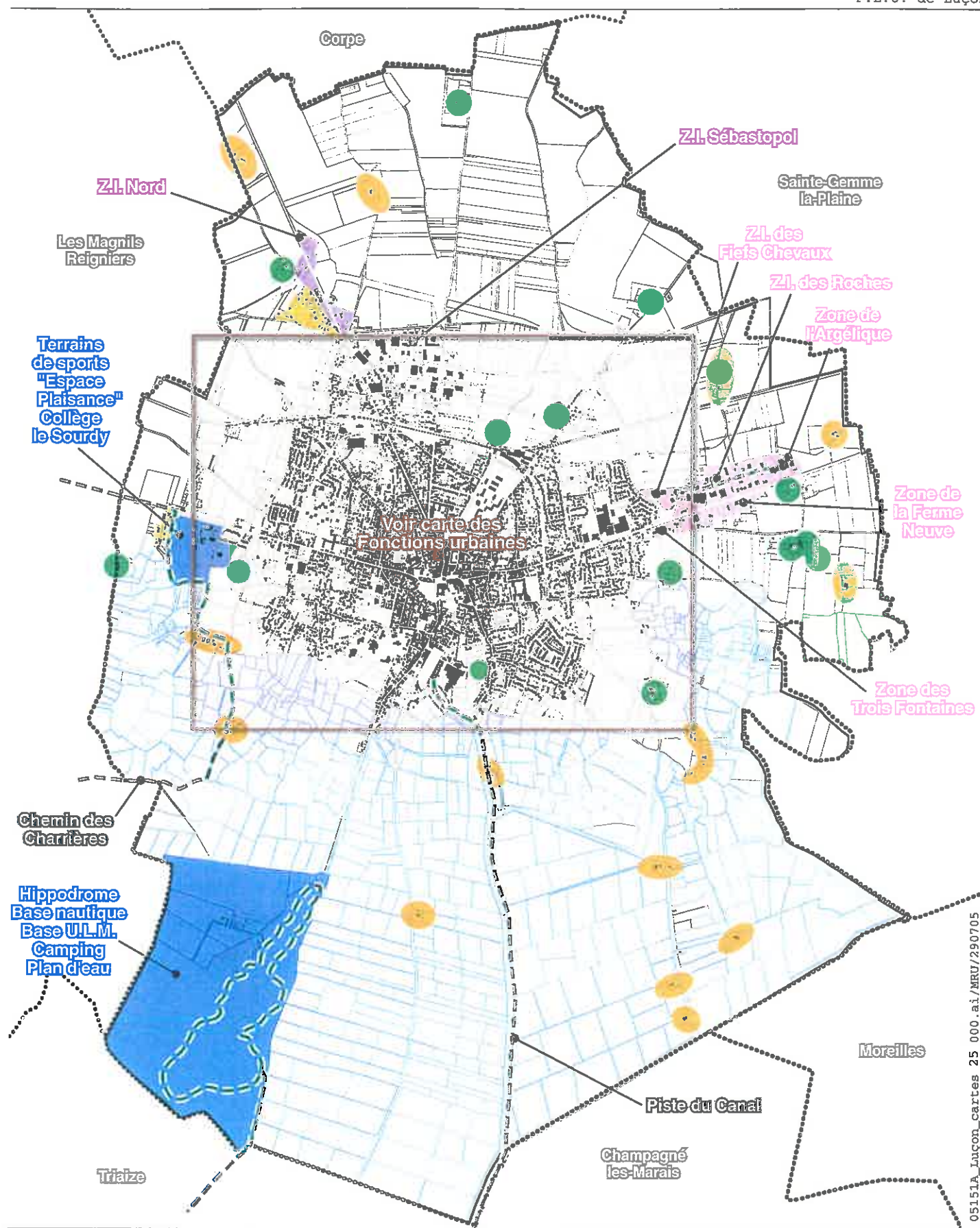
- En périphérie, *la fonction résidentielle* se traduit par des formes de bâti relativement homogènes : des grands ensembles de logements collectifs et des opérations de logements de type pavillonnaire.
- Le tissu pavillonnaire est particulièrement organisé au sein de la trame urbaine. L'Est de l'agglomération est le secteur le plus développé par cette forme de bâti. Les premières constructions de type pavillonnaire situées plus à l'Ouest, sont alors peu organisées et linéaires, à l'image du chemin des loges ou de la rue Richelieu.

Les opérations successives plus récentes sous forme de lotissements ont développé une structure proche des micro quartiers desservis par une voie en impasse, comme les secteurs du Puits Mairand, Porte Joie, la Rabandière, les Sept Quartiers ou l'Estrella. La densité est relativement importante : en moyenne 15 logements à l'hectare. Agrégés les uns aux autres, ils forment de vastes secteurs résidentiels à caractère monofonctionnel, parfois localisés à proximité d'équipements structurants (Rue du président De Gaulle ou Boulevard Phélipon). Ce schéma est reproduit plus récemment à l'Ouest avec le lotissement de la Haute Plaine et à l'Est avec le lotissement de l'Hermitage.

En dépit d'époques de construction différentes, ce tissu dégage une certaine homogénéité. En effet, les constructions de niveau rez-de-chaussée plus combles sont implantées au centre de la parcelle, en retrait systématique de plusieurs mètres de l'alignement et des limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace. Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissant au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires. Le contraste avec le caractère "minéral" du centre ancien est également important puisque le retrait des pavillons par rapport aux voies de communication atténue l'impact visuel sur les façades par ailleurs très fréquemment masquées par des haies végétales denses (type "thuyas") alignées sur la rue. Ce type de plantations a pour effet de renforcer le caractère privatif de ce type de tissu résidentiel.

Les grands ensembles de logements collectifs se composent de bâtiments d'habitations pouvant atteindre R + 5 (cité Biron, cité Nau). Ces immeubles construits à la fin des années 1970 sont implantés sur une seule et même parcelle, entourés d'espace vert.

- **Les activités commerciales** se présentent sous deux formes spécifiques : tandis que les petits commerces sont parfaitement insérés en rez-de-chaussée des constructions du centre ancien, certains se sont implantés à l'entrée Est de l'agglomération, dans la zone d'activités afin de bénéficier de son effet "vitrine" et de la proximité des grandes surfaces. Des pôles commerciaux de proximité constitués de moyennes surfaces sont également installés au cœur des quartiers résidentiels à l'Ouest de la ville, à proximité de la caserne des pompiers et du grand séminaire. Les bâtiments présentent une architecture sommaire des volumes importants aux bardages clairs.
- Les bâtiments **d'activités industrielles et / ou artisanales**, engendrent un impact visuel assez fort sur l'agglomération principale. Certaines activités sont encore intégrées au sein du tissu urbain, comme la laiterie EURIAL Poitouaine située près du Port, Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE) soumise à déclaration. Implantée au cœur de la ville, elle engendre parfois des nuisances olfactives. Au Nord-Est de la ville, l'entreprise Libaud, la CAVAC et son silo de stockage de céréales, présentent un impact visuel fort en raison du volume imposant des bâtiments. La plupart des établissements sont regroupées dans les zones d'activités Route de la Roche sur Yon ou Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Pour autant, les habitations situées à proximité du Parc Economique de Sébastopol subissent des nuisances engendrées notamment par l'entreprise Libaud (fabricant de matériaux de construction). Celles-ci se traduisent par des plaintes de riverains gênés par de fortes vibrations du sol.



05151A\_Luçon\_cartes 25 000.ai/MRU/290705

## Répartition des fonctions sur la commune

- Habitat récent type pavillonnaire
- Habitat diffus
- Activités industrielles et/ou artisanales
- Activités commerciales

- Exploitations agricoles
- Equipements d'intérêt collectif
- Occupation agricole et naturelle
- Circulations douces : piste cyclable et cheminement piéton



0 250 500m

source : cadastre communal



# Fonctions urbaines

## Activités

- Commerciales
- Commerces de centre-ville, répartition diffuse
- Industrielles et/ou artisanales
- Agricoles

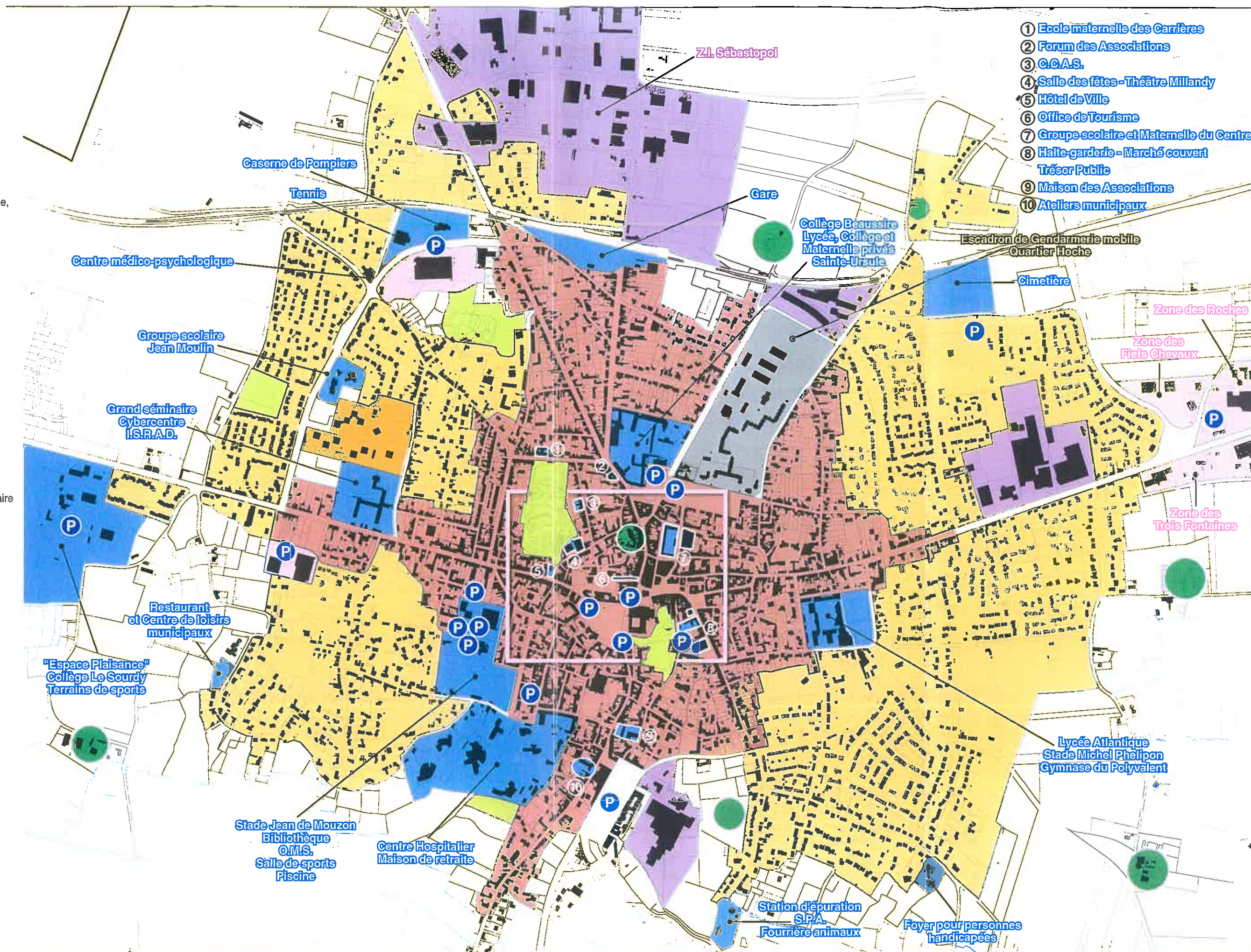
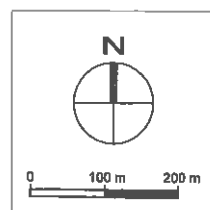
## Equipements

- D'intérêt collectif
- Espaces verts publics
- P Stationnements

## Habitat

- Ancien
- Récent, ensemble de logements collectifs
- Récent de type pavillonnaire

source : cadastre communal



- ① Ecole maternelle des Carrières
- ② Forum des Associations
- ③ C.C.A.S.
- ④ Salle des fêtes - Théâtre Millandy
- ⑤ Hôtel de Ville
- ⑥ Office de Tourisme
- ⑦ Groupe scolaire et Maternelle du Centre
- ⑧ Halte-garderie - Marché couvert
- ⑨ Maison des Associations
- ⑩ Ateliers municipaux



Il conviendra donc de limiter l'installation de nouvelles habitations à proximité de ce secteur.

Le bâti de type industriel se caractérise notamment par une forte emprise au sol et des volumes imposants occasionnant un impact visuel important. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades en bardages métalliques de couleur claire traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti. L'impact est d'autant plus important lorsque les abords immédiats des bâtiments demeurent vierges de toute construction, ce qui a pour effet de dégager le champ de vision sur les locaux principaux. En outre, le relief particulièrement plat et la faible hauteur du bâti caractérisant l'agglomération tendent à souligner la verticalité de ces constructions en arrivant depuis le Nord.

→ *Les grands équipements d'intérêt collectif* ont également une volumétrie importante les rendant de suite identifiables en tant qu'équipements structurants. La forte densité de la trame verte aménagée aux abords des constructions périphériques participe notamment à leur intégration en limitant les co-visibilités directes (Espace Plaisance, collège Le Sourdy, Centre Hospitalier et Maisons de retraite).

Le secteur des Guifettes et les équipements associés sont à considérer comme l'un des principaux pôles de loisirs de la commune.

### **C. LES ECARTS**

Le bâti dans les écarts prend la forme de fermes isolées, grands volumes simples (Bénévole, la Ferme Neuve...).

La fonction résidentielle cohabite donc avec l'activité agricole présente au Nord de la commune.

La réhabilitation ou la transformation de bâti existant en logement doit être entre autres, conditionnée par la possibilité d'assainissement sans rejet hors propriété (épandage) et par un éloignement par rapport aux activités agricoles (bâtiments-dépôts-zones d'épandage, etc...) susceptibles d'exposer les locaux d'hébergement aux nuisances.

## V. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

---

### V.1. UN PATRIMOINE VARIE ET PROTEGE

---

La vieille ville de Luçon renferme de nombreux monuments protégés dans le cadre de la ZPPAUP dont le plus prestigieux est certainement la cathédrale qui date du XIV<sup>e</sup> siècle.

#### A. LA ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager est créée par arrêté du 26 décembre 2000. Celle-ci annule le périmètre de protection des 500 mètres autour des monuments historiques situés dans la zone.

#### B. LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSES A L'INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- cathédrale, classée à l'inventaire des monuments historiques le 9 août 1906,
- cloître de la cathédrale, classé à l'inventaire des monuments historiques le 2 avril 1915,
- chapelle XVII<sup>e</sup> du couvent des Ursulines, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 6 janvier 1927,
- cheminée peinte du XVII<sup>e</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 12 rue De Gaulle, inscrite à l'inventaire supplémentaire le 19 mai 1988,
- évêché : façades et toitures, à l'exception du cloître de la cathédrale, aile Est en totalité, y compris la bibliothèque, bâtiment des archives diocésaines, orangerie et communs, puits dans le jardin, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 31 décembre 1992.
- château d'eau, classé à l'inventaire des monuments historiques le 10 février 1992, et ancienne usine d'électricité attenante, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 31 juillet 1991.
- une maison, située 9 place Edouard Herriot, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 5 décembre 1984.

## V.2. LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles recensent quatorze entités archéologiques (issues de la liste Patriarche) sur le territoire communal et sont désignés ci-après :

- 85128 0001 AH Le pré des Rouchères :  
Motte ou ouvrage d'assèchement
- 85128 0002 AH La Gerbe / La Maison Rouge :  
Enclos quadrangulaire
- 85128 0003AH L'Etrenière :  
Enclos carré
- 85128 0004 AH Cave de la Rabandière :  
Fossé
- 85128 0005 AH Le Fief Goulard :  
Enclos rectilinéaire, enclos gallo-romain et enclos d'époque indéterminée
- 851280006 AH Place Richelieu Cathédrale Ste-Marie,  
Abbaye Notre-Dame :  
cimetière d'époque moderne ; cathédrale et monastère du haut moyen-âge.
- 85 128 0007 AH 3 rue des Chanoines :  
Citerne
- 85128 0008 AH Chevet de la cathédrale 10 Place des Acacias :  
urne gallo-romaine
- 85 128 009 Le Fief Goulard : Enclos rectilinéaire
- 85 128 0010 Place Richelieu Cathédrale Ste-Marie,  
Abbaye Notre-Dame :  
Monastère
- 85 128 0011 Le pré des Maréchaux :  
Four à sel
- 85 128 0012 Terre Neuve :  
Four à sel
- 85 128 0013 La Chussonnerie (Les Ilattes) :  
Four à sel
- 85 128 0014 La Chussonnerie (Les Ilattes) :  
Four à sel

Pour l'essentiel, les traces archéologiques identifiées sur le territoire communal de Luçon remontent à une époque qu'il n'a pas encore été possible de déterminer. Les différentes entités répertoriées sont localisées sur les documents graphiques.

Toutes les entités inventoriées sont soumises à l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.



Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas concerné par les textes relatifs à l'archéologie préventive. Toutefois, il peut participer à la préservation du patrimoine archéologique identifié notamment :

- par la délimitation de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme
- par la délimitation de zones N à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### Prévisions – enjeux – besoins

La dynamique de protection et de valorisation du centre-ville, de ses extensions et des quartiers excentrés, par une réglementation adaptée et l'intervention municipale, doit demeurer, voire être renforcée. La ZPPAUP est l'outil adéquat en ce sens. Sur ses franges, le PLU pourra apporter des compléments en terme de protection réglementaire.

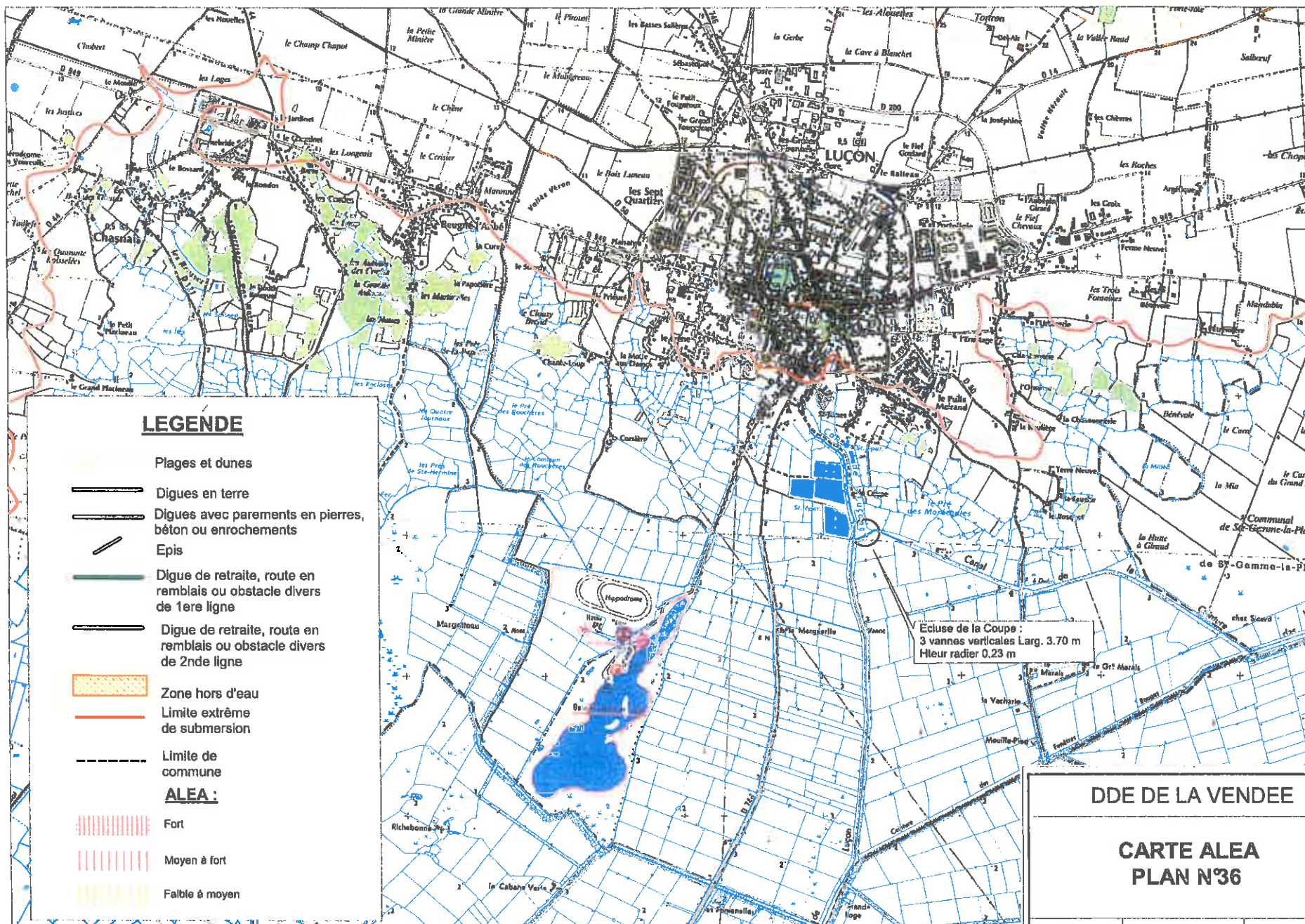
Le bâti traditionnel doit être préservé, tant dans son architecture que dans son implantation, sans toutefois fermer la porte à des projets d'architecture contemporaine de qualité. La densité devra être recherchée dans la zone agglomérée, particulièrement en son centre.

En outre, le centre doit conserver son rôle de pôle de centralité, regroupant habitants, commerces et équipements, tous accessibles aisément. Il doit rester un lieu de vie.

Dans les écarts, l'urbanisation nouvelle doit demeurer limitée.

Plus ponctuellement, les monuments historiques et les sites archéologiques devront bénéficier d'une protection efficace.

projet joint n°1



DDE DE LA VENDEE

**CARTE ALEA  
PLAN N°36**



Responsable: PSU  
Dessiné: JPP

Echelle: 1 / 25 000  
Rapport: 55 1040

## VI. LES RISQUES ET NUISANCES MAJEURS

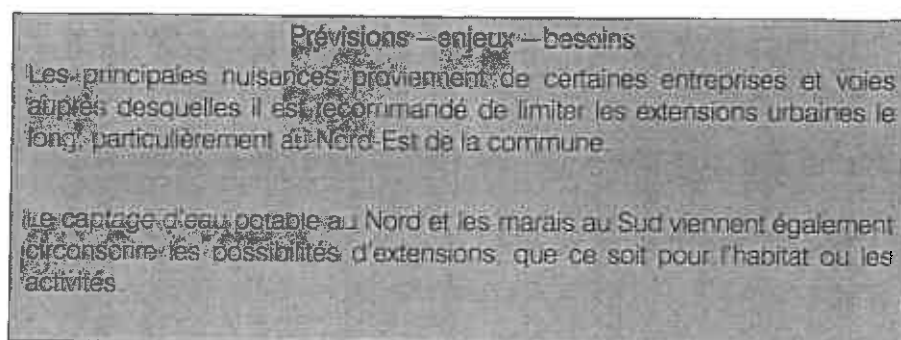
Le dossier départemental des risques majeur indique que la commune est soumise aux risques suivants :

- Risque d'inondation terrestre de niveau 3 (sans enjeu humain).
- Risque technologique dû au transport de matières dangereuses sur le réseau routier (RD 746 et RD 949) et sur le réseau ferroviaire (ligne SNCF La Roche-sur-Yon – La Rochelle).
- Risque de submersion marine, l'atlas de submersion marine du littoral vendéen a été publié en juin 2002 ; la partie sud de la commune de Luçon, jusqu'en limite du bourg est soumise à un aléa (cf. carte ci-jointe) ; 11 arrêtés de catastrophe naturelle (dont 8 inondations et 3 mouvements de terrain) ont été prononcé entre 1991 et 1993.

En outre, on recense plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation : la CAVAC, DEMOLITION LUCONNAISE DE VEHICULES, EURIAL POITOUAINE, RMTP et SOVENREC.

Certaines voies de circulation sont classées par l'arrêté préfectoral recensant les voies routières et ferroviaires bruyantes (cf le chapitre relatif aux déplacements dans le présent diagnostic).

Le captage de Sainte-Germaine fait l'objet de mesures de protection (cf le chapitre relatif aux équipements dans le présent diagnostic).







## **C – LES DISPOSITIONS DU PLU**

---

# I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (ART. L121-1 DU CODE DE L'URBANISME)

## I.1. EQUILIBRE ENTRE FONCTIONS ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

| Objectifs en terme de développement durable | Thème                                                            | Choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maîtriser l'urbanisation                    | Besoins démographiques d'ici 2016 et projet communal quantitatif | Le développement urbain, fondé sur des prévisions fines, sera respectueux de l'équilibre entre l'urbain et le rural. En effet, il ne favorise pas la concentration de l'habitat dans la commune même, ni ne repousse ce développement au-delà des frontières communales. 90 à 95 logements annuels correspondent à une consommation globale d'environ 70 hectares en 10 ans, adaptée aux besoins de la Commune. Près de 100 ha vierges sont classés en zone U ou AU afin de prévenir la rétention foncière (estimée à 30%), mais le fait que plusieurs secteurs soient fermés à l'urbanisation évitera toute urbanisation non contrôlée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                             | Renouvellement urbain                                            | Visites de terrain et réflexions internes ont permis de recenser plusieurs sites se prêtant à des opérations de renouvellement urbain pouvant occasionner la création de logements (construction neuve ou bien rénovation), voire éventuellement, voire éventuellement l'accueil d'équipements ou de services ou la restructuration d'espaces publics.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                             | Localisation de l'urbanisation                                   | La Commune souhaite œuvrer dans le sens du développement durable en favorisant de plus fortes densités en milieu urbain qu'auparavant. Pour cela, elle supprime le COS, ne recourt au CES que dans certaines zones, permet de monter à des hauteurs un peu plus élevées grâce à l'extension de la zone UA et aux modifications de l'art.10, et supprime les retraits entre constructions sur une même propriété, ce qui laisse la possibilité d'atteindre certaines densités en zone agglomérée et dans ses extensions.<br><br>Les secteurs d'urbanisation future, classés en 1AU ou 2AU, sont localisés au sein ou en extension de la zone agglomérée.. Ils forment l'essentiel du potentiel de développement urbain communal.<br><br>Concernant les écarts, seul celui de la Fauche, au Sud-Est, présente un profil plutôt adapté à l'accueil de quelques constructions supplémentaires.                                                                                                                                                           |
| L'environnement                             | La préservation de l'environnement                               | Les espaces verts, réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opérations d'ensemble, assurent une présence végétale en milieu urbain qu'il est nécessaire de préserver. Ces espaces devront également être développés dans le cadre des opérations futures.<br><br>Le marais constituent les premiers éléments constitutifs des espaces naturels sensibles à préserver. La forêt de Sainte-Gemme et le périmètre de captage d'eau potable, ainsi que, plus près des habitations, les rives du canal de Luçon et le secteur de la Motte aux Dames, sont protégés par un zonage adéquat. Ces sites ne pourront qu'éventuellement accueillir de petites installations liées aux services publics. Dans les petits écarts (Nr), les extensions et annexes sont limitées en taille. La localisation d'espaces verts à réaliser sur les orientations d'aménagement et de bois et haies à préserver concourra également à mieux intégrer les constructions nouvelles, d'habitat comme d'activités. Le PLU protège également les zones humides. |

|                                       |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le potentiel économique de la commune | Développer l'industrie, l'artisanat, le tourisme, le tertiaire et le commerce | <p>Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être nuisantes ou consommatrices d'espace pourront s'implanter dans les zones d'activités. Celles-ci privilégient avant tout l'accessibilité et la synergie entre activités, d'où une localisation préférentielle le long de la voie de contournement Nord de la commune. Ces espaces répondent aux besoins repérés dans le cadre du diagnostic, tant pour les activités à dominante d'industries, d'artisans ou de logistique que de celles de commerces ou de bureaux. En particulier, les activités de production sont plutôt attendues au Nord – Nord-Ouest, tandis que celles de commerces et de tertiaire à l'Est. Ces sites pourront naturellement accueillir de nouvelles activités désirant s'implanter sur la commune, mais également permettre à des entreprises localisées en zone agglomérée de déménager sur des sites plus adaptés à leurs besoins en terme d'espace, d'accessibilité et de cohabitation avec les riverains.</p> <p>Par ailleurs, l'activité touristique sera développée au sein de la zone agglomérée et dans les marais, mais, pour ce dernier cas, elle sera bien encadrée.</p> <p>Les actions sur le stationnement (normes assouplies pour le commerce et renforcées pour l'habitat, nouveaux parkings), les interventions sur les espaces publics et la densité favoriseront la pérennisation de la structure commerciale urbaine et donc la centralité.</p> |
|                                       | Préserver l'activité agricole                                                 | <p>Le zonage A recouvre la majeure partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger, en particulier le marais. Toute présence d'exploitation agricole pérenne dans un écart génère une protection efficace par un classement en A de l'exploitation.</p> <p>Faciliter l'exercice de leur métier pour les agriculteurs et renforcer cette activité nécessite en outre de rendre réglementairement possible l'agrotourisme. Cela est autorisé par les art. 1 et 2 de la zone A.</p> <p>La multiplication de secteurs de développement urbain plutôt qu'un seul et même grand quartier permet de répartir les impacts de la suppression de terres agricoles sur plusieurs agriculteurs, plutôt que de les concentrer sur un nombre limité d'entre eux.</p> <p>Enfin, l'exploitation des terres agricoles pourra naturellement être maintenue dans les zones naturelles et d'urbanisation future en l'attente des projets.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## I.2. PREVISION DE CAPACITES SUFFISANTES ET MIXITE SOCIALE ET DES FONCTIONS

| Objectifs en terme de développement durable | Thème                                                            | Choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le renouvellement urbain et l'urbanisation  | Besoins démographiques d'ici 2016 et projet communal quantitatif | Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation futures, ajoutées aux capacités résiduelles en zone agglomérée, correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions démographiques. Le rythme de développement (90 à 95 logements par an, soit 930 en 10 ans) correspond à un rythme un peu plus fort que celui établi depuis 1999. Il concourt également à une légère croissance du rythme de développement démographique, à savoir environ + 950 habitants d'ici 10 ans, soit une croissance démographique annuelle proche de 1%. Cet important potentiel est à la hauteur du rang de Luçon, entre Vendée et Charente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| La mixité urbaine et sociale                | Localisation de l'urbanisation                                   | <p>La moitié environ des espaces d'urbanisation future pourront être aménagés à court ou moyen terme, classée en U ou 1AU, l'autre moitié le sera à moyen et long terme, classée en 2AU. Ces extensions urbaines ont systématiquement lieu dans le prolongement de la zone agglomérée. Elles sont appelées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif et sont réparties géographiquement en plusieurs secteurs, ce qui concourt à une certaine mixité, tout en privilégiant l'implantation à proximité du centre et des équipements collectifs et activités économiques artisanales et commerciales.</p> <p>Cette extension de la zone agglomérée favorisera renforcera la centralité.</p> <p>L'urbanisation planifiée par tranches successives (zones 1AU et 2AU) permettra à la Commune de proposer des capacités de construire adaptées à son niveau d'équipement (voirie, assainissement, écoles...).</p> <p>La cohérence des aménagements est assurée par des dispositions réglementaires précises (art. 1 à 4 et 6 à 10 notamment), elles-mêmes issues d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable fiable. Les opérations prévues dans les zones d'urbanisation future pourront porter sur l'ensemble du secteur ou être réalisées par tranches successives. Des schémas de principe sont intégrés aux orientations d'aménagement. Pour renforcer cette assurance, la Commune tient à garder un contact étroit avec les aménageurs tout au long de la conception du projet, voire même pourrait intervenir dans le cadre opérationnel (elle pourra, si elle en ressent le besoin, recourir à des outils tels le DPU, la ZAC et / ou le lotissement communal). D'ores et déjà, l'outil ZAC est désigné pour l'aménagement du secteur du Bois Luneau, à l'Ouest.</p> |
|                                             | La mixité des fonctions                                          | <p>Comme en zone d'habitat, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono-fonctionnelle. Les commerces, activités artisanales, bureaux et équipements collectifs sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat.</p> <p>Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la Commune de vouloir favoriser une certaine synergie entre activités ou commerces en spécialisant des zones d'accueil pour ces types d'occupation du sol. Le développement des zones d'activités majeures est réfléchi à une échelle intercommunale. A l'échelle locale, la Commune propose le développement de ses activités industrielles, artisanales et tertiaires au Nord et à l'Est de son territoire dans des sites classés en zones AU, ainsi que le développement du commerce et du tertiaire en zone agglomérée et dans les extensions urbaines. On garde ainsi une proximité directe entre lieux d'habitat et lieux de travail.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                      |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La mixité urbaine et sociale (suite) | Le cadre de vie : équipements et espaces verts | <p>L'offre d'équipements va être renforcée et diversifiée avec la création du nouveau complexe sportif, l'amélioration de l'offre culturelle et touristiques, l'accueil de structures d'hébergement de personnes âgées au Bois Luneau ... La localisation préférentielle de ces équipements et services à la population privilégie là encore la zone agglomérée et ainsi la proximité avec les quartiers d'habitat existants et futurs.</p> <p>Un traitement paysager de qualité sera également imposé pour les nouveaux quartiers (préservation de l'essentiel des haies bocagères notamment).</p> <p>D'autres équipements, encore non décidés aujourd'hui, pourraient voir le jour au gré des besoins et des opportunités. Des espaces vierges ou des bâtiments désaffectés, parfois encore privés, sont disponibles pour cela.</p>                                                                                                                                                                                             |
|                                      | La mixité sociale                              | <p>Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement, devront intégrer une certaine mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. Maisons de ville et petits collectifs pourront être ponctuellement implantés aux côtés de ce type de logements. Des espaces verts seront créés afin de constituer des "poumons" à l'intérieur de ces zones, le plus souvent sous forme de véritables coulées vertes.</p> <p>La Commune souhaite renforcer son parc de logements sociaux. Aussi, la volonté de produire de la mixité sociale devrait la conduire à introduire la réalisation de logements sociaux dans le cadre des opérations d'aménagement futur. 10% de logements sociaux sont donc exigés dans l'essentiel des zones AU d'habitat. D'autres opérations pourraient éventuellement voir le jour en ville, au gré des opportunités.</p> <p>Un foyer logement et une résidence pour personnes âgées sont prévues dans le cadre de la ZAC du Bois Luneau.</p> |

### I.3. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

| Objectifs en terme de développement durable | Thème                             | Choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le renouvellement urbain et l'urbanisation  | Localisation de l'urbanisation    | La localisation privilégie la proximité de la zone urbaine limite ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Le cadre de vie en ville                    | Les déplacements                  | <p>La proximité entre lieux d'habitat, d'activités et surtout d'équipements sera profitable au recours aux modes dits de "circulation douce" (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans un but de limiter les nuisances apportées à la qualité de l'air.</p> <p>Afin de faciliter les déplacements des habitants et de limiter le trafic de transit et d'améliorer les conditions de sécurité, notamment en ville et dans certains quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le contournement Nord sera achevé dans les années à venir,</li> <li>la Commune et le Conseil Général réfléchissent également à une future déviation Sud-Est.</li> </ul> <p>Les accès nouveaux sur les voies départementales sont limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité.</p> <p>Les zones d'aménagement futur comprennent un réseau de voirie indicatif compatible avec leurs propres besoins et formant parfois de nouvelles liaisons interquartiers plutôt que des dessertes en impasse (cf. les Orientations d'aménagement). Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec parfois la nécessité éventuelle de créer un giratoire.</p> <p>Des réaménagements ponctuels sont également prévus en ville pour sécuriser certains itinéraires et en rendre d'autres plus fonctionnels.</p> <p>Le stationnement en ville sera légèrement renforcé, notamment pour les cars et à proximité du Lycée de l'Atlantique. Dans les futures zones d'urbanisation, étant donné l'évolution de la multi-motorisation, il devra être satisfaisant au regard des programmes.</p> <p>Une place est également faite aux déplacements piétons et cyclistes grâce à des cheminements et aménagements cyclables à préserver et à créer (cf. PADD, Orientations d'aménagement et documents graphiques), en ville comme dans les extensions urbaines et en campagne.</p> <p>La Commune réfléchit également à la faisabilité de la création d'un service de transports collectifs urbains.</p> |
|                                             | L'assainissement et l'eau potable | <p>La station d'épuration dispose de capacités suffisantes pour permettre le traitement des nouveaux effluents émis.</p> <p>Les zones d'urbanisation futures devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif et les réseaux internes devront être implantés dans un souci de cohérence à l'échelle du secteur entier.</p> <p>Les dispositifs non collectifs existants et à venir seront contrôlés, conformément à la Loi sur l'Eau.</p> <p>La collecte des déchets doit être facilitée, notamment dans le cas des voies en impasse.</p> <p>En outre, une bonne gestion des eaux pluviales passe par l'implantation de nouveaux bassins de rétention au gré des opérations urbaines, afin de d'écarter les crues et de décanter les eaux de ruissellement. La rétention des eaux pluviales à la parcelle est également un moyen efficace respectueux du développement durable.</p> <p>Le réseau d'eau potable dispose de capacités suffisantes pour permettre l'accueil des futures constructions.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Objectifs en terme de développement durable    | Thème                                       | Choix retenus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le patrimoine architectural et l'environnement | La préservation du patrimoine architectural | <p>Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones d'habitat en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain : centre-ville, zone péricentrale, écarts. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant.</p> <p>La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (cf. art. 1 et 2 de la zone N), permettra de préserver ces constructions traditionnelles.</p> <p>Le recours à l'article L123.1.7 permet de protéger le patrimoine archéologique. En ville, la ZPPAUP et la présence de monuments historiques permet également de préserver la qualité architecturale.</p>                                                                                                                                              |
|                                                | La préservation de l'environnement          | <p><i>cf. également ci-avant pour la question de l'assainissement et ses interactions avec l'environnement et pour celle des déplacements et de la qualité de l'air.</i></p> <p>Les zones A et N recouvrent la majorité du territoire communal.</p> <p>La création de zones naturelles permettra de préserver les espaces de qualité : en particulier le marais et la forêt de Sainte-Gemme, zones d'intérêt écologique. Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant.</p> <p>Le captage d'eau potable bénéficie dorénavant d'un règlement apte à y empêcher la dégradation du milieu.</p> <p>Des coupures vertes seront exigées entre certaines zones d'habitation et d'activités afin de limiter les nuisances et d'offrir des itinéraires de promenade.</p> <p>Ces protections sont associées à celles de boisements majeurs (EBC) et de haies, qui n'étaient jusqu'à présent pas protégées par le POS.</p> <p>Les zones humides et inondables sont également recensées afin d'assurer leur protection.</p> <p>Les rejets en rivière seront limités par l'extension du réseau d'assainissement, la création de bassins de rétention et le contrôle des dispositifs.</p> |

## II. MOTIFS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL

### II.1. LE DECOUPAGE EN ZONES

La mise en œuvre du PLU traduit les objectifs de développement spatial et de protection que s'est assignée la Commune et par conséquent modifie l'affectation et la superficie des différentes zones POS en y associant des évolutions réglementaires adaptées.

#### A. LES ZONES D'HABITAT MAJORITAIRE

Pour tenir compte de la forme urbaine de l'agglomération, la commune a adapté le découpage du secteur aggloméré en fonction de la typologie existante du bâti et des perspectives d'évolution qu'elle souhaite y inciter.

##### 1) LA ZONE UA

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 160 hectares. Elle recouvre le tissu ancien, traditionnellement dense où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Elle englobe le centre historique et ses extensions les plus anciennes qui se caractérisent également par leur densité. Une grande part de cette zone est couverte par la ZPPAUP.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité. Les constructions sont à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre. Les fronts urbains sont plus affirmés et les volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Evolution du périmètre : La zone a été étendue afin d'intégrer quelques maisons de la rue des Carrières et de la rue Richelleu, où la morphologie urbaine s'apparentait clairement à ce type de zone, ainsi qu'au droit d'infrastructures ferroviaires urbaines, jusqu'à présent classées UF au POS, zone supprimée au PLU.

##### 2) LA ZONE UB

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 259 hectares. Elle concerne un tissu pavillonnaire plus récent que la zone UA. Le paysage urbain de la zone UB y est d'ailleurs différent : implantation des bâtiments plus souvent en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives, degré de « végétalisation » plus important, vocation quasi exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

La zone UB comprend un centre UBa correspondant à des bâtiments de grande taille (logements collectifs, Grand séminaire et Caserne de gendarmerie mobile) et un secteur UBb pour de petits quartiers excentrés à densité généralement moindre. Un petit secteur UBc autorise les constructions mais sous réserve de certaines prescriptions relatives aux protections contre les inondations.



**Evolution du périmètre :** Outre la modification de périmètre UA / UB précitée, la zone est étendue au droit des parties de zones INAb du POS aujourd'hui aménagées (ou sur leur totalité le cas échéant). Quelques logements situés le long de l'avenue du Maréchal Juin ont été extraits de la zone d'activités pour leur conférer un statut identique à celui des quartiers d'habitations. De plus, un petit secteur NC inséré en zone urbaine est reclassé UB car il n'a plus du tout de vocation agricole. A l'inverse, une parcelle à l'Ouest de cette zone UE, destinée à l'activité, est extraite de la zone UB. En outre, quelques parcelles localisées à proximité, aujourd'hui bâties mais situées en zone Natura 2000, sont reclassées en Nr, qui empêche toute construction d'habitation neuve.

Le secteur UBa regroupe les secteurs UBa et UBb du POS, dont le règlement était très proche. La zone UB du PLU incorpore également les secteurs urbains excentrés classés NB au POS, avec un classement UBb, d'où l'évolution assez marquée de la surface couverte par le zonage global UB. Y sont également ajoutés quelques parcelles du secteur du Fougeroux, desservis par tous les réseaux, et le hameau de la Fauche où quelques terrains en dents creuses deviennent constructibles. UBi était auparavant classé en INAb.

### 3) LA ZONE 1AUB

**Délimitations de la zone :** La zone s'étend sur une superficie de 60 hectares. Les secteurs sont répartis sur des îlots non bâtis de la zone agglomérée et sur ses franges.

Il s'agit de zones bénéficiant de la proximité des réseaux aux capacités suffisantes et dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme. Elles sont destinées principalement à l'accueil d'habitat, mais également à des constructions aux fonctions compatibles avec l'habitat. Leur localisation privilégie la continuité de la zone agglomérée et la proximité des réseaux d'assainissement, tout en tenant compte de la présence d'activités agricoles et de sites naturels à préserver. Leurs superficies répondent aux besoins communaux en matière de développement démographique.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone est découpée en 3 secteurs, 1AUB1, 1AUB2 (avec un sous-secteur 1AUB2a) et 1AUB3. Leur règlement est légèrement différent afin de prendre en compte des unités foncières de base, implantations, hauteurs, normes de stationnement et exigences d'espaces verts, différentes selon les sites : 1AUB1 correspond à de petits secteurs, 1AUB2 à la ZAC du Bois Luneau (avec le sous-secteur 1AUB2a dont le règlement rappelle quelques caractéristiques de la zone UA) et 1AUB3 à des grands secteurs d'urbanisation future.

**Evolution du périmètre :** La zone 1AUB (ex INAb) a été réduite au profit des zones aujourd'hui bâties et donc reclassée partiellement en zone UB. Il n'y a pas de création de nouvelle zone 1AUB à partir de zones naturelles ou agricoles. En revanche, la zone du Bois Luneau, fermée au POS (classée IINA) est ouverte par le présent PLU grâce au classement 1AUB, étant donné que les réseaux qui la desservent disposent de capacités suffisantes.

A l'inverse, le basculement inverse s'opère pour la partie Est de la zone du Raiteau et la zone « Entrée Ouest », car les capacités des réseaux y sont jugées insuffisantes, particulièrement en matière de sécurité routière et de voirie.

4) **LA ZONE 2AUB**

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 72 hectares. Elle est composée de secteurs où les voies publiques et carrefours, la voirie, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate, n'ont pas tous une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. La zone 2AUB devrait accueillir majoritairement des habitations. L'urbanisation est prévisible à long terme. Elle correspond à des sites classés situés dans le prolongement de la zone agglomérée et des secteurs 1AUB.

Evolution du périmètre : La zone 2AUB, ex IINA, est modifiée partiellement, avec d'abord les deux derniers points évoqués pour la 1AUB. En outre, la partie Ouest du Raiteau était jusqu'à présent classée NC où il est prévu que l'agriculteur en place y déménage les dernières installations qui lui restent vers un siège mieux localisé. Enfin, cette zone du Raiteau est étendue vers le Nord afin de ne pas mélanger l'habitat et les activités dans ce secteur.

De la même façon, les secteurs du Fougeroux et de Chantermerle - Puits Mairand passent de NC à 2AUB afin de permettre l'accueil des populations nouvelles tel que prévu par le PADD.

## B. LES ZONES D'ACTIVITES ET AUTRES ZONES SPECIFIQUES

### 1) LA ZONE UE

**Délimitations de la zone :** La zone s'étend sur une superficie de 123 hectares. La zone permet l'implantation d'activités économiques de tous types, voire d'équipements collectifs, qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Elle couvre les zones d'activités de la commune, ainsi que certaines activités importantes isolées au sein de la zone agglomérée.

Les secteurs UEa et UEb du POS sont fondus en un seul secteur UEa, et le UEc devient UEb.

Ces nouveaux secteurs UEa et UEb, localisés à l'Est, privilégient l'implantation d'activités légères afin d'éviter une cohabitation avec des activités lourdes, facteur potentiel de dysfonctionnements divers. Le secteur UEb diffère quelque peu du UEa en terme d'interdiction (art.1), d'accès, d'implantation et de hauteur.

**Evolution du périmètre :** Comme en zone d'habitat, la zone UE intègre désormais des secteurs entiers ou partiels auparavant classés 1NAe au POS et aujourd'hui occupés.

Des échanges UE - UB ont été réalisés comme dit précédemment à proximité de l'avenue du Maréchal Juin. Un site classé NC Route de Bel Air et déjà occupé par une construction est transformé en UE afin d'y permettre l'implantation d'une nouvelle activité à court terme, alors que les zones AU ne disposent pas encore des aménagements nécessaires pour cela.

A l'inverse, près de l'entreprise Eurial, une partie de la zone UE est reclassée en Nde afin d'y installer un bassin de décantation des eaux pour le prétraitement des eaux pluviales.

### 2) LA ZONE 1AUE

**Délimitations de la zone :** La zone s'étend sur une superficie de 104 hectares. Elle couvre les zones d'activités futures envisagées au Nord et à l'Est de l'agglomération.

Le secteur 1AUEa s'appuie sur la même logique réglementaire que le secteur UEa précité.

Par ailleurs, la liste des sous-secteurs 1NAe1 à 1NAe5 est supprimée, les informations spécifiques à chacun d'entre eux étant reprises dans les documents graphiques et les orientations d'aménagement.

**Evolution du périmètre :** La zone ne subit pas de profonde mutation. Seuls quelques secteurs bâtis passent en UE et une correction est apportée en terme de statut de zone à urbaniser. En effet, entre le Raiteau et le Fief Goulard, le secteur de développement économique classé 1NAe au POS est certes desservi par des réseaux limitrophes, mais d'une part ces derniers ne disposent pas des capacités suffisantes aujourd'hui en terme de desserte routière et de sécurité, d'où un classement en 2AU, d'autre part le classement pour activités risquent de générer une trop forte proximité avec l'habitat, d'où le reclassement en zone 2AUB.

3) **LA ZONE 2AUE**

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 47 hectares. Elle couvre les secteurs réservés pour une urbanisation à vocation d'activité à moyen - long terme.

Evolution du périmètre : La zone est fortement étendue dans le secteur dénommé Vendéopôle entre la zone agglomérée et Sainte-Gemme. Il s'agit de pouvoir y autoriser à très long terme et en lien avec cette Commune, le développement d'activités économiques de grande ampleur et nécessitant une très bonne accessibilité au réseau de voirie. En outre, la zone est étendue au droit de l'ancienne zone 1NAe précitée.

4) **LA ZONE UL**

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 17 hectares. Elle couvre des sites d'équipements collectifs existant en périphérie d'agglomération, dont les caractéristiques d'implantation ou architecturales diffèrent des constructions en zone UB. Un secteur ULgv est réservé à l'accueil des gens du voyage

Evolution du périmètre : Un secteur UL est créé à la Motte aux Dames pour inclure l'équipement de loisirs existant, à la place d'une partie de l'ex zone NAL. Le secteur ULgv est créé sur un site classé NC au POS.

5) **LA ZONE 1AUL**

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 4 hectares. Elle couvre la partie Sud de la zone UL du Sourdy, permettant une extension ultérieure du parc d'équipements en cas de besoin.

Evolution du périmètre : La zone reprend le secteur NAL précité. En revanche, la zone NAL de la Motte aux Dames est supprimée, faisant place à la zone UL précitée et à la zone Nn sur tout le territoire couvert par la zone Natura 2000. De plus, au zonage POS INAL des Guifettes et de la Papotière, est préféré un zonage NI au PLU, mieux adapté à ces sites d'hébergement touristique et de loisirs. Toutefois, une bonne préservation des espaces de marais justifie de réduire la surface de la zone INAL - NI des Guifettes afin de n'autoriser d'installations et de constructions complémentaires qu'au sein du secteur déjà occupé.



## C. LA ZONE AGRICOLE

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 749 hectares. Conformément à la Loi SRU, la zone A privilégie fortement l'agriculture. Outre les services publics ou d'intérêt collectif, il s'agit de la seule occupation du sol autorisée dans cette zone. Toute création de nouveau logement de tiers y est formellement interdite. La construction de logements d'agriculteurs y est très encadrée. La zone A recouvre notamment toute la partie Nord et Est de la commune. Toutefois, certains secteurs cultivés ou pâturés sont classés en zone N à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, en particulier le marais.

Le secteur Aa correspond aux exploitations agricoles implantées en zone Natura 2000 et dont le développement doit être permis, mais encadré.

Un secteur Ab n'est pas constructible, y compris pour les nouveaux sièges d'exploitation, afin de préserver des sites à la fois de transition spatiale urbain / rural et de transition temporelle (évolution du secteur à long terme envisageable pour de l'habitat ou des activités). Ce règlement convient également au périmètre de captage d'eau potable de Sainte-Germaine.

Le secteur An correspond aux exploitations agricoles implantées en zone Natura 2000 et dont le développement doit être permis, mais encadré.

Evolution du périmètre : La zone a été modifiée dans son périmètre.

L'évolution la plus importante concerne les marais. Ceux-ci étaient classés NCp au POS dans leur partie Sud, mais la volonté de protéger leurs caractéristiques paysagères et naturelles nécessite d'y interdire l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et d'afficher clairement l'intérêt écologique du site indéniable. Cela justifie donc un classement en zone Naturelle Nn sur presque tout le territoire couvert par la zone Natura 2000. La Forêt de Sainte-Gemme, dont les particularités méritent une protection forte, est reclassée en zone naturelle Nd. Le site d'entrepôt des matériaux doit changer de son zonage agricole. A l'inverse, quelques sites de taille restreinte présents au Sud de l'agglomération étaient classés ND au POS, sans qualité paysagère ou naturelle majeure. Cultivés ou pâturés, ils sont reclassés en zone agricole A au PLU (ex : l'Hermitage et la Chussonnerie).

Quelques sites destinés à l'urbanisation à l'Est de la zone agglomérée passent d'un classement NC à un classement AU.

Enfin, le Code de l'Urbanisme ne permet pas de maintenir les écarts et habitations isolées en zone A, d'où leur classement en Nr (en UBb dans le hameau constructible de la Fauche).

## D. LA ZONE NATURELLE

Délimitations de la zone : La zone s'étend sur une superficie de 1547 hectares.

Ces espaces sont pour la plupart occupés par l'agriculture (culture ou pâture). Il s'agit des espaces naturels de qualité (bois, berges de ruisseaux, vallons ...), de loisirs, d'écarts et de constructions isolées.

La zone est découpée en cinq secteurs :

- Nd pour la protection d'espaces naturels, avec sous-secteur Nde qui autorise l'installation de dispositifs de décantation et de traitement des eaux et son sous-secteur Ndp qui permet l'implantation d'équipements d'accueil du public et de loisirs dans les parcs urbains de la ville,
- NI pour l'installation de structures d'hébergement touristique et d'équipements complémentaires de loisirs, culturels, de découverte ...
- Nm pour l'entrepôt de matériaux.
- Nn pour la protection stricte du site NATURA 2000.
- Nr pour les lieux-dits non constructibles et habitations isolées (changement de destination sous réserves, rénovation et extensions limitées possibles) ;

Evolution du périmètre : La surface de la zone a été augmentée assez fortement pour plus. Toutes ces justifications sont citées dans les paragraphes précédents. Les principales modifications concernent l'extension sur la zone NCp en secteur Natura 2000, l'intégration des villages en Nr, le passage d'une partie des Guifettes en NI et en Nn.

A l'intérieur même de la zone N, des secteurs changent d'indice, le plus souvent parce qu'ils sont localisés à l'intérieur du périmètre Natura 2000 et qu'à ce titre le classement Nn s'impose.

09 JUIN 2008

COURRIER ARRIVÉ

## II.2. LE REGLEMENT

## A. LES ARTICLES 1 ET 2, RELATIFS A L'OCCUPATION

| TYPE                                                                                                    | SOUS TYPE                                                                                                                                                                                                                                             | DESTINATION                                                                                                                                          |                | ZONE PLU                                                                    | ZONE POS                        |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| URBAINES                                                                                                | centre historique                                                                                                                                                                                                                                     | Habitat traditionnellement continu et très dense                                                                                                     |                | + activités compatibles (commerces, artisanat, services, bureaux et hôtels) | UA                              | UA         |
|                                                                                                         | Zones de faubourgs                                                                                                                                                                                                                                    | Habitat assez dense                                                                                                                                  |                |                                                                             | UB                              | UB         |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       | Habitat plus dense et plus haut (secteurs de logements collectifs – cités Biron et Nau, grand séminaire et caserne de gendarmerie mobile)            |                |                                                                             | UBa (UBas pour Grand Séminaire) | UBa et UBb |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       | Habitat moyennement dense (secteurs pavillonnaires isolés en franges urbaines)                                                                       |                |                                                                             | UBb                             | NB         |
|                                                                                                         | Habitat moyennement dense et sujet aux inondations                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                      |                | UBi                                                                         | N'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Industries et casses auto désormais interdites, institution du permis de démolir sur certaines zones ou éléments, application des règles après divisions foncières                                                                                    |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
|                                                                                                         | Zone d'activités et entreprises isolées                                                                                                                                                                                                               | Activités de type industriel, artisanal et d'entrepôt, voire équipements collectifs                                                                  |                | UE                                                                          | UE                              |            |
|                                                                                                         | Zone d'activités commerciales                                                                                                                                                                                                                         | Activités de commerces, bureaux, hôtels et services et équipements collectifs                                                                        |                | UEa                                                                         | UEa et UEb                      |            |
|                                                                                                         | Zone d'activités commerciales et tertiaires des Groies                                                                                                                                                                                                | Idem UE + aires de stockage et de matériaux interdits en zone non aedificandi                                                                        |                | UEb                                                                         | UEc                             |            |
|                                                                                                         | Toute la zone UE : log. de fonction désormais intégrés au bâti d'activités et réduits à 100 m², application des règles après divisions foncières. En UEa et b : hôtels et équip. coll. (sauf déchetteries) désormais autorisés et entrepôts interdits |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
|                                                                                                         | Zone d'équipements collectifs                                                                                                                                                                                                                         | Equipements collectifs de sports, loisirs, culturels, socioéducatif, scolaire, tourisme ...                                                          |                | UL                                                                          | UL                              |            |
| Log. de fonction désormais réduits à 100 m², application des règles après divisions foncières           |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
| A URBANISER                                                                                             | Zone d'extension future de l'habitat ouverte à l'urbanisation                                                                                                                                                                                         | Habitat à court - moyen terme : secteurs 1AUB1 plus petits que 1AUB2 et 1AUB3                                                                        |                | 1AUB                                                                        | INAb                            |            |
|                                                                                                         | Zone d'extension future de l'habitat fermée à l'urbanisation                                                                                                                                                                                          | Habitat à moyen - long terme                                                                                                                         |                | 2AUB                                                                        | IINA                            |            |
|                                                                                                         | Idem zones UB + surface mini passe à 3 ha pour certains secteurs, respect des orientations d'aménagement, extensions désormais normées, ajout du taux de 10% de log. sociaux                                                                          |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
|                                                                                                         | Zone d'extension future des activités ouverte à l'urbanisation                                                                                                                                                                                        | Activités de type industriel, artisanal et d'entrepôt, voire équipements collectifs à court - moyen terme                                            |                | 1AUE                                                                        | INAE                            |            |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                       | Activités de commerces, bureaux, hôtels et services et équipements collectifs à court - moyen terme                                                  |                | 1AUEa                                                                       | INAE4                           |            |
|                                                                                                         | Zone d'extension future de l'habitat fermée à l'urbanisation                                                                                                                                                                                          | Activités à moyen - long terme                                                                                                                       |                | 2AUE                                                                        | IINA                            |            |
|                                                                                                         | Idem zones UE + surface mini : 1 ha ou tout le secteur, respect des orientations d'aménagement + 2AU : extensions désormais normées                                                                                                                   |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
|                                                                                                         | Zone d'extension future des équipements collectifs ouverte à l'urbanisation                                                                                                                                                                           | Equipements collectifs à court - moyen terme                                                                                                         |                | 1AUL                                                                        | NAL                             |            |
| Aire d'accueil des gens du voyage                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                       | ULgv                                                                                                                                                 | N'existait pas |                                                                             |                                 |            |
| Idem zones UL + aménagements d'ensemble désormais exigés et ouverture à tous les équipements collectifs |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
| AGRICOLES                                                                                               | Agriculture dominante                                                                                                                                                                                                                                 | Installations agricoles et services d'intérêt général                                                                                                |                | A                                                                           | NC                              |            |
|                                                                                                         | Secteur agricole proche du captage d'eau potable de Ste-Germaine                                                                                                                                                                                      | Extensions des installations agricoles existantes et services d'intérêt général                                                                      |                | Aa                                                                          | NCp                             |            |
|                                                                                                         | Agriculture susceptible de muter                                                                                                                                                                                                                      | Extension des installations agricoles existantes et services d'intérêt général                                                                       |                | Ab                                                                          | n'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Exploitation agricole en zone Natura 2000                                                                                                                                                                                                             | Extensions des installations agricoles existantes                                                                                                    |                | An                                                                          | n'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Suppression des évolutions des logements de tiers, ajout de conditions pour les logements de fonction, interdiction des changements de destination pour nouveaux logements et des nouveaux bâtiments d'activités non agricoles                        |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |
| NATURELLES                                                                                              | Protégée                                                                                                                                                                                                                                              | Equipements d'accueil du public et de loisirs de taille modérée                                                                                      |                | Nd                                                                          | ND                              |            |
|                                                                                                         | Stations d'épuration et bassins de rétention                                                                                                                                                                                                          | Equipements et installations liés au traitement et à la décantation des eaux usées et pluviales, équipements techniques, hébergement des animaux ... |                | Nde                                                                         | NDe                             |            |
|                                                                                                         | Secteurs de parcs urbains                                                                                                                                                                                                                             | Equipements d'accueil du public et de loisirs de taille modérée                                                                                      |                | Ndp                                                                         | NDp                             |            |
|                                                                                                         | Secteurs de loisirs des Guifettes et de camping                                                                                                                                                                                                       | Equipements de loisirs                                                                                                                               |                | NI                                                                          | n'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Secteur d'entrepôt de matériaux                                                                                                                                                                                                                       | Dépôts de matériaux de terrassement et de construction                                                                                               |                | Nm                                                                          | n'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Secteurs naturels en zone Natura 2000 strictement protégés                                                                                                                                                                                            | Chemins piétonniers et petits équipements d'information et d'observation                                                                             |                | Nn                                                                          | n'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Secteurs de lieux-dits et constructions non agricoles isolées                                                                                                                                                                                         | Evolution des constructions existantes, changements de destination sous réserves                                                                     |                | Nr                                                                          | n'existait pas                  |            |
|                                                                                                         | Précisions sur les ouvrages publics autorisé : changements de destination, abris animaux et abris de jardin désormais autorisés sous conditions, interdiction des dépôts                                                                              |                                                                                                                                                      |                |                                                                             |                                 |            |

Nota : En italiques figurent les modifications par rapport aux règles du POS

B. LES ARTICLES 3, 4, 5 ET 14, RELATIFS AUX RESEAUX

| Article        | 3<br>Accès et voirie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4<br>Desserte par les réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5<br>Superficie minimale                                                                       | 14<br>COS                        |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| PLU            | Accès obligatoire, sécurisé, adapté aux règles de desserte, de 3 m de large en zone d'habitat, limités en nombre en zone d'habitat, raquettes en bout d'impasses<br>+ en A en N : accès interdits sur la RD949 et largeurs de voies normées                                                                                         | Eau potable : desserte obligatoire (puits ou forage admis en A sous réserves).<br>Assainissement : raccordement obligatoire eaux usées en U et 1AU (sauf si pas de réseau en UBb et 1AUe), traitement des eaux pluviales (à la parcelle en 1AUB), traitement des eaux résiduaires industrielles.<br>Branchements électriques et téléphone, voire réseaux, à enterrer en U et AU.<br>Déchets : local commun exigible en U et AU. | NR sauf UBb :400 m²<br>si pas raccordé au réseau<br>d'assainissement<br>collectif              | NR                               |
| Modif / POS    | + largeurs d'accès et de longueurs d'impasses normées pour clarifier les règles<br>Harmonisations des règles entre les zones lorsque cela a été possible et judicieux<br>1AUE : Transfert des règles d'accès à certaines voies dans les Orientations d'aménagement                                                                  | Harmonisations des règles entre les zones lorsque cela a été possible et judicieux<br>1AUB1 et 3, 1AUE et 1AUL : ajout du traitement des eaux pluviales à la parcelle<br>+ local déchets exigible                                                                                                                                                                                                                               | suppression des recommandations / formes en UA et UB et de la superficie mini en UB (sauf UBb) | suppression du COS en UB et 1AUB |
| justifications | Tout terrain doit être desservi par des voies et accès fluides, fonctionnels et sécurisés.<br>Les accès peuvent être limités en nombre et doivent être adaptés afin d'éviter les débouchés sur des voies saturées ou accidentogènes.<br>Les impasses doivent permettre le demi-tour pour des raisons fonctionnelles et de sécurité. | Le raccordement obligatoire aux réseaux d'eau et d'assainissement est à but de salubrité et de santé. Pour le respect de l'environnement.<br>L'enterrement des branchements et réseaux est à but esthétique et de sécurité.<br>Le local déchet commun facilite la collecte.                                                                                                                                                     | UBb : assurer un assainissement dans de bonnes conditions                                      | RAS                              |

H = hauteur ; NR = non réglementé ; UF = unité foncière ; dans les « Modifs POS : + = ajout / POS et - = suppression / POS



**C. LES ARTICLES 6 A 13 DES ZONES D'HABITAT MAJORITAIRE**

| Zones et articles                                                 | 6<br>Reculs / voies                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7<br>Retraits / limites                                                                    | 8<br>Distance / bâtis | 9<br>CES                                                                                                         | 10<br>Hauteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11<br>Aspect extérieur                                                                                                                                   | 12<br>Stationnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 13<br>Espaces libres                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA, UB, 1AUB et 2AUB                                              | <p>UA : Alignement sur voie ou sur bâtis voisins</p> <p>UB et AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RD : reculs spécifiques</li> <li>- autres voies : &gt;5m (3 m pour 1AUB2 et 2a)</li> </ul> <p>+ dispositions spécifiques (notamment en ZPPAUP) et exceptions</p>                                                                                                                                                                                                                             | <p>LS ou &gt; 3m</p> <p>+ dispositions spécifiques (notamment en ZPPAUP) et exceptions</p> | NR                    | <p>UA et UBa : NR</p> <p>UB : 50% sauf exception</p> <p>UBb : 30%</p> <p>1AUB : 40%</p>                          | <p>UA : R+2+c et 9m</p> <p>UB : R+1+c et 6m</p> <p>UBa : R+5+c et 18m</p> <p>UBas : cf épannelage annexé au règlement</p> <p>1AUB1 et 3 : R+1+c et 6m et R+2+c et 9m sur 10%</p> <p>1AUB2 : R+1+c et 6m</p> <p>1AUB2a : R+2+c et 9m</p> <p>annexes : 4 m</p> <p>+ dispositions spécifiques en ZPPAUP et exceptions</p>                      | <p>Règles pour les constructions, particulièrement les annexes, et les clôtures, notamment en UB et 1AUB</p> <p>+ dispositions spécifiques en ZPPAUP</p> | <p>Normes spécifiques selon la destination</p> <p>Local 2 roues exigible perméabilité en UBi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Surfaces libres à planter et dépôts à masquer</p> <p>+ UB et 1AUB : 10% d'espaces verts communs dont 5% d'un seul tenant (+1AUB2 : coulée verte à réaliser et plantations le long de l'axe majeur)</p> <p>+ dispositions spécifiques en ZPPAUP</p> |
| Modif / POS :<br>UA → UA<br>UB → UB<br>INAb → 1AUB<br>IINA → 2AUB | <p>Ajout d'exceptions pour une meilleure intégration à l'existant</p> <p>Modification de l'art 7 en UBas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            | - 4m                  | - 1AUB1 et 3 n'étaient pas réglementés                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- la création de combles ne semblait pas autorisé au-delà de l'étage maximum réglementaire</li> <li>- 1AUB : suppression des hauteurs relatives</li> <li>- 1AUB1 et 3 : ajout des 10% supplémentaires à R+2 et suppression dispos spécifiques pour hôtels</li> <li>- modification en UBas</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- compléments et corrections secondaires sur les annexes et les clôtures</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UB et 1AUB : ajout de places de parking communes dans les opérations d'ensemble et normes supprimées pour petits commerces et + dures pour les bureaux et commerces moyenne surface</li> <li>- local deux-roues généralisé à toutes les zones</li> <li>- UBas : assouplissement des normes pour autoriser projet de renouvellement urbain</li> </ul> | <p>UB et 1AUB : ajout des espaces verts d'un seul tenant et des dépôts à masquer</p>                                                                                                                                                                  |
| justifications                                                    | <p>Dans les quartiers centraux, implantation à l'alignement et si possible en limites séparatives afin de préserver le caractère particulier de ces secteurs (régularité du front urbain).</p> <p>En tissu moins dense, recul par rapport à la voie, voire aussi pour les limites, afin de conserver une forme urbaine plus aérée et une ambiance plus verte.</p> <p>Dispositions spécifiques au Grand Séminaire pour autoriser son évolution tout en maintenant la cohérence urbaine et architecturale.</p> |                                                                                            | RAS                   | <p>Limiter les densités en secteur pavillonnaire afin de préserver le cadre de vie et l'architecture locale.</p> | <p>Préserver les caractéristiques locales en termes de volume et le cadre de vie des riverains tout en favorisant une densification des espaces.</p>                                                                                                                                                                                        | <p>Préserver le style architectural local (esthétique, aspect, homogénéité) tout en autorisant l'architecture contemporaine.</p>                         | <p>Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter la saturation de l'offre. En opération d'ensemble, les places sur domaine public sont destinées aux visiteurs. Le local 2 roues favorise l'utilisation de ce mode.</p>                                                                                                                                  | <p>Il est exigé des plantations pour donner une image verte et arborée de la commune en zone agglomérée. Les espaces verts communs offrent des sites récréatifs aux habitants et favorisent le lien social et l'image « verte » de la commune.</p>    |

**D. LES ARTICLES 6 A 13 DES ZONES D'ACTIVITES ET AUTRES ZONES SPECIFIQUES**

| Zones et articles                                                                                         | 6<br>Reculs / voies                                                                                                                                                                                                                                                   | 7<br>Retraits / limites                                                                                                                                      | 8<br>Distance / bâtis | 9<br>CES | 10<br>Hauteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11<br>Aspect extérieur                                                                                                                                      | 12<br>Stationnement                                                                                                                                                     | 13<br>Espaces libres                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UE, UL, 1AUE, 1AUL et 2AUE                                                                                | <p>UE, UL, 1AUE et 1AUL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RD : reculs spécifiques</li> <li>- autres voies &gt;5m</li> <li>+ UE et 1AUE : hauteurs relatives / largeur des voies</li> <li>+ dispositions spécifiques et exceptions</li> </ul>             | <p>UE et 1AUE : &gt; 5m<br/>UL et 1AUL : &gt; 3m</p> <p>+ dispositions spécifiques et exceptions (notamment en UE et 1AUE : LS possible si mur coupe-feu</p> | NR                    | NR       | <p>- UE : NR, sauf annexes d'habitations : 4 m et Ferme Neuve : 7 m dans la bande des 20 mètres, 20 au-delà</p> <p>- UEa : 7 m devant, de 7 à 10 m à l'arrière puis 10 m maxi au-delà</p> <p>- UEb : 6 m</p> <p>- 1AUE : hauteurs variables selon les secteurs</p> <p>- UL et 1AUL : NR</p> <p>+ dispositions spécifiques et exceptions</p> | <p>UE et 1AUE : règles pour les constructions, façades et clôtures</p> <p>UL et 1AUL : intégration nécessaire des constructions dans leur environnement</p> | <p>UE et 1AUE : Normes spécifiques selon la destination</p> <p>local 2 roues exigible</p> <p>UL et 1AUL : à adapter à la destination</p>                                | <p>UE et 1AUE : surfaces libres à planter, dépôts à masquer et plantations à réaliser</p> <p>+UEa et UEb : dispositions / aires de stockage et + UEa : dispositions / bandes paysagères</p> <p>UL : surfaces libres à planter et dépôts à masquer</p> |
| <p>Modif / POS</p> <p>UE → UE</p> <p>UL → UL</p> <p>INAe → 1AUE</p> <p>INAI → 1AUL</p> <p>IINA → 2AUE</p> | <p>Modification des exceptions pour une meilleure intégration à l'existant</p> <p>1AUE : renvoi de certaines dispositions aux Orientations d'aménagement</p> <p>Les hauteurs relatives figuraient à l'article 10</p>                                                  | <p>Modification des exceptions pour une meilleure intégration à l'existant</p>                                                                               | - 4m                  |          | <p>UE et 1AUE : suppression hauteur maxi pour habitat car obligatoirement intégré dans bâti d'activités</p>                                                                                                                                                                                                                                 | <p>- UE et 1AUE : règles fortement complétées</p>                                                                                                           | <p>UE : normes + dures pour habitat et ajout du local deux-roues</p> <p>1AUE : normes + dures pour bureaux et + souples pour commerces et ajout du local deux-roues</p> | <p>UL et 1AUL : ajout des dépôts à masquer</p>                                                                                                                                                                                                        |
| justifications                                                                                            | <p>Reculs / voies afin de préserver une certaine respiration en zones d'activités et d'équipements et ne préserver les qualités paysagères des espaces bordant les grandes infrastructures. Ces reculs faciliteront aussi les éventuels élargissements de voirie.</p> | <p>Retrait des limites pour garantir l'homogénéité du tissu urbain, conserver une forme urbaine assez aérée et l'accès au secours incendie.</p>              | RAS                   | RAS      | <p>Hauteurs limitées dans les zones d'activités pour préserver les caractéristiques locales en termes de volume et d'esthétique, notamment le long des axes principaux</p>                                                                                                                                                                  | <p>Eviter que les zones d'activités ne dégradent les paysages urbains ou semi-ruraux, notamment en entrée de ville et le long des grands axes.</p>          | <p>Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter la saturation de l'offre. Le local 2roues favorise l'utilisation de ce mode.</p>  | <p>Il est exigé une présence de surfaces engazonnées et de plantations sur domaine privé pour donner une image verte et arborée de la commune.</p> <p>L'engazonnement favorisera également la rétention des eaux pluviales à la parcelle.</p>         |

E. LES ARTICLES 6 A 13 DE LA ZONE AGRICOLE

| Zones et articles        | 6<br>Reculs / voies                                                                                  | 7<br>Retraits / limites                                                                                                                                             | 8<br>Distance / bâtis | 9<br>CES | 10<br>Hauteur                                                        | 11<br>Aspect extérieur                                                                                                           | 12<br>Stationnement                                                                                                              | 13<br>Espaces libres                                                                                                               |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A                        | - RD : reculs spécifiques<br>- autres voies : >5m<br><br>+ dispositions spécifiques et exceptions    | LS ou > 4 m<br><br>+ exception                                                                                                                                      | NR                    | NR       | - Habitat : R+1+c et 6m<br>- Autres : NR                             | Intégration à l'environnement paysager, règles pour les constructions, particulièrement les annexes, les façades et les clôtures | A adapter à la destination                                                                                                       | Plantations à maintenir et à ajouter éventuellement et dépôts à masquer                                                            |
| Modif / zone :<br>NC → A | 15 → 5 m / autres voies hors aggro<br>Ajout d'exceptions pour une meilleure intégration à l'existant | Ajout de l'exception pour une meilleure intégration à l'existant                                                                                                    | - 4m                  |          | Ajout que créations de combles sont autorisés                        | Cet article était très peu réglementé                                                                                            |                                                                                                                                  | ajout des dépôts à masquer                                                                                                         |
| justifications           | Reculs / voies afin de préserver un tissu aéré en campagne.                                          | Impossibilité de construire entre 0 et 4 mètres pour favoriser un tissu aéré en campagne et limiter les conflits en raison de nuisances liées à l'activité agricole | RAS                   | RAS      | Limitation des hauteurs des habitations en raison du contexte rural. | Eviter que les constructions ne dégradent les paysages ruraux.                                                                   | Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter le stationnement dangereux le long des voies. | Il est exigé de masquer les dépôts et de préserver les boisements en raison de leurs nombreuses vertus esthétiques et biologiques. |

**F. LES ARTICLES 6 A 13 DE LA ZONE NATURELLE**

| • Zones et articles                                                                                   | 6<br>Reculs / voies                                                                                                       | 7<br>Retraits / limites                                                                                          | 8<br>Distance / bâtis | 9<br>CES                                                                                                     | 10<br>Hauteur                                                                                                                                         | 11<br>Aspect extérieur                                                                                                                                                     | 12<br>Stationnement                                                                                                              | 13<br>Espaces libres                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N                                                                                                     | - RD : reculs spécifiques<br>- autres voies : >5m<br><br>+ dispositions spécifiques (notamment pour ZPPAUP) et exceptions | LS ou > 4 m<br><br>+ dispositions spécifiques (notamment pour ZPPAUP) et exceptions                              | NR                    | - NI : 10%<br>- Autres : NR                                                                                  | - R+1+c et 6 m, sauf annexes d'habitations : 4 m<br>+ dispositions spécifiques pour ZPPAUP                                                            | Intégration à l'environnement paysager, règles pour les constructions, particulièrement les annexes, les façades et les clôtures<br>+ dispositions spécifiques pour ZPPAUP | A adapter à la destination<br>+ dispositions spécifiques pour ZPPAUP                                                             | Plantations à maintenir et à ajouter éventuellement et dépôts à masquer<br>+ dispositions spécifiques pour ZPPAUP                  |
| Modif / zone :<br>ND → Nd<br>NDe → Nde<br>NDp → Ndp<br>Création de NI, Nm, Nn et Nr<br>justifications | 15 → 5 m / autres voies hors aggro<br>Ajout d'exceptions pour une meilleure intégration à l'existant                      | Ajout d'exceptions pour une meilleure intégration à l'existant                                                   | - 4m                  |                                                                                                              | L'article n'était pas réglementé hors ZPPAUP                                                                                                          | Cet article était très peu réglementé                                                                                                                                      |                                                                                                                                  | ajout des dépôts à masquer                                                                                                         |
|                                                                                                       | Reculs / voies afin de préserver un tissu aéré en campagne.                                                               | Impossibilité de construire entre 0 et 4 mètres pour favoriser un tissu aéré en campagne et limiter les conflits | RAS                   | Emprise au sol en NI pour limiter les densités dans ces secteurs naturels acceptant certaines constructions. | Hauteurs limitées afin de préserver les caractéristiques locales en terme d'esthétique, de volume, d'ensoleillement et le cadre de vie des habitants. | Eviter que les constructions ne dégradent les paysages ruraux.                                                                                                             | Il doit correspondre aux besoins (évalués au regard des occupations) afin d'éviter le stationnement dangereux le long des voies. | Il est exigé de masquer les dépôts et de préserver les boisements en raison de leurs nombreuses vertus esthétiques et biologiques. |



## II.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés à la création de voie nouvelle, à leur élargissement ou à celle de chemins, de parking et à l'extension du réseau d'assainissement et d'équipements publics. Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés, excepté celles pour lesquelles ils ont été inscrits (destination). Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent donc dans la liste :

- Les équipements collectifs :
  - Agrandissement du cimetière vers l'Est sur un terrain vierge (ER n°2).
- Les aménagements du réseau de déplacements :
  - Création de voies nouvelles ou d'accès nouveau (n°1, 4 et 7) : Ces voies à créer participeront à une meilleure irrigation du territoire. Il s'agit d'abord de boucler le contournement Nord de Luçon (n°1), de créer un nouvel accès pour desservir les activités présentes au Sud de la rue du Pdt de Gaulle et de boucler la liaison avec la rue Ballereau (n°4) et d'élargir l'avenue de Saint-Exupéry à l'approche de la Route des Sables, afin de desservir dans de bonnes conditions les opérations d'habitat nouvelles en projet à proximité directe et d'améliorer les liaisons inter-quartiers (n°7).
  - Aménagement de carrefours sous forme de giratoires (n°5, 6 et 8) : au croisement entre la rue du Pdt de Gaulle et le boulevard Michel Phelipon afin d'en améliorer la fluidité, la fonctionnalité et la sécurité (n°5), au croisement entre le chemin des Treize Pas et la Route de Bel-Air pour des questions de sécurité avant tout (n°6) et pour l'accès de la ZAC du Bois Luneau à la RD 50, pour des questions de sécurité également (n°8).

Les autres emplacements réservés du POS sont supprimés car les terrains ont été acquis, voire même les projets réalisés ou abandonnés.

## II.4. LES ESPACES BOISES CLASSES

Il est 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. L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbre(s) est délivrée par les services de l'Etat. Tous les espaces boisés classés figurant au POS sont confirmés par le présent PLU.

## **II.5. LES DISPOSITIONS SPECIALES D'ACCES**

---

Repérés par des petits triangles, ils indiquent des interdictions d'accès le long de certains boulevards de la ville, dans un souci de sécurité, de fonctionnalité et de fluidité.

## **II.6. LA ZPPAUP**

---

Repérée par son périmètre et des hachures, elle dispose d'un règlement qui lui est propre.

## **II.7. LA LIGNE D'ACCROCHE DU BATI**

---

Repérée par des tirets, elle indique le lieu d'implantation de la façade des bâtiments le long des voies majeures.

## **II.8. LES MARGES DE REcul DU BATI**

---

Elle indique le recul minimum de la façade des bâtiments le long des voies majeures.

## **II.9. LES MARGES DE REcul DU STATIONNEMENT**

---

Repérées également par des tirets, les espaces situés à l'intérieur de ces marges ne peuvent pas être utilisés pour le stationnement des véhicules professionnels ou privés.

## **II.10. LES ZONES NON AEDIFICANDI**

---

Seul le stationnement est autorisé dans ces zones repérées le long du contournement Nord par une quadruple hachure.

## **II.11. LES PLANTATIONS A REALISER**

---

Repérées par de petits ronds, il s'agit de zones tampons autour de voies majeures et de zones d'activités, pour limiter les risques de nuisances esthétiques, sonores ou olfactifs. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol sur les terrains concernés devra faire l'objet de plantations.

## **II.12. LES HAIES A PRESERVER**

---

Certaines haies sont repérées aux documents graphiques par des alignements d'étoiles. Toute coupe devra faire l'objet d'une autorisation du Maire. Ces éléments ont été localisés par la Commission PLU à partir d'un travail de terrain et des photographies aériennes. Il s'agit notamment de haies bocagère d'intérêt moindre que celui des EBC mais qu'il semble nécessaire de préserver pour leur valeur patrimoniale, leur aspect paysager et la faune et la flore qu'elles abritent.

## **II.13. LES ESPACES BOISES A PROTEGER**

---

La méthode d'identification, la valeur et la réglementation instituée sont identiques à celles des haies.

## **II.14. LES ZONES HUMIDES A PROTEGER**

---

Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le périmètre est celui de la zone humide d'importance nationale à laquelle est soustraite la partie remblayée des Guiffettes, mais complété d'une autre zone humide recensée sur le secteur de la ZAC du Bois Luneau par l'étude d'impact. Les dispositions réglementaires visent à les préserver.

## **II.15. LES ZONES INONDABLES**

---

Ces zones submersibles (aléa de niveau 1) disposent de prescriptions en vue de préserver les champs d'expansion des crues et de limiter la vulnérabilité des biens.

## **II.16. LES COURS D'EAU ET PLANS D'EAU A PRESERVER**

---

Ces cours d'eau et plans d'eau ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu d'un travail mené en Commission et à partir de données cartographiques existantes. Ils doivent également être préservés.

## **II.17. LES ENTITES ARCHEOLOGIQUES**

---

Présents sur toute la commune, elles sont figurées sur les documents graphiques par des petits points. Ces secteurs ou éléments bénéficient de mesures de protection (cf. documents annexes et règlement écrit).

## II.18. LES CHEMINS ET AMENAGEMENTS CYCLABLES A PRESERVER

Repérés par un pointillé, toute atteinte devra faire l'objet d'une autorisation de M. le Maire. En effet, il s'agit de sentiers et voies cyclables fréquentés par les habitants et les touristes, voire les habitants des communes voisines. La notion de continuité entre sentiers et circuits a primé dans ce travail mené par la Commission PLU.

## II.19. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ces orientations ont un caractère obligatoire mais les tracés et périmètres sont figurés à titre indicatif, le projet pourra proposer des variations dans une relation de compatibilité si elles sont justifiées.

Y figurent :

- le réseau de voirie majeure : il s'agit ici de réaliser un réseau structurant cohérent sur plusieurs points : accès sécurisés sur le réseau existant, si possible face à un autre accès existant ou prévu à l'avenir pour une gestion plus aisée des carrefours (4 branches), mise en relation des quartiers environnants plutôt que système de desserte en impasse, rationalisation de la desserte interne, palettes de retournement en fond d'impasse. D'autres voies secondaires pourront se greffer au maillage principal de la zone. Les voies futures représentées sont indiquées à titre de principes, leur localisation exacte pourra varier dans le respect de ces principes.
- les chemins piétons à préserver ou à créer : ils permettent de mieux relier les quartiers entre eux, ou des chemins existants, dans le but d'améliorer le cadre de vie et la sécurité et participent à la promotion de ce mode de circulation douce respectueux du développement durable. Ces liaisons douces peuvent également être aménagées en voies cyclables. Chemins et voies cyclables pourront bien entendu être complétés par des itinéraires supplémentaires même s'ils ne figurent pas sur les schémas.
- la place centrale : il s'agit de lieux centraux où la convivialité doit s'installer et l'automobile s'estomper pour faire place aux modes de circulation douce. Une mise en perspective de ces espaces par un traitement adéquat des espaces publics, de l'architecture et des paysages est attendu.
- l'habitat : sites privilégiés d'implantation de logements, voire d'équipements et activités compatibles avec l'habitat. Certaines orientations indiquent les secteurs où l'urbanisation doit être densifiée.
- les implantations d'activités : sites privilégiés d'implantation d'activités.



- les espaces verts à protéger ou à créer : justifiés par la nécessité de proposer des espaces de vie communs aux habitants dans le but d'améliorer leur cadre de vie, ces espaces ont parfois pu être localisés dès l'élaboration du présent PLU (dans le cas contraire, ils devront être proposés conformément aux dispositions de l'art. 1AU 13) ; leur localisation est issue d'une recherche des sites les plus appropriés à partir des études paysagères, de la topographie, de leur accessibilité (limiter leur relégation en « fond de zone »), de la proximité des secteurs denses ...
- les haies à préserver et plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitat et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter. Toutefois, ces éléments paysagers pourront être ponctuellement coupés pour permettre un accès ou le passage d'une voie ou d'un chemin.



## **D – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

## PREAMBULE:

### ~~PLU~~ et ZONE NATURA 2000

On relève, au Sud de la commune, la Zone de Protection Spéciale du Marais Poitevin, qui va être intégrée au réseau de sites Natura 2000.

La Commune n'ajoute pas de secteur d'urbanisation nouvelle par le biais de son PLU à l'intérieur de ce périmètre de ZPS et n'y autorise pas de constructions pouvant avoir une incidence notable sur le site Natura 2000.

De plus, le projet de PLU ne prévoit pas de travaux qui pourraient avoir directement ou indirectement une incidence sur ce site.

Ce PLU ne fait donc pas l'objet de l'évaluation environnementale telle que mentionnée aux articles R121-14 et R.123-2.1. du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, les impacts sur l'environnement et les mesures compensatoires sont traités ci-après, dans le respect de l'article R.123-2. du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU ne comporte pas d'interventions susceptibles d'affecter de façon notable la zone Natura 2000. Au sein de ce périmètre correspondant à la moitié Sud de la commune, ne sont autorisées que les évolutions de l'existant.

En effet, le règlement de la zone Nn n'autorise que les chemins piétonniers et les constructions d'une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup> destinées à l'accueil ou à l'information du public ou à l'observation de la faune, lorsqu'ils sont utiles ou nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, et sous réserve de ne pas générer d'incidence notable sur l'environnement paysager.

Les exploitations agricoles présentes au sein du périmètre doivent pouvoir évoluer sur place, en particulier dans le cadre des travaux de mises aux normes, bénéfiques pour l'environnement. Aussi, le classement An permet seulement les extensions et annexes d'exploitation agricole existant à la date d'approbation de la présente révision, avec le cas échéant une étude d'incidences. L'environnement direct de ces exploitations ne subira pas d'atteintes pouvant générer des incidences notables. En effet, le périmètre An de l'exploitation de la Coupe, la plus proche de la zone agglomérée, présente une faille réduite et concerne des terrains essentiellement déjà bâtis, sans aucun intérêt environnemental. Le site est entouré de haies, ce qui masque les constructions. Tous travaux sur cette exploitation devront faire l'objet d'une étude d'incidences sur la zone Natura 2000. Le ruissellement des eaux pluviales ne devra pas générer de pollutions des eaux et des sols en aval et les rejets d'eau devront être traités. Concernant l'exploitation implantée sur le site du Pont Didot, le découpage du secteur An a été opéré de telle manière qu'il puisse autoriser une évolution de l'installation en place. Les caractéristiques environnementales et paysagères sont proches de celles de l'autre site, si ce n'est l'absence de haies au Sud-Ouest.



SOUS-PREFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE

09 JUIN 2008

COURRIER ARRIVÉ

La logique précitée pour les exploitations agricoles en place est la même que celle suivie pour les écarts non agricoles présents à l'intérieur du périmètre. Le règlement du secteur Nr y autorise l'évolution mesurée des constructions.

Enfin, le secteur des Guiffettes est classé NI. Le règlement de cette zone admet quelques travaux complémentaires liés aux loisirs afin de permettre de renforcer ce pôle touristique, mais de manière très limitée (exemple : 100 m<sup>2</sup> de SHOB maxi par unité foncière). Le périmètre de ce secteur a été établi de telle façon qu'il intègre des surfaces déjà artificialisées. Le reste de cette base de loisirs est reclassé en Nn. Le règlement de NI dispose de limitations assez strictes en termes de nature de travaux autorisés, de hauteur et de densité. Seule une modification ou révision du PLU pourra permettre, sous réserve de se conformer à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, de procéder à davantage de travaux, s'ils sont suffisamment justifiés et que l'évaluation de leurs impacts sur l'environnement indique des effets mesurés.

Concernant le projet de PLU, aucune des opérations envisagées en dehors de la zone Natura 2000 n'est susceptible d'apporter une incidence notable sur l'environnement de la ZPS et ce, quelle que soit la nature des nuisances pouvant être émises par ces projets d'urbanisation ou de voirie. En effet, la seule zone d'urbanisation future située proche de la zone Natura 2000 est celle de Puits Mairand, classée 2AUB. Les haies intermédiaires sont préservées et l'orientation d'aménagement qui sera établie à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation prendra en considération la proximité de la ZPS en prévoyant une zone tampon entre cette ZPS et les constructions futures. D'autre part, les contrôles des systèmes d'assainissement non collectifs par le SPANC éviteront le rejet d'effluents néfastes. La station de dépuración collectera et traitera l'ensemble des effluents des futures constructions. Les déplacements automobiles supplémentaires générés à l'intérieur des marais resteront peu nombreux.

Le PLU ne comporte donc pas de projet pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement dans la zone Natura 2000.



*les Guiffettes (entrée du site, tennis et tribunes de l'hippodrome)*



*exploitation agricole du Pont Didot*

# I. ANALYSE DES EFFETS

## I.1. LES EFFETS DE L'URBANISATION DES ZONES AU

### A. LES EFFETS PHYSIQUES

Compte tenu de la relative faiblesse de la topographie dans les secteurs couverts par les zones AU, l'impact de l'urbanisation de ces zones sera limité et n'entraînera pas de risques de mouvements de terrains importants.

L'aménagement de ces zones ne devrait pas non plus entraîner de nivellements de terrain importants. Les remblais seront donc faibles.

### B. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

L'urbanisation aura pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est le fait des voiries, des trottoirs, des aires de stationnement publiques, ou, sur les parcelles privées, des emprises bâties. On évalue le coefficient d'imperméabilisation entre 0,20 et 0,30 pour le pavillonnaire ou le collectif, 0,40 pour l'habitat groupé.

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les zones sera obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé par la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écarter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement.

La mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans les lotissements nouveaux sera également nécessaire.

Ces actions devraient profiter aux sols et aux cours d'eau (qualité de l'eau, faune, flore).

L'urbanisation des zones ne pourra se faire qu'après extension du réseau d'assainissement collectif afin de préserver la qualité des eaux et des sols.

Le maintien des espaces boisés et de nombreuses haies favorisera également la préservation de la faune et de la flore. Celles-ci seront d'ailleurs renforcées en limite de zones AU. Dans la mesure du possible, les espaces verts seront positionnés sur des sites naturels de qualité (faune, flore...).

Le positionnement des zones AU préserve enfin les secteurs de qualité environnementale, en particulier le marais et le captage de Sainte-Germaine, mais également les ruisseaux secondaires et les zones humides, ainsi que les boisements.

Les constructions neuves sont autorisées dans certaines zones couvertes par l'aléa faible de submersion marine, mais des prescriptions réglementaires viennent en limiter les risques.

### **C. L'IMPACT SUR LA STATION D'EPURATION**

Les besoins communaux futurs portent à la fois sur les constructions futures d'habitat ou d'activités à desservir, essentiellement dans les zones 1AU et 2AU. Quelques-uns de ces secteurs sont déjà raccordés tel Sébastopol ou les Commées.

La station actuelle dispose d'une capacité lui permettant de traiter les 7 000 équivalents-habitants supplémentaires que le PLU permet au maximum. Il sera seulement nécessaire de procéder au renforcement de collecteurs et de postes de refoulement.

### **D. LES EFFETS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure, même s'il est évident que la croissance d'une telle ville passe inexorablement par des extensions urbaines au détriment des espaces agricoles. Cependant, la détermination des besoins d'ouverture à l'urbanisation doit être réalisée (et l'a été) au travers de six orientations : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, des efforts de densification du bâti en zone urbaine et en extensions, l'extension dans la continuité de la zone agglomérée en évitant de morceler les exploitations, l'information donnée aux agriculteurs sur le devenir de leur terre par un classement assez tôt en zone NA (devenues 1AU dans le PLU) d'un certain nombre de terrains concernés, le recours à la zone 2AU et enfin l'analyse des secteurs en déprise pour une adaptation géographique, dans la mesure du possible, du développement urbain. Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Toutes les surfaces d'urbanisation future se situent en continuité de la zone agglomérée. Le projet de PLU ne prévoit pas d'urbaniser tous ces secteurs d'ici 2016 car un certain nombre ont été classés AU afin d'éviter les impacts néfastes de la rétention foncière.

En outre, Luçon a fait le choix de déterminer des secteurs de transition classés Ab pour mettre en exergue les terres agricoles pérennes. Les sites d'« agriculture durable » sont classés en zone A. Les secteurs Aa permettent l'évolution des exploitations agricoles implantées en zone Natura 2000 ou près de captage d'eau potable de Sainte-Germaine.

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles s'est déjà tenue lors de la phase Etudes afin de collecter diverses informations et leur présenter la démarche en mairie. Au-delà du PLU, la Commune informera les agriculteurs exploitant des terrains en zone AU de ce statut, quand cela n'est pas déjà fait. Elle pourra également constituer des réserves foncières avec la SAFER, en vue d'aider les exploitations les plus touchées. En effet, plusieurs agriculteurs locaux comptent cesser leur exploitation au cours des années à venir, dont certaines sans projet de reprise. Concernant les pertes de terres agricoles par les agriculteurs et les compensations, la commune concertera ainsi avec la profession. Le cas échéant, cela pourrait permettre de constituer des réserves foncières et favoriser la reprise des parcelles non exploitées, ainsi que l'échange des parcelles. Une réunion de coordination avec les institutions compétentes sera organisée afin de formaliser cette volonté.

Un recensement de toutes les terres exploitées à l'intérieur des zones U et AU a été réalisé. On peut considérer que l'impact du projet de PLU se ressent à partir d'une surface urbanisable équivalant à au moins 7 % de la surface totale exploitée. Ainsi, sont touchées plusieurs exploitations :

1 – Belon : 40% de la surface totale (5ha). Il s'agit de maraîchage. Le taux est certes élevé, mais il s'explique par une surface totale exploitée très restreinte. L'âge de l'exploitant (54 ans), comparé à l'échéance d'urbanisation (deux tiers de la surface urbanisable est classé en 2AU donc à long terme) permet de penser que l'impact sur cet agriculteur restera limité, d'autant plus qu'il n'est pas prévu de reprise suite à son départ à la retraite. Enfin, propriétaire de la totalité de ces surfaces urbanisables, il maîtrise les délais pour cette urbanisation future.

2 – Renard : 18% de la surface totale (124 ha). L'exploitant est touché sur trois sites : la zone de développement commercial le long de Ste-Gemme, la ZAC de Bois Luneau et le projet de Vendéopôle. Pour le premier, 3 des 13 ha sont propriété de la Commune et font l'objet d'un bail précaire. Les autres appartiennent à un propriétaire foncier. Pour le second, les 6 ha appartiennent à plusieurs propriétaires différents et devraient être urbanisés dans les années à venir. Pour le troisième, les 3 ha appartiennent à cet exploitant ainsi qu'à un propriétaire foncier. L'exploitant est âgé de 55 ans.

3 – Charrier : 16% de la surface totale (50 ha). L'âge de l'exploitant (57 ans), comparé à l'échéance d'urbanisation (la totalité de la surface urbanisable est classée en 2AU donc à long terme) permet de penser que l'impact sur cet agriculteur restera limité, d'autant plus qu'il n'est pas prévu de reprise suite à son départ à la retraite. De plus, propriétaire de près de la moitié de ces surfaces urbanisables, il maîtrise les délais pour cette urbanisation future.

4 – Gallard : 13% de la surface totale (127 ha). L'échéance d'urbanisation (la totalité de la surface urbanisable est classée en 2AU donc à long terme) permet de penser que cet agriculteur disposera de temps pour essayer de retrouver d'autres terres exploitables en substitution.

5 – Vrignaud : 9% de la surface totale (210 ha). L'âge de l'exploitant (58 ans), comparé à l'échéance d'urbanisation (la totalité de la surface urbanisable est classée en 2AU donc à long terme) permet de penser que l'impact sur cet agriculteur restera limité, d'autant plus qu'il n'est pas prévu de reprise suite à son départ à la retraite.

Quant au Raiteau, il comprend l'exploitation agricole de M. Coulais en cours de délocalisation progressive. Il prévoit de déménager à terme les dernières installations.

Les sièges agricoles proches des zones U et AU disposent d'un zonage qui leur permettra d'évoluer.

En conclusion, il résulte un impact surtout sur l'exploitant n°2. En cas de poursuite de l'exploitation par lui-même ou par un successeur, la Commune apportera son appui pour l'aider à trouver d'autres terres exploitables. Cette assistance pourra également s'opérer pour l'exploitant n°4, voire les autres si le besoin s'en fait ressentir.



## **E. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES**

Les impacts sont différents suivant les secteurs concernés. Si pour les zones d'urbanisation future ouvertes, une orientation d'aménagement (document 2b), voire le règlement, traitent des questions environnementales avec un souci de protection, pour celles fermées, il s'agit de décrire ici les principes de protection, principes qui devront être affirmés dans le règlement et les orientations d'aménagement à l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation.

### **1) LES EXTENSIONS OUEST : BOIS LUNEAU – ENTREE OUEST - FOUGEROUX**

L'altitude de ce secteur est légèrement plus élevée que celle du centre-ville, la pente est douce, sans trait de relief marqué.

Le site du Bois Luneau couvre l'essentiel des terrains urbanisables de ce secteur (27 hectares). Du fait de la proximité d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs et commerciaux, il est propice à un développement urbain. Cet espace est aujourd'hui occupé par un ensemble de terres agricoles, offrant un paysage ouvert et homogène. La Z.A.C. du Bois Luneau pourra accueillir, à terme, 400 à 450 logements, répondant au principe de mixité urbaine et sociale. Ce nouveau quartier fera l'objet de formes urbaines et de densités variées (habitat individuel, groupé et petit collectif ; cœur de quartier plus dense). Son organisation s'appuie sur des principes favorisant les continuités urbaines et la mise en réseau des espaces verts.

Outre sa vocation d'habitat, cette opération proposera également :

- des constructions socio-sanitaires (résidence pour personnes âgées, centre d'hébergement) et autres équipements d'intérêt général,
- éventuellement des activités compatibles avec le logement,
- un principe de zone verte, permettant d'assurer une continuité verte,
- une prise en compte des enjeux hydrauliques,
- un soin particulier au traitement des lisières (interface urbain/rural),
- une trame viaire hiérarchisée.

On ne relève pas l'existence de boisements particuliers sur l'ensemble de ces extensions Ouest. Pour limiter l'impact des constructions futures sur le paysage local, les faibles reliefs ne les masquant pas, des plantations devront être réalisées tout autour de l'opération du Bois Luneau, en frange de la ZAC comme sur le pourtour de la zone d'urbanisation future située juste au Sud de cette dernière.

Une zone humide est présente au Sud-Est. C'est une des raisons pour laquelle le projet comporte une coulée verte de grande dimension, préservant cette zone humide et offrant aux habitants des cheminements de qualité. Le long de la Route des Sables, un aménagement de qualité et suffisamment dimensionné est prévu par l'orientation d'aménagement afin de mieux intégrer l'opération dans son contexte d'entrée de ville.

D'autres cheminements de qualité et liaisons cyclables sont attendus afin de mailler la zone.

Au Fougeroux et dans la zone d'entrée Est, ce type d'aménagements et de plantations devra être reconduit lors de leur ouverture à l'urbanisation, par le biais du règlement et également des orientations d'aménagement.

**2) LES EXTENSIONS NORD : SEBASTOPOL – LE RAITEAU – LE FIEF GOULARD – LE MOULIN PILLE**

Ces secteurs sont d'altitude un peu plus élevée que celle du centre-ville, la pente est douce, sans trait de relief marqué. La déviation Nord marque nettement la limite des opérations projetées.

On ne relève pas l'existence de boisements particuliers sur l'ensemble de ces extensions Nord et les haies sont très rares. Dans la mesure du possible, elles seront préservées.

Sur les contours des zones d'activités, en particulier le long de la déviation Nord, des aménagements verts de qualité et suffisamment dimensionnés sont prévus par les orientations d'aménagement afin de mieux intégrer les opérations dans leur contexte particulier le long de cet axe majeur. Des plantations pourront y être réalisées. Des études d'intégration paysagère ont été établies sur ces sites, détaillant ces types de mesures. Elles sont insérées en annexes au rapport de présentation du présent PLU.

Concernant l'habitat futur, le Raiteau et le Fief Goulard, classés en zones fermées à l'urbanisation, ne disposent pas d'orientations d'aménagement. Elles se situent dans un contexte semi-urbanisé. On n'y recense pas d'éléments paysagers ou naturels particulièrement de qualité. Néanmoins, ces orientations d'aménagement devront permettre une bonne transition avec les quartiers existants et la préservation de zones tampons avec les activités présentes au Nord ainsi qu'avec la voie ferrée.

En outre, le Fief Goulard, entrant au contact de la déviation Nord, devra faire l'objet d'une réflexion fine quant à son intégration paysagère vis-à-vis de cette dernière.

Les cheminements devront également faire l'objet d'une réflexion quant à leur maillage intérieur, en liaison avec ceux existants alentours.

**3) LES EXTENSIONS EST : LES FIEFS CHEVAUX – LE VENDEOPOLE – LA FERME NEUVE – LA CROIX DURAND**

Ces secteurs sont d'altitude légèrement plus élevée que celle du centre-ville, la pente est douce vers le Sud, sans trait de relief marqué, avec un petit vallon Nord – Sud au centre de la zone du Fief Chevaux. La présence de la déviation Nord marque nettement ces zones à urbaniser dans leurs modalités d'aménagement.

On ne relève pas l'existence de boisements particuliers sur l'ensemble de ces extensions (seulement un taillis au Nord de la zone de la Ferme Neuve) et, là encore, les haies sont très rares (seulement présentes le long de la route de Fontenay). Dans la mesure du possible, elles seront préservées.

Sur les contours des zones d'activités, en particulier le long de la déviation Nord, des aménagements verts de qualité et suffisamment dimensionnés sont prévus par les orientations d'aménagement afin de mieux intégrer les opérations dans leur contexte particulier le long de cet axe majeur, de même que le long de la voie ferrée et de la Route de Fontenay. Des plantations pourront y être réalisées. Des études d'intégration paysagère ont été établies sur ces sites, détaillant ces types de mesures. Elles sont insérées en annexes au rapport de présentation du présent PLU.

Concernant l'habitat futur, l'aménagement de la Croix Durand s'inscrit dans un contexte très urbanisé, sans véritable impact donc sur l'environnement naturel. Toutefois, l'orientation d'aménagement dispose de prescriptions fortes en matière de haies et d'espaces verts à préserver et à créer. La transition avec les quartiers existants devra être de qualité.

Dans toutes ces zones, les cheminements feront aussi l'objet d'une réflexion pour leur maillage intérieur, en lien avec ceux existants alentours.

**4) LES EXTENSIONS SUD-EST : CHANTEMERLE ET PUIITS MAIRAND**

Ce secteur est d'altitude légèrement plus basse que celle de la zone agglomérée la pente est douce, sans trait de relief marqué.

Il est en partie occupé par de très grandes parcelles cultivées sans aucun boisement, à l'exception de haies de quelques dizaines de mètres implantées de ci de là, le plus souvent le long des voies entourant les zones d'urbanisation. Seule la partie Ouest de la zone, ouverte à l'urbanisation, fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Celle-ci prévoit la protection des quelques arbres existants et leur complément par des haies autour de l'opération ainsi qu'à l'intérieur, le long des axes majeurs. S'agissant d'une entrée de ville, la Route de Champagné, classée RD, devra faire l'objet d'une attention fine. Les abords des voies majeures devront également accorder une place suffisante pour les cheminements piétons et cyclables.

Concernant la partie Est de la zone, la logique d'aménagement sera globalement la même lors de son ouverture à l'urbanisation, avec notamment la protection et le renforcement des haies et des cheminements. En particulier, les franges Est seront abordées avec une attention forte en raison de la proximité des marais classés Natura 2000. L'intégration paysagère et toutes formes de rejets devront être traités avec le plus grand soin.

**5) LES DENTS CREUSES, EN PARTICULIER LA GANDILLONNERIE ET LA MOTTE AUX DAMES**

Il s'agit ici de secteurs inclus dans la moitié Sud de la zone agglomérée. Les modalités d'intégration viseront à soigner en particulier les transitions avec les formes urbaines des quartiers environnants déjà urbanisés. Les orientations d'aménagement prévoient également la protection des derniers éléments naturels ou semi naturels comme les haies et les chemins piétonniers.

## **I.2. LES EFFETS DE L'URBANISATION EN HAMEAU**

L'objectif de la réflexion sur les hameaux était de savoir s'il était opportun, selon les cas, d'autoriser des constructions nouvelles, des extensions, des rénovations, des changements de destination ou aucun de ces aménagements.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour cela, les principaux étant les suivants :

- la qualification du secteur urbanisé : s'agissait-il plutôt d'un village, d'un hameau ou d'un simple écart, cela en fonction des caractéristiques urbaines du site (nombre d'habitations et leur agencement, équipement collectif, activité sur place) ; il s'avère que sur la commune, on ne peut pas évoquer l'existence de village, mais plutôt d'un hameau, la Fauche, et d'écarts constitués d'une ou deux habitations et de corps de ferme ;
- la situation agricole locale, tant au niveau des terres que des constructions agricoles (pas d'habitation neuve de tiers à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage) ;
- la présence ou non de bâtiments à l'architecture traditionnelle méritant d'être préservés ;
- la topographie, les paysages environnants, les milieux naturels (en particulier Natura 2000 et le captage de Sainte-Germaine) et les points de vue locaux ;
- la desserte par la voirie et l'éventuelle présence de routes départementales limitant les accès possibles ;
- la desserte par les réseaux d'électricité et d'eau potable ;
- la nature des sols et leur aptitude à l'assainissement non collectif (voire le raccordement prévu au réseau d'assainissement collectif) ;
- la situation réglementaire au regard du POS opposable.

Le seul hameau relevé est donc la Fauche. Le zonage UBb lui confère un caractère constructible permettant d'y accueillir deux constructions en dent creuse et de favoriser éventuellement la démolition de hangars désaffectés. Ces constructions permettront d'achever l'urbanisation » avec une forme plus compacte. Toutefois, ces constructions devront respecter des limites d'implantation, de hauteur et de densité. En outre, les évolutions des constructions existantes, les rénovations et les changements de destination y sont autorisés.

D'autres sites bâtis, non agricoles, ont été classés en zone Nr, autorisant les extensions limitées de l'existant et les annexes, ainsi que le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Les effets sur le milieu physique seront nuls, ceux sur le milieu naturel et les paysages demeureront très faibles.

L'activité agricole ne sera quasiment pas touchée par ces possibilités.



### **I.3. LES EFFETS DES REGLES EN ZONE RURALE**

#### **A. L'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

La zone A (agricole) est une zone protégée à vocation agricole exclusive (ainsi que d'éventuels ouvrages publics d'intérêt général). Cette zone couvre les bâtiments d'exploitation ainsi que les terres agricoles, excepté celles de grande valeur paysagère ou celles présentes dans des milieux naturels majeurs. Elle fournit une protection durable à l'agriculture. Elle autorise non seulement les activités agricoles de base mais également celles de diversification telles que la vente sur place ou l'hébergement en tourisme vert. Le règlement permet aussi de limiter les conflits d'usage éventuels entre nouveaux habitants et activités agricoles. Toutefois, quelques exploitations agricoles implantées en zones sensibles ont un classement restrictif (Aa ou An), notamment vis-à-vis d'éventuelles nouvelles installations.

La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. L'emprise du secteur Nn concerne une partie des espaces repérés dans le cadre de l'inventaire européen NATURA 2000. Ce sont les secteurs naturels les plus sensibles correspondant aux marais qu'il est nécessaire de protéger de tout mitage agricole supplémentaire. Ils sont ponctuellement complétés par les secteurs Nd de qualité environnementale le long de la forêt de Sainte-Gemme et sur les espaces interstitiels présents entre la zone Natura 2000 et la zone urbaine.

De la même façon, certains secteurs agricoles localisés autour de la zone agglomérée ne pourront recevoir de nouveaux sièges d'exploitation. Il y a du bon respect des distances de réciprocité vis-à-vis des habitations, comme de la volonté de préserver d'éventuelles réserves foncières pour le très long terme, au-delà du présent PLU. Malgré l'interdiction de nouveaux bâtiments d'exploitation, les terres pourront naturellement continuer à être exploitées. Cela est également le cas pour le captage de Sainte-Germaine et dans les zones AU en l'attente de leur urbanisation.

#### **B. L'IMPACT SUR LE PAYSAGE**

La délimitation des zones N permet de protéger plusieurs types de sites. La zone N est une zone naturelle qui limite la possibilité d'implantation de bâtiments à usage agricole sur le territoire communal. L'emprise du secteur Nn concerne les espaces repérés au titre de NATURA 2000 situés dans les marais. Il s'agit du secteur naturel le plus sensible. Il est ponctuellement complété par la zone Nd sur les transitions avec les milieux urbanisés. L'impact sur le paysage sera positif puisque le zonage limite la possibilité de créer des bâtiments, y compris ceux agricoles à fort impact paysager dans ces zones.

Les espaces boisés classés sont maintenus tels qu'au POS. De nombreuses haies sont désormais protégées.

En outre, les franges de certaines zones AU devront faire l'objet d'aménagements paysagers, voire de simples plantations, particulièrement pour les futures zones d'activités. De même, dans les zones AU, l'essentiel des haies est protégé.

## I.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

### A. LA QUALITE DES EAUX ET LES ZONES HUMIDES

La commune intègre le SDAGE<sup>2</sup> du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996. Sept objectifs vitaux pour le bassin doivent être atteints et pris en compte dans les documents d'urbanisme. Ce SDAGE est localement relayé par le SAGE du bassin versant du Lay et le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin. Aucun des deux n'est approuvé.

Toutefois, en anticipation dans le cadre de son PLU, la Commune a pris des dispositions spécifiques à partir du recensement de la zone humide d'importance nationale. Celles-ci portent d'abord sur la protection de la zone de marais en lui affectant un zonage Nn, voire Nd sur les franges, et une réglementation spécifique. Une bonne maîtrise du traitement des eaux sera également déterminante (eaux usées, eaux pluviales, bassins d'orage...). Il est précisé que la partie remblayée des Guiffettes (avec arrêté préfectoral) n'est pas incluse en zone humide. Une zone humide protégée a également été repérée à l'intérieur de la ZAC du Bois Luneau, que le projet et le PLU prévoient de préserver.

Le zonage d'assainissement établi délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Les travaux d'élaboration de ce dernier ont été pris en compte dans le cadre des présents travaux de révision du PLU.

### B. L'IMPACT SUR LES EAUX USEES ET PLUVIALES

Aux termes de l'article 35-1 II de la Loi sur l'eau (transposé à l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales), toute Commune peut délimiter, sur son territoire, différentes zones caractérisant les parcelles relevant de l'assainissement autonome et celles raccordées (ou à raccorder dans un proche avenir) à un réseau collectif. Par décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, le projet de zonage d'assainissement, constitué au minimum d'une carte et d'une notice explicative, doit faire l'objet d'une enquête publique dans les formes et conditions prévues à l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

C'est une démarche qui se veut prospective, c'est-à-dire dont l'objet est de définir une politique communale ou intercommunale d'assainissement à long terme.

Ce découpage territorial en zones revêt une grande importance car il va déterminer les obligations des Communes. Ainsi, dans les "**zones d'assainissement collectif**", elles seront tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, tandis que dans les "**zones relevant de l'assainissement non collectif**", elles devront seulement assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement ainsi que, si elles le décident, leur entretien.

Des études ont été menées pour définir les futures zones relevant de l'assainissement collectif et celles de l'assainissement non collectif.

La carte présente en annexe du PLU est celle du futur zonage

---

<sup>2</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, initié par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

d'assainissement (mise à jour au regard des dernières réflexions mais susceptible de pouvoir encore être améliorée), en cohérence avec le projet de PLU. Les zones AU ouvertes à l'urbanisation bénéficient déjà ou à court – moyen terme du passage des réseaux d'assainissement à proximité et seront donc raccordables dans des conditions satisfaisantes.

Dans les hameaux et écarts non raccordés, toute nouvelle habitation devra disposer d'un dispositif adapté à la législation en vigueur.

Les impacts sur la capacité de traitement de la station d'épuration et sur l'écoulement des eaux pluviales sont évoqués au début du présent chapitre.

## **C. LA QUALITE DE L'AIR**

Le PLU dispose de certaines orientations (projets ou règles) favorables aux modes de circulation douce, en adéquation avec les objectifs de développement durable. Le PLU propose également une urbanisation en continuité de la zone agglomérée, propice aux modes de circulation douce.

## **D. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET AUTRES NUISANCES**

Il n'existe pas, sur la commune, d'entreprises classées SEVESO mais simplement des exploitations classées ICPE (installations classées pour la Protection de l'Environnement). Celles-ci seront presque systématiquement interdites dans les zones d'habitat, à moins qu'elles ne participent aux besoins des quartiers.

Les nuisances observées à l'Ouest de Sébastopol sont prises en compte par l'interdiction de construction de nouvelles habitations à proximité.

Concernant les nuisances émises par la CAVAC, au Sud de la commune, celles-ci sont en diminution régulière grâce à la délocalisation progressive de les activités.

Le transport des matières dangereuses traverse la commune via les RD 746 et 949, ainsi que la voie ferrée. Des bandes inconstructibles ont été mises en place le long de ces routes. Le nombre d'automobiles et de poids lourds devrait continuer à s'amplifier progressivement, à moins d'un changement des modes de vie concernant l'utilisation des énergies fossiles. Toutefois, le projet comporte la volonté de repousser le trafic de transit en dehors de la zone agglomérée grâce au contournement Nord, en particulier lorsqu'il reliera entièrement la Route de Fontenay à celle des Sables, en passant par celle de la Roche au Nord.

La commune est également concernée par le risque d'inondations en raison de la proximité des marais. C'est pourquoi, le projet ne prévoit pas de développer l'urbanisation dans la partie Sud de la commune.



## II. LES MESURES COMPENSATOIRES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

---

Des mesures compensatoires concernant l'ensemble des projets issus de la politique communale sont nécessaires à leur intégration et à la protection de l'environnement.

### II.1. LES RESSOURCES

---

Idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Il s'agira également d'essayer d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu non naturel comme naturel et de garantir sur les sites et dans les zones aval une protection suffisante contre les inondations.

L'augmentation de ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle. En cas de rabattement de nappe, un dispositif de rétablissement doit être prévu sous les ouvrages concernés, de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

Les espaces boisés, les alignements et les plantations diverses, de qualité, seront conservés autant que faire se peut (les documents graphiques et les orientations d'aménagement ont été élaborées en ce sens). Sur chaque opération, cette valorisation sera accompagnée d'un programme d'aménagements paysagers complémentaires, dont certaines pourront même permettre le maintien d'un milieu d'accueil important pour la flore et la faune locales ou des corridors écologiques. La création de nouveaux espaces verts ou cheminements pourra permettre de relier ces éléments naturels à travers les quartiers. Dans l'ensemble des sites à urbaniser, les plantations préconisées s'appuieront sur des espèces végétales emblématiques de ces lieux, en particulier des marais.

## **II.2. LA SANTE PUBLIQUE**

---

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

Les orientations de la commune prévoient le développement des modes de circulation douce par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables. L'amélioration des performances des véhicules viendra également accentuer la réduction des charges polluantes, dans l'eau et l'air, et des nuisances sonores.

En cas d'accroissement significatif de la circulation, les mesures acoustiques les plus communément usitées pourront être mises en place en tant que de besoin - écrans antibruit, protections de façades - et pourront être confortées par des règles urbanistiques d'implantation des constructions.

Les réseaux des futures zones de projets se raccorderont aux réseaux existants. Ces opérations seront réalisées en étroite concertation avec les aménageurs.

De manière à poursuivre la politique de gestion du tri des déchets, les projets futurs comprendront des sites ou emplacement pour le tri sélectif des déchets. En outre, un site d'entrepôt des matériaux de terrassement et du bâtiment est prévu au Nord de la Ville le long de la RD 7.

## **II.3. L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS**

---

Le respect du principe de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population dans la commune. Chaque nouveau quartier devra présenter un programme favorisant à la fois mixité des formes urbaines et mixité sociale. Espaces verts, équipements, voire commerces et services, pourront trouver aussi leur place dans chaque opération d'habitat.

Des liaisons piétonnes et / ou cyclables seront systématiquement privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens, ainsi qu'entre eux, préservant une cohérence du territoire communal.

Les bâtiments seront d'une architecture simple et respectueuse des traditions locales, avec des hauteurs et des structures créant une continuité avec l'existant (architecture sobre, couleurs harmonieuses). Toutefois, des constructions d'architecture contemporaine de bonne facture seront également autorisées, particulièrement lorsqu'elles participeront au respect des principes de développement durable. En milieu rural, les constructions devront respecter le règlement du PLU qui vise à restreindre le mitage.

## II.4. LE PATRIMOINE

La ZPPAUP préserve l'essentiel du patrimoine bâti de Luçon. Par son règlement détaillé, elle permet en effet d'appliquer de façon individuelle des prescriptions en matière de démolition – reconstruction, rénovation et extension.

Les projets urbains vont générer une mutation partielle ou complète des espaces considérés, accompagnée d'une requalification. L'insertion paysagère sur ces sites passe par la recherche d'une continuité de la trame paysagère et l'insertion du bâti.

Les orientations principales s'articuleront autour de :

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments ;
- le traitement des façades ;
- le traitement des aires de stationnement et des voiries ;
- le mobilier urbain et la signalétique (obtenir une unité entre existant et réalisations futures) ;
- les espaces verts et aménagements paysagers (plantations d'arbres à grand développement) ...

Dans les écarts non agricoles, le zonage Nr et le règlement associé permettent non seulement la réhabilitation d'habitations abandonnées, mais également le changement de destination des bâtiments agricoles en maisons d'habitation ou autre fonction compatible, sous réserve de concerner un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial et de respecter l'agriculture en place (idem en UBb à la Fauche).

De nouveaux appels visuels pourront apparaître sur ces territoires, conservant au maximum les champs visuels en direction des éléments patrimoniaux des zones considérées.

L'ensemble de ces applications donnera un caractère propre aux sites. Ils devront constituer des éléments attractifs pour les habitants.

L'exploitation de la trame verte existante permettra d'en préserver la diversité végétale.

Des opérations de pré-verdissement seront engagées afin de constituer rapidement des paysages de qualité. Elles structureront l'espace par un premier maillage paysager et limiteront l'aspect de friche.

Les espaces verts auront une importance majeure dans les emprises de ces projets par la création :

- d'espaces verts communs aux opérations de lotissement ;
- d'espaces plantés autour des bâtiments ;
- de boisements dans les espaces publics ;
- d'arbres sur les nouveaux parkings communs.

L'intégration paysagère des infrastructures routières et l'insertion des modes doux permettront d'amoindrir l'effet de barrière créé et de privilégier plutôt leur rôle de liaison.

La protection et la mise en valeur du patrimoine local seront totalement intégrées aux projets d'aménagement et participeront pleinement à la qualité paysagère souhaitée. Des mesures sont également mises en œuvre par la commune (règlement) pour protéger le patrimoine architectural. Cela n'empêchera pas l'émergence de projets d'architecture contemporaine, en particulier de ceux favorables aux économies d'énergie et des ressources naturelles. En effet, l'utilisation des énergies renouvelables devra être développée, à savoir les réseaux de chaleur, le solaire, le bois énergie, la géothermie, voire l'éolien.

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

En outre, l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

## **II.5. LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS**

---

La Commune va recourir à l'outil ZAC sur la zone d'urbanisation future du Bois Luneau. Cela permettra de mieux suivre le contenu des projets et leur échéancier.

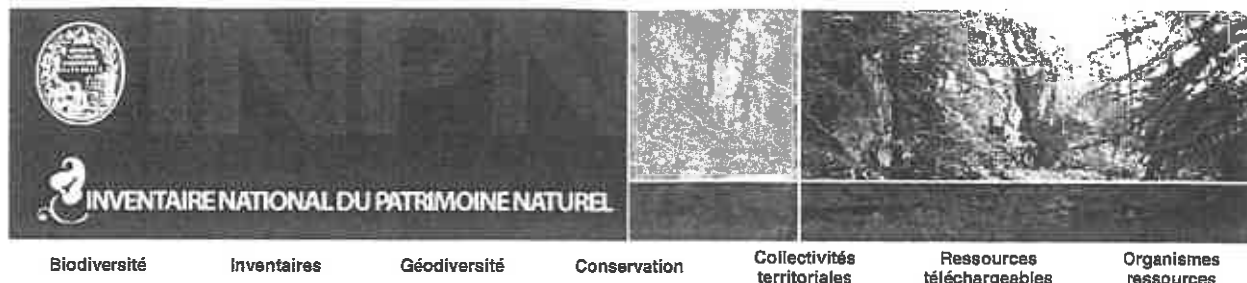
En outre, elle pourra également utiliser la procédure ZAD ou ZAC sur des secteurs prévus à plus long terme comme dans le cadre des extensions de l'habitat au Sud-Est de la zone agglomérée ou dans celui du développement économique au Nord et à l'Est.



## **E – ANNEXE 1 : FICHES DESCRIPTIVES DES INVENTAIRES BIOLOGIQUES**

---





## FR5410100 - MARAIS POITEVIN : ZPS

[Lien vers le site du Ministère chargé de l'environnement](#)

Ce FSD est la version officielle transmise par la France à la commission européenne

Description   Habitats   Espèces   Protections   Cartographie

### Identification du site

Type :  
J

Code du site :  
FR5410100

Compilation :  
avril 1996

Mise à jour :  
décembre 2003

### Relation avec d'autres sites Natura 2000

Code :

Type de relation :

### Responsable(s)

DIREN Poitou-Charentes / SPN-IEGB-MNHN

### Appellation du site

MARAIS POITEVIN

### Indication du site et dates de désignation/classement

Date site proposé éligible comme SIC : -

Date site enregistré comme SIC : -

Date de classement comme ZPS : avril 1996

Date de désignation du site comme ZSC : -

### Localisation du site

#### Coordonnées du centre :

Longitude : 1°6'21"W

Latitude : 46°21'1"N

Superficie (ha) : 68023

Périmètre (km) : 0

Altitude (m) :

Min : 0

Max : 10

Moyenne : 0

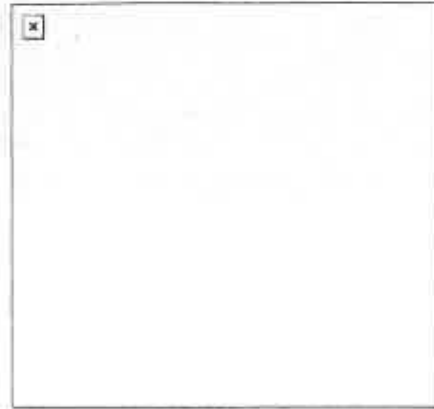
### Région administrative :

| Code NUTS | Nom de la région                  | Pourcent. de couverture |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|
| FR515     | Vendée                            | 62                      |
| FR532     | Charente-Maritime                 | 12                      |
| FR533     | Deux-Sèvres                       | 13                      |
| 0         | Marine area not covered by a NUTS | 13                      |

### Régions biogéographiques :

### Carte de localisation :

- ☐ Alpine
- ☒ Atlantique
- ☐ Boréale
- ☐ Continentale
- ☐ Macaronésienne
- ☐ Méditerranéenne



### Description du site

#### Caractère général du site

##### Classe d'habitats

|                                                                                                                          | %<br>couvert |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Mer, Bras de Mer                                                                                                         | 1            |
| Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (Incluant les bassins de production de sel) | 12           |
| Marais salants, Prés salés, Steppes salées                                                                               | 3            |
| Dunes, Plages de sables, Machair                                                                                         | 1            |
| Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)                                                                | 0            |
| Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,                                                                 | 0            |
| Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées                                                         | 40           |
| Autres terres arables                                                                                                    | 38           |
| Forêts caducifoliées                                                                                                     | 3            |
| Forêts de résineux                                                                                                       | 1            |
| Autres terres (Incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)                                 | 1            |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                             | <b>100</b>   |

#### Autres caractéristiques du site

Vaste complexe littoral et sublittoral sur alluvions fluvio-marines quaternaires et tourbes s'étendant sur 2 régions administratives et 3 départements. Ensemble autrefois continu mais aujourd'hui morcelé par l'extension de l'agriculture intensive en 3 secteurs et compartiments écologiques principaux :

- une façade littorale centrée autour des vasières tidales et prés salés de la Baie de l'Aiguillon, remplacées vers le nord par des flèches sableuses (Pointe d'Arcay) ou des cordons dunaires (Pointe de l'Aiguillon) ;
- une zone centrale, caractérisée par ses surfaces importantes de prairies naturelles humides saumâtres à oligo-saumâtres, inondables ("marais mouillés") ou non ("marais desséchés") parcourues par un important réseau hydraulique ;
- une zone "interne" (la "Venise verte") sous l'influence exclusive de l'eau douce et rassemblant divers milieux dulci-côles continentaux : forêt alluviale et bocage à Aulne et Frêne, fossés à eaux dormantes, bras morts, plus localement, bas-marais et tourbières alcalines.

Des affleurements calcaires existent également en périphérie du site et sous forme "d'îles" au milieu des marais. Malgré les hiatus spatiaux séparant désormais ces 3 secteurs, ceux-ci restent liés sur le plan fonctionnel, plus ou moins étroitement selon les groupes systématiques concernés (Ex : liaisons entre les vasières littorales servant de zones de repos et les prairies saumâtres utilisées comme zones de gagnage)

Se rajoutent les vallées des cours d'eau alimentant le marais : vallées du Lay, de la Vendée, de l'Autize, de la Guirande, de la Courance, du Mignon et du Curé.

Nota : les vallées de la Guirande, de la Courance et du Mignon ont été rajoutées lors de l'extension du site en décembre 2003.

#### Qualité et Importance

Une des zones humides majeures de la façade atlantique française satisfaisant à plusieurs critères définis par la convention de RAMSAR relative aux zones humides d'importance internationale (R3A : présence simultanée de plus de 20000 oiseaux d'eau ; R3C : plus de 1% de la population de plusieurs espèces en périodes de reproduction, migration ou hivernage) :

- premier site français pour la migration pré-nuptiale de la Barge à queue noire et du Courlis corlieu ;
- site d'importance internationale pour l'hivernage des Anatidés et des limicoles (l'un des principaux sites en France pour le Tardone de Belon et l'Avocette élégante) ;
- site important en France pour la nidification des Ardeidés, de la Gulfette noire (10% de la population française), de la Gorgebleue à miroir blanc de Nantes (*Luscinia svecica namnetum*), du Vanneau huppé et de la Barge à queue noire (15-20%) ;
- site important pour la migration de la Spatule blanche et des sternes .

#### Vulnérabilité

Le Marais Poitevin est soumis depuis les trois dernières décennies à des facteurs négatifs ayant entraîné des altérations majeures de son fonctionnement et un appauvrissement de sa valeur biologique :

- mutation des pratiques agricoles : transformation des prairies naturelles humides en cultures céréalières intensives (plus de 50% des prairies reconverties entre 1970 et 1990) ;
- modifications du régime hydraulique : remodelage des réseaux et multiplication des ouvrages hydrauliques visant à accélérer le drainage des parcelles pour libérer toujours plus de surfaces cultivables, baisse générale du niveau des nappes, artificialisation du fonctionnement hydraulique, altération de la qualité des eaux (intrants d'origine agricole favorisant l'eutrophisation des eaux) etc ;
- multiplication des infrastructures linéaires (routes, transports d'énergie) et du bâti entraînant une fragmentation des espaces naturels



qui nuit à leur fonctionnalité etc

#### Désignation

#### Régime de propriété

Domaine Public Maritime et Fluvial (estuaire de la Sèvre)

Domaines privés.

Forêt domaniale : Pointe d'Arçay

Nota : tout le site figure dans le champ de compétence du Syndicat Mixte du Parc Interrégional du Marais Poitevin.

#### Documentation

Rapport SERVAT sur le Parc Naturel Régional (Ministère de l'Environnement)

Inventaire ZNIEFF

Inventaire ZICO-ZPS en Charente-maritime

Inventaire Directive Habitats

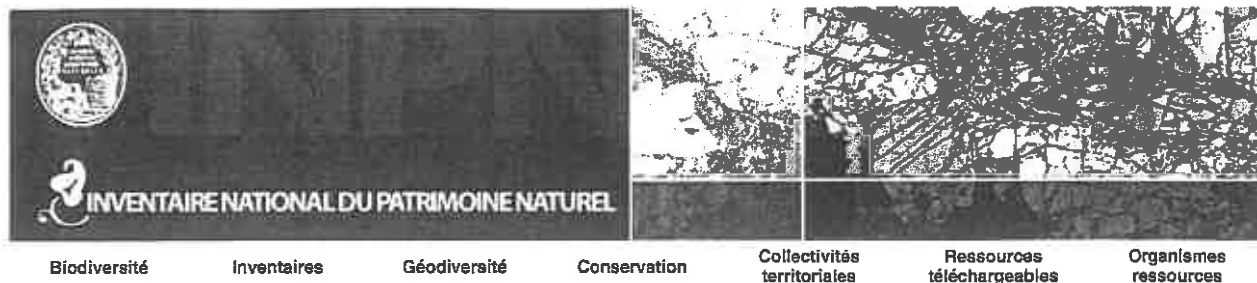


Citation : Muséum National d'Histoire naturelle (éd. : 2004-2006) *Inventaire national du Patrimoine naturel* - site Web : <http://www.mnhn.fr> Document téléchargé le 11/05/2008



Accueil | Contactez nous | Mentions légales | Webmaster | Aide

© MNHN 2004-2006



## FR5200659 - Marais Poitevin : SIC

[Lien vers le site du Ministère chargé de l'environnement](#)



Ce FSD est la version officielle transmise par la France à la commission européenne

**Description    Habitats    Espèces    Protections    Cartographie**

### Identification du site

**Type :**  
G

**Code du site :**  
FR5200659

**Compilation :**  
décembre 1995

**Mise à jour :**  
avril 2007

**Relation avec d'autres sites Natura 2000**

**Code :**

**Type de relation :**

**Responsable(s)**

DIREN Pays-de-la-Loire / SPN-IEGB-MNHN

**Appellation du site**

Marais Poitevin

**Indication du site et dates de désignation/classement**

Date site proposé éligible comme SIC : février 2004

Date site enregistré comme SIC : -

Date de classement comme ZPS : -

Date de désignation du site comme ZSC : -

### Localisation du site

**Coordonnées du centre :**

Longitude : 1°7'58"W

Latitude : 46°25'3"N

**Superficie (ha) :** 47745

**Périmètre (km) :** 0

**Altitude (m) :**

Min : 0

Max : 40

Moyenne : 0

**Région administrative :**

**Code NUTS**

**Nom de la région**

**Pourcent. de couverture**

FR515

Vendée

76

0

Marine area not covered by a NUTS

24

**Régions biogéographiques :**

**Carte de localisation :**

☐ Alpine

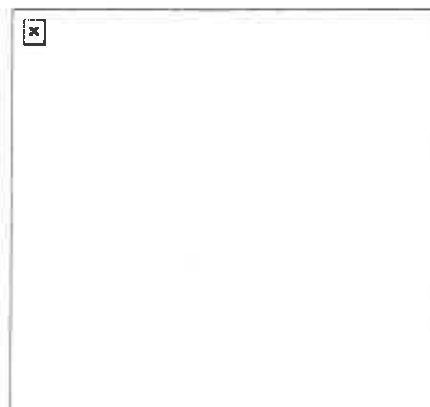
☒ Atlantique

☐ Boréale

☐ Continentale

☐ Macaronésienne

☐ Méditerranéenne



Description du site

**Caractère général du site**

| Classe d'habitats                                                                                                        | % couvert  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Mer, Bras de Mer                                                                                                         | 5          |
| Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel) | 15         |
| Marais salants, Prés salés, Steppes salées                                                                               | 10         |
| Dunes, Plages de sables, Machair                                                                                         | 5          |
| Eaux douces Intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)                                                                | 5          |
| Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,                                                                 | 5          |
| Pelouses sèches, Steppes                                                                                                 | 3          |
| Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées                                                         | 35         |
| Autres terres arables                                                                                                    | 5          |
| Forêts de résineux                                                                                                       | 5          |
| Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)                                 | 7          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                             | <b>100</b> |

**Autres caractéristiques du site**

Très vaste ensemble regroupant d'une part des zones littorales occupées par une grande baie marine avec d'importantes surfaces de slikke et de schorre, plusieurs estuaires et des cordons dunaires, et d'autre part, une vaste zone humide arrière-littorale occupée par des prairies humides et un important réseau hydraulique. Des affleurements calcaires se rencontrent à la périphérie du site et sous forme d'îles au centre des marais. Entre la zone des "marais mouillés" et les secteurs littoraux de la baie de l'Aiguillon-Pointe d'Arçay, inclus dans le projet de S.I.C., les anciens marais ont subi une poldérisation et une mise en valeur par des systèmes agricoles intensifs. En se basant sur la laisse des plus hautes mers, le pourcentage de surface marine du site est de 13 %.

**Qualité et importance**

Le marais poitevin est l'une des grandes zones humides du littoral atlantique.

Grande diversité de formations végétales : herbiers à Zostères (habitat OSPAR), végétation aquatique des eaux saumâtres et douces, riche végétation halophytique au niveau de la haute slikke, du schorre et en bordure des voies d'eau, dunes mobiles et fixées à zonations typiques, dunes boisées, pelouses calcicoles avec de nombreuses orchidées, prairies humides encore bien conservées dans la zone des marais mouillés. Faune intéressante avec notamment une population de loutres réparties dans l'ensemble du réseau de voies d'eau naturelles et artificielles.

**Vulnérabilité**

Etat de conservation préoccupant. On constate en effet depuis de nombreuses années une régression importante des surfaces de prairies humides, de milieux saumâtres et des milieux aquatiques, liée aux mises en cultures et aux aménagements hydrauliques : drainage, irrigation des terres cultivées entraînant un assèchement précoce des marais. La zone littorale est soumise à une forte pression touristique entraînant des dégradations directes (piétinement des systèmes dunaires, notamment) et indirectes (urbanisation, aménagements divers).

**Désignation****Régime de propriété**

Propriété privée, Association ou groupement, Collectivité régionale ou locale, Domaine public de l'Etat, Domaine privé de l'Etat.

**Documentation**

2006



2006



2006



2006

Accueil

Contact

Mentions légales  
MNHN 2004-2006

Webmaster

Aide

# Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux

Fiche descriptive

## "MARAIS POITEVIN ET BAIE DE L'AIGUILLON"

Identifiant régional : PL13

Année de description : 01/01/91

Année de mise à jour : 27/11/98

Altitude : 0 - 25 m

Surface : 77900 ha

Département : Vendée (85)

Commentaire général :

### INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Cette ZICO s'étend également sur ces communes n'appartenant pas aux Pays de Loire : Charron, Marsilly, Corzon, La Traillée, Arçais, Mayné, Bessines, Mauzé-le-Mignon, Nuaillé-d'Aunis, Esnandes, St-Benoit, Le Vanneau, Epannes, St-Hilaire-le-Palud et Andilly, Marans, La Grève sur le Mignon.

### INTERET DU MILIEU :

Très vaste complexe littoral et arrière littoral comprenant une baie maritime avec ses vasières et ses prés salés (les mizottes), plusieurs cours d'eau et leurs estuaires, une lagune, des massifs dunaires en partie boisés, mais aussi et surtout encore d'importantes surfaces de marais saumâtre ou doux, occupés par des prairies humides ou bien boisés (les terrées). Cette zone humide figure parmi les sites d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (Tadornes de Belon, Oie cendrée, Canard pilet, souchet et siffleur, Avocette, Pluvier argenté, Vanneau huppé, Barge à queue noire, Courlis corlieu, Bécasseau maubèche et variable, etc...). Elle abrite aussi une avifaune nicheuse remarquable (Blongios nain, Bihoreau gris, Héron pourpré, Aigrette garzette, Bondrée apivore, Milan noir, Busard des roseaux et cendré, Guifette noire, Marouette ponctuée, Hibou des marais, Alouette caladrelle, Pipit rousseline, etc...).

### PROTECTIONS REGLEMENTAIRES :

- Réserve naturelle de St-Denis-du-Payré : 206 ha.
- Réserve naturelle volontaire du Poiré-sur-Velluire : 260 ha.
- Réserve naturelle volontaire de la ferme de Choisy : 85 ha.
- Zone de Protection Spéciale : 26 250 ha. (extension prévu)
- Réserve de chasse : 2 862 ha.
- Réserve naturelle de la Baie de l'Aiguillon : 2300 ha.
- Réserve biologique domaniale : 290 ha.

### MESURES FONCIERES :

- Acquisitions de terrains par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (L.P.O.).
- Acquisition de mizottes par la Fondation pour la Protection des Habitats de la Faune Sauvage.
- Espaces Naturels Sensibles du Département.
- Forêt domaniale.

### MESURES DE GESTION :



- Opérations locales agri-environnement.
- Territoire inclus dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.
- Gestion ONF pour la Forêt domaniale (Réserve biologique domaniale).

**MENACES :**

- Extension des zones cultivées.
- Drainage, assèchement, pompage pour l'irrigation.
- Gestion hydraulique mal contrôlée.
- Extension des infrastructures linéaires (lignes électriques, réseau routier).
- Déprise agricole.
- Extension des zones conchyliques.
- Pression de chasse excessive.
- Remblayages.
- Urbanisation périphérique.
- Pollution chronique.
- Surfréquentation estivale sur le littoral.

**Auteur****PNR Marais Poitevin + LPO + ONC** Haut de page

© 2008, DIREN Pays de la Loire, MEEDDAT | Ecrivez-nous | Mentions légales | Crédits

# **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème génération)**

Fiche descriptive

## **"FORÊT DE SAINTE-GEMME-LA-PLAINE"**

Identifiant régional : **00005024**

Identifiant SPN : **520616251**

Type de zone : **1**

Année de 1ère description : **1993**

Année de mise à jour : **2002**

Année de validation MNHN : **2005**

Altitude : **17 - 35 m**

Surface déclarée : **178 ha**

Département : **Vendée (85)**

Commune(s) concernée(s)

85128 LUCON

85216 SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Typologie des milieux

**a) Milieux déterminants :**

3432 Pelouses calcicoles sub-atlantiques méso-xéroclines

417 Chênaies thermophiles et supra-méditerranéennes

**b) Autres milieux :**

412 Chênaies-charmaies

**c) Périphérie :**

821 Cultures intensives d'un seul tenant

Compléments descriptifs

**c) Statuts de propriété :**

40 Domaine départemental

**Commentaires : TDENS**

**d) Mesures de protection :**

13 Terrain acquis par le département grâce à la TDENS

**e) Autres inventaires :**

Pas de Directive Habitats / Pas de Directive Oiseaux

Facteurs influençant l'évolution de la zone

160 Equipements sportifs et de loisirs

250 Nuisances liées à la surfréquentation, au piétinement

530 Plantations, semis et travaux connexes

915 Fermeture du milieu

Bilan des connaissances concernant les espèces

**a) Faune :**

|                       | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib. | Poissons | Insectes | Autr. Inv. |
|-----------------------|-------|---------|----------|---------|----------|----------|------------|
| Prospection           | 0     | 3       | 3        | 0       | 0        | 1        | 0          |
| Nb. Espèces citées    | 6     | 72      | 4        | 0       | 0        | 41       | 0          |
| Nb. Espèces protégées | 1     | 60      | 3        | 0       | 0        | 0        | 0          |

|                            |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Nb. sp. rares ou menacées  | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 |
| Nb. Espèces endémiques     | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nb. sp. margin. écologique | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## b) Flore :

|                           | Phanéro. | Ptéridop. | Bryophy. | Lichens | Champ. | Algues |
|---------------------------|----------|-----------|----------|---------|--------|--------|
| Prospection               | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces citées        | 205      | 2         | 0        | 0       | 5      | 0      |
| Nb. Espèces protégées     | 4        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. rares ou menacées | 51       | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces endémiques    | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. à aire disjointe  | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. en limite d'aire  | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. margin.écologique | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |

## Critères de délimitation de la zone

**Commentaires :** Cette ZNIEFF se calque sur les limites du boisement, englobant également les chemins et sentiers enherbés ainsi que les lisières.

## Commentaire général

Forêt cacicole de chênaie pédonculé et chênaie pubescente avec ourlet, manteau, pelouses en lisière. Ce boisement qui présente quelques beaux arbres, notamment des Chênes verts, est le plus important de vendée sur terrain calcaire, ce qui lui confère un réel intérêt: Il présente sur le plan botanique une série d'espèces rares, voire très rares dont certaines en limite nord de répartition géographique (Seseli libanotis, Althea cannabina, Vicia cassubica..), particulièrement au niveau des lisières où a été recensée l'Odondite de Jaubert, espèce protégée dont la présence serait toutefois à reconfirmer. L'intérêt faunistique est moindre avec toutefois un peuplement entomologique varié et une avifaune comprenant le cortège de passereaux forestiers de la région et quelques espèces plus intéressantes comme le Milan noir ou le Faucon hobereau. Il est cruciale de conserver les bordures de chemins et les espaces de lisière en luttant contre leur fermeture. Le maintien ou la création d'espaces ouvert à végétation herbacée est particulièrement favorable à la flore et à l'entomofaune remarquable des milieux calcaires.

## Sources

## Informateurs :

- DEAT E., THOMAS A.
- A. BEDOUET
- THOMAS A.
- ROSOUX R., TOURNEBIZE T.
- DUPONT P.

## Bibliographies :

- LAHONDIERE Christian- La forêt de Ste-Gemme, Marais Poitevin à Maillé, la dune et la Lagune de la Belle-Henriette. Bul. SBCO. N° 33 -2002.



- DUPONT -ROSOUX - TOURNEBIZE - Bordereaux ZNIEFF Forêt de Sainte-Gemme-La-Plaine - 1993

 [Haut de page](#)

© 2008, DIREN Pays de la Loire, MEEDDAT | [Ecrivez-nous](#) | [Mentions légales](#) | [Crédits](#)

# **Zones Naturelles d'Interet Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème génération)**

Fiche descriptive

## **"MARAIS MOUILLÉS BOISÉS DE CHASNAIS À LUÇON"**

Identifiant régional : **50550019**

Identifiant SPN : **520520011**

Type de zone : **1**

Année de 1ère description : **1987**

Année de mise à jour : **1998**

Année de validation MNHN : **2005**

Altitude : **2 - 4 m**

Surface déclarée : **674 ha**

Département : **Vendée (85)**

Commune(s) concernée(s)

85058 CHASNAIS

85128 LUCON

85131 LES MAGNLS-REIGNIERS

85297 TRIAIZE

Typologie des milieux

**a) Milieux déterminants :**

155 Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques

372 Prairies humides eutrophes

531 Roselières

**b) Autres milieux :**

2213 Eaux dormantes eutrophes

224 Végétation aquatique flottante ou submergée

381 Pâturages mésophiles

413 Frênaies érablières

**c) Périphérie :**

372 Prairies humides eutrophes

82 Cultures

862 Villages

Compléments descriptifs

**a) Géomorphologie :**

99 Autre (préciser)

**Commentaires :** Marais maritime

**c) Statuts de propriété :**

30 Domaine communal

**d) Mesures de protection :**

82 Zone bénéficiant d'OGAF-Environnement (Article 19)

**e) Autres inventaires :**

## Directive Habitats / Directive Oiseaux

## Facteurs influençant l'évolution de la zone

131 Route  
 135 Transport d'énergie  
 310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides  
 350 Entretien des rivières, canaux, fossés, plans d'eau  
 410 Mises en culture, travaux du sol  
 450 Pâturage

## Bilan des connaissances concernant les espèces

## a) Faune :

|                            | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib. | Poissons | Insectes | Autr. Inv. |
|----------------------------|-------|---------|----------|---------|----------|----------|------------|
| Prospection                | 3     | 3       | 2        | 3       | 1        | 1        | 0          |
| Nb. Espèces citées         | 12    | 17      | 3        | 6       | 1        | 7        | 0          |
| Nb. Espèces protégées      | 3     | 14      | 3        | 5       | 0        | 1        | 0          |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 3     | 3       | 2        | 2       | 1        | 8        | 0          |
| Nb. Espèces endémiques     | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. margin. écologique | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |

## b) Flore :

|                            | Phanéro. | Ptéridop. | Bryophy. | Lichens | Champ. | Algues |
|----------------------------|----------|-----------|----------|---------|--------|--------|
| Prospection                | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces citées         | 132      | 0         | 1        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces protégées      | 6        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 14       | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces endémiques     | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 1        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. margin. écologique | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |

## Critères de délimitation de la zone

**Commentaires :** La zone prend en compte des marais bocagers et semi-bocagers sur argile marine avec prairies subhalophiles à dulcicoles. Zone de contact entre la plaine calcaire et les marais ouverts (représentés notamment par les communaux).

## Commentaire général

Diversité des habitats, secteurs boisés, prairies bocagères subhalophiles à dulcicoles, réseau hydraulique dense. Intérêt botanique remarquable. Présence d'espèces protégées (Iris batard, Renoncule à feuille d'ophioglosse, Etoile d'eau, Trèfle de michélie...) inféodées aux prairies naturelles humides subhalophiles. Richesse des milieux aquatiques avec la présence du Cératophylle submergé, de l'Hottonie des marais, de la Berle à large feuille, de la Berle dressée. Intérêt herpétologique pour la Grenouille rousse, le Pélodyte ponctué, la Rainette arboricole... Présence de la



Loutre d'Europe. Intérêt entomologique : présence de la Rosalie des Alpes. Altération du fonctionnement hydraulique de la zone, conséquence de l'intensification des pratiques agricoles de la plaine (pompages, irrigation).

#### Sources

#### Informateurs :

- DUPONT P.
- DEAT E.
- ROSOUX R., TOURNEBIZE T.
- THOMAS A.
- GONIN C.
- RAUTUREAU D.

#### Bibliographies :

- FOUILLET P. MAILLARD Y. 1995, Etude du peuplement des invertébrés aquatiques et d'odonates des prairies inondées des réseaux de fossés de l'ouest du Marais Poitevin. ADEV. PNR Marais Poitevin
- TOUSSAINT B. 1995, Contribution à l'inventaire de la flore. Bull. de la S.B.C.O., T26.
- TOUSSAINT B. 1993, Etude de la flore et de la végétation dans le cadre de l'OGAF "Nord des îles". PNR Marais Poitevin

 Haut de page

© 2008, DIREN Pays de la Loire, MEEDDAT | [Ecrivez-nous](#) | [Mentions légales](#) | [Crédits](#)

**ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE,  
Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème  
génération)**

Fiche descriptive

**"MARAIS DE CHAMPAGNÉ"**

Identifiant régional : 50550022

Identifiant SPN : 520520017

Type de zone : 1

Année de 1ère description : 1993

Année de mise à jour : 1999

Année de validation MNHN : 2005

Altitude : 2 - 3 m

Surface déclarée : 2589 ha

Département : Vendée (85)

**Commune(s) concernée(s)**

85049 CHAMPAGNE-LES-MARAIS

85128 LUCON

85149 MOREILLES

85297 TRIAIZE

**Typologie des milieux**

**a) Milieux déterminants :**

155 Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques

372 Prairies humides eutrophes

531 Roselières

**b) Autres milieux :**

2213 Eaux dormantes eutrophes

224 Végétation aquatique flottante ou submergée

381 Pâturages mésophiles

821 Cultures intensives d'un seul tenant

**c) Périphérie :**

82 Cultures

862 Villages

**Compléments descriptifs**

**a) Géomorphologie :**

99 Autre (préciser)

**Commentaires :** Marais maritime

**b) Activités humaines :**

12 Circulation routière ou autoroutière

19 Gestion conservatoire

**c) Statuts de propriété :**

20 Collectivité territoriale

**d) Mesures de protection :**

15 Terrain acquis par une fondation, association, conservatoire de sites

82 Zone bénéficiant d'OGAF-Environnement (Article 19)

**e) Autres inventaires :****Directive Habitats / Directive Oiseaux****Facteurs influençant l'évolution de la zone**

131 Route

135 Transport d'énergie

310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides

350 Entretien des rivières, canaux, fossés, plans d'eau

410 Mises en culture, travaux du sol

450 Pâturage

620 Chasse

**Bilan des connaissances concernant les espèces****a) Faune :**

|                            | <b>Mamm.</b> | <b>Oiseaux</b> | <b>Reptiles</b> | <b>Amphib.</b> | <b>Poissons</b> | <b>Insectes</b> | <b>Autr. Inv.</b> |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Prospection                | 1            | 3              | 2               | 2              | 0               | 1               | 0                 |
| Nb. Espèces citées         | 9            | 82             | 3               | 7              | 0               | 6               | 0                 |
| Nb. Espèces protégées      | 1            | 36             | 3               | 6              | 0               | 0               | 0                 |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 2            | 16             | 2               | 2              | 0               | 7               | 0                 |
| Nb. Espèces endémiques     | 0            | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0                 |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0            | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0                 |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 0            | 1              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0                 |
| Nb. sp. margin. écologique | 0            | 0              | 0               | 0              | 0               | 0               | 0                 |

**b) Flore :**

|                            | <b>Phanéro.</b> | <b>Ptéridop.</b> | <b>Bryophy.</b> | <b>Lichens</b> | <b>Champ.</b> | <b>Algues</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| Prospection                | 3               | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. Espèces citées         | 100             | 1                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. Espèces protégées      | 7               | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 15              | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. Espèces endémiques     | 0               | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0               | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 1               | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |
| Nb. sp. margin. écologique | 0               | 0                | 0               | 0              | 0             | 0             |

**Critères de délimitation de la zone**

**Commentaires :** Le périmètre regroupe les prairies naturelles subsaumâtre en milieu très ouvert de Champagné-les-marais (Nord de la D 25, Est du Canal de Luçon).

**Commentaire général**

Bloc homogène important de prairies naturelles humides subsaumâtre sur bri marin. Présence d'une microtopographie caractéristique de ces prairies du Marais Poitevin : "les baisses" (dépressions humides naturelles). Réseau hydraulique dense (mares, fossés, canaux et groupements végétaux associés) à forte valeur biologique. Intérêt ornithologique majeur pour l'hivernage et la halte



migratoire des oiseaux d'eau (~~Vanneau huppé, Bécassine des marais, Canard pilet, Barge à queue noire, Courlis corlieu, Combattant varié...~~). Nidification significative pour le Vanneau huppé, le Chevalier gambette, la Barge à queue noire, la Guifette noire... Site de reproduction pour la Cigogne blanche, la Sarcelle d'été, le Busard des roseaux... Intérêt botanique fort pour les groupements végétaux des prairies humides subsaumâtres et pour des espèces protégées comme la Pesse d'eau, la Gratiolle officinale, la Cardamine à petite fleur, l'Iris batard... La conservation de la valeur biologique du milieu est liée au maintien des pratiques agricoles traditionnelles. Potentialités écologiques altérées par la gestion hydraulique : niveau d'eau bas au printemps et en été, réduction des inondations, dégradation de la qualité des eaux.

Liens avec d'autres ZNIEFF

# **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème génération)**

Fiche descriptive

## **"CEINTURE DES HOLLANDAIS ET SES ABORDS"**

Identifiant régional : **50550028**

Identifiant SPN : **520013161**

Type de zone : **1**

Année de 1ère description : **1987**

Année de mise à jour : **1998**

Année de validation MNHN : **2006**

Altitude : **2 - 5 m**

Surface déclarée : **435 ha**

Département : **Vendée (85)**

Commune(s) concernée(s) –

85042 CHAILLE-LES-MARAIS

85121 LE LANGON

85128 LUCON

85149 MOREILLES

85158 MOUZEUIL-SAINT-MARTIN

85159 NALLIERS

85216 SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

85267 SAINTE-RADEGONDE-DES-NOYERS

85304 VOUILLE-LES-MARAIS

Typologie des milieux

**a) Milieux déterminants :**

372 Prairies humides eutrophes

531 Roselières

**b) Autres milieux :**

2213 Eaux dormantes eutrophes

82 Cultures

842 Haies

87 Friches et terrains rudéraux

**c) Périphérie :**

82 Cultures

Compléments descriptifs

**a) Géomorphologie :**

99 Autre (préciser)

**d) Mesures de protection :**

15 Terrain acquis par une fondation, association, conservatoire de sites

82 Zone bénéficiant d'OGAF-Environnement (Article 19)

**e) Autres inventaires :**

Directive Habitats / Directive Oiseaux

Facteurs influençant l'évolution de la zone

310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides

410 Mises en culture, travaux du sol

420 Débroussaillage, suppression des haies et des bosquets, remembrement et travaux connexes

620 Chasse

630 Pêche

**Commentaires :** Les mises en cultures et travaux connexes altèrent gravement la richesse biologique du site.

#### Bilan des connaissances concernant les espèces

##### a) Faune :

|                            | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib. | Poissons | Insectes | Autr. Inv. |
|----------------------------|-------|---------|----------|---------|----------|----------|------------|
| Prospection                | 3     | 2       | 2        | 3       | 3        | 0        | 0          |
| Nb. Espèces citées         | 21    | 12      | 4        | 5       | 16       | 0        | 1          |
| Nb. Espèces protégées      | 5     | 8       | 4        | 5       | 1        | 0        | 0          |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 5     | 9       | 2        | 1       | 2        | 0        | 0          |
| Nb. Espèces endémiques     | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. margin. écologique | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |

##### b) Flore :

|                           | Phanéro. | Ptéridop. | Bryophy. | Lichens | Champ. | Algues |
|---------------------------|----------|-----------|----------|---------|--------|--------|
| Prospection               | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces citées        | 26       | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces protégées     | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. rares ou menacées | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces endémiques    | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. à aire disjointe  | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. en limite d'aire  | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. margin.écologique | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |

#### Critères de délimitation de la zone

**Commentaires :** Le périmètre comprend le canal de Ceinture des Hollandais depuis le communal du Langon jusqu'au canal de Luçon, sa levée et les parcelles de bordures du côté sud (marais desséché). Les parcelles cultivées sont maintenues au sien du périmètre car elles constituent encore des zones de refuge pour la Loutre d'Europe.

#### Commentaire général

Le canal de ceinture des Hollandais s'étend d'Est en Ouest sur plus de 15 km, il est situé à l'interface du Marais mouillé et du Marais desséché. Il joue un rôle hydraulique majeur pour le Marais Poitevin vendéen. Intérêt majeur pour la Loutre d'Europe. Intérêt ichtyologique pour le Brochet et l'Anguille... Zone utilisée par l'avifaune aquatique et palustre (alimentation, reproduction) : anatidés, ardéidés (Héron pourpré, Bihoreau gris...), rapaces (Busard des roseaux) ainsi que par les passereaux paludicoles. Intérêt herpétologique : Rainette arboricole. Présence de la Rosalie des Alpes.

#### Liens avec d'autres ZNIEFF



**ÉCHÉLONNEMENT DES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,  
Floristique et Faunistique de Type 1 (2ème  
génération)**

Fiche descriptive

**"MARAIS INTERMEDIAIRE ORIENTAL"**

Identifiant régional : 50550048

Identifiant SPN : 520015342

Type de zone : 1

Année de 1ère description : 1987

Année de mise à jour : 1998

Année de validation MNHN : 2006

Altitude : 2 - 3 m

Surface déclarée : 3376 ha

Département : Vendée (85)

**Commune(s) concernée(s)**

85058 CHASNAIS

85128 LUCON

85131 LES MAGNILS-REIGNIERS

85207 SAINT-DENIS-DU-PAYRE

85255 SAINT-MICHEL-EN-L'HERM

85297 TRIAIZE

**Typologie des milieux**

**a) Milieux déterminants :**

155 Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques

372 Prairies humides eutrophes

531 Roselières

**b) Autres milieux :**

2213 Eaux dormantes eutrophes

224 Végétation aquatique flottante ou submergée

381 Pâturages mésophiles

448 Galeries riveraines thermo-méditerranéennes

82 Cultures

842 Haies

**c) Périphérie :**

82 Cultures

**Compléments descriptifs**

**a) Géomorphologie :**

99 Autre (préciser)

**Commentaires :** Marais maritime

**b) Activités humaines :**

12 Circulation routière ou autoroutière

**c) Statuts de propriété :**

30 Domaine communal

**d) Mesures de protection :**

## 82 Zone bénéficiant d'OGAF-Environnement (Article 19)

## e) Autres inventaires :

## Directive Habitats / Directive Oiseaux

## Facteurs influençant l'évolution de la zone

131 Route

135 Transport d'énergie

310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides

410 Mises en culture, travaux du sol

450 Pâturage

620 Chasse

## Bilan des connaissances concernant les espèces

## a) Faune :

|                            | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib. | Poissons | Insectes | Autr. Inv. |
|----------------------------|-------|---------|----------|---------|----------|----------|------------|
| Prospection                | 2     | 3       | 3        | 2       | 0        | 1        | 0          |
| Nb. Espèces citées         | 18    | 64      | 5        | 6       | 0        | 7        | 0          |
| Nb. Espèces protégées      | 4     | 30      | 4        | 6       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 5     | 15      | 3        | 2       | 0        | 8        | 0          |
| Nb. Espèces endémiques     | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 0     | 1       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. margin. écologique | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |

## b) Flore :

|                            | Phanéro. | Ptéridop. | Bryophy. | Lichens | Champ. | Algues |
|----------------------------|----------|-----------|----------|---------|--------|--------|
| Prospection                | 3        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces citées         | 166      | 1         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces protégées      | 9        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 25       | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. Espèces endémiques     | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 1        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |
| Nb. sp. margin. écologique | 0        | 0         | 0        | 0       | 0      | 0      |

## Critères de délimitation de la zone

**Commentaires :** Le périmètre prend en compte l'ensemble des prairies naturelles humides subsaumâtres situées à l'Est des marais intermédiaires, ainsi que le réseau hydraulique associé. Les Znieff du communal de Triaize et des Claires, présentant une exploitation agricole et des milieux similaires sont intégrées au périmètre.

## Commentaire général

Vaste ensemble de prairies naturelles humides subsaumâtre en milieu ouvert à semi-ouvert (haies,

bosquets) sur argile marinc. Réseau hydraulique dense (marcs, fossés, canaux et groupements végétaux associés), à forte valeur biologique. Présence d'une microtopographie caractéristique de ces prairies du Marais Poitevin : "les baisses" (dépressions humides naturelles). Intérêt ornithologique majeur pour la halte migratoire des limicoles (Barge à queue noire, Combattant varié...), des anatidés (Canard pilet, Canard souchet...). Zone d'hivernage important pour le vanneau huppé, la Bécassine des marais, le Canard siffleur... Zone de reproduction majeure pour la Barge à queue noire (intérêt national), la Guifette noire, le Chevalier gambette... Zone trophique essentielle pour les ardéidés (Héron pourpré, Héron garde boeuf...), les rapaces (Circaète Jean-le-blanc, Busard cendré...). Intérêt botanique fort avec la présence d'associations végétales remarquables (Ranunculo ophioglossifoli - Oenanthetum fistulosae) et d'espèces protégées (Etoile d'eau, Inule britannique, Cardamine à petite fleur...). Intérêt majeur pour la Loutre d'Europe (reproduction). Intérêt herpétologique : population importante de Pélodyte ponctué, de rainette arboricole. Valeur entomologique certaine (prospection à engager). La conservation de la valeur biologique du milieu est liée au maintien des pratiques agricoles traditionnelles.

Liens avec d'autres ZNIEFF



# **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de Type 2 (2ème génération)**

Fiche descriptive

## **"COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN , DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES , VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS"**

Identifiant régional : **50550000**

Identifiant SPN : **520016277**

Type de zone : **2**

Année de 1ère description : **2003**

Année de mise à jour : **2003**

Année de validation MNHN : **2006**

Altitude : **0 - 25 m**

Surface déclarée : **70723 ha**

Département : **Vendée (85)**

## Typologie des milieux

### a) Milieux déterminants :

- 155 Prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques
- 16211 Dunes mobiles embryonnaires
- 16212 Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria* (dunes blanches)
- 1622 Dunes fixées (dunes grises)
- 21 Lagunes

### b) Autres milieux :

- 1122 Communautés benthiques sur sédiments meubles
- 1124 Communautés benthiques sur fonds durs
- 132 Estuaires
- 14 Vasières (slikke) et bancs de sable
- 15 Prés salés (schorre), steppes salées

151 Communautés halophiles pionnières  
152 Prairies à spartine  
153 Prés salés atlantiques  
156 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques  
161 Plages de sable  
22 Lacs, étangs, mares (eau douce)  
34 Pelouses sèches calcicoles et steppes  
3432 Pelouses calcicoles sub-atlantiques méso-xéroclines  
371 Groupements à reine des prés et communautés associées  
3723 Prairies inondables du *Cnidion venosae*  
531 Roselières  
8921 Canaux navigables  
8922 Fossés et petits canaux

### **c) Périphérie :**

82 Cultures

**Commentaires :** Le Marais-Poitevin est l'une des plus vastes zones humides de France. Il est la pièce centrale du réseau de marais-maritimes qui de la Loire à la Gironde ont vu le jour avec le recul de la mer depuis la transgression flandrienne (- 8000 ans). Il occupe l'ancien Golfe des Pictons qui s'est comblé progressivement avec l'apport de sédiments marins (bri) et fluviaux. La roche mère calcaire affleure en différents points sous forme d'anciennes îles. Les hommes ont joué un rôle prépondérant dans le modelage de ces nouveaux paysages: dès le moyen-âge, endiguements, création de canaux et poldérisation ont accéléré le processus naturel de colmatage. La vocation de ces espaces a toujours été agricole pour la culture ou pour l'élevage sur les prairies qui ont pu conserver, pour celle non converties en systèmes intensifs, la topographie originelle de l'ancienne slikke dans les "baisses" particulièrement riches sur le plan écologique et complémentaires des parties plus hautes, les "belles".

### **Compléments descriptifs**

#### **a) Géomorphologie :**

11 Dune, plage  
14 Baie, golfe, rade, crique  
15 Lagune  
17 Estuaire, delta  
52 Plaine, bassin

#### **c) Statuts de propriété :**

40 Domaine départemental  
60 Domaine de l'état  
70 Eaux territoriales

#### **d) Mesures de protection :**

36 Réserve naturelle

- 37 Réserve naturelle volontaire
- 38 Arrêté Préfectoral de Biotopie
- 41 Zone protégée au titre de la Loi Littoral
- 61 Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)

**Commentaires :** La zone de type 2 est couverte par une ZICO et figure en projet de site Natura 2000.

#### e) Autres inventaires :

##### Directive Habitats / Directive Oiseaux

##### Facteurs influençant l'évolution de la zone

- 210 Rejets de substances polluantes dans les eaux
- 300 Pratiques liées à la gestion des eaux
- 310 Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
- 360 Modification du fonctionnement hydraulique
- 410 Mises en culture, travaux du sol
- 440 Traitements de fertilisation et pesticides
- 470 Abandons de systèmes cultureux et pastoraux, apparition de friches

**Commentaires :** On distingue quatre grandes zones : le Marais desséché, cultivé en grande partie, et ceinturé de digues qui le protègent des inondations du bassin versant. En périphérie, le Marais mouillé dont la venise verte: Ce secteur au contact du bassin versant est une zone tampon voué aux inondations, pour la protection du marais desséché. C'est une zone d'élevage. A l'ouest, le Marais intermédiaire est constitué de vastes étendues de prairies sub-halophiles. Peu boisés, riches en baisses, ces prairies subissent des inondations irrégulières et marquées par la sécheresse estivale. Enfin les "Prises", derniers polders créés, bordent la Baie de l'Aiguillon et sont le domaine de la céréaliculture intensive. Depuis les années 1960, les mises en cultures se substituent progressivement aux prairies naturelles extensives et la gestion de l'eau, ainsi que les pompages pour l'irrigation, accentuent l'exondation des marais mouillés. A l'inverse, on assiste à l'abandon progressif de l'élevage extensif.

##### Bilan des connaissances concernant les espèces

#### a) Faune :

|                            | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib. | Poissons | Insectes | Autr. Inv. |
|----------------------------|-------|---------|----------|---------|----------|----------|------------|
| Prospection                | 3     | 3       | 3        | 3       | 3        | 2        | 2          |
| Nb. Espèces citées         | 41    | 486     | 10       | 15      | 53       | 178      | 39         |
| Nb. Espèces protégées      | 15    | 202     | 9        | 13      | 3        | 6        | 0          |
| Nb. sp. rares ou menacées  | 15    | 51      | 4        | 8       | 5        | 69       | 2          |
| Nb. Espèces endémiques     | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. à aire disjointe   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. en limite d'aire   | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |
| Nb. sp. margin. écologique | 0     | 0       | 0        | 0       | 0        | 0        | 0          |

#### b) Flore :

**Phanéro. Ptéridop. Bryophy. Lichens Champ. Algues**



|                           |      |    |    |    |    |   |
|---------------------------|------|----|----|----|----|---|
| Prospection               | 3    | 2  | 1  | 1  | 2  | 1 |
| Nb. Espèces citées        | 1166 | 16 | 12 | 14 | 35 | 4 |
| Nb. Espèces protégées     | 52   | 2  | 0  | 0  | 0  | 0 |
| Nb. sp. rares ou menacées | 341  | 7  | 0  | 0  | 0  | 0 |
| Nb. Espèces endémiques    | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0 |
| Nb. sp. à aire disjointe  | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0 |
| Nb. sp. en limite d'aire  | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0 |
| Nb. sp. margin.écologique | 0    | 0  | 0  | 0  | 0  | 0 |

#### - Critères de délimitation de la zone -

**Commentaires :** Cette zone de type II comprend une grande partie du Marais-Poitevin partie Vendée au sens de la zone humide, sur la base de la fonctionnalité hydraulique de cette région naturelle, de la nature du sol, et de la présence de cortèges faunistiques et floristiques caractéristiques des marais maritimes du Centre-Ouest de la France. Sont associées les habitats littoraux de vasières, estuaires et massifs dunaires constitutifs du Marais-Poitevin ainsi que les coteaux calcaires inclus dans cet ensemble ou entretenant de fortes relations environnementales avec celui-ci. Sont exclus en raison de leur forte dénaturation les zones urbanisées, ainsi que des zones de cultures ne présentant plus de composantes permettant de contribuer à la fonctionnalité des écosystèmes qui composent cet ensemble, notamment pour des espèces à grand domaine vital, comme la Loutre d'Europe qui utilisent le réseau hydrographique et de canaux lors de ses déplacements ou comme zone trophique. Le réseau hydraulique de canaux est fondamental dans la fonctionnalité des milieux. Il est constitué d'un réseau primaire des cours d'eaux alimentant le Marais le Lay, la Sèvre Niortaise...), des grands canaux évacuateurs et d'un réseau tertiaire constitué d'un chevelus de fossés vital pour de nombreuses espèces liées au milieu aquatiques en particulier la Loutre d'Europe, mais aussi de nombreuses espèces d'oiseaux, amphibiens et invertébrés aquatiques. Celui-ci, ainsi que des mares éparses persiste dans des zones à forte dominante de cultures qui ont été incluses à ce titre dans la zone de type 2. La forêt de Longeville et la côte rocheuse de Jard et Longeville constituent deux types 2 à part entière distincte de cette zone. Des parties marines, comme la baie de l'Aiguillon, liées à l'exploitation par l'avifaune migratrice, aient été incluses en cohérence avec la ZICO. Un rapport réalisé pour la DIREN en Nov. 2000 et une note visée en bibliographie "Intérêt biologique des zones proposées à l'intégration dans la ZNIEFF de type 2 -Marais-poitevin partie Vendée" - Alain THOMAS Nov.2003" précisent l'intérêt d'une zone de type 2.

#### - Commentaire général -

L'ensemble constitué par le Marais-poitevin, associé aux milieux palustres, aux vasières et espaces sableux littoraux, mais aussi aux affleurements calcaires constitue une mosaïque d'habitats remarquables où se développe de vastes cortèges floristiques et faunistiques aux multiples dépendances. Parmi les principaux groupes d'habitats remarquables figurent les prairies naturelles exploitées par un pâturage essentiellement bovin à caractère extensif (avec des gradients de salinité selon la localisation), les milieux littoraux avec estuaires, baie, vasières et pré-salés et les milieux dunaires qui présentent un très grand intérêt biologique. Des habitats plus réduits contribuent à la forte biodiversité de cet ensemble: roselières, boisements humides, coteaux calcaires xéro-thermophiles. Enfin, le Marais poitevin s'identifie par ses habitats aquatiques, lien et unité fonctionnelle de l'ensemble de cette région naturelle: rivières, canaux, réseau de fossés, mares...viviers d'espèces et corridors écologique et fonctionnels. La flore du Marais poitevin est remarquable par la diversité des groupements et la présence de nombreuses plantes rares voire protégées, avec souvent des populations importantes (Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Iris bâtard...). Parmi ces plantes, il faut souligner la présence de trois stations de Fougère d'eau à quatre feuilles (Marsilea quadrifolia), de deux stations de Salicaire à trois bractées (Lithrum tribracteatum) et d'autres espèces comme la Silène de Thore, l'Euphrase de Jaubert... Sur le plan ornithologique, ce vaste complexe de zones humides avec ses milieux dunaires et côtiers complémentaires accueille tout au long de l'année un très grand nombre d'espèces sédentaires ou migratrices qui trouvent ici, les

ressources alimentaires, les habitats de nidification ou sites de haltes migratoires indispensables à leur cycle biologique. Ce site est à la fois exceptionnel par la diversité et par la valeur patrimoniale des espèces reproductrices, par la qualité et les effectifs d'oiseaux lors des haltes migratoires et par l'importance des rassemblements hivernaux. La forte régression des prairies humides naturelles au profit des céréales, les assèchements et drainages ont considérablement affecté les effectifs nicheurs, migrateurs ou hivernants de nombreuses espèces d'oiseaux depuis les années 1960. Malgré cela, cette zone conserve une importance internationale pour de nombreuses espèces migratrices. On compte environ 120 espèces nicheuses. La nidification est d'intérêt national ou européen pour les ardéidés (5 espèces dont le Héron pourpré), les anatidés (en particulier pour la sarcelle d'été), les rapaces (Busard cendré, Hibou des marais...), les limicoles (Barges à queue noire, Chevalier gambette...), pour les sternidés (Guifette noire), les passereaux (Gorge bleue à miroir, Pie-grièche écorcheur, Pipit rousseline...). Le Marais poitevin est une des premières zones françaises de halte migratoire et d'hivernage des oiseaux d'eau : Les anatidés sont présents par dizaines de milliers avec des effectifs très élevés pour la sarcelle d'hivers, le Canard siffleur, le Canard pilet, la Macreuse noire, le Tadorné de Belon ou encore l'oie cendrée. Il en est de même pour les limicoles qu'il s'agisse des espèces de vasières littorales comme les bécasseaux, le Grand gravelot, l'Avocette mais aussi pour des espèces qui fréquentent les prairies et cultures comme la Barge à queue noire, le Courlis corlieu, les Vanneau huppé, Pluvier doré et Bécassine des marais. Une multitude de limicoles moins grégaires exploitent les vasières et plans d'eau du Marais avec des effectifs globaux significatifs : Chevalier sylvain, Chevalier arlequin, Bécasseau minute, Bécasseau de Temminck... Les grands échassiers utilisent également le marais en halte migratoire : Spatule blanche, Cigogne noire, Grande aigrette, Grue cendrée, Butor étoilé. Le site est également d'intérêt national pour les rapaces en migration ou hivernage (Hibou des marais, Balbuzard pêcheur, Faucon pèlerin, Busards...) et les laridés (Sterne caugek, artique, naine, Guifette noire...). L'importance pour les amphibiens est notable notamment pour les Tritons crêté et marbré, le Pélobate cultripède, le Pélodyte ponctué. Pour les mammifères, la Loutre d'Europe, espèce menacée, est encore bien représentée et symbolise l'unité fonctionnelle de ce complexe de zones humides en exploitant l'ensemble des milieux du Marais mouillé à la Baie de l'Aiguillon. La genette et la musaraigne aquatique présentent également un intérêt patrimonial. Au niveau des poissons, malgré la présence d'espèces exotiques introduites, la zone présente un intérêt certain avec la présence du Brochet ou de l'Anguille ou des espèces migratrices plus rares comme la Lamproie marine, la Grande alose, la Lamproie de planer et la Lamproie de rivière. La Baie de l'Aiguillon et l'Estuaire du Lay sont des zones de reproduction et d'alimentation essentiels pour les poissons côtiers. Les invertébrés sont mal connus; toutefois au niveau entomologique, quelques espèces remarquables ont été identifiées comme l'Azuré du serpolet, le Cuivré des marais, la Rosalie des Alpes. PS: Pour les listes d'espèces, se référer à celles des sous-zones de type 1.

#### Sources

#### Informateurs :

- THOMAS A.
- Sources diverses: ROSOUX R., TOURNEBIZE T., THOMAS A., FOUILLET P., PERREIN C., PERROTIN B., NATURALISTES VENDEENS, LPO 85,...
- Sources diverses: ROSOUX R., TOURNEBIZE T., THOMAS A., DES TOUCHES H., GRILLET L., GONIN, LPO 85, Actualisation des ZICO 2002...
- Sources diverses: ROSOUX R., TOURNEBIZE T., THOMAS A., DEAT E., DES TOUCHES H., GOYAUD C., DURAND M-G., GONIN C., GRILLET L...
- Sources diverses: ROSOUX R., TOURNEBIZE T., THOMAS A., DES TOUCHES H., PAILLAT J-P., ...
- Sources diverses: DUPONT P., TOURNEBIZE T., TOUSSAINT B., HERAULT A., EULIN, DEAT E., THOMAS A., DES TOUCHES H...

#### Bibliographies :

- ADEV Sud-Vendée-Thomas Alain - Réactualisation des ZICO - Marais Poitevin - DIREN des

Pays-de-la-Loire, mars 2001, 22 p + annexe 7p

- Voir bibliographie des ZNIEFF de type 1 contenues dans cette zone.
- ADEV Sud(Vendée, A-Thomas - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique du Marais-Poitevin. DIREN des Pays-de-la-Loire, novembre 2000, 36 p + annexes.
- THOMAS Alain- Intérêt biologique des zones proposées à l'intégration dans la ZNIEFF de type II "Marais-Poitevin partie Vendée" - 6 p- nov 2003.

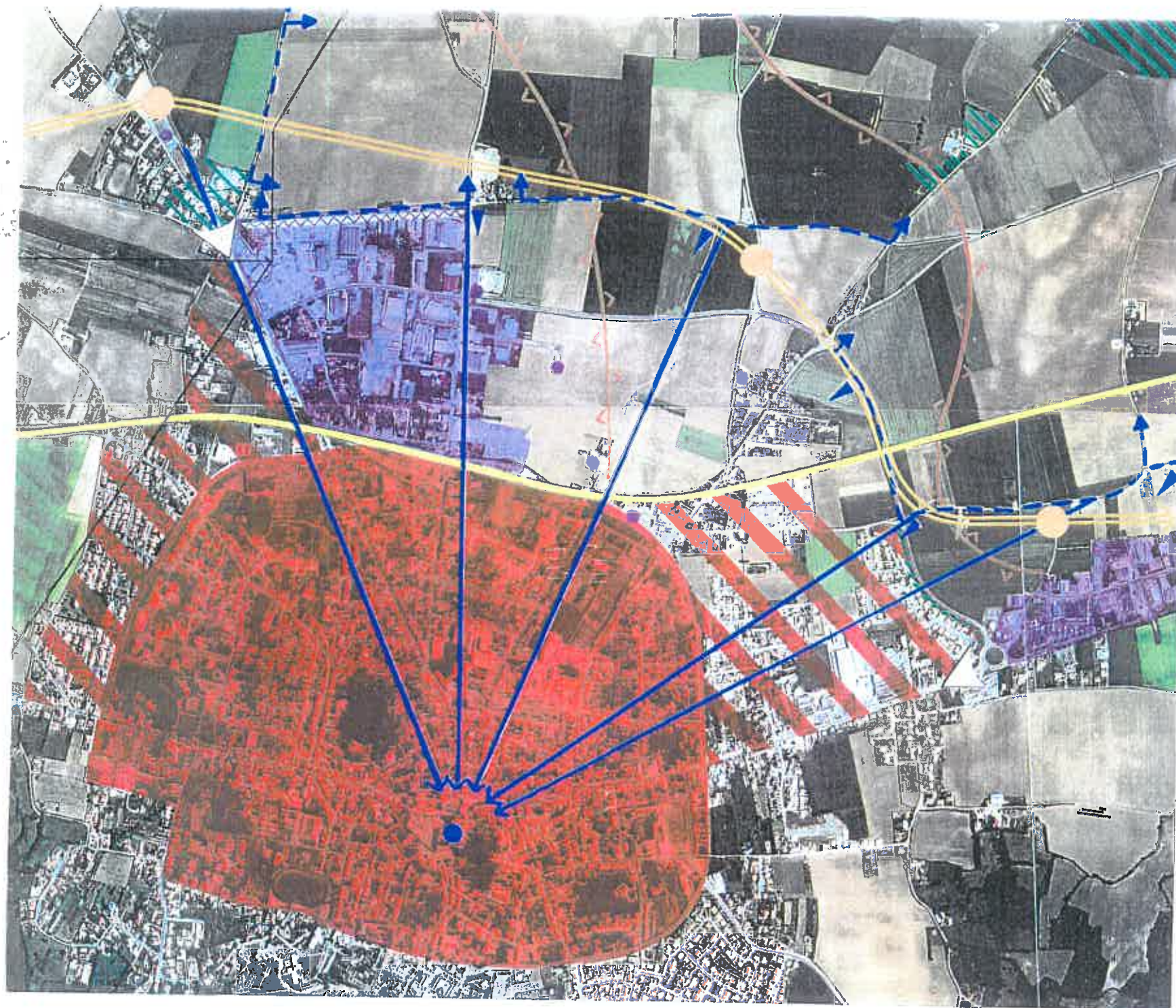
 Haut de page

© 2008, DIREN Pays de la Loire, MEEDDAT | [Écrivez-nous](#) | [Mentions légales](#) | [Crédits](#)

## **F – ANNEXE 2 : ETUDES D'INTEGRATION PAYSAGERE AU TITRE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

---





# DIAGNOSTIC

- Tissu urbain dense
- Secteur à dominante habitat
- Secteur à dominante activités
- Plaine agricole
- Végétation structurante
- Ligne de relief
- Ouverture visuelle sur la Forêt de Ste Gemme
- Ouverture visuelle sur la cathédrale
- Axe de vue sur la cathédrale
- Point d'appel d'intérêt
- Repère visuel singulier
- Entrée de ville
- Façade d'activités dévalorisante
- Ligne électrique (H.T)
- Voie ferrée
- Tracé de contournement nord de Luçon
- Echangeur (point d'entrée de ville)

Echelle: 1/10 000ème

Les marges de recul imposées par la loi sont traduites dans le règlement pour les secteurs ne faisant pas l'objet d'un projet urbain.

- **Secteurs faisant l'objet d'un projet urbain**

Cinq secteurs font l'objet d'un projet urbain dans le cadre de la présente révision :

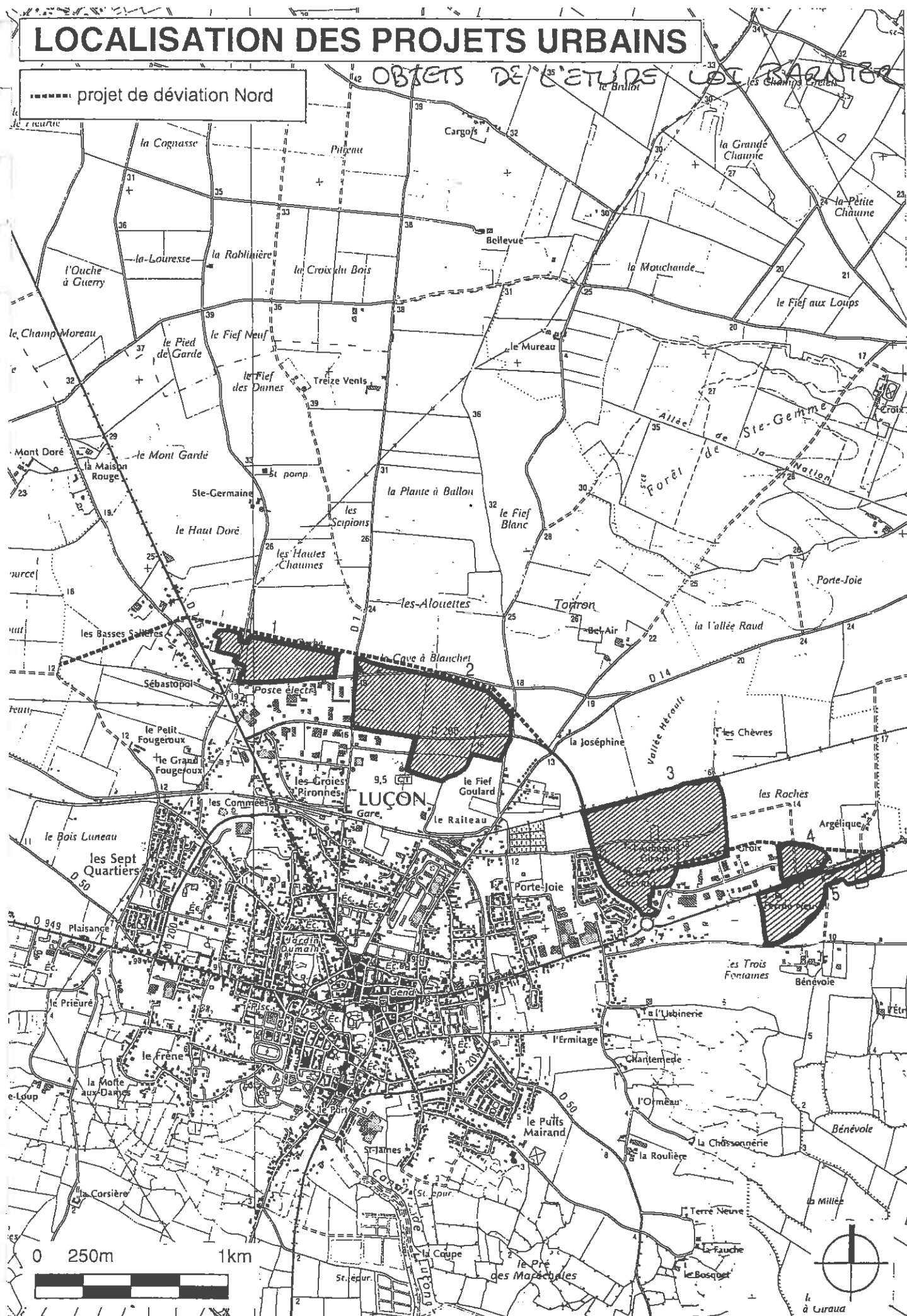
- Zone 1 : secteur Sébastopol : sud de la voie de contournement,
- Zone 2 : secteur du Rateau : sud de la voie de contournement,
- Zone 3 : secteur du Fief à Chevaux : nord et sud de la voie de contournement,
- Zone 4 : secteur des Roches : entrée est de Luçon, sud de la voie de contournement, nord de la RD 949. Ce secteur a fait l'objet d'une modification du POS en 1998,
- Zone 5 : secteur des Trois Fontaines : entrée est de Luçon, sud de la RD 949.

Les zones 1, 2 et 3 sont étudiées ensembles, tandis que la zone 3 est associée à la zone 4 ; en effet des points diagnostic réalisés sur ces deux groupes de zones ainsi que les enjeux des projets présentent de nombreux points communs.



## LOCALISATION DES PROJETS URBAINS

----- projet de déviation Nord



## Diagnostic et enjeux attachés à l'évolution du site : zones 1, 2 et 3

Les enjeux qui doivent être pris en compte dans le projet urbain, vis-à-vis des cinq critères définis dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, sont mis en évidence dans le diagnostic.

| Critères L.111-1-4        | Diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Enjeux attachés à l'évolution du site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les nuisances             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilité par rapport à l'habitat proche (nuisances sonores potentielles des activités et nuisances visuelles) <ul style="list-style-type: none"> <li>au droit du la VC 10 et de la RD 746 (zone 1)</li> <li>habitat diffus : chemin rural des Mottes, le Fief Goulard (zone 2)</li> <li>au droit du la RD 200, lotissement de la Cave de la Rabandière (zone 3)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer la coexistence activités/habitat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| La sécurité               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Trafic important lié au flux de transit et de desserte de la zone d'activités des Groies Pironnes par la RD 200, actuelle rocade nord-est <ul style="list-style-type: none"> <li>circulation d'engins agricoles, problème de visibilité lié au déblai de la route actuelle (zone 2)</li> </ul> </li> <li>Interférences visuelles éventuelles entre les infrastructures routières existantes et les futures infrastructures extérieures ou intérieures à chaque secteur (situation de covisibilité des véhicules), notamment la nuit</li> </ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>La future voie de contournement nord de Luçon permettra de limiter le trafic de transit sur les voies actuelles (notamment RD 200) : ceci permettra une desserte plus locale et mieux organisée pour la zone d'activités des Groies Pironnes et des trois secteurs étudiés, ainsi qu'une meilleure lisibilité des entrées de ville depuis des voies actuelles réaménagées : <ul style="list-style-type: none"> <li>RD 746</li> <li>VC 3</li> <li>CR 12</li> <li>possibilité de réaménagement des carrefours de la VC 7 (zones 1 et 2)</li> <li>possibilité de réaménager le carrefour entre la VC 10 et la VC 17 (zone 1)</li> <li>supprimer les traversées agricoles sur la RD 200, CR dit des Mottes (zone 2)</li> </ul> </li> <li>Nécessité d'organiser des circulations intérieures aux secteurs étudiés de manière à exclure les situations de covisibilité entre les véhicules circulant sur le secteur d'activités et sur les routes environnantes</li> </ul> |
| La qualité de l'urbanisme | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibilité des entrées de ville : l'architecture des trois secteurs à urbaniser constituera la première image de Luçon <ul style="list-style-type: none"> <li>absence d'homogénéité du bâti de la zone d'activités des Groies Pironnes et plus particulièrement en frange de la VC 17 (zone 1)</li> </ul> </li> <li>Sensibilité de l'espace rural face aux pressions d'urbanisation (notamment zone 3)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Recomposer les axes d'entrées de ville (RD 746, VC 3, CR 12), maîtriser l'affichage publicitaire</li> <li>Assurer une bonne lisibilité des espaces (fonctionnement du site, accès et desserte) <ul style="list-style-type: none"> <li>recomposer une image cohérente en lisière de la VC 17 (zone 1)</li> </ul> </li> <li>Recomposer le paysage à partir de la voie de contournement qui s'inscrit entre l'espace rural et l'extension urbaine future</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| La qualité architecturale | <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat banal marquant l'entrée ouest de Luçon (pavillonnaire récent / zone commerciale), bâti rural de qualité au nord (quartier Sébastopol) mité par quelques bâtiments d'activités et par la proximité de la zone d'activités des Groies Pironnes <ul style="list-style-type: none"> <li>une zone d'activités sans traitement spécifique au sud de la zone 1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>stationnement et stockage en façade de la VC 17</li> <li>clôture hétérogène (grillage, plaques béton...) délimitant l'emprise parcellaire sans accompagnement végétal</li> <li>mâts d'éclairage montés sur plots béton du réseau électrique de la zone</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser la qualité architecturale au travers des volumes, des matériaux, des couleurs, de la disposition et de l'implantation des constructions pour valoriser l'entrée de ville en mettant en cohérence les secteurs avec le contexte péri-urbain, rural et routier actuel et futur</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| La qualité des paysages   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Trois secteurs offrant de larges vues sur l'espace agricole, ouvert et quasiment plat</li> <li>Ville identifiée par sa cathédrale (perceptible depuis de nombreuses percées visuelles)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une transition harmonieuse entre la zone agricole et les trois secteurs d'activités, ce paysage sera largement perçu depuis la future voie de contournement nord</li> <li>Mettre en valeur les vues existantes et futures sur la cathédrale de Luçon</li> <li>Accompagner l'implantation des activités par une végétalisation des secteurs étudiés <ul style="list-style-type: none"> <li>préserver les coupures vertes, filtre visuel et phonique au droit du lotissement de la Cave de la Rabandière, (zone 3)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



# Projet urbain : zones 1, 2 et 3

Les principes d'aménagement du projet urbain, au regard des cinq critères de la loi, sont décrits dans le présent tableau.

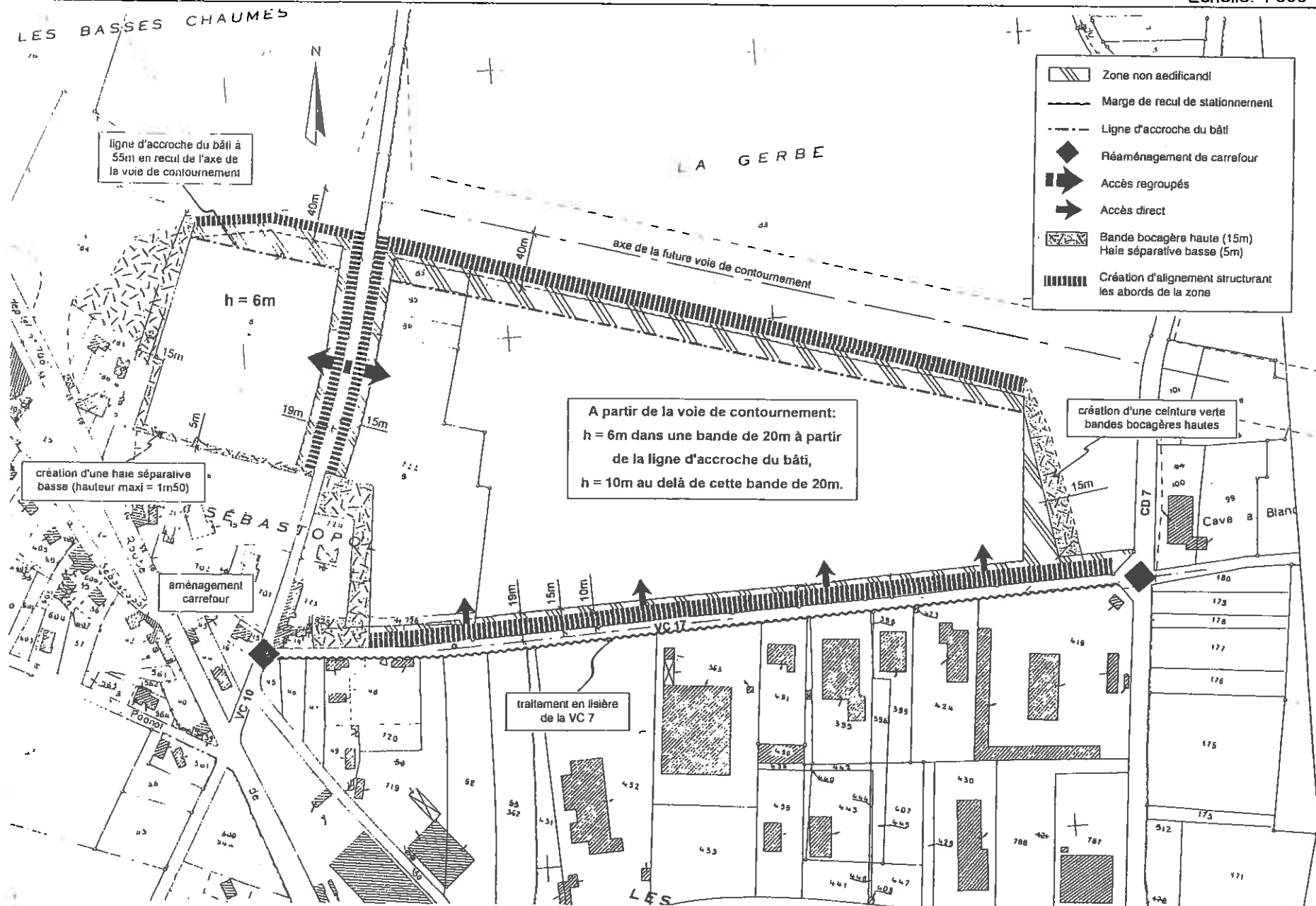
| Critères L.111-1-4 | Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Moyens de traduction dans le projet urbain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les nuisances      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer la coexistence activités/habitat en minimisant les nuisances sonores et visuelles</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les marges de recul du bâti permettront d'atténuer l'impact du bruit sur les habitations</li> <li>Des bandes bocagères (largeur d'emprise 15 m) et/ou des haies basses (largeur d'emprise 5 m) seront installées en limite des secteurs d'activités de manière à créer un écran végétal entre l'habitat et les activités <ul style="list-style-type: none"> <li>le merlon végétalisé, au droit du lotissement de la Cave de la Rabandière, sera préservé (zone 3)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| La sécurité        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une future voie de contournement nord de Luçon délestant les voies actuelles d'une partie de leur transit actuel <ul style="list-style-type: none"> <li>possibilité de réaménager le carrefour entre la VC 10 et la VC 17 (zone 1)</li> <li>possibilité de réaménagement de la VC 7 (zones 1 et 2)</li> <li>possibilité de supprimer les traversées agricoles, CR des Mottes (zone 2)</li> </ul> </li> <li>Nécessité d'organiser des circulations intérieures à chaque zone de manière à exclure toute situation de covisibilité entre les véhicules circulant sur la zone et sur les routes environnantes (notamment la voie de contournement nord)</li> <li>Nécessité d'organiser le stationnement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune étudiera les modalités précises de desserte de chaque secteur en liaison avec le Conseil Général et la Subdivision de l'Équipement, selon le schéma de principe suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>zone 1 : . accès regroupés depuis la VC 10 en raison de la proximité du futur passage inférieur <ul style="list-style-type: none"> <li>accès directs aux parcelles depuis la VC 17 et possibilité de création d'un carrefour giratoire sur le CD 7 avec accès desservant la zone 2, extension du secteur du Râteau</li> <li>aménagement du carrefour VC 10 / VC 7</li> </ul> </li> <li>zone 2 : . trois accès regroupés le long du CD 7 (deux accès au nord de la RD 200 avec réutilisation du chemin rural, un seul accès au sud de la RD 200 en prolongeant la rue Jacquard) <ul style="list-style-type: none"> <li>suppression de l'accès au CR dit des Mottes depuis la RD 200</li> <li>possibilité d'un accès par la RD 200 sous réserve d'écrêter les talus de façon à respecter des conditions de visibilité maximale</li> </ul> </li> <li>zone 3 : . accès directs aux parcelles depuis la RD 200, au droit du lotissement de la Cave de la Rabandière, autorisés dès la mise en service de la voie de contournement nord. <ul style="list-style-type: none"> <li>accès regroupés le long de la VC 205</li> <li>accès regroupés depuis la RD 949 et la rue Denis Papin, axe de desserte interne de la zone commerciale</li> <li>au nord de la VC 205, les deux lignes d'accroche du bâti forment un angle droit afin de casser la courbure de la voie. La surface ainsi dégagée permet d'améliorer la visibilité et accroît la sécurité routière.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>Assurer la mise en place d'un dispositif de protection visuelle entre les voies intérieures et extérieures à chaque zone par l'installation de plantations (haies séparatives basses, bandes bocagères hautes, plantation d'alignements et de bosquets, ...) qui s'inscrit également dans la logique d'aménagement de la voie de contournement nord de Luçon (prescription de l'étude d'impact recommandant la constitution d'une ceinture verte)</li> <li>Assurer le stationnement à l'intérieur des parcelles, l'emplacement des parkings pourra être organisé à l'avant des bâtiments et à l'extérieur de la ligne d'accroche du bâti, pas de stationnement en long autorisé sur les voies d'accès et sur les voies de desserte de chaque zone</li> </ul> |

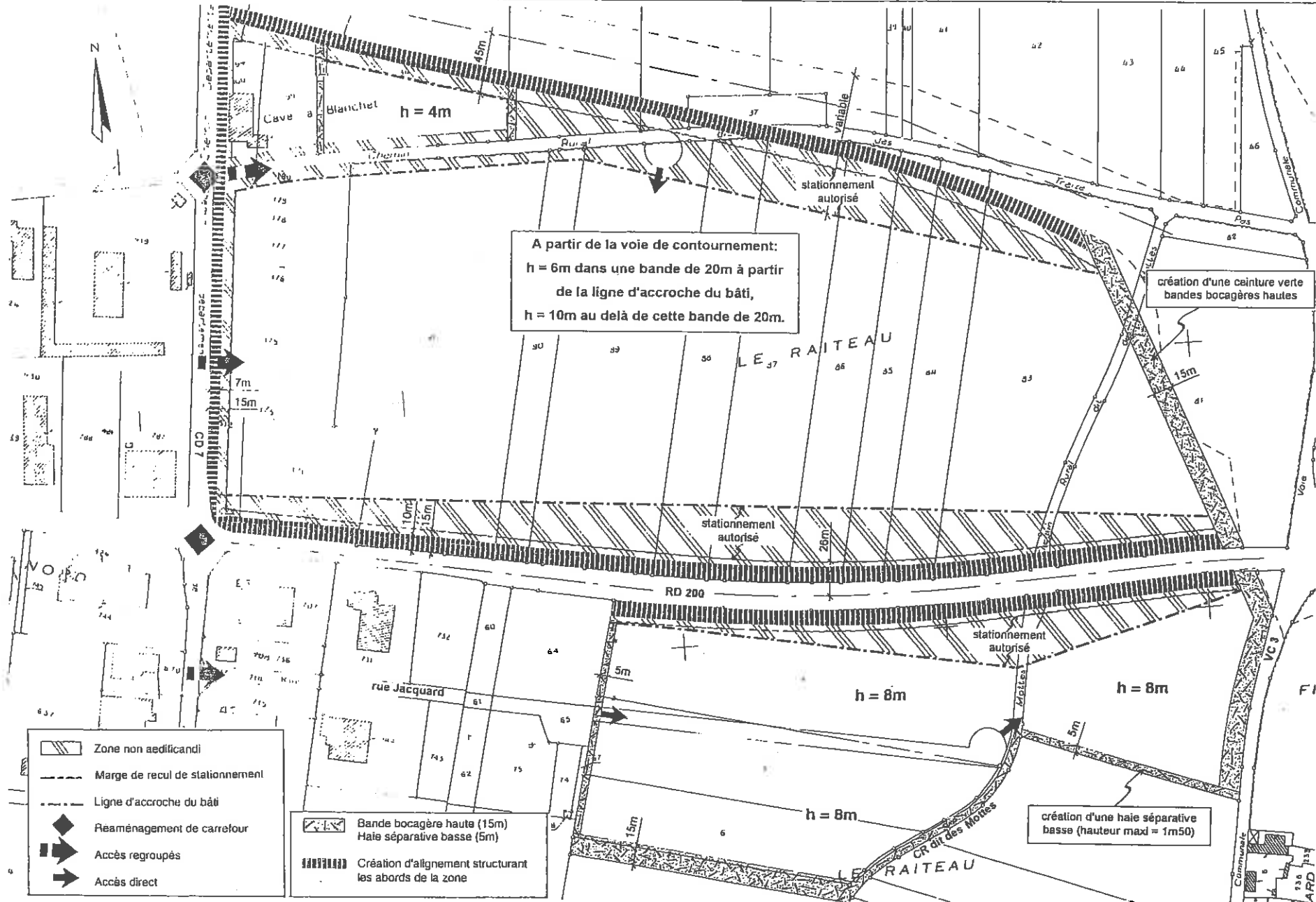
| Critères L.111-1-4 | Enjeux                                                                                                                                                                                                                         | Moyens de traduction dans le projet urbain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urbanisme          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une certaine qualité des entrées de ville et soigner l'organisation et la lisibilité des espaces</li> <li>Assurer une certaine qualité urbaine aux zones d'activités</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise de l'aspect visuel des axes majeurs d'entrée de ville (RD 746, CV 3, CR 12)               <ul style="list-style-type: none"> <li>maintenir depuis ces voies les vues sur la cathédrale</li> <li>réglementer l'affichage publicitaire / choix des supports et des emplacements</li> <li>mise en place d'une signalétique et d'un mobilier homogènes (choix des matériaux/des couleurs)</li> <li>respecter les alignements de façades existants</li> <li>matérialiser l'entrée de ville (zone 3) par la création d'un couloir vert (sud de l'échangeur)</li> </ul> </li> <li>Maîtriser l'aspect des voies d'accès aux zones d'activités               <ul style="list-style-type: none"> <li>création d'accotements bordurés et plantés</li> <li>installation de clôture homogène si nécessaire, notamment en rive sud de la RD 17, au droit de la zone actuelle (zone 1)</li> </ul> </li> <li>Maîtrise de l'aspect visuel face à l'espace rural et à la cohérence de l'espace urbain au travers de l'organisation des parcelles :               <ul style="list-style-type: none"> <li>par rapport à un axe de vue principal nord-sud essentiellement orienté depuis la voie de contournement future "vitrine" de Luçon vers le centre ville</li> <li>inscription des zones dans le parcellaire :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>zone 1 : . marge de recul minimal de toute occupation du sol parallèlement à la future voie de contournement nord : 40 m par rapport à l'axe</li> <li>. marge de recul minimale de toute occupation du sol parallèlement aux VC 10 et VC 17 : 19 m par rapport à l'axe respectif de ces deux chaussées</li> <li>. marge de recul de la ligne d'accroche du bâti de 35 m, parallèlement à l'axe de la future voie de contournement nord</li> <li>zone 2 : . marge de recul minimale de toute occupation du sol parallèlement à la future voie de contournement nord : 45 m par rapport à l'axe</li> <li>. marge de recul minimale de toute occupation du sol parallèlement à la voie RD 200 : 26 m par rapport à l'axe</li> <li>. marge de recul de la ligne d'accroche du bâti variable, en fonction de l'alignement existant et des transparences visuelles souhaitées (entrée de zone et/ou de ville)</li> <li>zone 3 : . marge de recul minimale pour toute occupation du sol parallèlement à la future voie de contournement nord : 36 m par rapport à l'axe</li> <li>. marge de recul minimale pour toute occupation du sol parallèlement à la RD 200 : 24 m, parallèlement à la CR 205 : 10 m au sud de la voie et de 20 m au nord de la voie</li> <li>. marge de recul de la ligne d'accroche du bâti, variable en fonction de l'alignement existant et des transparences visuelles souhaitées (entrée de ville/vue sur la cathédrale)</li> </ul> </li> <li>Mise en évidence de la trame bâtie et de la trame végétale</li> <li>Organisation du stockage :               <ul style="list-style-type: none"> <li>aires de stockage placées à l'abri visuel des bâtiments (arrières) et/ou dans le prolongement des bâtiments (côtés), pas de possibilité de stockage dans les zones non aedificandi</li> </ul> </li> <li>Organisation de stationnements :               <ul style="list-style-type: none"> <li>aires de stationnement organisées à l'avant des bâtiments et/ou dans le prolongement des bâtiments à l'arrière, possibilité de stationnement dans les zones non aedificandi placé hors marge de recul (excepté dans la zone 3 pour le secteur au sud de la RD 205)</li> </ul> </li> <li>Maîtrise de la hauteur des bâtiments</li> </ul> </li></ul> |

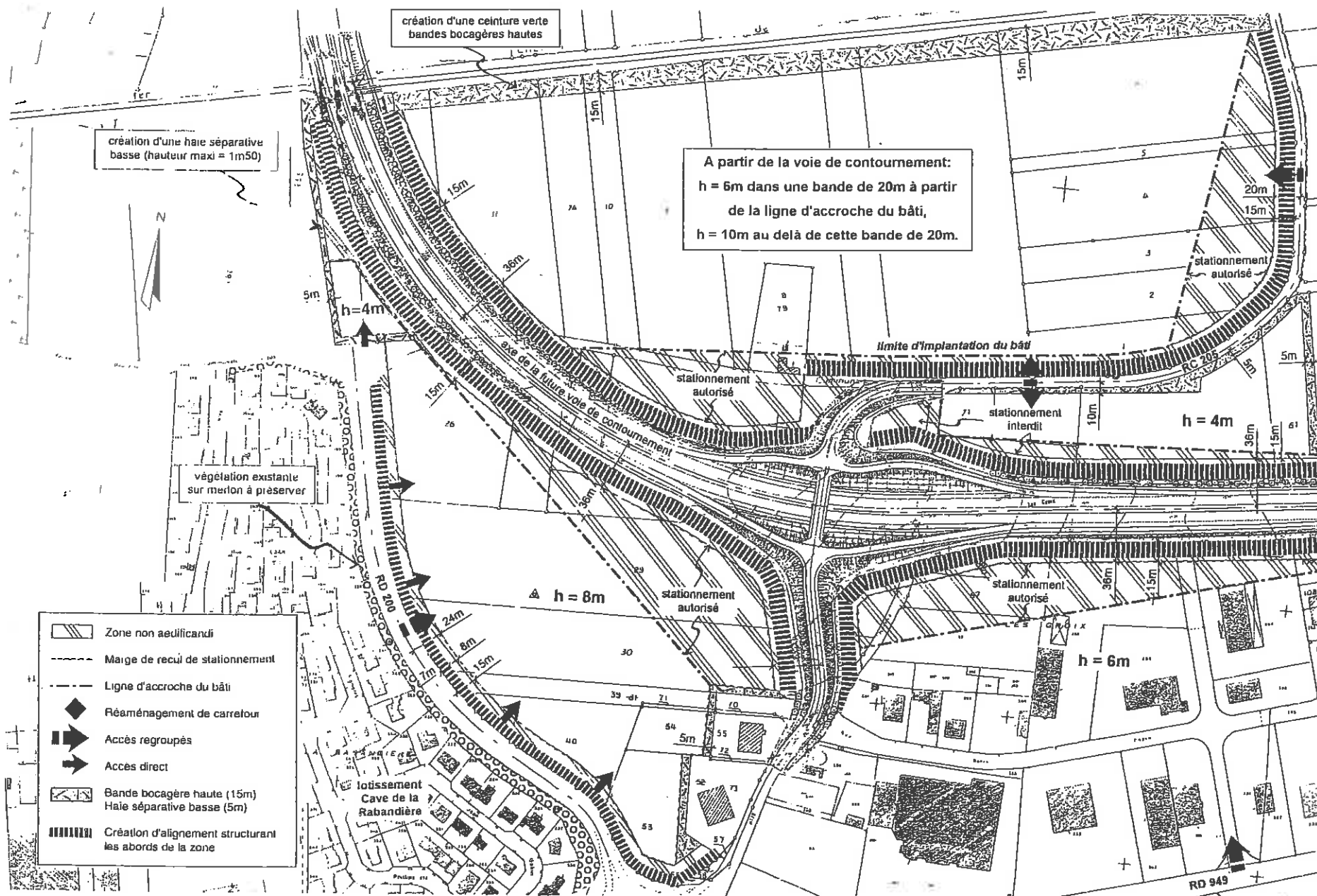
| Critères L.111-1-4 | Enjeux                                                                                                                                                                                   | Moyens de traduction dans le projet urbain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Architecture       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser l'aspect du bâti, de plus, la situation en entrée de ville nécessite une cohérence dans la qualité architecturale du secteur</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Définition de prescriptions architecturales générales communes aux différentes enseignes susceptibles de s'implanter sur chaque site. Deux enjeux forts ont conduit à limiter les hauteurs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>– échelle du bâti environnant notamment quand proximité de l'habitat (zones 1 et 3)</li> <li>– éviter les forts effets de "barrière" visuelle depuis la voie de contournement.</li> </ul> </li> <li>– zone 1 : hauteur des bâtiment variable selon la façade exposée depuis les voies (VC 17 et voie de contournement nord)             <ul style="list-style-type: none"> <li>. hauteur limitée à 6 m dans une bande de 20 m à partir de la ligne d'accroche pour les bâtiments implantés en façade de la voie de contournement, excepté pour le secteur situé entre le futur échangeur et la VC 10 où la hauteur sera limitée à 6 m sur l'ensemble de la parcelle</li> <li>. hauteur limitée à 10 m pour les bâtiments implantés en façade de la VC 17, jusqu'à la limite de la bande des 20 m</li> <li>. hauteur de bâtiment identique lorsque les constructions sont implantées sur une même ligne d'accroche (alignement en façade de la future voie de contournement nord)</li> <li>. silhouette des bâtiments : les bâtiments présenteront une simplicité dans leur volumétrie. En particulier les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée</li> </ul> </li> <li>– zone 2 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. hauteur de bâtiment variable selon la façade exposée depuis les voies (RD 200 et voie de contournement nord)</li> <li>. hauteur limitée à 4 m pour les bâtiments implantés en façade de la voie de contournement nord, au droit de la Cave à Blanchet (ligne d'accroche du bâti : 45 m par rapport à l'axe) et au nord de la voie de desserte interne (reprise du chemin rural)</li> <li>. hauteur limitée à 6 m dans une bande de 20 m à partir de la ligne d'accroche pour les bâtiments implantés en façade de la voie de contournement</li> <li>. hauteur limitée à 10 m pour les bâtiments implantés en façade nord de la RD 200, jusqu'à la limite de la bande des 20 m</li> <li>. hauteur limitée à 8 m pour les bâtiments implantés en façade sud de la RD 200 desservis par la rue Jacquard,</li> <li>. (ligne d'accroche du bâti : variable de 45 à 75 m par rapport à l'axe de la voie de contournement</li> <li>. hauteur de bâtiment identique lorsque les constructions sont implantées sur une même ligne d'accroche (alignement en façade de la future voie de contournement nord)</li> <li>. silhouette des bâtiments : les bâtiments présenteront une simplicité dans leur volumétrie. En particulier les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée</li> </ul> </li> <li>– zone 3 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. hauteur de bâtiment variable selon la profondeur parcellaire et l'accroche visuelle sur la cathédrale de Luçon</li> <li>. hauteur limitée à 4 m pour les bâtiments implantés au droit de la RD 200, ainsi que pour les bâtiments implantés au sud de la VC 205</li> <li>. hauteur limitée à 6 m au nord de la rue Denis Papin</li> <li>. hauteur limitée à 8 m à l'est de la RD 200</li> <li>. hauteur limitée à 6 m dans une bande de 20 m à partir de la ligne d'accroche du bâti) pour les bâtiments implantés au nord du VC 205 et en façade de la voie de contournement</li> <li>. hauteur limitée à 10 m au-delà de la bande des 20 m,</li> <li>. hauteur de bâtiment identique lorsque les constructions sont implantées sur une même ligne d'accroche (alignement en façade sud de la future voie de contournement nord)</li> </ul> </li> </ul> |

| Critères L.111-1-4   | Enjeux                                                                                                                                                                          | Moyens de traduction dans le projet urbain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Architecture (suite) |                                                                                                                                                                                 | <p>silhouette des bâtiments : les bâtiments présenteront une simplicité dans leur volumétrie. En particulier les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Paysage              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apporter des éléments de composition paysagère permettant d'intégrer au mieux, les zones d'activités dans leur environnement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Création de plantations structurant les abords de chaque zone (plantation d'alignement d'arbres et de bosquet en bordure de la future voie de contournement/plantation d'alignement d'arbres et de haie basse en bordure des voies existantes)</li> <li>Absence de plantation haute (12 m maximum, de type : tilleul henryana, érable davidii, érable ginnala...) et/ou plantation de "guidage" dans les secteurs de vue sur la cathédrale</li> <li>Installation d'écrans de végétation dense (de type : noyer, acacia, chêne pubescent, aubépine, cornouiller...) sur les limites "arrières" des zones, bandes bocagères hautes (largeur 15 m / hauteur panachées + de 10 m pour les arbres, de 2 à 5 m pour les arbustes)</li> <li>Installation d'écrans de végétation basse (de type : viorne, saule à feuille de romarin, chlef...) en limite de zones et entre les parcelles (selon future découpage des lots), haie séparative basse (largeur 5 m / hauteur 1,50 m)</li> <li>Choix d'une palette végétale indigène représentative du site (haies de la plaine culturale/essence de la forêt de Ste Gemme) pour le traitement des bandes bocagères et des haies basses</li> <li>Choix d'une palette végétale plus horticole pour le traitement des alignements (tilleul henryana) et des massifs (céanothe, véronique, viorne davidii...) implantés dans le prolongement des talus (voie de contournement nord) et à l'entrée est de Luçon (giratoire sud, aux abords de la zone 3).</li> <li>Réglementation du nivellement des parcelles (remblais interdits) <ul style="list-style-type: none"> <li>possibilités d'écarter les talus de déblais de la RD 200, de manière à ouvrir le profil de la route sur la zone d'activités (zone 2)</li> </ul> </li> <li>Enterrer les réseaux</li> <li>Prescriptions réglementaires concernant l'architecture et la publicité (enseignes lumineuses interdites / emprise des enseignes comprises dans le volume du bâti...)</li> </ul> |





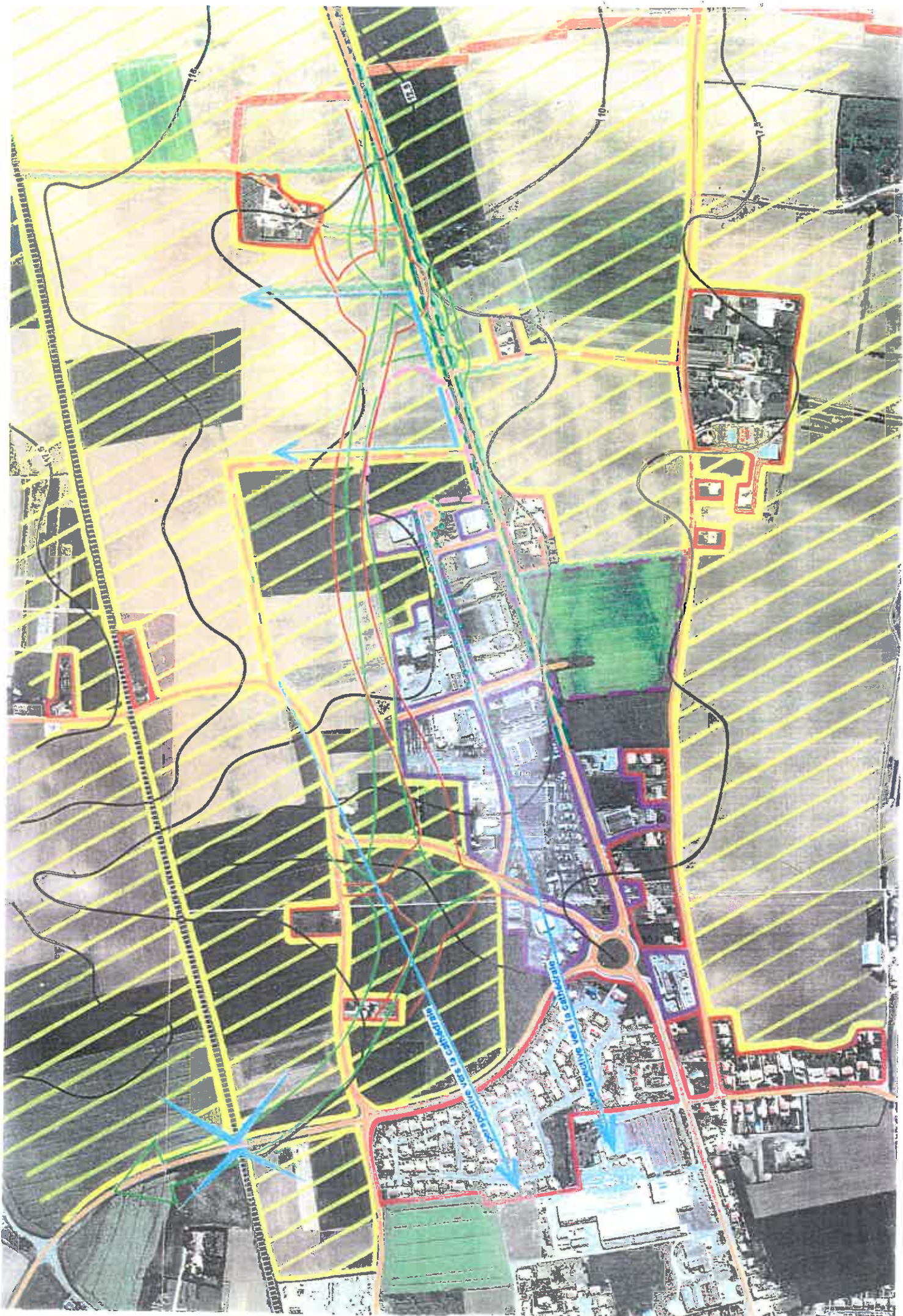




## Diagnostic et enjeux attachés à l'évolution du site : zones 4 et 5

| Critères de l'article L.111-1-4 | Diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Enjeux attachés à l'évolution du site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuisances                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de nuisance particulière due à l'extension modérée de la zone d'activités des Roches. Les activités créées ne généreront pas de pollution particulière au regard des activités existantes à proximité, des infrastructures routières, des terres agricoles et de l'habitat, + 50 mètres pour l'habitat le plus proche (zone 4).</li> <li>Proximité d'habitat (ancien siège d'exploitation de la Ferme Neuve et un artisan en frange de la zone) et siège de d'exploitation de bénévole.</li> <li>Perte de parcelles agricoles pour l'exploitation (zone 5).</li> <li>Gérer la coexistence habitat / activités (zone 5)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer la coexistence activités / habitat / exploitation</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sécurité                        | <p>L'urbanisation d'un secteur commercial nécessite la création d'un point d'accès sur un futur giratoire implanté à l'est du secteur sur la RD 949, ce giratoire permettra l'accès à la zone 5. De plus, une voie de liaison traversera la zone 4 pour se raccorder à la voie de desserte de la zone d'activités (rue Denis Papin).</p> <p>Cette situation future peut engendrer trois conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les incidences sur le trafic routier liées à la desserte du centre ville et la nouvelle desserte des zones d'activités 4 et 5 depuis l'échangeur est,</li> <li>les interférences visuelles éventuelles entre les infrastructures routières existantes et les futures infrastructures extérieures ou intérieures aux sites (situation de covisibilité des véhicules), notamment la nuit,</li> <li>les risques liés à un usage mixte de voirie à vocation de desserte du secteur et à vocation de desserte des parkings.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité des aménagements routiers à permettre une bonne insertion des accès à la zone d'activités.</li> <li>Nécessité d'organiser des circulations intérieures aux secteurs de manière à exclure toute situation de covisibilité entre les véhicules circulant sur le secteur et sur les routes environnantes.</li> <li>Nécessité d'organiser les circulations intérieures au secteur dissociant les voies de desserte des secteurs et les voies de desserte des parkings.</li> </ul> |
| Architecture                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'architecture des nouveaux bâtiments d'activités constituera la première image de la ville et achèvera l'urbanisation à l'est.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>La maîtrise de la qualité architecturale du secteur à partir de la définition d'un parti architectural cohérent : implantation, volumes (en particulier, le choix d'une façade principale orientée vers la RD 949).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Urbanisme                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs 4 et 5 s'inscriront en premier plan de l'entrée de ville est de Luçon perceptible depuis les deux voies de communication (rocade nord et RD 949).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Soigner l'organisation des espaces pour valoriser l'entrée de ville et donc l'image de marque de la ville en mettant en cohérence les secteurs avec le contexte urbain, rural et routier actuel et futur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Paysage                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Des ouvertures sur la plaine agricole et des vues vers la ville sont possibles depuis les voies de circulation.</li> <li>Depuis la zone 5, perception de la frondaison des arbres du marais</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en valeur de vues existantes et futures sur le grand paysage et la ville.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |







# DIAGNOSTIC

## Mode d'occupation du sol



- activité existante
- activité en cours de réalisation
- secteur soumis à la loi Barnier
- habitat / exploitation agricole
- agriculture

## Végétation



- alignement d'arbres (grands sujets)
- alignement de jeunes arbres
- haie arbustive

## Infrastructure



- route existante
- emplacement réservé au POS  
(contournement nord de Luçon)
- emprise proposée par le département  
(contournement nord de Luçon)
- chemin existant
- chemin de fer

## Topographie



- courbe de niveau (equidistance 2,5m)

## Vues



- perspective visuelle
- ouverture visuelle
- point de vue particulier
- limite communale

Échelle: 1/5 000

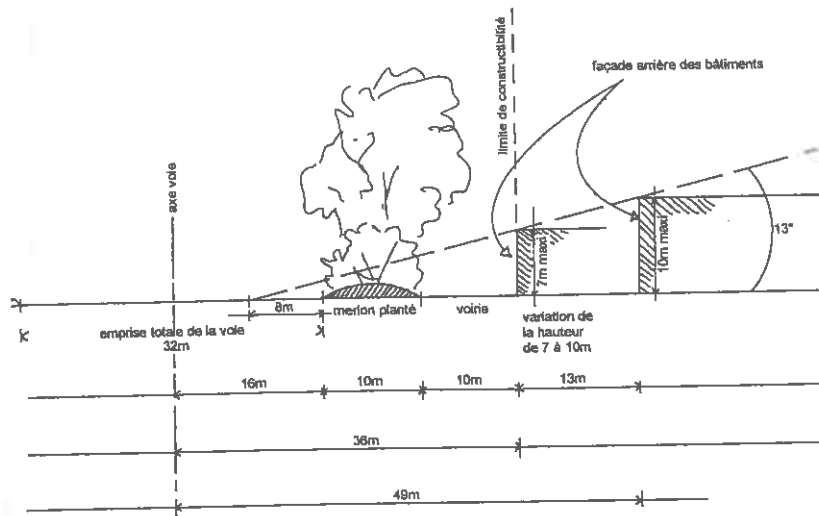
| Critères de l'article L.111-1-4 | Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Moyens de traduction dans le projet urbain                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuisances                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer la coexistence activités/habitat en minimisant les nuisances sonores et visuelles</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les marges de recul du bâti permettront d'atténuer l'impact du bruit sur les habitations)</li> <li>Des bandes bocagères (largeur d'emprise 15 m) et/ou des haies basses (largeur d'emprise 5 m)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sécurité                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité des aménagements routiers à permettre une bonne insertion des accès à la zone commerciale.</li> <li>Nécessité d'organiser des circulations intérieures au secteur de manière à exclure toute situation de covisibilité entre les véhicules circulant sur le secteur et sur les routes environnantes (notamment la voie de contournement).</li> <li>Nécessité d'organiser les circulations intérieures au secteur dissociant les voies de desserte de la zone d'activités et les voies de desserte des parkings et assurer la fluidité rue Denis Papin</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les marges de recul du bâti permettront d'atténuer l'impact du bruit sur les habitations</li> <li>Des bandes bocagères (largeur d'emprise 10 m)</li> <li>La commune étudie les modalités de desserte de la zone 4 en liaison avec le Conseil Général et la Subdivision : <ul style="list-style-type: none"> <li>création d'un giratoire sur la RD 949 avec un accès desservant l'extension de la zone des Roches avec un raccordement sur la rue Denis Papin</li> <li>ou/et accès depuis le giratoire situé près de l'hypermarché Leclerc</li> <li>ou/et aménagement d'un tourne-à-gauche sur la RD 949.</li> </ul> </li> <li>L'option assurant fluidité du trafic et sécurité sera retenue. Une étude de faisabilité permettra d'assurer la desserte de la zone 5 depuis le giratoire.</li> <li>Mise en place de dispositif de protection visuelle entre les voies intérieures et extérieures au secteur 4 (merlons, plantations, par contre les écrans architecturés sont à proscrire) dans le respect de l'objectif d'une ceinture verte telle qu'indiquée dans l'étude d'impact du contournement nord de Luçon. Ces principes sont repris pour la zone 5</li> <li>Séparation des circulations de desserte de la zone d'activités des circulations de desserte des parkings (hiérarchisation des voies) pour les zones 4 et 5</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| Architecture                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>La situation en entrée de ville nécessite la maîtrise de la qualité architecturale du secteur à partir de la définition d'un parti architectural cohérent : implantation, volumes (en particulier le choix d'une façade commerciale orientée vers la RD 949 pour la zone 4).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone 4 : Définition de prescriptions architecturales générales communes aux différentes enseignes susceptibles de s'implanter sur le site <ul style="list-style-type: none"> <li>hauteur de bâtiment variable selon la marge de retrait considérée pour l'implantation : <ul style="list-style-type: none"> <li>hauteur limitée à 7 m pour les bâtiments implantés en limite d'emprise maximale</li> <li>hauteur croissant de 7 m en limite d'emprise maximale à 10 m en retrait selon la distance par rapport à l'axe à la voie considérée : <ul style="list-style-type: none"> <li>49 m par rapport à l'axe de la voie de contournement nord</li> <li>43 m par rapport à l'axe de la RD 949</li> </ul> </li> <li>hauteur de bâtiment identique lorsque les constructions sont implantées sur un même alignement (sur façade nord)</li> </ul> </li> <li>Zone 5 : <ul style="list-style-type: none"> <li>à hauteur limitée à 7 m pour les constructions implantées en façade de la RD 949 et ce, dans une profondeur de 20 m</li> <li>au-delà de la bande de 20 m : hauteur maximale limitée à 10 m</li> </ul> </li> <li>Zones 4 et 5 : <ul style="list-style-type: none"> <li>silhouette des bâtiments : les bâtiments présenteront une simplicité dans leur volumétrie. En particulier les enseignes situées en façade seront obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment. Aucune enseigne en saillie ou hors du gabarit de la façade ne sera tolérée.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Urbanisme | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soigner l'organisation des espaces pour valoriser l'image de marque de la ville en mettant en cohérence les secteurs avec le contexte urbain, rural et routier actuel et futur.</li> <li>• Soigner l'organisation des espaces pour valoriser l'image de marque de la ville en mettant en cohérence les secteurs avec le contexte urbain, rural et routier actuel et futur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone 4 : Définition des prescriptions en matière d'urbanisme communes aux différentes enseignes susceptibles de s'implanter sur le site : <ul style="list-style-type: none"> <li>– définition d'une façade commerciale orientée vers la RD 949, la façade arrière se trouvant du côté de la future voie de contournement</li> <li>– implanter les bâtiments soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• parallèlement à la RD 949 avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe, et de préférence à l'alignement</li> <li>• parallèlement à la future voie de contournement nord avec un recul minimum de 36 mètres par rapport à l'axe,</li> </ul> </li> <li>– implanter des aires de stockage ou accès techniques du côté des façades "arrières" des bâtiments avec interdiction sur façade avant</li> </ul> </li> <li>• Zone 5 : <ul style="list-style-type: none"> <li>– une façade commerciale orientée vers la RD 949, en vis-à-vis de la façade de la zone 4</li> <li>– un recul de 30 mètres minimal par rapport à l'axe de la RD 949</li> <li>– implanter des aires de stockage ou accès technique du côté des façades "arrières" des bâtiments avec interdictions sur façade avant</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Paysage   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter des éléments de composition paysagère permettant d'intégrer au mieux, les zones d'activités dans leur environnement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de plantations structurant les abords de chaque zone (plantation d'alignement d'arbres et de bosquet en bordure de la RD 949 de la future voie de contournement/plantation d'alignement d'arbres et de haie basse en bordure des voies existantes)</li> <li>• Absence de plantation haute (12 m maximum, de type : tilleul henryana, érable davidii, érable ginnala...) et/ou plantation de "guidage" dans les secteurs de vue sur la cathédrale</li> <li>• Installation d'écrans de végétation dense (de type : noyer, acacia, chêne pubescent, aubépine, cornouiller...) sur les limites "arrières" des zones, bandes bocagères hautes (largeur 10 m / hauteur panachées + de 10 m pour les arbres, de 2 à 5 m pour les arbustes)</li> <li>• Installation d'écrans de végétation basse (de type : viorne, saule à feuille de romarin, chlef...) entre les parcelles (selon future découpage des lots), haie séparative basse (largeur 5 m / hauteur 1,50 m)</li> <li>• Choix d'une palette végétale indigène représentative du site (haies de la plaine culturale/essence de la forêt de Ste Gemme) pour le traitement des bandes bocagères et des haies basses</li> <li>• Choix d'une palette végétale plus horticole pour le traitement des alignements (tilleul henryana).</li> <li>• Réglementation du nivellement des parcelles (remblais interdits)</li> <li>• Enterrer les réseaux</li> <li>• Prescriptions réglementaires concernant l'architecture et la publicité (enseignes lumineuses interdites / emprise des enseignes comprises dans le volume du bâti...)</li> </ul> |

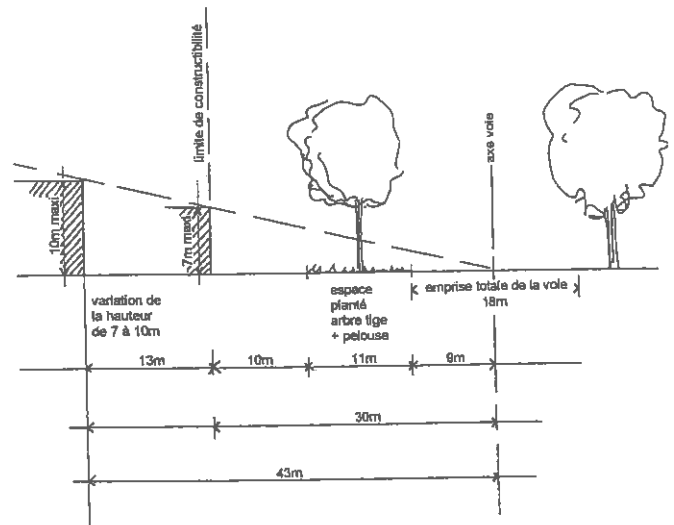
Les projets urbains sont traduits sur les documents graphiques et dans le règlement des zones ou secteurs concernés : UE - INAe et articles 2-3-6-9-10-11-13 du règlement.



### Coupe de principe sur la limite nord du secteur

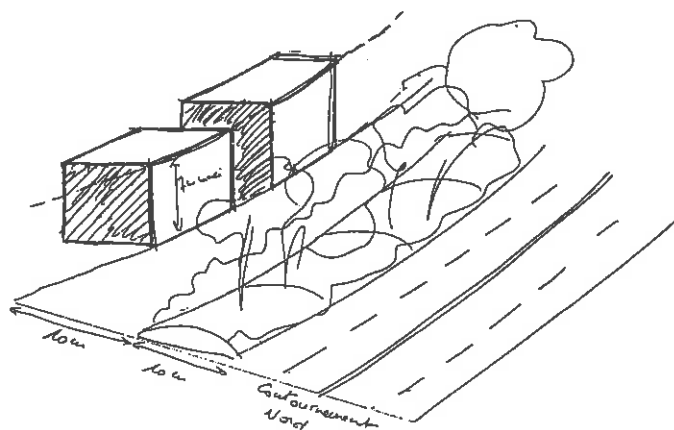
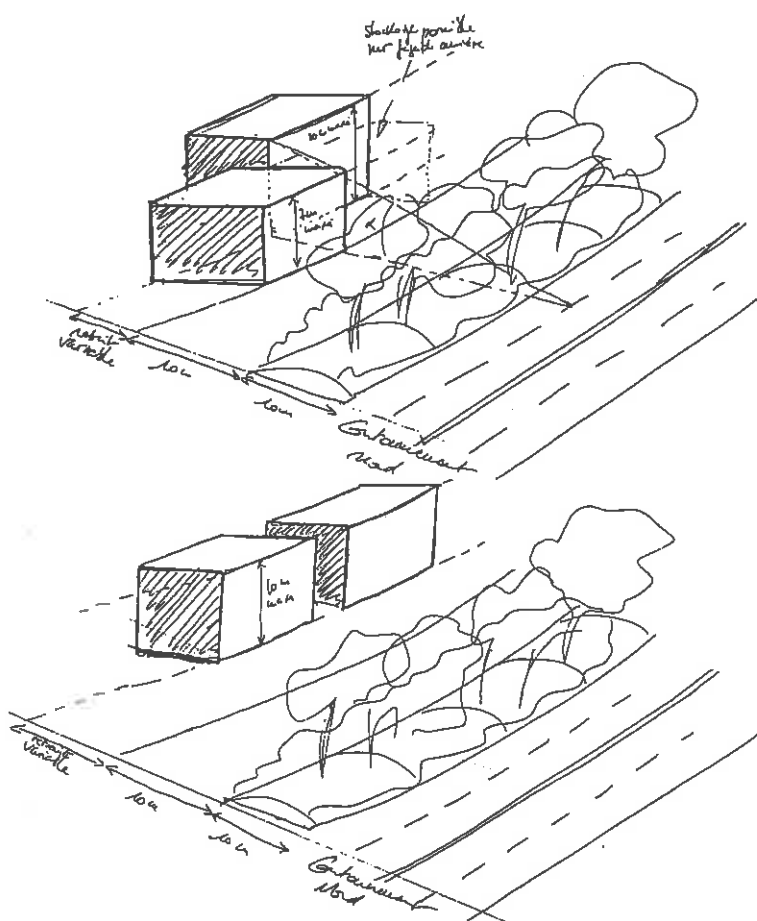


### Coupe de principe sur la limite sud du secteur



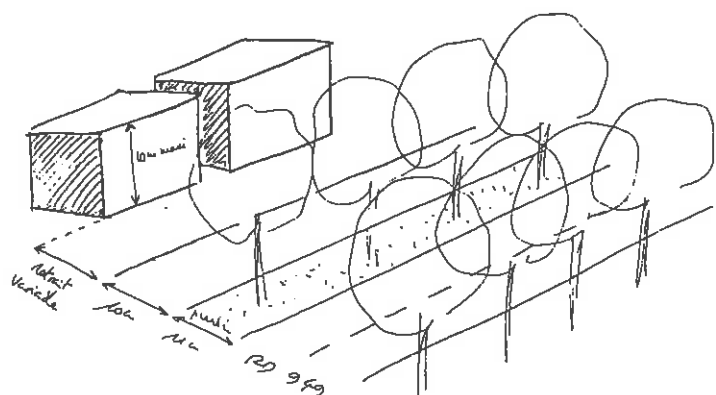
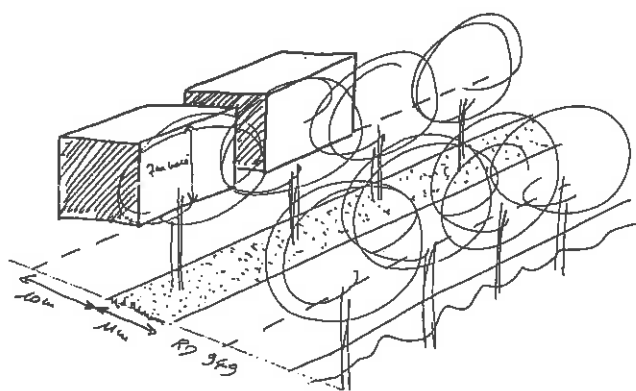
## Façade nord

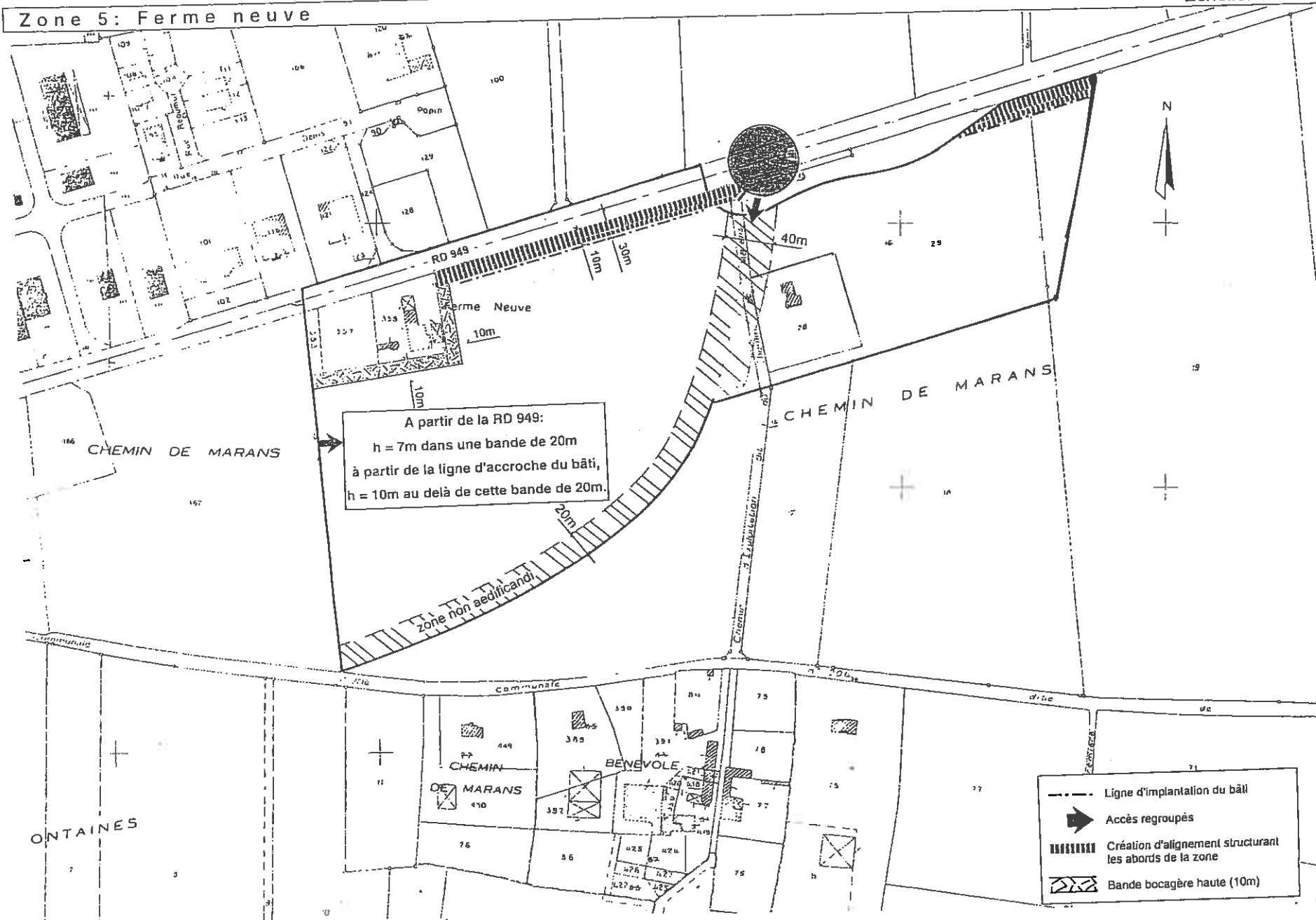
vers future voie de contournement nord



## Façade sud

vers RD 949





Zone 4 : Les Roches

futur contournement nord de Luçon

création d'une ceinture verte  
plantation arbustive + arbre de haut jet  
et de taille intermédiaire sur merlon avec  
paillage plastique et arrosage intégré.

limite d'emprise  
maximum de la voirie

limite maximum  
de constructibilité

aire de stockage autorisée  
aire de stockage interdite

alignement existant  
limite maximum à respecter

espace végétalisé  
"arbre tige" existant  
+ complément + pelouse

Échelle: 1 500

- x = 333300

33500





VILLE DE LUÇON

décembre 2007

## Etude d'intégration paysagère de Luçon Secteur de la Ferme Neuve

Etude réalisée au titre de l'article L.111-1.4

## SOMMAIRE

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| PREAMBULE                             | 3  |
| II. DIAGNOSTIC                        | 6  |
| III. PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT | 11 |
| IV. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT        | 12 |
| V. ENJEUX ET RECOMMANDATIONS          | 14 |
| CONCLUSION                            | 17 |



## PREAMBULE

### I.1. SITUATION

Située aux portes du Marais Poitevin, au Sud de la Vendée, la commune de Luçon est au cœur d'un secteur délimité par les pôles urbains de La Roche-sur-Yon, La Rochelle et Niort. Elle est également située aux confins de la Côte de Lumière à l'Ouest, entre la Faute-sur-Mer et Les Sables-d'Olonne. Luçon est à l'interface entre mer et marais.

Vaste de 3 152 hectares, le territoire communal est occupé à 70 % par des zones naturelles, dont près des deux tiers concernent la moitié sud de la commune, constituée de marais.

Avec près de 10 000 habitants, l'agglomération luçonnaise, chef-lieu de canton, dispose de tous les équipements et services nécessaires pour répondre aux besoins de sa population et forme un véritable pôle économique administratif et culturel.

Au cours de la dernière décennie, les extensions urbaines se sont effectuées de part et d'autre du centre, en fonction des disponibilités foncières. L'ossature urbaine de la ville est ainsi relativement équilibrée.

Distante de 42 kilomètres de La Rochelle et de 60 km de Niort, de grands axes structurants desservent le territoire communal, via la RD 949 et la RD 746 : l'échangeur autoroutier de Saint-Hermine (A83) à 8 km de Luçon et la RN 137 (déclassée et renommée RD 137). La RD 949, permet de relier Fontenay-le-Comte et Niort à l'Est et les Sables d'Olonne à l'Ouest. Ces axes s'avèrent majeurs dans le développement communal, car classés Routes à grande circulation. Une déviation Nord de l'agglomération est en cours de réalisation, afin de désengorger la zone agglomérée.

Le territoire communal bénéficie donc d'un réseau de desserte routière relativement bien développé. Un réseau de voies départementales de type radioconcentrique, c'est-à-dire rayonnant à partir du centre et en liaison directe avec les communes limitrophes, vient se greffer à la voie de liaison structurante (RD 949).

Le paysage de Luçon est caractérisé par la plaine qui s'étend d'Ouest en Est, de Luçon à Fontenay-le-Comte.

La présence des marais de grande qualité écologique, reconnus au titre du programme européen de Natura 2000, lui confère un attrait particulier.

En outre, la commune révèle de superbes demeures chargées d'histoire. Le patrimoine du centre-ville est d'ailleurs, pour une grande partie, protégé par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

### I.2. OBJECTIFS DE L'ETUDE

La Commune de Luçon, membre de la Communauté de Communes du Pays Né de la Mer, a transféré la compétence du développement économique à cette collectivité.

Dans le cadre de l'élaboration en cours de son PLU (prescription le 1<sup>er</sup> avril 2005), la Commune propose de prévoir un nouveau secteur en entrée de ville Est, sur la RD 949 depuis Sainte-Gemme-la-Plaine. Il s'agit plus précisément d'une extension Est de la zone de la Ferme Neuve qui a fait l'objet d'une urbanisation récente. Ce secteur est en effet réservé en vue du déplacement du Centre Commercial, actuellement à l'étroit dans le parc économique des Roches. L'implantation de

l'hypermarché s'accompagnera de diverses enseignes commerciales non connues à ce jour.

La Ville, chef-lieu de canton et commune rétro-littorale, connaît un fort développement économique. Pour la ville de Luçon (relayée par la Communauté de Communes), il s'agit d'accompagner cet essor efficacement, notamment par une offre de parcelles cessibles, équipées et à la desserte performante.

Le secteur de la Ferme Neuve répond à toutes ces caractéristiques :

- il est situé dans une zone où le développement économique est fortement envisagé, avec, notamment, la création d'un futur Vendéopôle (au Nord du site d'étude),
- en outre, il est situé dans l'axe du contournement de Luçon,
- enfin, il offre des possibilités de desserte par les réseaux.

La RD 949 est un axe stratégique : elle supporte un trafic soutenu et rend très attractives les parcelles contiguës. Aménager cette entrée de ville afin de permettre l'extension de la zone commerciale préexistante sera de nature à sécuriser et rendre cohérent cette partie du réseau. En effet, un accès en giratoire constitue le minimum d'un programme d'aménagement offrant à la fois un accès d'un gabarit adapté et une desserte sécurisée. En outre, un équipement de ce type apportera une nouvelle valeur à ce quartier en mutation. La capacité d'accueil du secteur sera également accrue.

La Communauté de Communes du Pays né de la Mer met en œuvre de nombreux projets pour développer économiquement et durablement le secteur.

Ainsi, afin d'accompagner le développement économique, elle oriente ses interventions économiques vers une politique d'aménagement de zones d'activités de qualité afin d'accueillir et de faciliter l'implantation des entreprises locales ou extérieures au bassin de vie et de répondre à la demande qui se fait croissante. En effet, le secteur bénéficie à la fois du dynamisme économique local, et d'une forte attractivité en raison de sa position géographique qui le situe à proximité de la Côte Atlantique. De ce fait, la demande d'implantation tant endogène qu'exogène est croissante.

Le secteur est globalement situé aux lisières Est de la ville, à la limite communale conjointe avec Sainte-Gemme-la-Plaine et au croisement de deux axes importants : la RD 949 et la future déviation Nord de Luçon. En l'absence d'étude spécifique, il doit supporter une marge de recul de 75 m à compter de l'axe de la voie, pour l'implantation de toute construction ou installation, en vertu de la loi « Barnier » relatives aux entrées de ville.

En préalable au développement structuré de cette partie Est de son territoire, la Commune de Luçon fait donc réaliser la présente étude. Son objet est de définir des modalités d'intégration paysagères pour les futures constructions sur cet espace.



Le projet de développement de ce secteur s'inscrit donc pleinement dans le cadre de la présente étude qui prend en compte les dispositions de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier »<sup>1</sup>, créant un nouvel article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les modalités d'application de ce texte sont précisées dans la circulaire n°66-32 du 13 mai publiée le 20 juin 1996.

L'article L.111-1.4 fixe un dispositif dérogatoire. Afin de déroger aux dispositions très contraignantes précitées, une étude permettant de définir un projet urbain doit être réalisée. Son objectif est de définir des règles d'aménagement et d'en justifier les prescriptions. Il s'agira ensuite de les traduire dans le règlement et les documents graphiques du P.L.U. de la commune de Luçon.

L'étude, en adéquation avec les composantes du site, en mesurera les enjeux et proposera des mesures propres à optimiser l'insertion de la zone dans un contexte élargi.

L'objectif est donc de proposer les orientations d'aménagement propres à guider les futurs aménageurs dans l'élaboration de leurs projets, et de les traduire au travers d'éléments réglementaires spécifiques à intégrer au P.L.U.

L'étude s'organisera suivant plusieurs chapitres :

- Le diagnostic (éléments d'analyse paysagère, risques et nuisances et sa synthèse)
- Les principes généraux d'aménagement
- Les propositions d'aménagement
- Les enjeux et les recommandations

### I.3. PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'étude proprement dit se situe à l'entrée Est de Luçon, depuis Sainte-Gemme-la-Plaine via la RD 949 au lieu-dit La Ferme Neuve.

Ce secteur se situe dans le prolongement direct de la zone commerciale de la Ferme Neuve, sur 500 m environ d'Est en Ouest le long de la RD 949 (x hectares). Il s'agit d'une extension de la zone UE du P.O.S.

#### 1.4. LES PROJETS A ENVISAGER

Les projets pour lesquels ce secteur fait l'objet de cette étude impliquent la prise en considération des dispositions de l'article L.111-1.4 relatif aux entrées de ville.

Le dispositif consiste donc à subordonner les possibilités d'urbanisation le long de voies (voies express, autoroute, déviations et routes classées à grande circulation) à l'existence de règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification urbaine une telle réflexion, les collectivités ne peuvent permettre aucune construction ou installation à moins de 100 m ou 75 m selon le cas, de l'axe de l'infrastructure concernée (75 mètres dans le cas présent).

L'étude, requise par l'article précité, a pour objet de présenter des dispositifs qui, au regard des 5 critères de la « loi Barnier » (nuisances, sécurité, paysage, urbanisme, architecture) permettront de réduire la marge de recul des 75 m.

Cette démarche constitue un préalable nécessaire à l'aménagement de l'ensemble du secteur bordant la RD 949. Le projet d'aménagement doit être formalisé. Pour cela, cette étude établit des préconisations. Ces préconisations permettront aux pétitionnaires d'élaborer leurs projets qui respecteront les nouvelles contraintes dérogatoires au régime général.

<sup>1</sup> L'article L.111-1,4 dispose :

4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

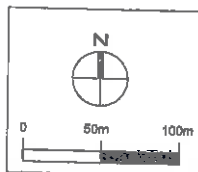
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'environnement et des paysages.

*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation ».*

# Diagnostic

-  Zone d'habitat
-  Zone d'activités
-  Zone d'activités future
-  Voirie existante
-  Giratoire
-  Emprise de la future déviation
-  Boisement
-  Haie
-  Ligne électrique
-  Zone agricole cultivée
-  Marge de recul
-  Périmètre d'étude

sources : cadastre communal  
et IGN



Ronde Loi Barnier Lugon

SAINT-GEORGE  
LAUFAYE

0315131\_Diagnostic.ai/MSU/231107

20e/2007

## II. DIAGNOSTIC

### II.1. ELEMENTS D'ANALYSE PAYSAGERE

#### A. UNE TOPOGRAPHIE PEU MOUVEMENTEE

La zone d'étude s'étend à la sortie Est de la Commune, sur un secteur de plaine.



#### B. LE MILIEU NATUREL

Le territoire concerné par l'étude est actuellement occupé en majorité de terres agricoles cultivées. Quelques plantations d'alignement sont recensées sur le secteur d'étude, notamment sur les parcelles bordant la RD 949 et le chemin de Pétri. Ces plantations d'alignement ou d'ornement répondent à une logique esthétique. Il s'agit essentiellement d'alignement de platanes parfois accompagnés de haies vives plus ou moins denses. Ces deux structures végétales créent un couloir visuel empêchant de voir sur les côtés vers les champs agricoles.

La végétation constituée par ces haies est intéressante car elle modèle les contours d'un espace qui dans les faits n'est pas fermé. De nombreux chemins agricoles rectilignes offrent un maillage au sein des grandes parcelles. Quelques arbres disparates en alignement et rarement en taillis ponctuent ces entrées de chemin. La plupart de ces petites routes sont encadrées des haies qui sont taillées grossièrement et régulièrement afin qu'elles ne s'étalent pas sur les voies. Elles sont ponctuellement dégradées (particulièrement là où la ronce devient envahissante). Parallèlement à ces haies, nous trouvons un réseau de fossés recevant les eaux pluviales.

La partie sud de la commune de Luçon, caractérisée par les marais est concernée par plusieurs inventaires de protection des milieux naturels : site NATURA 2000, ZICO, zone humide, ZNIEFF, cependant le développement envisagée de la zone n'est pas concerné par ces espaces.

Le secteur présente un boisement, au nord de la zone à proximité de la seule habitation présente sur la zone. Ce boisement forme un petit écran dans le paysage.



Dans ce paysage, les structures végétales sont généralement implantées autour des maisons ou bâtiments et le long des voiries.

#### C. UN MODE D'OCCUPATION DU SOL ESSENTIELLEMENT AGRICOLE

Les espaces agricoles (de culture ou d'élevage) participent pleinement à l'aspect qualitatif des paysages de la commune et leur qualité agronomique est reconnue.

Le paysage rural prédomine donc sur le territoire communal et particulièrement sur le secteur d'étude. La conjonction de haies éparées et l'absence de relief renforcent la covisibilité.

Le secteur d'étude est actuellement occupé par l'agriculture.

Une habitation isolée est implantée en retrait de la RD, son accès s'effectue depuis le Chemin de Marans.



Sont contigus au secteur :

- à l'Ouest : le développement récent d'une zone commerciale qui fait face au parc d'activités des Roches située au nord de la RD 949.
- Au Nord : le secteur est actuellement occupé par l'agriculture, mais la Comité d'Expansion de la Vendée envisage la création d'un nouveau Vendéopôle sur ce secteur (mitoyen avec Saint-Gemme-la-plaine).
- A l'Est : l'extension de la zone commerciale est envisagé jusqu'à la limite communale. Les parcelles situées sur la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine sont également cultivée.

qualité paysagère.

#### D. UNE UNITE PAYSAGERE A VALORISER

Le secteur d'étude constitue la transition entre secteur urbanisé et paysage rural de plaine. De par son relief, le site situe ainsi le secteur en covisibilité directe avec les autres secteurs.

Il est, en effet, important de rappeler que la zone d'étude se situe sur une plaine agricole qui est démunie de l'essentiel des plantations (remembrement) afin d'en faciliter l'exploitation agricole.

Cependant, il est intéressant de constater l'effet de l'illusion d'optique qui s'opère sur ce genre de plaine éperdue : tous les boisements, allées, arbres isolés sont ramenés sur un seul plan et forment au final une longue continuité végétale, que l'on ne retrouve pas forcément à des échelles plus réduites.

Sur cette plaine relativement ouverte, les arbres de hautes tiges en alignement, ou le bois situé au nord du secteur d'étude, ont un impact fort dans le paysage. Cette orientation paysagère constituera l'un des moyens de structurer la plaine lors de l'aménagement global de l'extension de la zone d'activités (redessiner les limites parcellaires au travers de haies, planter un maillage le long de certaines voies internes...).

#### E. L'IMPORTANCE DES RELATIONS VISUELLES

Le secteur n'est pas plat mais son relief est peu marqué. Son usage essentiellement agricole induit une caractéristique incontournable : de fortes relations visuelles.

D'un regard, on embrasse l'ensemble de la plaine et à aucun moment ou presque le regard ne vient s'accrocher à un obstacle, hormis le long de la RD 949, où les haies et le boisement forment un écran, les perspectives sont lointaines. Cette spécificité devra guider toute réflexion préalable à un aménagement.

### II.3. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Différents axes de réflexion ressortent du diagnostic :

- Une plaine comme champ visuel :

L'échelle de la plaine permet une vision assez large autour du secteur étudié. En conséquence, toute perturbation architecturale prendra de l'ampleur.

- Une unité paysagère assez bien définie :

L'ensemble est assez homogène.

- Un potentiel quant à la desserte routière fort et un maillage en devenir :

Il doit être prévu que cette zone d'urbanisation future dispose d'une desserte routière adéquate, en liaison avec le réseau existant. Le traitement des carrefours doit être étudié avec la plus grande vigilance, particulièrement pour les raccordements au réseau départemental.

Le giratoire situé à l'embranchement de la RD 949 ne permet pas de desservir directement la zone d'extension.

## II.2. LES RISQUES ET NUISANCES

#### A. LES NUISANCES SONORES

La RD 949 supporte des trafics denses en lien avec la zone d'activités mais ce sont surtout des flux de transit, où les poids lourds sont particulièrement importants. Etant donné l'affectation du secteur à une vocation d'activités, les nuisances sonores sont limitées, seule une habitation est présente à proximité du giratoire.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera une augmentation du trafic, le projet d'aménagement devra donc prévoir de minimiser les nuisances sonores sur les futurs bâtiments.

#### B. LA SECURITE

La RD 949, étant une voie de transit et, qui plus est, rectiligne, incite à des vitesses excessives. Cette voie à double sens avec accotements et fossés n'est pas aménagée pour les circulations piétonnes et cyclistes.

L'urbanisation de ce secteur devra prévoir des accès sécurisés pour les futurs flux internes à la zone mais également pour les flux de transit qui perdureront. Par ailleurs, le projet devra s'inscrire dans un aménagement d'entrée de ville ce qui permet de limiter les vitesses tout en améliorant la



# Repérage photographique

## Planche 1



1  
Vue depuis le Parc d'Activités des Roches, en sortie de ville en direction du site d'étude.



2  
Vue de la récente zone d'activités de la Ferme Neuve, en sortie de ville en direction du site d'étude.  
L'extension se fera dans la continuité de ces réalisations (conservation des arbres préexistants, engazonnement et plantations à haute tige dans la marge de recul, plantation des espaces de parking).



3  
Vue sur le site depuis le giratoire d'entrée de ville sur la RD 949.  
Le boisement occulte la vue, mais les visions sont plus dégagées au sud.



4  
Vue dégagée sur le site depuis le giratoire de la RD 949.

# Repérage photographique

## Planche 2

Etude Ser. Barnier Lucan



Vue depuis la RD 949 en arrivant sur le giratoire d'entrée de ville.  
Vue dégagée, les plantations d'alignement ont disparu.



Vue depuis le chemin de l'Argétique sur la RD 949 en direction de  
Sainte-Gemme-la-plaine :  
alignements masquant les perceptions du site depuis la route.



Vue depuis le bas côté du site  
en direction de  
Sainte-Gemme-la-Plaine.  
Présence de haies occultantes.



Vue sur les champs cultivés  
depuis la RD 949.  
Présence d'une agriculture  
céréalière de plaine,  
sans élément fort marquant  
le paysage.



Vue sur le site depuis la voie d'accès de la future zone commerciale.

# Repérage photographique

## Planche3



Vue sur le chemin de Marans depuis l'accès de la future zone commerciale. Chemin rural à requalifier dans la perspective d'une augmentation des trafics.



Vue sur le chemin de Marans depuis le Sud-Ouest du secteur d'étude, au croisement du chemin de Pétré.



Vue sur le site depuis le chemin de Pétré. On aperçoit le trafic de la RD 949.



Vue sur le site d'étude depuis le croisement du chemin de Marans avec le chemin de Pétré. Plaine céréalière offrant des perspectives lointaines. Présence d'une haie bordant le chemin de Pétré.



### III. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Le projet s'appuie sur les caractéristiques physique du site et tient compte avant tout de sa situation en entrée de ville.

Le secteur sera entièrement dévolu au développement de l'activité commerciale. En effet, le site où est actuellement implantée l'enseigne commerciale dans le parc économique des Roches, ne présente pas les caractéristiques permettant une évolution de sa surface commerciale de vente.

Le transfert de cet hypermarché sera accompagné par la création de nouvelles surfaces de vente sur le secteur sans toutefois créer de véritable galerie commerciale.

#### III.1. EMPRISE CONSTRUCTIBLE

Dans le but de préserver l'identité de l'entrée de ville, tout en minimisant l'impact du bâti perceptible depuis l'axe routier, il est souhaitable de maîtriser la façade donnant sur la RD. Ainsi, il est prévu de conserver une marge de recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD sur laquelle toute construction, ou stockage est interdit. Le projet exclut donc les abords de la RD de toute constructibilité.

#### III.2. ACCES ET DESSERTE

Le projet prévoit le regroupement des accès au secteur en un seul point situé à proximité de la maison d'habitation. Celui-ci est d'ailleurs déjà visible, puisqu'il marque un décroché depuis le chemin de Marans.

Aucun accès direct sur la RD 949 ne peut être envisageable.

Ce chemin pourrait être restructuré puisqu'il est susceptible de connaître une évolution de son trafic.

Le giratoire qui dessert actuellement la partie Ouest de la zone commerciale est mal positionné pour être également utilisé pour la desserte du secteur d'extension. Celui-ci devra donc être requalifié ou complété par un second giratoire à proximité de l'accès au secteur.

De plus, afin de faciliter les relations entre les deux parties de la future zone d'activités commerciales, une ou plusieurs voies de liaison et/ou de desserte pourraient être créées, afin d'assurer un accès cohérent et pratique à toutes les parcelles.

Le tracé des futures voies de desserte interne à la zone (centre commercial / station service et autres enseignes commerciales) est laissé libre et dépendra de l'organisation du parcellaire. Toutefois, elles seront conçues suivant un profil type qui devra garantir :

- la qualité esthétique et fonctionnelle de la voie et de ses abords,
- la sécurité des piétons,
- la qualité de l'aspect des parcelles entre les bâtiments et la voie.

### III.3. PAYSAGE ET ARCHITECTURE

#### A. PAYSAGE

L'implantation de merlon de protection ne semble pas souhaitable dans le cadre de cette étude paysagère. En effet, tant au niveau d'un seul et même projet que d'un point de vue global, cet outil de protection viendrait totalement dénaturer le site et ses perspectives sans apporter un surcroît de protection. L'effet « mur » défigurerait le site bien plus qu'il ne le protégerait.

En revanche, poursuivre l'action de végétalisation des abords de la RD 949, comme ce qui a été réalisé à l'ouest du site (arbres à haute tige et végétation base) semble tout à fait opportun dans le cadre d'un développement commercial. Ces arbres, de hautes tiges par exemple, pourront prendre place au sein de la marge de recul résiduel. En outre, les petits bosquets également implantés dans la marge de recul permettent de faciliter l'intégration des futurs bâtiments tout en laissant des perspectives ouvertes afin de leur faire profiter d'un effet vitrine.

De plus, il pourrait être également envisagé d'encourager à végétaliser les espaces de stationnement à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Des espaces verts peuvent également être envisagés sur le secteur. Ceux-ci devront être conçus de manière à rationaliser les coûts d'entretien (regroupement des espaces verts / plantations mésophytes / ...).

Ces aménagements réalisés dans le cadre de l'opération ont pour objet de donner une nouvelle dimension paysagère à ce site pour assurer une image satisfaisante de cette zone commerciale d'entrée de ville en végétalisant la bande de recul ramenée de 75 mètres à 35 mètres.

La limite Est de la zone (limitrophe d'avec la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine) devra également être plantée de végétation permettant de masquer les bâtiments depuis la zone agricole. Il semble également nécessaire de marquer la limite sud de la zone par des plantations permettant de créer un réel espace tampon entre la zone d'activités et la zone d'habitat.

Les aménageurs devront composer l'ensemble des plantations de végétaux parmi la palette locale (les résineux sont de ce fait interdits).

#### B. ARCHITECTURE ET URBANISME

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures, afin de réduire les impacts visuels.

Le bâtiment commercial principal pourra être implanté de façon à être visible depuis le rond-point de la RD 949.

L'aspect extérieur des bâtiments doit être en harmonie avec le paysage et entre eux.

Les enseignes devront être intégrées à la façade de constructions, les ventilations et autres éléments techniques relatifs à la climatisation et au chauffage devront être masqués du public.

De même, les zones de stockage doivent être organisées à l'arrière des bâtiments.



## IV. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les propositions d'aménagement reposent sur cinq objectifs, dans le respect du site :

- Affirmer la vocation de l'unité paysagère de la plaine :

La plaine présente un intérêt paysager qui doit être pris en considération pour l'aménagement de la future zone d'activités : sa trame paysagère est caractéristique, puisque la plaine pénètre jusqu'aux abords de la ville.

La zone d'activités commerciale constitue également une vitrine qui doit être améliorée.

La présence végétale existante doit être renforcée, par exemple, en entretenant les haies et arbres existants lorsque cela ne contredit pas la constitution d'unités foncières correspondant à la demande ; ou bien en faisant appel aux essences locales.

- Contourner l'identité et la structure du paysage

L'identité paysagère repose sur quelques éléments qu'il convient de conforter. Il s'agit dans cette

perspective :

- d'affirmer le rôle de la trame boisée dans l'organisation du paysage futur,
- de structurer la plaine en soulignant l'axe de la RD 949 par des alignements ponctuels continus ou non,
- de créer des alignements d'essences locales sous la forme de haies bocagères en parallèle des voies de desserte locale, avec quelques ouvertures visuelles permettant de bénéficier d'un effet vitrine sur les bâtiments commerciaux accueillant du public ou les « enseignes de prestige ».

- Composer la relation entre axe de transit et espace ouvert

Le contact entre voie de transit et de desserte et espace ouvert a besoin d'être organisé.

- le front bâti actuel de la zone d'activités de la Ferme Neuve a été traité avec une ligne végétale unitaire comme limite, qu'il convient alors de poursuivre sur cette extension,
- d'autres limites sont à établir en s'appuyant sur des éléments naturels ou des repères existant (espaces boisés, haies, etc.),
- intégrer les voies de dessertes et le ou les giratoires dans le paysage.

- Traiter les liaisons

- La plaine légèrement vallonnée est vaste et ce que l'on tentera de cacher d'un côté pourra se voir d'un autre côté ou de beaucoup plus loin :
- Il est important de penser les aménagements futurs en prenant en compte le paysage dans sa globalité.
- Les nouvelles marges de recul issues des dérogations induites par cette étude permettent un aménagement harmonieux et cohérent avec l'ensemble du secteur.
- Les limites de la zone seront traitées par des rdeux d'arbres masquant en partie les constructions nouvelles. Etant donné qu'il s'agit d'une activité commerciale, l'effet vitrine est indispensable à son fonctionnement, il ne s'agit donc pas de les occulter.

- Tenir compte de tous les points visuels pour l'aménagement de la zone d'activités

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone d'habitat                  |  |
| Emprises de la future déviation |  |
| Voirie existante                |  |
| Voirie à requalifier            |  |
| Plantations à réaliser          |   |
| Boisement existant à conserver  |    |
| Accès                           |    |
| Marges de recul                 |    |
| Périmètre d'étude               |    |



051514 Diagnostic at HRU/291105

## V. ENJEUX ET RECOMMANDATIONS

|              | Diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Enjeux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Recommandations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Traduction réglementaire et dans l'orientation d'aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuisances    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les nuisances sonores dues au trafic sont limitées en raison de l'affectation du secteur : seules quelques habitations sont présentes sur le secteur. La zone 1AUEa est une zone réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités de caractère commercial et tertiaire.</li> <li>➤ L'usage agricole n'a pas nécessité l'amenée des réseaux hormis vaires. Les eaux pluviales s'infiltrent naturellement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Minimiser les nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic qui sera la conséquence de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</li> <li>➤ Minimiser les nuisances visuelles des bâtiments à venir qui seront pour partie de grande taille.</li> <li>➤ Minimiser l'impact de l'imperméabilisation des sols par un traitement sur place et de capacité suffisante.</li> </ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'impact du bâti sur la plaine doit être limité grâce à une marge de recul du bâti de 35 m depuis l'axe de la RD949.</li> <li>➤ Une végétalisation par haies en sections, flots et buissons séquencera le paysage de la marge de recul. Les sols de cette marge seront enherbés.</li> <li>➤ La réalisation d'ouvrages de traitement des eaux pluviales et de réseaux adéquats permettra de traiter les nuisances.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Art 6 : marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 949 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone de parking : 35 m</li> <li>- Les constructions devront respecter la limite d'acrocche du bâti figurant sur l'orientation d'aménagement et la réglementation graphique.</li> </ul> <p>Art. 4 : en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tamponnement et traitement des eaux pluviales à la parcelle ou par bassins collectifs avant rejet dans le milieu.</p>                                                                                                             |
| Sécurité     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Trafic important sur la RD 949 lié aux flux de transit</li> <li>➤ Voie rectiligne RD 949 qui incite à une circulation rapide</li> <li>➤ Vitesse réduite en entrée de ville grâce au giratoire existant.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adapter le réseau aux besoins générés par l'évolution urbaine du secteur.</li> <li>➤ Organiser les accès et les dessertes de la zone, ainsi que le trafic des véhicules. Inclure à la réflexion les forts gabarits, ainsi que les piétons et les cycles.</li> <li>➤ Sécuriser la sortie des véhicules en accès ou traversée sur la route départementale.</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un traitement paysagé des abords de la RD 949 sur l'emprise publique donnera l'impression d'une voie rétrécie.</li> <li>➤ Une signalétique spécifique incitera l'automobiliste à ralentir.</li> <li>➤ Un maintien de l'interdiction de nouveaux accès directs aux RD est nécessaire.</li> <li>➤ Le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques.</li> <li>➤ La voie de desserte interne devra être suffisamment dimensionnée pour permettre le passage et les manœuvres des poids-lourds.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    | <p>Art 3 : aucun nouvel accès direct autorisé sur le secteur 1AUEa débouchant sur la RD 949.</p> <p>Les voies de circulations devront avoir une largeur adaptée à la circulation des poids lourds</p> <p>Art. 12 : Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, suffisamment dimensionné et doit être paysager, à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| Paysage      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Entrée de ville marquée par une très grande plaine agricole supportant une RD rectiligne comportant quelques haies.</li> <li>➤ Plaine cultivée de part et d'autre de la RD 949.</li> <li>➤ Visions vers tous les points cardinaux assez dégagées et lointaines.</li> <li>➤ Absence d'inventaire biologique remarquable sur le site même.</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Créer une entrée de ville valorisante en pensant à l'insertion dans le paysage de l'ensemble de la zone existante et nouvelle</li> <li>➤ Minimiser l'impact du bâti perceptible notamment depuis les axes routiers et surtout depuis les alentours.</li> <li>➤ Dégager des vues afin de ne pas obtenir de front bâti ou végétal unité et proche de la RD.</li> <li>➤ Respecter les contraintes liées à un site plat.</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Simplifier et rendre cohérent la lecture du site par un traitement sobre des abords, quelques sections d'alignement d'arbres notamment de haute tige le long des RD (intégration du bâti, de la publicité et des enseignes, intégration des réseaux).</li> <li>➤ Inclure des prescriptions réglementaires concernant les plantations (implantation de haies au pourtour de la zone, plantations des places de parkings).</li> <li>➤ Mettre des marges de recul (cf. nuisances).</li> <li>➤ Enterrer les réseaux, et instituer une signalétique propre.</li> <li>➤ Conserver si possible les plantations existantes.</li> <li>➤ Apporter une touche de verdure au pied des façades : engazonnement obligatoire.</li> </ul> | <p>Art 13 : Plantations et paysage de la bande des 35 m. Plantations d'arbres de haute tige le long des limites de zones. Plantations des nouvelles aires de stationnement. Dispositifs de masquage adaptés aux abords des dépôts et stockages. Les végétaux retenus doivent être constitués d'essences locales et mésophytes.</p> <p>Art 7 : En cas d'implantation des bâtiments en retrait des limites séparatives, un aménagement paysager sera réalisé</p> <p>Art 4 : Enterrement des réseaux</p> <p>Art 10 : Limiter à 10 m la hauteur des bâtiments principaux. Limiter la hauteur des bâtiments annexes à 4m.</p> |
| Urbanisme    | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sensibilité de l'entrée de ville dans la qualité du traitement de l'axe routier principal, des façades bâties, des accès aux chemins des propriétés agricoles et de manière limitée de l'affichage publicitaire.</li> <li>➤ Aspect linéaire des abords de la RD 949 (échelles très importantes et acrocches visuelles lointaines).</li> <li>➤ Fronts homogènes agricole de part et d'autre de la RD.</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maîtriser l'entrée de ville depuis la RD 949 en cohérence avec son environnement rural.</li> <li>➤ Rompre la linéarité du secteur par une marge de recul arborée et végétalisée. L'accès unique qui se fera sur la voie de desserte depuis le giratoire devra être sécurisé et paysagé.</li> <li>➤ Retraitement paysager de l'ensemble des voies entourant et desservant la zone.</li> <li>➤ Assurer la qualité urbaine des projets.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en évidence des trames végétales et du bâti.</li> <li>➤ Maîtrise de la hauteur des bâtiments et ceinture de ceux-ci par des arbres isolés ou en groupement.</li> <li>➤ Utiliser les haies existantes qui pourront être conservées comme élément d'intégration du bâti et ou de clôture.</li> <li>➤ Les constructions devront respecter les marges de recul.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Art 11 : Les clôtures, pour s'harmoniser avec l'environnement, doivent être végétales.</p> <p>Les façades commerciales doivent être orientées vers la RD 949.</p> <p>Les dépôts et stockage liés aux activités doivent être entourés d'un écran végétal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Architecture | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Entrée de ville actuellement marquée par une étendue majoritairement agricole et relativement homogène.</li> <li>➤ Contraste fort entre la zone rurale et l'espace consacré aux activités.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Recomposer l'image de la zone d'entrée de ville au travers du projet d'extension de la zone d'activités.</li> <li>➤ Maîtriser l'aspect du bâti et les enseignes.</li> <li>➤ Limiter l'impact des façades : composition de l'aspect de bâtiments dans un souci d'intégration.</li> </ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fixer des règles concernant les aspects extérieurs des bâtiments</li> <li>➤ Planter des massifs arbustifs au port diffus au droit des clôtures.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Art 11 : définition des principes de construction, façades sobres et de qualité (tons neutres), interdiction de l'emploi de matériaux bruts sans finition, clôtures doublées de massifs arbustifs au port diffus. Les éléments techniques accolés à la construction doivent être masqués.</p> <p>Art 13 : conservation des plantations existantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |

## CONCLUSION

---

Les prescriptions issues du projet urbain défini dans le présent dossier sont transcrites en terme réglementaire dans le règlement écrit et graphique du P.L.U. en cours de révision.

Le règlement impose un certain nombre de contraintes justifiées par l'enjeu liée à la localisation du site, en entrée Est de Luçon.

Le traitement de la façade de la RD949 aura une incidence majeure sur la perception de la future zone d'activités commerciales au sud de cet axe. Il convient donc d'y apporter une attention particulière.