



Département de la Vendée

Commune de La Boissière-des-Landes

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 02/03/2009
Révision simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/11/2009
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/11/2009
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30/05/2013
Révision accélérée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/09/2013
Révision accélérée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30/11/2017
Modification n° 3 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/03/2021

Sommaire

Titre 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3

Chapitre 1:

Une position géographique avantageuse

aux portes de l'aire de développement de l'agglomération yonnaise

4

- I. La Boissière-des-Landes, une commune située dans l'onde de desserrement de l'agglomération yonnaise et bénéficiant de la proximité du littoral 5
- II. Situation administrative et participation aux structures de coopération intercommunale 7
 - 2.1. La Boissière-des-Landes au sein de la Communauté de Communes du Pays Moutierrois 7
 - 2.2 La Boissière-des-Landes au sein du Syndicat Mixte des Pays du Talmondaïs, des Achards, du Moutierrois et du Mareuillais (SyMPTAMM) 8

Chapitre 2 :

Une dynamique socio-démographique influencée par la proximité de l'agglomération yonnaise

9

- I. Une croissance démographique forte et constante 10
 - 1.1. Un rythme de croissance qui s'est amplifié ces dernières années 10
 - 1.2. Une évolution démographique contrastée au sein de la communauté de communes 11
- II. L'enjeu du maintien du renouvellement de population 15
 - 2.1. Une commune encore très jeune mais concernée par un certain vieillissement de sa population 15
 - 2.2. Un regain dans l'évolution des effectifs scolaires depuis les années 2000 15
- III. Composition des ménages : la famille encore très ancrée, malgré l'évolution de la cellule familiale 16
- IV. Logements : un rythme de constructions soutenu qui confirme la dynamique démographique 17
 - 4.1. Le nombre de logements a progressé à l'image de l'augmentation du nombre des ménages 17
 - 4.2. Si demeurer sur La Boissière-des-Landes et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs témoigne de l'intérêt que peut susciter ce type de logement sur la commune 18
 - 4.3. Habiter sa propre maison : un parc quasi uniquement composé de maisons individuelles 18
 - 4.4. Un parc de logements plutôt ancien 19
- V. Une vie économique largement influencée par la proximité du pôle yonnais 20
 - 5.1. Une progression constante du nombre d'actifs 20
 - 5.2. Une augmentation continue des déplacements domicile-travail depuis 20 ans 20
 - 5.3. Une activité agricole toujours très présente dans l'économie locale, en dépit d'une baisse notable du nombre d'exploitations 21

Chapitre 3:

L'affirmation de l'identité boissérienne :

mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal

23

- I. Occupation du sol et organisation de l'espace 24
 - 1.1. Un territoire rural, encore très agricole 24
 - 1.2. L'organisation spatiale urbaine 26
- II. Le contexte naturel 36
 - 2.1. Le socle géologique 36
 - 2.2. Topographie et hydrographie 36
 - 2.3. La maille bocagère : haies et talus 36
 - 2.4. Les secteurs boisés 37
 - 2.5. Les zones humides 37
- III. Appréhension des paysages et patrimoine de la Boissière-des-Landes 39
 - 3.1. Le bocage 39
 - 3.2. La sensibilité naturelle et la qualité paysagère des vallées 40
 - 3.3. Perception des principales entrées du bourg 40
 - 3.4. Qualité paysagère d'îlots végétaux conservés au sein du tissu urbain ancien du bourg : image, authenticité et identité du centre de La Boissière-des-Landes 41
- IV. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de La Boissière-des-Landes 43

Chapitre 4 :

Les contraintes réglementaires

qui s'imposent au développement de La Boissière-des-Landes

45

- I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de La Boissière-des-Landes 46
- II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance 46

Titre 2 :		Titre 3 :	
PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE	53	JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES	99
Chapitre 1 :		Chapitre 1 :	
Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	54	Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et d'urbanisme	100
I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U.	55	I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme	101
II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.	55	1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale	102
2.1. Conjuguer le développement de La Boissière-des-Landes avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire	55	1.3. Le principe de respect de l'environnement	103
2.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain	56	1.4. Le développement durable	104
2.3. Renforcer la place du bourg au sein de la commune pour en affirmer sa centralité, sa vitalité et lui assurer sa convivialité	58	II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme	104
2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat	64	III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme	105
2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par : l'implantation d'activités économiques dynamisant le tissu économique local	65	IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)	105
2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles	67	V. Compatibilité avec l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme relatif aux communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer	105
2.7. Paysage, environnement, identité : préservation de la diversité et sensibilité de ses milieux naturels, de la richesse naturelle et patrimoniale du territoire	67	5.1. Des inconvénients limités pour les communes voisines	106
		5.2. Des inconvénients limités pour l'activité agricole	106
		5.3. Des inconvénients limités pour l'environnement	106
Chapitre 2 :		VI. Compatibilité avec la loi d'orientation agricole (9 juillet 1999)	107
La traduction réglementaire du P.A.D.D. : la délimitation des zones et les prescriptions afférentes	68	VII. Compatibilité avec la loi sur l'eau codifiée (intégrée au Code de l'environnement)	107
I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de P.L.U. : les choix retenus pour la délimitation des zones	69	VIII. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement	108
1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'	69	IX. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)	109
1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine	76	X. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)	109
1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif	93	XI. Compatibilité avec la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992	110
1.4. La zone N : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager	94	XII. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005	110
II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet	95	Chapitre 2 :	
2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines	95	Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux	111
2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides, ZNIEFF...	95	I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	112
		II. Compatibilité avec les projets supra-communaux	112
		Chapitre 3 :	
		Respect des servitudes d'utilité publique	113
		I. Les servitudes principales	114
		II. Liste des Servitudes de droit public	114
		Titre 4 :	
		MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U. APPROUVE LE 2 MARS 2009	115

TITRE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

**Une position géographique avantageuse,
aux portes de l'aire de développement de l'agglomération yonnaise**

I. La Boissière-des-Landes, une commune située dans l'onde de desserrement de l'agglomération yonnaise et bénéficiant de la proximité du littoral

La Boissière-des-Landes, commune rurale de Vendée, comptait 1 217 habitants en 2005 (enquête annuelle de recensement INSEE).

D'une superficie de 2 374 hectares, le territoire jouxte :

- au Nord, Nord-Ouest la commune d'Aubigny,
- sur sa limite sud à sud-ouest, la commune de Nieul-le-Dolent,
- au Sud, Sud-Est, les communes de Saint-Avaugourd-des-Landes et de Saint-Vincent-sur-Graon,
- au Nord-Est et à l'Est les communes de Nesmy et de Chaillé-sous-les-Ormeaux.

La commune de La Boissière-des-Landes bénéficie d'une position d'« arrière-pays » par rapport au littoral vendéen et à l'onde de développement de l'agglomération yonnaise ressentie sur les communes situées sur sa couronne. La commune reste encore reculée de l'influence directe du rayonnement de l'agglomération de La Roche-sur-Yon et des pressions foncières, urbaines exercées sur le littoral. Elle bénéficie toutefois, à travers la RD 747, de la présence d'un axe de desserte important qui lui assure une relative proximité avec l'agglomération yonnaise et avec le littoral, cette voie de circulation canalisant les flux de transit entre la capitale vendéenne et la côte Sud vendéenne (en direction de la Tranche-sur-Mer).

La commune est en effet directement desservie par les routes départementales (RD) suivantes :

- la RD 747, axe structurant reliant l'agglomération de la Roche-sur-Yon au littoral Sud Vendéen (La Tranche-sur-Mer) et assurant l'accès à la voie de contournement sud de l'agglomération yonnaise récemment mise en service. Le trafic enregistré sur la RD 747 dépasse les 8 000 véhicules par jour. Cette voie est concernée par un projet de mise en 2x2 voies.
- la RD 12 qui assure la liaison vers les communes de Nieul-le-Dolent à l'Ouest et Le Champ-Saint-Père à l'Est, et permet de desservir le centre-bourg depuis la RD 747.
- la RD 73, qui permet de rejoindre la commune voisine de Saint-Vincent-sur-Graon au Sud-Est.

Le centre-bourg de La Boissière-des-Landes est ainsi situé :

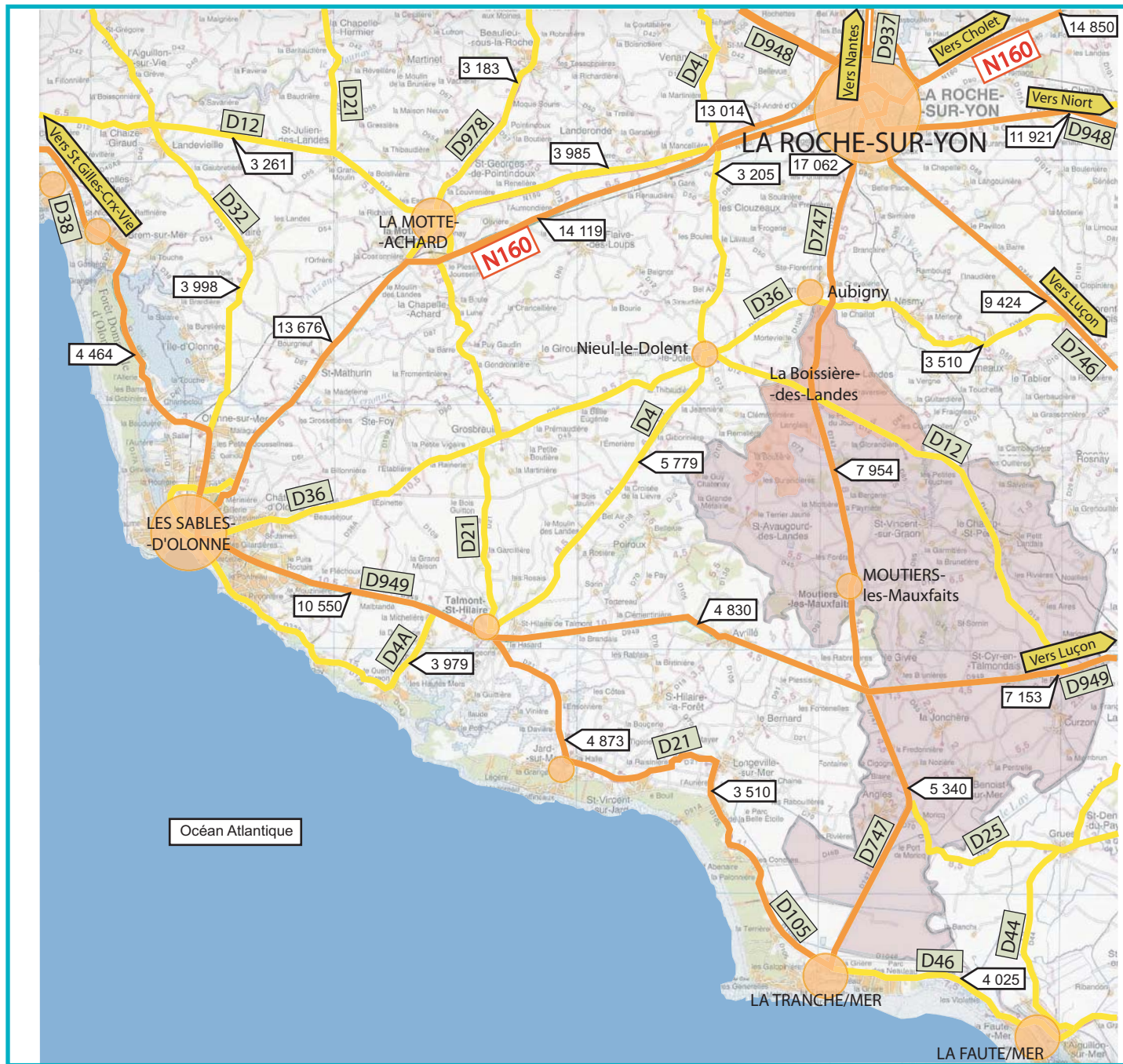
- à 4 minutes environ du bourg de Nieul-le-Dolent, localisé à 4 Km
- à 5 minutes du centre urbain d'Aubigny, également distant d'environ 4 Km,
- à 9 minutes de Moutiers-les-Mauxfaits, commune centre de la communauté de communes, située à 9 kilomètres en direction du Sud,
- à environ 1/4 d'heure de l'agglomération yonnaise, dont la porte d'entrée Sud n'est distante que de 10 Km,
- à 30 minutes environ des communes littorales de La Tranche-sur-Mer et des Sables d'Olonne, respectivement distantes de 28 Km au Sud et de 27 Km à l'Ouest,

Par ailleurs, l'autoroute A 83 (qui permet notamment de desservir Nantes, Niort et Bordeaux) n'est distante que d'une trentaine de Km et rendue plus facilement accessible depuis la mise en service en 2008 de la voie de contournement sud de La Roche-sur-Yon.

La proximité de l'agglomération yonnaise, renforcée par un positionnement en bordure de RD 747 et celle plus relative du littoral Sud Vendéen influe sur la dynamique sociodémographique et économique de la commune. L'étude des migrations domicile-travail exposée ci-après permet de mettre en évidence les niveaux de relations entre ces pôles.

COMMUNE DE LA BOISSIERE-DES-LANDES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Positionnement géographique et trafic

Localisation

-  Commune de La Boissière-des-Landes
-  Communauté de communes du Pays Moutierrois
-  Pôle urbain

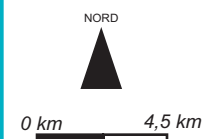
Principaux axes routiers

- Voies de type autoroutier
- Voies de liaison départementale primaires
- Voies de liaison départementale secondaires

Traffic

- 4 873 Nombre de véhicules par jour

Sources :
Carte IGN 1 / 125 000,
Données trafic : DDE 85 (CDES - 2004)



A+B
Urbanisme
&
Environnement

II. Situation administrative et participation aux structures de coopération intercommunale

2.1. La Boissière-des-Landes au sein de la Communauté de Communes du Pays Moutierrois

La commune de La Boissière-des-Landes adhère à la Communauté de commune du Pays Moutierrois, créé le 1er janvier 1995. Celle-ci regroupe 11 communes et comptait plus de 8 600 habitants en 1999. Cette structure intercommunale s'inscrit dans la continuité d'un précédent Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM).

Le territoire connaît un développement important de la population estivale, puisque certaines communes situées au Sud détiennent plus de résidences secondaires que principales. Hormis Curzon et Le Champ Saint Père qui ont vu leur population baisser dans les années '90', le développement démographique du territoire intercommunal reste général même s'il prend des causes différentes. Les communes du Sud rétro-littorales accueillent plutôt une population de retraités, tandis que les communes du Nord (dont La Boissière-des-Landes), soumises à l'aire d'influence du pôle yonnais, connaissent l'arrivée d'une population active relativement jeune.

Derrière Moutiers-les-Mauxfaits, le principal référent de l'espace communautaire (1420 hab. en 1999), Angles (1581 hab.) et Champ Saint-Père (1319 hab.), la commune de La Boissière-des-Landes occupe le quatrième rang en terme de poids démographique au sein de la Communauté de communes (près de 13 %).

La Communauté de Communes assure des compétences dans divers domaines, en particulier :

- **Aménagement de l'espace :**
 - Elaboration, révision et suivi de Schéma de Cohérence Territoriale des schémas de secteur
 - Contrat Régional de Développement et Contrat Régional de Pays, Contrat Territorial Unique (CTU) et tous autres contrats qui pourraient se substituer au Contrat Régional de Développement (CRD)
 - Création et suivi d'un système d'information géographique
 - Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) exclusivement à vocation économique
 - Constitution et gestion de réserves foncières pour activités économiques
 - Adhésion au Vendéopôle et tous syndicats mixtes exerçant des actions compatibles avec les compétences de la Communauté de Communes
- **Le développement économique et touristique :**
 - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales dont la zone des Acacias (La Boissière des Landes) et toutes les futures zones.
 - Actions de développement économique : actions de promotion, de prospection dans le domaine économique
 - Création et gestion des ateliers relais
 - gestion de la base de canoës de Saint Benoist sur Mer

- aménagement et entretien de l'aire de pique-nique de Curzon
- aménagement et entretien du sentier de randonnée bordant le lac du Graon

Par ailleurs, elle dispose de compétences optionnelles, notamment :

- **Protection et mise en valeur de l'environnement**
 - Intégralité de la compétence élimination et valorisation de déchets des ménages prévue à l'article L2224-13 du Code Général des Collectivités Territoriales et des autres déchets prévus à l'article L2224-14 du même code.
 - La Communauté de Communes assurera en particulier l'élimination des déchets volumineux, la construction et la gestion des déchetteries.
 - Lutte contre les ragondins : piégeage de ragondins et rats musqués, dans les canaux du marais et les étangs du bocage, avec évacuation des cadavres.
 - Adhésion à des syndicats d'élaboration de schémas d'aménagement de la gestion de l'eau (SAGE du Lay, de l'Auzance et de la Vertonne).
 - Etude et mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour le contrôle des installations neuves et existantes.
- **Politique du logement et du cadre de vie**
 - Etude, élaboration et suivi du Programme Local de l'Habitat,
 - Réalisation et mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de toute autre procédure conventionnelle d'amélioration de l'habitat similaire
 - Participation au Fonds Solidarité Logement
 - Organisation du concours « Paysage de votre Commune »
- **Action sociale**
 - Gestion d'un Espace Emploi et toutes autres actions en faveur de l'emploi sur la Communauté de Communes
 - Actions en partenariat avec la Mission Locale du Pays Yonnais et l'ANPE
 - Soutien aux structures de services relatives aux personnes âgées et handicapées, aux jeunes par le biais d'un versement de subventions annuelles aux associations A.D.M.R. (Aide à Domicile en Milieu Rural) et au fonds d'aide aux jeunes en difficulté
- **Equipements sportifs et culturels**
 - Construction, aménagement, réhabilitation et entretien des salles omnisports suivantes : la salle omnisports d'Angles située au lieu-dit « la Moulinette », la salle omnisports de Moutiers les Mauxfaits située rue des Forêts et la salle omnisports de Champ Saint Père située au lieu-dit « le Champ de la Croix ».

2.2 La Boissière-des-Landes au sein du Syndicat Mixte des Pays du Talmondaïs, des Achards, du Moutierrois et du Mareuillais (SyMPTAMM)

Les communautés de communes du Pays des Achards, du Pays Mareuillais, du Pays Moutierrois et du Pays Talmondaïs ont créé un syndicat mixte nommé SyMPTAMM (Syndicat Mixte des Pays du Talmondaïs, des Achards, du Moutierrois et du Mareuillais).

Dans la continuité de la mise en place du Contrat Régional de Développement (CRD) achevé en février 2006, ces 4 collectivités se sont regroupées pour la mise en place du premier Contrat Territorial Unique (CTU). Les élus ont constitué un Conseil de Développement chargé de l'élaboration de la charte du territoire à présenter à la Région des Pays de la Loire. Ce conseil de développement est constitué d'élus, de représentants d'associations, des chambres consulaires. La charte est destinée notamment à servir de cadre de référence pour l'élaboration du CTU.

Lors des réunions préalables à la mise en place du Conseil de Développement du SyMPTAMM, les élus ont accepté l'adhésion des communes de Beaulieu sous la Roche, de la Faute sur Mer et de la Tranche sur Mer, ces 3 communes n'étant rattachées à aucune structure intercommunale.

Le Comité Syndical a validé le 5 mars 2007 les fiches « actions » présentées par les Communautés de Communes, Communes, chambres consulaires et associations. **La Région a ensuite validé le CTU en mai 2007.** Celui-ci est effectif pour une durée de 3 ans. La Région prévoit que les CTU pourront être renouvelés deux fois, ce qui laisse augurer une durée totale et effective de 9 années. Les actions validées par la Région devront être soldées durant le 1er CTU, soit avant les 3 prochaines années.

Chapitre 2 :

Une dynamique socio-démographique influencée par la proximité de l'agglomération yonnaise

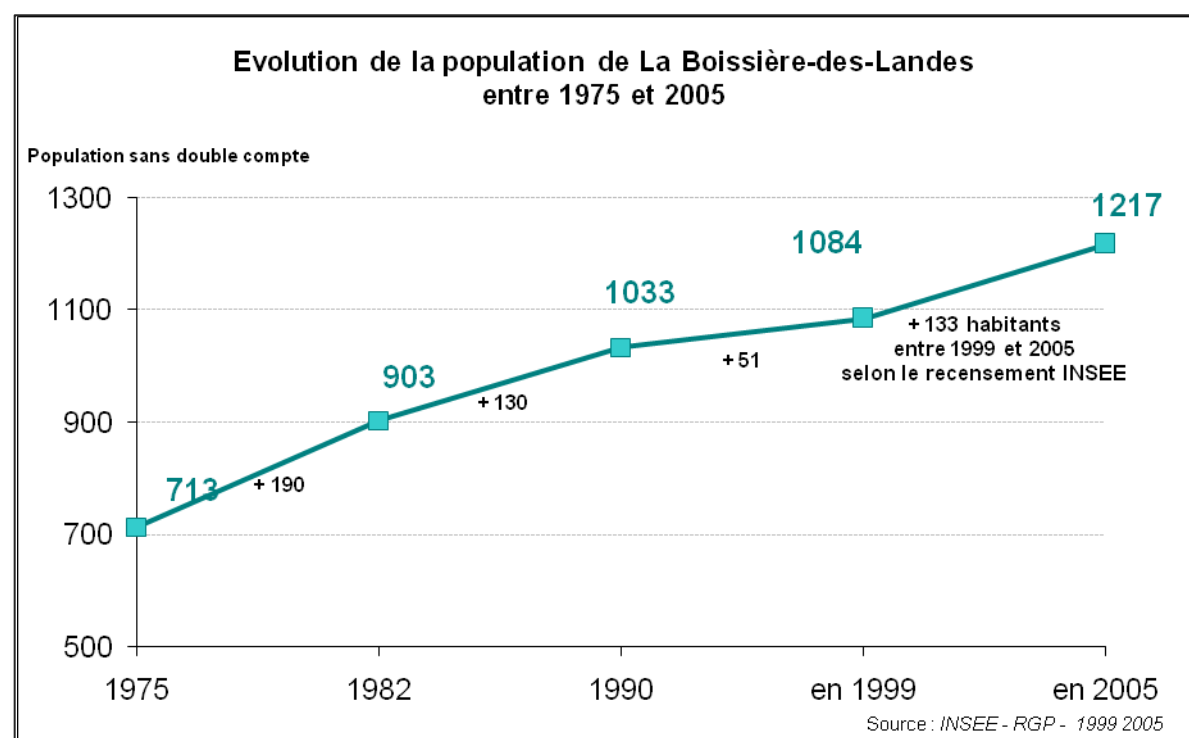
I. Une croissance démographique forte et constante

La commune de La Boissière-des-Landes bénéficie d'un positionnement géographique attractif de par son niveau de desserte et sa proximité avec l'agglomération de la Roche-sur-Yon dont l'aire d'influence continue de s'étendre.

Ce positionnement influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune.

L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à la révision du PLU, le présent rapport de présentation en restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme.

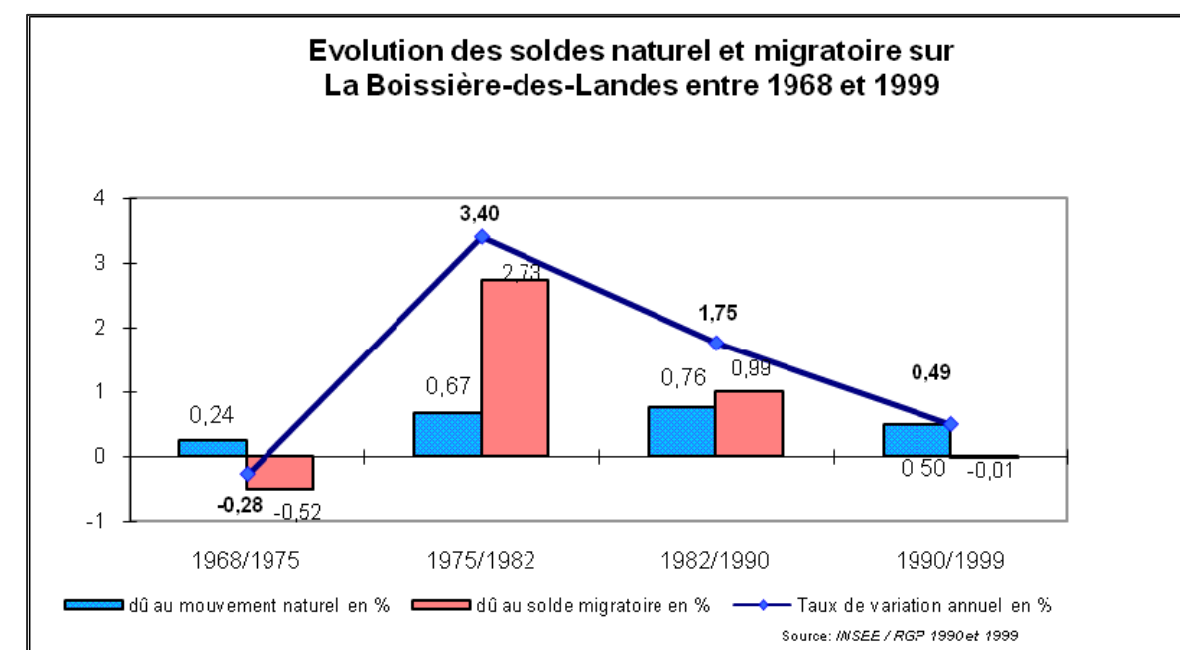
1.1. Un rythme de croissance qui s'est amplifié ces dernières années



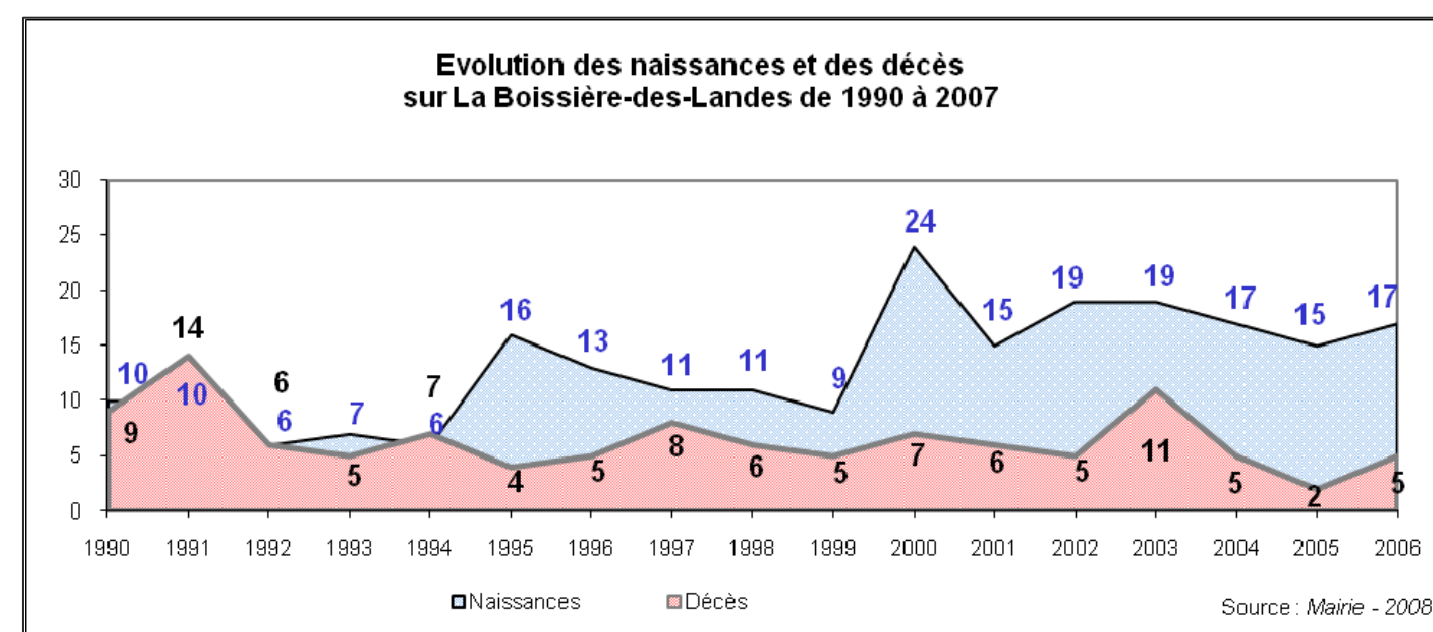
La dynamique démographique de la commune a la particularité d'être toujours restée positive depuis 1975. En effet, entre 1975 et 2005, la commune a gagné plus de 500 habitants. La commune compte en 2005 1 217 habitants. L'accroissement démographique des années '2000' tend à amplifier la croissance observée dans les années '90' et reproduit le rythme relevé dans les années '80'.

Bien que le solde naturel soit traditionnellement excédentaire, la commune a perdu des habitants jusque dans les années '70' du fait de l'exode rural. Au tournant des années 1980, l'accroissement des flux migratoires, alimentés par l'arrivée de jeunes actifs, a permis de soutenir le solde naturel sur la décennie suivante. L'affaïssement du solde migratoire au cours des années '90' a entraîné un ralentissement de la croissance, portée uniquement par les natalités enregistrées sur la commune.

Dans années 2000, la croissance s'appuie de nouveau sur l'excédent migratoire (+54 habitants liés au solde migratoire et + 89 relevant du solde naturel entre 1999 et 2006).



Le graphe ci-dessous illustre la forte natalité dont bénéficie la commune de La Boissière-des-Landes. Hormis l'année 1994, le solde naturel est resté positif depuis 1991 et la commune gagne en moyenne 8 habitants par an grâce aux naissances.



1.2. Une évolution démographique contrastée au sein de la communauté de communes

Au sein de la Communauté de communes, l'évolution apparaît contrastée en fonction du positionnement géographique occupé par les communes, qui influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques.

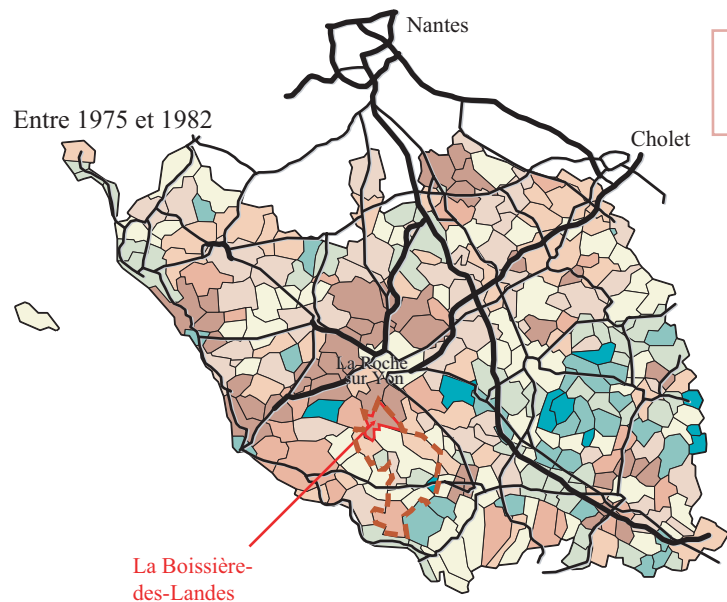
Les documents ci-après présentent une carte en bas à droite qui permet de synthétiser l'évolution démographique des communes du département sur le dernier quart du 20^{ème} siècle. Les communes situées au Nord de la Communauté de Communes (La Boissière-des-Landes dont le positionnement en fait la commune la plus proche de La Roche/Yon, St Avaugourd des Landes, ...) sont englobées dans l'aire d'influence de l'agglomération yonnaise, alors que celles situées au Sud (Angles, La Jonchère, ...) sont concernées par l'attractivité liée au littoral. Les communes localisées plus à l'intérieur des terres en partie centrale et vers l'Est de la structure intercommunale (Curzon, ...) ne profitent pas de ces dynamiques.

Les communes du Sud rétro-littorales accueillent plutôt une population de retraités (la croissance démographique est plus liée au solde migratoire qu'au solde naturel), tandis que les communes du Nord (dont La Boissière-des-Landes), soumises à l'aire d'influence du pôle yonnais, connaissent l'arrivée d'une population active relativement jeune (d'où un solde naturel plus élevé).

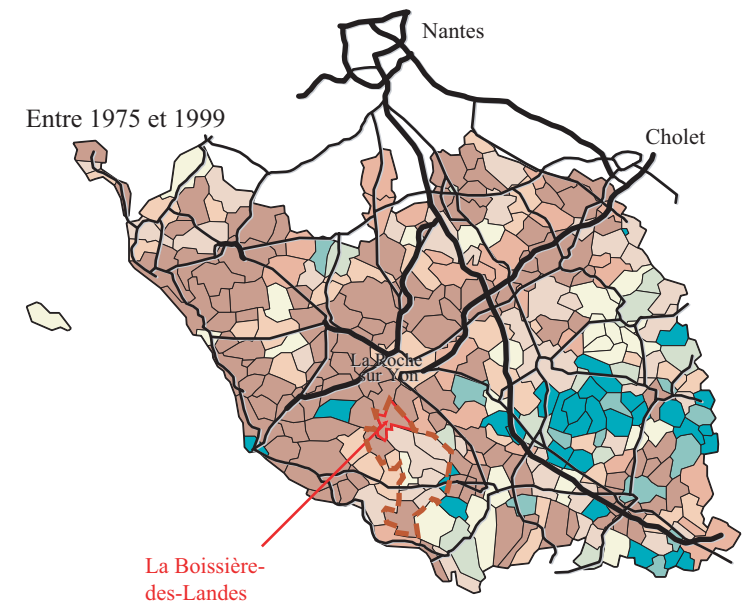
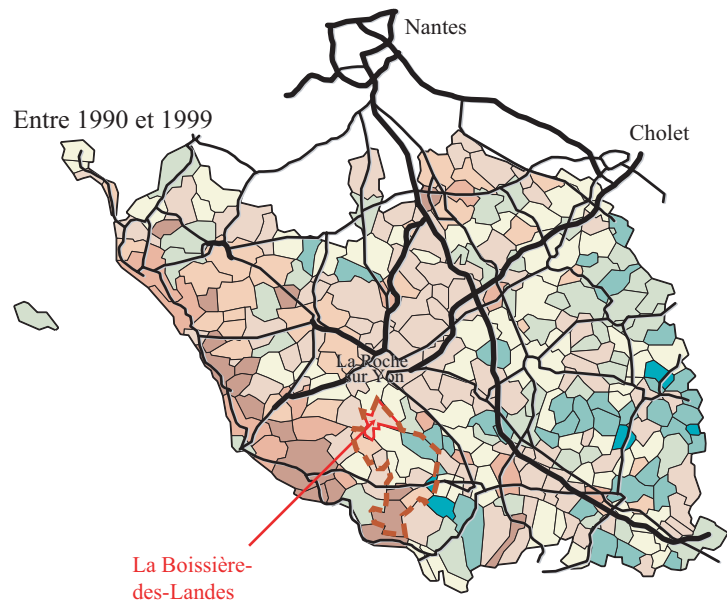
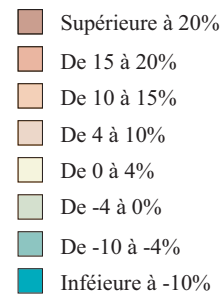
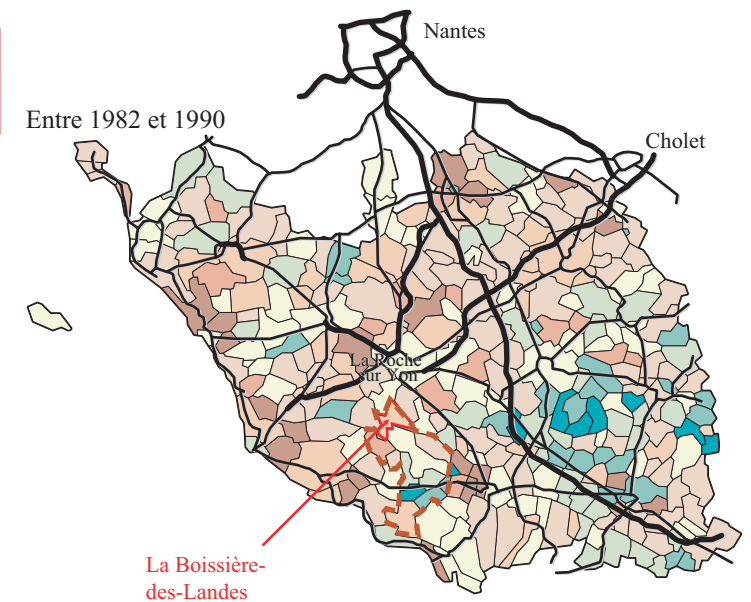
L'évolution récente (selon les dernières enquêtes de recensement réalisées par l'INSEE) tend à démontrer que la croissance touche désormais l'ensemble du territoire communautaire.

Evolution de la population et croissance démographique						
La Boissière-des-Landes						
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)						
	Taux de variation annuel en %				Population	Population
Les communes de la CDC du Pays Moutierrois	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1990	en 1999
Angles	0,63	2,58	1,66	2,08	1314	1581
La Boissière-des-Landes	-0,28	3,40	1,75	0,49	1033	1084
Champ-Saint-Père	0,41	1,54	0,53	-0,96	1436	1319
Curzon	-0,11	-2,98	-0,97	-1,42	405	356
Le Givre	-1	0,69	-0,51	0,33	265	273
La Jonchère	-1,46	0,25	-2,1	2,45	238	296
Moutiers-les-Mauxfaits	3,34	-0,02	0,86	0,57	1348	1420
Saint Avaugourd des Landes	-3,76	1,92	2,19	1,18	590	656
Saint Benoist sur Mer	-2,05	0,51	-1,29	1,34	283	319
Saint Cyr en Talmondaïs	-2,14	-0,3	-0,14	1,05	274	301
Saint Vincent sur Graon	-1,4	0,28	0,13	0,33	1031	1062
CDC		0,76%	0,59%	0,59%	8 217	8 667
Département		0,99	0,67	0,64	509 356	539 664

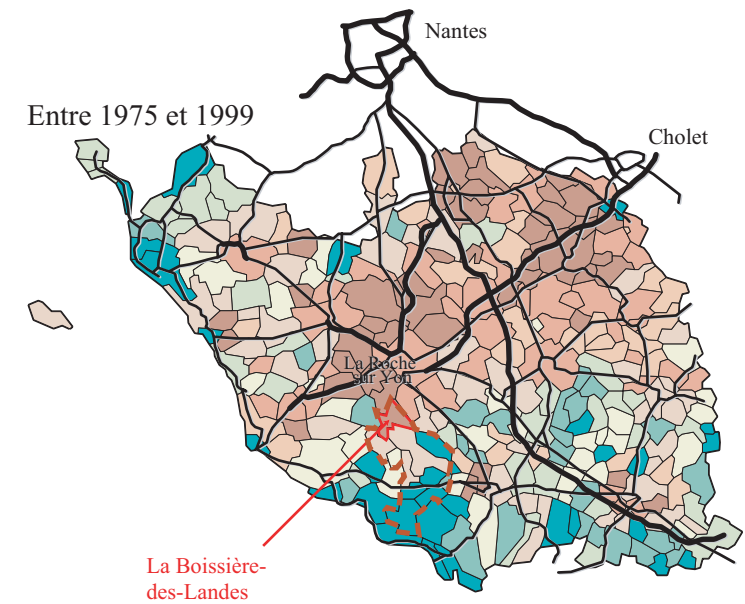
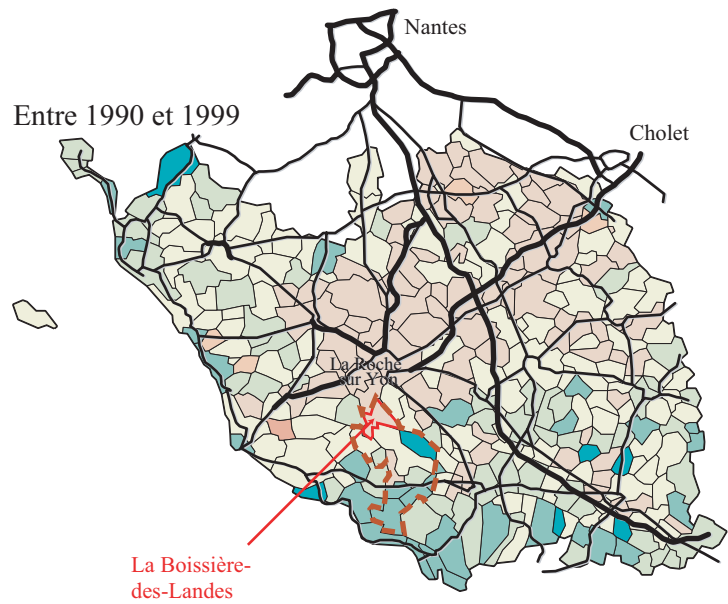
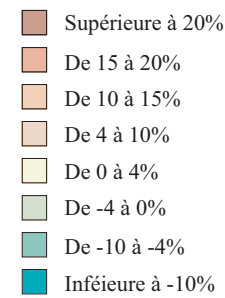
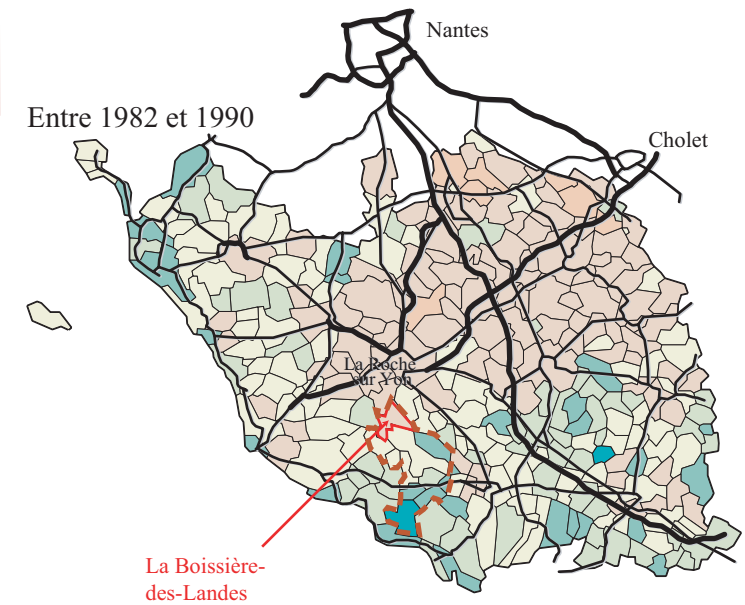
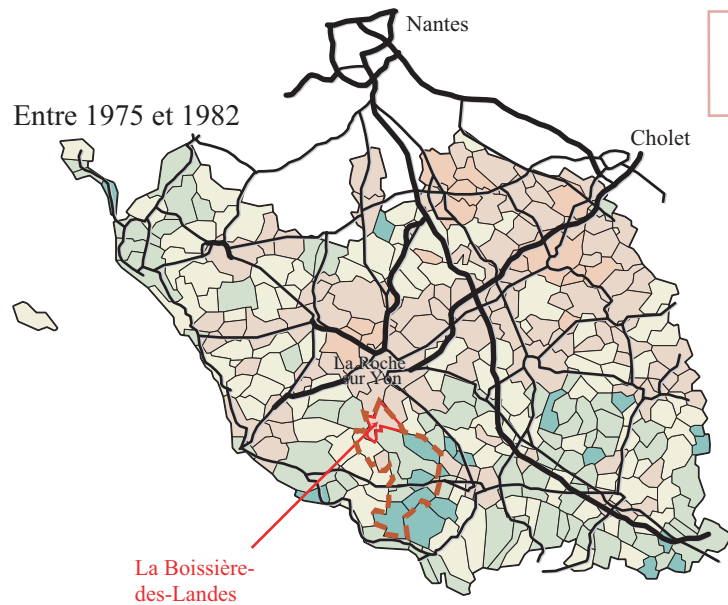
Evolution démographique en Vendée entre 1975 et 1999



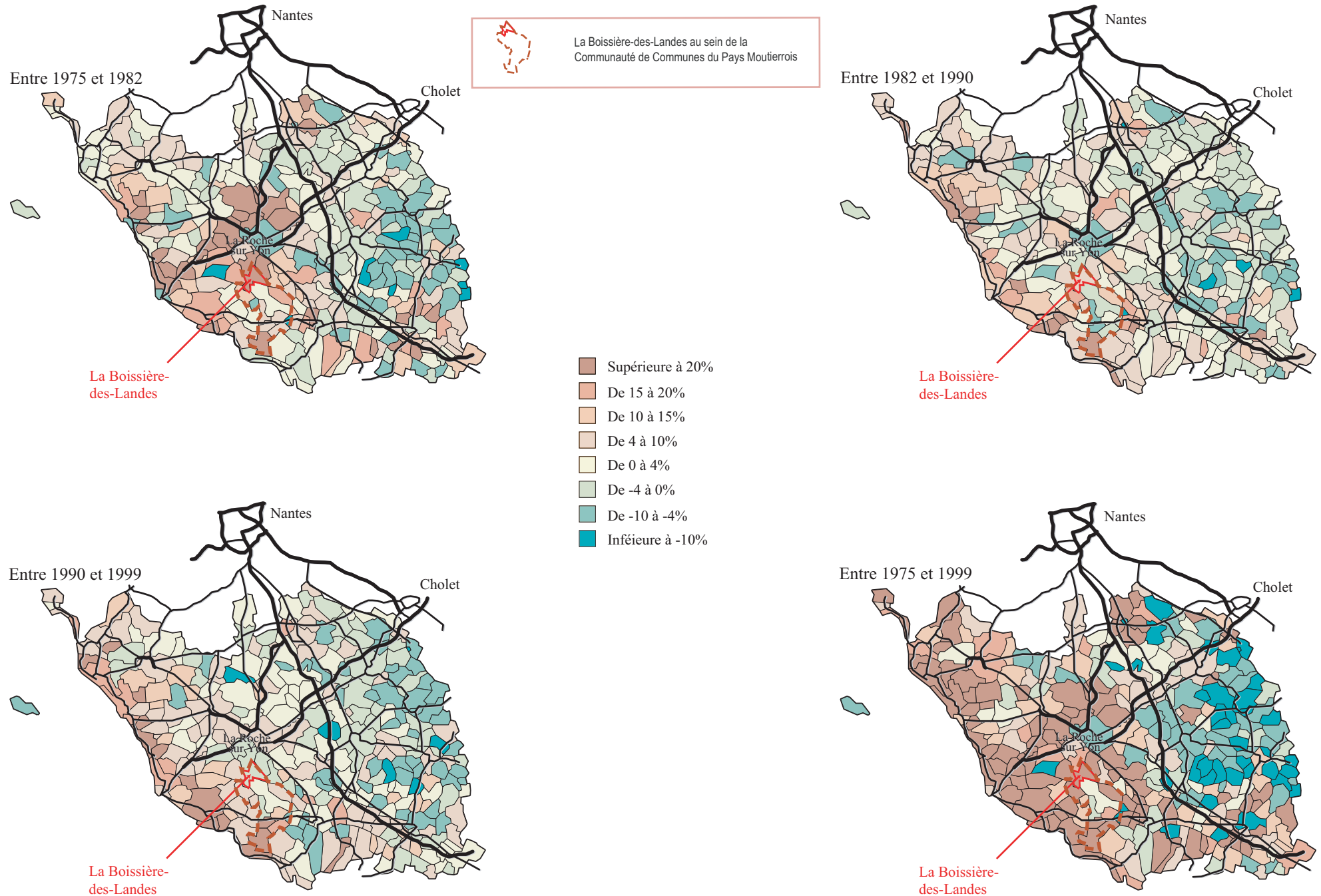
La Boissière-des-Landes au sein de la
Communauté de Communes du Pays Moutierois



Variation de la population due aux soldes naturels entre 1975 et 1999



Variation de la population due aux soldes migratoires entre 1975 et 1999

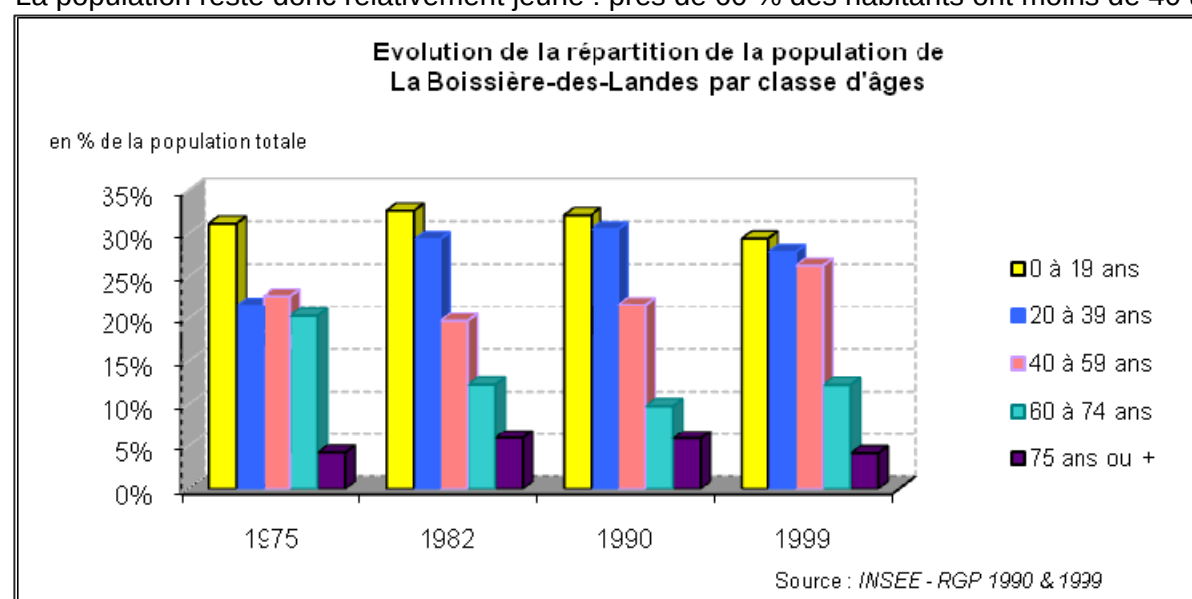


II. L'enjeu du maintien du renouvellement de population

2.1. Une commune encore très jeune mais concernée par un certain vieillissement de sa population

La baisse de l'indice de jeunesse observé depuis 1990, qui se traduit par le poids des moins de 20 ans par rapport aux autres catégories de population sur la commune de La Boissière-des-Landes, indique une tendance au vieillissement de la population (1,8 en 1999 contre 2 en 1990). Celui-ci reste toutefois modéré, car bien supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes (0,7) et du département (1) pour l'année 1999.

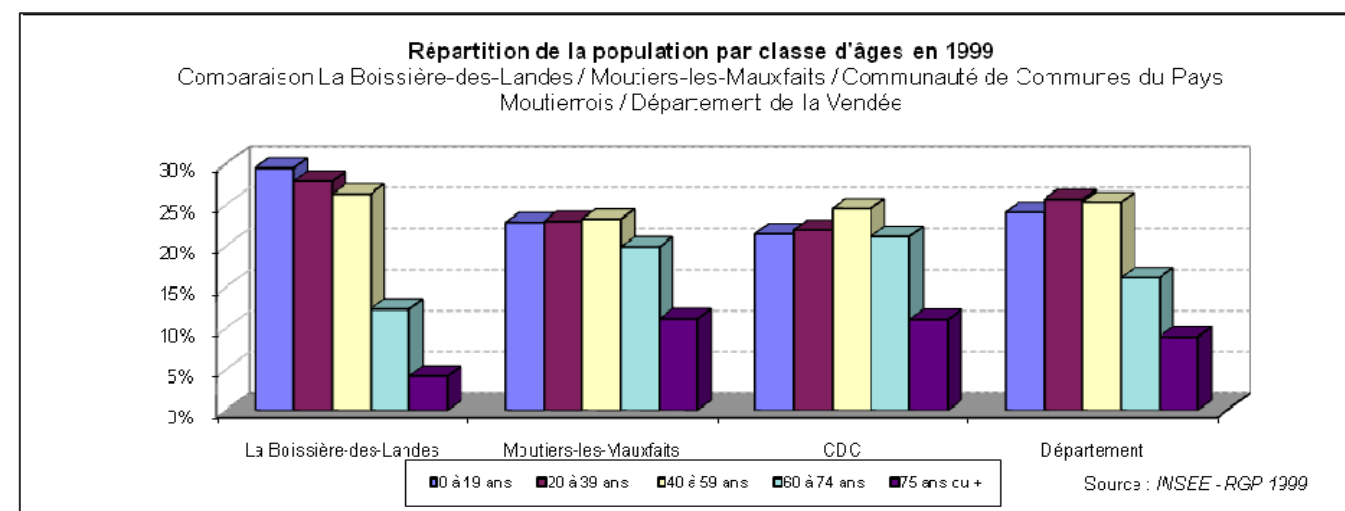
La population reste donc relativement jeune : près de 60 % des habitants ont moins de 40 ans.



Depuis 1982, la répartition de la population a évolué de la façon suivante :

- La part des moins de 20 ans au sein de la population suit une baisse régulière. Elle reste cependant la catégorie la mieux représentée sur la commune avec près d'un habitant sur trois.
- La classe d'âge des 20 à 39 ans ne progresse plus dans les années '90'. L'absence de glissement de la classe 0-19 vers les 20-39 ans indique notamment que les jeunes générations ont tendance à quitter la commune (recherche d'emploi, études, suivi du conjoint à l'extérieur de la commune, ...).
- Par contre, ce glissement générationnel s'opère de manière plus notable sur la génération suivante, en particulier du fait de la répercussion des apports migratoires de la fin des années '70' et du début des années '80'. La classe d'âge des 40-59 ans est ainsi celle qui a le plus augmenté depuis 1982 et il faut s'attendre à un glissement de cette tranche d'âge vers la génération des plus de 60 ans pour les prochaines années.
- Le nombre de personnes de plus de 60 ans demeure relativement stable sur la commune, en dépit d'une tendance nationale marquée par un vieillissement accéléré de la population.

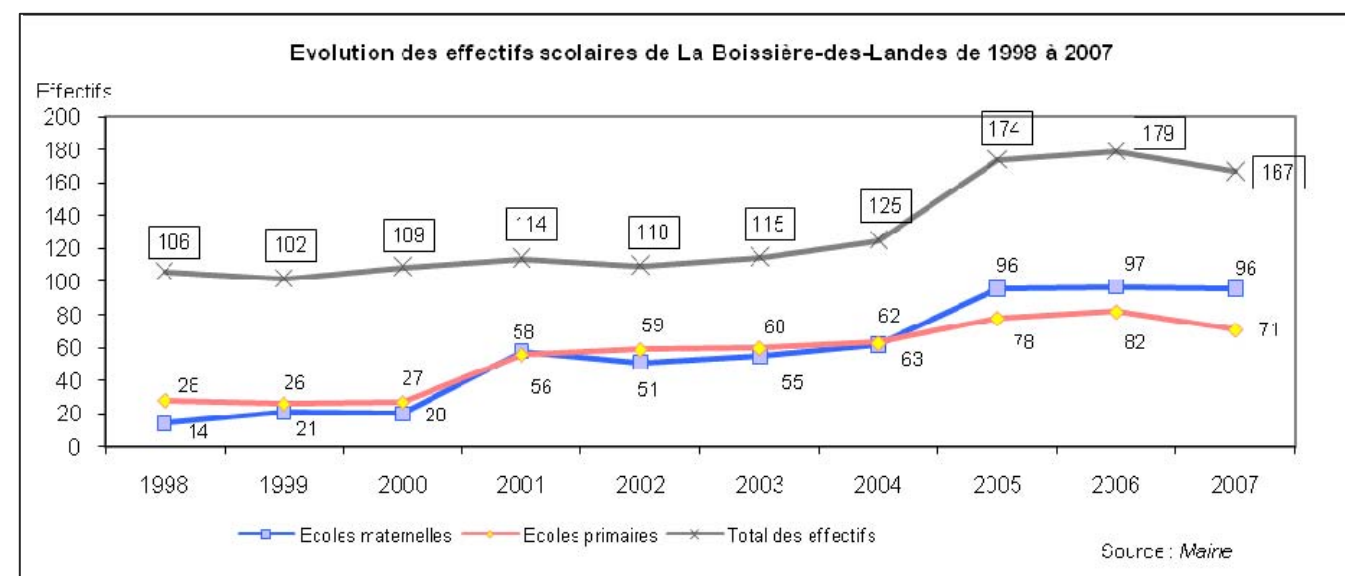
Au regard des valeurs enregistrées sur l'ensemble de la Communauté de Communes, La Boissière-des-Landes enregistre un vieillissement de population beaucoup moins marqué, bénéficiant de la dynamique de son statut de commune d'accueil d'une population de ménages souvent actifs, jeunes et en âge d'avoir des enfants. La commune se distingue ainsi par une part prépondérante des moins de 40 ans et par la moindre représentativité des plus de 60 ans (en deçà de 17 %, contre 32 % au niveau communautaire).



Le renouvellement des populations les plus jeunes constitue donc à la fin des années '2000' un enjeu essentiel pour amortir, voire contrer, ce phénomène de vieillissement engendré par le glissement retrouvé des générations.

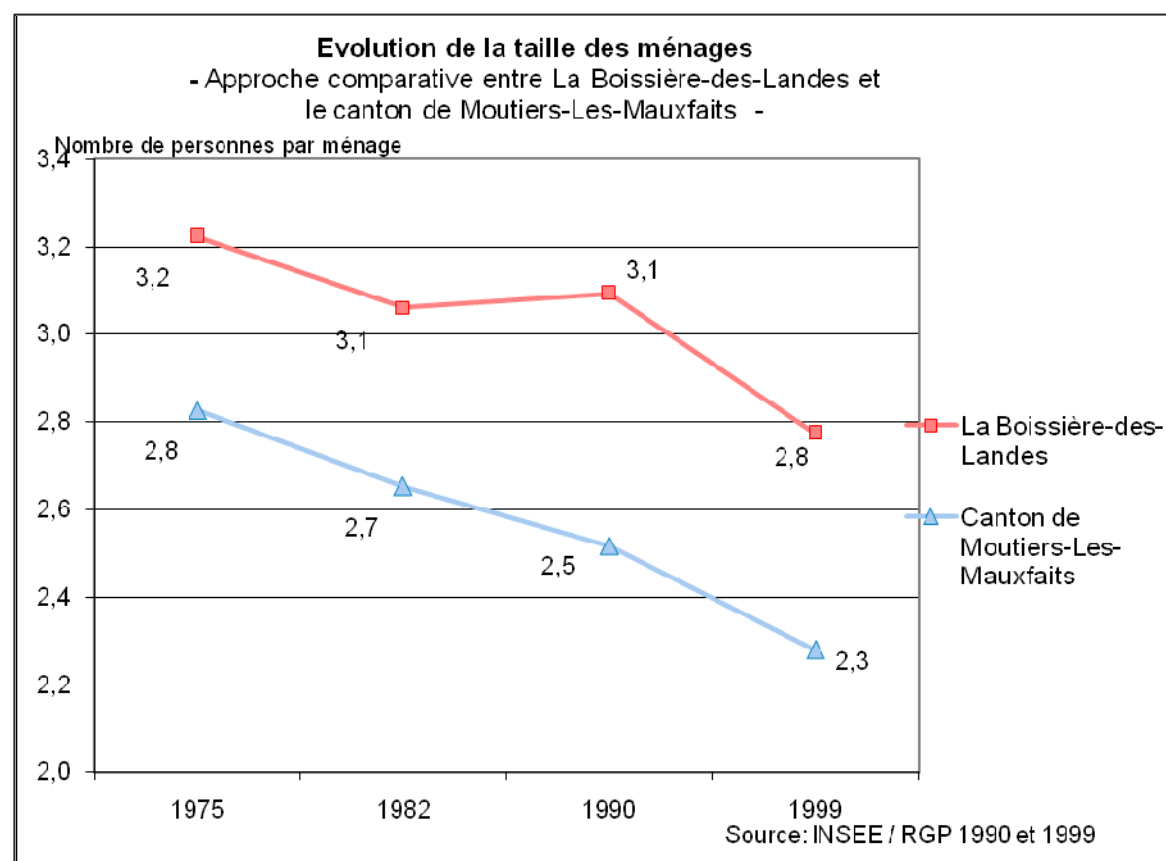
2.2. Un regain dans l'évolution des effectifs scolaires depuis les années 2000

Le niveau plus élevé des naissances enregistrées sur la commune depuis la fin des années 1990 et dans les années 2000 a favorisé un accroissement des effectifs scolaires, particulièrement ressenti en 2005 et 2006 (retombée du pic des naissances de 2000).



III. Composition des ménages : la famille encore très ancrée, malgré l'évolution de la cellule familiale

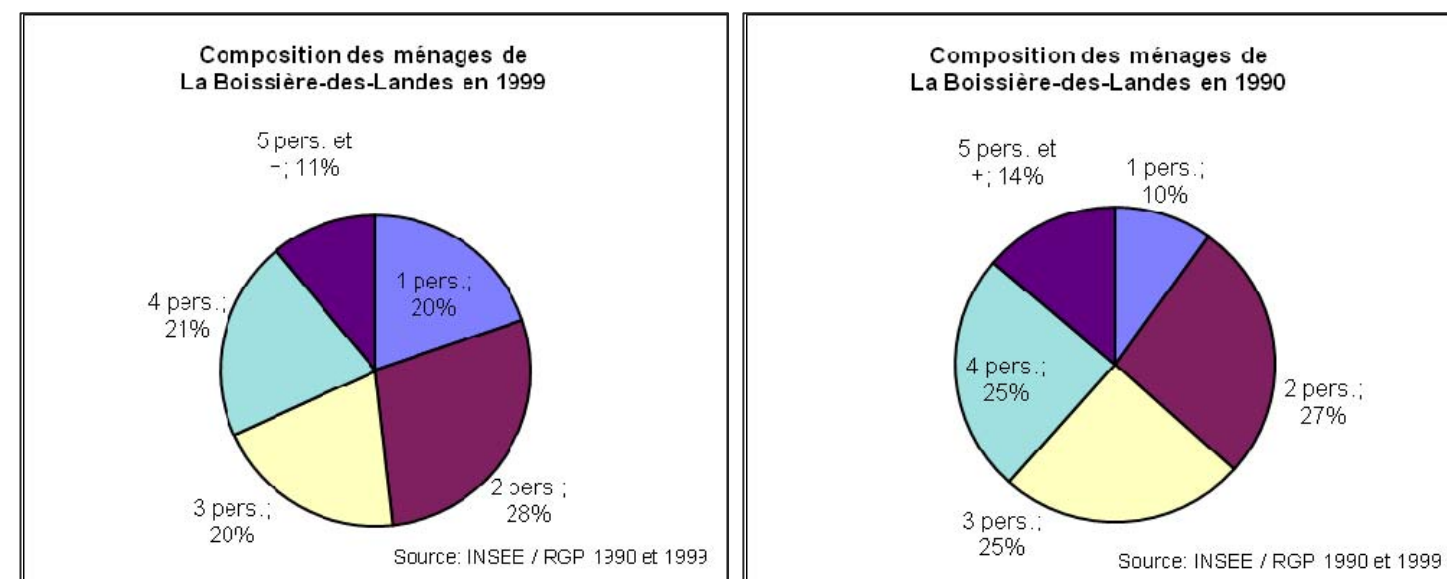
La commune de La Boissière-des-Landes n'est pas épargnée par le phénomène de "desserrement". Entre 1975 et 1999, le nombre de ménages a augmenté de 77 % (+170 ménages), tandis que la population totale ne progressait dans le même temps "que" de 52 %. La composition des ménages a par conséquent évolué de façon importante sur les 30 dernières années :



Près d'un ménage sur deux ne comprend désormais qu'une ou deux personnes contre seulement 37 % en 1990. Parallèlement, la part des grands ménages de 4 personnes et + a diminué de 7 points.

Le phénomène de desserrement, à l'origine de la réduction de la taille des ménages, reste toutefois modéré sur la commune du fait de l'accueil de ménages (plutôt jeunes) ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir, favorisant le maintien d'un nombre important de grands ménages.

D'après l'enquête de recensement de l'INSEE en 2005 et le recensement de 2006, la taille moyenne des ménages s'établirait à 2,6, témoignant à la fois du maintien d'une certaine tradition familiale mais aussi de la poursuite de la diminution du nombre de personnes par logement.



Le phénomène de décohabitation est global et concerne la majorité des communes.

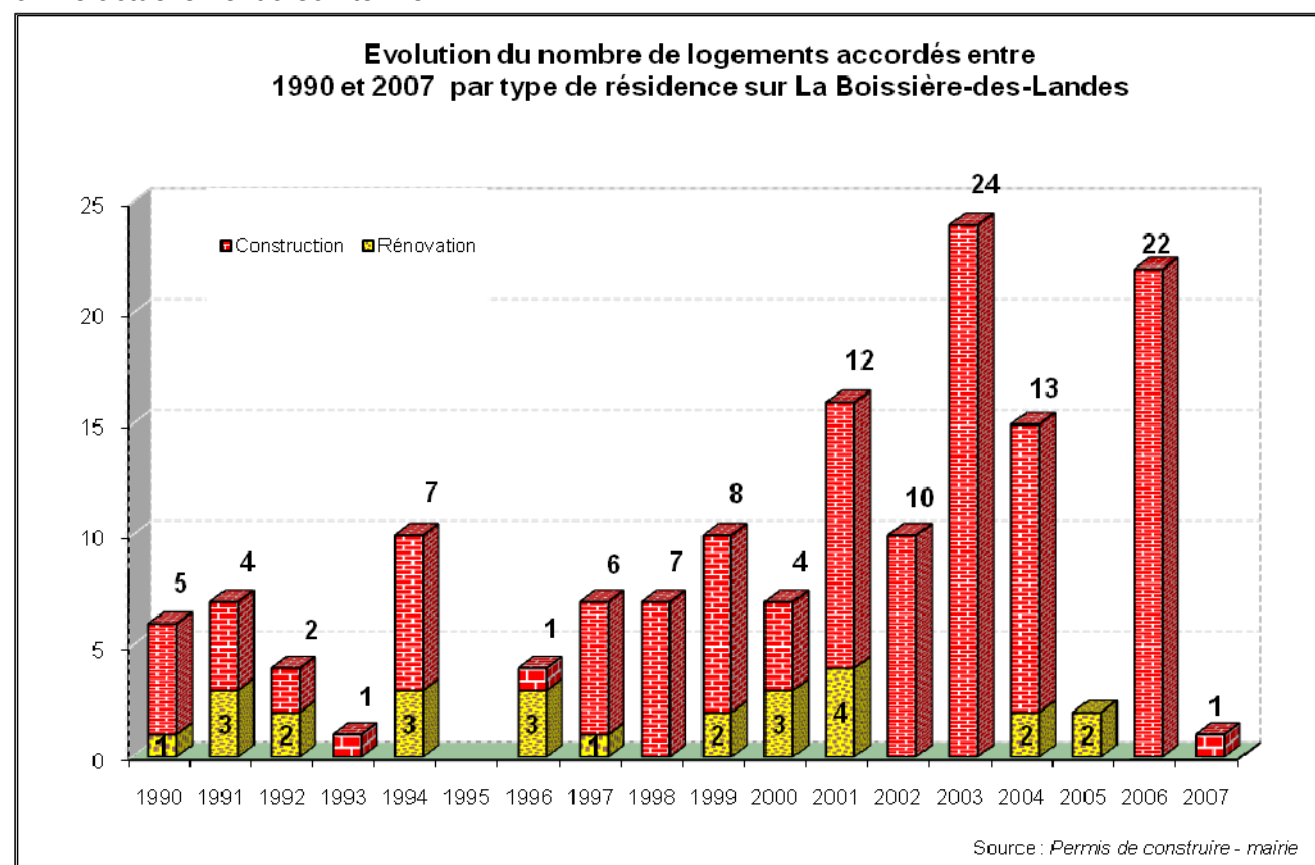
Sur La Boissière-des-Landes, le nombre de personnes moyen par ménages était plutôt élevé en 1975. En 1999, ce chiffre reste toutefois supérieur à la moyenne du canton de Moutiers-les-Mauxfaits : 2,8 contre 2,3 ainsi que celle de la communauté de communes (2,5). La décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "desserrement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Les mutations relatives à la composition de la cellule familiale devront donc trouver une traduction en termes d'adaptation de l'offre en logements, d'équipements et de services.

IV. Logements : un rythme de constructions soutenu qui confirme la dynamique démographique

4.1. Le nombre de logements a progressé à l'image de l'augmentation du nombre des ménages

La construction neuve assure pour l'essentiel l'accroissement du parc de résidences principales : entre 1990 et 2007, sur les 170 logements créés, 144 sont des constructions neuves. Sur 17 ans, le rythme moyen de la production est d'environ 10 logements par an en incluant les logements issus de la rénovation et ceux de la construction neuve. Le rythme s'est intensifié au cours des années '2000' avec une moyenne de 14 logements par an contre 8 à 9 par an dans les années '90'. Les pics de construction observés depuis 1990 coïncident avec la commercialisation d'opérations groupées d'initiative communale (en général des locatifs en lotissement communal). L'année 2003 voit la réalisation du lotissement du Clos de la Rochette (32 lots), et récemment le lotissement de la Maison Neuve (25 lots) comprend une opération d'H.L.M de 13 lots. La commercialisation de ces opérations arrive actuellement à son terme.

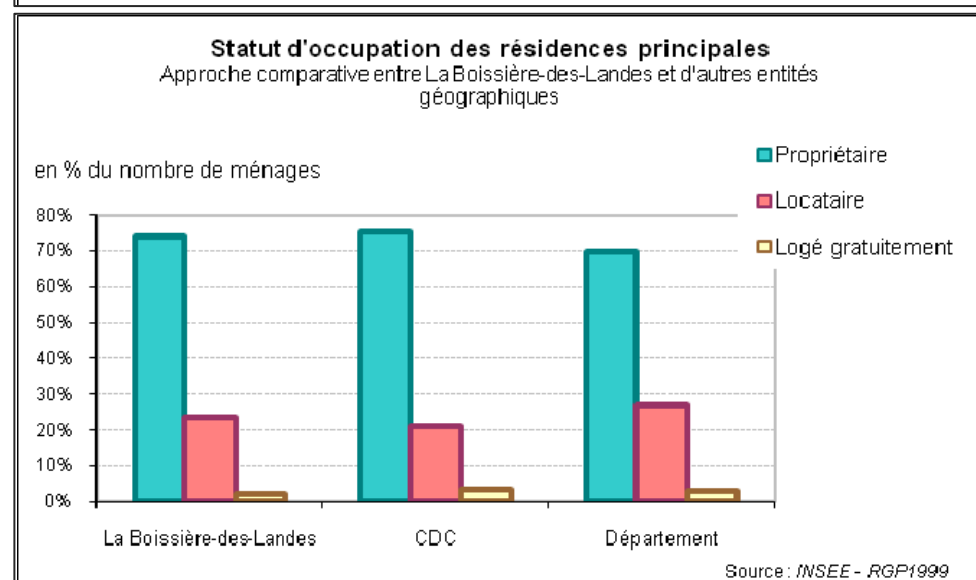
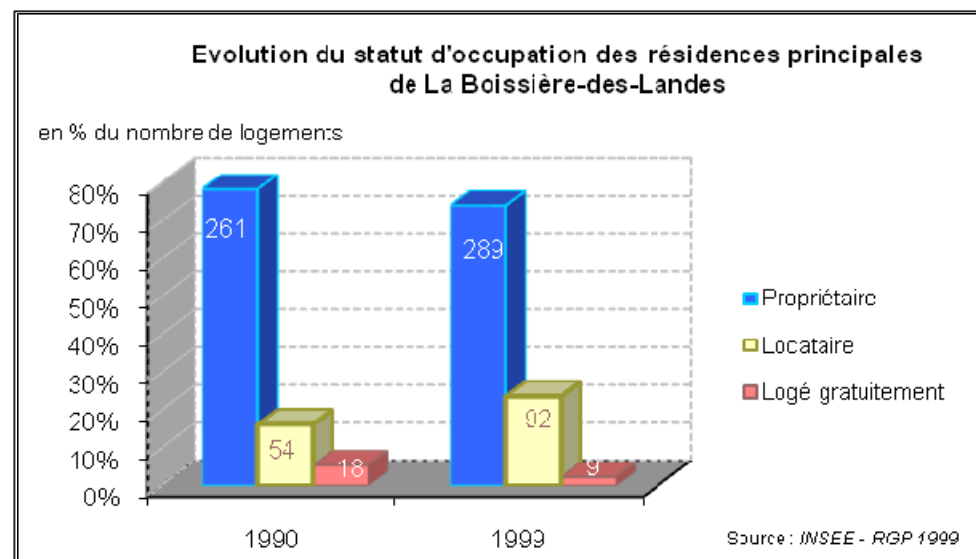


La reprise de bâtiments anciens par le biais de réhabilitations constitue un mode de développement équilibré, particulièrement économique en matière de consommation d'espace. Cependant, celui-ci présente des limites et ne peut que s'avérer rapidement insuffisant pour satisfaire les demandes à venir. Le développement de l'offre en constructions nouvelles s'avère donc nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages.

Le positionnement géographique avantageux de La Boissière-des-Landes, son dynamisme économique, et son cadre de vie privilégié en milieu rural exercent une attraction croissante sur la population yonnaise ou sur une population désireuse de s'implanter à proximité de La Roche-sur-Yon. Située à environ 15 minutes de la préfecture vendéenne, la commune bénéficie également d'un coût du foncier beaucoup moins élevé, le m² constructible en terrain viabilisé se négociant autour de 40 euros en moyenne.

Compte tenu du relatif éloignement par rapport aux centres urbains, le prix de vente des terrains viabilisés devrait rester très compétitif par rapport aux prix de ventes pratiqués aux abords de l'agglomération yonnaise ou sur le littoral. Par ailleurs la taille variable mais souvent plus conséquente des lots que celle offerte sur les grandes agglomérations devrait également favoriser l'attrait de ménages et ainsi faciliter la commercialisation des terrains constructibles.

4.2. Si demeurer sur La Boissière-des-Landes et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs témoigne de l'intérêt que peut susciter ce type de logement sur la commune



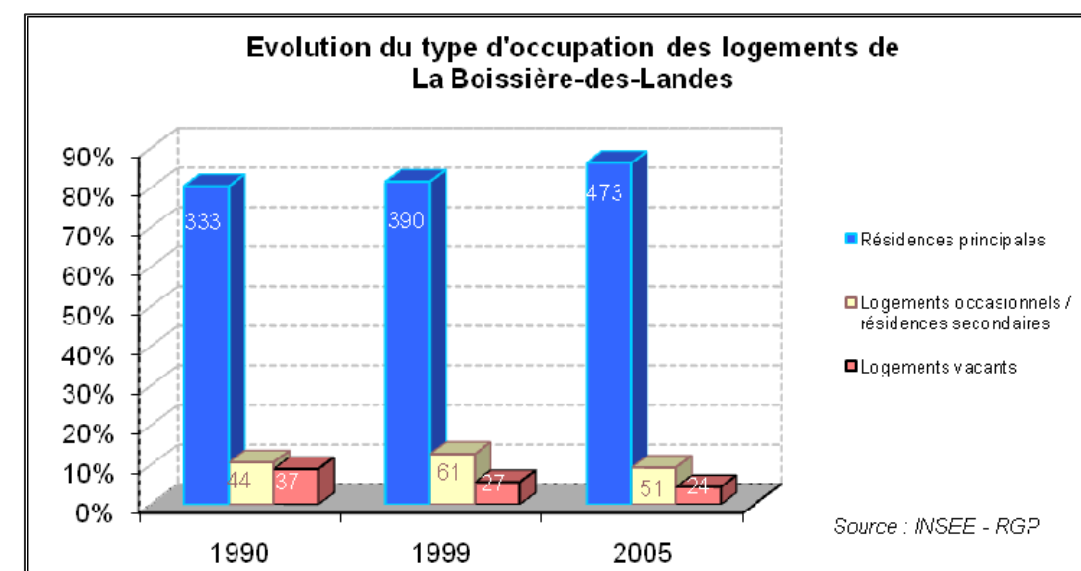
Environ 74 % des foyers occupant des résidences principales sont propriétaires. Corrélée à l'évolution du solde migratoire et de la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de personnes semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste l'accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1990 et 1999 (+28).

Pourtant, le nombre de locataires a également augmenté de façon notable de 1990 à 1999 : sous l'impulsion des opérations de logements locatifs H.L.M. (43 logements en 2008), communaux (3 en 2008) et d'initiatives privées. Près d'un logement sur 4 est occupé par un locataire en 1999. Leur part relative demeure néanmoins en deçà de la moyenne départementale mais supérieure à la moyenne intercommunale.

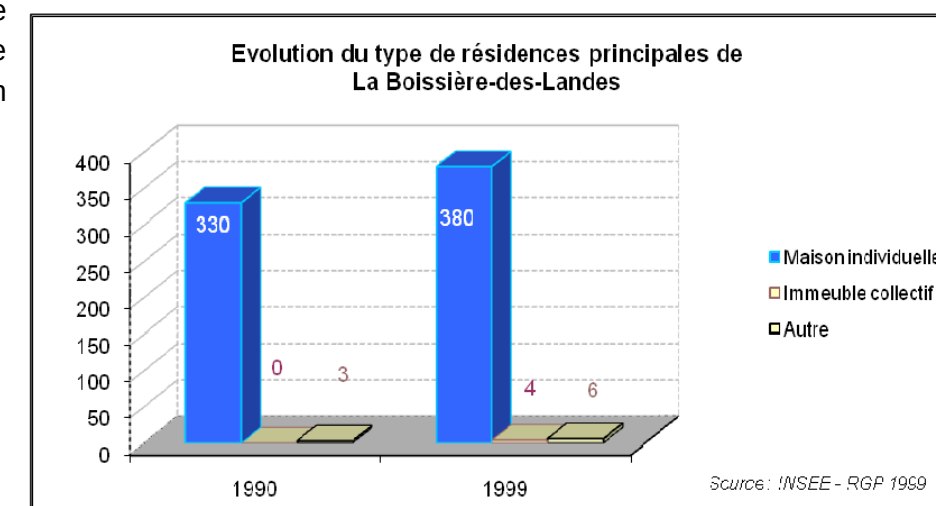
La demande en offre locative demeure constante sur la commune avec environ 4 demandes de location par semaine (source : *mairie* – 2005). Le logement locatif constitue bien souvent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des ménages qui se solde généralement par une démarche d'accession. L'offre de locatifs pourra être développée dans ce sens.

4.3. Habiter sa propre maison : un parc quasi uniquement composé de maisons individuelles

En 2005, le parc compte 473 résidences principales qui constituent 86 % du parc total de logements. Même si elle s'atténue, la proportion de résidences secondaires mérite d'être soulignée. Elle témoigne en effet de l'intérêt du cadre de vie, à proximité du littoral, que suscite la commune. Le nombre de logements vacants (24 en 2005) semble s'expliquer par la vétusté et l'ancienneté d'une partie du parc.



Le parc de logements de la commune est presque exclusivement composé de maisons individuelles et sa croissance repose essentiellement sur la construction de ce type de résidence. Sur les 140 nouvelles résidences principales implantées entre 1990 et 2005, seulement 3 sont des immeubles collectifs. Les ménages vivant dans des immeubles collectifs représentaient en 1999, 1% de l'ensemble des ménages (0,6 % en 2005). Le faible nombre de collectifs témoigne du développement du locatif en maison individuelle.



4.4. Un parc de logements plutôt ancien

4.4.1. Un logement sur trois a plus de 50 ans

Près d'un logement sur trois a été construit avant 1949. Cette proportion est inférieure à celle observée au niveau de la communauté de commune (35 %) mais se révèle être supérieure à celle du département (25 %).

Sur la commune de La Boissière-des-Landes comme sur la communauté de communes, la construction neuve d'après-guerre connaît un essor très limité. En effet, seulement 12 % des logements ont été construits à cette période pour La Boissière et 16 % pour la communauté de communes alors que sur le département, la part s'élève à 28 %.

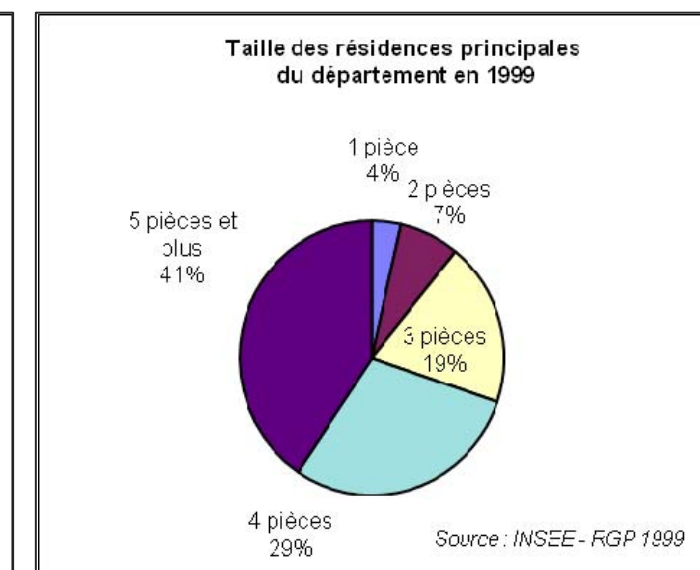
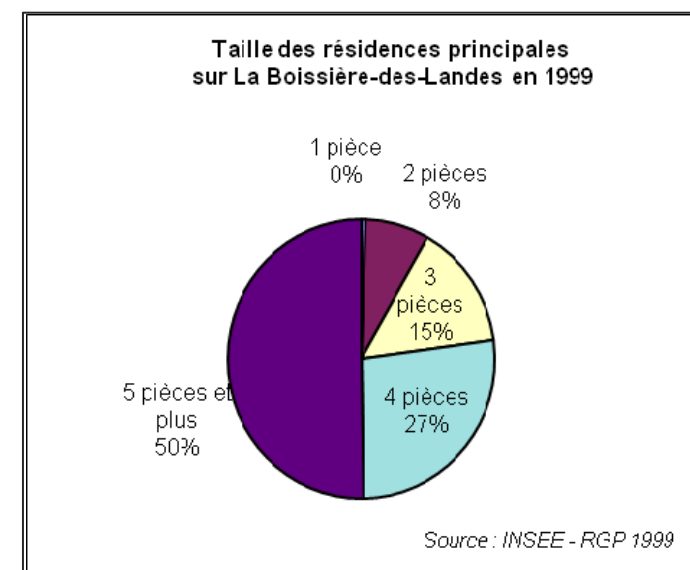
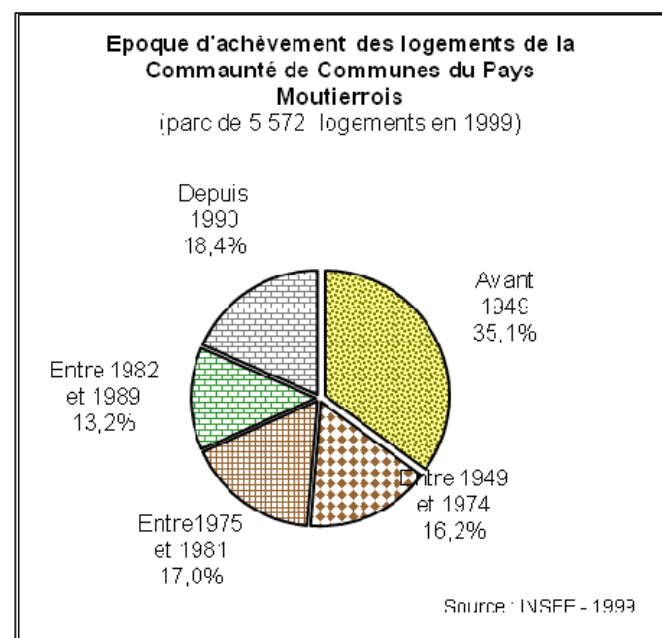
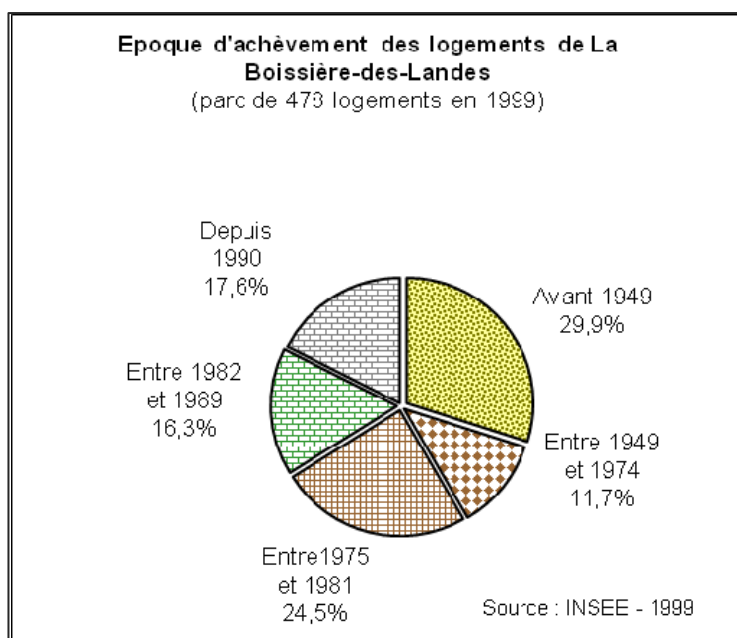
La construction s'intensifie à partir de la fin des années '70' avec l'arrivée de populations nouvelles : le quart des logements date de cette période en 1999, contre 17 % à l'échelle communautaire ou départementale. La construction est d'autant plus active entre 1975 et 1981 qu'elle doit rattraper un déficit engagé lors de l'après-guerre.

4.4.2. Des logements de taille importante pour des ménages de taille de plus en plus réduite

La commune de La Boissière-des-Landes offre en moyenne des logements de taille légèrement supérieure à celle de l'ensemble des communes de la communauté de communes ou du département. On peut noter sur la commune une part plus importante de grands logements composés de 5 pièces et plus : il représente 49 % du parc total contre 41 % au niveau de la communauté de communes. Concernant les autres typologies de logements, les répartitions s'opèrent de façon comparable.

La taille des résidences principales n'a que très peu évolué entre 1990 et 1999. La taille conséquente des logements est principalement héritée de leur typologie dominante, à savoir des habitations de type presque exclusivement individuel (99 % des résidences principales).

Le parc de logements peut par conséquent se révéler relativement peu adapté à l'évolution récente des ménages composés notamment de 20 % de personnes seules.



V. Une vie économique largement influencée par la proximité du pôle yonnais

5.1. Une progression constante du nombre d'actifs

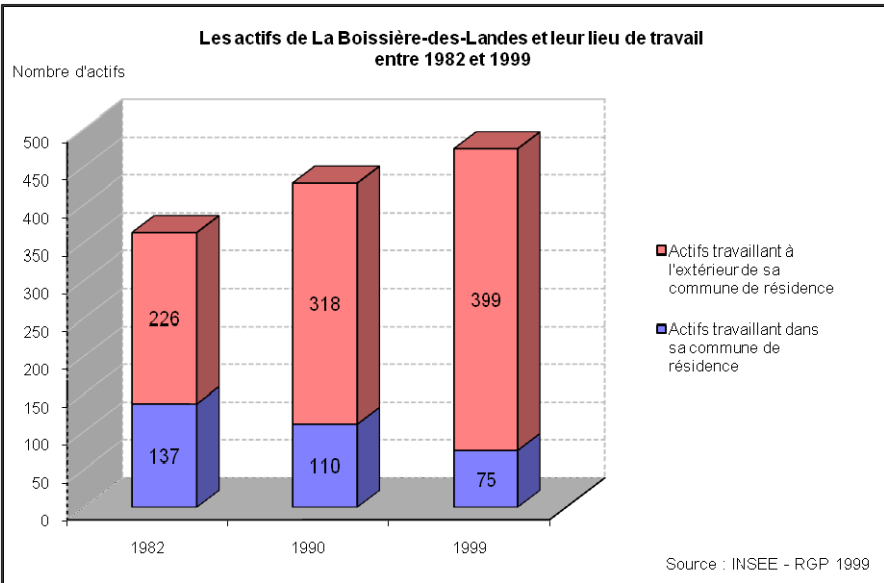
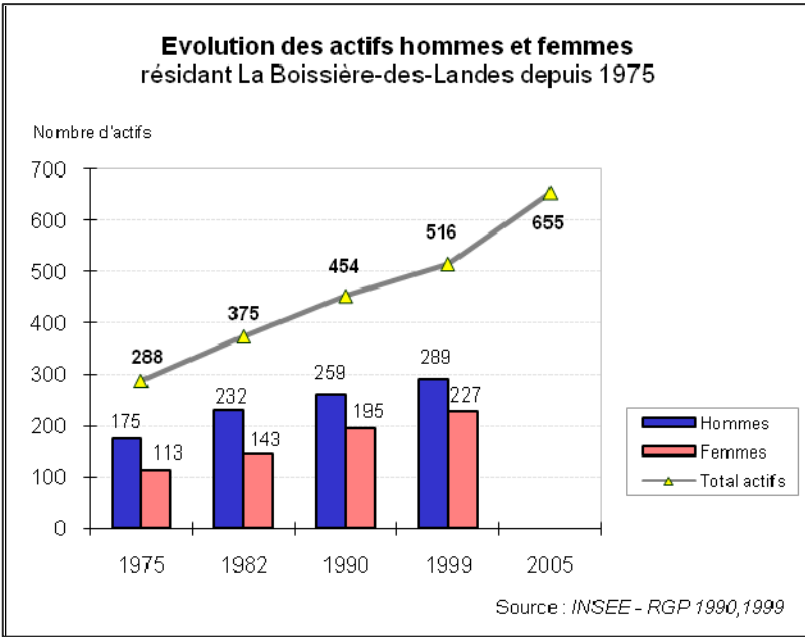
La commune de La Boissière-des-Landes offrait près de 110 emplois sur place en 1999 (dernières données disponibles auprès de l'INSEE). L'emploi agricole s'y avère ici prépondérant, le tissu commercial reste peu développé (un bar-tabac-presse et un salon de coiffure), mais depuis 1999, l'accueil d'entreprises sur la zone artisanale des Acacias a accru le nombre d'emplois sur La Boissière-des-Landes. Seulement 28 salariés venaient de l'extérieur pour travailler sur la commune en 1999, témoignant d'un faible rayonnement du tissu économique communal, mais le nombre d'emplois localisés sur le territoire communal certes limité ne peut occulter le potentiel d'attraction économique de La Boissière-des-Landes lié à son positionnement sur la RD 747 et à portée de l'agglomération yonnaise.

La commune reste dépendante du dynamisme du pôle d'emplois yonnais.

Le contournement Sud de la Roche-sur-Yon avec échangeur à hauteur des Clouzeaux devrait favoriser la mise en place de nouvelles activités, à proximité de la commune de La Boissière.

La population active occupée a progressé de 27 % entre 1999 et 2005, soit une croissance en proportion plus rapide que celle de la population communale enregistrée sur la même période (12 %), témoignant de l'attractivité de la Boissière-des-Landes pour l'accueil de ménages actifs. En 2005, la commune compte 655 actifs, soit 54% de sa population.

L'augmentation de la population active entre 1990 et 2005 coïncide avec l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire boissiérois, actifs travaillant de plus en plus en dehors de la commune. En 1999, seulement 38 personnes étaient recensées au chômage, soit un taux de 5,8 %.



5.2. Une augmentation continue des déplacements domicile-travail depuis 20 ans

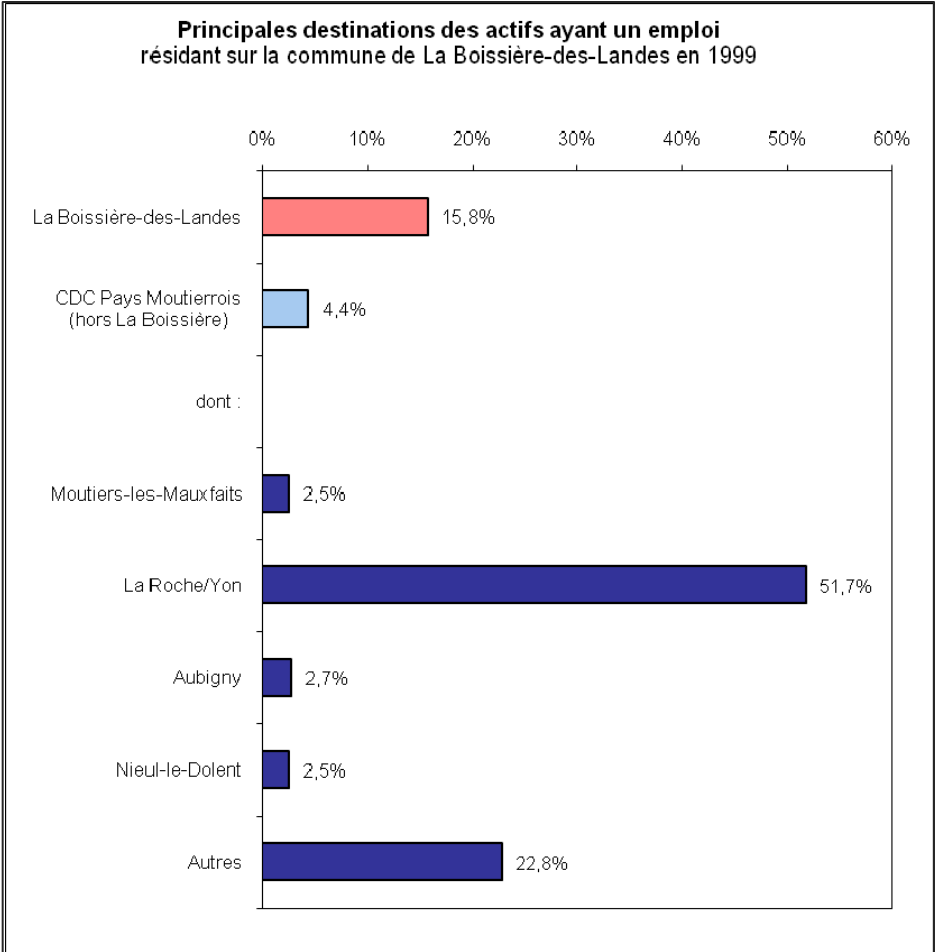
Emplois sur La Boissière-des-Landes				
Source : INSEE, RGP 1999.				
	1990	1999	Evolution 90/99	
			v.a.	%
Population active ayant un emploi	428	474	46	11%
Dont travaillant sur la commune	110	75	-35	-32%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	318	399	81	25%
Entrées (actifs d'autres communes)	42	38	-4	-10%
Nombre d'emplois sur la commune	152	113	-39	-26%

En 1999, seulement 16 % des actifs occupant un emploi et résidant sur la commune de La Boissière travaillent sur le territoire communal.

En contrepartie, plus de 8 actifs sur 10 exercent une activité à l'extérieur de la commune.

Plus de la moitié des actifs part travailler sur le pôle yonnais, ce qui reflète bien le pouvoir attractif de la capitale vendéenne. ¼ environ exerce sa profession dans un rayon relativement proche, circonscrit aux communes membres de la Communauté de Communes mais aussi Aubigny et Nieul-le-Dolent, autres communes limitrophes. Au sein de la communauté de communes, le pôle de Moutiers-les-Mauxfaits se distingue légèrement (2,5 % des actifs).

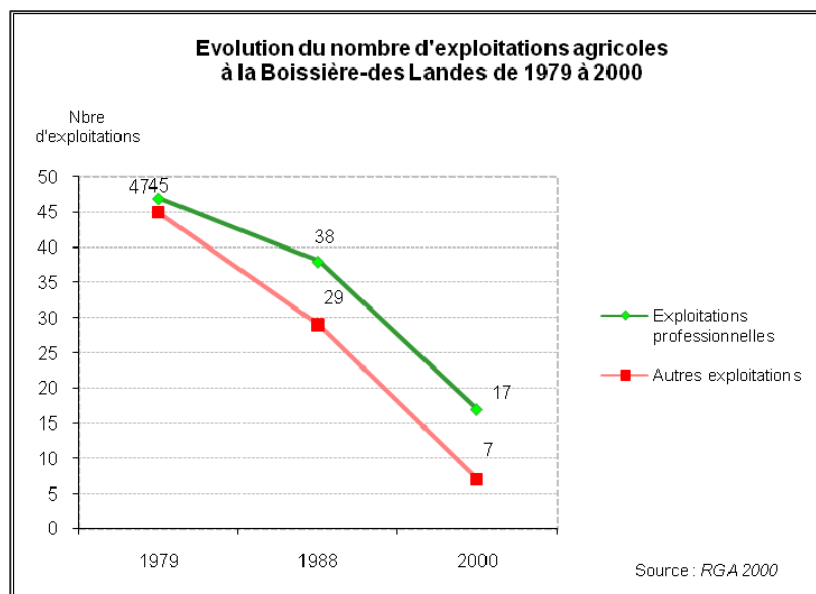
Indépendamment de la progression de son taux d'activité, la commune est sujette à un accroissement progressif des flux pendulaires de type "domicile-travail". Le nombre d'actifs travaillant à l'extérieur a ainsi augmenté de 25 % au cours des années '90' (de 62 % en 1982 à 84 % en 1999). Le développement de la mobilité est une tendance générale qui peut être observée à l'échelle nationale : la hausse de la motorisation des ménages, la double activité, la spécialisation accrue des emplois, des choix d'implantation de l'habitation (liés au prix de l'immobilier et du foncier, au cadre de vie, etc.) se révélant être des facteurs déterminants en faveur de la délocalisation du lieu de vie par rapport au lieu de travail.



5.3. Une activité agricole toujours très présente dans l'économie locale, en dépit d'une baisse notable du nombre d'exploitations

Plus de la moitié des exploitations agricoles ont disparu en une vingtaine d'années :

Alors qu'elle comptait 47 exploitations en 1979, la commune n'en recensait plus que 17 en 2000 et 15 exploitations professionnelles (11 individuelles et 4 sociétaires) en 2008.



Alors que le nombre d'exploitations a été considérablement réduit en 20 ans (baisse de 68 %), leur taille (au regard de la surface moyenne par exploitation) a dans le même temps été multiplié par 2,5 (soit plus que la moyenne départementale qui a été multipliée par 2).

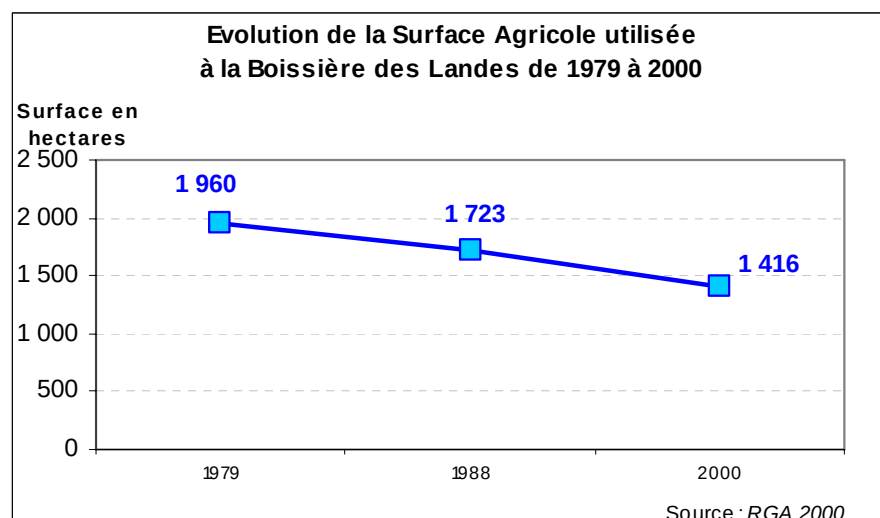
Sur la Boissière en 2008, les exploitations couvrent en moyenne 87 hectares (85 ha en 2000 contre 69 ha à l'échelle du département).

La restructuration des entreprises agricoles : les exploitations sont concernées par une nette diminution de leur SAU totale ces trente dernières années mais à l'avenir par des besoins croissants en surface agricole

La surface agricole utile (SAU) des exploitations de La Boissière-des-Landes a diminué depuis 1979 (- 28 % en 20 ans), mais elle tend aujourd'hui à se stabiliser voire à augmenter. En 2008, la surface agricole équivaut à 1 553 ha, représentant 65 % de la superficie totale communale.

Les entreprises agricoles "boissiéroises" utilisent 1 300 ha.

Bien que le nombre d'exploitations soit en constante diminution, l'activité agricole demeure essentielle à l'économie de la commune. En pleine mutation, le monde agricole fait actuellement l'objet d'une profonde restructuration qui modifie le profil des exploitations.



Celles-ci, plutôt orientées vers l'élevage, doivent à fois développer des pratiques extensives, respectueuses de l'environnement, donc suffisamment conséquentes (notamment en surface) pour être viables.

Une terre d'élevage, demandeuse de surface

Source : RGA 2000

Utilisation du sol	Nombre d'exploitations			Superficie en ha		
Commune de La Boissière-des-Landes	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Céréales	57	40	15	206	289	322
Fourrages en culture principale	74	55	20	1 706	1 353	957
Superficie toujours en herbe	71	50	19	679	519	203
Fleurs et légumes frais	3	c	0	2	c	0
Superficie Agricole Utilisée	91	67	24	1 960	1 723	1 416
Terres labourables	70	50	18	1 251	1 187	1 208
Blé tendre	46	32	6	134	110	68
Oléoprotéagineux		6	5		37	64
Maïs (total)	54	39	15	197	382	268
Prairies temporaires	60	40	16	691	528	608
Vignes	69	33	9	21	9	3

La surface agricole utile totale a fortement diminué ces trente dernières années, mais la superficie des terres labourables n'a quant à elle que légèrement diminué par rapport à 1979, au bénéfice de la culture de céréales.

Alors que l'agriculture reste essentiellement tournée vers l'élevage (cf. tableau ci-dessous), la superficie de terrains consacrés aux fourrages ou de ceux toujours en herbe a sensiblement baissé, au bénéfice de cultures plus céréalières mais aussi des prairies temporaires qui se sont accrues entre 1988 et 2000. L'économie agricole boissiéroise repose pour l'essentiel sur une **activité d'élevage**, en particulier de bovins (8 exploitations sur 15 concernées), mais aussi de caprins qui se retrouvent sur 20 % des exploitations.

Source : RGA 2000

Cheptel	Nombre d'exploitations			Effectifs		
Commune de La Boissière-des-Landes	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Vaches laitières	36	8	non publié	295	158	non publié
Vaches nourrices	51	30	13	628	655	677
Total bovins	63	39	15	2 735	2 549	2 015
Total porcins	21	13	0	28	15	0
Total volailles	76	52	14	1 029	9 673	85 692
Total équidés	4	5	3	4	13	33
Total Chèvres	15	7	6	128	456	808
Total brebis mères	7	5	non publié	339	150	non publié

Concernant l'élevage bovin, 6 exploitations conservent en 2008 des troupeaux allaitants, une seule un troupeau laitier, 2 exploitations associent à l'élevage bovin une autre production spécialisée.

Le cheptel de vaches nourricières par contre, a progressé alors que le nombre d'exploitations pratiquant ce type d'élevage a diminué entre 1979 et 2000. L'élevage prend donc le pas sur la production laitière.

L'élevage avicole connaît une intensification. Il se concentrait en 2000 sur 14 exploitations. La taille des exploitations a par conséquent augmenté. Les exploitations moins nombreuses, mais plus importantes produisent davantage qu'auparavant.

La restructuration poursuivie des exploitations agricoles boissières : des exploitants assez jeunes, garants du maintien d'une agriculture dynamique, qui a su se renouveler pour se pérenniser

Les exploitations agricoles se sont largement restructurées ces dernières décennies, pour de doter d'outils de production plus performants, de surfaces plus conséquentes et espérer s'assurer ainsi d'une viabilité pour ces prochaines années.

Cette restructuration s'est traduite par un renouvellement des structures d'exploitation, où les exploitants âgés entre 35 et 49ans représentent les trois quarts d'entre eux en 2008.

Seuls 4 exploitants (à savoir 22 % des exploitants) ont plus de 50 ans.

Mais cette nouvelle répartition par âge des exploitants, si elle semble assurer le maintien d'entreprises agricoles pour les dix prochaines années à venir (en raisonnant à l'échelle du présent P.L.U.), soulève la question du devenir de ces structures et de l'agriculture boissière à plus long terme.

Un seul jeune exploitant de moins de 35 ans est recensé sur la commune en 2008.

Néanmoins, tandis qu'un arrêt d'exploitation est prévu en 2007, 3 installations sont prévus en 2008 et 3 projets d'installation sont connus à ce jour.

Celles-ci laissent entrevoir des perspectives favorables à la reprise et au renouvellement des exploitations, participant à l'économie locale et garantes de l'entretien du paysage boissierois.

Le maintien de l'économie agricole :
un des enjeux forts du projet de développement durable du territoire boissierois

Le projet de P.L.U. doit anticiper dès à présent cette problématique du renouvellement nécessaire des exploitations à long terme, en veillant à maintenir les conditions de fonctionnement et de développement d'entreprises, essentiellement liées à l'élevage, de plus en plus orientées vers des pratiques moins intensives, respectueuses de l'environnement et qui devraient rester "demandeuses" de surfaces à l'avenir.

Chapitre 3 :

**L'affirmation de l'identité boissiéroise :
mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal**

I. Occupation du sol et organisation de l'espace

1.1. Un territoire rural, encore très agricole

Sur une superficie communale de 2 374 hectares (au présent document d'urbanisme), l'espace destiné aux activités agricoles (par le P.L.U.) constitue l'essentiel de la superficie communale, à savoir : 1999,5 hectares, soit environ 84,2 % de la surface communale.

A titre indicatif, l'ensemble des espaces agricoles définis en 2008 par le P.L.U. couvre une surface en légère diminution par rapport à celle relevée par le POS de 2005 : 2000 ha sont classés en zone agricole contre 2227,8 ha auparavant (en zone NC au POS).

Cette diminution résulte pour l'essentiel de l'intégration de 176 ha d'espaces à dominante agricole à la zone naturelle dite zone N, afin de préserver l'intérêt paysager et/ou écologique de certains secteurs. Par ailleurs, une partie de terrains agricoles est aussi réservée à l'extension de la carrière localisée au Nord-Est de la commune.

Enfin, 56,1 hectares de terres agricoles sont dédiés à l'urbanisation soit pour la création de futurs quartiers d'habitat, de futures zones de loisirs ou d'activités. Sur ces 56,1 hectares, seuls 13,6 ha sont ouverts de suite à l'urbanisation, le reste étant programmé à plus long terme.

Ainsi, le territoire boissierois maintient une forte activité agricole, comme l'illustre la carte d'occupation des sols ci-après.

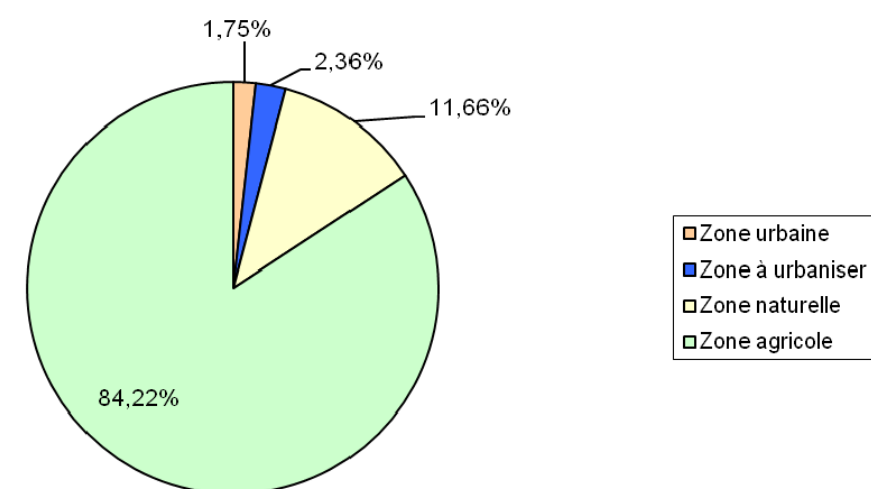
Bordé ou arrosé de cours d'eau, ceinturé de vallées (notamment celle du Graon à l'Est), le territoire de La Boissière-des-Landes présente aussi une certaine diversité et richesse d'espaces 'naturels', qui impose une prise en compte et une préservation par le document d'urbanisme. Leur surface effectivement intégrée à la zone N (ancienne zone ND au POS) a d'ailleurs augmenté (+176 hectares), représente 276,9 hectares au PLU.

Ce zonage traduit la reconnaissance de secteurs à forte sensibilité naturelle, concernant des boisements, ou veillant à en préserver les milieux aquatiques et humides et la ressource en eau, en particulier l'eau destinée à la consommation humaine de la retenue du Graon à l'Est de la commune.

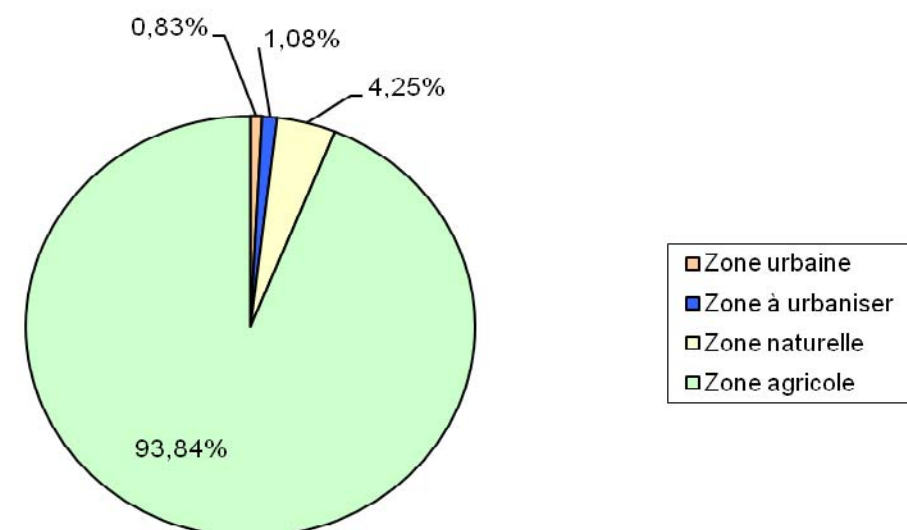
Sur ce territoire à forte valeur agricole et naturelle, les espaces urbanisés demeurent encore relativement limités et circonscrits dans l'espace. Ils se concentrent en premier lieu sur le bourg, mais se sont relativement disséminés sur le territoire à travers les principaux hameaux (La Glorandière à l'Est, la Poiraudière au Nord en limite d'Aubigny, Langlais au Sud voire La Poterie à l'Ouest) et à travers les nombreux lieux-dits (souvent agricoles ou anciennement liés à des sites d'exploitation agricole).

Résultant d'un découpage administratif particulier de la commune, le bourg de La Boissière-des-Landes présente un positionnement plutôt excentré par rapport au reste d'un territoire, même s'il profite de la proximité de l'intersection de la RD 12 avec la RD 747 (sur le site urbain de l'Epinette), qui représente globalement le centre de gravité du territoire communal.

Occupation du sol sur La Boissière-des-Landes en 2008



Occupation du sol sur La Boissière-des-Landes en 2005



COMMUNE DE LA BOISSIERE-DES-LANDES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols

Espaces urbanisés

- Dense : centre ancien
- Diffuse : villages, hameaux
- Espaces d'activités économiques

Espaces agricoles et boisés

- Exploitations agricoles
- Espaces de prés et cultures
- Château d'eau
- Carrière
- Ancienne mine d'ardoises
- Principales haies
- Espaces boisés
- Centre équestre

Principales voies

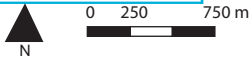
- Voies primaires
- Voies de desserte interurbaine
- Voies de desserte locale

Cours d'eau

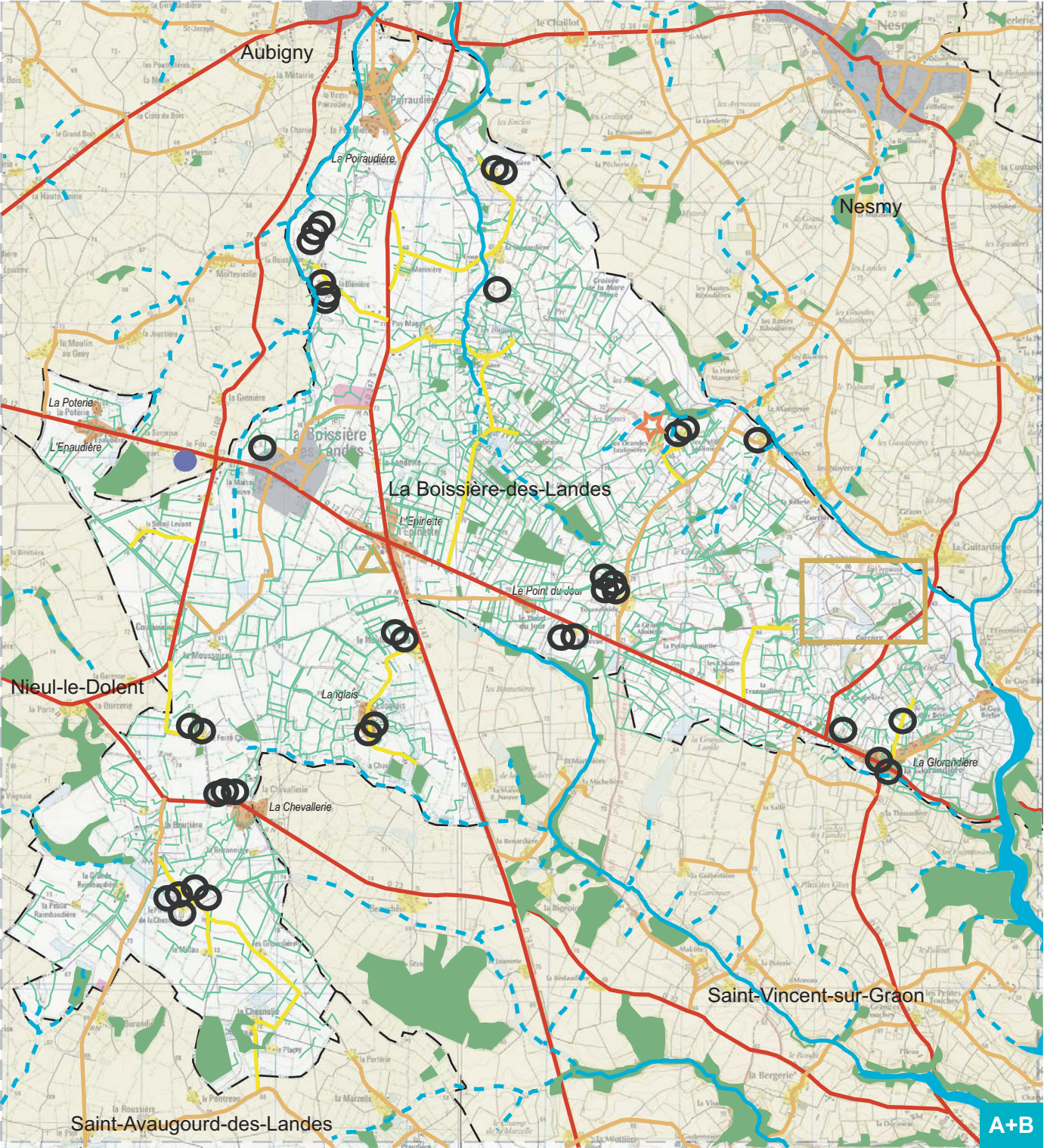
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire

Repères

- Périmètre de la commune



Fond : Carte IGN 1 / 25 000



1.2. L’organisation spatiale urbaine

L’armature urbaine de La Boissière-des-Landes trouve son équilibre sur :

- un bourg, plutôt décentré sur la commune, dont le développement s’est vite heurté sur sa façade ouest, à la vallée de la Soivre, marquant la limite communale, au site d’intérêt patrimonial et paysager du Logis et à la présence de bâtiments d’exploitations agricoles, amenées aujourd’hui à cesser leur activité ;
- des hameaux bien constitués et reposant sur une structure bâtie ancienne, bien répartis sur le territoire, que ce soit à l’Est (l’Epinette, presque rattaché au bourg, la Glorandière), au Sud (Langlais), au Nord (La Poiraudière),
- des hameaux plus restreints et des lieux-dits qui étaient souvent liés à des exploitations agricoles ou qui se sont renforcés par une urbanisation diffuse qui s’est surtout réalisée à partir des années ‘70’.

1.2.1. Les formes urbaines

- a. *Le coeur ancien du bourg de La Boissière-des-Landes, ramassé et décentré par rapport au restant du bourg, un noyau ayant conservé toute son authenticité*

Le noyau urbain originel s’est tout d’abord structuré autour de la Place de l’église – cf. photo ci-contre - (réalisée dans l’axe du Logis fermant ainsi l’espace public) et face au Logis, jadis ancienne commanderie hospitalière, édifié en léger retrait de l’axe que constitue l’actuelle RD 12.

Le centre-bourg originel, raccroché à la rue de la Fontaine (RD 12) par la rue de la Poste, s’est ensuite développé le long de ces voies structurantes, autour du carrefour principal de la rue de la Poste et de la rue de la Fontaine.

Le centre ancien est relativement modeste et caractérisé par un parcellaire très resserré et des constructions contiguës alignées sur rue, édifiée sur deux niveaux, plus rarement de plain pied, comme l’illustrent les clichés photographiques ci-contre, Place de l’église et rue de la Poste.



Malgré sa densité parcellaire et bâtie, ce noyau urbain ancien a su maintenir de petits îlots d’espaces verts, constitués le plus souvent de jardins, de potagers privatifs agrémentant les arrières des habitations.

La trame plutôt dense du centre ancien contraste avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées à sa périphérie.

b. Les extensions récentes de l’agglomération principale

Les extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d’abord développées le long des voies de communication secondaires, au "coup-par-coup", avant de prendre la forme d’opérations groupées (lotissement du Pron dans les années ‘80’) et de rejoindre parfois d’anciens écarts tels que les fermes de la Rochette et de Maison neuve.

Le développement urbain s’est ensuite exclusivement orienté vers le Nord-Est et en direction de la RD 747, à l’Est d’une voie qui se prolonge vers la zone d’activités des Acacias depuis le bourg, formant une alternative à la rue de la poste pour rejoindre la RD 747. A l’Ouest, la présence d’exploitations agricoles, de la vallée de la Soivre et surtout de la limite administrative avec Aubigny ont contraint toutes possibilités de développement urbain.

Les opérations récentes de lotissement (la Petite Croix, la Maison Neuve) ont néanmoins permis de rééquilibrer le développement du bourg, en "étoffant" le tissu urbain et en apportant ainsi plus de cohérence aux limites de l’enveloppe urbaine.

Le développement de l’agglomération apparaît dorénavant plus ramassé, maîtrisé, et présente une forme relativement concentrique.

En revanche, le pôle d’équipements publics localisé à l’Est du bourg le long de la RD 12 en direction du carrefour de l’Epinette et de la RD 747, vient affaiblir la centralité du centre bourg ancien et ses commerces/services en s’affirmant en tant que centre de vie, à l’écart de l’agglomération.

Les opérations de lotissements sur la commune

Initiative :	Nom	Date de création	Nombre de lots	Surfaces/Parcelles
Commune	Le Pron	1988	19	700 m²
	La Petite Croix	1996	4	1200 m²
	La Petite Croix 2	1998	16	700 m²
	Les Etangs	2000	23	700 m²
	Clos de la Rochette	2003	32	700 m²
	La Maison Neuve	2006	25	750 m²

c. Les villages, hameaux et lieux-dits

Autour du bourg et au-delà de la RD 747, prédomine une ambiance rurale. L'activité agricole encore très présente marque de son empreinte le territoire.

En dehors du bourg, se rencontrent quelques corps de fermes, répartis de manière assez régulière dans l'espace (tous les 0,5 à 1 kilomètre environ). Ces exploitations sont desservies par les voies communales ou des impasses, et de nombreux chemins ruraux souvent privés.

L'espace rural a connu durant les années 1980 une vague de 'mitage' qui a contribué à l'extension de certains villages soit dans des sites valorisants (La Glorandière comportant une quarantaine de maisons, Langlais, Les Moratières), soit à proximité des bourgs d'Aubigny (La Poiraudière / Bel Air qui comporte une cinquantaine d'habitations) ou de Nieul le Dolent et de La Boissière-des-Landes (La Poterie / Le Four).

Il est à préciser que le hameau du Four (9 habitations) localisé à proximité Ouest du bourg, s'est développé à cheval sur le territoire communal d'Aubigny et sur celui de La Boissière-des-landes (6 habitations sur Aubigny et 3 sur La Boissière).

Une forme d'habitat linéaire s'est également développée autour du carrefour de l'Epinette à l'Est du bourg, le long de la RD 747 et de la RD 12. Une trentaine d'habitations y est ainsi recensée à l'Epinette.

Composition urbaine et espaces verts



1.2.2. L'articulation des flux de circulation

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre La Boissière-des-Landes et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité des liens entre les habitants de la commune et l'agglomération yonnaise, et de façon plus relative les pôles urbains environnants de Moutiers-les-Mauxfaits, Nieul-le-Dolent ou Aubigny.

Cette analyse met en évidence un principal axe de circulation majeur et un axe secondaire par l'intermédiaire desquels se répartissent les principaux flux de circulation :

- la RD n°747 principal axe reliant La Roche sur Yon à La Tranche/Mer qui supporte un trafic de plus de 8 000 véhicules/jour. Un projet de mise à 2x2 voies est en cours. Cette voie traverse actuellement l'Epinette au droit du carrefour avec la RD 12.
- la RD n°12, qui assure une liaison vers Nieul-le-Dolent à l'Ouest depuis le bourg et vers Le Champ-Saint-Père à l'Est. Cet axe permet d'assurer la desserte du bourg depuis la RD 747.

Deux autres routes départementales de moindre envergure desservent la partie Sud-Ouest de la commune, la RD 108 en provenance d'Aubigny et qui longe au Nord la vallée de la Soivre sur sa rive gauche. Au Sud, elle rejoint la RD 73 (liaison Nieul le Dolent – Saint Vincent sur Graon) qui traverse la commune sur une courte section d'un kilomètre au niveau de la Chevallerie.

Une autre route départementale, la RD 85 traverse la commune du Nord au Sud au niveau de la Glorandière. C'est cette route que les poids lourds empruntent sur une courte distance pour rejoindre la carrière des Landes. Ensuite, ils utilisent la RD 12 en direction de Nieul le Dolent.

b. L'organisation des flux à l'échelle communale

Le bourg de la commune est situé sur la RD 12, à un kilomètre environ de la RD 747, principale voie de desserte de la commune reliant La Roche/Yon au littoral Sud vendéen.

Le réseau de desserte sur l'agglomération se caractérise par :

- L'entrée Est du bourg, qui est desservie par la RD 12, devient rue François Espaud à l'approche de la zone agglomérée. Du fait du caractère discontinu du cordon bâti développé le long de cette voie rectiligne depuis le giratoire de l'Epinette, les limites de la zone urbanisée restent difficiles à appréhender. Cette voie aboutit rue de la Fontaine en passant devant l'école et la mairie.
- L'entrée Ouest via la RD 12 aboutit très rapidement sur le cœur du bourg en passant notamment à proximité du cimetière et du Logis. Aux abords du tissu urbain cette voie devient la rue de la Fontaine.
- Au Nord du bourg, la rue de la Petite Croix, assure une seconde liaison vers la RD 747 à l'Est, en desservant la zone d'activités des Acacias et la station d'épuration. Elle devient la rue de la Poste en approchant de l'église, pour déboucher sur le carrefour avec la rue de la Fontaine.
- L'entrée Sud, de moindre fréquentation, correspond à la rue Perreau de Beauvais. Elle dessert notamment l'école privé. Elle aboutit au carrefour rue de la Fontaine aux abords de la mairie.

Ces quatre rues constituent les axes principaux de la trame viaire. Des dessertes plus locales (allée de la Landette, rue du Pron, rue des Acacias, allée du bocage, allée de la Rochette, ...) irriguent les quartiers d'habitat plus récent qui ceinture le centre-bourg de la commune.

Le degré d'accessibilité par rapport aux équipements, commerces et services conditionne en grande partie la fréquentation des habitants. A défaut de connexions systématiques par voie routière, les nouveaux quartiers d'habitat présentent une certaine perméabilité du fait de la présence de nombreux cheminements piétons permettant d'accéder au centre et à ses équipements.

Cependant, il existe peu de liaisons ouvertes depuis le centre-bourg en direction du pôle d'équipements sportifs. Seule la RD 12, qui ne bénéficie pas d'un retraitement assurant une circulation douce confortable, permet de le desservir. La plupart des usagers sont par conséquent plus enclins à utiliser les modes doux qu'à prendre leur voiture particulière.

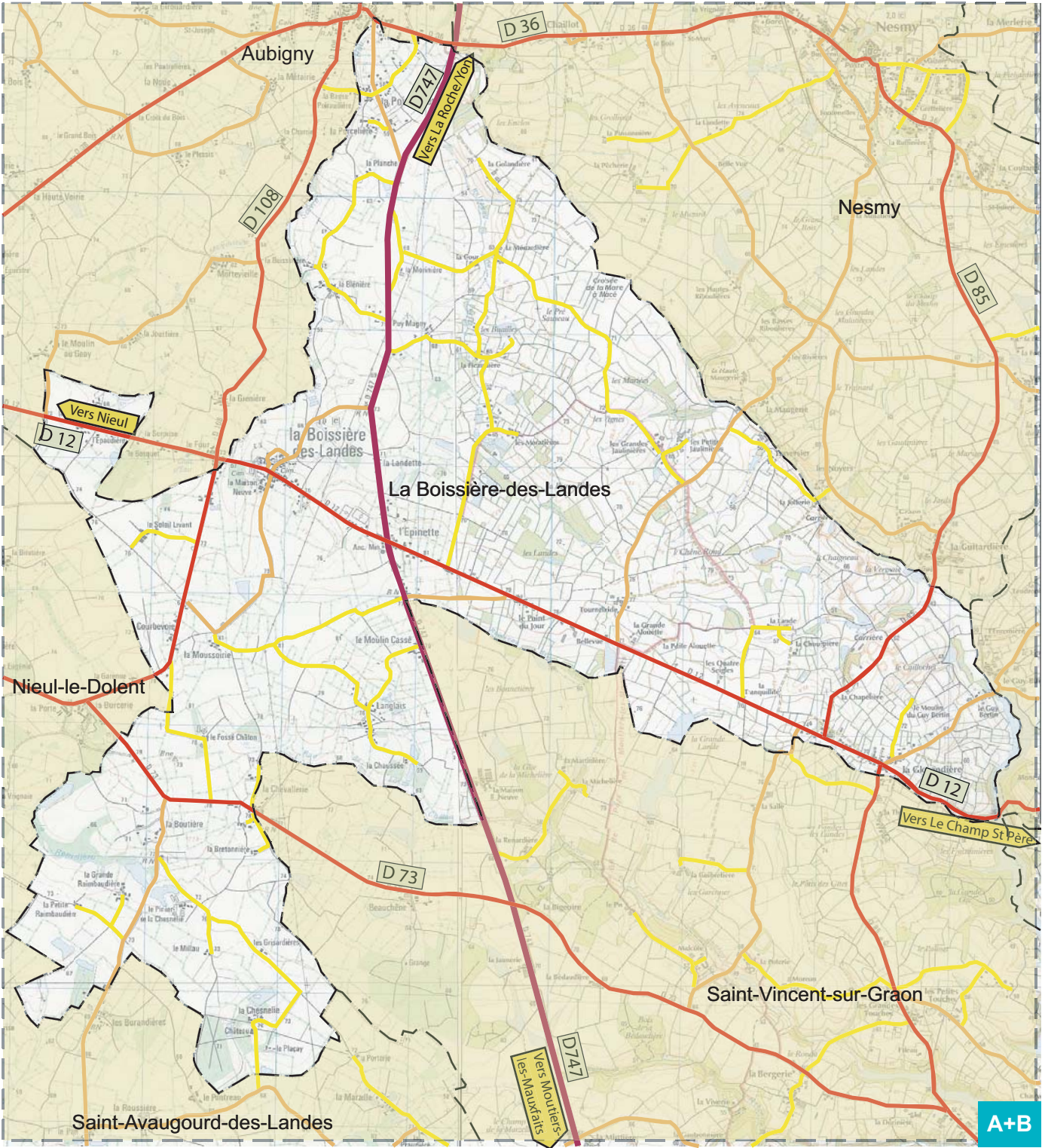
La commune propose également différents sentiers pédestres de randonnée ou de promenade en campagne.

COMMUNE DE LA BOISSIERE-DES-LANDES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

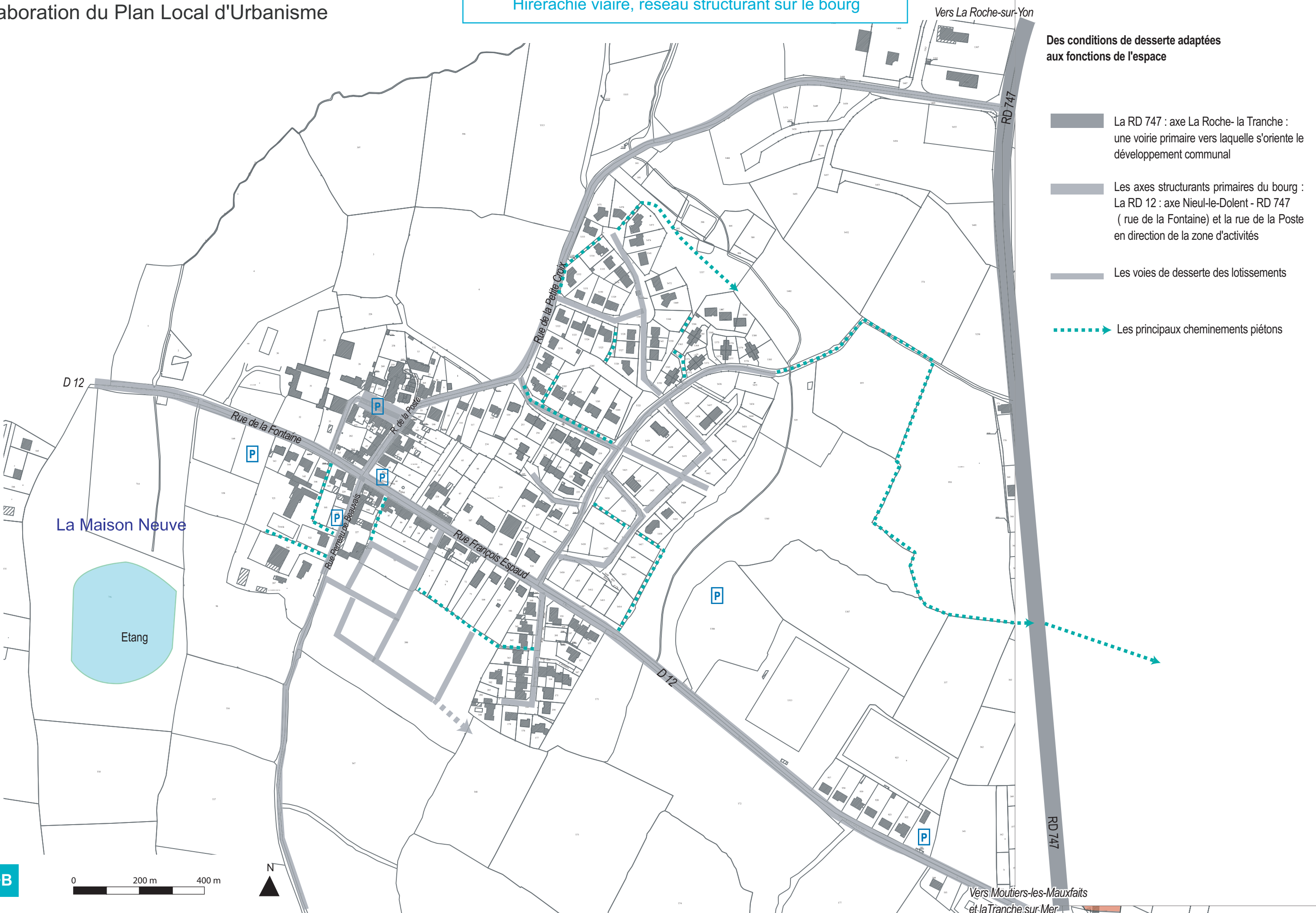
Hierarchie viaire

- Voies de transit - Axe de circulation majeur
- Voies de dessertes principales
- Voies de desserte et de liaisons interurbaines
- Voies de desserte locale



Fond : Carte IGN 1 / 25 000

Hirérarchie viaire, réseau structurant sur le bourg



1.2.3. Des points générateurs de flux : les équipements de superstructure

La vie du bourg s'organise autour de deux pôles structurants, reliés par la RD 12 :

- Le premier est constitué par les services, commerces et équipements du centre-bourg, implantés le long des artères principales (rue François Espaud, rue de la Poste et rue Perreau de Beauvais) et bénéficiant d'un bon niveau de desserte et d'accessibilité.
- Le second pôle, d'équipements collectifs (sportifs et de loisirs), est aménagé le long de la RD 12, entre le giratoire et l'Épinette et l'Est du centre-bourg. Sa situation, à l'écart du centre-bourg, permet de limiter les risques de nuisances pour l'habitat (flux, bruit, ...). Sa desserte routière est assurée directement depuis la RD 12. L'accessibilité piétonne est plus délicate, compte-tenu du caractère routier de cette voie.

a. Les activités et les services

Les entreprises de La Boissière-des-Landes en 2005

Commerces	Entreprises industrielles et artisanales	Divers
Un bar-tabac-presse Un salon de coiffure	2 entreprises d'agroalimentaire 1 carrière 1 entreprise de fourniture informatique 2 entreprises de transport 1 artiste peintre 1 entreprise de décoration vitrines 1 forge 1 garage 2 entreprises de maçonnerie 1 entreprise de miroiterie 1 entreprise de peinture 1 entreprise de plâtrerie 2 plombiers 1 chauffagiste 1 négociant en vins	1 Centre équestre 5 gîtes ruraux

Source : commune

Les commerces de proximité existants sont répartis sur le centre-bourg ou à proximité (cf. carte de répartition des équipements et activités). Les entreprises artisanales sont localisées plus en retrait mais demeurent insérées au tissu urbain ou légèrement retirées du bourg, notamment au sein de la zone d'activités des Acacias où 6 entreprises y sont regroupées.

Les trois entreprises les plus génératrices d'emploi sont situées sur la zone artisanale des Acacias : SARL OLVAC et Tradition de Vendée en agroalimentaire, et la SA CAPELLE spécialisée dans le transport. La sablière de la Lande représente également l'une des principales activités de la commune, tant par la superficie qu'elle occupe que par le nombre de salariés qu'elle emploie.

Une agence postale se situe à proximité de la mairie.

Le tissu commercial de la commune se révèle limité compte tenu de la proximité de pôles urbains plus importants offrant un ensemble de commerces et de services très diversifié (Aubigny, Nieul le Dolent, ...) et compte tenu des problèmes de viabilité liés à la fragilité de la demande locale. Toutefois, la dynamique démographique dont bénéficie la commune pourrait modifier cette donnée et non seulement rendre durable l'exploitation de commerces sur La Boissière-des-Landes mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

b. les équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs

En ce qui concerne les **équipements administratifs**, la commune dispose d'une mairie et de ses ateliers municipaux.

En termes d'**équipements scolaires**, la commune dispose d'une école publique située rue François Espaud. Celle-ci comporte 3 classes, une classe est affectée pour la maternelle, les deux autres accueillent les élèves du primaire. Une école privée (l'école « Sacré Coeur »), qui est composée de 3 classes (une en maternelle et deux pour les élèves du primaire), est également présente sur le bourg. Ceux-ci offrent aujourd'hui des capacités d'accueil limitées au regard de l'évolution des effectifs ces dernières années. Une extension de l'école publique à l'arrière de celle-ci est envisagée pour l'ouverture d'une quatrième classe et d'une salle de motricité.

Pour le collège, les élèves scolarisés fréquentent majoritairement l'établissement de Moutiers-les-Mauxfaits.

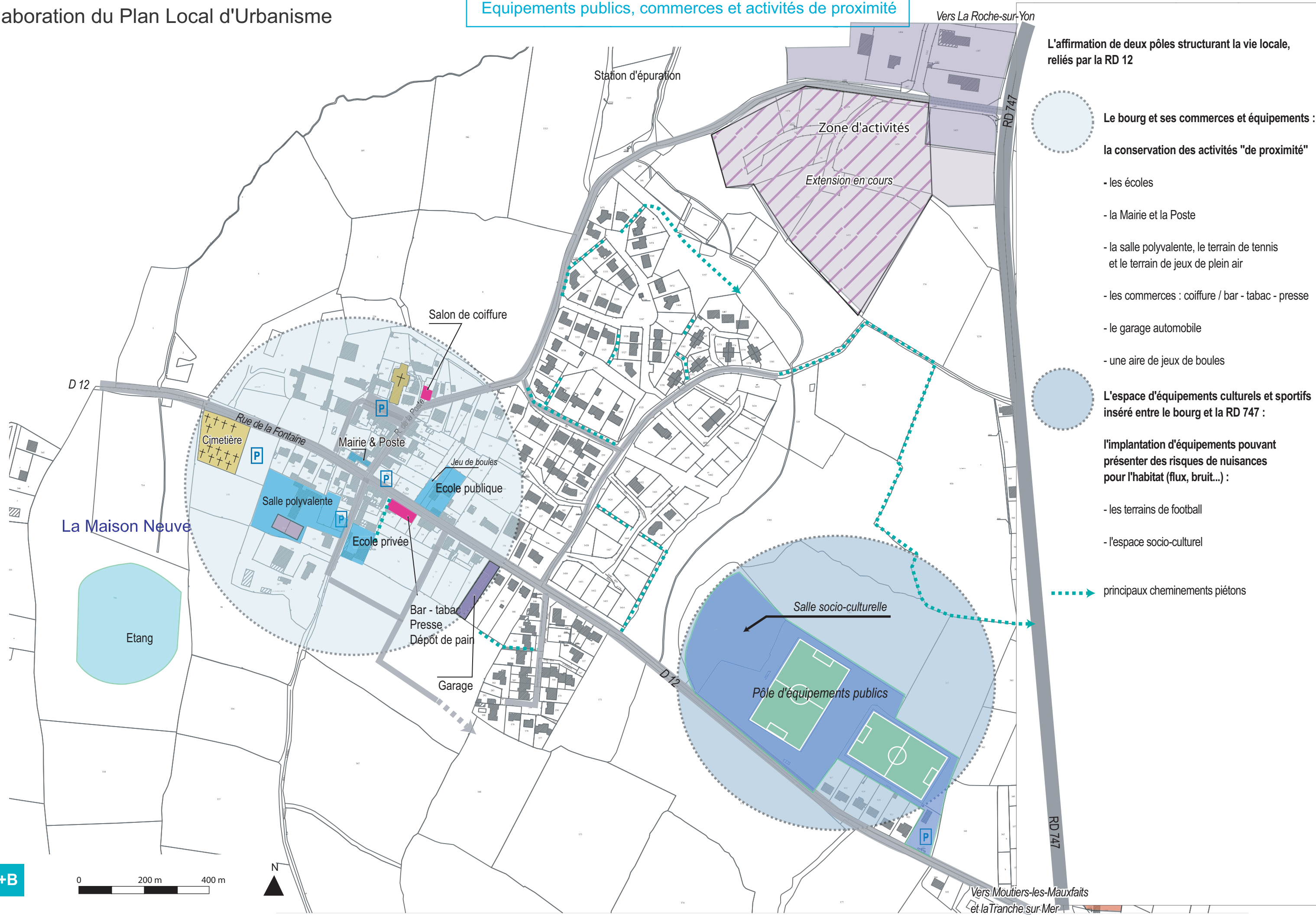
Pour les lycées publics et privés, les élèves fréquentent majoritairement la ville de la Roche/Yon.

La commune dispose également d'un accueil périscolaire et d'un restaurant scolaire communs aux deux écoles, situé à côté de la salle polyvalente.

En ce qui concerne les **équipements socioculturels et de loisirs**, la commune dispose actuellement d'une salle socioculturelle, d'une salle polyvalente (à proximité du cimetière) et d'une bibliothèque.

Sur le plan des **équipements sportifs**, la commune met à disposition de ses habitants deux terrains de football et un terrain de tennis. Un centre équestre est également présent sur le hameau des Jaulinières. La proximité des communes voisines de Nieul-le-Dolent, de Moutiers-les-Mauxfaits ou d'Aubigny permet aux boissiérois de profiter de leurs équipements sportifs.

Equipements publics, commerces et activités de proximité



*c. les structures d'accueil***Les structures d'accueil touristiques :**

La commune bénéficie de l'attrait touristique de l'ensemble de la région, et notamment du littoral sud vendéen. Les capacités d'hébergement reposent sur quelques structures touristiques, implantées sur le territoire de la commune. Il s'agit de gîtes ruraux situés à la Poiraudière, la Grenouillère, le Four, Traversier, et La Lande.

La part du tourisme lié à la présence de résidences secondaires, au nombre de 51 en 2005, a diminué depuis 1999 (-10) mais représente toutefois un apport de visiteurs non négligeable.

Quatre circuits pédestres balisés permettent de découvrir les richesses paysagères de la commune et notamment la vallée du Graon, les pâturages parsemés de blocs granitiques aux environs des Moratières, la vallée de la Soivre et les nombreux chemins creux du bocage.

Les structures d'accueil à caractère d'intérêt collectif :

L'Association du Service à domicile (ADMR) de Nesmy et de Moutiers-les-Mauxfaits assure un système d'aides à domicile et d'aide familiale pour les personnes âgées.

Le cimetière communal localisé en entrée Ouest du bourg, rue de la Fontaine arrive au terme de sa capacité. Un projet d'extension est en cours.

II. Le contexte naturel

2.1. Le socle géologique

La commune bénéficie d'une grande richesse géologique. Les cartes du secteur de La Boissière-des-Landes nous indiquent les formations suivantes : limons des plateaux, granite dans les petites vallées au Nord, schistes dans les vallées au Sud et des formations de sables et cailloutis du Pliocène à l'Est de la commune (exploitées en sablière). Une faille de direction armoricaine où affleurent des formations s'apparentant à des schistes et à des micaschistes est également présente le long de la RD 12.

2.2. Topographie et hydrographie

Le territoire communal présente un profil peu différencié, doucement vallonné, lié à la forte présence du bocage et l'absence d'espaces ouverts.

La commune est partagée en deux bassins versants :

- le ruisseau de la Soivre et le ruisseau du Forcin au Nord, alimentent le ruisseau de la Jarrie, affluent direct de l'Yon,
- à l'Est, le ruisseau du Graon rejoint le barrage à hauteur de Saint-Vincent-sur-Graon dont le lac s'étire jusqu'au hameau de Guy Bertin au Sud-Est de la Boissière, constituant le point bas de la commune, soit 35 mètres. Le Graon se jette dans le Lay dont le cours rejoint le haut Marais Poitevin avant de se jeter dans l'Océan à l'Aiguillon sur Mer (à environ 25 Km au Sud)

La ligne de crête principale correspondant à la ligne de partage des eaux entre les deux bassins versants présente une altitude moyenne de 80 mètres. Les lignes de crête sont parfois soulignées par le tracé de certaines voies communales : c'est en particulier le cas des RD 747 et la RD 12, constituant les axes de traversée majeurs de la commune.

Si l'altitude décline de façon progressive sur l'ensemble du territoire, le dénivelé apparaît beaucoup plus important en direction de l'Est : la vallée du Graon étant légèrement encaissée.

La topographie a eu une implication directe sur le développement territorial. Le bourg s'est en effet implanté à l'extrémité Nord du plateau, sur l'un des points les plus hauts de la commune.

La commune est par ailleurs parcourue par de très nombreux ruisseaux (ruisseau de la Soivre, le ruisseau du Châtaignier, le ruisseau de Forcin, le Graon, le ruisseau de Chalon, le ruisseau de la Remelière, ...). Les plans d'eau sont nombreux sur la commune, dont la retenue de Graon, qui bénéficie de protection adaptée.

2.3. La maille bocagère : haies et talus

Caractérisé par un plateau régulier légèrement incliné vers St Avaugourd, la partie Sud Ouest du territoire communal appartient au grand ensemble naturel du 'bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon' inventorié en Z.N.I.E.F.F. de type 2. On y retrouve une maille bocagère particulièrement dense, où le chêne tauzin est particulièrement présent. Composé d'une grande diversité de milieux écologiques (nombreux petits bois, plans d'eau, ...), cet ensemble bocager encore relativement préservé est intéressant par l'abondance des micro habitats mésophiles de talus permettant le développement d'une flore des landes. Ces derniers s'accompagnent bien souvent en effet de la Bruyère Ciliée, *Potentilla montana* et de l'Asphodèle. On y rencontre également d'intéressantes séries de chênes verts et de chênes pédonculés localisés de façon plus éparses.

L'ensemble du bocage constitue par ailleurs une importante aire de stationnement ornithologique, notamment pour le Courlis corlieu (oiseau migrateur) dont on a déjà observé plus de 10 000 individus simultanément lors des périodes de migrations (avril-mai).

La zone se distingue également pour son intérêt mammologique puisque l'on peut y observer la Loutre d'Europe, espèce pour laquelle la zone constitue un secteur de transition indispensable entre les peuplements du Marais Breton et du Marais Poitevin.

Enfin, au niveau floristique, on trouve entre autres une plante protégée au niveau régional : *Ornithopus ebracteatus*



des chemins de randonnée ou de promenade. Celles-ci sont répertoriées dans le zonage PLU et bénéficie d'une protection.

Bien que seule la partie Sud-Ouest de la commune soit inventoriée en tant que Z.N.I.E.F.F., on retrouve les haies et les talus sur l'ensemble du territoire communal. La végétation des haies est principalement représentée par la série atlantique dominante du chêne pédonculé. C'est l'arbre des haies et des talus. Toutefois, la présence d'autres espèces est probable dans des secteurs où l'humidité reste quasi permanente pendant six mois de l'année (aulne, frêne, ...). Plusieurs haies et talus constituent des entités paysagères intéressantes pour la commune, notamment lorsqu'elles bordent

2.4. Les secteurs boisés

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, plusieurs secteurs boisés ont été répertoriés sur la commune. Au total, 67,4 hectares de boisements (soit près de 3 % de la superficie communale) sont inscrits sur les documents graphiques dont 62,4 hectares faisant l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés : ils concernent notamment les espaces situés autour du château de la Chesnelie ou du Logis, de Langlais, de Guy Bertin, des Jaulinières, du Grezeau, ...

5 hectares font l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage - art. L.123-1-7° du Code de l'urbanisme - (linéaires de haies végétales préservées au titre de cette réglementation et reproduites sur les documents graphiques du P.L.U. exclus).

2.5. Les zones humides

Plusieurs vallons, espaces humides ont été recensés sur le territoire de la commune. Elles correspondent aux abords des ruisseaux et principaux cours d'eau parcourant la commune. Il s'agit :



- des abords du cours d'eau du Graon qui matérialise les limites communales avec Nesmy et Chaillé-sous-les-Ormeaux (*cf. photo ci-contre*). Les ramifications de ce cours d'eau pénètrent ensuite à l'intérieur du plateau agricole occupant la partie Est de la commune.

- des secteurs avoisinant le ruisseau de La Soivre au Nord-Ouest de la commune qui suit la limite administrative avec la commune d'Aubigny. Le ruisseau et l'une de ses ramifications ceinturent de part et d'autre le centre-bourg

- les zones proches du lit des ruisseaux du Chalon et du

Fossé Chalon, qui délimitent le territoire communal avec Saint-Vincent-sur-Graon.

D'une façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages et mises en culture), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »),
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle paysager.

Topographie et hydrographie

Courbes de niveau

- Plus de 75m
- De 65 à 75 m
- De 55 et 65 m
- De 45 à 55 m
- Moins de 35 m

- Côte d'altitude
- Ligne de crête

Cours d'eau

- Cours d'eau temporaire
- Cours d'eau permanent

Repères

- Entités urbaines
- Périmètre des communes
- Voies interurbaines



0 250 750 m

Fond : Carte IGN 1 / 25 000



III. Appréhension des paysages et patrimoine de la Boissière-des-Landes

La présente approche des paysages et du patrimoine de La Boissière-des-Landes veille notamment à mettre en évidence, à travers un balayage du territoire et par l'illustration de ses grandes composantes paysagères :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire,
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur la Boissière.
- les points de repère (clocher, château d'eau, ...) ou de perturbation paysagère (carrière),
- la valeur patrimoniale de certains secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local)

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées de la densité du bocage, des variations de relief les plus importantes, et de la forte présence des axes routiers (RD 747 et RD 12 principalement).

3.1. Le bocage

La forte présence du bocage sur l'ensemble du territoire constitue un atout paysager et offre un cadre de vie de premier ordre. Outre l'intérêt naturel et écologique évoqué précédemment, l'abondance de haies constitue un élément paysager intéressant rendant difficile la perception du bâti, bien que celui-ci se distingue par sa grande dispersion.

Le bocage est particulièrement perceptible sur le secteur des Moratières ; où la présence de nombreux chemins ruraux et de quelques plans d'eau viennent accompagner une maille bocagère particulièrement dense, conférant au site un intérêt paysager remarquable ; ainsi que sur la partie Sud de la commune, dont l'intérêt est reconnu et inventorié en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique, notamment pour la présence importante de chêne tauzin (et notamment à proximité des villages de Langlais ou de Chesnelie).

En revanche, ce même bocage masque la présence du clocher, faiblement perceptible sur le reste du



Cône de vue sur l'église de La Boissière-des-Landes, depuis le chemin de la Blénère au Nord de la commune

territoire, si ce n'est au Nord de la commune, en provenance d'Aubigny (sur la RD 108 ou la RD 747) où le long de la RD 12 depuis l'Epinette (cf. inventaire des cônes de vue sur le secteur de l'Epinette et de la Landette concerné par un 'projet urbain'). Sur ces secteurs en effet, où la trame bocagère se retrouve quelques peu déstructurée (plateau agricole plus ouvert, effet du remembrement lié à la RD 747, ...), celle-ci

laisse échapper quelques cônes de vue furtifs



Cône de vue sur l'église d'Aubigny depuis le secteur de la Poiraudière. Au premier plan, la vallée de la Soivre.

mais intéressants sur le clocher.

Repère visuel non négligeable, le château d'eau à environ 700 m à l'Ouest du bourg, sur un point haut de la commune de Nieul-le-Dolent, est souvent davantage perceptible que le clocher de l'église, en particulier sur la RD 12 à l'Ouest du bourg ou depuis la RD 747 en provenance d'Aubigny.

Par ailleurs, les routes et chemins ruraux sont très souvent bordés de talus supportant des haies bocagères de qualité composées de très beaux chênes*.



Chemins à proximité du village de la Moussoirie

Le plateau du Nord de la commune se caractérise plutôt par la présence de cultures céréalières, alternant avec quelques prairies. L'ensemble du plateau qui s'étire le long de la RD 12 (depuis le giratoire de l'Epinette jusqu'à la limite communale

avec Aubigny) coïncide avec un paysage de landes régressives, plus ouvert, parsemées ça et là de résidus de trames bocagères. Ce type de paysage se rencontre également aux abords de l'agglomération, entre le secteur de l'Epinette et l'entrée du bourg, ou encore au Sud du lotissement de la Maison Neuve.

On observe plusieurs plans d'eau le long du ruisseau du Forcin ou encore quelques blocs granitiques à proximité du village des Moratières.

Le paysage reste très influencé par la coupure rectiligne de la RD 747, et dans une moindre mesure celle de la RD 12.

*** Il est à préciser que les haies, alignements d'arbres intéressants à préserver ou des arbres remarquables relevés en bordure de voie, de chemins publics, ont fait l'objet d'un inventaire repris par le plan de zonage du P.L.U.**

3.2. La sensibilité naturelle et la qualité paysagère des vallées

L'empreinte des vallons et des vallées est déterminante dans la perception du paysage boissierois. Tel que l'illustre la carte topographique, le territoire boissierois est ceinturé à l'Ouest par le ruisseau de la Soivre, au centre Nord, par le ruisseau du Forcin et à l'Est, par la vallée du Graon : ces écoulements marquent sensiblement la morphologie et le paysage communal à travers leur encaissement et leur caractère assez verdoyant, voire boisé.



Ces dépressions retiennent l'attention non seulement à travers leur empreinte physique, créant divers vallons, mais aussi par les boisements et coulées végétales qui accompagnent leur thalweg. Les vallées représentent des milieux humides, réceptacles d'eaux de ruissellement descendant du plateau. Espaces verdoyants, les vallées attirent ; outre leur intérêt écologique, elles offrent une qualité de vie à travers leur intérêt paysager voire en tant qu'espace récréatif (cf. photo ci-contre de la 'coulée végétale' aménagée au Nord du bourg). Elles conservent certains chemins

constituant par endroit des lieux de promenade, de randonnée appréciés de la population locale.

L'Ouest du bourg est notamment valorisé par la présence du ruisseau de la Soivre, coulée verte qui se poursuit au Nord et à l'Est du bourg et qui a pu bénéficier d'une valorisation dans le cadre des extensions urbaines récentes au Nord de l'agglomération (cf. photo ci-contre). La topographie est nettement moins accentuée que celle du Graon. Les quelques boisements de frênes et de saules associées aux arborescences de chênes et de châtaigniers du parc du Logis à l'Ouest du bourg et liés au caractère patrimonial et architectural des édifices, en entrée de commune, forment des ensembles remarquables qu'il convient de préserver.

Au Nord, la Soivre se fait plus discrète, dissimulée par l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 108.



La vallée du Graon, plus encaissée, marque véritablement une césure forte dans le paysage de l'Est de la commune, notamment aux abords de la retenue d'eau. Cette dernière constitue un des ensembles paysagers les plus remarquables de la commune (cf. photo ci-contre). Le Graon est alimenté par de multiples petits cours d'eau temporaires qui viennent cisailier le rebord de plateau. Ces nombreuses ramifications sont à l'origine d'un relief très animé mis en valeur par la trame bocagère.

3.3. Perception des principales entrées du bourg

Le maintien de haies bocagères en place atténue la perception des façades urbaines du bourg, en particulier sur sa frange Ouest et permet de présager une bonne intégration paysagère de constructions nouvelles de la commune. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de La Boissière-des-Landes.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente donc un des enjeux essentiels du développement urbain.

Les entrées du bourg de La Boissière-des-Landes sont globalement caractérisées par :

- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons ou bien restreints (voire absents) ou mal adaptés à leur fonction,
- un intérêt paysager non négligeable (présence de la Soivre à l'Ouest, de boisements au Nord, ...),
- des perceptions limitées du clocher, celui-ci apparaissant parfois subitement à l'entrée du centre-bourg,
- des flux routiers somme toute limités mais parfois rapides

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de la Boissière-des-Landes véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées du bourg.

- L'entrée de bourg depuis le giratoire de l'Epinette puis la rue François Espaud se caractérise par son tracé rectiligne et par l'absence de traitement d'entrée de bourg. Ces paramètres, couplés avec une légère déclivité de la voie, favorise les prises de vitesse des véhicules. Elle traverse également des secteurs quelque peu déconnectés du centre-bourg, mêlant activités (au droit du giratoire de l'Epinette), équipements sportifs et de loisirs (masqués par des haies végétales formant écrans visuels), et habitat qui rendent confuse la perception d'entrée d'agglomération. Cette urbanisation linéaire ôte le caractère champêtre du secteur, sans pour autant conférer un caractère urbain fort et marqué d'entrée d'agglomération.

Le passage à hauteur de la 'coulée verte' forme la véritable entrée de bourg (cf. photo ci-contre).





- L'entrée de bourg par le Nord depuis la RD 747 et la rue de la Petite Croix (qui dessert notamment la zone d'activités), de gabarit beaucoup moins important, a conservé quant à elle quelques boisements (la voie passe sous un couvert végétal) et des accotements enherbés, qui confèrent une image plus rurale et plus pittoresque au bourg. La préservation de toute urbanisation jusqu'à présent sur la façade Nord-Ouest du centre-bourg rend d'autant plus sensible la perception du clocher de l'église et de ses abords.

- L'entrée du bourg par l'Ouest, en provenance de Nieul le Dolent jouit du paysage préservé de la vallée de la Soivre, avec ses nombreux boisements masquant les franges bâties du bourg, ne laissant pointer que son clocher par-dessus la trame bocagère (cf. photo ci-contre). Le bourg et sa mairie apparaissent subitement après avoir franchi le vallon.



3.4. Qualité paysagère d'îlots végétaux conservés au sein du tissu urbain ancien du bourg : image, authenticité et identité du centre de La Boissière

Malgré sa densité parcellaire et bâtie, le noyau urbain ancien a su maintenir de petits îlots d'espaces verts, constitués le plus souvent de jardins, de potagers privatifs agrémentant les arrières des habitations.

Ces îlots végétaux confèrent une image très champêtre et rurale au bourg. A l'arrière de l'église, refermés à l'arrière d'un mur de pierres les isolant des prés agricoles qui s'inclinent vers la vallée verdoyante de la Soivre, ces petits jardins et potagers conservés jusqu'à présent semblent avoir figé le temps et gelé le développement du centre-bourg.



Entre l'école publique et les façades arrières des habitations implantées le long de la rue de la Poste, subsistent là encore de petits jardins, lopins de terre attenants à ces habitations, qui contribuent à exhiler cette ambiance champêtre du bourg, nourrissant son image et son identité (cf. photo à gauche).

Approche paysagère

Le bocage : une entité paysagère majeure partagée en quatre quarts par le tracé de voies structurantes :

- I Entités bâties et espaces de transition (la)
- II La forte présence des axes routiers
- III L'empreinte des Vallées
- IV Espaces bocagers, espaces fermés

Les éléments marquants du paysage, les haies :

- Principales haies végétales

Une quasi-absence de points de repère paysager et de cônes de vue dans un paysage fermé par le bocage et peu marqué par la topographie :

- Château d'eau
- ▲ Cône de vue en direction du château d'eau
- ▲ Cône de vue, ouverture du bocage
- ▲ Cône de vue vers le clocher d'Aubigny

Principales voies

- Voies primaires
- Voies de desserte interurbaine
- Voies de desserte locale

Cours d'eau

- Cours d'eau permanent
- - - Cours d'eau temporaire

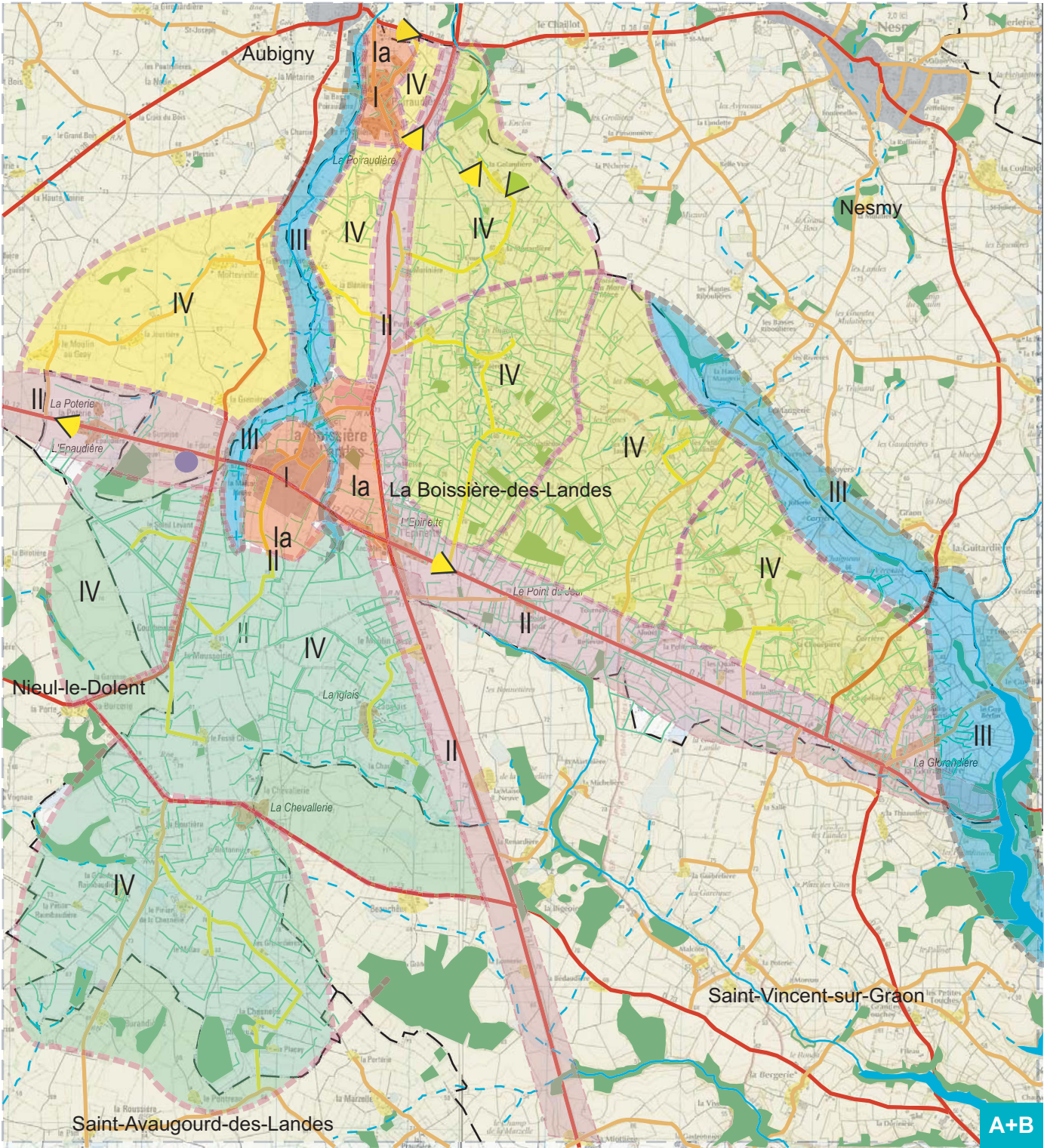
Repères

- Périomètre de la commune



0 250 750 m

Fond : Carte IGN 1 / 25 000



IV. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de La Boissière-des-Landes

La commune tire son nom du mot latin « buxus » qui signifie « buis ». On y trouve la feuille stylisée dans le blason communal avec les deux quintefeuilles. Elle conserve de nombreux vestiges de l'époque celtique notamment des dalles funéraires et des mégalithes.

Au Moyen-Age, le village s'appelait la Bouexere, nom donné par les Francs. Le pays, constitué de longues bandes de landes et de bruyères avec des champs d'ajoncs et de genêts, fut le lieu d'affrontements sanglants lors des guerres anglaises, des guerres de religion et des guerres de Vendée. L'ensemble de la région aurait été évangélisé vers le III^e siècle par Saint Benoist et Saint Vincent du Graon. Ce dernier a donné son nom à une commune voisine de Saint Vincent sur Graon où il fut enterré.

La commune a été dépendante de la principauté de Talmont et fut le siège d'une commanderie des Hospitaliers de Saint Jean de Jérusalem avec une abbaye érigée au Fossé Châlon. Au XVI^e siècle, l'église fut brûlée par les protestants le 15 mars 1568. Cependant le culte persista jusqu'en 1792. La Révolution, dont le pays fut le théâtre, n'épargna pas la commune. Lors des guerres de Vendée, Charrette campa dans les landes de la Boissière avec des fantassins et des chevaux.

A la veille de la Révolution, la commune comptait environ 80 'feux', soit environ 400 habitants. Au début du XX^e siècle, le bourg comptait environ 20 maisons et 3 écoles. Le village de l'Epinette était plus important que le bourg. Face à son développement, une nouvelle église fut construite. Les boissériens en prirent possession le 15 août 1901. Historique de la commune (source : Mairie et Flohic éditions – Le patrimoine des communes de Vendée 2001)

Du patrimoine bâti, au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires), le paysage boissérien renferme une certaine richesse culturelle et historique qui nourrit l'identité de la commune. Le bâti ancien se caractérise notamment par l'omniprésence d'une pierre noire, le schiste ardoisier (gisement présent sur le territoire).

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la carte jointe, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Le Logis de la Boissière



Le logis occupait une grande partie du bourg. Le domaine abritait une métairie. Les corps de bâtiments organisés en cour carrée forment encore un très bel ensemble parfaitement rénové qui domine un site fort agréable au dessus de la vallée de la Soivre.

Au XV^e et XVI^e siècles, le Logis dépend de l'ordre des hospitaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem, qui possède une commanderie à La Boissière-des-Landes.

Le Fossé Châlons

On retrouve également les vestiges d'une ancienne commanderie ayant appartenu à l'ordre des Chevaliers du Temple. Cette commanderie exista jusqu'à la révolution. Aujourd'hui, il ne reste que les ruines de la chapelle dont le fronton remonterait au XII^e siècle.

Ce site fait l'objet d'une protection archéologique.



La Chesnelie (1913)

Grande maison bourgeoise, le château de la Chesnelie est construit à la demande de Mr Duchaine, qui achète plusieurs hectares de terres agricoles sur les communes de La Boissière et de Saint-Avaugour des Landes. Le château est entouré d'un vaste parc composé de boisements et de dépendances.

L'église

L'église actuelle fut construite au tout début du XX^e siècle, perpendiculairement à l'ancienne qui était assez massive, du même style que celle d'Aubigny et qui fut brûlé par les protestants en 1568.

L'ancien cimetière se trouve à une cinquantaine de mètres de l'église. Celui-ci se trouvait autrefois à une vingtaine de mètres encore plus éloigné de l'église.



D'anciennes fermes ou maisons d'habitation de caractère (notamment les granges à schiste en pierre apparente et d'une grande unité de volume – exemple ci-contre sur *La Cour*), dispersées sur le territoire agricole, ont été inventoriées notamment aux lieux-dits suivants (critères architecturaux et paysagers) :

- *Le Pinier de la Chesnelie*
- *La Chevalerie*
- *Le Soleil Levant*
- *Langlais*
- *L'Epinette*
- *Le Point du Jour*
- *La Grande Alouette*
- *La Petite Alouette*
- *La Glorandière*
- *Traversier*
- *Les Jaulinières*
- *Les Moratières*
- *La Ficaudière*
- *La Ménardière (cf. photo ci-contre)*
- *La Golandière*
- *La Poiraudière*
- *La Blénère*
- *La Chaussée*
- *La Cour*



La morphologie des hameaux varient de la métairie isolée à la cours de ferme organisée, ou encore du village linéaire de bord de route. Beaucoup de villages se ressemblent car rebâties au début du XIXème siècle à la suite des guerres de Vendée avec des ressources précaires.

Chapitre 4 :

**Les contraintes réglementaires
qui s'imposent au développement de La Boissière-des-Landes**

I. Historique du Plan Local d’Urbanisme de La Boissière-des-Landes

La commune de La Boissière-des-Landes est dotée d’un Plan d’Occupation des Sols, approuvé le 31 janvier 1991. Ce document a été modifié à deux reprises, le 22 avril 1999 et le 31 mars 2005. Il a également fait l’objet d’une révision simplifiée, approuvée le 30 juin 2005. Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment de la loi S.R.U., de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.), de la loi d’orientation agricole, eu égard au caractère obsolète de ce document d’urbanisme ne lui permettant plus de répondre aux exigences actuelles du développement de son territoire, la commune de La Boissière-des-Landes a décidé de prescrire l’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) – valant révision de son P.O.S – en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} décembre 2005.

II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance

Monsieur le Préfet de la Vendée a porté à connaissance de la commune, les intérêts et contraintes supra-communales que le P.L.U. doit prendre en compte à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol, les Projets d’Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

a. Prise en compte des lois relatives à l’aménagement et à l’urbanisme

Le Plan Local d’Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.123-1 à L.123-16 du Code de l’Urbanisme.

b. Prise en compte des lois relatives à l’aménagement du territoire et à l’environnement

- Le P.L.U. doit prendre en compte :
- la loi sur l’eau du 3 janvier 1992 relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...).
 - La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.
 - la loi relative à l’élimination des déchets du 13 juillet 1992.
 - la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
 - la loi relative au renforcement de la protection de l’environnement du 2 février 1995.

c. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (**S.D.A.G.E.**) du Bassin Loire-Bretagne, avec les orientations duquel le PLU devra être compatible (cf. page suivante - *La protection de la ressource en eau*). Le comité de bassin Loire Bretagne vient d’engager la révision du SDAGE, approuvé le 26 juillet 1996, en vue de son adoption en 2009. Par ailleurs, la commune est couverte par deux schémas d’aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d’eau côtiers » (diagnostic validé le 11 mai 2006) et le SAGE du « Lay » en cours de rédaction finale.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), mis à jour le 4 janvier 2005, indique que la commune est soumise à des risques technologiques dus au transport de matières dangereuses par le réseau routier (RD 747). La commune a fait l’objet de 5 arrêtés de reconnaissance de l’état de catastrophe naturelle, dont 4 au titre des inondations et 1 au titre des mouvements de terrain (cf. tableau ci-dessous).

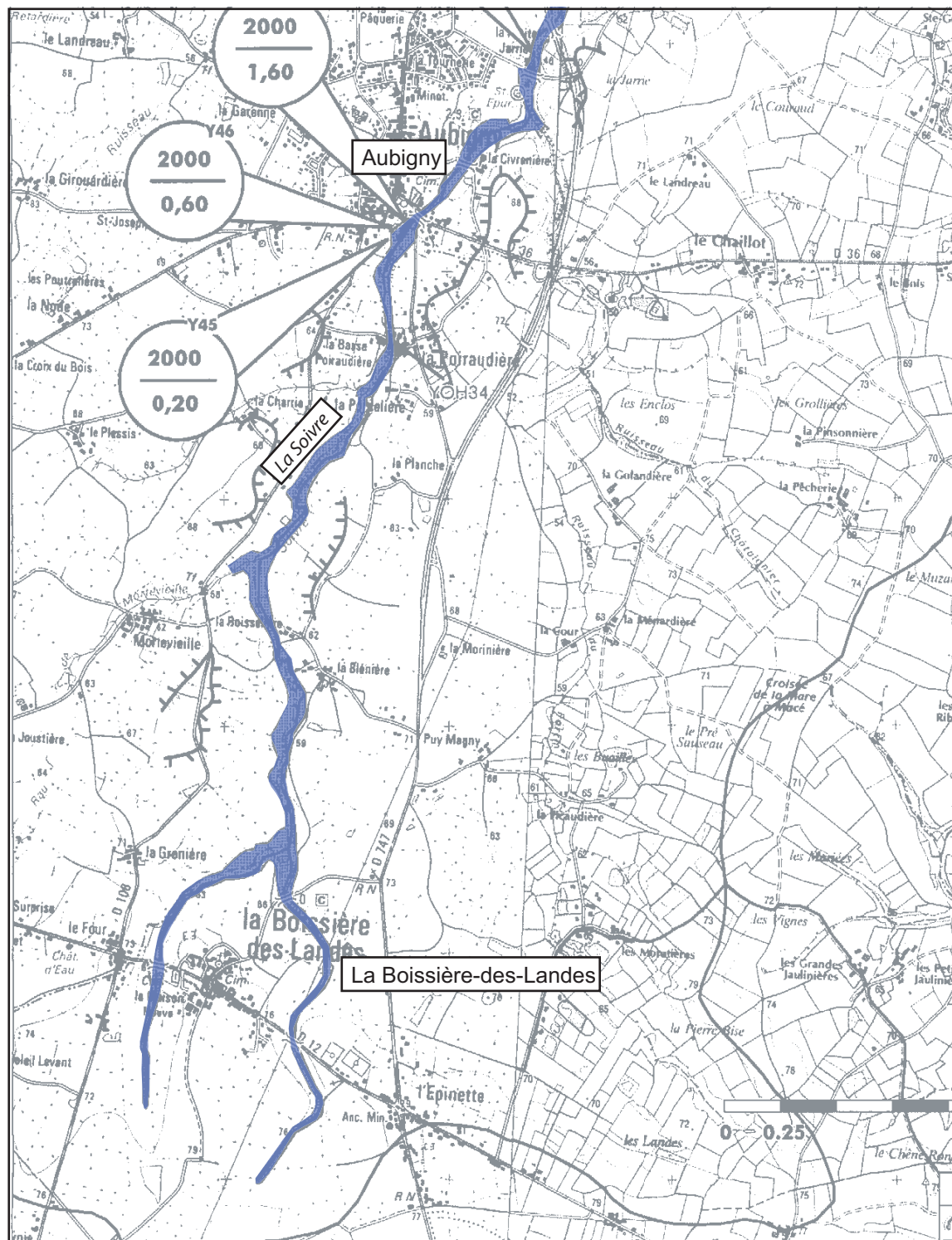
Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation par une crue (débordement de cours d'eau)	11/06/1997	11/06/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondation par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par ruissellement et coulée de boue	11/06/1997	11/06/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondations par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

L’atlas des zones inondables de l’Yon identifie le lit majeur de la vallée de la Soivre pouvant présenter des risques d’inondations par des crues exceptionnelles d’ordre centennales ou supérieures (cf. carte d’inondabilité page suivante).

Une installation classée pour la protection de l’environnement (soumise à autorisation) est implantée sur la commune, il s’agit de la carrière ‘les Sablières de la Lande’. Le schéma départemental des carrières a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 juin 2001. L’emprise de la carrière, autorisée par arrêté préfectoral du 23 décembre 1993, est à prendre en considération.

Le schéma départemental d’accueil des gens du voyage a été approuvé par Monsieur le Préfet le 28 août 2002 et modifié le 29 septembre 2006. Au vu d’une évaluation préalable des besoins et de l’offre existante, notamment des parcours, de la fréquentation et de la durée de séjour des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d’accès aux soins et d’exercice des activités économiques, le schéma prévoit des secteurs géographiques d’implantation des aires permanentes d’accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. La commune de La Boissière-des-Landes n’est pas concernée par la réalisation d’une aire dans ce schéma.



COMMUNE DE LA BOISSIERE-DES-LANDES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

 Lit majeur inondable par des crues exceptionnelles (d'ordre centennales ou supérieures)

 Repère de crue de l'Yon
1,60 m NGF au lieu indiqué ou niveau d'eau mesuré en mètre à partir du sol

Source : Atlas des zones inondables de l'Yon
Carte d'inondabilité - DDE Vendée - SOGREAH



Fond : Carte IGN 1 / 25 000

A+B

d. Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes principales, applicables au territoire communal, est la suivante :

- **Servitudes de type I4** relatives aux canalisations électriques

La ligne 90 KV Longeville sur Mer – Sirmière traverse le territoire de la commune.

- **Servitudes relatives à la protection des eaux potables et minérales (AS1)**

Cette servitude concerne les périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, institués par arrêté préfectoral du 4 novembre 1970. Une procédure de révision des périmètres est en cours depuis 2007. L'arrêté préfectoral et le Procès-Verbal du Conseil Départemental d'Hygiène précisant les prescriptions des périmètres sont joints en annexe du présent PLU (pièce n°6).

- **Servitudes relatives à la protection des monuments historiques (AC1)**

Une partie du périmètre de protection de l'église d'Aubigny, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 28 septembre 1926, s'étend sur le territoire de la Boissière-des-Landes.

- **Servitudes relatives à l'implantation des bornes géodésiques :**

L'établissement des points géodésiques fait l'objet d'une servitude de droit public. A ce titre, aucun élément constituant ces points ne peut être modifié, détérioré ou déplacé. Tout éventuel déplacement d'une de ces bornes qui serait rendu nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet ne pourrait s'envisager qu'à la condition d'avoir reçu l'autorisation préalable de l'institut géographique national (IGN).

e. Les projets intéressants le territoire communal

La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun projet de l'Etat.

Le Président du Conseil Général de la Vendée signale le projet de mise à 2x2 voies de la RD 747 reliant La Roche sur Yon à La Tranche sur Mer. La recherche de tracé est en cours de validation.

f. Le recul sur routes départementales

Les marges de recul en bordure des routes départementales sont les suivantes :

- . zones naturelles : 25 mètres de recul par rapport à l'axe des voies départementales,
- . zones constructibles hors agglomération : 5 mètres de recul par rapport aux départementales,
- . zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local (5 mètres étant requis pour les zones d'urbanisation récentes alors que des dispositions différentes s'appliquent en centre-bourg).

La commune est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier du 2 février 1995 visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones urbanisées. La commune est traversée par la RD 747 classée à grande circulation. Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi (cf. art. L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, il peut être envisagé une étude visant à proposer des marges de reculs différentes. Dans ce cas, le PLU fixe les règles concernant ces zones, ces règles ayant fait l'objet d'une justification et d'une motivation au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

g. La prise en compte du bruit

Traversée par la RD 747, la commune de La Boissière-des-Landes est concernée par l'arrêté préfectoral 01.DDE.221 du 19 mars 2001, qui classe cette route comme voie bruyante de catégorie 3. En vertu de cet arrêté, tout constructeur devra respecter des normes d'isolement acoustique pour toute construction concernée par la zone de bruit définie le long de la RD 747, à savoir dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

h. La protection de la ressource en eau

La commune de La Boissière-des-Landes est alimentée en eau potable à partir du captage en eau de surface du Graon. Le réseau approvisionne la quasi-totalité des hameaux.

Afin de faire obstacle à des pollutions susceptibles d'altérer de façon notable la qualité des eaux prélevées, des périmètres de protections ont été instaurés (arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 – la délimitation des périmètres sur la commune de La Boissière-des-Landes est présenté en annexe n°6) :

- le périmètre immédiat du captage (terrains situés dans la bande de 70 m mesurés à compter du niveau légal de la retenue). Cette zone où réglementairement tous les rejets d'eaux usées sont à proscrire, est affectée d'une servitude non aedificandi et assujettis aux interdictions du Conseil Départemental d'Hygiène concernant la création de voies de communications, de forages et de puits.... La partie Est du village du Guy Bertin se localise dans ce périmètre de la retenue.
- le périmètre de protection rapproché (terrains situés dans la bande entre 70 m et 300 m). Dans cette zone, les eaux usées après traitement ne doivent pas être rejetées directement dans le milieu superficiel. Leur évacuation pourra se réaliser par infiltration dans le sol. Seul de la partie Ouest du village du Guy Bertin est située dans ce périmètre de la retenue. Le syndicat Vendée Eau (Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de Vendée) précise que les périmètres de protection de sont actuellement en cours de révision (dossier commencé fin 2007). La mise en enquête publique et la validation de cette étude est projetée pour 2010.

Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 dont les priorités fortes qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

1. Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable

Il convient de :

- mieux connaître, ou parfois de reconquérir, les gisements d'eau souterraine,
- conserver ou rendre aux eaux susceptibles d'être potabilisées des caractéristiques adéquates.
- fiabiliser et moderniser les systèmes de traitement et de distribution d'eau potable.

2. Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface

Cet objectif vise notamment à :

- fixer des objectifs de qualité des cours d'eau qui garantissent les fonctions naturelles du cours d'eau et les usages à pérenniser,
- réduire la pollution par les rejets urbains, industriels et agricoles (cf. fiabilisation des systèmes d'assainissement, extension du traitement des matières azotées et phosphorées des effluents urbains et industriels...).

3. Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer

Il s'agit de :

- Soutenir les étiages, garantir un débit minimal des cours d'eau,
- Respecter voire rétablir les dynamiques naturelles des cours d'eau, mieux gérer leur abords,
- Assurer le retour des poissons migrateurs (indicateurs précieux de la qualité des cours d'eau).

4. Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides

La protection des zones humides doit être prioritaire, pour leur rôle écologique et leurs fonctions de régulation. Des dispositions doivent être prises pour les inventorier et en renforcer les outils de suivi et d'évaluation, pour assurer la cohérence des politiques publiques qui y sont menées, pour informer et sensibiliser la population et les partenaires locaux concernés.

5. Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux

Afin de préserver la qualité des zones de baignade, de pêche, de conchyliculture..., il faut à la fois :

- Établir des indicateurs de qualité littoraux et avoir un suivi du littoral,
- Réduire de façon drastique la pollution bactériologique au droit de certains usages (pêche, baignade...) notamment par un traitement adapté des rejets des stations d'épuration,
- Agir à l'amont des bassins versants pour limiter les phénomènes d'eutrophisation marine,
- Prendre en compte la pollution marine dans les projets littoraux,
- Protéger les estuaires (dont leur rôle écologique, notamment de nourrisserie).

6. Réussir la concertation notamment avec l'agriculture

L'agriculture intensive est très impliquée dans la consommation de l'eau et dans la pollution des nappes et des eaux de surface.

C'est pourquoi une concertation doit être menée avec les agriculteurs pour notamment limiter les pollutions et mettre en place des mesures visant à pallier les conséquences de la déprise agricole sur le milieu aquatique.

7. Savoir mieux vivre avec les crues

Il s'agit de limiter leurs dommages, et non de supprimer les crues. En veillant à la sécurité des personnes et des biens, le SDAGE demande de :

- Mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables,
- Améliorer la protection des zones inondables déjà urbanisées par plusieurs mesures (annonce de crues, plans opérationnels d'alerte et d'évacuation de population, renforcement de digues et ouvrages de protection...)
- Entretien régulier des cours d'eau, respect des champs d'expansion des crues, meilleure maîtrise du ruissellement,
- Sauvegarder ou retrouver le caractère naturel, la qualité écologique et paysagère des champs d'expansion des crues.

Le comité de bassin Loire Bretagne vient d'engager la révision du SDAGE, approuvé le 26 juillet 1996, en vue de son adoption en 2009. Les grands enjeux retenus pour le projet sont notamment :

- la réduction des pollutions par les nitrates, le phosphore, les pesticides et les substances dangereuses,
- la maîtrise des prélèvements d'eau,
- la préservation des cours d'eau, des zones humides, du littoral et des têtes de bassin,
- la protection de la santé en protégeant l'environnement.

La commune est par ailleurs couverte par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), tous deux en cours d'élaboration : le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers » (diagnostic validé le 11 mai 2006) et le SAGE du « Lay » défini par arrêté préfectoral le 29 avril 1997, en cours de rédaction finale (diagnostic validé le 3 juillet 2003).

Ce document local et opérationnel a pour objectif de traduire les orientations du SDAGE au sein d'une unité géographique cohérente dont les limites sont définies par une commission locale de l'eau instituée par la loi. Les principaux enjeux définis par ces deux documents sont la qualité de l'eau, la gestion quantitative et les inondations, les richesses et potentialités du milieu naturel, la préservation et la restauration des milieux aquatiques.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définies par le SAGE. Si la révision du SDAGE est approuvée après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Il en est de même si les SAGE sont approuvés après le PLU.

SAGE du Lay :

L'état des lieux a été validé au cours de l'année 2002, le diagnostic a été validé en juillet 2003. Une première rédaction des Produits du SAGE a été présentée le 21 octobre 2005 entamant ainsi une nouvelle phase de concertation avant l'écriture finale du document. Une deuxième rédaction du projet de SAGE a été soumise au bureau de la CLE du Lay le 23 février 2006, après plusieurs mois de corrections.

Dans l'optique du schéma directeur, il a pour enjeux l'amélioration de la qualité des eaux, une meilleure gestion de la ressource, et la protection et la restauration des zones humides.

En sa version actuelle avant approbation, le SAGE du Lay décline les préconisations relatives à :

- . la qualité de l'eau,
- . la prévention des risques liés aux inondations,
- . la production d'eau potable,
- . le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage,
- . gestion soutenable des nappes,
- . qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique,
- . bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau,
- . zones humides de bassin,
- . gestion hydraulique permettant des usages et un fonctionnement soutenable du marais.

Le projet d'aménagement de la commune ne devra par conséquent pas compromettre les objectifs du SAGE du Lay (si le SAGE est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu cohérent dans un délai de 3 ans), en particulier ceux concernant l'alimentation en eau potable, la protection des zones humides et la gestion hydraulique. Le projet de SAGE prévoit par ailleurs que soit établi un inventaire cartographique des zones humides à l'occasion de la révision du document d'urbanisme de la commune.

La commune de La Boissière-des-Landes dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 1999. Une mise à jour a été effectuée en 2008.

Un réseau séparatif dessert l'ensemble du bourg. Ce réseau permet de raccorder gravitairement les eaux usées vers la lagune située au Nord du bourg, en bordure de Soivre. Un poste de refoulement permet de desservir les habitations de la rue des Fontaines et le restaurant scolaire. Hormis le hameau de Bel-Air (raccordé au réseau collectif d'Aubigny), le réseau des écarts et des hameaux fonctionne de façon autonome.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par une station d'épuration de type lagunage naturel située au Nord-Ouest du bourg. La capacité nominale théorique de traitement de cet ouvrage, dont une première extension fut réalisée en novembre 1999, est estimée à 550 équivalents-habitants.

La station est actuellement en surcharge organique malgré la pose récente d'aérateurs dans la lagune. La commune a engagé une étude diagnostic de la station d'épuration, en relation avec le Conseil Général (assistance) et avec Véolia (gérant de la station) afin d'examiner les causes précises de la surcharge (problème notamment des eaux parasites à régler) et les solutions à y apporter.

L'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la directive 'nitrates'.

i. La protection des milieux naturels sensibles

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, le PLU tient compte des périmètres d'inventaires suivants :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de La Boissière-des-Landes est concernée par une ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes) :

- zone n° 50090000 – Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche sur Yon

Si la ZNIEFF ne crée aucun effet juridique direct, elle constitue une contrainte d'environnement dont la prise en considération découle de la loi de 1976 sur la protection de la nature. La ZNIEFF peut constituer, dans certains cas, un indice pour le juge administratif, lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif en regard de dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. La non-prise en compte d'une ZNIEFF peut être considérée comme une erreur manifeste d'appréciation par le juge, dans l'exercice de son contrôle des procédures administratives, en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'autorisations diverses, ...

j. La protection et la mise en valeur des paysages

Les mesures de la loi paysage du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ont été reprises et confortées par la loi SRU.

L'article L.123-1-7 facilite ainsi la protection des éléments remarquables du paysage en donnant la possibilité « d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce cadre, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion pour la commune de veiller à préserver ses haies et talus bocagers.

k. La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti

Plusieurs sites d'intérêt archéologique ou architectural sont recensés sur le territoire de La Boissière-des-Landes:

Numéro de site	Nom du site ou lieu-dit	Structure
85 026 0001	Menhir des deux Garnes	Menhir (néolithique)
85 026 0002	Dolmen de la Folie / La Cour	Dolmen (néolithique)
85 026 0003	Les Mariées / Les grandes Jaulinières	Enclos trapézoïdal (époque indéterminée)
85 026 0004	Le Fossé Chalon	Cimetière, commanderie, inhumation (Moyen-âge)

Le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.

Par ailleurs, une partie du périmètre de protection de l'église d'Aubigny, monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (à l'exception de la nef moderne) par arrêté du 28 septembre 1926, concerne l'extrême Nord du territoire de la commune.

COMMUNE DE LA BOISSIERE-DES-LANDES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Contraintes réglementaires et naturelles

Contraintes réglementaires

-  Périmètre de 500 m autour des monuments historiques (inscrits)
-  Périmètre sanitaire autour des bâtiments d'exploitations agricoles
-  Station d'épuration
-  Entités archéologiques
-  Reculs inconstructibles de 75 m autour des voies à grande circulation en application de la loi Barnier (L. 111.1.4 du C.U.)
-  Ligne de transport d'électricité
-  Protection des eaux potables et minérales de la retenue du Graon

Ressources et espaces naturels

-  Espaces boisés
-  Principales haies
-  Vallée, zones humides à préserver
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau temporaire
-  ZNIEFF de type 2

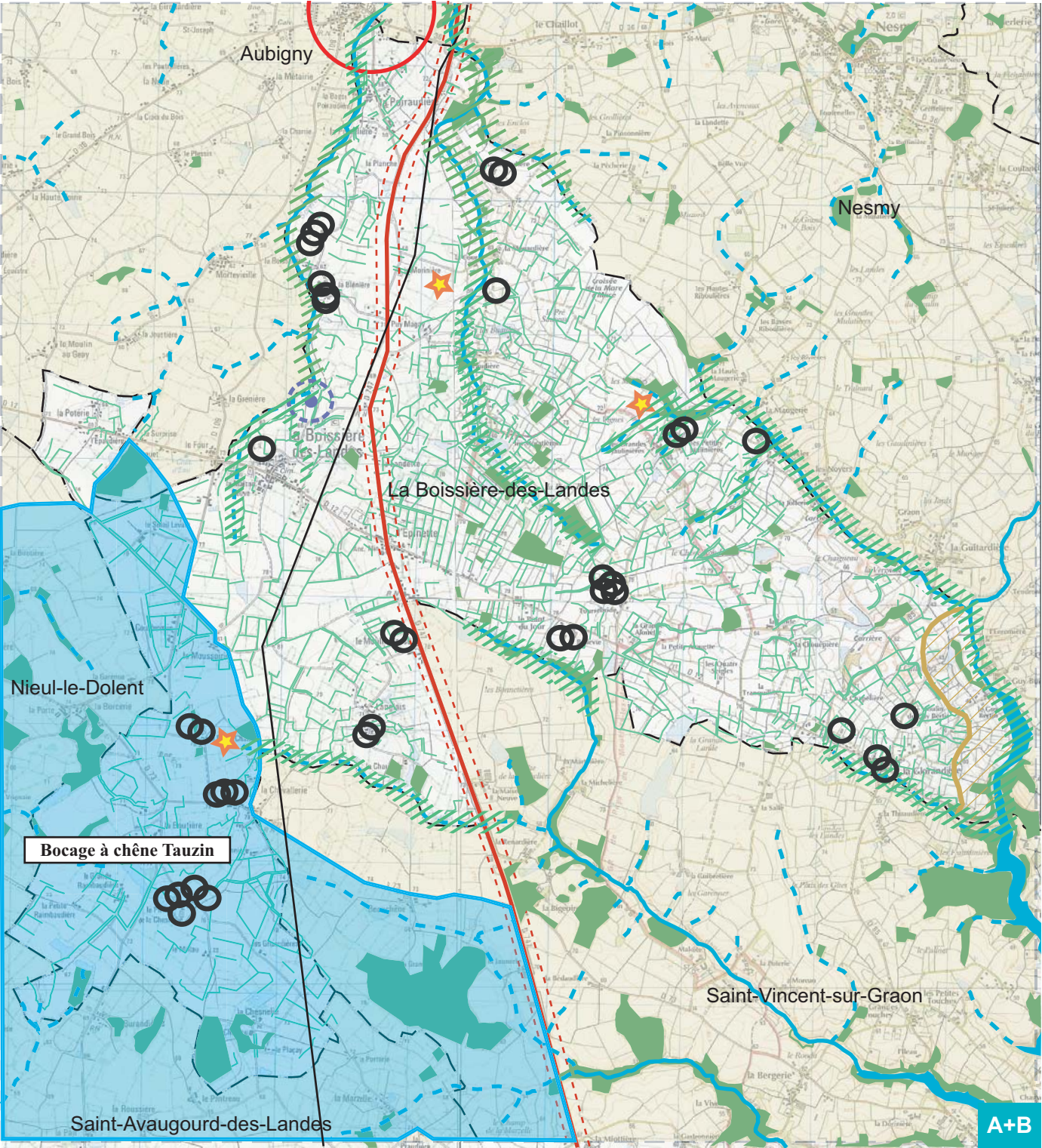
Repères

-  Périmètre de la commune



0 250 750 m

Fond : Carte IGN 1 / 25 000



TITRE 2 :

PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE

Chapitre 1 :

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U.

La commune de La Boissière-des-Landes est dotée d'un POS (Plan d'Occupation des Sols), approuvé le 31 janvier 1991. Deux modifications de ce document sont intervenues en 1999 et 2005. Il a également fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée le 30 juin 2005.

Le caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de son territoire, la commune a décidé de prescrire l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} décembre 2005.

L'extrait de délibération du Conseil Municipal fait mention des raisons suivantes menant à cette révision du POS, valant élaboration du PLU :

- prendre les moyens nécessaires au développement de la démographie (habitat),
- renforcement de la centralité du bourg et prise en compte de la modification des infrastructures routières (aménagement de l'espace),
- rechercher les secteurs potentiels de développement du commerce de proximité et créer les conditions nécessaires au développement des zones d'activités (développement économique),
- prise en compte de l'espace rural, privilégier les sièges des exploitations agricoles (environnement).

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.

2.1. Conjuguer le développement de La Boissière-des-Landes avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire

Commune rurale et agricole, localisée dans l'onde de développement de l'agglomération yonnaise, La Boissière-des-Landes bénéficie d'une réelle attractivité : de plus en plus de ménages exerçant leur activité professionnelle sur le bassin d'emploi de La Roche-sur-Yon sont en effet à même de venir s'implanter sur La Boissière et de profiter des opportunités d'accession à la propriété, attirés non seulement par un foncier dont le prix reste encore abordable (par rapport aux communes de l'agglomération yonnaise) mais aussi par la qualité du cadre de vie (pays bocager) et du climat, par la proximité de l'agglomération yonnaise et du littoral.

Cette attractivité crée des conditions favorables au développement de la commune, en attestent :

- le rythme de la construction dès que sont réalisés des lotissements,
- l'implantation sur la commune de jeunes ménages (familles comprenant souvent au moins 1 enfant).

La dynamique de développement s'illustre essentiellement jusqu'à présent par des compléments d'urbanisation liés à des opportunités foncières au sein de la zone constructible du bourg et par la formation de lotissements.

Dans ce contexte – ci, la commune souhaite réguler et maîtriser son développement pour maintenir son identité, la qualité de ses paysages, de son environnement et le caractère champêtre de la commune.

Le projet de la commune, s'il veut offrir un développement durable, doit en effet veiller à maîtriser cette dynamique afin de préserver ce qui fait l'attrait de la commune et la force même de son développement, à savoir son identité.

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie, des ambiances champêtres ressenties sur le bourg, (notamment aux abords de l'église, du Logis...), de l'empreinte du milieu bocager, naturel et agricole sur la culture, sur les paysages et le patrimoine bâti communal, impose que le développement de La Boissière-des-Landes prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de la commune.

Il en va du respect de la population en place, de la préservation d'une certaine convivialité ressentie dans les pratiques des espaces du bourg, du maintien de certains repères paysagers ou de l'évolution contenue de l'urbanisation sous peine d'une modification brutale du cadre de vie et du tissu social de la commune.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'identité communale, le projet d'aménagement et de développement de La Boissière-des-Landes met l'accent sur les lignes directrices fortes que sont :

- Maintenir le caractère rural, la valeur paysagère et l'identité de La Boissière-des-Landes,
- Favoriser et maîtriser la croissance démographique,
- Favoriser un développement urbain équilibré,
- Veiller à conserver la mixité sociale sur la commune,
- Conserver des possibilités d'implantation d'équipements d'intérêt collectif et d'aménagement d'espaces publics,
- Favoriser le maintien voire l'implantation de commerces et services de proximité,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques (dans une logique intercommunale) dans le respect de l'habitat et de l'environnement,
- Garantir les conditions de pérennité et de développement des exploitations agricoles,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune.
- Assurer la protection de l'environnement, que ce soit à travers la préservation de la ressource en eau, des principales zones humides, de la sensibilité et de la valeur des milieux naturels, des secteurs boisés et de haies végétales, notamment de la trame végétale qui accompagne les chemins publics en campagne et aux abords du bourg, mais aussi à travers les orientations relatives au développement urbain, à la qualité des conditions de déplacement et de vie.

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.

2.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain

Le projet de territoire préconisé sur La Boissière-des-Landes vise à favoriser un développement démographique et urbain équilibré, permettant notamment de préserver les atouts constitutifs de son cadre de vie et de son identité, tout en continuant à capter la dynamique des flux migratoires liés à sa position géographique privilégiée.

L'objectif est de maîtriser la croissance démographique et urbaine communale, en définissant des zones vouées à l'urbanisation (zones AU) assurant le développement et la centralité du bourg, de manière à favoriser le maintien d'un apport régulier de ménages et d'un renouvellement démographique indispensable au fonctionnement des équipements et services publics, ainsi qu'au soutien des commerces et services de proximité (tout en évitant de surcharger les équipements publics).

2.2.1. Définir des valeurs guides de perspective de croissance contenue de la population

Compte tenu des dynamiques démographique et de l'analyse des données socio-économiques préalablement abordées au diagnostic, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être mises en avant afin de définir des projections de l'évolution démographique que peut escompter la commune et les besoins en logements et en surfaces urbanisables correspondants pour les prochaines années.

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE (1999, 2005, 2008), ainsi que sur le rythme des permis de construire et sur les naissances et décès enregistrés en mairie depuis 1999.

Trois hypothèses d'évolution de la démographie sont ainsi émises pour la commune de La Boissière-des-Landes :

- **une hypothèse basse** : basée sur des soldes naturels et migratoires constituant plutôt des minima dans le contexte actuel,
- **une hypothèse moyenne** : hypothèse intermédiaire prenant appui sur des soldes naturels et migratoires poursuivant la dynamique constatée depuis 2000 et illustrant le maintien de l'attractivité de la commune.
- **une hypothèse haute** : basée sur une légère amplification de la tendance récente (accroissement de l'accueil de ménages et stabilité du desserrement et répercussion sur le solde migratoire).

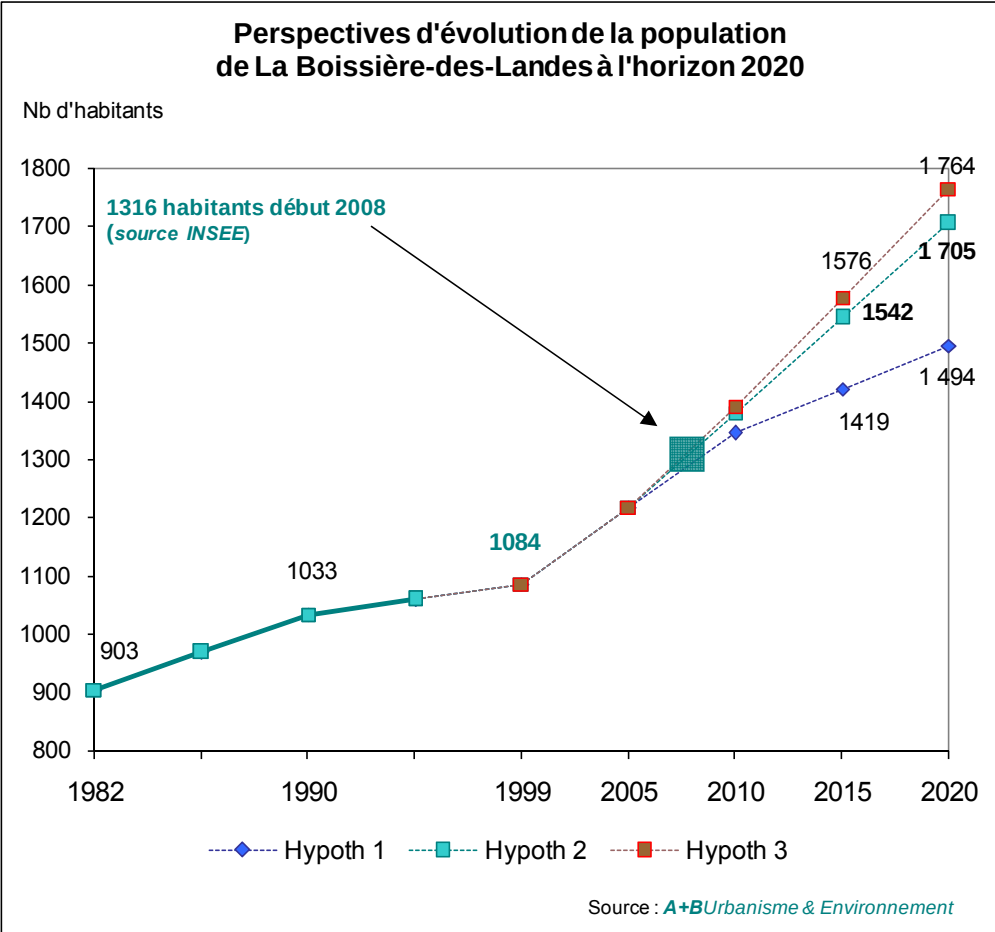
Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies pour les dix prochaines années, à partir de la population estimée pour le début de l'année 2008, soit environ **1316 habitants** (selon l'INSEE).

► **Tableau récapitulatif des différentes hypothèses d'évolution démographique**

Unité : Nombre d'habitants	H1	H2	H3
Population 2018	1464	1640	1689
Population 2020	1494	1705	1764
Pour indication : Variation sur dix ans (2008 à 2018)	+148	+324	+373

► **Courbes prospectives d'évolution de la population**

- Les hypothèses, ci-dessus, impliquent pour la période 2008-2018, des taux de croissance de :
- + 11 % dans le cadre de l'hypothèse H1,
 - + 25 % dans le cadre de l'hypothèse H2,
 - + 29 % dans le cadre de l'hypothèse H3.



2.2.2. Adapter les besoins de développement urbain aux objectifs de maîtrise de la croissance démographique

1. Estimation du nombre de résidences principales d'ici une dizaine d'années

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999	2008
Taux moyen d'occupation	3,2	3,1	2,8	2,6

Dans le contexte socio-économique actuel et dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, il est escompté l'installation en priorité sur La Boissière-des-Landes de ménages actifs pouvant avoir 1 ou 2 enfants en moyenne.

Cependant, le phénomène de desserrement des ménages, même s'il peut être compensé par l'implantation de nouvelles familles, continuera vraisemblablement à influencer sur une diminution de la taille moyenne des ménages, mais qui est amenée à rester contenue.

La perspective d'un taux de 2,4 habitants par logement à l'horizon 2019 conduirait aux hypothèses suivantes en matière de logements :

	H1	H2	H3
Population 2018	1464	1640	1689
Taux d'occupation	2,38	2,38	2,38
Résidences principales 2018	616	689	710

Nota. Dans le cadre de l'évolution prospective du parc de résidences principales, la part de logements qui pourraient changer de destination (transformation pour de l'activité par exemple), ou qui pourraient être intégrés à un autre logement pour agrandissement, devrait être très limitée.

D'un autre côté, le parc immobilier existant de La Boissière-des-Landes n'offre que peu de possibilités de reprise pour créer des logements. En 2005, seulement 24 logements vacants étaient recensés sur la commune par l'INSEE.

Dans ces conditions et contraint par le caractère privatif du parc de logements, le renouvellement urbain ne devrait avoir qu'un faible impact sur l'évolution des résidences principales sur la commune.

Par ailleurs, il demeure très difficile et incertain d'appréhender l'impact des résidences secondaires sur l'évolution du parc de logements et des besoins en logements sur la commune.

Autant certaines résidences secondaires peuvent devenir des logements habitations principales (suite à une implantation durable sur la commune de ménages – par exemple ceux devenus retraités... - ou suite à l'acquisition de résidences secondaires par des ménages s'installant sur la commune), autant la commune peut jouir d'une attractivité auprès de personnes désirant obtenir un pied à terre près du littoral et à proximité d'une agglomération offrant tous les services.

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Entre 1999 et 2008, la proportion des résidences secondaires par rapport au parc total de logements se serait abaissée de 12,8 % à 8 %. En supposant que soit maintenu un taux de 8 % de résidences secondaires d'ici une dizaine d'années, la demande de résidences secondaires pourrait tout au plus concerner 6 à 8 logements selon les hypothèses développées.

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les hypothèses 1, 2 et 3 correspondent, respectivement, à la construction d'environ 105 à 208 logements à l'horizon 2018 et d'environ 118 à 231 logements à l'horizon 2020 selon les trois hypothèses retenues (à savoir des besoins allant du simple au double de l'hypothèse basse à la plus élevée) :

	H1	H2	H3
Estimation de la population en 2018 (nombre d'habitants)	1464	1640	1689
Estimation de besoins correspondants en logements	105	184	208

En résumé, ces trois hypothèses aboutissent à :

- une population totale approchant les 1470 habitants en 2018 et les **1500 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de 11% sur dix ans impliquant la construction d'environ **10 logements par an pour l'hypothèse 1**,
- une population totale de 1640 habitants en 2018 et atteignant les **1700 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de l'ordre de 25 % sur dix ans impliquant la construction de **18 logements par an pour l'hypothèse 2**,
- une population totale **approchant les 1700 habitants dès 2018** et avoisinant les 1760 habitants en 2020, soit une croissance démographique d'environ 30 % sur dix ans impliquant la construction d'environ **20 à 21 logements par an pour l'hypothèse 3**.

En matière de prospective d'évolution de population et de besoins correspondants en logements, le projet de développement de la commune opte pour une croissance mesurée, où l'approche du seuil des **1700 habitants à l'horizon 2018** poursuivrait la dynamique démographique actuelle et paraît la plus adaptée à la conjoncture économique (même incertaine), au contexte géographique (attractif) dans lequel s'inscrit le développement de La Boissière-des-Landes.

Cette croissance resterait suffisamment maîtrisée pour aider la commune à maintenir certains équilibres sur son territoire, démographiques, sociaux, économiques, agricoles, paysagers, naturels.

2.2.3. Accompagner le développement de la commune vers le seuil des 1700 habitants à l'horizon 2018

Compte tenu de l'attractivité de La Boissière-des-Landes (qui pourrait être croissante avec le développement de l'agglomération yonnaise) influant les choix d'implantation des ménages, le seuil des 1 700 habitants représente une orientation théorique pouvant servir de repère et pouvant guider le rythme de développement urbain à préconiser jusqu'à l'horizon 2018.

Cette valeur guide des 1 700 habitants représente un seuil psychologique intéressant à atteindre pour asseoir la vitalité communale, pour soutenir les effectifs scolaires et les classes ouvertes sur la commune, pour escompter et favoriser le maintien voire l'installation de nouveaux commerces de proximité sur la commune.

Cette valeur guide de 1 700 habitants implique qu'environ 16 hectares de terrains puissent être urbanisés progressivement sur une dizaine d'années de manière à pouvoir satisfaire cette orientation démographique et orienter le développement communal.

Prenant en compte une gestion et utilisation économe de l'espace dans l'esprit de la loi S.R.U., cette estimation de superficie nécessaire a été calculée pour des lots d'une moyenne de 860 m² (viabilisation comprise).

2.3. Renforcer la place du bourg au sein de la commune pour en affirmer sa centralité, sa vitalité et lui assurer sa convivialité

Tendre à un développement urbain équilibré et centré sur le bourg

Au regard des objectifs définis au 2.1. (*conjuguer développement communal et affirmation de l'identité boissiéroise*), le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) de la commune opte pour une concentration du développement urbain sur le bourg afin de :

- renforcer la place du bourg sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité (afin de soutenir la vie locale, en particulier les écoles et autres équipements publics et les services et commerces de proximité),
- préserver la majeure partie des espaces agricoles et du patrimoine naturel, paysager de la commune,
- conserver une bonne cohabitation des différents types d'occupation des sols et maintenir ainsi les potentialités de développement des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

Dans la poursuite des orientations de développement dessinées par le P.O.S. en vigueur, le projet veille à concentrer l'urbanisation sur le bourg, et à proposer des extensions urbaines qui puissent participer directement à la vie du bourg, tout en prenant en considération :

- . les contraintes de développement liées à la proximité de la limite administrative avec la commune d'Aubigny à l'Ouest du bourg, matérialisée par le ruisseau de la Soivre,
- . la qualité paysagère et patrimoniale du site du Logis, ancienne place forte, à l'Ouest du bourg,
- . la qualité paysagère et la sensibilité de certains secteurs concernés par des espaces boisés ou des terrains humides à l'Ouest (vallée de la Soivre), au Nord et à l'Est du bourg, notamment la "coulée verte" ceinturant le bourg qui souligne l'écrin de verdure dans lequel se développe l'habitat,
- . la cessation d'activité de l'exploitation agricole localisée au Sud du bourg et celle escomptée du bâtiment agricole près du Logis,
- . le positionnement de la station d'épuration au Nord du bourg et les contraintes d'assainissement (calage des projections de développement urbain par rapport au zonage d'assainissement collectif, prenant en compte les paramètres techniques et financiers de raccordement au réseau collectif),
- . la localisation de la zone d'activités des Acacias au Nord-Est du bourg,
- . la proximité de la RD 747 à 1 Km à l'Est du bourg, marquant une césure physique dans l'espace et une contrainte à l'implantation de quartiers d'habitat (émissions sonores liées au trafic, contraintes d'accès sur cette voie), cette contrainte étant néanmoins à nuancer au regard du projet de déplacement de la RD 747 plus à l'Est dans le cadre de sa mise en 2x2 voies dont le tracé contournerait l'Épinette par l'Est,
- . la répartition des principaux équipements publics participant à la vie locale (les écoles en premier lieu mais également les équipements sportifs et culturels) et les éventuels besoins en espace à réserver à leur développement.

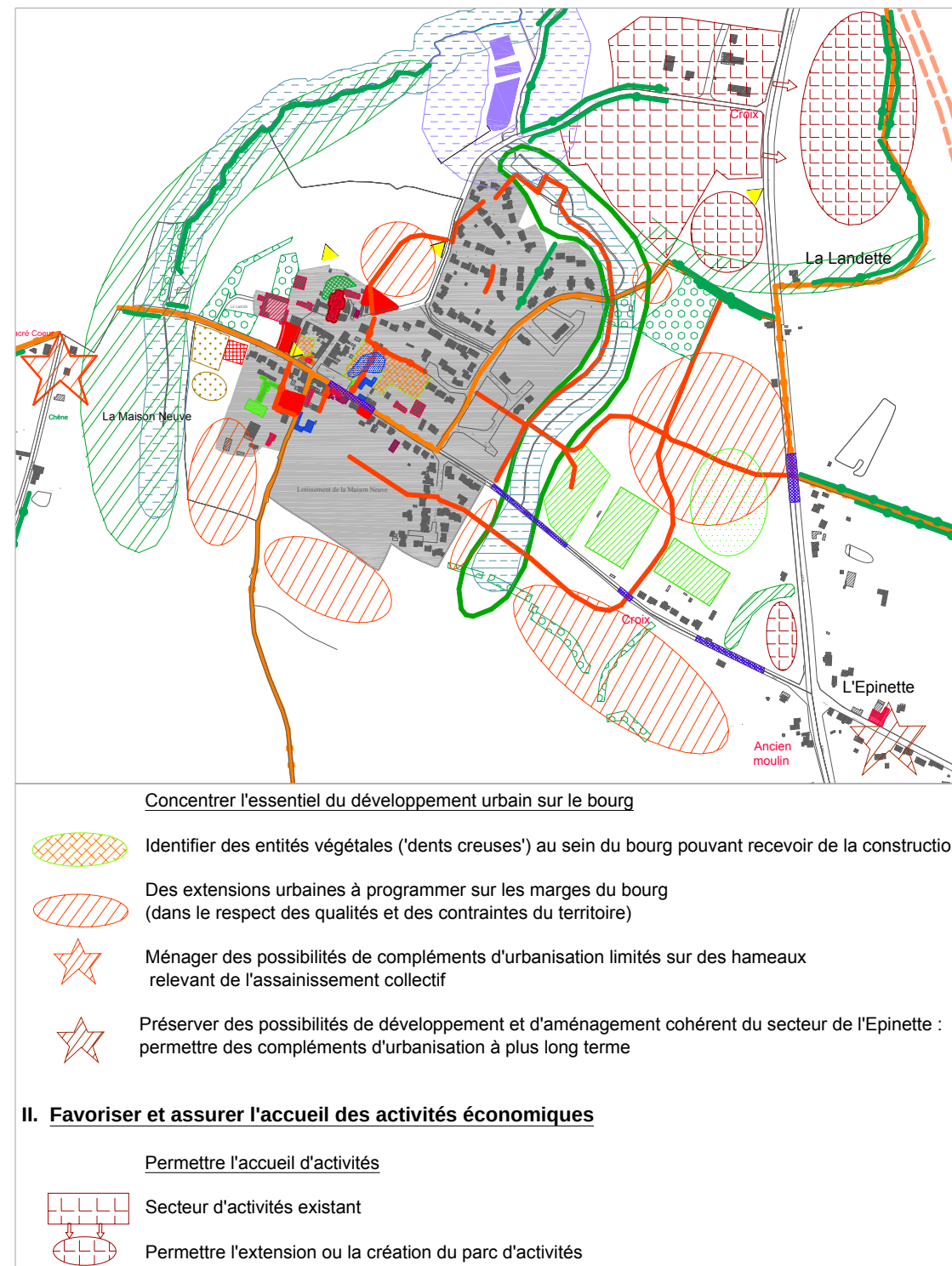
C'est pourquoi, le P.A.D.D. préconise un développement équilibré, essentiellement centré sur le bourg (cf. extrait du plan du PADD ci-contre sur le bourg, pour illustration), qui se traduit par la mise en place d'un projet, où chaque secteur autour du bourg bénéficie d'une vocation forte, à savoir :

- sur les marges Sud, Nord et Est à Sud-Est du bourg, des extensions à dominante d'habitat (bulles oranges sur plan) concentrées à l'écart des exploitations agricoles, de la station d'épuration et en recul vis-à-vis des secteurs d'activités (cf. présentation des principales extensions urbaines ci-dessous),
- au Nord-Est du bourg, l'affirmation d'un secteur à vocation économique, d'intérêt et de logique intercommunale ancré sur la zone artisanale existante et profitant des conditions de desserte satisfaisantes de la RD 747, que pourraient encore améliorer le projet de contournement de l'Épinette et la mise en 2x2 voies de la RD 747 et par la réalisation d'un échangeur proche de la zone artisanale.
- au Nord-Est du bourg, des espaces réservés à l'accueil d'activités économiques (extension de la zone d'activités des Acacias) s'appuyant sur des entreprises existantes, sur des secteurs maintenant des reculs par rapport aux zones d'habitat,
- à l'Est du centre-bourg, au Nord des équipements sportifs et culturels, un espace d'intérêt collectif, à même de recevoir des équipements en complémentarité de ceux existants actuellement et permettant la conservation d'un espace à dominante végétale.

Ainsi, le développement des secteurs à vocation principale d'habitat compose avec les autres vocations et utilisations des sols.

La limite administrative avec la commune d'Aubigny, la présence du site du Logis ainsi que les contraintes topographiques et la qualité paysagère liées au vallon de la Soivre rendent délicates la création de nouvelles zones d'habitation à l'Ouest du bourg.

Les terrains réservés à la station d'épuration et aux activités économiques, nécessaires à leur fonctionnement ou à leur extension, compromettent également le développement de l'habitat au Nord du bourg (sauf extension dans la continuité du centre-bourg précisée ci-après), d'autant plus qu'un espace récréatif a déjà été aménagé sous forme de 'coulée verte' faisant aussi office d'espace tampon.



Présentation des principales orientations relatives aux extensions urbaines à dominante d'habitat : un regard à long terme, préparant le développement durable du bourg

Une possible extension urbaine est privilégiée au Nord du bourg, formant presque une extension du centre-bourg au regard de son positionnement proche de l'église (représentant l'ancien cœur du bourg).

Ce secteur constitue un complément d'urbanisation intéressant compte tenu de sa proximité avec le centre-bourg.

L'extension du bourg qui y serait projetée, est encadrée par des *orientations d'aménagement* spécifiques à ce secteur.

Les extensions urbaines au Sud du bourg s'inscrivent dans une continuité logique du développement déjà amorcé avec le lotissement de la Maison Neuve, sur un secteur profitant là aussi de sa relative proximité avec les écoles, la salle des fêtes et le centre-bourg.

La cessation d'activité de l'exploitation agricole sur la Maison Neuve offre l'opportunité d'accueillir des habitations tout en veillant à reprendre voire à requalifier les anciens bâtiments existants sur le site.

Pour éviter que le développement urbain n'empiète trop sur les grands secteurs agricoles localisés au Sud du bourg, sans perdre de perspective la nécessité d'assurer une offre satisfaisante en logements, le P.A.D.D. préconise des extensions urbaines à l'Est du bourg, entre la RD 747 et la "coulée verte".

D'une part, une extension au Sud de la RD 12 (le long de cette voie) représente un complément à l'urbanisation linéaire déjà développée en bordure de cette route avant l'entrée de bourg.

Elle doit permettre d'étoffer le tissu d'habitat et de souligner ainsi l'entrée de bourg de La Boissière-des-Landes en

venant de l'Épinette (entrée de bourg alors que la RD 747 à hauteur de l'Épinette marquerait à plus long terme l'entrée d'agglomération).

Dans ces conditions, cette extension urbaine au Sud-Est du bourg implique nécessairement que soit réfléchi et mis en œuvre un retraitement de la RD 12 à hauteur de cette opération et du pôle d'équipements d'intérêt collectif situé en vis-à-vis, afin d'apporter davantage de sécurité aux déplacements et de caractère urbain à cette voie devenant une artère centrale du bourg (réflexion à mener avec le gestionnaire de la voirie concernée).

L'extension au Sud-Est du bourg a fait l'objet de réflexion aboutissant à l'établissement de principes d'aménagement, faisant office de schéma d'intention et de lignes directrices devant guider le développement du bourg sur ce secteur, les principes graphiques étant seulement fournis à titre indicatif et d'illustration pour aider à la compréhension du projet de la commune.

Commune de La Boissière-des-Landes Elaboration du P.L.U.

Principes d'aménagement du secteur Sud du bourg

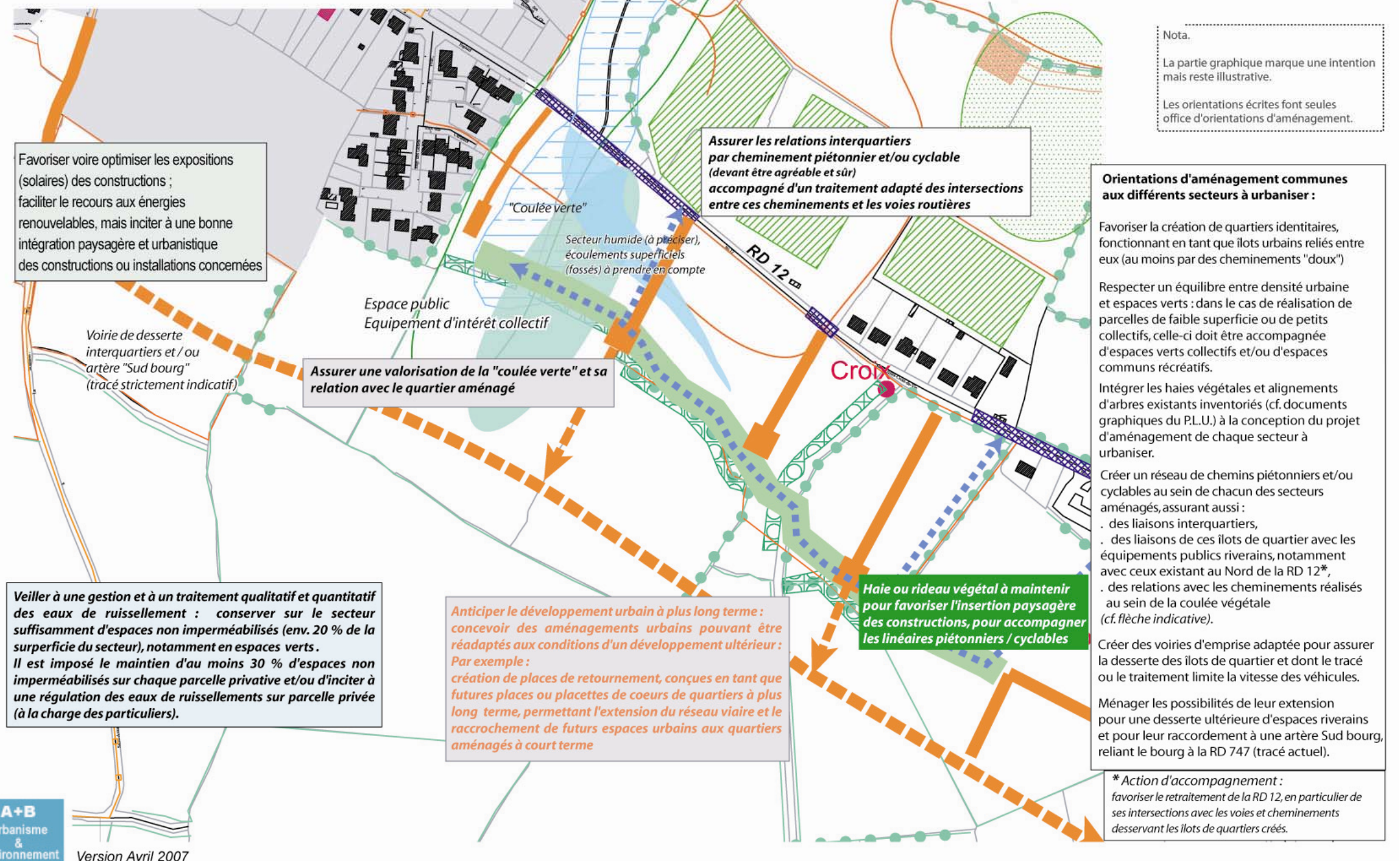
(schéma à long terme)

Echelle : 1/4000

Nota.

La partie graphique marque une intention mais reste illustrative.

Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.



D'autre part.

Le secteur localisé à l'Est du bourg, au-delà de la 'coulée verte' (dont l'aménagement pourra être poursuivi jusqu'à la RD 12 voire au-delà de la RD 12), constitue un secteur à forts enjeux d'aménagement :

Tout d'abord, il bénéficie d'une exposition sur la RD 747 permettant de le mettre en scène depuis cet axe de circulation.

Ensuite, profitant de la proximité de la "coulée verte" et des équipements publics existants (terrains de football et centre socio-culturel), cet espace est adapté à l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif, mais aussi au développement d'un quartier d'habitat et de manière limitée d'activités compatibles avec l'habitat (notamment aux abords du giratoire de l'Epinette). L'aménagement de ce secteur, riche d'une certaine convivialité et de l'animation créée autour des équipements et activités "de proximité", peut favoriser à plus long terme la greffe du secteur de l'Epinette, le projet de contournement de ce "hameau" par la RD 747 offrant de surcroît des perspectives intéressantes quant au raccrochement de l'Epinette au bourg de La Boissière-des-Landes.

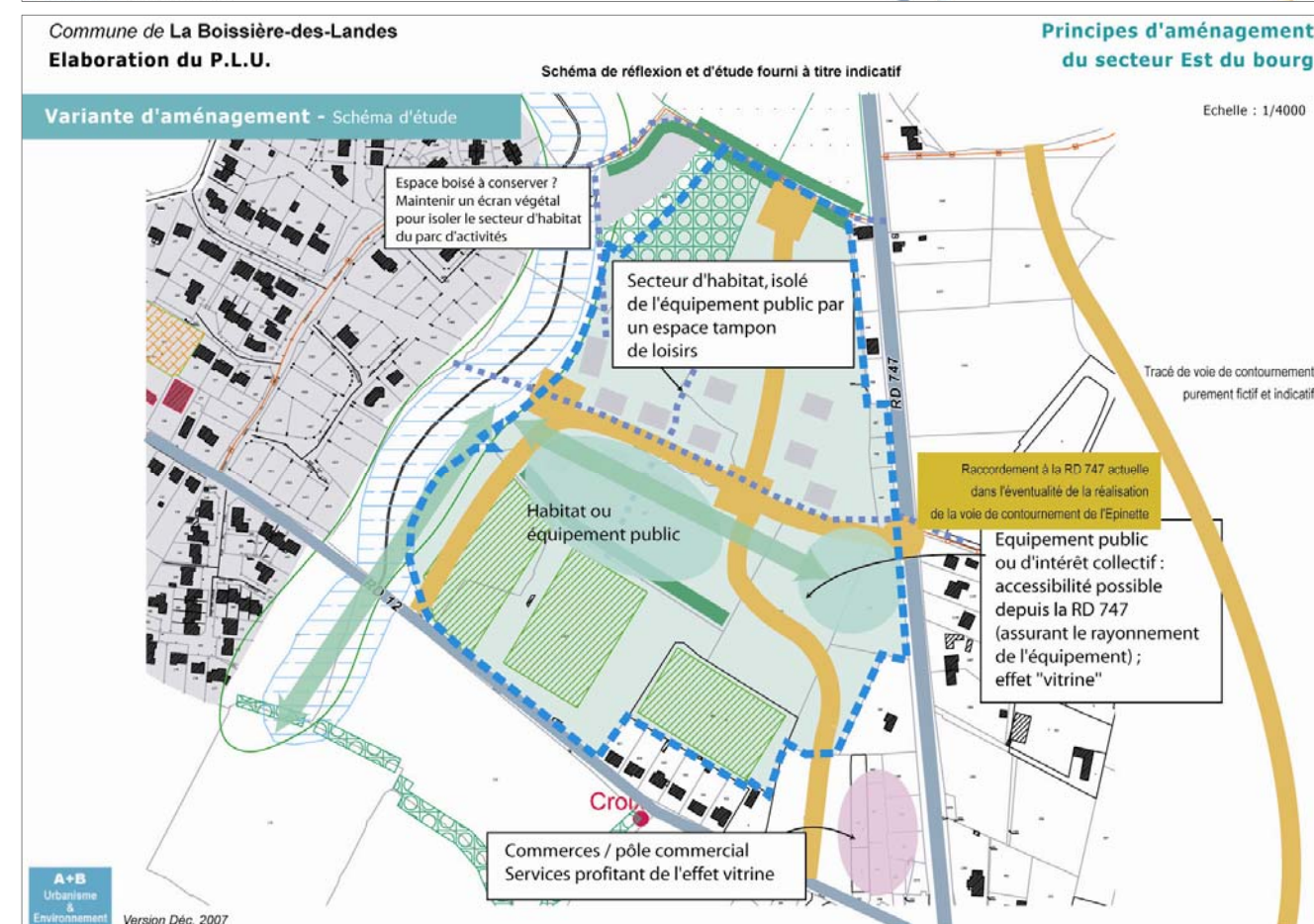
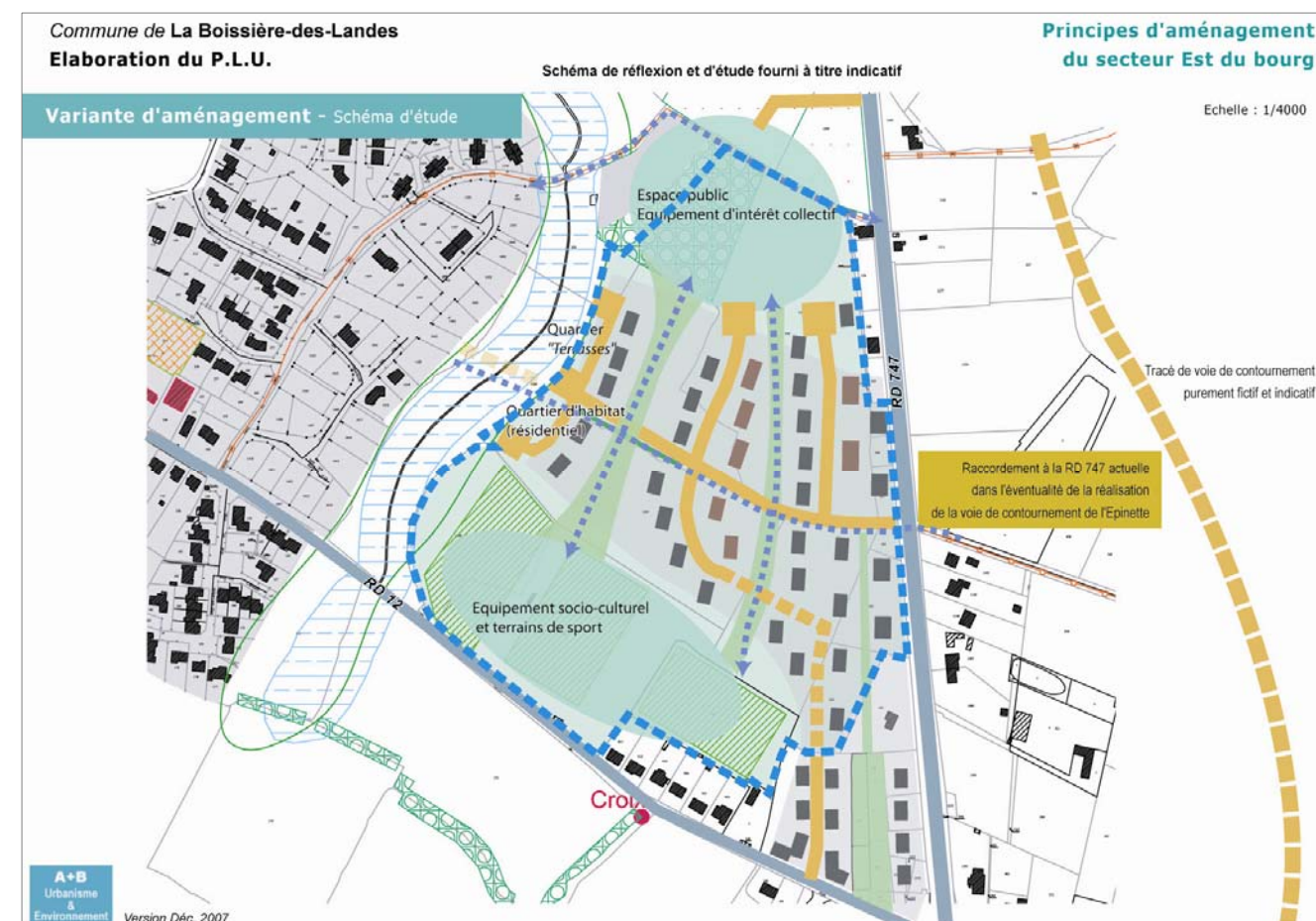
Enfin, ce secteur est ceinturé au nord par un superbe chemin de randonnée, dont la conservation marquera aussi la transition (la césure) avec le parc d'activités des Acacias au Nord, dont la proximité pourrait le cas échéant s'avérer intéressante pour d'éventuels actifs implantés sur ce secteur Est bourg et travaillant sur la zone artisanale.

En définitive, l'aménagement de ce secteur marquant l'interface entre le bourg, la coulée verte, la RD 747, le pôle d'équipements publics, la zone d'activités des Acacias et le site de l'Epinette devra répondre aux enjeux de convivialité, d'animation et d'image (qualité paysagère) liés à la proximité de ces entités urbaines, naturelles et d'infrastructures.

Deux schémas d'étude sont joints ci-contre pour illustrer la réflexion entourant ce secteur, dont les principes d'aménagement sont :

- . encadrés par les orientations écrites d'aménagement spécifiques à ce secteur intégrées au P.L.U.,
- . déjà précisés par le *projet urbain* annexé au présent P.L.U. au titre de la loi Barnier.

Schémas ci-contre :
schémas de principes d'aménagement à titre indicatif (schémas d'étude et de réflexion)



De fait les terrains les plus propices pour recevoir des nouvelles habitations se cantonnent aux secteurs situés au Sud, au Nord-Ouest du bourg mais aussi entre la 'coulée verte' et l'actuelle RD 747 à l'Est du bourg.

Il est aussi à préciser que le P.A.D.D. ménage :

de légères possibilités d'urbanisation au Nord-Est du bourg, au contact avec la "coulée verte" aménagée, sur un reliquat d'espace inséré entre celle-ci et le secteur d'activités économiques situé plus au Nord.

Cette légère extension urbaine ne constitue pas une orientation forte sur laquelle pourrait se reposer le projet de développement urbain pour satisfaire les besoins en logements.

Elle correspond à la valorisation pour de l'habitat d'une propriété communale et d'un espace boisé composé de peupliers et à l'arrière de résineux (sapinière), sans grande valeur forestière, écologique et paysagère. Localisé de part et d'autre d'un chemin communal, ce site reste agréable, relativement calme, propice à l'implantation de quelques logements et visé par un projet de structure d'accueil pour personnes âgées (au Sud du chemin communal).

Le P.A.D.D. (et sa traduction réglementaire à travers le zonage) favorise à la fois une répartition équilibrée des quartiers d'habitat sur le bourg et une possible urbanisation et densification des entités végétales du bourg (notamment les secteurs situés à l'arrière de l'école publique ou de la mairie), à l'exception du secteur de jardins / potagers localisés au pied du chevet de l'église, dont la préservation s'impose pour maintenir le charme liée à l'ambiance champêtre et l'authenticité des lieux, pour préserver les abords verdoyants qui mettent en valeur l'édifice religieux.

Admettre des compléments d'urbanisation très limités sur des hameaux relevant de l'assainissement collectif : sur le Four, Bel Air et à plus long terme sur l'Epinette

Considérant la nécessité de préserver l'espace agricole et les contraintes d'aptitude des sols à l'assainissement, les possibilités d'implantation en dehors du bourg seront exclues, à l'exception :

- des rares comblements de 'dents creuses' autorisés sur le Four et Bel-Air, ces deux hameaux pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif du bourg de la Boissière ou celui d'Aubigny,
- de compléments d'urbanisation qui pourront être admis à plus long terme sur l'Epinette, ce dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et de l'établissement d'un schéma d'aménagement cohérent, ces possibilités d'urbanisation restant subordonnées à la concrétisation du projet de contournement de l'Epinette par la RD 747 qui demeure à l'étude à ce jour.

Dans l'attente de la réalisation du projet de contournement de l'Epinette et de l'éventuelle requalification du tracé existant de la RD 747 à hauteur du bourg (en boulevard urbain), l'actuelle RD 747 demeure une contrainte au développement de l'agglomération vers l'Est et à l'admission de nouvelles constructions sur l'Epinette (contraintes de bruit, d'accès...). Seule la RD 12 ne peut admettre des accès aux constructions, ceux-ci devant néanmoins rester limités sur cette voie compte tenu de son statut.

Dans ces conditions, tout complément d'urbanisation spontané au sein de cette entité urbaine (l'Epinette) pourrait impliquer des contraintes à court terme et à plus long terme. Plusieurs cas de figure sont envisageables : demande de création d'accès nouveaux sur la RD 12 ou de servitudes de passage pour desservir une nouvelle habitation peu opportune pour le maintien des commodités de voisinage, construction établie sur une parcelle de grande superficie allant à l'encontre d'une utilisation économe de l'espace et de la loi S.R.U., implantation d'une nouvelle construction fragilisant les possibilités d'urbanisation à plus long terme d'autres terrains périphériques ou les rendant plus onéreuses, etc.

C'est pourquoi le P.A.D.D. conçoit que l'Epinette puisse faire l'objet de compléments d'urbanisation à plus long terme, mais aucun projet de construction ou d'aménagement ne pourrait être admis qui risquerait de compromettre à plus long terme un développement cohérent de cette entité urbaine, notamment en regard du projet de voie de contournement de l'Epinette.

Réadapter les conditions de déplacement sur le bourg : faciliter les flux routiers, l'accessibilité aux espaces et équipements publics, rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements "doux" dans le centre-bourg

La réalisation d'une possible voie de contournement de l'Epinette (par transfert du tracé de la RD 747) permettrait de délester la traversée de cette entité urbaine d'une grande partie des flux routiers de transit, notamment des poids-lourds et des flux "touristiques".

Aussi, sous réserve de la réalisation du projet de contournement, le PADD ménage-t-il la possibilité de retraitement à plus long terme d'une partie de la RD 747 à hauteur du bourg.

Dans ce cadre-ci, les voies de desserte interne du secteur d'extension urbaine "Est du bourg", pourraient le cas échéant prendre accès non seulement sur la RD 12 mais aussi sur la RD 747.

Le **projet urbain** réalisé sur l'ensemble du secteur Est du bourg le long de la RD 747 (annexé au P.L.U.), entre le site d'activités de la Landette au Nord et celui de l'Epinette au Sud, traduit cette perspective de requalification de la RD 747 à plus long terme et de mise en valeur de la façade Est du bourg perçue depuis cette voie, en particulier de cette bande de terrain aujourd'hui inconstructible car localisée en bordure de RD 747.

La modification éventuelle de statut de la RD 747 à hauteur du bourg pourrait éventuellement ouvrir des perspectives de refonte des conditions de circulation, de création d'accès et d'urbanisation le long de cette voie, allant dans une optique d'affirmation du caractère urbain de ce tronçon de voie à hauteur du bourg et de mise en scène du quartier créé sur cette façade Est du bourg.

Le PADD prévoit également le réaménagement de la RD 12 sur le tronçon de voie compris entre le giratoire de l'Epinette et l'entrée de bourg. Ce retraitement devrait pouvoir contribuer à développer les pratiques conviviales de l'espace en améliorant l'accessibilité du pôle d'équipements sportifs et culturels, en assurant la desserte de nouveaux quartiers d'habitat au Sud de la RD 12, et en sécurisant les modes de déplacements « doux » comme la marche à pied et le vélo. Il permettra aussi, tout en apportant plus de sécurité aux déplacements, de revaloriser l'image de la principale entrée d'agglomération de La Boissière-des-Landes.

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied ou à vélo passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics (dont le pôle d'équipements de sports et socioculturel) et les lieux d'activités ou d'animation du bourg (mairie, écoles, bibliothèque, cimetière, commerces...), en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

Tout d'abord, certains points névralgiques devront être retraités :

- la traversée du bourg (RD 12), notamment sur les abords de l'école publique,
- les entrées de bourg, en accompagnement des extensions urbaines, notamment l'Est où l'absence de trottoirs conjugué à la linéarité de la voie favorisant la vitesse des véhicules rendent peu agréables les déplacements des piétons.

La commune souhaite ensuite développer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui:

- accompagne la desserte des équipements d'intérêt collectif
- soit intégrée aux futures opérations d'aménagement
- assure une continuité de cheminements "doux" au sein du bourg, en particulier les liaisons avec les quartiers périphériques, les relations entre le bourg/le pôle d'équipements publics à l'Est de la 'coulée verte', l'Epinette, le Four puis avec les espaces extérieurs en campagne. Deux emplacements réservés ont notamment été programmé au Nord de l'école publique, dans le but d'assurer une liaison piétonne entre l'allée de la Rochette et la rue de la Petite Croix.
- permette de raccorder les cheminements 'doux' (piétons, cycles) du bourg avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.

L'ensemble de ces dispositions adoptées pour encourager aux déplacements "doux" et pour requalifier certains secteurs, notamment des espaces publics au sein du bourg, s'inscrit directement dans le cadre d'une politique de soutien aux commerces et services de proximité.

2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat

Les choix des extensions urbaines à des fins d'habitat répondent d'une part à une volonté de renforcement du bourg, et notamment des fonctions centrales de l'agglomération principale, mais obéissent également aux préoccupations suivantes :

- Offrir des conditions d'accès au logement : dans la diversité

La diversité de l'offre peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place de lotissements communaux ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Cette diversité se traduit par des orientations relatives :

- .. au maintien d'une offre en accession à la propriété mais aussi en logements locatifs, devant aussi assurer le maintien de la mixité sociale sur la commune,
- .. à une offre diversifiée dans la taille de parcelles constructibles et de logements,
- .. au soutien du projet de structure d'accueil pour personnes âgées,
- .. à la répartition spatiale des potentialités de construction neuve, sur différentes façades du bourg (offrant différents choix en terme d'expositions visuelles et solaires).

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages, au regard de l'évolution du profil des ménages (*cf. diagnostic socio-démographique*) et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages. Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son « parcours résidentiel » sur une même commune.

En ce sens, la commune de La Boissière-des-Landes souhaite proposer des parcelles constructibles de taille différente (en respectant toutefois une moyenne de 860 m² environ dans le respect de l'économie de l'espace agricole).

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuses et transitoires ;

Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat peuvent être retenues.

La commune de La Boissière-des-Landes souhaite aussi favoriser la reprise et la réhabilitation de logements vacants.

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la qualité des formes urbaines

A travers les orientations retenues relatives à l'aménagement de futurs secteurs d'habitat (*cf. orientations d'aménagement*), le projet affiche une volonté de lancer des pistes de réflexion que les futures opérations d'aménagement devront prendre en compte pour assurer une certaine qualité urbaine, une cohérence dans le développement urbain de La Boissière-des-Landes (réussir les greffes de nouveaux quartiers) et une continuité dans le fonctionnement urbain (notamment à travers la mise en place de chemins piétons et de pistes cyclables) : *cf. schémas des orientations d'aménagement relatives aux nouvelles zones 1AU*.

En incitant à la création de quartiers "à la campagne" associés à une certaine aération du tissu urbain ou à un rapport d'équilibre entre densité urbaine et espaces verts, les orientations d'aménagement relatives aux nouveaux secteurs à dominante d'habitat veillent à rompre avec l'image classique du lotissement (et non pas avec la procédure de lotissement) et à s'orienter vers des formes urbaines et des pratiques de l'espace public plus conviviales.

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de caractère et des paysages garants de la qualité du cadre de vie

La commune de La Boissière-des-Landes a conservé un patrimoine bâti intéressant que ce soit sur le centre-bourg et de manière diffuse sur certains lieux-dits (*cf. diagnostic – carte de pré-inventaire du patrimoine*).

Les principaux éléments du patrimoine bâti ainsi relevés sur la commune et reportés aux documents graphiques du P.A.D.D. et du plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et le cas échéant d'une valorisation.

Cette préservation passe tout d'abord par l'application systématique du **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (*en application de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme*).

Mais cette préservation escomptant en une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (granges en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles et pouvant être desservis par les réseaux, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La valorisation de ces anciens bâtiments agricoles par création de logements nouveaux représente un paramètre intéressant de la préservation du patrimoine bâti et culturel de la commune, mais aussi de la mise sur le marché de l'immobilier, d'une offre souvent de qualité dans l'accès au logement et permettant à certains ménages de s'implanter en campagne.

La commune de La Boissière-des-Landes bénéficie d'un cadre de vie séduisant, notamment au regard de la qualité de ses paysages bocagers souvent façonnés par les pratiques agricoles, offrant ci-et-là des panoramas, des cônes de vue, des prés et des paysages plus refermés ou vallonnés intéressants.

D'une part, en dehors de leur intérêt écologique, les vallées qui constituent des repères marquants du paysage local sont répertoriées sur les documents graphiques du P.L.U. (sur le PADD et par un classement en zone naturelle sur le plan de zonage), afin d'assurer la protection de ces sites naturels sensibles et d'éviter ainsi toute dénaturation.

D'autre part, afin de maintenir la qualité de ce cadre de vie en évitant le mitage de l'espace agricole, l'ensemble des lieux-dits (hormis sur Le Four et Bel-Air de façon très limitée) est préservé de tout projet d'implantation de nouvelle construction, à l'exception toutefois de celle admise dans le cadre des activités agricoles.

La préservation des activités agricoles est également garante du maintien d'une grande partie du cadre de vie dans lequel s'inscrit le développement boissiérois.

Toutefois, pour sensibiliser les habitants à la qualité d'éléments paysagers, pour essayer d'avertir et de prévenir des incidences paysagères que pourraient occasionner des réorganisations brutales du territoire agricole, la commune a souhaité préserver les éléments les plus remarquables de la trame végétale résiduelle (haies, talus et chemins creux) en dressant leur **inventaire** sur les documents réglementaires, cette préservation passant par une obligation de déclaration auprès du Maire pour toute coupe ou abattage de haies ou d'arbres ainsi identifiés.

Ces derniers, parfois associés à des itinéraires de promenade, présentent un intérêt particulier sur le plan paysager et contribuent également à limiter la pollution des cours d'eau en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, la prise en compte de la qualité paysagère des sites doit notamment guider l'intégration de nouveaux quartiers du bourg et/ou participer à véhiculer une image qualitative du bourg.

Le PADD demande notamment le maintien de zones tampons avec les secteurs d'habitat existants ou à venir dans les zones 1AUea et 1AUeb à l'Ouest du bourg.

- s'assurer des conditions de desserte des futures zones d'habitat, appuyer ces futurs secteurs d'habitat sur le découpage des zones relevant de l'assainissement collectif

(cf. **zonage d'assainissement de la commune**), de manière à favoriser et faciliter le raccordement et la récupération des eaux usées de la majeure partie des nouvelles constructions.

Les futures habitations doivent pouvoir bénéficier des confort en matière de desserte par les réseaux. Les nouvelles zones d'extension urbaine sont ainsi définies au regard des capacités de desserte par l'ensemble des réseaux, au regard aussi du zonage d'assainissement de la commune.

Par ailleurs, les différents quartiers urbains, existants ou à créer, devraient pouvoir bénéficier de conditions de desserte routière, piétonne et cyclable favorisant des jonctions fluides et aisées avec les principaux axes routiers desservant le bourg (cf. chapitre n° 2.3. sur les dispositions prises pour améliorer les conditions de déplacement sur le bourg).

Le projet de territoire veille à assurer des conditions de déplacement plus conviviales pour les piétons et les cycles, notamment par :

- . la mise en place de voies piétonnières et cyclables reliant les différents quartiers entre eux et les espaces d'habitat avec les principaux équipements publics, avec le centre-bourg et avec des cheminements de promenade ou de randonnée communaux (cf. orientations d'aménagement)
- . la mise en place d'emplacements réservés destinés à assurer des liaisons piétonnières (voire cyclables) sécurisées, en s'appuyant notamment sur l'aménagement et l'extension de la « coulée végétale ».

2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par :

L'implantation d'activités économiques dynamisant le tissu économique local

L'accueil de nouveaux habitants sur La Boissière-des-Landes, et en particulier la volonté de sédentariser de jeunes ménages sur la commune, implique de développer en perspective l'offre d'emplois de proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat, en application de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le soutien de l'activité économique vise aussi bien :

- . les services et les commerces de proximité, qui participent pleinement à la vitalité de la commune, véhiculant une image dynamique du bourg,
- . les entreprises (petites ou plus grandes) qui s'implantent sur des secteurs d'activités adaptés à leur développement, la zone artisanale des Acacias et ses extensions,
- . l'activité de la sablière liée au Groupe PRB, représentant un fort potentiel économique, dont il convient de favoriser, de garantir et d'encadrer le développement sur la commune, prenant notamment en compte la qualité et la sensibilité naturelle du territoire et sa valeur agricole,
- . les exploitations agricoles, dont la présence représente une des composantes fortes de l'activité économique locale et du maintien de la qualité paysagère de la commune,
- . le cas échéant, des activités de type artisanale, récréative, reposant sur des initiatives privées ponctuelles que le projet de PADD compte encourager mais aussi encadrer pour les intégrer de manière harmonieuse à la vie locale et à leur environnement.

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

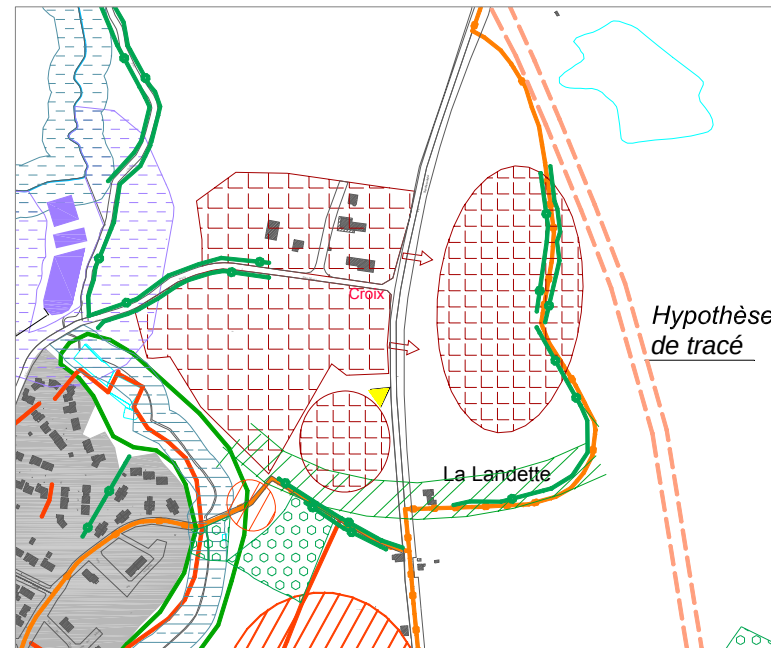
Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (valeur-guide des 1 700 habitants à l'horizon 2018) retenu par le P.A.D.D. doit maintenir une certaine dynamique socio-économique sur la commune et favoriser à terme la pérennité voire l'installation de commerces ou services de proximité qui seraient à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune. L'enjeu est de créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place. Une augmentation de ménages peut contribuer à faire apparaître de nouveaux besoins et à faciliter l'implantation de nouvelles activités.

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limité ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Cependant, la commune initie une politique de traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique du centre-bourg, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de paysagement et de traitement de l'espace public.

Favoriser l'accueil d'entreprises et renforcer le tissu économique local

Positionné sur un axe majeur de circulation, à proximité du futur contournement Sud de La Roche-sur-Yon, et en entrée Nord de la communauté de communes depuis la préfecture vendéenne, la commune de La Boissière-des-Landes bénéficie d'une situation stratégique pour générer une nouvelle dynamique économique.

Le P.A.D.D. offre donc des possibilités d'implantation d'entreprises d'une part sur la zone d'activités des Acacias pour laquelle est envisagée une extension limitée au Sud, mais aussi plus à l'Est, de l'autre côté de la RD 747, sur un secteur profitant de son exposition sur cette voie et des conditions de desserte que pourrait offrir le futur échangeur envisagé dans le cadre du projet de contournement de l'Épinette (et mise à 2x2 voies de la RD 747) – cf. plan ci-contre : secteurs avec trame quadrillée correspondant à ceux réservés aux activités économiques.



L'amélioration des conditions des déplacements au sein du bourg (cf. 2.3)

Globalement, l'ensemble des dispositions du PADD cherche à faciliter les conditions de circulation mais favorise également les déplacements doux : les sentes piétonnes paysagères épousent des tracés plus directs et cherchent à réduire les temps de déplacement.

Au regard du diagnostic établi sur le bourg, le projet de P.L.U. veille à faciliter les conditions de circulation sur le bourg, améliorer la desserte du pôle d'équipements sportifs et culturels, requalifier les entrées de bourg en accompagnement des extensions urbaines, enfin pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

Les projets développés auparavant relatives à l'amélioration des conditions de déplacement sur le bourg s'inscrivent dans cette optique.

Enfin, le projet confirme les orientations du POS en vigueur définissant un secteur d'activités sur le site dit de l'Épinette, projeté au pied du giratoire du même nom (au croisement de la RD 747 avec la RD 12 en entrée d'agglomération de La Boissière-des-Landes). Dans le cadre du développement économique et urbain local, ce secteur jouit d'un positionnement intéressant, propice à l'accueil d'activités commerciales ou de services et qui pourraient compléter le tissu commercial existant sur le bourg.

Ces perspectives de développement économique, relevant d'une logique (et de compétence) intercommunale, visent à :

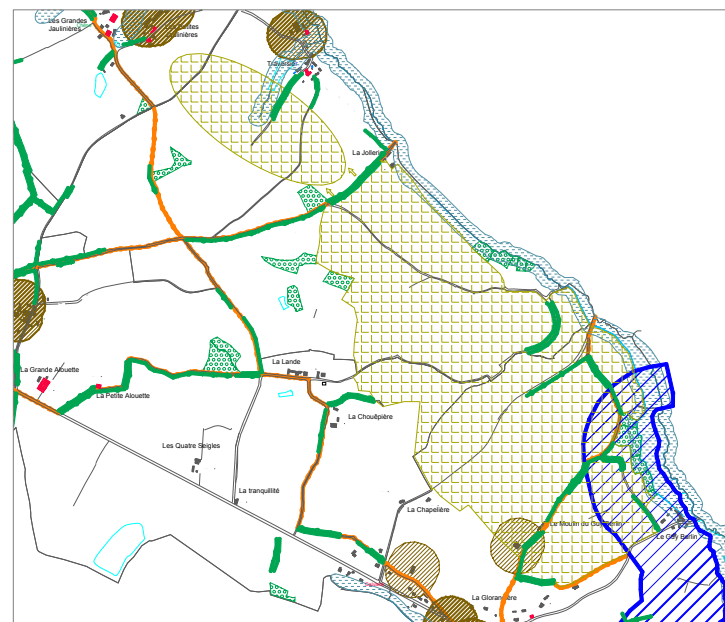
- . renforcer ce pôle d'activités d'intérêt et de logique intercommunal, sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat et en limitant le préjudice pour l'espace agricole.
- . garantir les possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans créer des risques de conflits avec les riverains.

La présence d'un tel axe, classée à grande circulation, joue un rôle essentiel dans l'attractivité économique de la commune qu'il convient de conforter.

Le projet favorise aussi :

- . l'extension de la sablière (cf. plan ci-contre : espace représenté par une bulle formant l'extension supplémentaire projetée de la sablière) située au Nord-Est de la commune, sous réserve que celle-ci puisse être réalisée en prenant en compte les activités agricoles présentes et susceptibles d'être concernées par ce projet d'extension. Celui-ci a ainsi fait l'objet d'une concertation préalable réunissant notamment agriculteurs concernés et exploitant de la sablière.

- . l'installation éventuelle d'un camping au lieu-dit 'La Chaussée' au Sud de la commune, sous réserve toutefois d'y assurer des conditions d'accès sécurisées, la desserte en réseaux et le respect de l'environnement naturel, humain. C'est pourquoi la zone n'est pas directement ouverte à l'urbanisation (zone 2AU).



2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles

Le PLU de La Boissière-des-Landes garantit les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à l'économie locale et à la conservation du caractère rural et de l'image de la commune. Cela passe par un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées.

L'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection (périmètres de 100 m adoptés entourant les principaux bâtiments de l'exploitation agricole à savoir bâtiments d'élevage, hangars à fourrage...), permettra la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles).

Une stricte limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg, ainsi qu'un encadrement des possibilités de changements de destination sur d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. fiche n°3 des orientations écrites du PADD), accompagne cette mesure. Les possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prennent en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles et les contraintes d'assainissement.

La maîtrise du développement urbain et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie immédiate du bourg prennent en considération le respect et le souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes.

2.7. Paysage, environnement, identité : préservation de la diversité et sensibilité de ses milieux naturels, de la richesse naturelle et patrimoniale du territoire

La commune de La Boissière-des-Landes bénéficie d'un cadre de vie privilégié, au regard de la qualité et de la diversité de ses paysages, principalement liée à son "patrimoine" végétal bocager, à ces prés et espaces plutôt fermés et à ses vallons ou vallées ceinturant la commune (notamment celle du Graon à l'est) qui offrent des ambiances plus intimistes et des paysages pittoresques.

Le PADD s'attache à mettre en place un projet qui adopte une démarche de développement durable, un projet qui ouvre à la fois des perspectives de développement de la commune, dans une logique intercommunale, mais aussi assure la conservation des espaces agricoles, des milieux naturels rencontrés sur le territoire.

Afin de maintenir la qualité de son environnement, en particulier des milieux naturels qui façonnent le cadre de vie de la commune, en dehors des unités urbaines déjà constituées (le bourg et principaux hameaux), les écarts ou lieux-dits, les grands ensembles naturels et agricoles sont préservés de tout projet d'extension urbaine.

L'intégration de nouveaux quartiers, en périphérie des zones urbaines existantes, sera réalisée dans le respect de l'environnement, sensibles à la nécessaire gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de paysagement et d'encadrement par des plantations, par le maintien d'espaces verts, sans que soient occultés certains cônes de vue qui peuvent constituer des repères paysagers pour la population locale.

Ainsi,

- des perspectives sur le clocher de l'église de La Boissière pourraient être prise en compte dans la réalisation d'opérations d'aménagement sur le bourg (cf. perception depuis la RD 747, depuis le chemin de la Petite Croix...),
- des relations visuelles avec la coulée végétale ceinturant à l'Est le bourg.

La recommandation de maintien ou de création de linéaires végétaux associés à des itinéraires de promenade, présentent un intérêt particulier sur le plan paysager et peuvent constituer des coupe-vents intéressants sur un territoire à même d'être relativement exposé aux vents. Ils contribuent également par leur développement racinaire à retenir les terres et à limiter l'apport de charge en matières en suspension vers les cours d'eau.

Le projet s'inscrit dans la continuité du développement déjà réalisé et respecte les principaux boisements, prend en compte la sensibilité naturelle des secteurs humides, des milieux naturels récepteurs que sont les vallées, en particulier celle du Graon pour laquelle la préservation de la ressource en eau potable doit constituer un enjeu et une priorité. En ce sens, le projet évite en l'état actuel, un développement de l'urbanisation sur un site comme celui de la Glorandière.

L'ensemble des terrains inventoriés en ZNIEFF de type 2 (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, remarquable) est préservé de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation qui serait à même de remettre en cause les équilibres écologiques du site.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à urbaniser incitent au maintien de surfaces non imperméabilisées pour limiter les flux en eau de ruissellement.

Les principaux éléments du patrimoine bâti (ensembles architecturaux, maisons de caractère, manoirs...) et du "petit patrimoine" (calvaires, croix, puits...) qui jalonnent le territoire sont également répertoriés sur les documents graphiques du PLU afin de pérenniser leur maintien et de préserver ainsi la mémoire des lieux.

Chapitre 2 :

La traduction réglementaire du P.A.D.D. : la délimitation des zones et les prescriptions afférentes

I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de P.L.U. : les choix retenus pour la délimitation des zones

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.

Elles prennent notamment en compte le positionnement de La Boissière-des-Landes dans la sphère de développement de l'agglomération yonnaise, pour établir des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années.

Territoire riche de son agriculture entretenant un paysage de grande qualité, territoire riche d'un patrimoine bâti et naturel qui en forge son identité, la commune de la Boissière-des-Landes se doit de défendre et de préserver ces atouts pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.

De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres, qui circonscrivent notamment sur le bourg, les extensions urbaines devant satisfaire les principaux besoins en logements et favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, d'activités économiques accompagnant l'accueil de ménages.

En concentrant son développement sur le bourg, le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer les fonctions de centralité et à préserver pour ces prochaines années les conditions de maintien des exploitations agricoles, de développement concerté de la sablière et de la préservation de ses milieux agricoles et naturels d'un mitage de l'espace par une urbanisation diffuse.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi S.R.U. et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

Traduction première du projet, des zones à forte identité et vocation assurent à la fois les conditions de développement local et de préservation d'espaces agricoles ou naturels :

les **zones U** (Urbaine), **AU** (A Urbaniser), **A** (Agricole), **N** (Naturelle) se substituent aux anciennes zones U et N du POS,

au sein de laquelle zone N (du POS) se rencontraient les espaces NA (destinés à l'urbanisation, correspondant globalement aux zones AU du PLU), espaces NC à vocation agricole et les secteurs ND à préserver pour leur valeur écologique, naturelle.

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'

Présentation générale des secteurs composant la zone U

L'ancien zonage du POS ne comptait qu'une seule zone urbaine correspondant à l'ensemble des secteurs urbanisés du centre bourg de la commune.

Désormais, la zone urbaine (U) du PLU distingue 5 secteurs, en fonction de leur vocation et des conditions d'implantation et de densité urbaine différentielle pouvant être admises pour chacun d'entre eux.

Déjà, doivent être distingués, selon leur vocation et la nature de l'utilisation des sols admise :

- des secteurs à vocation dominante d'habitat, où les activités compatibles avec l'habitat (de services, de commerces voire d'artisanat "de service" ne créant pas de nuisances) peuvent être admises : ce sont les secteurs Ua, Ub et de manière secondaire Uh,
- des secteurs déjà urbanisés ou en voie d'urbanisation, destinés à l'accueil d'activités économiques : c'est la zone artisanale classée en secteur Ue,
- des secteurs urbains destinés aux équipements d'intérêt collectif ou équipements publics, à vocations récréative, sociale, culturelle, éducative, de sports, de loisirs correspondant au secteur Ul, ce secteur accueillant déjà les terrains de sport et le centre- socio-culturel à l'est de la "coulée verte" du bourg.

Il est à préciser que sont classés en zone U des terrains desservis par les réseaux au sens du Code de l'urbanisme.

En particulier, ces zones urbaines sont desservies par le réseau d'assainissement collectif (la zone Uh de Bel Air étant quant à elle raccordée au réseau d'Aubigny).

La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien du centre-bourg

La zone **Ua**, d'une surface de 2,5 ha, est destinée pour l'essentiel à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat (services, commerces...). Elle correspond au noyau urbain originel et traditionnel de La Boissière-des-Landes, ancré sur l'église et la Mairie.

Les caractéristiques urbanistiques et paysagères, que souligne l'implantation générale des constructions à l'alignement de la voie publique et en contiguïté les unes aux autres, la relative qualité architecturale et patrimoniale de ce noyau urbain originel du bourg justifient la délimitation d'un zonage réglementaire approprié. Le centre-bourg pourra ainsi préserver sa physionomie d'origine, à forte valeur symbolique.

Le règlement de la zone Ua incite ainsi à respecter la typologie urbaine du centre ancien, qui se traduit en effet par :

- une densité et une volumétrie plus importante que sur le reste du territoire (hauteur des constructions),
- des constructions implantées en général à l'alignement des voies et emprises publiques,
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire.

Contrairement au POS qui n'imposait pas de règle d'implantation spécifique en centre-bourg malgré les caractéristiques urbaines marquées de ce secteur, le règlement du PLU fait de l'alignement à la voie publique une règle première des implantations de construction (ou reconstruction) en zone Ua pour les constructions principales à usage d'habitation, même si quelques légères dérogations à cette règle subsistent. La modification n° 1 du PLU assouplit la règle de l'alignement, introduisant des possibilités de recul de construction ne pouvant toutefois excéder 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

La compacité de la trame urbaine originelle limite considérablement les possibilités de construction nouvelle. Seul un terrain, encore vierge de construction, situé à l'arrière de la mairie, desservi par le chemin du Logis, offre une opportunité d'accueil de construction. Dans le cadre de l'urbanisation de cette parcelle, le cône de vue sur le clocher de l'église depuis la chemin du Logis mériterait d'être mis en valeur.

D'autres éventualités de construction ne peuvent être écartées et sont admises par le P.L.U., notamment sur des jardins ou espaces verts privatifs localisés à l'arrière de constructions existantes, mais celles-ci demeurent très limitées.

Ce manque de capacité et la volonté de maintenir une densité urbaine en centre-bourg, caractéristique et symbolique du rôle de centralité qui lui est dévolu (en cohérence avec la loi S.R.U.), expliquent ainsi l'absence de règles relatives au C.O.S. et à l'emprise au sol des constructions.

Pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 4 m peut néanmoins être imposée entre constructions principales non contiguës établies sur une même propriété.

Mais face à l'absence de règles relatives à l'emprise au sol, de manière à respecter le caractère de la zone Ua, la réglementation relative à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions - y compris des annexes - a été précisée.

Dans la continuité du POS, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture. En revanche, par souci de clarté et de souplesse, le règlement ne fait plus référence aux hauteurs relatives maximales définies par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.

En revanche, des règles précisent les hauteurs maximales admises des dépendances (annexes détachées de la construction principale), notamment pour celles qui s'implanteraient en limite séparative. Celles-ci ne devraient pas dépasser une hauteur de 4 m au faîtage (voir précision dans le règlement) afin de limiter pour le(s) riverain(s), les inconvénients liés à ces dépendances (jugées d'un intérêt secondaire par rapport à l'habitation).

Le règlement précise également dans un souci de d'intégration harmonieuse de projet de construction dans le paysage urbain du centre-bourg une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes ou dépendances sont ainsi réglementés.

Les secteurs ou bâtiments inventoriés d'intérêt architectural, constitutifs de la qualité patrimoniale du centre-bourg, sont soumis au permis de démolir et aux dispositions complémentaires de l'annexe n° 2 du règlement de P.L.U., afin de préserver le caractère du centre-bourg.

L'aspect des clôtures ont, elles aussi été réglementées en ce sens. Le type, les matériaux et la hauteur des clôtures autorisés sont précisés dans le règlement.

La zone Ub : la redéfinition du découpage des zones urbaines de génération plus récente, sans caractère affirmé

Une zone composite : présentation de la zone Ub

La zone Ub couvre une superficie d'environ 23 hectares. Elle correspond pour l'essentiel aux secteurs urbains, à dominante pavillonnaire du bourg, créés (souvent après les années '1950') autour du noyau urbain originel classé en zone Ua.

Ceux-ci englobent surtout les opérations de lotissement qui se sont développées à partir des années '80' jusqu'aux dernières réalisations que sont les lotissements du Clos de la Rochette, de la Petite Croix, et des Etangs à l'Est du bourg et celui de la Maison Neuve au Sud (anciennes zones NA au POS).

La zone Ub comprend aussi, mais de manière beaucoup plus limitée, quelques îlots bâtis localisés à la sortie Est du bourg le long de la RD 12, proche du giratoire de l'Epinette. Outre le site de l'office de tourisme, ces deux secteurs Ub implantés le long de la RD 12 résultent d'une urbanisation ponctuelle admise au début des années '80'.

Aspects réglementaires de la zone Ub

La zone Ub à l'instar de la zone Ua, est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Y sont admis les constructions, lotissements et les travaux qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. La forme dominante est l'habitat pavillonnaire.

Sans caractère central marqué, les règles d'implantation y sont un peu moins strictes qu'en zone Ua, l'urbanisation pouvant y être réalisée en ordre continu ou discontinu, en général en respectant un retrait minimal de 3 m des voies publiques (dans la continuité du POS) mais pouvant être le cas échéant à l'alignement des constructions riveraines par rapport aux autres voies (communales), ceci devant être apprécié en harmonie avec le contexte urbain dans lequel s'insère tout projet de construction.

Dans cette zone, il n'est pas fixé de superficie minimale pour les terrains constructibles afin de permettre au tissu urbain du centre-bourg de se densifier.

Comme en zone Ua :

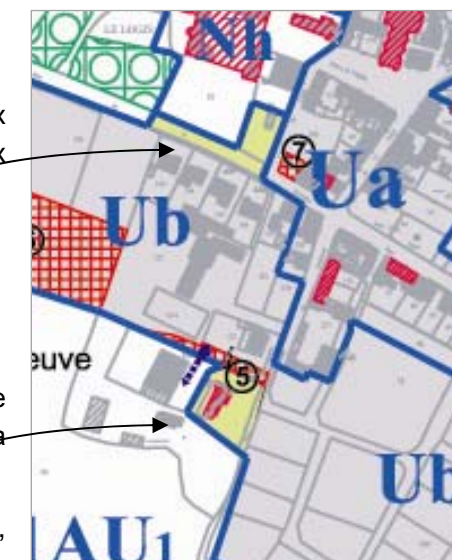
- . la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour les toitures-terrasses).
- . le règlement précise également dans un souci d'harmonie et de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : pente des toitures, couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes et dépendances sont ainsi réglementés.

Comme toute zone U, la zone Ub est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Les extensions de la zone constructible Ub : présentation et justification de l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme de terrains qui étaient classés en zone NC au POS

Par souci de cohérence, la zone Ub calée sur le tissu urbain existant gravitant autour du centre-bourg englobe désormais deux petits secteurs qui intégraient l'un la zone NC, l'autre la zone ND, au POS jusqu'alors en vigueur.

Extrait du zonage du PLU et positionnement des secteurs (classés en zone U) faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation



Ancien secteur NC, classé en zone Ub, localisé en entrée de bourg et aux portes du centre-bourg, accueillant des dépôts de matériaux (cf. fiche page suivante).

Ancien secteur NC, correspondant à l'habitation qui était liée à l'ancienne exploitation agricole de la Maison Neuve, classé en zone Ub (suite à la cessation d'activité de l'exploitation).

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux sites, aux superficies limitées, ne génère aucun inconvénient pour les communes voisines, pour l'agriculture ou l'environnement :

Le premier secteur, d'un peu plus de 1400 m², desservi par la rue du Logis (et au Sud par la RD 12), jouxte la zone Ua du centre-bourg. Son ouverture à l'urbanisation concerne une parcelle déjà partiellement bâtie et occupée de dépôts de matériaux, sont seulement 670 m² seraient destinés à recevoir 1 à 2 constructions, en escomptant ainsi requalifier ce site localisé en entrée de centre-bourg et à proximité du secteur d'intérêt patrimonial du Logis. Une fiche jointe ci-après présente cette légère extension de la zone Ub, chemin du Logis.

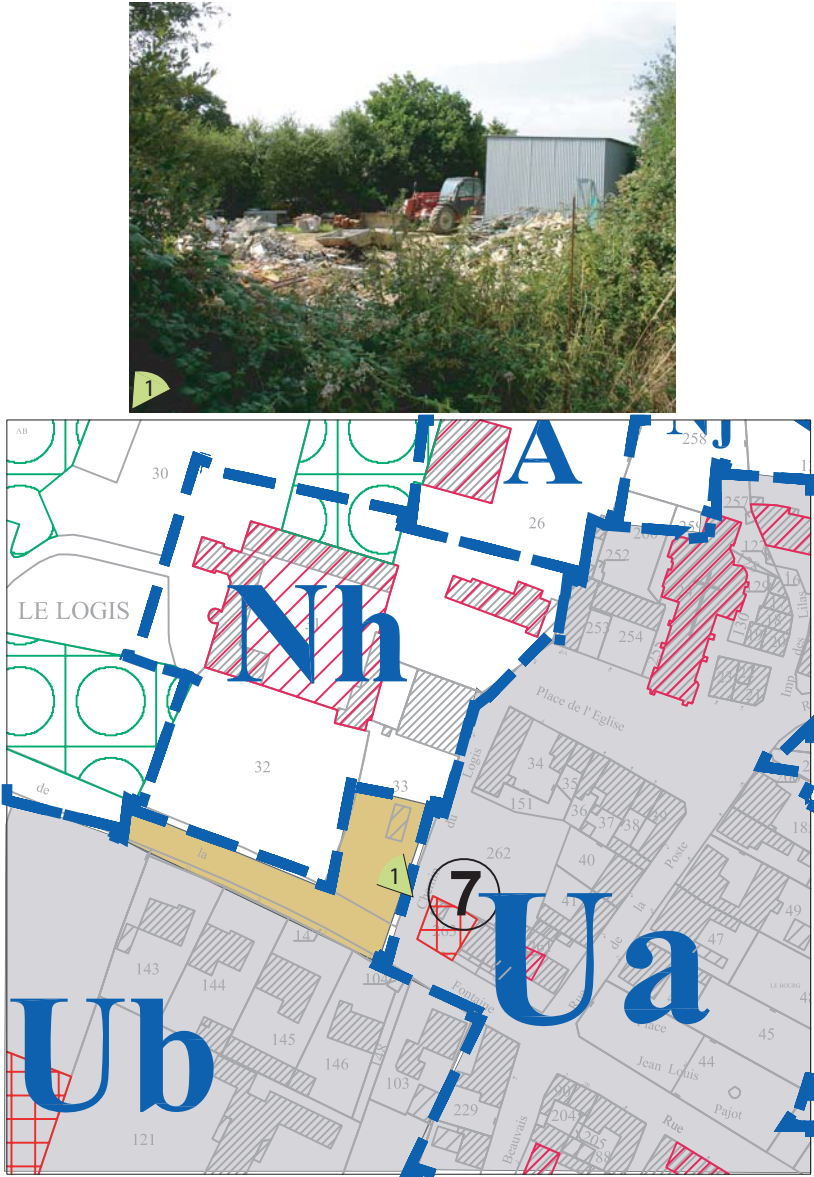
Le second site, d'une emprise légèrement supérieure à 1500 m² (voie de desserte comprise), correspond à un terrain qui reçoit l'habitation de l'ancien exploitant agricole du secteur (cf. photo ci-contre), dont le logement lié à son activité agricole, était jusqu'alors maintenu en zone NC.

Compte tenu de la cessation d'activité de cette exploitation agricole de la Maison Neuve (sans perspective de reprise ultérieure de l'exploitation), ces terrains localisés au contact avec le bourg, à proximité immédiate de la salle des Fêtes, de l'école privée et à portée des autres équipements publics, commerces et services du centre-bourg, sont propices à une extension du bourg (cf. chapitre relatif aux zones 1AU : fiche relative au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1).

Dans cette logique, le terrain accueillant l'habitation désormais occupée par un tiers non agricole est classé en zone Ub, offrant des possibilités de construction, de rénovation et de requalification du site.



Une légère extension de l'enveloppe urbaine à l'Ouest du centre-bourg



Echelle : 1/2000

Localisation et contexte géographique	Terrain localisé en extension ouest de la zone Ua du centre-bourg, desservi par le chemin du Logis à l'Est et par la RD12 au Sud. L'extension de la zone Ub concerne ce terrain et englobe la voirie de desserte (pour des raisons de cohérence cartographique). Le terrain en question, refermé sur ses abords par des haies végétales, reste assez peu perceptible depuis la voie publique. Il reçoit des dépôts de matériaux et un petit abri en tôle (cf. photo ci-contre), créant un paysage peu reluisant et une verrue au pied du centre-bourg..
Zonage au POS	Secteur classé en zone NC au POS
Superficie concernée par l'ouverture à l'urbanisation : dont superficie constructible :	Extension du secteur Ub : 1415m² environ dont : 670 m² de terrain et 745 m² de voirie départementale. Parcelle concernée par l'extension de zone Ub : 1366 m² (déjà partiellement bâtie) dont seulement 670 m² sont rendus constructibles en étant classés en zone Ub représentant une capacité d'accueil de 1 à 2 construction(s)
Conditions de desserte et d'accès (voirie, cheminements "doux")	Accès par la rue du Logis de gabarit adapté pour la desserte d'une habitation. Accès direct à la RD 12 à proscrire.
Desserte par les réseaux (AEP,électricité, assainissement)	Le secteur est déjà desservi par les réseaux publics.
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation au regard de son intérêt et au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme	Ce terrain est localisé aux portes même du centre-bourg, à proximité même de la Mairie et de l'église située un peu plus au Nord. Utilisé à l'heure actuelle au dépôt de matériaux, ce site mérite d'être requalifié, d'autant plus qu'il avoisine le secteur d'intérêt patrimonial et paysager du Logis. Entièrement desservi par les réseaux, ce terrain peut être directement constructible. Néanmoins, eu égard à la proximité du secteur du Logis, il a été jugé préférable d'éviter d'amener sur cette parcelle trop de constructions neuves qui créeraient un urbanisme rompant le charme, le caractère et les ambiances ressenties sur ce secteur, notamment le long du chemin du Logis. Ces terrains offrent donc des possibilités de constructions neuves extrêmement limitées - 1 à 2 construction(s) pressentie(s) - en lieu et place d'un abri en tôles et de dépôts de matériaux, représentant un moyen de requalification du site mais aussi une très légère extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

Secteurs N destinés à être ouverts à l'urbanisation	
 Ancien secteur NC destiné à l'urbanisation classé en secteur Ub	 Zone urbaine (bâti aggloméré)

La zone Uh : des secteurs déjà bâtis, correspondant aux îlots urbains du Four et de Bel Air localisés en dehors du bourg, desservis par le réseau d'assainissement collectif

La zone Uh représente 1,4 hectare. Elle comprend deux secteurs calés sur des hameaux desservis par le réseau d'assainissement collectif, d'une part Le Four localisé à l'Ouest du bourg avec lequel ce hameau reste proche, d'autre part Bel Air, constituant un îlot urbain localisé en continuité avec le bourg d'Aubigny, le réseau public d'assainissement de cette commune permettant le raccordement des habitations situées sur Bel Air.

Comme en zones Ua et Ub, la zone Uh est destinée à l'habitat (et de manière secondaire aux activités compatibles avec l'habitat), mais dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil extrêmement limitées.

Les deux secteurs Uh du Four et de Bel Air admettent une urbanisation plutôt discontinue, constituée pour l'essentiel d'un habitat pavillonnaire. Si les anciennes constructions sont plutôt implantées à l'alignement de la voie publique sur Bel Air, les plus récentes respectent généralement un recul que ce soit par rapport à l'ancienne RD 747 sur Bel Air ou par rapport à la RD 108 sur Le Four.

Ces deux secteurs ne bénéficient pas de caractère architectural, patrimonial ou paysager particulièrement intéressant, néanmoins l'urbanisation qui pourrait y être admise ne devrait pas rompre la dominante végétale de chacun des sites.

C'est pourquoi, le règlement de la zone Uh rappelle que les constructions admises en zone Uh ne doivent porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles sont admises dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants. Les possibilités de construction nouvelle y sont d'ores et déjà restreintes au regard de la faible disponibilité de parcelles encore non bâties ou qui ne sont pas rattachés à une habitation existante (jardins, potagers, espaces verts attenants à l'habitation...).

Prenant en compte les espaces qui pourraient à priori être détachés ou destinés à de la construction nouvelle, le site Uh du Four pourrait accueillir une nouvelle construction, celui de Bel Air environ trois.

Ces secteurs Uh bénéficient globalement de caractéristiques urbanistiques similaires à celles des quartiers périphériques du bourg et des mêmes capacités de raccordement aux réseaux publics (notamment d'assainissement). C'est pourquoi, leur règlement épouse celui des secteurs urbains du bourg.

Pour rester en harmonie avec le caractère urbanistique de chacun des secteurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures terrasses).

Comme pour les zones Ua et Ub, le règlement précise dans un souci de protection des éléments du paysage urbain, une réglementation concernant l'aspect extérieur des bâtiments : toitures, couvertures, façades des constructions, traitement des abords, annexes... sont ainsi réglementés.

Les secteurs constructibles de la zone Uh : présentation et justification de l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme de terrains qui étaient classés en zone NC au POS

La création des secteurs Uh sur Le Four et Bel Air, à savoir sur des terrains qui étaient classés en zone agricole (zone NC) au POS jusqu'alors en vigueur, est soumise aux dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme.

La mise en place de ces secteurs constructibles est calée sur des terrains déjà largement bâtis, certes localisés en dehors du bourg, mais constituant des îlots d'habitat aggloméré desservis par le réseau d'assainissement collectif, l'un profitant de la proximité du bourg de La Boissière-des-Landes (Le Four), l'autre se positionnant en extension du bourg d'Aubigny réalisée sur la commune de La Boissière-des-Landes.

En tout état de cause, ces secteurs Uh n'offrent que de faibles capacités de construction, compte tenu de leur surface limitée et de leur caractère déjà bâti ne laissant que de rares espaces disponibles à l'urbanisation.

La présentation et la justification de la création de ces secteurs constructibles, classés en zone Uh, sont illustrées par le plan joint en page suivante.

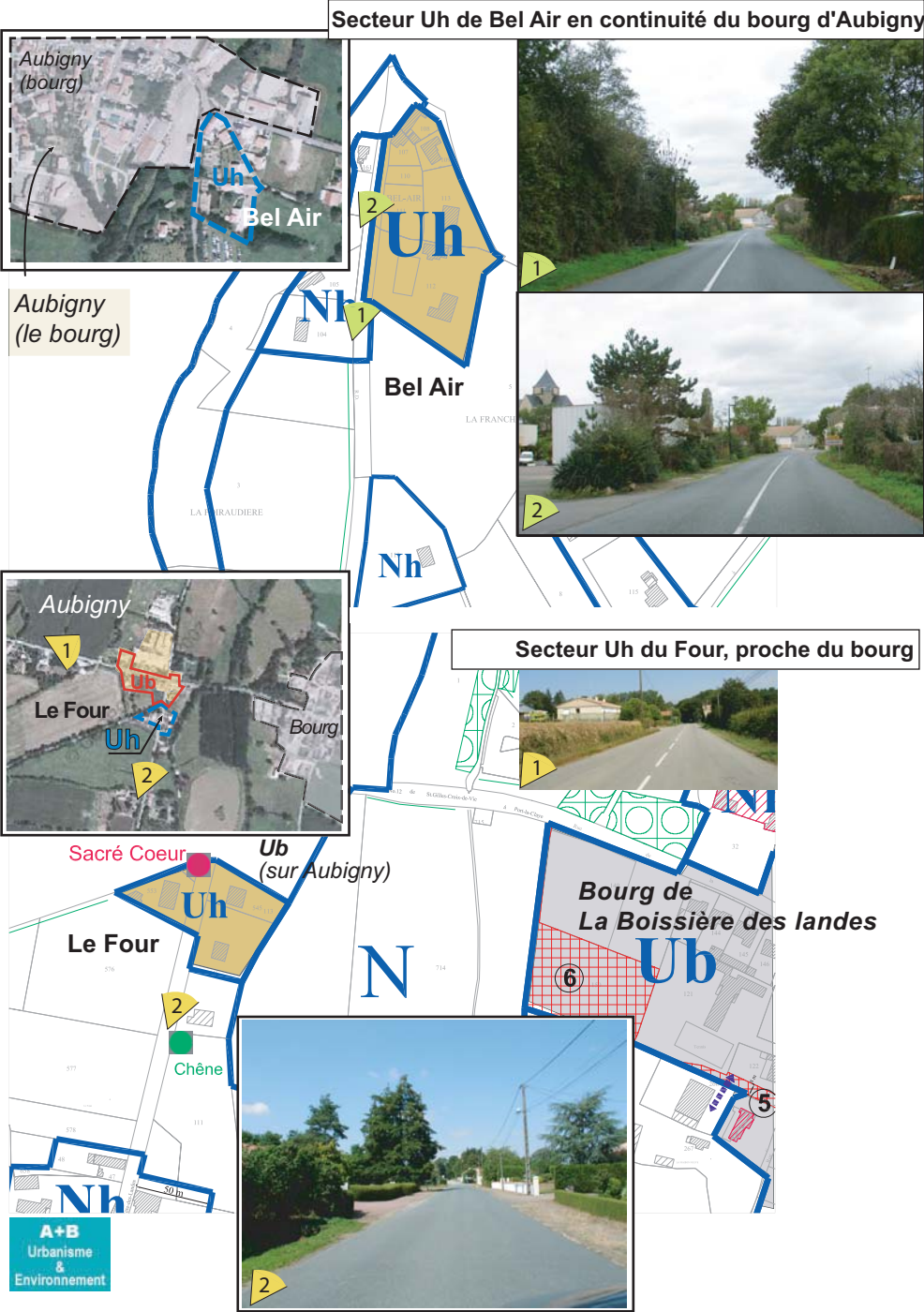
Au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme, la création de ces secteurs Uh, déjà bâtis et occupés par des tiers non agricoles, ne créera pas de contraintes fortes pour l'activité agricole, d'autant qu'elle ne s'accompagne pas d'extension de l'enveloppe bâtie existante, mais n'offre que des possibilités de construction nouvelle sur des parcelles insérées entre des habitations existantes ("dents creuses"), ayant déjà perdu leur intérêt pour l'agriculture.

Relevant de l'assainissement collectif et déjà desservis par les réseaux, ces secteurs Uh restent circonscrits aux parcelles insérées dans une "enveloppe" d'habitations. Sans extension sur des terrains naturels ou agricoles riverains, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne crée pas d'incidences particulières sur l'environnement.

Leur surface et leur capacité d'accueil de constructions neuves restant très limitées (environ 4 construction neuves au maximum), ces secteurs Uh même s'ils sont riverains de la commune d'Aubigny ne généreront pas d'inconvénient sur le fonctionnement des équipements publics, des réseaux et infrastructures de cette commune.

Le raccordement des quelques habitations de Bel Air au réseau d'assainissement collectif d'Aubigny s'inscrit dans un contexte réglementaire (cf. zonage d'assainissement), les capacités de la station d'épuration de cette commune permettant d'absorber les quelques effluents que peut générer cet îlot d'habitations (actuelles et futures).

Des compléments d'urbanisation très limités sur Le Four et Bel Air, deux hameaux desservis par les réseaux d'assainissement collectif



Localisation et contexte géographique	Bel Air : îlot urbain localisé en extrémité Nord de la commune, en limite d'Aubigny dont il constitue une légère extension du bourg (cf. photo aérienne ci-contre). Le Four : hameau qui s'est constitué de part et d'autre de la RD 12, à cheval sur les communes de La Boissière-des-Landes et d'Aubigny (cf. photo aérienne correspondante ci-contre). La partie de hameau localisée sur le ban communal de La Boissière-des-Landes est légèrement retirée de la RD 12. Ce hameau profite de la proximité du bourg de La Boissière-des-Landes.
Zonage au POS	Secteurs classés en zone NC au POS
Superficie concernée par l'ouverture à l'urbanisation : dont superficie constructible :	Secteur Uh "Bel Air" : environ 9295 m² déjà en grande partie bâtis, dont environ 1220 m² de parcelles non bâties et près de 1500 m² attenants à une propriété bâtie pouvant être disponibles pour de la construction, soit une capacité d'accueil d'environ 3 constructions nouvelles. Secteur Uh "Le Four" : environ 4732 m² englobant déjà 3 habitations, pouvant raisonnablement accueillir encore une construction nouvelle (sur 1000 m²)
Conditions de desserte et d'accès (voirie,cheminements "doux")	Secteur Uh de Bel Air : desserte par l'ancienne RD 747, voie à trafic assez limitée. Secteur Uh localisé au sein de la zone urbaine agglomérée d'Aubigny (ce que confirme l'implantation du panneau d'entrée d'agglomération au sens du Code de la route). Secteur Uh du Four desservi par la RD 108 ("de la Guittière à la Boissière-des-Landes"), à trafic limité, favorisant des possibilités de création d'accès nouveau pour une habitation. Secteurs Uh desservis par tous les réseaux, notamment l'assainissement collectif.
Desserte par les réseaux (AEP,électricité, assainissement)	
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation au regard de son intérêt et au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme	Secteur Uh de "Bel Air" : Le secteur constructible se cale sur l'îlot urbain existant, englobant les rares parcelles non bâties insérées au sein de ce hameau, formant une extension urbaine du bourg d'Aubigny sur la commune de La Boissière-des-Landes. Seules sont intégrées au secteur Uh - admettant des possibilités de construction très limitées - , les parcelles pouvant être raccordées au réseau d'assainissement collectif desservant déjà les habitations existantes en secteur Uh. Il est à préciser que le secteur Nh localisé en vis-à-vis est situé en bordure de la zone naturelle, soit légèrement plus en contrebas par rapport à la route. Ce secteur plus difficilement raccordable au réseau public de manière gravitaire, ne peut admettre de nouvelle construction. Il est classé en secteur Nh. Secteur Uh "Le Four" : Le secteur constructible se cale sur l'îlot urbain existant, développé à cheval sur Aubigny et La Boissière-des-Landes. Il n'englobe que des parcelles déjà bâties relevant du zonage d'assainissement collectif (et desservies par ce réseau en fond de parcelle à l'Est du secteur Uh). Son classement en zone Uh est projeté en cohérence et en continuité avec le zonage Ub adopté sur la commune d'Aubigny.

Secteurs N destinés à être ouverts à l'urbanisation	
 Ancien secteur NC destiné à l'urbanisation classé en secteur Ub	 Zone urbaine (bâti aggloméré)

La zone Ue : permettre le développement des constructions, activités et installations à usage industriel, tertiaire, artisanal et commercial

La zone Ue est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, et commerciales, ainsi qu'aux équipements liés au fonctionnement de ces activités. Cette zone est susceptible d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat. De fait, l'implantation de construction à usage d'habitation y est interdite.

La zone Ue, d'une superficie de 9,7 hectares, correspond à la zone d'activités des Acacias, située au Nord-Est du bourg, au-delà de la 'coulée verte'.

Les constructions s'y implantant doivent s'intégrer à leur environnement. Pour cela, un souci particulier sera accordé à l'implantation et au volume des constructions, au choix des couvertures et à la nature des façades.

Le traitement des abords et le choix des clôtures devront faciliter la bonne insertion des bâtiments au sein du site.

Les marges d'isolement, notamment par rapport à la RD 747 (effet "vitrine" à valoriser), mais aussi par rapport aux autres voies publiques et par rapport aux autres zones, devront être paysagées. Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments d'activités.

Pour garantir des conditions de développement des activités sans générer des risques de conflit de voisinage avec des secteurs d'habitat riverains existants ou futurs, un espace tampon d'une vingtaine de mètres de largeur, devant être traitée de manière paysagère, doit être conservée en frange Sud du secteur Ue.

En regard du taux d'occupation de cette zone d'activités ne laissant que peu de perspectives d'accueil de nouvelles entreprises, une légère extension au Sud-Est est prévue sur le court terme afin de permettre l'accueil de nouvelles activités ou l'extension des activités existantes (cf. secteur 1AUea de la Landette).

La zone Ul : un secteur voué à l'accueil d'équipements, d'activités et d'installations d'intérêt collectif

La zone Ul est susceptible d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'implantation de construction à usage d'habitation y est alors interdite. Seules sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain, les constructions et installations qui sont directement liées et nécessaires à des activités sportives, culturelles ou de loisirs ainsi que les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liés à l'activité de la zone.

Un intérêt particulier devra être accordé à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Celles-ci devront être traitées en relation avec le site dans lequel elles s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

La zone Ul, qui couvre près de 4,9 hectares à l'Est du bourg comprend les équipements sportifs (terrains de foot) ainsi que la salle socio-culturelle achevée fin 2007.

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- **des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- **des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat sont désignées par un numéro succédant leur dénomination (**1AU1, 1AU2, ...**) permettant de les identifier et de les distinguer les unes des autres.

Celles étant destinées à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires, artisanales ou commerciales, reprennent l'indice 'e' (1AUe) en cohérence avec la dénomination adoptée pour le secteur urbain à usage d'activités existant (zone Ue évoquée auparavant). Elle comprend les secteurs :

- . secteur 1AUea, au lieu-dit "la Landette", réservé à l'implantation de constructions, d'installations et d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire,
- . secteur 1AUeb, au lieu-dit "l'Épinette", destiné à l'accueil de constructions, d'installations et d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.

Ces différents secteurs à urbaniser sont répertoriés sur la *carte jointe en page suivante*, précisant lesquels sites font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme.

Sont rappelés ci-après les principales traductions réglementaires des orientations du PADD qu'apporte la définition des secteurs AU.

* **Orientations démographique, urbaine et justification des besoins en zones AU :**

Le projet de développement de la commune propose des surfaces constructibles qui respectent les orientations retenues au P.A.D.D. :

Au regard de l'inscription de La Boissière-des-Landes dans l'aire de développement de l'agglomération yonnaise et d'un besoin théorique d'environ 16 hectares de terrains nécessaires pour approcher le seuil de 1 700 habitants d'ici à 2018 environ, le projet de territoire traduit :

une volonté d'asseoir et de renforcer la centralité du bourg au sein de la commune, en concentrant les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sur le bourg, en compatibilité avec les extensions urbaines projetées par le P.A.D.D.

- une volonté de favoriser et de maîtriser le développement urbain de la Boissière-des-Landes en proposant à la fois près de 9 ha de terrains ouverts à l'urbanisation (à savoir constructibles de suite dans le cadre d'un aménagement d'ensemble des secteurs concernés) tout en réservant une vingtaine d'hectares pour répondre aux besoins en logements à plus longue échéance, pour assurer un développement urbain équilibré sur le bourg et pour escompter faire face à tout risque de rétention foncière.

La définition de près de trente hectares de zones à urbaniser destinés principalement à l'habitat offre des marges de manœuvre à la commune pour satisfaire ses besoins en logements en cohérence avec les orientations du P.A.D.D., tout en conservant des possibilités d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat pouvant participer à la vie sur certains de ces secteurs.

- une volonté de réguler et d'étaler dans le temps les extensions urbaines :

- le projet prévoit une gestion dans le temps du développement urbain par la définition de secteurs 1AU (ouverts à l'urbanisation) et de secteurs 2AU confrontés à des contraintes d'aménagement ou ne représentant pas des priorités d'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation, est conditionnée par une modification du P.L.U. Cette disposition laisse le soin à la Commune d'apprécier le temps opportun pour éventuellement rendre constructibles ces secteurs 2AU d'une superficie totale d'environ 21 ha.

- la définition de secteurs 1AU, donc ouverts à l'urbanisation, ne préjuge en rien de l'urbanisation effective de ces secteurs, qui pourrait se trouver freinée par de la rétention foncière. Celle-ci constitue également un paramètre à prendre en compte, qui peut par ailleurs participer à une régulation dans le temps du développement urbain. C'est aussi pour anticiper les risques de rétention foncière que sont définis des secteurs 2AU pouvant offrir des potentialités d'extensions urbaines se calant sur les besoins d'apport en logements en en ménages estimés par le P.A.D.D.

- une volonté de mieux souligner et de requalifier les principales entrées ou façades de bourg :

L'urbanisation pouvant être admise sur certains secteurs classés en zone AU, localisés en entrée de bourg (secteur 1AU4, rue de la Petite Croix) ou en façade et en entrée est du bourg (secteurs 2AU le log de la RD 12 et secteur 2AU4 exposé sur la RD 747) incitera à une requalification de ces entrées de bourg et à un retraitement des voiries concernées visant notamment à une sécurisation des flux et à redonner plus de confort et de convivialité aux pratiques piétonnières et cyclables.

L'opération envisagée à plus ou moins long terme sur le secteur 2AU4 à l'est du bourg requiert une attention toute particulière, au regard de son positionnement. Son aménagement devra véhiculer une image forte et qualitative du bourg tel qu'il sera perçu depuis la RD 747 et devra prendre en compte les possibilités de modification de statut de la RD 747 actuelle à hauteur du bourg (dans l'éventualité de réalisation du contournement de l'Epinette par la RD 747).

Si tel était le cas, l'urbanisation sur ce secteur localisé à l'Est du bourg devra aider à conférer à cette voie un caractère urbain, de voirie d'entrée de desserte du bourg de La Boissière-des-Landes.

Le retraitement de ce tronçon de RD 747 devra alors atténuer l'effet de césure ressenti actuellement sur cette voie, pour améliorer la greffe du secteur urbain de l'Epinette au bourg de La Boissière et redonner ainsi davantage de cohésion urbaine à plus long terme à cette extension orientale du bourg de part et d'autre de la RD 747.

*** Des extensions urbaines devant anticiper les éventuels besoins en équipements d'intérêt collectif et accompagner le développement de l'habitat : la zone AU_l**

Le développement de l'habitat et l'accroissement démographique peuvent susciter des besoins supplémentaires en équipements publics.

C'est pourquoi, le projet de P.L.U. ménage des possibilités d'extension urbaine assez conséquente par un classement en zone AU_l des terrains localisés en continuité des terrains de sports et de la salle socio-culturelle pour favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt collectif complémentaires et affirmer ainsi la réalisation d'un vaste espace d'intérêt général faisant office de cœur de vie et cœur de quartier, entre l'Epinette et le bourg.

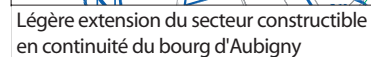
*** Des extensions urbaines destinées à l'accueil d'activités, nécessaires au développement communal et inscrites dans une logique et un intérêt intercommunal : la zone AU_e**

Le projet de développement du territoire boissiérois s'appuie sur :

- . la desserte par l'axe porteur que représente la RD 747 (et de la possible réalisation d'une voie de contournement de l'Epinette impliquant la probable réalisation d'un échangeur au Nord-Est de la zone artisanale actuelle des Acacias),
- . le positionnement de La Boissière-des-Landes aux portes de la grande agglomération yonnaise (tel qu'elles peut être perçue à long terme), sur la route du littoral, pour proposer dans une logique intercommunale, des espaces adaptés à l'accueil d'activités, à court terme et dans un avenir plus ou moins proche qui est fonction des aléas économiques et des demandes d'implantation d'entreprises.

C'est pourquoi, outre l'extension de la zone artisanale existante (secteur 1AU_{ea}) et la confirmation du développement d'un petit espace d'activités commerciales ou artisanales (légères) au pied du giratoire de l'Epinette en entrée de bourg (secteur 1AU_{eb}), le projet de P.L.U. ménage des possibilités de création d'un espace d'activités économiques toujours en bordure de la RD 747 (secteur 2AU_e), en vis-à-vis de la zone d'activités des Acacias, dont le développement, subordonné à une modification ou à une révision du P.L.U., sera notamment conditionné par l'évolution des conditions de desserte et d'accès à ce site et plus spécifiquement par le projet de voie de contournement de l'Epinette dont le tracé reste incertain.

Ces projets s'inscrivent dans une démarche de développement économique menée par la Communauté de communes du Pays Moutierrois.



-  Ancien secteur NC destiné à l'urbanisation classé en secteur Uh hors bourg (Le Four, Bel Air)
-  Ancien secteur NC destiné à l'urbanisation classé en secteur Ub sur le bourg
-  Ancien secteur NC destiné à l'urbanisation classé en secteur 1AU (le bourg)
-  Ancien secteur ND ou NDL destiné à l'urbanisation classé en secteur 1AU (le bourg)
-  Ancien secteur ND et EBC, destiné à l'urbanisation (pour l'accueil d'activités économiques) visé par l'art. L.111-1-4 du Code de l'urbanisme classé en secteur 1AUea, soumis à un *projet urbain* au titre de la loi Barnier
-  Ancien secteur 1NAe destiné à l'urbanisation (pour l'accueil d'activités économiques) classé en secteur 1AUe (1AUea et 1AUeb), soumis à un *projet urbain* au titre de la loi Barnier

Pour indication :

-  Ancien secteur agricole NC ou NCp
classé en secteur 2AU ou 2AU_l ou 2AUe
-  Zone urbaine (bâti aggloméré)

La zone 1AU : les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Localisation des secteurs 1AU

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D, les zones 1AU correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zone Ub - se concentrent :

- autour du bourg, sur les marges Sud-Ouest, Sud-Est, Nord-Est et Nord-Ouest, où 4 secteurs 1AU ont été définis :
 - secteur 1AU1, situé au Sud-Ouest de la zone Ub du centre bourg sur le secteur dit de la 'Maison Neuve'. Il couvre une surface de 3,6 hectares.
 - secteur 1AU2, d'une emprise d'environ 6 000 m², jouxte le lotissement du Pron sur sa frange Est.
 - secteur 1AU3, au Nord-Est du lotissement du Clos de la Rochette, au lieu dit 'la Landette'. Cette zone, de près d'un hectare, conserve une surface boisée de l'ordre de 2000 m² sur sa façade Est.
 - secteur 1AU4, au Nord-Nord-Ouest du bourg, à proximité de l'église, cette zone de 3,4 hectares se situe rue de la Petite Croix, en entrée Nord du bourg.

Le tableau suivant illustre les modifications apportées par le nouveau zonage de secteurs 1AU par rapport au zonage du P.O.S. jusqu'alors en vigueur

Secteurs 1AU	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
1AU1 au Sud-Ouest du bourg	Zone de 3,6 hectares anciennement intégrée en zone NC (zone agricole) du POS. Une partie des anciens bâtiments d'exploitation agricole de la 'Maison Neuve' est incluse dans le périmètre de la zone.
1AU2 au Sud-Est du bourg	Ce secteur de petite superficie (5680 m²) est inclus au POS jusqu'alors en vigueur dans la zone NCp ('petites portions de territoire au voisinage du bourg dont le paysage mérité d'être préservé, sans qu'il s'agisse toutefois d'espaces susceptibles d'une protection très forte').
1AU3 au Nord-Est du bourg	Ce secteur 1AU3 d'environ 0,9 ha est classé au POS en vigueur d'une part en zone ND (peupleraie) à l'Est du chemin rural de la Landette et d'autre part en secteur NDL ('coulée verte') à l'Ouest du chemin. Au POS de 1999, la partie ouest du secteur 1AU3 était en grande partie classée en zone 1NA.
1AU4 au Nord du bourg	Ce secteur de 3,4 ha est intégré à la zone NC au POS.

Evolution du zonage des anciens secteurs NA du POS jusqu'alors en vigueur

Anciens secteurs NA	Descriptif des modifications apportées par rapport au classement au P.O.S.
Secteurs INA du Clos de la Rochette et de la Maison Neuve.	Ces deux secteurs, respectivement d'environ 8 ha et 3,9 ha ont fait l'objet d'opérations de lotissement. Désormais urbanisés en 2008, ils sont donc intégrés à la zone Ub du P.L.U., correspondant aux quartiers plus récents de la commune.
Secteur INAeb de l'Epinette	Ce secteur de près de 2 hectares n'a pas été urbanisé depuis la dernière révision simplifiée du POS. Le périmètre de ce secteur n'a pas été modifié et est conservé pour une vocation d'accueil d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires (secteur 1AUeb concerné par le projet urbain annexé au P.L.U.)
Secteurs INAea et INAeb de la Landette	Ces deux secteurs, entièrement urbanisés et qui ont fait l'objet d'une révision simplifiée, sont désormais intégrés à la zone Ue de la zone d'activités des Acacias. Seule une légère partie de la zone INAeb le long de la RD 747, concernée par la zone de recul par rapport à la RD 747, est désormais incluse dans le périmètre de la zone 1AUea du PLU, elle-même visée par le projet urbain annexé au PLU
Secteur INAs du pôle d'équipements sportifs	Si ce n'est sa terminologie et des précisions apportées à son règlement, ce secteur 1NAs n'a pas été modifié. Destiné à l'accueil d'activités sportives et de loisirs au POS, ce secteur NAs qui reçoit outre les terrains de sports, la salle socio-culturelle (récemment édifiée), est rebaptisé en secteur Uℓ au PLU, réservé à l'implantation plus générale d'équipements d'intérêt collectif (de services, sociaux, scolaires, sportifs et de loisirs...).

Conditions d'aménagement des secteurs 1AU :

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en zone 1AU *"soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement"*.

N.B.

Ainsi, des **orientations d'aménagement** concernant l'aménagement de ces secteurs d'extension urbaine, traduites sous forme de schémas d'intention, sont formalisées dans un document spécifique à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement de chacun des secteurs 1AU devra témoigner d'une compatibilité avec les orientations ainsi définies.

Des **orientations d'aménagement** ont ainsi été définies pour les secteurs à fort enjeu d'aménagement, pouvant ou bien être ouverts à l'urbanisation (secteurs 1AU1 et 1AU4) ou bien être destinés à une urbanisation à plus long terme (secteurs 2AU2, 2AU3 et 2AU4 concernés).

Les orientations d'aménagement relatives au secteur 1AU4 sont illustrées en page suivante, celles relatives au secteur 1AU1 sont intégrées en Titre 4, chapitre 2 du présent rapport de présentation dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

En revanche, les éléments définissant les principes d'aménagement d'un secteur 1AU indiqués sur le document graphique du P.L.U. (plan de zonage) conformément à sa légende s'imposent de manière réglementaire à l'aménagement du secteur concerné.

En l'occurrence, le document graphique du P.L.U. précise s'il y a lieu pour les secteurs 1AU :

- les conditions d'accès routier principal au secteur 1AU depuis les voies périphériques (le positionnement de l'accès à titre indicatif symbolisé par une flèche, doit être précisé dans le cadre par un schéma d'aménagement de la zone dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une Z.A.C.),
- les possibilités d'extension de la voirie et de cheminements piétonniers à ménager pour assurer la desserte ultérieure de terrains périphériques au secteur 1AU,
- les obligations d'intégrer des accès piétonniers et/ou cyclables,
- les espaces verts ou à traiter de manière paysagère à intégrer au projet d'aménagement du secteur.

Pour chacun de ces secteurs, le règlement exige un nombre minimal de constructions à usage d'habitation à réaliser, afin de s'assurer d'une "rentabilisation" minimale des terrains concernés par l'urbanisation de ces secteurs, à savoir :

- secteur **1AU1** : ce secteur devra compter au moins **25 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU2** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU3** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation, (pour la partie localisée à l'ouest du chemin communal desservant le secteur),
- secteur **1AU4** : ce secteur devra compter au moins **25 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Orientations d'aménagement

Nota.

La partie graphique est illustrative.

Les orientations écrites font seules
office d'orientations d'aménagement.

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires,
fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre
eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine
et espaces verts : dans le cas de réalisation de
parcelles de faible superficie ou de petits
collectifs, celle-ci doit être accompagnée
d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces
communs récréatifs.

Réaliser la création d'un ou de coeurs de
quartiers, assimilés à des lieux de rencontre,
autour d'espaces communs (verts ou
récréatifs, placettes...)

Intégrer à la conception du projet
d'aménagement de chaque secteur à
urbaniser, les haies végétales et alignements
d'arbres existants inventoriés (cf. documents
graphiques du P.L.U.)

Créer des voiries d'emprise qui soit adaptée pour
assurer la desserte du quartier et la sécurité des
conditions de déplacements.

Ménager les possibilités de leur extension
pour une desserte ultérieure d'espaces rivaux.

Favoriser voire optimiser les expositions
(solaires) des constructions ;
faciliter le recours aux énergies
renouvelables, mais inciter à une bonne
intégration paysagère et urbanistique
des constructions ou installations concernées

Prévoir des espaces adaptés
à la collecte des déchets

Maintien de franges végétales
et d'une trame verte structurante
sur laquelle s'appuient les liaisons "doux"

Permettre les liaisons "doux"
(piétons et/ou cyclables) vers le
coeur du quartier, le centre-bourg et
les quartiers et secteurs rivaux

Echelle : 1/2000

Secteur 1AU1 : au Sud-Ouest du bourg (environ 3,6 ha)

La fiche jointe en page suivante précise le contexte géographique du site et les principales justifications à son ouverture à l'urbanisation. Son périmètre a été légèrement limité dans le cadre de la modification n° 1 du PLU (cf. *Titre 4 – chapitre 2* du rapport de présentation), excluant un ancien bâtiment agricole situé le plus au Nord du secteur.

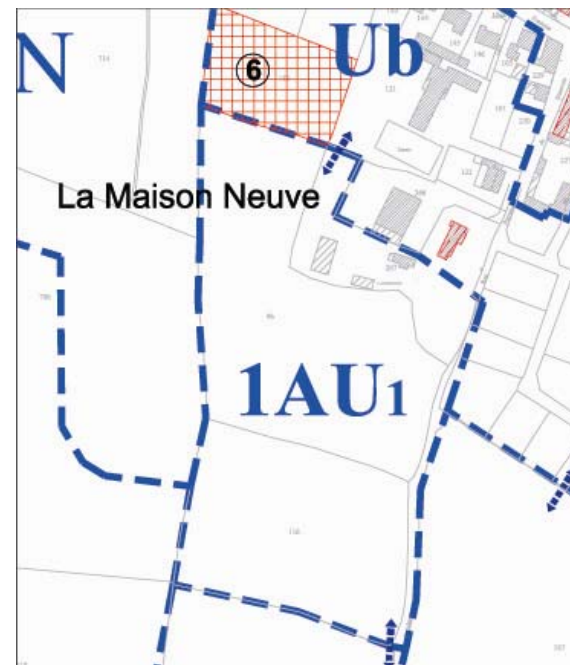
L'arrêt de toute activité agricole sur le site permet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur positionné au contact du cœur de bourg et de l'école publique. Il permettra à terme de poursuivre l'épaississement du tissu urbain sur la frange Sud du bourg, déjà engagé par la réalisation du lotissement de la Maison Neuve.

Ancré sur d'anciens bâtiments agricoles, l'aménagement de ce secteur offre aussi l'opportunité de requalifier ce site.

Le secteur sera desservi par la rue Perreau de Beauvais.

Le secteur pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif via le poste de refoulement situé rue de la Fontaine.

Représentant une des principales extensions urbaines du bourg (parmi les secteurs ouverts à l'urbanisation), cet espace doit accueillir au moins 25 constructions à usage d'habitation, qui pourront profiter d'un cadre de vie agréable, marqué par la tranquillité du secteur, ainsi que par la proximité du centre-bourg.

*Secteur 1AU2 au Sud-Est du bourg (environ 6000 m²)*

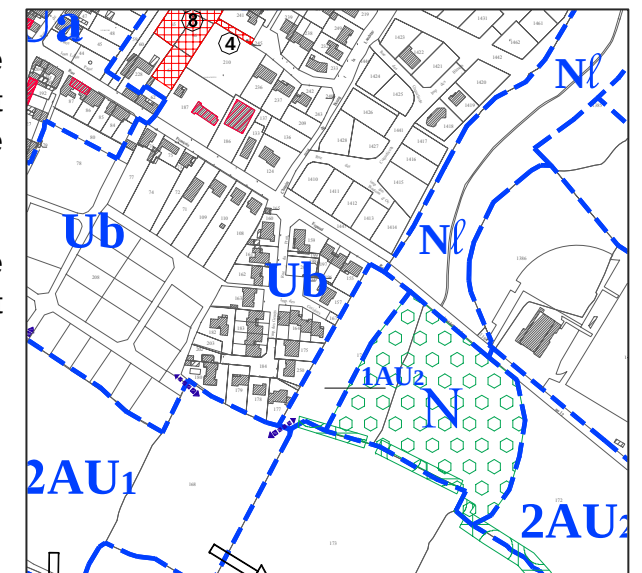
La fiche jointe par la suite précise le contexte géographique du secteur 1AU2 et les principales justifications à son ouverture à l'urbanisation.

Le secteur, limité en superficie, pourra être desservi par l'impasse des Cerisiers à l'Ouest et/ou directement par la RD 12 qui borde le site au Nord.

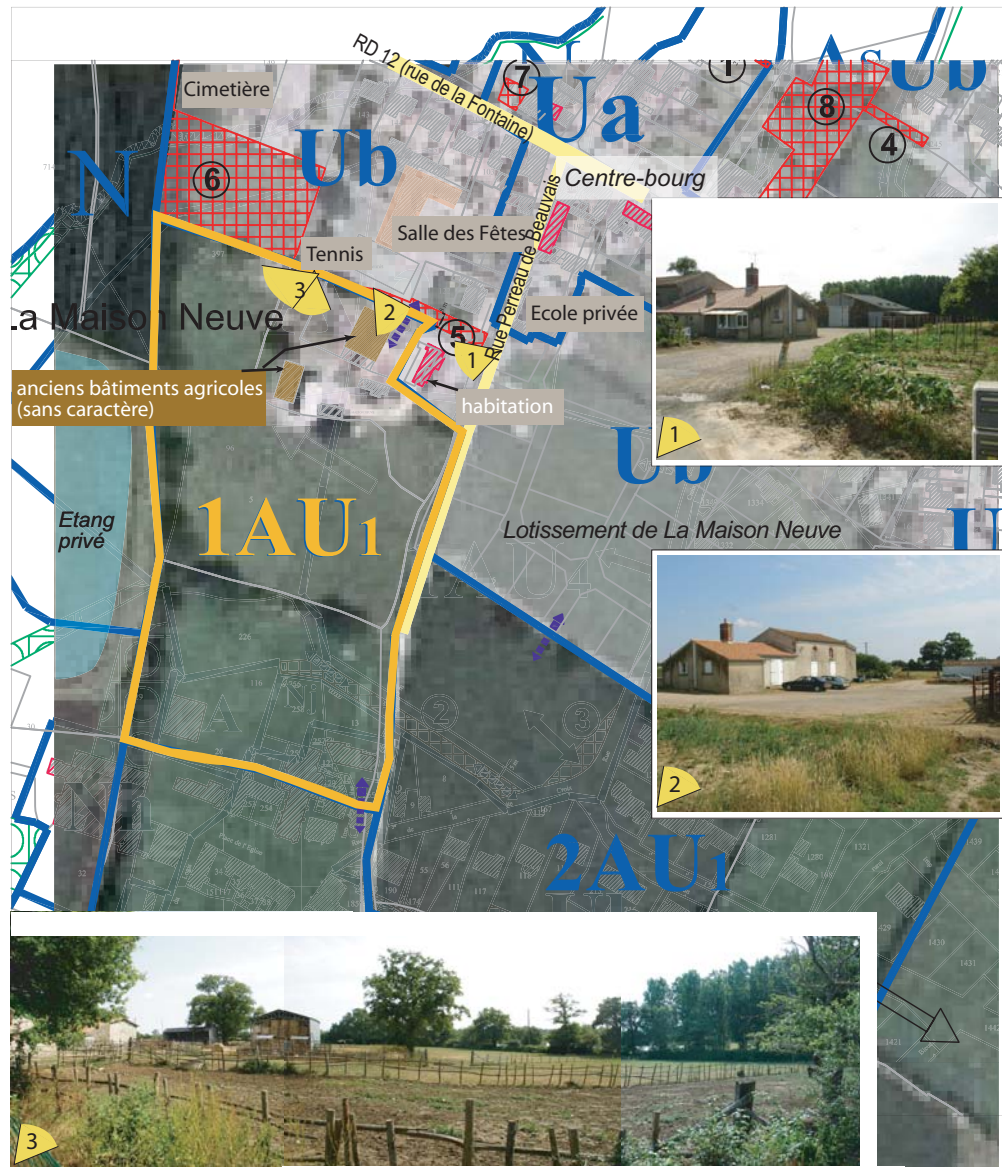
Un retraitement adapté de cette portion de RD en entrée de bourg pourrait assurer la traversée de la voie par les piétons et la liaison avec le centre bourg d'une part et le pôle d'équipements sportifs et culturels avec sa 'coulée verte' d'autre part.

A terme, une liaison piétonne à travers la peupleraie pourrait permettre de rejoindre le secteur 2AU2, 2AU3 et l'Epinette, tandis qu'une autre liaison est requise avec le secteur 2AU1 situé au Sud-Ouest.

La haie végétale bordant le site au Sud sera maintenue pour favoriser l'insertion paysagère des constructions et pour accompagner d'éventuelles liaisons piétonnes.

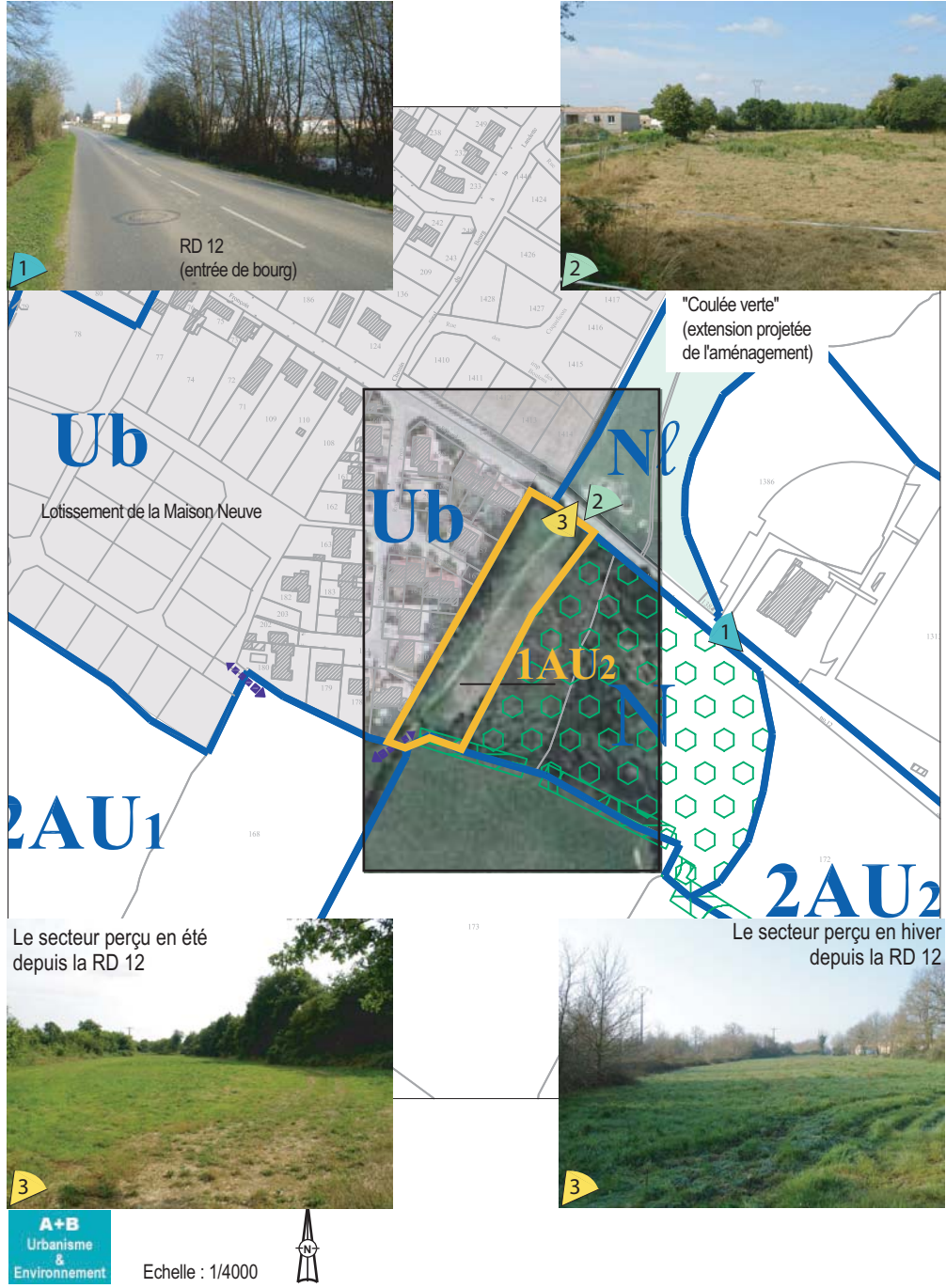


Le secteur 1AU1 au Sud-Ouest du bourg :
une extension proche du centre-bourg, inscrite dans un développement urbain sud à plus long terme



Localisation et contexte géographique	Secteur en extension sud-ouest du bourg, localisé à proximité du centre-bourg, en vis-à-vis du lotissement de la Maison Neuve récemment créé. Secteur composé d'un ancien site d'exploitation agricole englobant d'anciens bâtiments agricoles et l'habitation - celle-ci est localisée en dehors du secteur 1AU1 - et de terrains agricoles fermés à l'ouest par une haie végétale marquant la limite avec le secteur humide (étang) situé à l'amont de la vallée de la Soivre. Pendage global des terrains vers cette vallée, à savoir vers l'ouest / nord-ouest.
Zonage au POS	Secteur classé en zone NC (à vocation agricole) au POS
Superficie concernée par l'ouverture à l'urbanisation : dont superficie constructible :	Secteur d'environ 3,8 ha, dont près de 5000 m² concernés par d'anciens bâtiments agricoles, secteur représentant une capacité d'accueil d'environ 25 à 30 constructions (pour des lots d'environ 800 m²).
Conditions de desserte et d'accès (voirie, cheminements "doux")	Secteur desservi à l'Est par un chemin communal prolongeant la rue Perreau de Beauvais, qui relie le secteur d'étude au centre-bourg situé plus au Nord. Chemin "doux" en limite Nord du site, faisant l'objet d'un emplacement réservé pour assurer une maîtrise foncière communale sur ce chemin à vocation piétonnière et / ou cyclable.
Desserte par les réseaux (AEP, électricité, assainissement)	Secteur desservi par tous les réseaux, avec possibilité de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement collectif par la vallée à l'ouest du site.
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation au regard de son intérêt et au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme	Secteur constituant une extension du bourg, favorisant un léger rééquilibrage du développement urbain vers l'ouest (par rapport aux extensions vers l'est). La cessation d'activité de l'exploitation agricole offre l'opportunité d'une urbanisation de ce secteur et d'une requalification de cet ancien site d'exploitation. Ce secteur profite d'une grande tranquillité et d'un cadre de vie intéressant, lié à la proximité de la vallée de la Soivre (qualité paysagère) et des équipements publics, services et commerces du centre-bourg. Son urbanisation s'inscrit dans une logique de développement à plus long terme du bourg vers le sud, avec possibilité de raccorder le quartier créé au sud-ouest avec les secteurs d'habitat projetés plus à l'est jusqu'à la RD 747... (cf. schéma de principe du développement urbain à long terme en façade sud à sud-est du bourg).

Le secteur 1AU2 à l'Est / Sud-Est du bourg :
une extension limitée, circonscrite par la vallée humide à l'Est et le tissu urbain à l'Ouest



Localisation et contexte géographique	Secteur en extension Est du bourg, correspondant à une prairie intercalée entre le bourg (lotissement pavillonnaire assez refermé sur lui-même) à l'Ouest et des terrains humides à l'Est, prolongeant vers le Sud la "coulée verte" en voie d'aménagement au Nord de la RD 12. Secteur 1AU2 encadré par une hie arborée côté lotissement ouest et des boisements (feuillus, saulaie) à l'Est. Absence de réelle possibilité de liaison routière voire même piétonne avec le lotissement établi à l'ouest (amorce de voie à l'Ouest plutôt compliquée). Pendage global des terrains vers l'Est.
Zonage au POS	Secteur classé en zone NCp (agricole, à intérêt paysager) au POS
Superficie concernée par l'ouverture à l'urbanisation : dont superficie constructible :	Secteur d'environ 5680 m², dont près de 750 m² rendus inconstructibles par des contraintes de terrain ou de configuration de site. Secteur représentant une capacité d'accueil d'environ 4 à 5 constructions (pour des plots d'environ 700 à 800 m²).
Conditions de desserte et d'accès (voirie, cheminements "doux")	Secteur desservi au Nord par la RD 12 prolongeant la rue François Espaud, marquant l'entrée Est du bourg. Contrainte d'accès à la RD 12 liée au tracé rectiligne de cette voie, légèrement en dénivelé à hauteur de l'accès existant à la parcelle constitutive du secteur 1AU2. Voie (RD 12) : gabarit plutôt limité à hauteur du site, accotements enherbés contraignants pour les piétons.
Desserte par les réseaux (AEP,électricité,assainissement)	Secteur desservi à proximité par tous les réseaux, avec possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif existant en limite ouest du site puis évacuant les eaux collectées par la vallée au Nord du site.
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation au regard de son intérêt et au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme	Secteur constituant une extension très limitée du bourg à l'Est, représentant un léger complément d'urbanisation sur une parcelle marquant la limite des possibilités de développement urbain au Sud-Est avant les terrains humides (vallée). Secteur dont l'aménagement est containt par la configuration étirée de la parcelle et son exiguïté (largeur limitée à environ 35 m). Son urbanisation doit néanmoins s'inscrire dans une logique de développement à plus long terme du bourg vers le sud, avec possibilité de relier par cheminements "doux", l'ilot d'habitations créé avec les secteurs d'habitat projetés au sud-ouest mais aussi avec la "coulée verte" aménagée au Nord (pouvant être prolongée à plus long terme au Sud de la RD 12)... (cf. schéma de principe du développement urbain à long terme en façade sud à sud-est du bourg). Absence de contrainte forte pour l'activité agricole compte tenu de la faible superficie de terrain concernée et du contexte urbain et de terrains humides et boisés.

Secteurs N destinés à être ouverts à l'urbanisation



Ancien secteur NC destiné à l'urbanisation classé en secteur 1AU



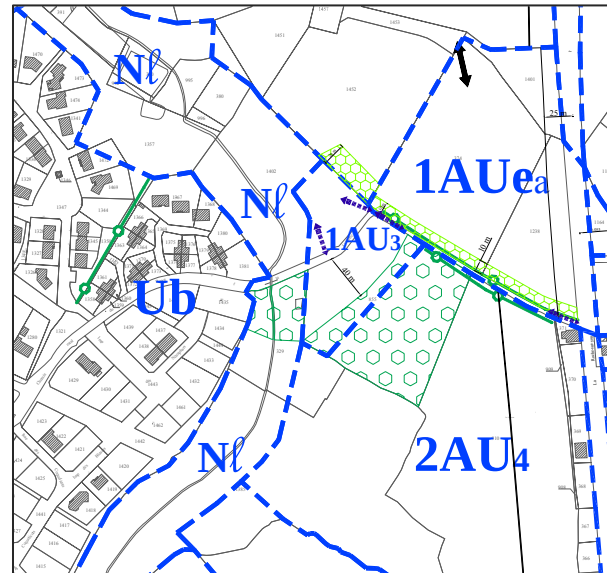
Zone urbaine (bâti aggloméré)

Secteur 1AU3 au Nord-Est du bourg (environ 1 ha)

La fiche jointe par la suite précise le contexte géographique du secteur 1AU3 et les principales justifications à son ouverture à l'urbanisation.

Limité en superficie, le secteur requiert au minimum 3 constructions. Sur la partie située au Sud-Est de l'allée de la Landette, un projet de résidence pour personnes âgées est envisagé. Celui-ci intègre la préservation des boisements de la peupleraie et de la sapinière les plus intéressants (le boisement présente un état général de dégradation qui ne justifie plus son maintien en EBC). Son aménagement intègre également la conservation du chemin rural bordant le site au Nord, et son prolongement vers la partie du secteur situé au Nord de l'allée de la Landette.

Une zone tampon de 10 à 20 m sera assurée au sein des zones 1AUea et Ue afin de limiter les risques de nuisances entre ce futur secteur d'habitat et les entreprises accueillies sur la zone d'activités des Acacias.



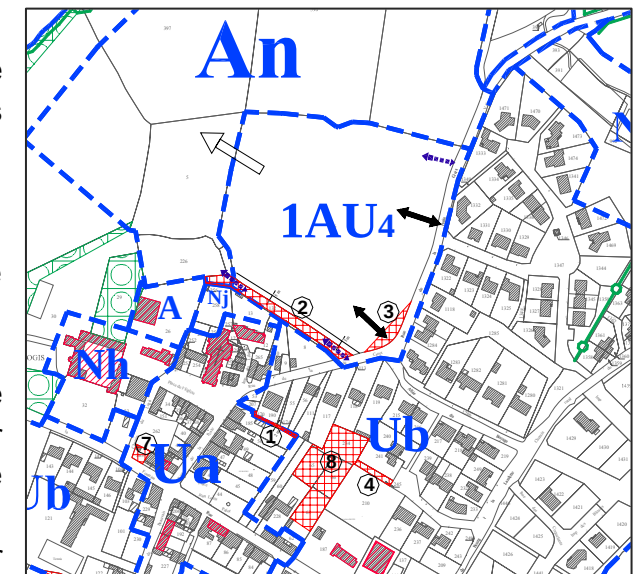
Secteur 1AU4 de 3,4 ha au Nord-Ouest du bourg.

La fiche jointe par la suite précise le contexte géographique du secteur 1AU2 et les principales justifications à son ouverture à l'urbanisation.

Ce secteur bénéficie d'une position stratégique en entrée nord de bourg et à proximité même de l'église et du centre-bourg.

Son aménagement doit véhiculer une image champêtre du bourg perçue depuis la rue de la Petite Croix, à partir de laquelle au moins un cône de vue sur l'église doit être préservé.

Le contexte du secteur devra être pris en compte par l'aménagement du site : le cas échéant, des liaisons pourraient être privilégiées avec les abords de l'église, avec la "coulée verte" aménagée au Nord-Est... sans occulter des relations à soigner avec les équipements publics, commerces et services du centre-bourg.



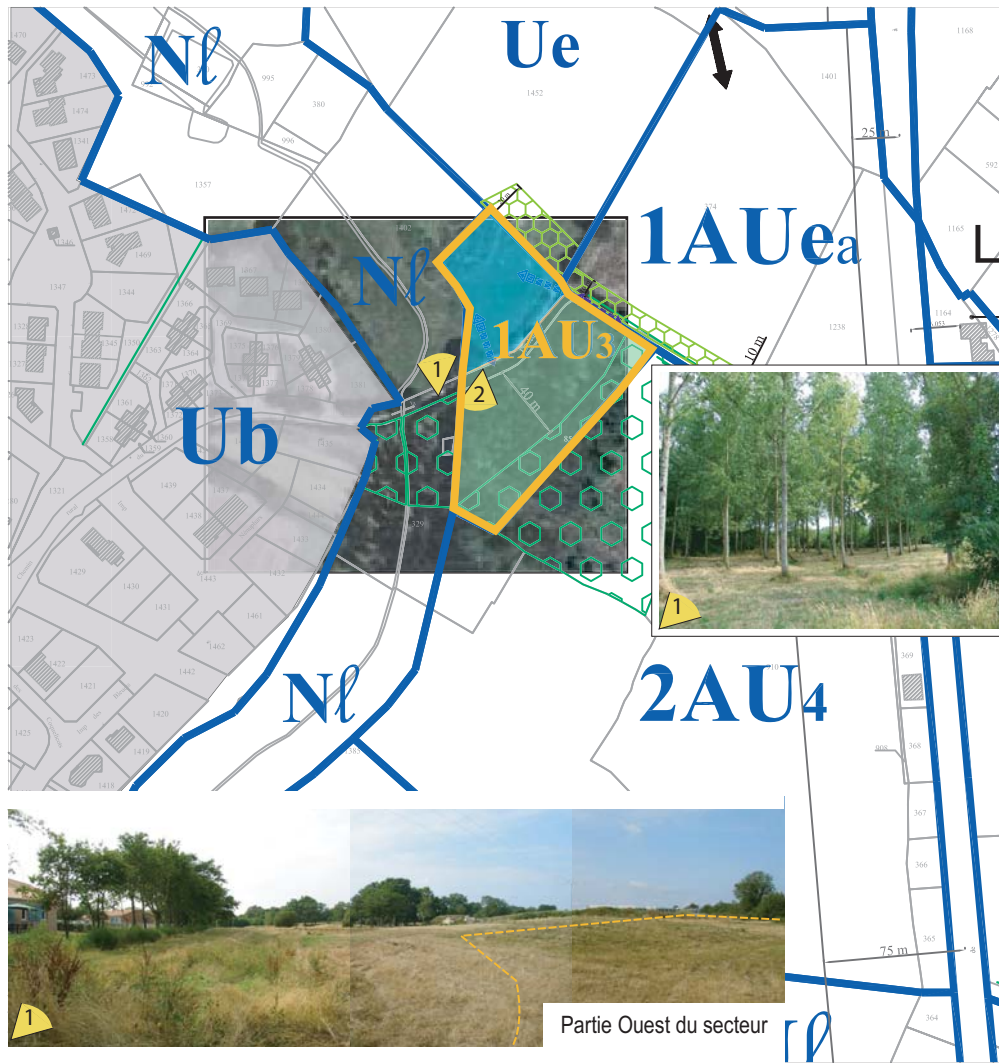
Constituant l'une des principales extensions urbaines à court terme, au même titre que le secteur 1AU1, ce futur quartier doit assurer une certaine densité urbaine et développer sa propre identité.

En ce sens, des orientations d'aménagement spécifiques à ce secteur doivent à la fois guider et encadrer la conception de ce nouveau quartier, tout en maintenant suffisamment de marges de manœuvre et de création au futur aménageur.

Pour garantir un minimum de rentabilité à l'utilisation de cet espace aujourd'hui agricole et escompter satisfaire ainsi les besoins en logements définis au P.A.D.D., le règlement impose aussi la réalisation d'un minimum de 25 constructions à usage d'habitation, mais ce secteur représente une capacité d'accueil d'une trentaine voire quarantaine de logements, selon la typologie de constructions adoptée.

Dans l'esprit des orientations d'aménagement, l'urbanisation de ce secteur doit aussi s'accompagner d'une mixité urbaine et sociale : la réalisation de quelques logements locatifs ou de petits collectifs, la diversité dans l'offre en logements pourrait ainsi contribuer à répondre aux différents principes définis par les orientations d'aménagement et rompre avec l'uniformité et l'étalement urbains de lotissements.

Le secteur 1AU3 au Nord-Est du bourg :
une extension limitée, devant satisfaire la réalisation de petites opérations d'intérêt général



Localisation et contexte géographique	Secteur en extension Nord-Est du bourg, correspondant . d'une part à l'Ouest du chemin à une prairie au contact avec la "coulée verte" située plus au Sud-Ouest, pré délimité au Nord par le secteur d'activités des Acacias. . d'autre part à l'est du chemin par un espace verdoyant, boisé, comprenant une peupleraie sans grande qualité paysagère et dénuée de fort intérêt écologique (peupleraie néanmoins sur des terrains un peu humides) ainsi que des résineux (sapinière) plantés plus à l'Est (hors secteur 1AU3), dont une partie du boisement a été défrichée.
Zonage au POS	Secteur classé : en zone ND (zone naturelle) à l'Est du chemin rural / en secteur NDL (à vocation de loisirs) à l'Ouest du chemin après avoir été classé en zone 1NA au POS de 1999
Superficie concernée par l'ouverture à l'urbanisation : dont superficie constructible :	Secteur d'environ 9835 m², dont près de 3040 m² destinés à une petite opération de 3 à 5 logements à l'Ouest du chemin de la Landette / et 4250 m² à l'est du chemin à la réalisation d'une structure d'accueil pour personnes âgées (logements) et pouvant admettre une habitation supplémentaire.
Conditions de desserte et d'accès (voirie, cheminements "doux")	Desserte par le chemin rural de la Landette (à recalibrer), chemin actuellement destiné aux piétons et accessible aux véhicules agricoles. Chemin fermé par des blocs de pierres (à l'intersection des secteurs 1AUea / Ue / 1AU3) pour éviter tout trafic automobile et toute liaison routière directe entre le bourg et la RD 747 à l'Est.
Desserte par les réseaux (AEP, électricité, assainissement)	Secteur desservi à proximité par tous les réseaux, avec possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif existant en limite sud-ouest du site puis évacuant les eaux collectées via la "coulée verte" vers les lagunes à l'Ouest
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation au regard de son intérêt et au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme	Secteur constituant une extension très limitée du bourg au Nord-Est, représentant un léger complément d'urbanisation sur un secteur n'ayant d'autres vocations que de l'habitat ou un maintien en espace naturel. Secteur Ouest, correspondant à une propriété communale (partie de pré) destinée à recevoir quelques logements, dont l'aménagement doit composer avec la 'coulée verte' au Sud et avec la proximité de la zone artisanale au Nord par rapport à laquelle le projet de PLU prévoit le maintien d'un espace tampon inconstructible d'une vingtaine de mètres. Secteur présentant l'intérêt de la tranquillité des lieux, d'une singularité paysagère liée à des affleurements rocheux. L'aménagement de la partie Est du site (à l'est du chemin rural) doit permettre de satisfaire la réalisation d'un projet de structure d'accueil pour personnes âgées (encore mobiles), complété de la construction d'au moins une habitation. Ce projet résulte de démarche privée témoignant d'un intérêt pour ce secteur qui jouit d'un certain calme, d'une desserte sûre par le chemin rural reliant le site au reste du bourg. Ce chemin doit en outre conserver son caractère de chemin creux de promenade (en direction de la RD 747). Le boisement en question (peupleraie) ne présente pas d'intérêt sylvicole, paysager ou écologique. Le projet devra néanmoins conserver une frange boisée sur sa limite Est, permettant d'isoler le site et d'intégrer les futures constructions.

Le secteur 1AU4 au Nord du bourg :
une extension proche du centre-bourg, profitant d'un cadre paysager de qualité



Localisation et contexte géographique	Secteur en extension nord du bourg (voire du centre-bourg), localisé à l'arrière de l'église et des jardins-potagers ceinturant au nord cet édifice. Terrains agricoles (pâturage), refermés sur ses limites nord, est et ouest par des haies arborées présentant un certain intérêt paysager, et au sud par un chemin d'exploitation lui même bordé d'une haie arbustive (cf. cliché 5). Très beaux cônes de vue sur l'église (cf. photos 1 et 4 depuis le chemin de la Petite Croix). Site bénéficiant d'un cadre naturel, végétal de qualité, marqué par la proximité de la 'coulée verte' au nord-est et du secteur potagers au Sud (cf. photos 2 et 3)
Zonage au POS	Secteur classé en zone NC (à vocation agricole) au POS
Superficie concernée par l'ouverture à l'urbanisation : dont superficie constructible :	Secteur d'environ 3,4 ha, dont à peine 3 ha disponibles à l'urbanisation (le restant correspondant à des emprises de voirie, emplacements réservés, reculs inconstructibles) représentant une capacité d'accueil d'environ 25 à 30 constructions
Conditions de desserte et d'accès (voirie, cheminements "doux")	Secteur desservi à l'Est par le chemin de la Petite Croix, assurant la liaison entre le centre-bourg et la zone artisanale des Acacias et la RD 747. Chemin d'exploitation au Sud, desservant les terrains agricoles et le bâtiment d'exploitation agricole localisés à l'Ouest, chemin faisant l'objet d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'un chemin communal (pour au moins maintenir l'accès aux véhicules agricoles et un cheminement public piétonnier / cyclable). Cheminements piétonniers existants sur secteur urbanisé à l'est (cf. diagnostic du PLU)
Desserte par les réseaux (AEP, électricité, assainissement)	Secteur desservi par tous les réseaux, notamment le réseau d'assainissement collectif au Sud du site (rue de la Petite Croix).
Justifications de l'ouverture à l'urbanisation au regard de son intérêt et au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme	Secteur constituant un complément d'urbanisation au centre-bourg et au quartier d'habitat pavillonnaire existant à l'est, profitant de : - la proximité même du centre-bourg représentant un atout et un intérêt pour l'accueil de ménages pouvant participer à la vie du bourg, - la proximité de la "coulée verte" aménagée à des fins récréatives, des liaisons "douces" permettant son accessibilité depuis le secteur à urbaniser, - un cadre de vie très agréable, s'accompagnant d'une qualité paysagère, notamment liée à la relation visuelle forte avec l'église et à ses abords conférant un caractère très champêtre et authentique au site, - la proximité de la station de lagunage, facilitant les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Prise en compte de la proximité d'un bâtiment d'exploitation agricole relevant du RSD (cf. photo ci-contre) présentant un intérêt architectural. Ce site est à priori amené à cesser toute activité agricole. Secteur offrant la possibilité de créer une extension de centre-bourg admettant donc une certaine densité urbaine et devant affirmer une identité forte et une image attractive de l'entrée du bourg par le chemin de le Petite Croix (cf. <i>orientations d'aménagement</i> relatives à ce secteur).



La zone 2AU : les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat insuffisamment desservies et/ou dont l'urbanisation est prévue à plus long terme

Le développement urbain de la commune envisagé à long terme est programmé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du centre bourg. Quatre zones ont été répertoriées, elles constituent aujourd'hui des "réserves foncières" destinées à l'urbanisation qui, à long terme, pourront devenir des futurs secteurs d'habitat, afin d'assurer le développement de la commune.

Le développement escompté sur les secteurs 2AU confrontés à de forts enjeux d'aménagement, tels que le laisse percevoir le P.A.D.D. (cf. titre 2 du présent rapport de présentation), même s'il s'inscrit dans une logique à plus long terme, n'en reste pas moins régi par des orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs concernés.

Ces **orientations d'aménagement** sont reproduites en pages suivantes pour indication.

Secteur 2AU1 au Sud du bourg

Cette zone de 4,9 hectares constitue l'extension sud du lotissement de la Maison Neuve. Le développement urbain sur ce secteur, qui était classé en zone agricole (NC) au POS, s'inscrit dans le schéma d'aménagement global de la façade sud du bourg projeté à long terme, qu'illustre la partie graphique indicative des orientations d'aménagement.

L'urbanisation de ce site offrirait une capacité d'accueil d'une cinquantaine de constructions à des fins d'habitat (dans l'hypothèse d'une construction pour 700 à 800 m² de terrain utilisé en moyenne).

Secteur 2AU2 au sud-est du bourg (en vis-à-vis du centre socio-culturel, au Sud de la RD 12)

Secteur d'une superficie de 2,4 hectares, ce secteur 2AU2 profite de la proximité du pôle d'équipements sportifs et socio-culturel et de l'espace naturel constituant la prolongation de la "coulée verte". L'urbanisation de ce secteur agricole (au POS en vigueur), pouvant être complétée par l'aménagement du secteur riverain 2AU3, favorisera un retraitement de l'entrée de bourg (en venant de l'Epinette).

Son développement urbain reste néanmoins subordonné à l'étude de retraitement et de sécurisation des flux de la RD 12 à hauteur de ce secteur du site 2AU3, retraitement devant notamment favoriser les liaisons "douces" entre ces secteurs à urbaniser au Sud de la RD 12 et le quartier d'équipements collectifs et d'habitat localisé au Nord de cette voie.

L'urbanisation de ce site offrirait une capacité d'accueil d'une vingtaine de constructions à des fins d'habitat (dans l'hypothèse d'une construction pour 700 à 800 m² de terrain utilisé en moyenne).

Zone 2AU3 au sud-est du bourg, en extension du secteur 2AU2 en direction de la RD 747

D'une superficie de 6,9 hectares, ce secteur représente une possible extension est de l'enveloppe urbaine du bourg. Son urbanisation obéit aux mêmes enjeux que pour le secteur 2AU2.

Il doit aussi respecter les orientations d'aménagement définies sur cette façade sud à sud-est du bourg.

L'urbanisation de ce site offrirait une capacité d'accueil de près de 60 constructions à des fins d'habitat (dans l'hypothèse d'une construction pour 700 à 800 m² de terrain utilisé en moyenne).

Zone 2AU4 au nord du bourg : la future façade et entrée nord du bourg, un secteur stratégique d'intérêt collectif concerné par des orientations d'aménagement et par le projet urbain établi au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (loi Barnier) pour l'aménagement de la façade est du bourg

Cette zone, qui était (déjà) classé en zone à vocation agricole présentant un intérêt paysager (NCp) et en secteur NDL (espace naturel à vocation de loisirs) au POS, constitue un secteur stratégique du développement communal en lien avec le secteur 2AU^l riverain, comme l'exposait la présentation du P.A.D.D. (cf. Titre 2).

Avec une superficie de 6,9 hectares environ, cette "extension" Est du bourg (extension même si elle reste isolée du bourg par la "coulée verte", élément naturel fédérateur du tissu urbain).représente un potentiel d'apport d'une cinquantaine de constructions, adaptées à l'habitat mais aussi à l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat.

Constituant la future façade est du bourg perçue depuis la RD 747, ce secteur bénéficie d'un cadre végétal intéressant et fait à la fois l'objet d'orientations d'aménagement (voir pages suivantes) avec lesquelles tout projet d'aménagement devra se rendre compatible et intègre le projet urbain défini pour le court terme et à plus long terme, pour l'ensemble de la façade Est du bourg, localisée en bordure de la RD 747 (actuelle).

Formant l'extension même du centre-bourg, son aménagement renforcerait la structure et la place du bourg. Mais à défaut de maîtrise foncière sur ces terrains, la Commune souhaite différer dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de cet espace pour approfondir la réflexion sur l'urbanisation, les formes urbaines de ce site et préciser le projet voire le programme de constructions qui devrait être privilégié sur un tel secteur.

Cet espace serait propice à un programme mixte d'habitat (avec intégration d'habitat social) associé au développement de commerces ou services de proximité complémentaires de ceux du centre-bourg qui pourraient s'implanter sur le secteur 1AU^{eb} de l'Epinette localisé à proximité.

Ces orientations d'aménagement sont retranscrites dans le document relatif aux orientations d'aménagement définies sur certains secteurs.

L'ensemble des zones 2AU totalise une surface proche d'environ 21 hectares.

Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement du secteur Sud du bourg

(schéma à long terme)

Echelle : 1/4000

Nota.

La partie graphique est illustrative.

Les orientations écrites font seules
office d'orientations d'aménagement.

Favoriser voire optimiser les expositions
(solaires) des constructions ;
faciliter le recours aux énergies
renouvelables, mais inciter à une bonne
intégration paysagère et urbanistique
des constructions ou installations concernées

Voirie de desserte
interquartiers et / ou
artère "Sud bourg"
(tracé strictement indicatif)

Assurer une valorisation de la "coulée verte" et sa
relation avec le quartier aménagé

Espace public
Equipement d'intérêt collectif

"Coulée verte"
Secteur humide (à préciser),
écoulements superficiels
(fossés) à prendre en compte

Assurer les relations interquartiers
par cheminement piétonnier et/ou cyclable
(devant être agréable et sûr)
accompagné d'un traitement adapté des intersections
entre ces cheminements et les voies routières

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires,
fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre
eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine
et espaces verts : dans le cas de réalisation de
parcelles de faible superficie ou de petits
collectifs, celle-ci doit être accompagnée
d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces
communs récréatifs.

Intégrer les haies végétales et alignements
d'arbres existants inventoriés (cf. documents
graphiques du P.L.U.) à la conception du projet
d'aménagement de chaque secteur à
urbaniser.

Créer un réseau de chemins piétonniers et/ou
cyclables au sein de chacun des secteurs
aménagés, assurant aussi :

- . des liaisons interquartiers,
- . des liaisons de ces îlots de quartier avec les
équipements publics riverains, notamment
avec ceux existant au Nord de la RD 12*,
- . des relations avec les cheminements réalisés
au sein de la coulée végétale
(cf. flèche indicative).

Créer des voiries d'emprise adaptée pour assurer
la desserte des îlots de quartier et dont le tracé
ou le traitement limite la vitesse des véhicules.

Ménager les possibilités de leur extension
pour une desserte ultérieure d'espaces riverains
et pour leur raccordement à une artère Sud bourg,
reliant le bourg à la RD 747 (tracé actuel).

* Action d'accompagnement :

favoriser le retraitement de la RD 12, en particulier de
ses intersections avec les voies et cheminements
desservant les îlots de quartiers créés.

Orientations d'aménagement

Echelle : 1/4000

Nota.

La partie graphique est illustrative.

Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.

Réaliser la création d'un ou de coeurs de quartiers, assimilés à des lieux de rencontre, autour d'espaces communs (verts ou récréatifs, placettes...)

Intégrer à la conception du projet d'aménagement de chaque secteur à urbaniser.

Respecter les haies végétales et alignements d'arbres existants inventoriés (cf. documents graphiques du P.L.U.)

Créer des voiries d'emprise qui soit adaptée pour assurer la desserte du quartier et la sécurité des conditions de déplacements.

Ménager les possibilités de leur extension pour une desserte ultérieure d'espaces riverains.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 20 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts.

Il est imposé le maintien d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

Assurer une / des liaison(s) "douces" entre le secteur, la "coulée verte" et le centre-bourg

Bosquet à conserver, le cas échéant à valoriser en tant qu'espace d'intérêt collectif, en complément de la "coulée verte"

Espace tampon à conserver (par rapport au secteur d'activités au Nord), à traiter de manière paysagère (haie végétale à conserver le long du chemin piétonnier)

Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions ; faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées

Espace de vie, coeur de quartier, espace et/ou équipement d'intérêt collectif (à définir mais à affirmer ou renforcer)

Desserte routière du secteur à prévoir depuis la RD 12 (cf. flèches indicatives)

Assurer de possibles liaisons "douces" entre le secteur aménagé, le pôle d'équipements collectifs et un éventuel quartier créé au Sud de la RD 12 (passant par une sécurisation des traversées de voie pour les piétons et les cycles).

De manière générale, veiller à assurer une bonne greffe du quartier créé par rapport aux secteurs bâtis et naturels environnants (cf. traitement des interfaces à soigner).

Prévoir des espaces adaptés à la collecte des déchets

Privilégier une mixité urbaine et sociale sur ce secteur

Soigner le traitement des façades bâties ainsi que celui des marges de recul perçues depuis la RD 747, afin de (re)valoriser l'image du secteur aménagé en tant que façade et entrée de bourg

Exclure la création d'accès directs sur la RD 747.
Conserver l'éventualité de créer une voie de desserte du secteur prenant notamment accès sur la RD 747 en cas de déviation de l'Epinette et de modification du statut de la RD 747 actuelle

Conserver la possibilité de créer une continuité piétonnière et/ou cyclable avec le cheminement de randonnée localisée à l'Est de la RD 747 (en direction des Morandières)

Principes d'accès au secteur à valeur indicative :

- Accès (tout véhicule) depuis la RD 12
- Accès facultatif (à définir en fonction de l'évolution du statut de la RD 747)
- Accès piétonniers et/ou cyclables

Trame végétale :

- Haie, alignements d'arbres à considérer
- Espace tampon (inconstructible) à maintenir
- Coulée végétale, bosquet à prendre en compte relation avec le secteur d'étude à valoriser

Recul inconstructible à valoriser de manière paysagère (à définir en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme)

Périmètre d'intervention (d'application des orientations d'aménagement)

Conclusion :

Définition des extensions urbaines à vocation d'habitat en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. : la prise en compte des conditions de desserte par les réseaux et des risques de rétention foncière dans la définition des secteurs 1AU

Au total, près de **trente hectares** d'extensions urbaines, dont un peu plus de 8 hectares ouverts à l'urbanisation et 21 hectares programmés à plus long terme, sont définis sur le bourg de La Boissière-des-Landes, réparties au Nord, au Sud et à l'Est du bourg.

Le projet de développement de la commune propose une enveloppe de surfaces destinées à l'urbanisation à priori légèrement supérieures aux orientations retenues au P.A.D.D. (besoin théorique de 16 hectares pour 2018), mais prenant en compte les contraintes de rétention foncière pouvant être pressenties sur certains secteurs autour du bourg et intégrant aussi la possibilité d'intégrer au sein de ces extensions urbaines des activités compatibles avec l'habitat.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement définies sur certains secteurs mettent l'accent sur la qualité des opérations, devant notamment assurer un équilibre entre densité urbaine et espaces verts ou espaces d'intérêt collectif.

Le secteur 2AU_l : un secteur réservé à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

Inséré entre le bourg et l'Epinette, entre 'coulée verte' et RD 747, le secteur 2AU_l est amené à constituer une extension du pôle d'équipements publics (terrains de sports et salle socio-culturelle) et un futur cœur de vie. Son aménagement devra répondre à ces enjeux.

Profitant de son exposition sur la coulée verte aménagée à l'Ouest, ce secteur peut être raccordé par cheminements "doux" en site propre au bourg à travers ce vallon, limitant ainsi les déplacements piétonniers et cyclables le long de la RD 12 à hauteur du secteur d'équipements publics et de la 'coulée verte'.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera notamment fonction des besoins en équipements ou espace d'intérêt collectif à réaliser sur le bourg. Mais son aménagement devra aussi composer avec l'évolution du projet de voie de contournement de l'Epinette et du statut du tracé de la RD 747 à hauteur du bourg.

Comme cela est évoqué au projet urbain établi pour ce vaste secteur à urbaniser défini le long de la RD 747, à l'Est du bourg (cf. annexe du P.L.U.), la modification éventuelle de statut de la RD 747 peut laisser entrevoir des possibilités d'aménagement et de raccordement éventuel à cette voie, que la situation actuelle ne peut qu'exclure.

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur reste subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U. Elle devra alors prendre en compte les principes d'aménagement définis par le *projet urbain* annexé au P.L.U. et se rendre compatible avec les orientations d'aménagement prévues pour l'extension urbaine Est du bourg.

La zone 1AUe (secteurs 1AUea et 1AUeb) et le secteur 2AUe : permettre l'accueil des constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et commercial (cf. *projet urbain* au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme annexé au P.L.U.).

Ces secteurs correspondent à des terrains naturels de la commune ayant vocation à accueillir des activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'urbanisation de ces secteurs est envisagée soit à court terme (1AUe), soit à long terme (2AUe).

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en secteur AUe *"soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement"*.

En continuité avec le POS, en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. et dans une logique intercommunale, ont été définis deux secteurs 1AUe sur des terrains localisés en bordure de la RD 747, l'un au lieu-dit l'EpINETTE (secteur 1AUeb), le second sur le site de la Landette (secteur 1AUea) en extension de la zone artisanale des Acacias.

Profitant de l'effet 'vitrine' perçu depuis la RD 747, ces sites d'activités constituent des secteurs de développement économique communal d'intérêt communautaire, couvrant respectivement une superficie de 3,8 ha (secteur 1AUea) et d'environ 1,8 ha (secteur 1AUeb de l'EpINETTE).

Ces deux secteurs d'activités, bordés par la RD 747, voie à grande circulation, sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en application de la loi "Barnier".
Au titre de cet article et afin de limiter les règles de recul inconstructible par rapport à cette voie, ces deux secteurs font l'objet d'un **projet urbain**, annexé au présent dossier de P.L.U., permettant de justifier au regard notamment :
des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages,
de marges de recul de 25 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 747 (en son tracé existant) s'imposant aux futures constructions et installations.

A hauteur de la zone artisanale des Acacias, mais localisée à l'Est de la RD 747, la zone 2AUe s'appuie s'insère entre cette voie et un joli chemin d'exploitation le ceinturant pour développer un secteur d'activité, tout en maintenant une distance d'isolement par rapport aux espaces environnants à vocation d'habitat (actuels et projetés).

Ce secteur soumis aux dispositions de l'article 52 de la loi Barnier (retranscrite dans l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme), devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U. pour être ouvert à l'urbanisation et le cas échéant d'un projet urbain pour justifier d'une limitation de recul inconstructible par rapport à la RD 747.

Le projet urbain veillera à justifier de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répondant à un projet d'intérêts communal et intercommunal.

Modifications apportées par le zonage à travers la création d'un nouveau secteur 1AUea par rapport au zonage du P.O.S. jusqu'alors en vigueur et justifications de cette ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme :

Secteur 1AUea ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.	
Parcelles intégrées à la zone ND au POS, dont la majeure partie est en espace boisé classé (EBC), désormais intégrées au secteur 1AUea (Nord-Est du bourg et extension sud-est de la zone Ue (ZA des Acacias)	Secteur 1AUea d'une superficie de près de 3,1 hectares localisé au Nord-Est ddu bourg, en bordure (côté ouest) de la RD 747. Retenus pour favoriser une légère extension de la zone artisanale des Acacias (zone Ue au P.L.U.), ces terrains sont à l'heure actuelle exploitées pour leur majeure partie, tandis que la parcelle localisée plus au nord, représente une friche végétale.  Ces terrains agricoles ne justifient plus le classement en espace boisé classé de cet espace. Leur aménagement devra néanmoins prendre en compte les arbres (chênes) sur talus, qui bordent le chemin d'exploitation et de randonnée jouxtant le secteur 1AUea sur sa limite sud. Les principes d'aménagement de ce secteur sont précisés par le projet urbain annexé au PLU.

1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seuls les exploitants peuvent développer en secteur A leur activité, y édifier des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans être menacés par des reprises de terrains pour l'urbanisation et sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

Certains secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser (notamment ceux ayant tendance à être rattrapés par le développement du bourg), sont classés en **zone An**. Les secteurs concernés, qui entourent la quasi-totalité de l'agglomération principale, conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole y est exclu.

Ces dispositions réglementaires ont pour objet d'une part d'éviter de compromettre l'extension ultérieure de zones urbaines, dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole, d'autre part d'éviter d'amener sur les abords de zones urbaines d'éventuels risques de nuisances agricoles et de manière réciproque de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à l'avenir gêner par le développement urbain.

Bien que la RD 747 actuelle constitue la limite physique de l'enveloppe urbaine du bourg à long terme, certaines constructions existent cependant au-delà de la RD 747, le long de la RD 12. Le classement en zone An des abords de ces constructions permet de ne pas compromettre à l'avenir un éventuel développement urbain sur ce secteur.

Un large secteur de plus de 234 hectares (essentiellement situé à l'Est de la RD 747) est également classé en zone An afin de ménager les possibilités de réalisation de la mise en 2x2 voies et de l'éventuelle rectification de tracé de la RD 747. L'installation de nouvelles exploitations sur ce secteur pourrait en effet être à l'avenir, compromise par la réalisation d'une nouvelle liaison routière.

Les zones An sont aussi l'occasion de préserver l'intérêt paysager de secteurs agricoles cultivés en bordure de l'agglomération. Le maintien de cette ceinture verte proche des secteurs urbanisés permet d'éviter la dilution de ces derniers (notamment par le Sud) et d'aménager des entrées de bourg de qualité.

Ces espaces classés en zone An se distinguent de la zone agricole stricto-sensu qui reste affectée aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines.

La zone agricole (A et An) étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liée et non nécessaire à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlot d'habitations isolées en milieu

agricole. Outre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées celles *nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (qui sont globalement admises sur l'ensemble du territoire).

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant l'espace réservé pour la station d'épuration et son extension. Celle-ci se localise en entrée Nord du bourg, le long de la rue de la Petite Croix. Un zonage **As** a été mis en place afin de réglementer ce secteur. Sur ces terrains, l'implantation de toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées sont interdites. A titre indicatif, les documents graphiques précisent l'emprise d'un périmètre de 100 mètres inconstructible défini autour des ouvrages de la station de lagunage actuelle, périmètre recommandé par la circulaire n° 97-31 du 17 février 1997 apportant des commentaires de l'arrêté du 21 juin 1996 fixant les prescriptions techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Des dispositions particulières concernent également la sablière de la Lande, localisée au Nord-Est de la commune, entre les Jaulinières et Le Guy Bertin. Un zonage **Ac** a été mis en place afin d'assurer les conditions de développement de la sablière et d'apporter une grande lisibilité à plus long terme des possibilités d'extension de son exploitation.

Cette lisibilité apparaît indispensable autant pour l'exploitant de la sablière et les acteurs économiques qui en sont liés, que pour les exploitants agricoles concernés par cette extension mais aussi par les perspectives de réaménagement du site prévoyant notamment la possibilité de redonner une valeur agricole à ces terrains pour les "rétrocéder" aux exploitants agricoles.

Sur ces terrains, l'implantation de toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité de la carrière sont interdites. La superficie du secteur tient compte des récentes demandes d'extension de la carrière, elle englobe désormais 170,6 hectares. Au POS, la superficie exploitée (zone NCc) et potentiellement exploitable (zone NCec) était de 185,8 hectares.

Ces dispositions répondent aux orientations du P.A.D.D. et traduisent la volonté de préserver à la fois les conditions de développement de la sablière mais aussi de donner une lisibilité et d'apporter des conditions favorables au fonctionnement des exploitations agricoles.

De plus, dans le cadre des nouvelles contraintes réglementaires et techniques s'imposant au développement des exploitations agricoles, et de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation, les exploitants peuvent édifier leur logement de fonction en zone agricole à condition toutefois de l'implanter à proximité d'une zone urbaine ou d'habitat aggloméré (à l'écart des zones N préservées pour leur intérêt paysager ou patrimonial).

Il est à préciser que les quelques changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles en logements, identifiés et permis sur le territoire, sont possibles en secteur Nh.

1.4. La zone N : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de leur intérêt paysager ou du maintien de l'équilibre écologique. Ces dispositions sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire. Les zones humides liées à ces cours d'eau et constituant un intérêt écologique ont également été intégrés en zone N.

La zone N intègre ainsi les abords des cours d'eau suivants :

- les abords du cours d'eau du Graon qui matérialise les limites communales avec Nesmy et Chaillé-sous-les-Ormeaux. Les ramifications de ce cours d'eau pénètrent ensuite à l'intérieur du plateau agricole occupant la partie Est de la commune, notamment au Nord des Jaulinières ou au Sud de la Glorandière. Afin de préserver la qualité de l'eau potable de la retenue d'alimentation du Graon (faisant déjà l'objet d'une servitude), l'ensemble des terrains situés au sein des périmètres de protection immédiat, ainsi que la majeure partie des terrains situés au sein du périmètre rapproché sont classés en zone N.
- des secteurs avoisinant le ruisseau de La Soivre au Nord-Ouest de la commune qui suit la limite administrative avec la commune d'Aubigny.
- des abords du ruisseau du Forcin, situé entre le ruisseau de la Soivre et le Graon au Nord de la commune.
- les zones proches du lit des ruisseaux du Chalon et du Fossé Chalon, qui délimitent le territoire communal avec Saint-Vincent-sur-Graon.

Par ailleurs, certains espaces boisés classés sont intégrés dans le zonage N (boisements de la Chesnelie, de la Raimbaudière, du Fossé Châlon, le Grezeau, les Veneries, ...).

La zone Nh

La zone Nh est composée de nombreux secteurs correspondant à des hameaux ou des écarts à dominante d'habitat répartis sur l'ensemble du territoire communal et situés en milieu agricole ou naturel. Il s'agit à la fois de préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent et d'assurer la pérennité du caractère patrimonial de ces groupes d'habitations parfois associés à d'anciens bâtiments tombés en désuétude.

Aucune construction nouvelle n'est par conséquent admise à l'intérieur de cette zone, à l'exception des cas suivants :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée, sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site et qu'elle n'induisse pas la création d'un nouveau logement.

Par ailleurs, l'emprise au sol des extensions est limitée à un maximum de 30% de la construction existante ou de 50 m² considéré à compter de la date d'approbation initiale du PLU tandis que la création et l'extension d'annexes ne doivent pas excéder une emprise au sol maximale de 50 m² (toujours à compter de la date d'approbation du P.L.U.).

Il convient aussi de préciser que ces extensions limitées sont admises sous réserve qu'elle n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul de 100 m des bâtiments agricoles concernés.

- les changements de destination sont autorisés pour les anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial. Ceux-ci pourront être transformés en logements, sous réserve de ne pas gêner le développement d'une exploitation agricole et de respecter le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,

Ces diverses possibilités ne sauraient être admises si des dispositions contraires issues de l'arrêté préfectoral instituant les périmètres de protection de la retenue en eau potable du Graon s'appliquent. Les possibilités constructives au sein hameau de Guy Bertin, situé à l'intérieur des périmètres de protection, sont assujetties aux interdictions et aux stipulations du Conseil Départemental de l'Hygiène, conformément à l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970.

Par ailleurs, au regard de la réactualisation de l'étude de zonage d'assainissement de la commune (avril 2008), les limites des secteurs Nh ont été définies de manière à pouvoir assurer au sein même de la zone la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes conformes et conventionnels.

Enfin, à l'instar des autres zones susceptibles d'accueillir une forme d'urbanisation, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ont été précisées afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.

La zone Nj : la préservation d'îlots végétaux au sein du bourg

La zone urbaine comprend un sous secteur Nj qui correspond à des îlots végétaux composés de jardins et de potagers caractéristiques de la trame ancienne. La mise en place d'un tel zonage permet de maintenir et de sauvegarder ces secteurs au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, participant ainsi au maintien de l'identité de la commune.

En secteur Nj, les installations légères et abris de jardin sont admis et devront être implantées en fond de parcelle.

Ce secteur d'une superficie d'environ 0,2 hectares est situé au pied du chevet de l'église.



La zone Nl

La zone urbaine comprend également un sous secteur Nl correspondant à la 'coulée verte' ceinturant le Nord et l'Est du centre-bourg, dans des sites présentant un caractère d'espace naturel ou végétal. Le secteur Nl peut accueillir, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, des activités légères de sports, de détente et de loisirs de plein air.

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de La Boissière-des-Landes doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U. :

- l'intégration des secteurs écologiquement sensible dans le zonage N, notamment les zones humides et les abords des cours d'eau
- le relevé des haies et talus à préserver qui figure dorénavant au zonage
- l'aménagement de secteur paysager
- l'amélioration des conditions de déplacement dans le centre-bourg et l'incitation du recours à des modes de déplacements doux

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage N correspond essentiellement aux boisements, vallées et aux abords des cours d'eau.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, 56 hectares de terrains agricoles et naturels sur les marges Sud, Nord-Ouest, Nord-Est et Est du bourg sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle, à plus ou moins long terme. Au total, moins de 2,4 % de la superficie communale sont ainsi concernés par des extensions urbaines. Cette proportion, pouvant de prime abord paraître élevée, mérite toutefois d'être relativisée au regard des observations suivantes :

- en considérant que les zones 2AU, 2AUe et 2AUl (réservées à l'urbanisation mais pour le moment non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à 13,6 hectares de terres soit moins de 1% de la surface communale (0,6 %).

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides, ZNIEFF

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

* la prise en compte des zones archéologiques

Les entités archéologiques concernant la commune sont inventoriées au plan de zonage du présent P.L.U. Elles sont soumises au régime des sites archéologiques. Cela implique, en application de la loi de 1941, une obligation de déclaration fortuite de vestiges archéologiques auprès de la DRAC.

* la prise en compte du patrimoine vernaculaire

Certains éléments du patrimoine local, et notamment celui de la forme et de l'architecture des villages et hameaux les mieux préservés, celui lié à l'activité humaine (sites d'exploitation, reliefs hérités, chevalement, puits...) font parti du patrimoine de la commune et méritent une attention particulière. Ainsi, ces éléments ont été inventoriés et répertoriés au plan de zonage.

* la prise en compte des zones humides et des milieux récepteurs sensibles

Les espaces naturels et agricoles situés en vallée sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau en cas de fort évènement pluvieux.

Le classement en zone N concerne ainsi :

- les abords du cours d'eau du Graon qui matérialise les limites communales avec Nesmy et Chaillé-sous-les-Ormeaux, ainsi que la majeure partie des périmètres de protection autour de la retenue en potable du Graon. Les ramifications de ce cours d'eau pénètrent ensuite à l'intérieur du plateau agricole occupant la partie Est de la commune.
- des secteurs avoisinant le ruisseau de La Soivre au Nord-Ouest de la commune qui suit la limite administrative avec la commune d'Aubigny.
- des abords du ruisseau du Forcin, situé entre le ruisseau de la Soivre et le Graon.
- les zones proches du lit des ruisseaux du Chalon et du Fossé Chalon, qui délimitent le territoire communal avec Saint-Vincent-sur-Graon.

*** la prise en compte de la ZNIEFF de type 2**

Au sein du périmètre de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 2, l'implantation de toutes constructions à usage d'habitation est interdite. Seules sont autorisées en zone A, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Sont également autorisés les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, de même que les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités agricoles.

Les quelques boisements présents au sein du périmètre de la ZNIEFF font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (EBC). Les sites les plus sensibles bénéficient également d'un classement en zone Naturelle.

Enfin, de nombreuses haies et arbres remarquables témoignant de la richesse écologique et paysagère du secteur ont été inventoriés et reportés sur les documents graphiques. Ces éléments pourront ainsi être protégés au titre de l'art. L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

2.3. La préservation des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver sur certains secteurs de la commune une structure paysagère bocagère et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus et exposés à l'impact des eaux météoriques.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne.

2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines

Les schémas d'aménagement insérés au P.A.D.D. définis en tant qu'orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines du bourg, proposent la réalisation de haies végétales notamment sur les façades des secteurs, ces haies devant favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales existants, localisés au sein de ces zones d'extension urbaine, sont amenés à être préservés et valorisés pour recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval en application de la loi sur l'eau et en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Ces espaces pourront être repris pour la mise en place de noues ou de bassins de rétention qui devront être paysagés.

2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par une station d'épuration de type lagunage aéré située au Nord-Ouest du bourg, au lieu-dit du 'Pré du Pont' (créée en 1987). Son rejet est effectué dans le ruisseau de La Soivre, affluent de la rivière l'Yon. La capacité nominale théorique de traitement de cet ouvrage, dont une première extension fut réalisée en novembre 1999, est estimée à 550 équivalents-habitants.

Il est également à noter que 4 maisons situées au lieu-dit 'Bel-Air', au Nord de la commune, sont raccordées sur la station d'épuration du bourg d'Aubigny (station de type boues activées de 1200 équivalents habitants).

La station est actuellement en surcharge organique malgré la pose récente d'aérateurs dans la lagune. La charge organique reçue par la station d'épuration lors du dernier bilan réalisé par le Conseil Général représentait 1 100 EH, soit 2 fois ses capacités nominales.

La charge d'effluent domestique produite par le Bourg peut être estimée entre 430 et 480 EH (sur la base de 2 à 2,25 EH par logements). Cette valeur concorde avec les résultats observés lors des analyses de septembre 2006, correspondant à une période de faible activité des entreprises. La charge d'effluent de type industriel représentait donc jusqu'à 650 EH.

La commune a engagé une étude diagnostic de la station d'épuration, en relation avec le Conseil Général (assistance) et avec Véolia (gérant de la station) afin d'examiner les causes précises de la surcharge (problème notamment des eaux parasites à régler) et les solutions à y apporter. Une extension de la capacité de traitement est cependant envisagée (cf. emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques).

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement (réalisée en 1999 et mise à jour en 2008) ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols et notamment dans la décision de ne pas renforcer l'urbanisation des hameaux et villages non raccordables au réseau collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuelles existants.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

2.6. L'incitation au recours aux modes de déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la Commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées dans le prolongement du bourg, afin de renforcer les liaisons entre les différents quartiers.

Ce maillage du bourg par des voies piétonnières et cyclables permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs du bourg (écoles, équipements sportifs, commerces et services de proximité).

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES		
		AVANT REVISION *	APRES REVISION	APRES MODIFICATION 1
Urbaine "U" (41,7 ha) ⁽¹⁾	Ua	U : 19,7	2,5	2,5
	Ub		23	23,2 ⁽¹⁾
	Uh		1,4	1,4
	Ue	INAs : 5	9,7	9,7
	Uℓ		4,9	4,9
A urbaniser "AU" (55,9 ha) ⁽¹⁾	1AU	(INA) 12,62	8,8	8,6 ⁽¹⁾
	2AU	(IINA) 0	21	21
	AUea	(INAea) : 3,97	3,1	3,1
	AUeb	(INAeb) : 1,79	1,8	1,8
	2AUe	(IINAeb) : 2,27	10,8	10,8
	2AUℓ		10,6	10,6
Agricole "A" (1999,5 ha)	A	(NC + NCp) 2042	1536	1536
	An		289,6	289,6
	As		3,3	3,3
	Ac	(NCc + NCec) : 185,7	170,6	170,6
Naturelle "N" (276,9 ha)	N	(ND) 91	187,8	187,8
	Nj	(NDL) : 9,88	0,2	0,2
	Nℓ		5,4	5,4
	Nh		83,5	83,5
Total superficie		2374	2374	2374

(*) au POS révisé le 30 juin 2005

(1) Modification n° 1 – novembre 2009

TITRE 3 :

**JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U.
PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES**

Chapitre 1 :

Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et d'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU de La Boissière-des-Landes est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme.

“Il détermine les conditions permettant, d'assurer :

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,*
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le principe d'équilibre

Le PLU de La Boissière-des-Landes, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de La Boissière-des-Landes est un territoire bocager caractérisé par des entités paysagères bien définies composées :

- d'espaces bâtis principalement présents autour du bourg mais aussi relativement dispersés sous forme de villages ou de hameaux au sein du bocage,
- d'espaces agricoles dominants partout autour du bourg,
- d'espaces de carrière au Nord-Est du territoire communal,
- d'espaces naturels longeant les vallées humides, bordant les cours d'eau irriguant le territoire.

Les extensions et les réorganisations urbaines envisagées ont été définies en continuité du centre-bourg.

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, en dehors du bourg de La Boissière-des-Landes, des hameaux du Four et de Bel-Air (de façon limitée en comblement de 'dents creuses'), aucune construction nouvelle dédiée à l'habitat (qui ne serait pas liée au besoin d'extension d'une exploitation agricole) n'est autorisée. A l'exception de la reconversion d'anciens locaux agricoles en logement au titre de l'article R.111.3 du code rural.

Préservation des activités agricoles

L'activité agricole, encore très présente sur la majeure partie du territoire communal, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, ne représentent que 2,4 % par rapport à la superficie communale. La surface dédiée à l'activité agricole reste majoritaire et couvre près de 85% du territoire communal.

Le zonage A "zone agricole" s'étend ainsi sur la majorité des espaces communaux non urbanisés, à l'exception :

✓ des abords des cours d'eau suivants :

- des abords du cours d'eau du Graon qui matérialise les limites communales avec Nesmy et Chaillé-sous-les-Ormeaux, ainsi que la majeure partie des périmètres de protection autour de la retenue en eau potable du Graon. Les ramifications de ce cours d'eau pénètrent ensuite à l'intérieur du plateau agricole occupant la partie Est de la commune.
- des abords du ruisseau du Forcin au centre de la commune,
- des secteurs avoisinant le ruisseau de La Soivre au Nord-Ouest de la commune qui suit la limite administrative avec la commune d'Aubigny.
- les zones proches du lit des ruisseaux du Chalon et du Fossé Chalon, qui délimitent le territoire communal avec Saint-Vincent-sur-Graon.

✓ des secteurs liés au périmètre de protection de la retenue en eau potable du Graon :

✓ des secteurs abritant les espaces boisés classés les plus sensibles

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de La Boissière-des-Landes, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements. Les surfaces à vocation d'habitat sont conformes aux perspectives de développement démographique de la commune. L'extension du secteur d'activité permettra l'accueil de nouvelles entreprises générant de nouveaux emplois sur le territoire.

1.2.1. Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 700 à 800 m² de terrain en moyenne pour les zones 1AU. Ce bilan prend également en compte 33 % d'espaces réservés à la viabilisation, ainsi que les espaces verts et les zones inconstructibles (marges de recul par rapport aux voies publiques, ...).

La commune de La Boissière-des-Landes offre ainsi 8,8 ha de zones 1AU (urbanisables de suite) pour une **capacité d'accueil évaluée à environ 65 logements**, permettant ainsi de répondre à une partie des besoins évalués pour approcher le seuil de 1 700 habitants attendus à l'horizon 2018.

Elle dispose également de 21 ha de zones 2AU, (l'ouverture à l'urbanisation de ces zones étant subordonnée à une modification du PLU), pour une **capacité d'accueil évaluée à environ 160 à 170 logements**. Ces zones 2AU offrent à la commune une marge de manœuvre suffisante pour pallier aux risques de rétention foncière auxquels pourrait être confrontée l'urbanisation de zones 1AU, pour intégrer éventuellement des constructions d'activités compatibles avec l'habitat au sein de zones AU et pour adapter dans le temps le rythme de la construction aux besoins de la commune définis au PADD.

Zones	Superficie disponible (en ha)	Capacité globale d'accueil en logements* (pour 700 à 800 m ² par logement, terrain viabilisé)
1AU1	3,8	27
1AU2	0,6	5
1AU3 *	1	5
1AU4	3,4	28
Ensembles des zones 1AU	8,8	65
Ensembles des zones 1AU et 2AU	29,8	230

* hors logements collectifs pour personnes âgées en secteurs 1AU3

Par ailleurs, les zones U disposent d'un potentiel de terrains constructibles à vocation de logements très limité. Sur l'ensemble de l'agglomération classé en Ua ou Ub ou Uh subsistent des possibilités de constructions nouvelles (une dizaine) mais qui s'avèrent très restreintes et hypothétiques, puisqu'elles portent souvent sur des terrains liés à des habitations existantes.

1.2.2. Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accession à la propriété, mais aussi encourager le locatif pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être créés à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs.

Bien qu'ils soient essentiellement définis dans le prolongement direct du bourg, les futurs sites d'accueil sont en mesure de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.3. Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir

L'emprise de la zone 2AU^l offre des possibilités d'extensions suffisantes pour les équipements sportifs et de loisirs, celles-ci peuvent être envisagées dans le prolongement direct au Nord de l'actuelle zone U^l. Elles bénéficient également d'une nouvelle façade sur la RD 747 et se raccorde au bourg par l'intermédiaire de la 'coulée verte'.

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de La Boissière-des-Landes, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde de patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est circonscrit autour du centre-bourg.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel

Les boisements les plus significatifs ont fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés afin d'assurer leur protection de façon optimale.

De même, un repérage de terrain et un travail de concertation avec les élus a permis d'identifier les haies bocagères les plus représentatives, les alignements d'arbres et les chemins creux les plus intéressants d'un point de vue paysager et/ou environnemental. Les éléments méritant d'être conservés, reportés sur les documents graphiques, pourront ainsi être protégés au titre de l'art. L.123 1 7° du Code de l'Urbanisme.

1.3.3. La protection du patrimoine bâti

Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts et dans la plupart des hameaux exempts d'ensembles significatifs d'habitations récentes, afin d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations majoritairement constitués d'anciens bâtiments agricoles. Certains d'entre eux, présentant un intérêt patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Leur réhabilitation en logement permettra de sauvegarder une partie du patrimoine agricole, constitutif de l'histoire et de l'identité de la commune.

L'annexe 2 au règlement précise les dispositions à prendre en compte pour les constructions et rénovations établies au sein de secteurs d'intérêt patrimonial ou sur des bâtiments de caractère, de manière à en préserver toute la qualité architecturale et paysagère.

Le petit patrimoine communal (croix de chemin, calvaires ou puits...) a été relevé sur les documents graphiques, afin de maîtriser leur évolution, conformément à l'art. L.123-1-7°. du Code de l'Urbanisme.

Les sites archéologiques inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie des Pays-de-la-Loire ont également été reportés sur les documents graphiques.

1.3.4. La maîtrise de la circulation automobile

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire.

Le projet de mise à 2x2 voies de la RD 747 et l'éventualité d'un contournement de l'Epinette permet à la commune d'envisager un retraitement de l'actuelle RD 747, ainsi soulagée d'une grande partie de son trafic de transit.

Des liaisons douces sont préconisées entre les quartiers et le centre-bourg et entre les quartiers eux-mêmes afin de limiter les déplacements automobiles et de réduire ainsi les émissions de rejets dans l'atmosphère.

1.3.5. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé en Vendée une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autre de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).

A l'heure actuelle, la commune, concernée par la RD 747, fait l'objet d'un classement au titre des nuisances acoustiques, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

1.3.6. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

La commune de La Boissière-des-Landes est soumise à des risques technologiques dus au transport de matières dangereuses par le réseau routier (RD 747). Le projet de mise à 2x2 voies et de l'éventuel contournement de l'Epinette permet d'éloigner le trafic des principales zones d'habitat et de limiter ainsi ces risques.

Les 'Sablières de la Lande', installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à autorisation) est implantée en partie Est de la commune. L'emprise de la carrière fait l'objet d'un zonage spécifique. Aucune nouvelle construction n'est autorisée à proximité du site.

1.4. Le développement durable

Les zones 1AU telles qu'elles sont prévues, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux zones classées en 2AU ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (mise en place d'un périmètre de sécurité de 100 m).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle. En effet, la création d'une zone An (agricole inconstructible) aux limites de l'agglomération principale a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

L'augmentation de la capacité de la station d'épuration sera prochainement réalisée au regard des besoins actuels et du développement urbain attendu. La remise aux normes des systèmes d'assainissement individuel est également préconisée, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau et vallées permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création d'espaces verts aménagés et pouvant intégrer des bassins de rétention lorsque la topographie le permet.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant un mode de déplacements plus souple et plus convivial.

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.”

Le projet d'élaboration du PLU de La Boissière-des-Landes, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activité, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4).- (*)

« 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 retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le dossier d'élaboration du PLU de La Boissière-des-Landes répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

Le dossier d'élaboration prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)

“Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation.”

En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d'Orientation pour la Ville et la loi Solidarité et Renouvellement urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de La Boissière-des-Landes favorise également la mixité de l'habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions en lotissement dans les zones AU (voir aussi les orientations particulières d'aménagement)
- en urbanisant de façon ponctuelle dans les zones U des espaces d'habitat aggloméré.

V. Compatibilité avec l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme relatif aux communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas concernées par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation :

- une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002,
- ou une zone naturelle », (sauf dérogation prévue par la loi).

La commune de La Boissière-des-Landes, située à moins de 15 kilomètres de l'agglomération de La Roche-sur-Yon et à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, est concernée par les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme. Elle peut néanmoins déroger à cette interdiction avec l'accord du Préfet, donné après avis favorable de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages et de la Chambre d'agriculture, formulé le 10 septembre 2008.

« La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan ».

5.1. Des inconvénients limités pour les communes voisines

Le développement préconisé par la Commune de La Boissière-des-Landes veille à renforcer la centralité, la place du bourg au sein de la commune pour en renforcer la vitalité et favoriser le maintien des équipements publics et soutenir les commerces existants.

Les zones 1AU sont concentrées sur le bourg. Les zones d'urbanisation future destinées à l'habitat n'auront donc que peu d'incidence sur le fonctionnement des communes riveraines, notamment sur leurs équipements. En revanche, elles renforceront la fréquentation des équipements et commerces locaux.

Peu de constructions nouvelles pourront être admises en dehors du bourg (uniquement en zone Uh (constructions neuves admises mais en capacité très limitée sur Le Four et Bel Air) et en zone Nh – (pour des extensions limitées et dans certaines conditions).

Seuls les rares ménages qui pourraient s'implanter sur Bel Air, au Nord de la commune, devraient fréquenter en priorité les équipements publics, commerces et participer aux activités d'Aubigny ou par défaut gagner l'agglomération yonnaise ou d'autres communes environnantes (pour leur emploi ?), mais en tout état de cause, la faible capacité d'accueil de constructions neuves sur ce hameau (tout au plus 3 constructions nouvelles ?) ne devrait pas générer d'incidence notable sur le fonctionnement des équipements de cette commune.

Il est plus que probable que le(s) nouveau(x) ménage(s) qui s'implantera sur Le Four, au regard de sa proximité avec le bourg de La Boissière-des-Landes, viendra accroître la fréquentation de ses équipements et commerces. Ces nouveaux habitants se dirigeront probablement vers l'agglomération yonnaise et de manière secondaire vers des communes voisines pour accéder aux équipements publics, pour fréquenter des commerces et profiter des lieux culturels et de loisirs (cinéma, piscine) faisant défaut sur La Boissière-des-Landes.

La commune de La Boissière-des-Landes disposant d'équipement scolaire, l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune devrait soutenir en priorité les effectifs scolaires des écoles boissiéroises.

Pour le collège et le lycée, les établissements concernés par l'accueil de nouveaux boissiérois sont situés sur Moutiers-les-Mauxfaits et sur les communes de l'agglomération yonnaise. Ces derniers ne devraient ressentir que faiblement l'influence de La Boissière-des-Landes, compte du faible nombre que représentent ces nouveaux effectifs et du phénomène de répartition des effectifs dans des établissements différents.

Les quelques ménages accueillis sur la commune devraient par ailleurs fréquenter les équipements, services et commerces de La Boissière-des-Landes mais aussi (et pour beaucoup) de communes environnantes compte tenu de l'offre restreinte en services et commerces sur La Boissière-des-Landes.

Ce sont donc les communes avoisinantes qui pourront aussi tirer parti de l'accueil de ménages sur La Boissière-des-Landes.

Par ailleurs, le développement des activités économiques obéit à la même logique et aux mêmes intérêts partagés à l'échelle intercommunale.

Dans ce contexte, les ouvertures à l'urbanisation projetées sur La Boissière-des-Landes ne devraient pas présenter d'inconvénients particuliers pour les communes riveraines.

5.2. Des inconvénients limités pour l'activité agricole

Les secteurs destinés à être urbanisés gèleraient à long terme près de 58 ha de terrains, dont 30 ha pour de l'habitat, le restant de ces ouvertures à l'urbanisation restant liés aux besoins de développement de zones d'activités économiques et à ceux en équipements d'intérêt collectif.

Mais ces terrains ont souvent perdu de leur intérêt réel pour l'activité agricole, notamment pour les secteurs compris entre le bourg et la RD 747, la proximité du bourg, la qualité des sols (présence de zones humides) n'étant pas toujours adaptés à des pratiques viables pour l'agriculture locale.

Les 30 ha consacrés aux secteurs 1AU nécessaires à l'extension du bourg, sont essentiellement prélevés sur le domaine agricole, mais représentent moins de 1 % de la superficie communale.

La ponction de ces terrains agricoles rendue nécessaire par le développement urbain sera de surcroît progressive, maîtrisée et régulée dans le temps, puisque 21 hectares (sur 30) fermés à l'urbanisation, ne pourront être urbanisés qu'après modification ou révision du P.L.U., permettant à la Commune de décider des moments opportuns pour favoriser leur urbanisation.

Cette limitation et gestion dans le temps du rythme de construction, par restriction des ouvertures à l'urbanisation, allongent les possibilités d'utilisation par les exploitants de surfaces agricoles dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation.

Ces extensions urbaines, opérées sur plusieurs secteurs différents, ne remettent pas en cause la pérennité des exploitations concernées.

5.3. Des inconvénients limités pour l'environnement

cf. 1.3.

Les choix retenus dans la définition des extensions urbaines veillent à préserver en premier lieu la trame végétale la plus intéressante (par les orientations d'aménagement qui y sont définies ou par le règlement du P.L.U.), les quelques secteurs humides inventoriés sur les marges du bourg, dont certaines peuvent être intégrées à une zone à urbaniser (cf. zone 2AU4), la ressource en eau et plus spécifiquement celle de la retenue du Graon et à maintenir la qualité paysagère et patrimoniale de la commune.

L'ensemble des orientations adoptées pour chacun des secteurs AU vise à garantir les conditions de :

- traitement paysager, intégration des futures constructions dans l'environnement,
- viabilisation et traitement des eaux pluviales et des eaux usées conformément au zonage d'assainissement et prenant en compte la sensibilité des milieux récepteurs et la qualité de la ressource en eau (protection de la ressource en eau potable).
- sécurisation des flux routiers, par un traitement adapté des espaces conflictuels potentiels,
- incitation au recours aux modes de déplacements doux (piétons, cycles) pour limiter l'utilisation trop souvent systématique de la voiture.

VI. Compatibilité avec la loi d'orientation agricole (9 juillet 1999)

Le dossier d'élaboration du PLU a été établi dans le respect des principes de la loi d'orientation agricole. Il tient en particulier compte du fait qu'à proximité des zones urbanisables, la règle de réciprocité - correspondant au respect d'une distance de 100 mètres minimum pour la délimitation et l'extension des zones urbanisables - s'applique par rapport à tout bâtiment d'élevage réglementairement autorisé (cf. article 105 de ladite loi d'orientation agricole et nouvel article L. 111-3 du Code Rural). Le PLU garantit ainsi toute possibilité d'extension ou de reconversion qui serait nécessaire à la pérennité d'une exploitation agricole en activité.

VII. Compatibilité avec la loi sur l'eau codifiée (intégrée au Code de l'environnement)

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

<< Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Art. 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

1.1. - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.

1.2. - le développement et la protection de la ressource en eau.

1.3. - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

1.4. - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.

1.5. - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

1.6. - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. >>

La prise en compte de la loi sur l'eau dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se traduit principalement par :

- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U à savoir que l'ensemble des zones comprises dans ces secteurs sont desservis par l'assainissement collectif (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement en 1999, mise à jour en 2008).
- la prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 et des SAGE 'Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers' et 'Lay' (en cours de validation), qui mettent l'accent sur la gestion quantitative et qualitative des abords des cours d'eau et de sauvegarde des zones humides. Le PLU le prend en compte par un classement en zone N des abords de cours d'eau et vallons présentant des zones humides, ainsi que la majeure partie des périmètres de protection autour de la retenue en eau potable du Graon.

En sa version actuelle avant approbation, le SAGE du Lay décline les préconisations relatives à :

- . *la qualité de l'eau,*
- . *la prévention des risques liés aux inondations,*
- . *la production d'eau potable,*
- . *le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage,*
- . *gestion soutenable des nappes,*
- . *qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique,*
- . *bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau,*
- . *zones humides de bassin,*
- . *gestion hydraulique permettant des usages et un fonctionnement soutenable du marais.*

Le PLU les prend en compte par :

- . l'application de prescriptions veillant à :
 - .. traiter tout rejet en eaux usées en conformité avec le zonage d'assainissement, évitant ainsi les risques de dégradation et de pollution des milieux récepteurs et de la nappe phréatique.

Le zonage d'assainissement prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif de l'ensemble des extensions urbaines projetées par le P.L.U., les habitations isolées en campagne devant quant à elles faire traiter leurs eaux usées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur. Ainsi, le P.L.U. en conformité avec la loi sur l'eau impose le traitement systématique des eaux usées, évitant tout rejet direct sans traitement vers le milieu naturel.

- .. imposer la disconnexion entre réseau public d'eau potable et puits privé afin d'éviter tout risque de pollution de la ressource en eau potable,
- . des orientations relatives à la gestion et au traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement générées par les futures opérations d'aménagement concernant les principales extensions urbaines du bourg: ces orientations soulignent notamment la nécessité d'éviter l'imperméabilisation excessive des espaces.

De manière plus précise, chaque secteur 1AU doit conserver un minimum d'espace non imperméabilisé (cf. règlement de la zone 1AU) afin de limiter les débits générés en eau de ruissellement par l'aménagement de ces secteurs.

Cette disposition est également étendue aux zones à dominante d'habitat : Ub et Uh, où 30% au moins du terrain d'assiette de la construction doivent être conservés en espace non imperméabilisé, cette mesure permettant de concerner des opérations d'aménagement ou des constructions ponctuelles qui échapperaient à la loi sur l'eau.

- . un classement en zone N des cours d'eau et leurs abords (en compatibilité avec les objectifs 2, 4 et 7 du SDAGE et avec ceux du SAGE) où les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, sauf dans le cadre de travaux d'intérêt général, ou nécessaires pour des exploitations agricoles.
- En l'attente de l'inventaire des zones humides, le P.L.U. recense néanmoins certaines d'entre elles, localisées aux abords de l'agglomération pour les préserver de toute urbanisation, de tout affouillement ou comblement...
- . la préservation de la ressource en eau potable : les terrains intégrés dans le périmètre de protection immédiat de la retenue en eau potable du Graon sont entièrement classés en zone N, de même que la majeure partie des terrains situés au sein des périmètres de protection rapprochée. Seules exceptions au classement en zone N, les terrains concernés par la sablière de la Lande sont classés

en zone Ac et le hameau de Guy Berton est classé en zone Nh. Dans les deux cas, l'ensemble des terrains reste concerné par la servitude AS1 et les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection de la retenue du Graon, réglementant les possibilités constructives (valables notamment pour le hameau de Guy Bertin).

Par ailleurs, conscient du rôle essentiel joué par les haies végétales, notamment dans la régulation des eaux de ruissellement à l'échelle des bassins versants, le P.L.U. amorce une volonté de préservation de haies héritées de l'ancienne trame bocagère : les orientations d'aménagement relatives aux secteurs 1AU4, 2AU2, 2AU3, 2AU4 et 2AUl demandent ainsi que les haies végétales, alignements d'arbres existants puissent être intégrés à la conception du projet d'aménagement de chaque secteur à urbaniser.

Ces dispositions sont adoptées en compatibilité avec l'objectif 2 (amélioration de la qualité des eaux de surface), l'objectif 3 (retrouver des rivières vivantes) et l'objectif 7 (savoir mieux vivre avec les crues) du SDAGE. Ces mesures répondent de surcroît aux objectifs poursuivis par le SAGE du Lay, visant à l'amélioration de la qualité des eaux.

Les dispositions relatives à l'assainissement non collectif et à l'infiltration possible des eaux de ruissellement peuvent favoriser la recharge des nappes phréatiques et une meilleure répartition des rejets en eau "domestique" dans les milieux récepteurs.

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement (réalisée en 1999 et mise à jour en 2008) ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols et notamment dans la décision de ne pas renforcer l'urbanisation des hameaux et villages non raccordables au réseau collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuelles existants.

VIII. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement

La commune de La Boissière-des-Landes répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

- En participant à la collecte et au traitement des ordures ménagères, dans le cadre du regroupement intercommunal issu de la communauté de communes du Pays Moutierrois. Le ramassage des ordures ménagères est effectué une fois par semaine, le jeudi (à l'exception de La Chesnelie et Le Plaçay – vendredi – et La Bretonnière et La Chevallerie – mardi). Les déchets sont acheminés vers l'usine de broyage compostage de Corpe et les refus de compostage sont expédiés au Centre d'Enfouissement Technique de Changé (53).
- Des déchetteries sont situées à Saint-Vincent-sur-Graon et Le Givre.

- En autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - sur les secteurs U à vocation principale d'habitat, de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
 - sur la zone Ue et AUe, zone réservée aux activités, pour tous les types d'installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour l'environnement
 - dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles.

IX. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet d'élaboration du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- protégeant par un zonage N les ruisseaux et fonds de vallées présents sur la commune,
- maintenant en boisements classés les boisements les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies et talus de qualité sur l'ensemble du territoire communal,
- imposant un permis de démolir pour le patrimoine bâti et le petit patrimoine identifiés et inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

X. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Le projet d'élaboration du PLU prend en compte l'existence des sites archéologiques inventoriés sur le territoire communal, les secteurs concernés figurant sur les documents graphiques.

Ainsi : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme).

De plus, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Ainsi, toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles - 1, rue Stanislas Baudry – BP 63 518 – 44 035 Nantes cedex 1 ; tél : 02 40 14 23 30).

Précisons que « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

XI. Compatibilité avec la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 fixe les conditions de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des nuisances dues au bruit.

Traversée par la RD 747, la commune de La Boissière-des-Landes est concernée par l'arrêté préfectoral 01.DDE.221 du 19 mars 2001, qui classe cette route comme voie bruyante de catégorie 3. En vertu de cet arrêté, tout constructeur devra respecter des normes d'isolement acoustique pour toute construction concernée par la zone de bruit définie le long de la RD 747, à savoir dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le périmètre des secteurs affectés par le bruit est reporté et annexé dans le présent PLU.

XII. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement modifie le code de l'Urbanisme.

Les P.L.U ayant une incidence sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale de leur projet.

La Commune de La Boissière-des-Landes n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Chapitre 2 :

Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Aucun projet de mise en place de Pays ou de SCOT n'est en cours. Néanmoins, des réflexions ont été amorcées au sein de la communauté de communes du Pays Moutierrois.

La commune n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

II. Compatibilité avec les projets supra-communaux

La commune de La Boissière-des-Landes fait partie de la Communauté de Communes du Pays Moutierrois qui exerce entre autres compétences : l'aménagement de l'espace, le développement économique, l'action sociale, la gestion des déchets.

Aucun projet intercommunal connu à ce jour n'a d'incidence sur le Plan Local d'Urbanisme de La Boissière-des-Landes.

A ce jour, la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le Président du Conseil Général de la Vendée signale le projet de mise à 2x2 voies de la RD 747 La Roche sur Yon – La Tranche sur Mer.

Après détermination de plusieurs variantes et de fuseaux de passage de la voie sur la commune de La Boissière-des-Landes, le tracé précis de cette voie est en cours d'étude.

Ces éléments ont été pris en compte par le projet de P.L.U., notamment dans la définition des projections de développement économique et urbain le long de la RD 747 actuelle et à travers le zonage global du P.L.U.

Chapitre 3 :

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U.
Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sur la commune sont les suivantes :

- Servitudes de type I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux d'utilité publique ainsi qu'aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes affectent la ligne 90 kV Longeville sur Mer – Sirmière

Services responsables :

RTE – Groupe d'Exploitation Transport (GET) Atlantique – 4 rue du Bois Fleuri BP 50423 – 44204 Nantes

- Servitudes de type AS1 relatives à la protection des eaux potables et minérales :

La retenue d'alimentation en eau potable du Graon fait l'objet de périmètres de protection, institués par arrêté préfectoral du 4 novembre 1970. Une procédure de révision des périmètres est en cours depuis 2007.

L'arrêté préfectoral et le Procès-Verbal du Conseil Départemental d'Hygiène précisant les prescriptions des périmètres sont joints en annexe du présent PLU (pièce n°6).

Services responsables :

DDASS Vendée – 29, rue Delille – 85 023 La Roche-sur-Yon cedex

DDAF Vendée – 185 bd Maréchal Leclerc – 85 000 La Roche-sur-Yon Cedex.

- Servitudes de type AC1 relatives aux monuments historiques:

Cette servitude concerne le périmètre de protection de l'église d'Aubigny, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 28 septembre 1926.

La zone concernée correspond à l'extrême partie Nord du territoire.

Service responsable : SDAP – 154 bd Aristide Briand – 85 000 La Roche/Yon

II. Liste des Servitudes de droit public

- Servitudes relatives à l'implantation des bornes géodésiques:

L'établissement des points géodésiques fait l'objet d'une servitude de droit public. A ce titre, aucun élément constituant ces points ne peut être modifié, détérioré ou déplacé.

Sur le territoire de la commune, sont implantées plusieurs bornes géodésiques ainsi que des repères de nivellement dont la localisation est reportée au plan des servitudes de la commune.

Tout éventuel déplacement d'une de ces bornes qui serait rendu nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet ne pourrait s'envisager qu'à la condition d'avoir reçu l'autorisation préalable de l'Institut de Géographie National (IGN-service de géodésie et de nivellement).

Nature : Exécution et conservation des signaux, bornes et repères – loi du 29 décembre 1892 et loi du 6 juillet 1943 modifiée par la loi du 28 mars 1957.

Service responsable : IGN – 136 bis, rue de Grenelle – 75 700 Paris

TITRE 4 :

**MODIFICATIONS APORTEES AU P.L.U.
APPROUVE LE 2 MARS 2009**

Chapitre 1 :

Modifications apportées par la révision simplifiée n° 1 du P.L.U. (septembre 2009)

I. Objet de la révision simplifiée n° 1 du P.L.U.

La Commune de La Boissière-des-Landes, intégrée à la Communauté de communes du Pays Moutierrois au Sud de La Roche-sur-Yon, est amenée à engager la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme - P.L.U. – ayant été approuvé le 2 mars 2009, afin de permettre l'aménagement du centre équestre sur le hameau de 'L'Anglais' au Sud-Est du bourg, projet à caractère privé d'intérêt général.

L'aménagement du centre équestre sur le hameau de L'Anglais impose la réalisation de constructions qui soient adaptées au développement de cette activité et à l'accueil du public, en particulier des jeunes enfants (à partir de l'âge de 3 ans) et des personnes handicapées.

Conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune, ce type d'activité et les bâtiments nécessaires à son développement sont admis en zone agricole (zone A au P.L.U. de la commune).

Le projet de centre équestre porte en grande partie sur des terrains localisés en majeure partie en zone agricole mais il prévoit aussi la construction de bâtiments en lieu et place d'un hangar agricole de moindre caractère ayant été classé en secteur Nh au P.L.U. en vigueur.

Le règlement du secteur Nh exclut la possibilité de réaliser les constructions liées au centre équestre escomptées en lieu et place de cet ancien hangar.

C'est pourquoi, le classement en zone agricole de cette partie du terrain est seul adapté à la réalisation du projet escompté : cette modification de zonage du document d'urbanisme, portant sur un secteur aujourd'hui classé en secteur Nh mais ayant pour objet un projet estimé d'intérêt général, impose une révision simplifiée du P.L.U., réalisée conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

La présente notice a pour objet de :

- présenter le site visé par la modification envisagée du P.L.U.
- exposer le projet de construction liée au centre équestre,
- justifier l'intérêt général du projet,
- préciser la modification réglementaire qui s'ensuit au document graphique (plan de zonage) du P.L.U.
- indiquer la modification et le complément apportés au rapport de présentation du P.L.U. liés à la présente révision simplifiée.

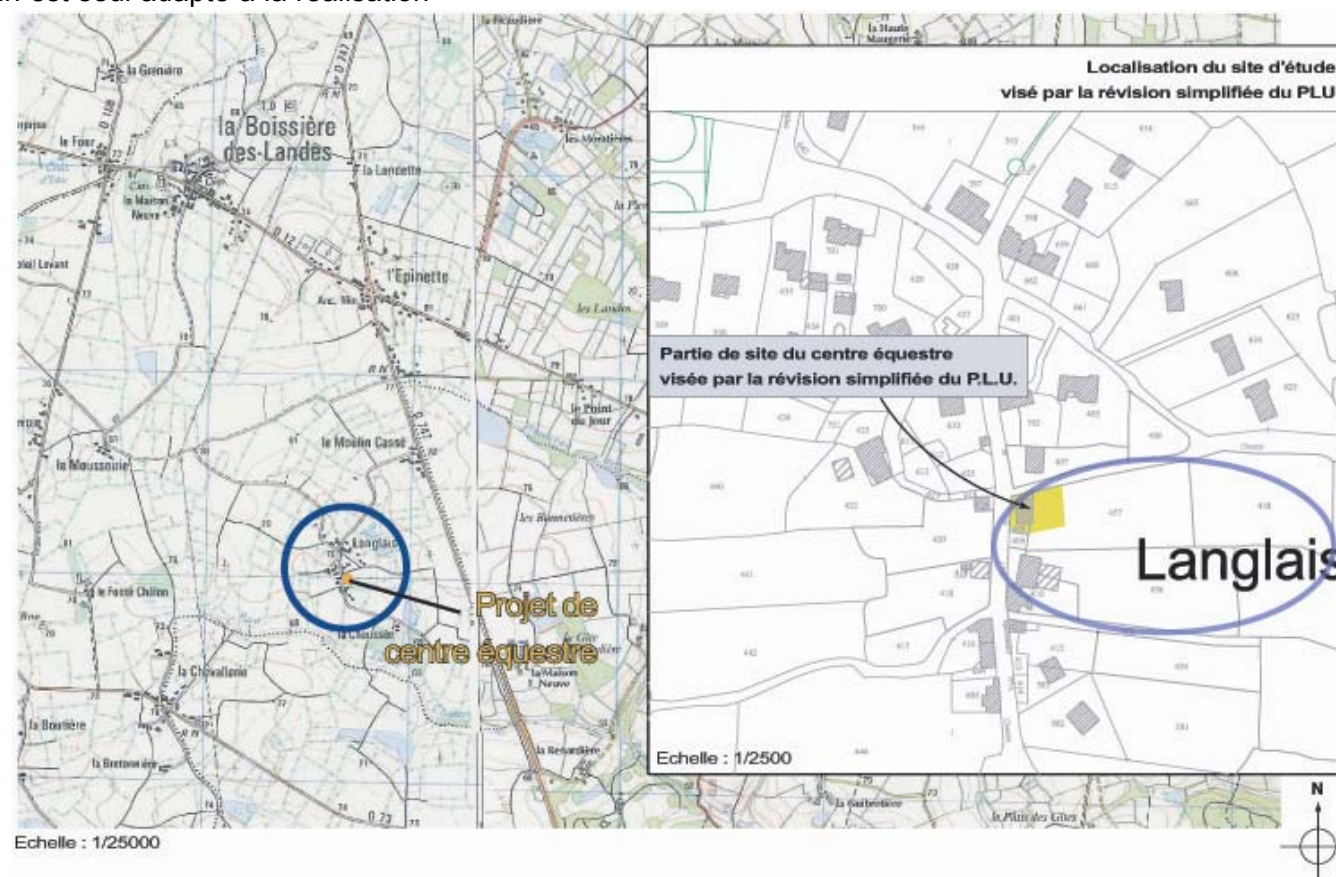
II. Présentation du site visé par le projet de révision simplifiée du P.L.U.

Le site d'étude, concerné par le projet de construction liée au centre équestre de l'Anglais et faisant l'objet de la présente révision simplifiée du P.L.U., est localisé à un peu plus de 1,5 km à vol d'oiseau (vers le Sud) du bourg de la Boissière-des-Landes (cf. carte de localisation ci-dessous).

Inséré au hameau de L'Anglais, le secteur d'étude est desservi par la voie communale n° 7 reliant ce hameau à la RD 747 (au nord-est), principale voie de desserte traversant la commune et assurant sa liaison avec l'agglomération yonnaise au Nord et le littoral (vers La Tranche sur Mer) plus au Sud.

La partie de terrain visée par la révision simplifiée du P.L.U. correspond essentiellement à un ancien hangar agricole principalement en tôle et assez dégradé (cf. photo ci-contre), devant faire l'objet d'une démolition pour permettre la construction nécessaire au fonctionnement du centre équestre.

Le site d'étude englobe aussi les proches abords du hangar déjà utilisés pour l'équitation (cf. photo ci-contre de gauche - arrières du hangar, en façade Est).



III. Le projet de construction liée au centre équestre motivant la révision simplifiée du P.L.U.

La création du centre équestre s'appuie sur une exploitation agricole et une activité équestre déjà existantes sur le hameau de L'Anglais.

Ce projet s'inscrit dans une logique de diversification de l'activité agricole : aux cultures d'orge, de blé, avoine et maïs, l'exploitation développe aussi l'élevage d'équidés (chevaux, poneys) et un centre équestre intégrant l'école d'équitation pour des personnes à partir de 3 ans. L'exploitation permet ainsi de mettre à disposition les terrains nécessaires au centre équestre ainsi que du matériel et offre aussi l'alimentation pour les chevaux et poneys.

Au sein de cette exploitation familiale, l'activité agricole à proprement parler représente globalement 80 % de l'activité, le centre équestre les 20 % restant.

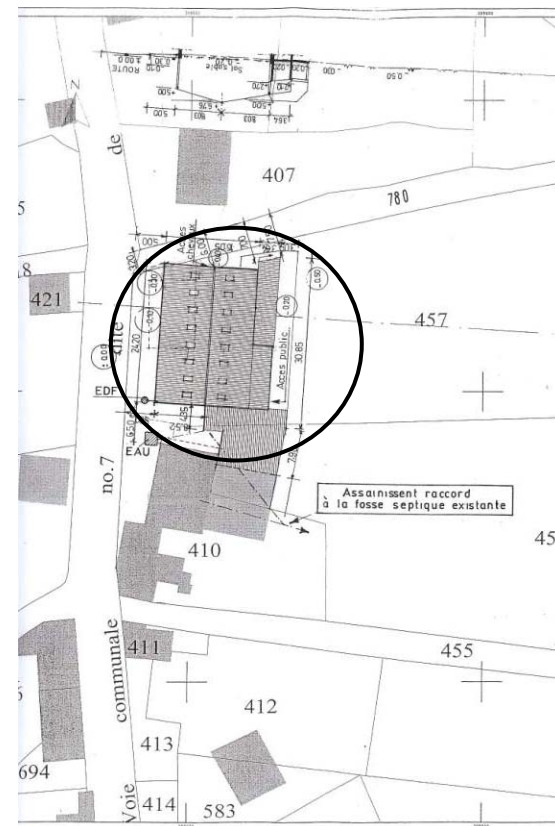
Le fonctionnement et le développement du centre équestre nécessitent aujourd'hui la réalisation de plusieurs constructions projetées formant un même ensemble bâti (cf. plan ci-contre), regroupant :

- un manège, qui sera réalisé en seconde tranche, en lieu et place du hangar existant qui doit être démoli,
- des boxes (7), selleries, salle de ponçage,
- un local d'accueil du public,
- un hangar agricole.

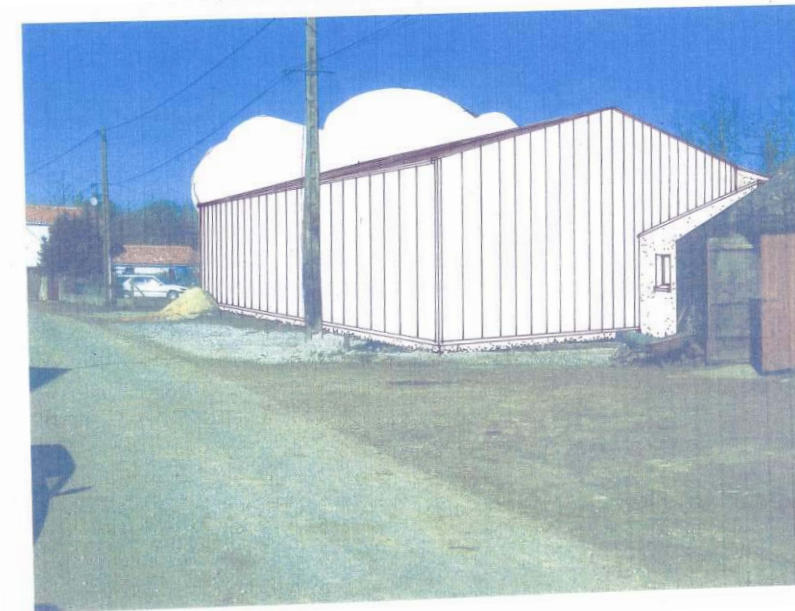
Ces bâtiments sont créés pour l'instruction de l'équitation à des enfants à partir de l'âge de 3 ans. Cet enseignement pourrait être étendu à des personnes handicapées ou à mobilité réduite, ce centre équestre étant en cours d'obtention du label "équihandi".

Les constructions projetées sont donc conçues pour respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

Le hangar agricole, quant à lui n'est pas accessible au public. Il servira au stockage du matériel agricole.



La construction projetée offre l'opportunité de requalifier le site en privilégiant la démolition du hangar existant, altérant la qualité paysagère du terrain en bordure de voie communale, ce hangar devant laisser place à la construction projetée.



Construction projetée en lieu et place du hangar, perçue depuis de la voie communale

Perception de la façade Est de la construction projetée (arrières du terrain)



IV. L'intérêt général du projet justifiant la révision simplifiée du P.L.U.

Le centre équestre représente à la fois une diversification et un soutien à l'exploitation agricole concernée sur L'Anglais mais aussi une activité économique et récréative participant à la vie et au développement de la commune de la Boissière-des-Landes.

Intérêt économique

Emploi de 2 salariés dès le départ et de stagiaires et perspectives de création d'emplois principalement liés au fonctionnement du manège

Maintien d'une activité économique sur la commune (l'exploitation agricole et le centre équestre)

Soutien à l'exploitation agricole concernée

Possibilité de lien avec l'activité touristique (offre auprès des touristes et de campings de proximité) et possibles retombées économiques indirectes : fréquentation par le public du centre équestre de camping, structures d'accueil touristique locales, commerces locaux...

Intérêt social, récréatif et participation à la vie locale

Enseignement de l'équitation, intérêt pédagogique auprès des enfants mais aussi auprès de personnes handicapées, le centre équestre devant obtenir le label "équihandi"

Proposition de balades à cheval autour du siège impliquant un entretien des chemins fréquentés

Organisation de balades équestres dans le cadre de manifestations (type Téléthon, Halloween...)

Garde et débouillage de chevaux ou de poneys.

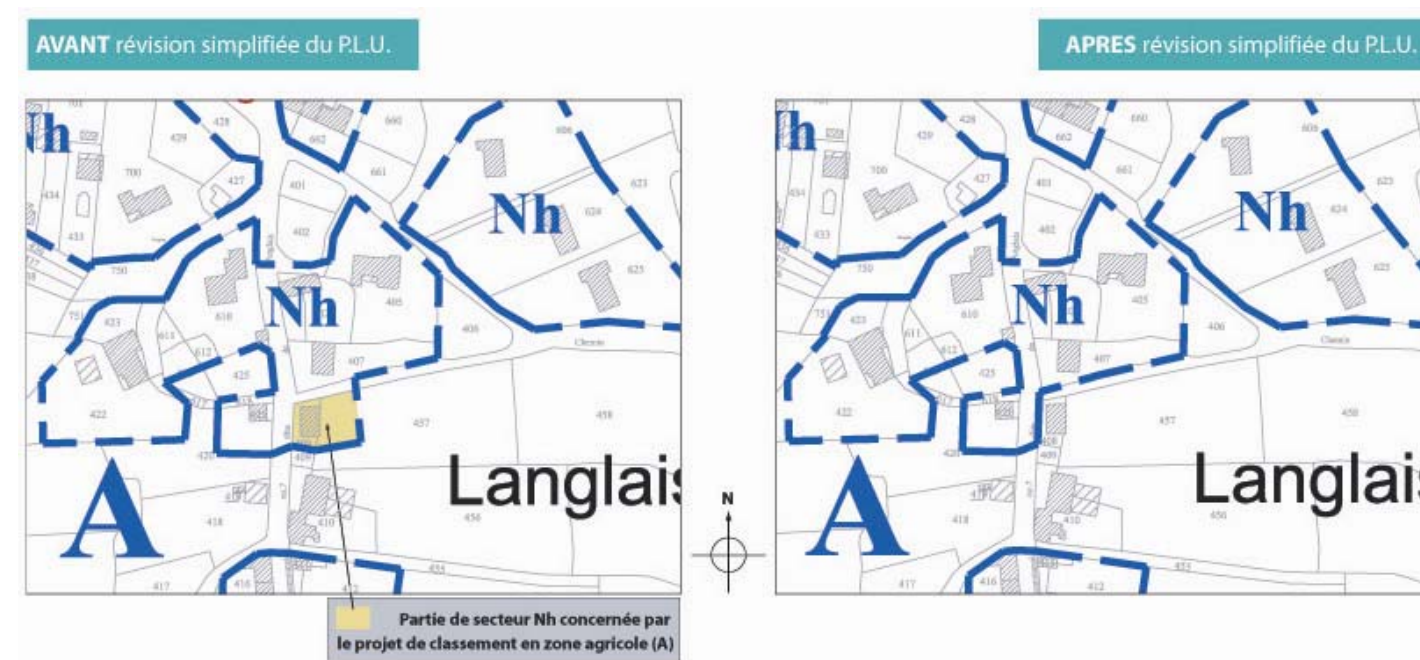
IV. La mise en adéquation du zonage avec le projet d'intérêt général : la modification du zonage sur le hameau de L'Anglais

Le site retenu pour accueillir les bâtiments liés au centre équestre est classé en secteur Nh au P.L.U. en vigueur (alors que le hangar existant, à vocation agricole, devait être intégré à la zone agricole). Ce zonage Nh ne permet pas la réalisation des bâtiments nécessaires au fonctionnement du centre équestre.

Les centres équestres étant assimilés à des activités agricoles en référence aux dispositions de l'article L. 311-1 du Code rural, le site, support du projet de construction liée au centre équestre, doit être classé en zone agricole (A).

C'est pourquoi, le plan de zonage du P.L.U. est modifié par un classement en zone A (agricole) de la partie du terrain concernée par le projet de construction liée au centre équestre, initialement classée en secteur Nh au P.L.U. avant révision simplifiée.

Cette modification, illustrée par le plan ci-après porte sur une superficie de terrain de 650 m².



Chapitre 2 :

Modifications apportées par la modification n° 1 du P.L.U. (novembre 2009)

I. Objet de la modification n° 1 du P.L.U.

La Commune de La Boissière-des-Landes, est amenée à engager la modification de son Plan Local d'Urbanisme - P.L.U. – ayant été approuvé le 2 mars 2009, afin d'assouplir certaines règles et de faciliter la mise en œuvre d'éventuels projets d'aménagement, en particulier au sein du centre-bourg et sur le secteur à urbaniser localisé au sud-ouest du bourg pour lequel la Commune a souhaité repréciser par des orientations d'aménagement, les conditions d'urbanisation de ce secteur et adapter en conséquence zonage et règlement du P.L.U.

Elle souhaite par ailleurs intégrer à l'inventaire des secteurs d'intérêt patrimonial déjà répertoriés par le zonage du P.L.U., les bâtiments qui confèrent du caractère à la Place de l'église et à la rue de la Poste.

Ces différentes modifications, comme l'expose par la suite la présente notice, ne remettent pas en cause l'économie générale du plan approuvé en mars 2009.

Le présent chapitre a pour objet de :

- présenter les orientations d'aménagement du secteur sud-ouest telles que la Commune souhaite les repréciser dans le cadre de la présente modification du P.L.U. et les insérer à la pièce n° 3 du P.L.U. afin que tout projet d'urbanisation ultérieur de ce site soit compatible avec les orientations ainsi définies,
- exposer les modifications de zonage proposées, les unes prenant en compte les orientations d'aménagement du secteur sud-ouest, d'autres ayant pour objet d'étendre les secteurs d'intérêt patrimonial, architectural et paysager, à l'ensemble des bâtiments situés autour de la Place de l'église et à des constructions localisées le long de la rue de la Poste,
- préciser les modifications réglementaires destinées à assouplir certaines dispositions du P.L.U.,
- indiquer la modification et le complément apportés au rapport de présentation du P.L.U. liés à la présente modification n° 1.

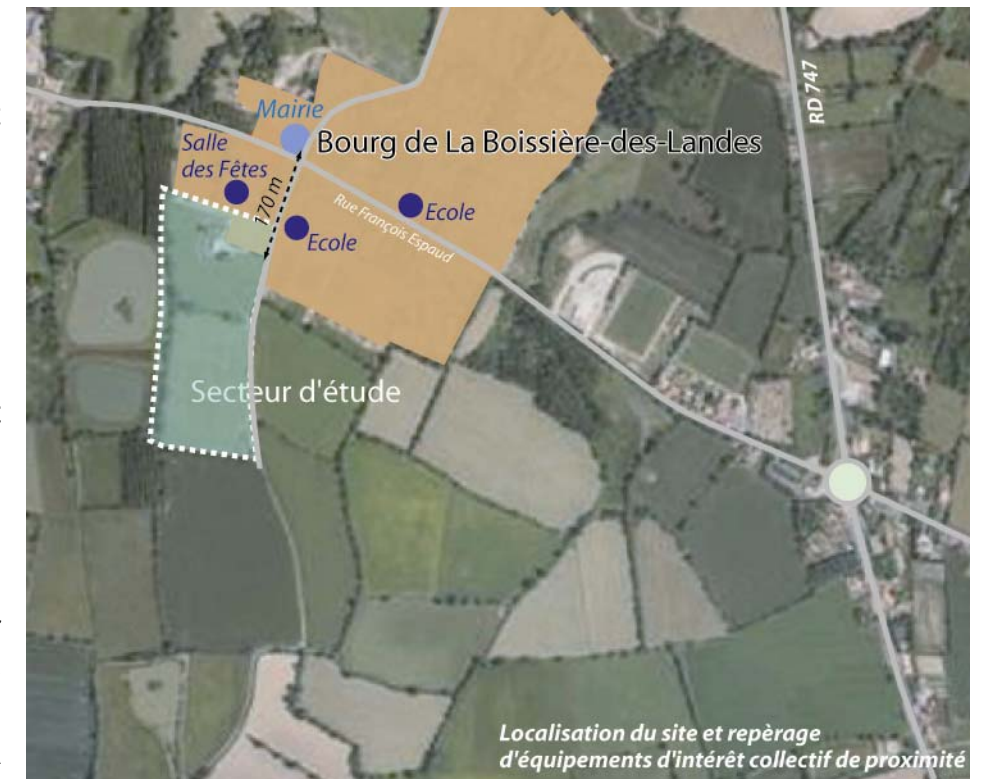
II. Intégration au P.L.U. d'orientations d'aménagement relatives au secteur sud-ouest

Le secteur classé 1AU1 au P.L.U. est localisé au Sud-Ouest du bourg de La Boissière-des-Landes. Distant d'à peine 170 m de la mairie (rue de la Fontaine), et des principales rues du centre-bourg, il bénéficie ainsi de la proximité des commerces de centre-bourg mais aussi de la salle des fêtes située juste à côté (à 50 m environ au Nord) et des écoles : l'école privée est implantée dans la même rue (Perreau de Beauvais) qui dessert le site d'étude, l'école publique est un peu plus éloignée mais reste proche (environ 300 m).

C'est pourquoi ce secteur reste privilégié pour l'accueil de nouveaux habitants qui puissent participer à la vie locale, en premier lieu à celle du centre-bourg.

Ce secteur étant ouvert à l'urbanisation dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé par tranche) ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le règlement en définit certaines conditions d'aménagement. Afin de garantir une utilisation rationnelle et rentable de cet espace, il impose la réalisation d'au moins 25 constructions à usage d'habitation.

Son aménagement reste par ailleurs soumis aux règles générales applicables à l'ensemble des secteurs 1AU. A ce titre, l'article 1AU 13 du règlement précise que "les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes".



Néanmoins, la Commune de La Boissière-des-Landes souhaite intégrer des orientations d'aménagement qui permettent de préciser les conditions d'urbanisation de ce secteur et de mieux prendre en compte ses caractéristiques de terrain, sans pour autant fixer des règles trop contraignantes pour un (ou des) futur(s) aménageur(s). Ces orientations doivent encadrer et guider les aménagements à venir tout en laissant suffisamment de marges de manœuvres à la conception d'un projet adapté au site et à son environnement.

Ces orientations d'aménagement, illustrées en page suivante, ont aussi pour intérêt de :

- . mettre en évidence les quelques haies végétales à préserver, à intégrer au moins pour partie au projet (certaines coupes pourront néanmoins être rendues nécessaires pour la création de voies ou de cheminements). Des plantations complémentaires seront bien entendu attendues de l'aménagement à venir.
- . favoriser une organisation urbaine qui privilégie une adaptation de l'aménagement aux conditions topographiques du site et une orientation des habitations optimisant les apports solaires et propice à la mise en place de panneaux solaires ;
- . définir un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur, prenant notamment en compte ses abords et la présence d'anciens bâtiments agricoles intégrés au périmètre d'étude : les perspectives d'aménagement escomptées amènent ainsi à reconsidérer l'opportunité d'intégrer au périmètre du site à urbaniser, l'ensemble des anciens bâtiments agricoles localisés sur les marges nord du site. A l'instar de la maison d'habitation desservie par un chemin d'accès prenant appui sur la rue Perreau de Beauvais, le terrain supportant l'ancien hangar implanté à une vingtaine de mètres à l'ouest de cette habitation préexistante peut aussi être directement desservi par ce chemin d'accès (faisant par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé) et par les réseaux existants.

Il apparaît que l'emplacement réservé n° 5 défini au PLU approuvé en mars 2009, destiné à la réalisation d'une voie de liaison (en privilégiant les cheminements "doux"), ne rentre plus dans les objectifs d'acquisition de foncier de la Commune, puisque ce chemin ferait double emploi avec :

- . d'une part l'accès existant à la salle des fêtes et au terrain de tennis depuis la rue Perreau de Beauvais (accès situé une vingtaine de mètres plus au Nord de l'emplacement réservé n° 5),
- . d'autre part les accès qui seront nécessairement réalisés depuis cette même rue pour desservir les futures habitations du secteur 1AU1.

L'acquisition de cet emplacement réservé s'avère dans ces conditions peu intéressant et même coûteux au regard de l'intérêt qu'il pourrait présenter, ce linéaire de chemin situé en limite nord du site, le long du terrain de tennis, ne pouvant en plus desservir que peu de constructions.

Dans ces conditions, la conservation de ce chemin en tant que desserte directe de l'habitation existante et de la parcelle 266 (recevant un hangar agricole) semble plus pertinente d'autant que cet emplacement réservé n° 5 n'entre plus dans les besoins et objectifs de desserte du secteur 1AU1, ses accès par la rue Perreau de Beauvais pouvant être réalisés par ailleurs et dans des conditions plus intéressantes.

Dans ces conditions, subordonner l'urbanisation du terrain situé à l'arrière de l'habitation existante à l'attente de lancement d'une opération d'aménagement sur le secteur 1AU1, en modifier ses conditions d'accès et maintenir l'emplacement réservé n° 5 au bénéfice de la Commune ne répondent plus aux orientations d'aménagement et au schéma de principe définies pour le secteur 1AU1.

Ces orientations d'aménagement montrent que l'intégration du terrain pouvant être desservi par le chemin d'accès existant au Nord n'est plus utile et déterminant pour concevoir un aménagement cohérent du secteur 1AU1.

En revanche, il veille à maintenir la possibilité de relier au moins par cheminement "doux" le secteur 1AU1 à l'espace d'intérêt collectif situé au Nord, regroupant la salle des fêtes, le terrain de tennis sans occulter les possibilités d'aller au cimetière ou de regagner la rue de la Fontaine plus au Nord.

Dans cette même logique de greffe avec les terrains périphériques, les orientations d'aménagement ménagent des possibilités d'extension des cheminements "doux" vers le secteur de l'étang à l'Ouest, tandis que des continuités de chemins piétons / cyclables devront être assurés au sein du secteur et le long de la rue Perreau de Beauvais pour faciliter les accès aux écoles et au centre-bourg (notamment pour les enfants).

Le périmètre du secteur 1AU1 intègre toujours d'anciens bâtiments agricoles de l'exploitation de la Maison Neuve ayant cessé son activité, ceux localisés les plus au Sud. Une opération d'aménagement de ce site représente l'opportunité de déconstruire ces bâtiments dénués de caractère (et atténuant la qualité paysagère du site) pour y faciliter l'édification de nouvelles constructions à dominante d'habitat et ainsi requalifier cette partie du site.

Les orientations d'aménagement ainsi proposées sur ce secteur 1AU1 seront insérées à la Pièce n° 3 du P.L.U., exigeant ainsi d'une future opération d'aménagement sur ce site, une compatibilité avec les dispositions qu'elles édictent.

Orientations d'aménagement

Favoriser la création d'îlots de quartiers propice à une mixité d'habitat (individuel, intermédiaire voire semi collectif)

Assurer les relations interquartiers par cheminement piétonnier et/ou cyclable (devant être agréable et sûr) accompagné d'un traitement adapté des intersections entre ces cheminements et les voies routières

Anticiper le développement urbain à plus long terme : ménager des possibilités d'extension viaire et/ou de cheminements "doux" vers les secteurs riverains Sud, éventuellement vers l'Ouest en cas de possibilité de valorisation de la liaison vers l'étang

Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions, notamment à travers le choix des tracés viaires ;
faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées

Prévoir le cas échéant et notamment en fonction du programme de logements une mutualisation des espaces dédiés aux stationnements (orientation laissée à l'appréciation de l'aménageur)

Préserver autant que ce peut les haies végétales existantes, les intégrer à la conception du secteur (cf. schéma ci-contre)

Prévoir la plantation de haies complémentaires, notamment en limite sud du secteur pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions

Assurer la gestion, le traitement et la régulation des eaux de ruissellement; préconiser la réalisation de noues ou de bassins traités de manière paysagère (voir aussi l'orientation générale commune à tous les secteurs à urbaniser)



Echelle : 1/2500

Principes d'aménagement du secteur Sud-Ouest du bourg

NOTA.

Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement
Schéma fourni à titre indicatif et d'illustration

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.

Intégrer les haies végétales et alignements d'arbres existants inventoriés (cf. documents graphiques du P.L.U.) à la conception du projet d'aménagement de chaque secteur à urbaniser.

Créer un réseau de chemins piétonniers et/ou cyclables au sein de chacun des secteurs aménagés, assurant aussi :

- des liaisons interquartiers,
- des liaisons de ces îlots de quartier avec les équipements publics riverains, (notamment vers la salle des Fêtes et la mairie),

Créer des voiries d'emprise adaptée pour assurer la desserte des îlots de quartier et dont le tracé ou le traitement limite la vitesse des véhicules et sécurise les déplacements "doux" (exemple : voirie partagée)

Ménager les possibilités d'extension de voirie pour une desserte ultérieure d'espaces riverains (espaces situés au Sud)

et concevoir la voirie de manière à pouvoir assurer le cas échéant son raccordement à une artère Sud du bourg, reliant le bourg à la RD 747 (tracé actuel).

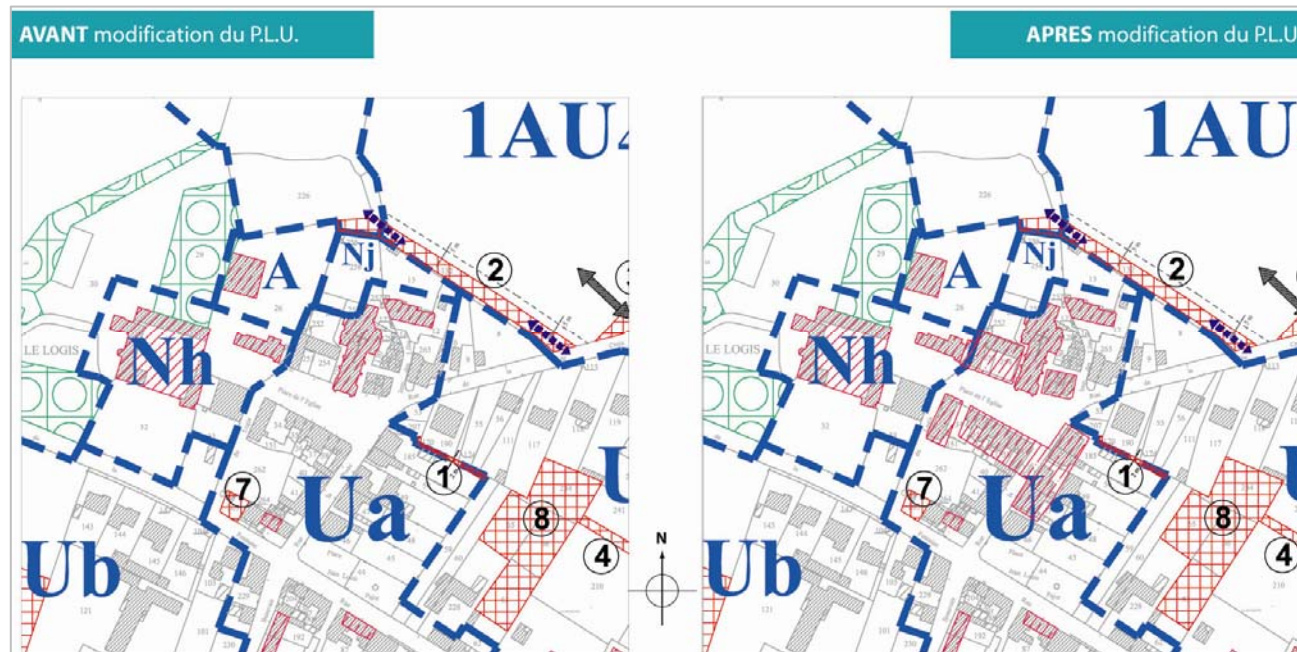
Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 20 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts .
Il est imposé le maintien d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

III . Modifications de zonage du P.L.U.

La présente modification du zonage relève de deux objectifs :

► **compléter l'inventaire de bâtiments d'intérêt patrimonial architectural ou paysager**, localisés en centre-bourg autour de la Place de l'église (cf. photo de droite – Place de l'église) et le long de la rue de la Poste (cf. photo ci-dessous – rue de la Poste). Certains bâtiments sont intégrés aux secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, tels qu'ils sont reportés aux plans de zonage du P.L.U. (cf. planche ci-dessous).

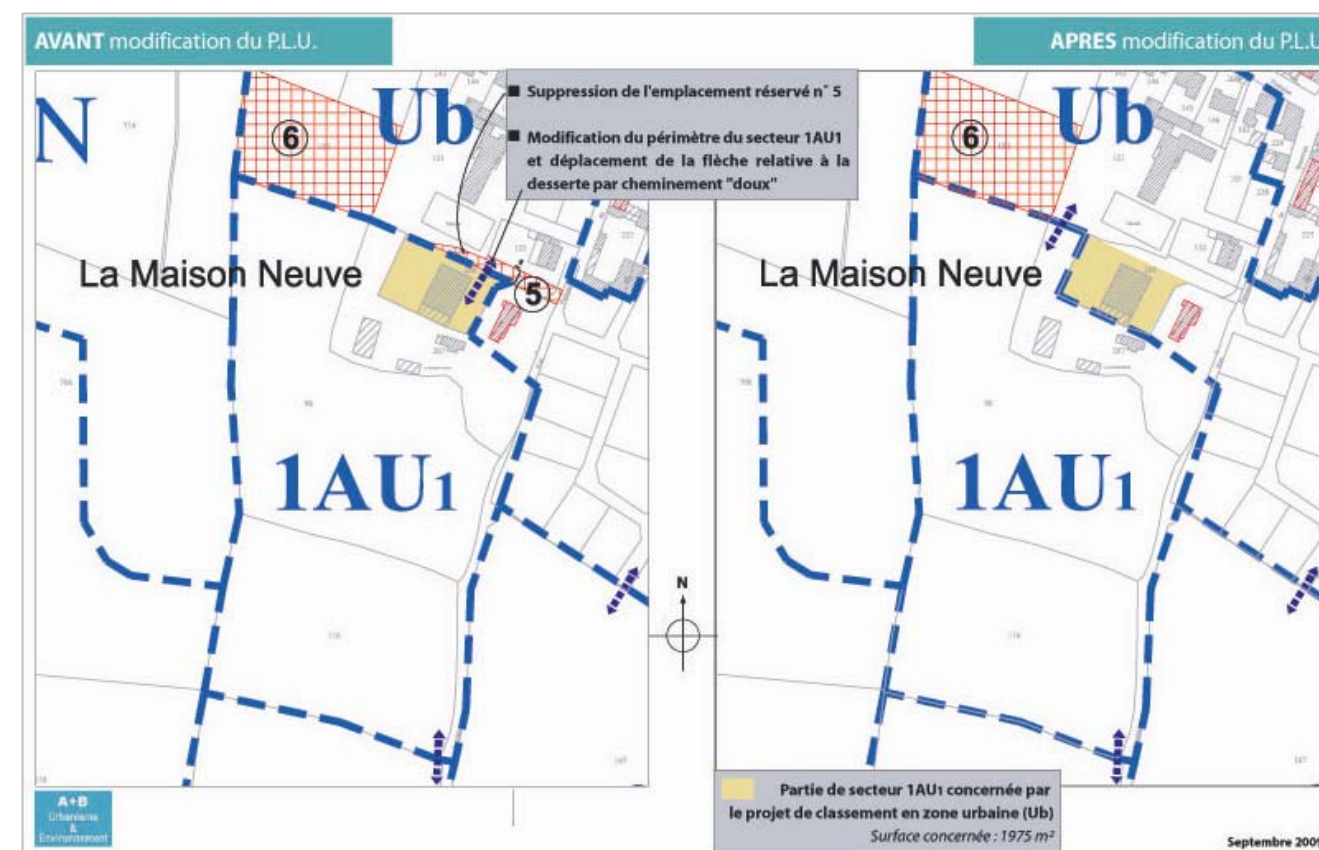
Leur insertion à cet inventaire est nécessaire pour rendre applicable le permis de démolir sur ces bâtiments et veiller aussi à maîtriser le devenir de ces secteurs et l'évolution du caractère urbain du centre-bourg, notamment autour de la Place de l'église (cf. maintien de l'implantation du bâti à l'alignement des espaces publics, harmonie des gabarits, détails architecturaux...).



► **mettre en adéquation le zonage du P.L.U. avec les orientations d'aménagement du secteur Sud-Ouest** et le schéma de principe d'aménagement (même s'il n'est qu'indicatif) défini pour le secteur Sud-Ouest du bourg (cf. chapitre précédent).

Cette mise en adéquation du P.L.U. se traduit par quatre légères modifications du zonage concernant ce secteur :*

- suppression de l'emplacement réservé n° 5 ne répondant plus aux besoins et aux objectifs de la Commune, comme cela a été explicité au chapitre 1 précédent : cette suppression permet de restituer les possibilités de desserte (existante) du terrain situé à l'arrière de l'habitation donnant sur la rue Perreau de Beauvais (cf. planche page suivante pour illustration).
- mise à jour par conséquence de la liste des emplacements réservés (portée aux documents graphiques du P.L.U.) : suppression de l'emplacement réservé n° 5 dans cette liste.
- modification du périmètre du secteur 1AU1 et de la zone Ub (cf. planche ci-dessous pour illustration), à savoir : légère limitation du périmètre du secteur 1AU1 à travers l'exclusion de l'espace recevant un ancien hangar agricole et pouvant être directement desservi par les réseaux depuis le chemin d'accès existant : cette surface d'environ 1975 m² peut ainsi être intégrée à la zone Ub et rendue directement constructible sans que ceci ne gêne ou ne compromette l'aménagement du secteur 1AU1 (cf. orientations d'aménagement du secteur Sud-Ouest).
- déplacement de la flèche indicative de liaison "douce" à prévoir au Nord du secteur 1AU1 : avec la suppression de l'emplacement réservé n° 5 et la volonté de maintenir une relation entre ce secteur à urbaniser et l'espace d'intérêt collectif situé au Nord, cette flèche est légèrement déportée plus à l'Ouest. (cf. planche ci-dessous).



IV. Modifications du règlement du P.L.U.

De légères modifications de règlement sont apportées pour légèrement assouplir en zones Ua et 1AU les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), tout en veillant à rester en cohérence avec les caractéristiques urbanistiques du bourg de la Boissière-des-Landes.

- En secteur Ua, l'alignement des constructions à la voie publique reste privilégié, mais les constructions peuvent aussi respecter un léger recul qui ne peut excéder 5 m de la limite d'emprise de la voie ou place publique, afin d'éviter des décrochements de façades trop conséquents et ne répondant plus à l'image du centre-bourg.

L'article Ua 6 est modifié ainsi (**en bleu et gras** : les modifications apportées au règlement).

Art. Ua 6 :

*Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques (relatives aux marges de recul), les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer **ou respecter un recul ne pouvant excéder 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.***

*Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées ~~en bordure~~ **le long** des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. [...]*

- En secteur 1AU, à l'article 6, le recul minimal de 5 m jusqu'alors maintenu comme règle de base peut désormais être limité à 3 m des voies et emprises publiques. Cette règle peut favoriser une implantation des constructions plus proches de la voie et concourir à un léger gain d'espace utilisé pour la construction et les espaces de vie extérieurs. Elle laisse un peu plus de souplesse aux futures conceptions de quartiers, même si les lotissements ou opérations d'aménagements d'ensemble peuvent proposer et justifier des règles différentes pour des raisons urbanistique ou architecturale.

L'article 1AU 6 est modifié ainsi (**en bleu et gras** : les modifications apportées au règlement).

Art. 1AU 6 :

[...]

*A défaut d'indications portées aux documents graphiques, les constructions et installations admises en zone 1AU doivent respecter un recul minimal de **3 m** ~~5 m~~ par rapport aux voies **et emprises** publiques **existantes ou à créer ou bien être édifiées** à l'alignement **des voies et emprises publiques existantes ou à créer** sauf :*

- . lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies : en ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.*
- . lorsque des lotissements ou opérations d'aménagement d'ensemble justifient de règles différentes, pour des raisons de qualité urbanistique, architecturale. [...]*

V. Modifications du rapport de présentation du P.L.U.

Le rapport de présentation du P.L.U. est modifié pour prendre en compte la révision simplifiée n° 1 du P.L.U.

Les modifications suivantes y sont opérées :

- .. **la modification de la page 70** du rapport de présentation résultant de la modification du règlement, à l'article Ua 6 (léger assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques).
- .. **la modification des pages 79, 80, 82 et page 98 (mise à jour du tableau des surfaces)** du rapport de présentation en conséquence des modifications apportées au secteur 1AU1 (cf. orientations d'aménagement, modifications de zonage) ,
- .. **l'insertion du présent chapitre 2** au Titre 4 du rapport de présentation relatif à la modification n°1.

Chapitre 3 :

Modifications apportées par la modification n° 2 du P.L.U. (mai 2013)

I. Préambule

La Commune de La Boissière-des-Landes, intégrée à la Communauté de communes du Pays Moutierrois au Sud de La Roche-sur-Yon, est amenée à engager une seconde modification de son Plan Local d'Urbanisme - P.L.U. – ayant été approuvé le 2 mars 2009 et modifié en novembre 2009 afin de :

- . ouvrir à l'urbanisation le secteur à vocation d'activités économiques, localisé au Nord-Est de l'agglomération et à l'Est de la RD 747 (au lieu-dit "La Landette"), formant l'extension de la zone d'activités existante (dite "des Acacias"), en prévoyant des orientations d'aménagement relatives à ce secteur et en adaptant en conséquence le zonage et le règlement du P.L.U.,
- . mettre en cohérence le règlement avec les nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, dont celles résultant de l'application des Grenelles 1 et 2 de l'environnement et prendre en compte aussi la suppression du classement en tant que voie à grande circulation de la RD 747,
- . assouplir légèrement certaines dispositions du règlement du P.L.U., pour faciliter d'une part la réalisation des places de stationnement notamment sur l'agglomération et d'autre part la construction ou l'extension d'annexes ou de dépendances pour les habitants implantés en campagne sans que cela ne puisse gêner les exploitations agricoles.

Ces différentes modifications, comme l'expose par la suite la présente notice, ne remettent pas en cause l'économie générale du plan approuvé en mars 2009.

La présente notice a pour objet de :

- présenter les orientations d'aménagement de l'extension de la zone d'activités, projetée à l'Est de la RD 747, qui seront insérées à la pièce n° 3 du P.L.U. afin que tout projet d'aménagement ultérieur de ce site soit compatible avec les orientations ainsi définies,
- exposer les modifications de zonage proposées, l'une visant l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de "la Landette" (aujourd'hui classé en secteur 2AUe), d'autres prenant en compte la suppression des marges de recul de 75 m par rapport à la RD 747, résultant de la suppression de la qualification en voie à grande circulation de cette voie,
- préciser les modifications réglementaires destinées à assouplir certaines dispositions du P.L.U.,
- indiquer la modification et le complément apportés au rapport de présentation du P.L.U. liés à la présente modification n° 2.

II. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe (au lieu dit "la Landette") : intégration au P.L.U. d'orientations d'aménagement relatives à ce secteur

Localisation du secteur

Le secteur à vocation d'activités économiques, classé en zone 2AUe au P.L.U. en vigueur, d'une superficie proche de 10,8 ha, est localisé au lieu-dit "La Landette" :

- . au Nord-Est de l'agglomération de La Boissière-des-Landes et à environ 800 m à vol d'oiseau de son centre-bourg,
- . à l'Est de la zone d'activités "des Acacias" (dont il constitue l'extension) et de la RD 747 (axe la Roche-sur-Yon – La Tranche-sur-mer).

Cette extension de secteur d'activités bénéficie de l'effet "vitrine" lié à son positionnement en bordure de la RD 747.

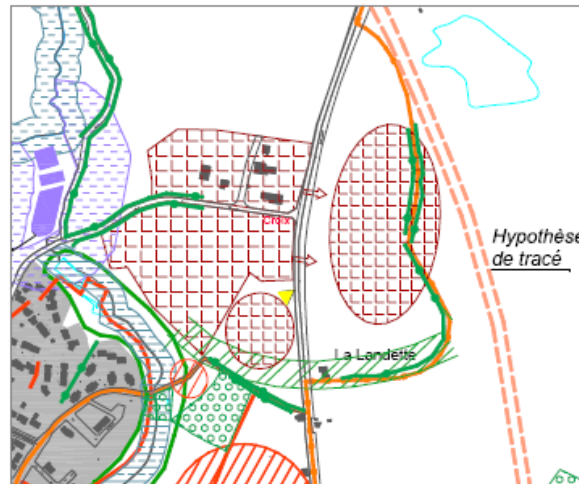
Mais les perspectives d'un développement d'activités économiques sur ce secteur doivent aussi prendre en compte le projet de modification du tracé de la RD 747 à hauteur de l'agglomération de La Boissière-des-Landes (contournement de l'Épinette), bien que le tracé précis ne soit pas bien défini.



Motivations et justification du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe de "la Landette"

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités économiques de la Landette, soutenu par la Communauté de communes du Pays Moutierrois (CCPM)* ayant compétence dans le domaine économique, s'inscrit dans les orientations générales du développement de la commune, fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).

L'extrait de la traduction cartographique du P.A.D.D. ci-contre illustre le projet d'extension de la zone d'activités existante de l'autre côté de la RD 747 (cf. secteur visé par une bulle avec trame quadrillée), prenant en compte le "contournement de l'Epinette".



Le rapport de présentation du P.L.U. (page 66) précise déjà les motivations d'extension de la zone d'activités des Acacias sur le secteur de "la Landette" :

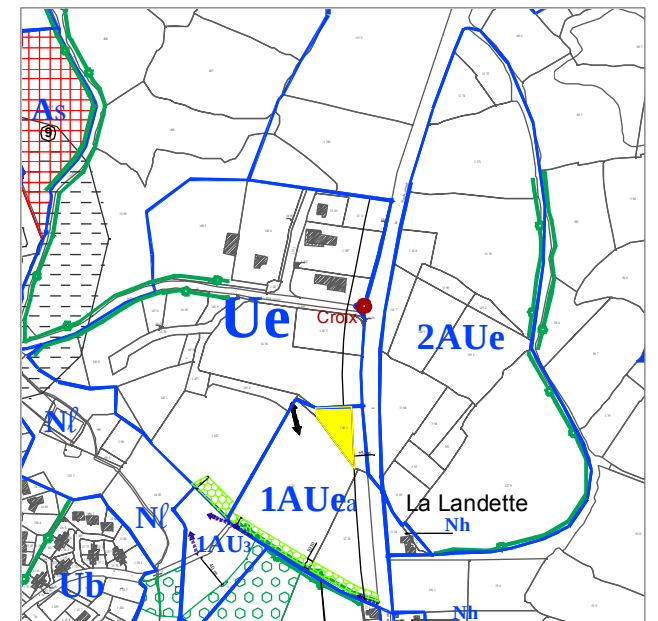
- ✓ renforcer ce pôle d'activités d'intérêt et de logique intercommunal, sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat et en limitant le préjudice pour l'espace agricole,
- ✓ garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans créer des risques de conflits avec des riverains,
- ✓ profiter de l'exposition sur la RD 747 et des conditions de desserte qui seront d'autant plus intéressantes avec la mise en place du contournement de l'Epinette, permettant de réduire le trafic sur la RD 747 et de modifier le statut de cette voie (ayant déjà été déclassée de son statut de voie à grande circulation).

Dans ces conditions, l'ensemble du pôle d'activités des "Acacias" et de "la Landette" bénéficiera de la proximité du futur échangeur permettant d'accéder à la RD 747 (normalement envisagée un peu plus au nord du secteur d'étude) et de la desserte par le tracé actuel de la RD 747 qui, à hauteur de la Boissière-des-Landes, devrait perdre son statut principal de voie de transit pour devenir une voie de desserte "de proximité" plus urbaine (insérée à la future agglomération boissérienne, dans une configuration à long terme envisagée par le PADD). La limitation et la sécurisation des flux devraient ainsi être favorisées à terme par la mise en place du futur contournement dit de "l'Epinette".

La présente modification du P.L.U. marque quant à elle le moment jugé opportun par la Commune de la Boissière-des-Landes, à la demande de la Communauté de communes, d'engager l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe de "la Landette", compte tenu du manque d'offre foncière disponible sur ce secteur représentant la Porte d'entrée Nord du territoire intercommunal et de la Boissière-des-Landes.

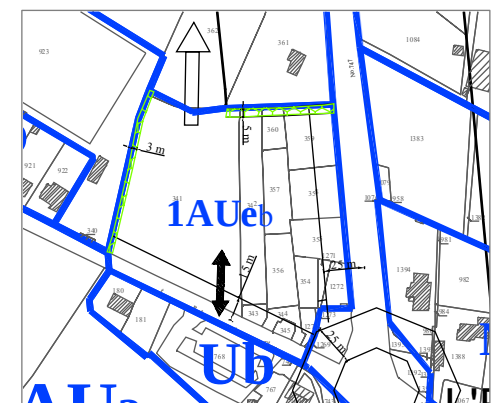
En effet, les possibilités d'accueil d'activités économiques sur la commune, dont dispose le P.L.U. validé en mars 2009, sont quasiment épuisées :

- secteur Ue ("Les Acacias") : la zone d'activités des Acacias se déploie sur environ 9,7 ha de terrains, n'offrant plus de disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles entreprises.



- secteur 1AUea ("la Landette") : des terrains du secteur 1AUea de "la Landette" (3 ha), localisés en extension sud de la zone d'activités des Acacias, ne subsiste qu'une parcelle disponible de 3100 m². La configuration parcellaire et les marges de recul à respecter par rapport à la RD 747 limitent la surface réellement disponible pour l'accueil d'activités économiques à environ **1800 m²** (cf. **en jaune sur l'extrait de plan ci-contre**).

- secteur 1AUeb ("L'Epinette") : sur 1,6 ha de site, environ 1,2 ha (déduction faite des marges de recul réglementaires par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont destinés à l'accueil d'activités, mais ils ne sont à ce jour pas viabilisés. Après des études économiques ayant mis en exergue un prix de revient d'opération relativement défavorable à l'accueil d'activités plutôt commerciales, comme cela était initialement escompté, l'aménageur (CCPM) préfère geler l'aménagement de ce secteur, afin de se donner le temps de réfléchir à la vocation ultérieure du secteur.



* Une étude prospective de Vendée Expansion, réalisée en 2011, fait ressortir l'intérêt du site de La Boissière-des-Landes (zone des Acacias et son extension) pour le développement économique sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Moutierrois.

En conséquence, les faibles disponibilités foncières sur ce secteur de fort intérêt économique pour la Communauté de communes invite la Commune à engager l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe situé à l'Est de la RD 747, afin de renouveler des capacités d'accueil d'entreprises sur ce pôle d'activités, à condition d'encadrer cette ouverture à l'urbanisation d'un minimum d'orientations d'aménagement garantissant la valorisation économique et paysagère de ce site.

Définition d'orientations d'aménagement préalablement au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe de "la Landette"

Néanmoins, la Commune de La Boissière-des-Landes souhaite intégrer des *orientations d'aménagement* qui permettent de préciser les conditions d'urbanisation de ce secteur et de mieux prendre en compte ses caractéristiques de terrain, sans pour autant fixer des règles trop contraignantes pour un (ou des) futur(s) aménageur(s). Ces orientations doivent encadrer et guider les aménagements à venir tout en laissant suffisamment de marges de manœuvres à la conception d'un projet adapté au site et à son environnement.

Ces *orientations d'aménagement*, illustrées en page suivante, ont pour intérêt de :

- favoriser la mise en valeur de l'image du futur secteur d'activités, tel qu'il pourra être perçu depuis la RD 747 (tracé actuel) et le cas échéant depuis la future voie de contournement située plus à l'Est. L'image véhiculée par ce futur parc d'activités doit être suffisamment reluisante pour être à la hauteur des enjeux de traitement de la porte d'entrée de la structure intercommunale et de l'agglomération boisséroise.

Cet objectif implique :

- . une recherche de mise en cohérence et d'harmonie à travers l'organisation urbaine et les choix d'implantation des futurs bâtiments à usage d'activités, tout en permettant (voire en privilégiant) une orientation des constructions optimisant les apports solaires et propice à la valorisation de l'énergie solaire ;
- . l'effort de conservation voire de replantation d'une trame "verte", plutôt bocagère, pouvant participer à la structuration parcellaire et à la qualité paysagère du futur secteur d'activités (cette orientation reste toutefois subordonnée aux conditions de commercialisation du secteur) ;
- . des exigences de traitement paysager des marges de recul devant être conservées le long de la RD 747 et le long du cheminement "doux" bordant le site par le Sud et l'Est, cette frange orientale du site étant aussi sensible à une possible exposition visuelle à la future voie de contournement Est.
- . le souci d'intégrer au traitement paysager du secteur d'activités les futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales.

- Optimiser l'usage de l'espace et affirmer la dimension urbaine de l'entrée d'agglomération de la Boissière-des-Landes :

- . en réduisant à 5 m de la limite d'emprise de la voie publique, la marge de recul inconstructible définie par rapport à la RD 747 (tracé actuel) et en demandant aux bâtiments s'établissant côté RD 747, une implantation dans une bande de 5 à 15 m de la limite d'emprise de cette voie, afin de viser à une régularité et une harmonie des implantations le long de cette route marquant l'entrée d'agglomération de la Boissière-des-Landes (ceci sera d'autant plus vrai avec la modification du statut de cette voie à plus long terme, avec la mise en œuvre du contournement),
- . en incitant à la mutualisation d'aires de stationnement (destinées à diverses entreprises), le maître d'ouvrage de l'aménagement du secteur pouvant aller jusqu'à favoriser la mutualisation également d'autres services aux entreprises...

- Veiller à sécuriser les conditions de desserte du secteur d'activités et de son raccordement sur la RD 747, tout en ménageant des possibilités de faire évoluer ces conditions de desserte en intégrant une possibilité de raccordement à la RD 747 (actuelle) au Nord du secteur, sous réserve qu'elle ne crée pas de cisaillement de la voie.

Ces conditions pourraient évoluer avec la mise en place de la voie de contournement de l'Epinette.

Les orientations d'aménagement ainsi proposées sur ce site d'activités (devant être classé en secteur 1AUec) seront insérées à la Pièce n° 3 du P.L.U., exigeant ainsi d'une future opération d'aménagement sur ce site, une compatibilité avec les dispositions qu'elles édictent.



Commune de La Boissière-des-Landes

Modification du P.L.U.

Orientations - Principes d'aménagement

-  Espace à traiter de manière paysagère à dominante végétale, où les constructions et les installations ne sont pas admises à l'exception :
- des équipements nécessaires à la gestion et à l'écoulement des eaux pluviales,
 - de niches de stationnement admises (au sein des parcelles privatives, le long de la RD 747 - tracé actuel, encadrées de végétation basse ou traitées de manière à véhiculer une dominante végétale de cet espace (evergreen...) mais à condition :
 - de respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la RD 747,
 - de respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise du cheminement "doux" ceinturant le secteur 1AUe.

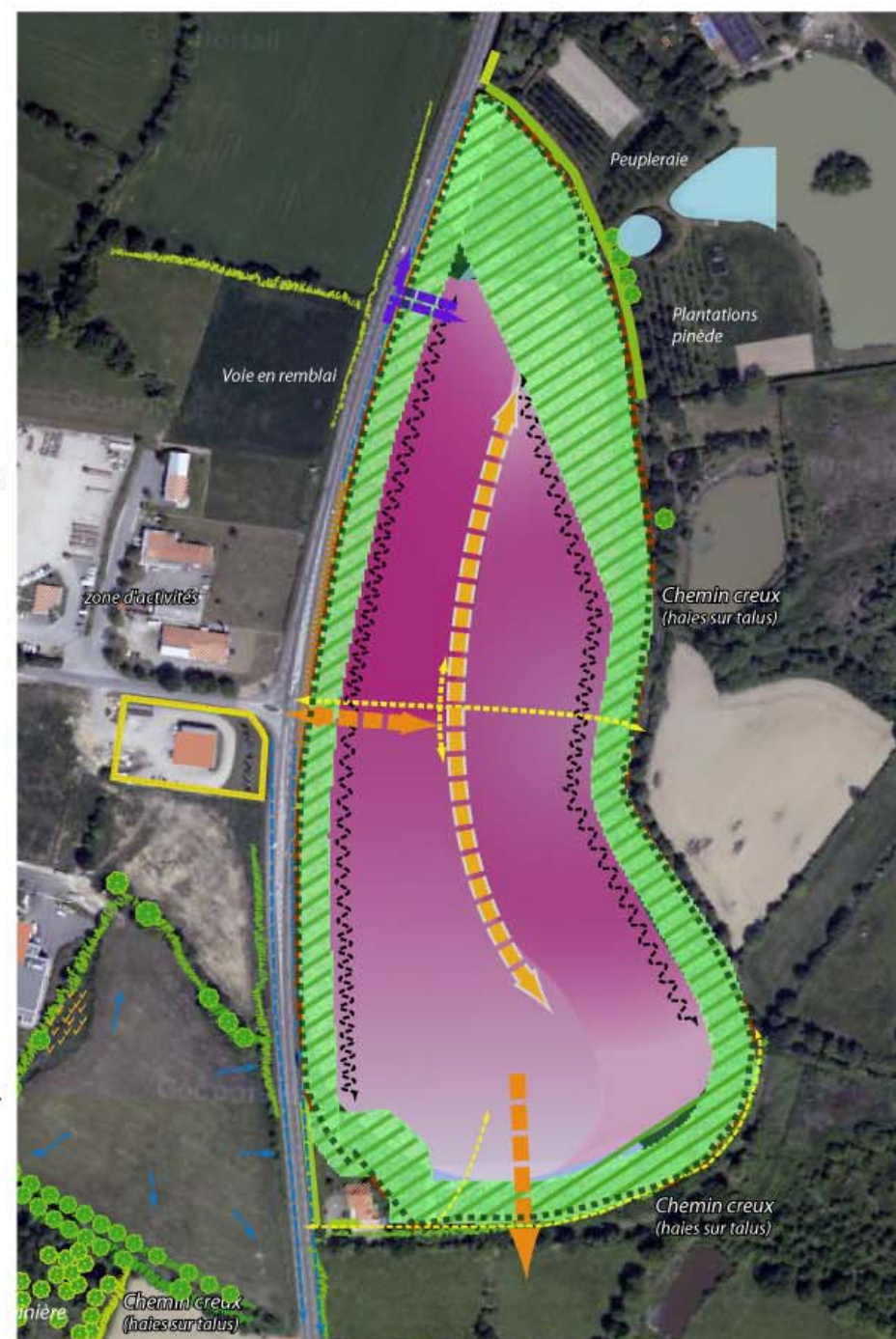
Espace dévolu aux activités économiques, à l'exclusion d'activités de commerces de détail :

-  secteur destiné à l'accueil d'activités n'apportant pas de nuisances, davantage compatibles avec la proximité de l'habitat : activités artisanales et tertiaires
-  secteur destiné à tous types d'activités, y compris celles susceptibles de générer des risques de nuisances

-  Travailler le traitement des façades et présenter une harmonie à travers l'implantation et l'aspect architectural des bâtiments côté RD 747 existante et celles exposées sur la façade Est du secteur
- Favoriser autant que possible des expositions sud-ouest, sud à sud-est des bâtiments principaux à usage d'activités (cf. exemple : schéma indicatif et illustratif joint à l'orientation d'aménagement)

Principe d'accès admis sur la RD 747, devant assurer la desserte du secteur. (les accès directs sur la RD 747 et sur la future voie de contournement sont interdits)

-  accès principal au secteur admis, impliquant un retraitement du carrefour commun avec l'entrée de la zone d'activités existante
-  accès facultatif : sans retraitement du carrefour avec la RD 747, cet accès sera admis à condition qu'il ne crée pas de cisaillement de la RD 747 par la circulation automobile liée à la ZA projetée (comme indiqué par le sens des flèches). Même facultatif, la possibilité d'accès à long terme à la RD 747 au Nord du secteur 1AUec doit en tout état de cause être conservée.
-  Principe de continuité de cheminement "doux" à respecter : permettre une desserte interne pour les cycles et piétons au sein du secteur prévoir la possibilité de lier ce réseau avec le cheminement "doux" extérieur au secteur (cf. document graphique).

Extension du secteur d'activités
de l'entrée nord du bourgImplantation des bâtiments par rapport à la RD 747 et en
façade Est du secteur :

Intégrer les préoccupations environnementales à la réflexion devant être menée relative à l'aménagement du secteur, à son organisation urbaine et aux principes d'implantation des constructions : cette réflexion (aménageur, entreprises) devra notamment avoir pour ambition de favoriser l'économie d'énergie (isolation, valorisation des énergies renouvelables...) et d'optimiser l'usage de l'espace.

Prévoir une implantation et orientation harmonieuse des bâtiments par rapport aux voies, afin de valoriser l'effet "vitrine" dans un intérêt général du secteur d'activités :

- choisir un ou deux modes d'orientations, à savoir parallèles, perpendiculaires ou obliques, par rapport à la RD 747,
- la même réflexion doit être menée sur la frange est du secteur, 'par rapport à une éventuelle future voie de contournement).

Le permis d'aménager privilégiera des reculs similaires ou à peu près similaires des bâtiments principaux implantés par rapport à la RD 747, afin de donner une idée d'alignement et d'organisation cohérente et harmonieuse du bâti.

Exclure l'implantation de dépôts de matériaux, de matériels, de bâtiments annexes entre les bâtiments principaux, et les voies publiques extérieures au secteur 1AUe (RD 747 et future voie de contournement) et autre cheminement "doux" public bordant le secteur.

Privilégier la mise en place d'espaces de stationnement mutualisés ou communs à diverses activités.

Assurer le traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement du secteur d'activités.

Préserver autant que possible les haies et alignements d'arbres existants, les entretenir, à défaut prévoir une replantation compensatoire permettant de structurer l'organisation urbaine du secteur d'activités et de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments sans pénaliser la valorisation de l'effet "vitrine" (cf. exemple illustratif de schéma d'aménagement, à simple valeur indicative).



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 1/5000

Version Juillet 2012

Incidences du projet et compatibilité avec les dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme

Appréciation des inconvénients du projet d'urbanisation envisagée pour les communes voisines

Le projet de développement du secteur d'activités au lieu-dit "La Landette" relève de l'intérêt intercommunal, puisqu'il est soutenu et demandé par la Communauté de communes du Pays Moutierrois.

Ce projet doit favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, donc permettre la création d'emplois pouvant profiter à l'ensemble des communes voisines.

La localisation du site d'étude entre La Roche-sur-Yon et la Tranche-sur-Mer, le long de la RD 747 et à proximité de la future voie de contournement de l'Epinette, représente un gage d'accessibilité intéressant, facilitant à ce titre les flux liés aux entreprises qui seront accueillies dont les liaisons domicile-travail.

La RD 747, axe départemental structurant, qui desservira en priorité le site, supportera l'essentiel du trafic de proximité généré par les futures activités, ce qui limite les risques de perturbation des communes voisines et plus spécifiquement de leur bourg, par ces flux routiers.

Appréciation des inconvénients du projet d'urbanisation envisagée pour l'environnement

Le site visé par le projet d'urbanisation est localisé en entrée d'agglomération de la Boissière-des-Landes et en extension de la zone artisanale des Acacias :

- . en dehors du périmètre de la ZNIEFF de type II situé au sud-ouest de la commune (Bocage à chêne Tauzin) et de tout secteur inventorié pour un intérêt naturel,
- . à l'extérieur du périmètre de protection de la retenue d'eau du Graon (situé à plus de 4 km plus à l'Est),
- . à l'écart de toute zone inondable (de la vallée de la Soivre),
- . en dehors de zones humides.

Les orientations d'aménagement applicables au secteur d'activités projeté vise à garantir les conditions de :

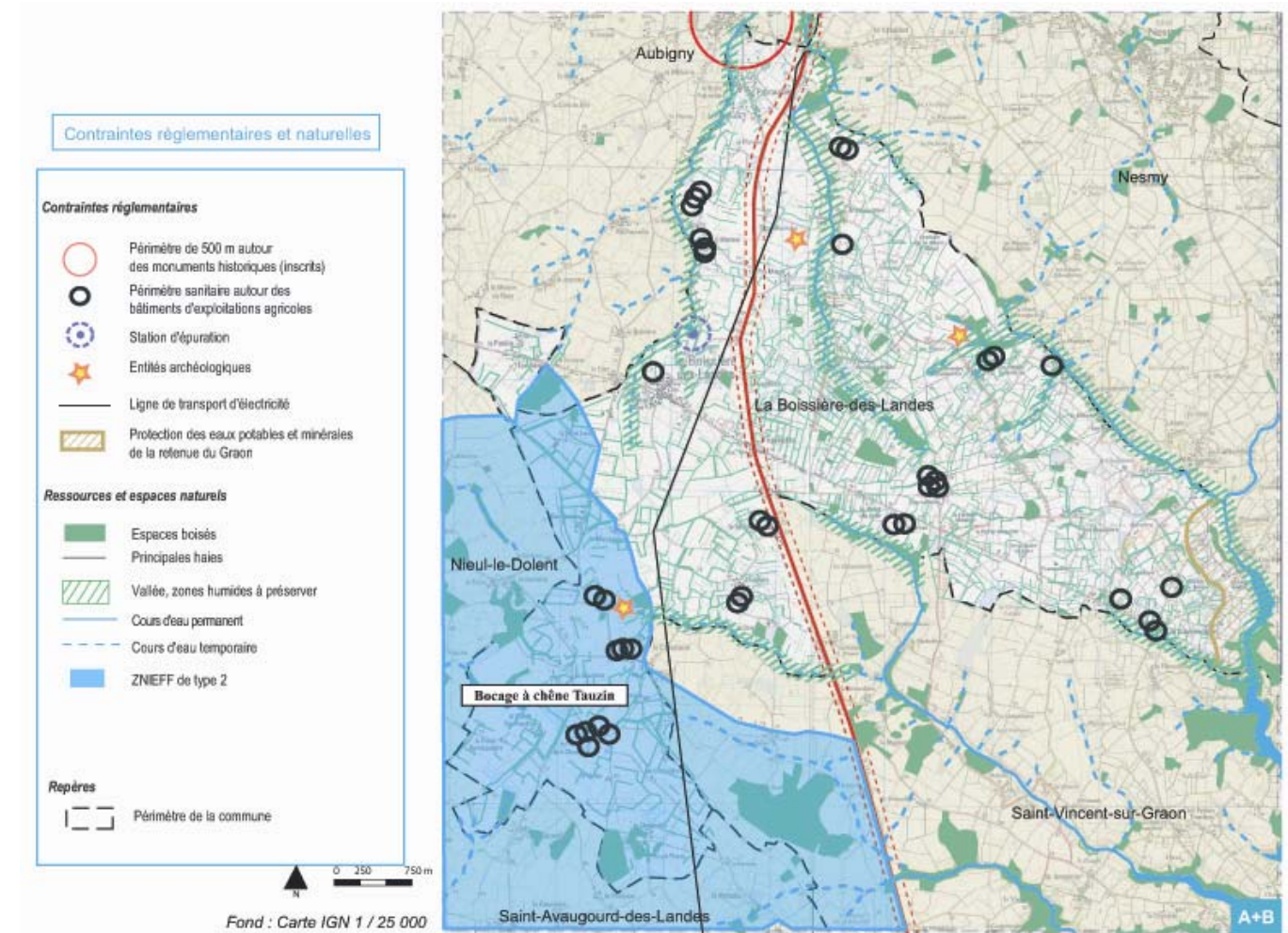
- traitement paysager, intégration des futures constructions dans l'environnement,
- viabilisation et traitement des eaux pluviales et des eaux usées conformément au zonage d'assainissement et prenant en compte la sensibilité des milieux récepteurs et la qualité de la ressource en eau (protection de la ressource en eau potable),
- sécurisation des flux routiers, notamment pour le raccordement du secteur d'activités à la RD 747,
- préservation et/ou reconstitution d'une trame végétale au sein du site et sur son périmètre,

- prise en compte de l'habitation riveraine au sud-ouest du site, afin de préserver une bonne cohabitation entre les futures activités économiques et cette habitation :
 - . des reculs d'inconstructibilité faisant office d'espace tampon seront conservés entre les établissements d'activités et le site d'habitat,
 - . seront implantées en direction de l'habitation les entreprises présentant le moins de risques de nuisances ou de gênes pour ces riverains. Il est aussi à rappeler que les hauteurs de construction seront limitées pour limiter leur impact, notamment à l'égard de cette habitation.

Les orientations d'aménagement demandent à l'aménageur et aux futures entreprises désirant s'implanter sur le secteur, d'engager une réflexion pour intégrer les préoccupations environnementales aux choix d'organisation urbaine et paysagère du secteur, d'implantation et d'orientation des entreprises.

La qualité environnementale escomptée sur le secteur doit ainsi se traduire par une recherche d'optimisation de l'espace, d'économie d'énergie voire de valorisation des énergies renouvelables, de gestion raisonnée de l'eau...

Ces objectifs affichés par les orientations d'aménagement visent de fait à limiter les inconvénients du projet pour l'environnement.



Appréciation des inconvénients du projet d'urbanisation envisagée pour les activités agricoles

Le choix du site destiné à recevoir des activités économiques repose sur des études amont (étude du P.L.U., étude prospective de Vendée expansion), prenant en particulier en compte l'absence de proximité immédiate de sièges et de bâtiments d'exploitation agricole afin d'éviter de porter un préjudice grave à une structure d'exploitation en place.

Le choix de ce secteur a été acté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.
Il fait suite à la concertation réalisée en particulier avec la profession agricole.

Le projet d'aménagement de ce secteur, portant sur une superficie d'environ 10,8 ha, induit néanmoins un prélèvement de terrains agricoles constituant l'essentiel du secteur d'étude.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de ce site destiné à l'accueil d'activités économiques est conditionnée à la prise en compte des préjudices du projet, causés aux exploitations agricoles concernées.



III. Modifications de zonage du P.L.U.

La modification du zonage relève de deux objectifs :

- **permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe au lieu-dit "la Landette"** en le classant en zone 1AUe :

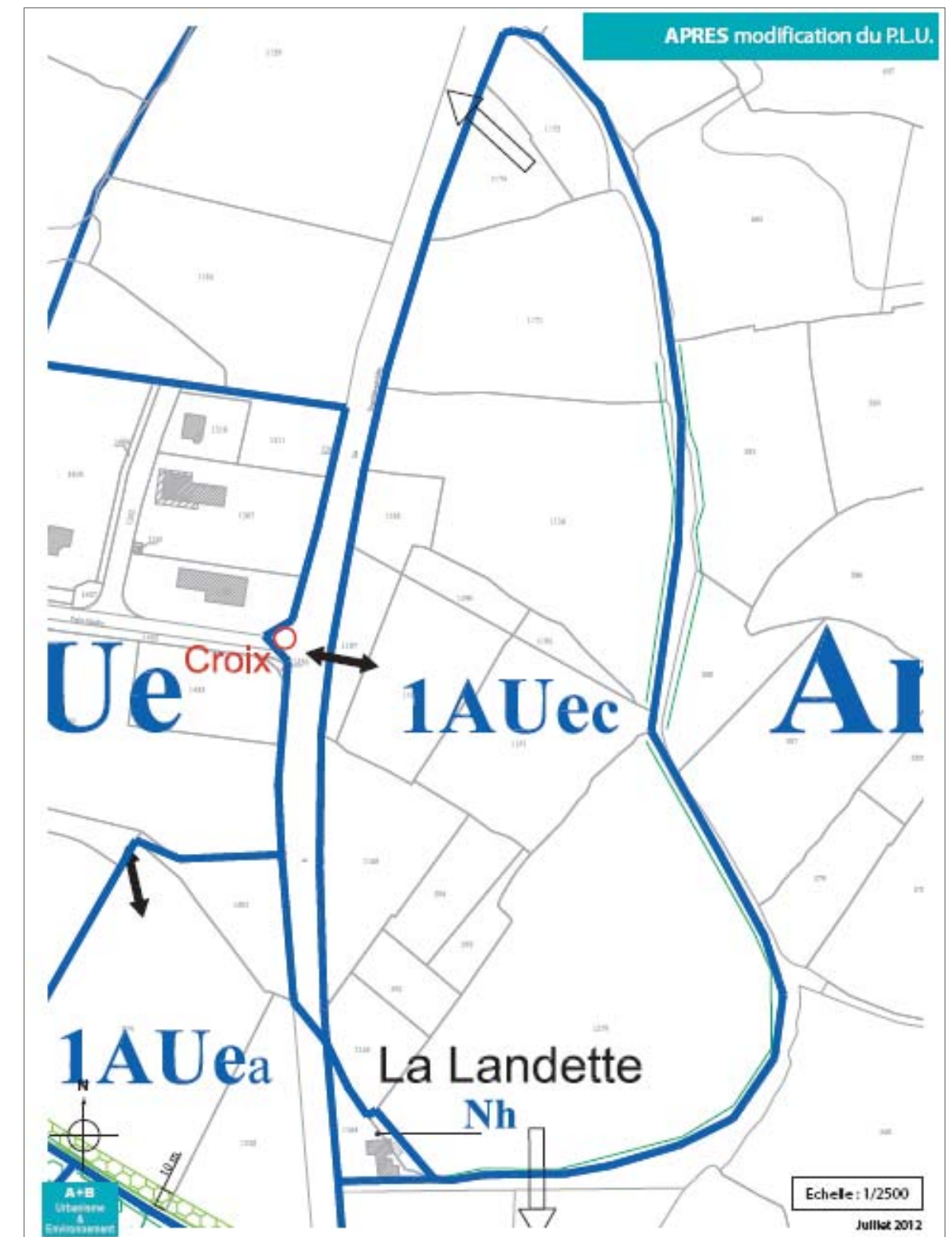
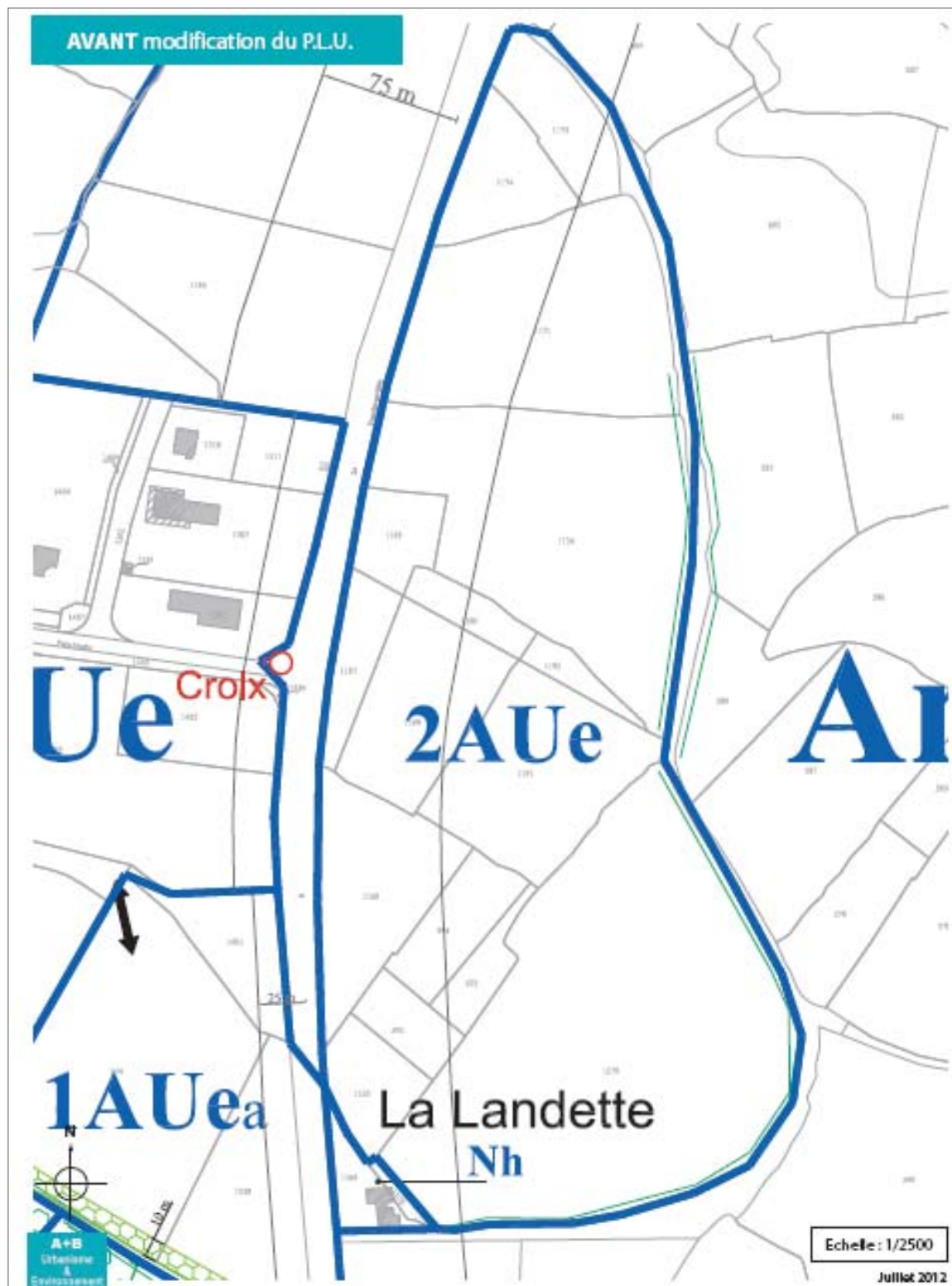
Ce secteur sera dénommé "1AUec" afin de le distinguer des autres secteurs d'activités 1AUea et 1AUeb existants et pour spécifier les conditions d'aménagement écrites et graphiques s'appliquant à ce futur secteur d'activités.

La planche jointe en page suivante illustre cette modification de zonage.

- **supprimer les marges de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 747**, suite au déclassement des voies à grande circulation de cette route.

En conséquence, le règlement écrit du P.L.U. précisera les marges de recul s'appliquant par rapport à la RD 747 sur les zones concernées.

Planche – Modification du zonage : ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe, classement en secteur 1AUec (illustration)



IV. Modifications du règlement du P.L.U.

De légères modifications de règlement sont apportées (en bleu), d'autres sont supprimées (barré), afin de :

- mettre en cohérence le règlement avec les nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme, dont :
 - . celles résultant de l'application des Grenelles 1 et 2 de l'environnement, en intégrant des dispositions *pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E.* (article 4 des dispositions générales et articles 6 et 7 des secteurs concernés par des possibilités de construction et d'extension de bâtiments) ;
 - . la suppression des alinéas relatifs aux dispositions du L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (loi Barnier), aux articles 6 des secteurs concernés, résultant de la suppression du classement en tant que voie à grande circulation de la RD 747.
 - . la mise à jour de la numérotation de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (ancien article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme), auquel fait référence à plusieurs reprises le règlement du P.L.U.
 - . la modification des définitions de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols (cf. article 6 du Titre 1 des dispositions générales), reprenant les définitions du code de l'urbanisme.
- intégrer les dispositions applicables au secteur 1AUec, faisant l'objet de la présente ouverture à l'urbanisation (cf. chapitre 1 et 2 précédents).

Le règlement de la zone 1AUe est donc modifié est conséquence.

Le "chapeau" de la zone 1AUe énumère les différents secteurs 1AUe présents sur le territoire communal, intégrant désormais *le secteur 1AUec, au lieu-dit "la Landette" (à l'Est de la RD 747), réservé à l'implantation de constructions, d'installations et d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire.*

A l'article 1AUe2, il est précisé que *les constructions et installations seront admises sous réserve qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées par les orientations d'aménagement et par les dispositions précisées [...] aux articles 3 à 14.*

L'article 1AUe3 relatif aux accès rappelle ce principe (respect des orientations d'aménagement).

A l'article 1AUe6, outre la suppression des dispositions relatives à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (résultant de la suppression du classement en tant que voie à grande circulation de la RD 747), il est encore rappelé que *l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement.*

Mais cet article précise les conditions d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies publiques, à savoir :

Les constructions et installations doivent notamment respecter :

- . *un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la RD 747 (et du futur giratoire sur la RD 747) et de la voie de desserte interne du secteur,*
- . *un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise du cheminement "doux" ceinturant le secteur 1AUec ; (cf. document graphique du P.L.U.).*

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les niches de stationnement et les ouvrages d'intérêt général conformément aux orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.)

Ces dispositions sont motivées par la volonté :

- . d'assurer un traitement qualitatif de la façade du secteur d'activités (traitement paysager de la bande de recul exigé à l'article 1AUe13), tout en faisant ressentir par la présence du bâti à proximité de la RD 747, la dimension urbaine et l'entrée d'agglomération de La Boissière-des-Landes,
- . d'inciter à une gestion économe de l'espace, en limitant des marges de recul trop conséquentes afin d'optimiser la valorisation de l'espace commercialisable.

Il est toutefois à préciser que des marges de recul supérieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées). Cette disposition déjà inscrite au règlement du P.L.U. en vigueur, s'applique aussi au secteur 1AUec.

Afin de promouvoir une cohérence urbanistique et paysagère du secteur d'activités, tel qu'elle peut être ressentie visuellement depuis la RD 747, l'article 6 ajoute aussi que *les constructions principales établies sur les parcelles situées le long de la RD 747 doivent en outre être implantées, en un point au moins du bâtiment, dans une bande de 5 m à 15 m définie par rapport à la limite d'emprise de la RD 747.*

Cette disposition retranscrit les objectifs d'harmonie paysagère et urbaine recherchée sur le secteur, objectifs exprimés par les orientations d'aménagement.

Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur 1AUec (article 1AUe7) reprennent celles déjà définies pour les secteurs 1AUe. Cet article est inchangé.

Afin de préserver une certaine harmonie urbaine et de contenir l'impact paysager du futur secteur d'activités, la hauteur des constructions sera limitée à un maximum de 12 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture (article 1AUe10).

En outre, l'article 1AUe11 demande qu'en secteur 1AUec de la Landette, le traitement architectural des façades des constructions donnant sur la RD 747 et sur le cheminement "doux" ceinturant le secteur, soit réalisé en harmonie d'un bâtiment à l'autre, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Les règles de clôtures applicables au secteur 1AUec sont celles en vigueur au P.L.U. pour les autres secteurs 1AUe, mais la présente modification apporte un léger complément en admettant aussi la plantation de haie végétale [...] en limite séparative, ou sur voie publique (en étant alors accompagné d'un grillage), cette disposition allant dans le sens des orientations d'aménagement.

Le règlement des clôtures est aussi légèrement assoupli, en supprimant la précision relative aux potelets métalliques.

L'article 1AUe13 est complété pour le secteur 1AUec de la Landette, par des dispositions sensibles au traitement paysager et aux préoccupations environnementales, prenant notamment en compte les exigences de gestion des eaux de ruissellement :

Il est ainsi complété :

Sur le secteur 1AUec de la Landette, les reculs définis aux articles 6 et 7 conserveront une dominante végétale en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Des ouvrages de gestion d'eaux pluviales et des niches de stationnement y seront tolérés sous réserve d'être intégrés de manière harmonieuse aux espaces végétalisés (fossés, noues, bassins d'eau pluviale à faible talus).

Les dépôts de matériels et de matériaux sont interdits dans les marges de recul définies à l'article 1AUe 6.

- assouplir légèrement certaines dispositions du règlement du P.L.U., pour :
 - . faciliter d'une part la réalisation des places de stationnement en intégrant à l'article 12 des secteurs classés en zone U (Ua, Ub, Uh, Ue) et de la zone AU (secteurs 1AU, 1AUe) les dispositions générales prévues par le code de l'urbanisme,
 - . permettre en secteur A (pour les exploitants agricoles) et en secteur Nh (pour les tiers implantés sur les écarts), la construction ou l'extension d'annexes ou de dépendances d'une emprise au sol légèrement supérieure à celle prévue par le règlement en vigueur, en portant ces possibilités de construction nouvelle à une emprise au sol maximale de 80 m², au lieu des 50 m² actuels. En outre, en secteur Nh, l'emprise au sol des piscines est exclue de ces calculs d'emprise au sol maximale.
 - . intégrer aux possibilités de réalisation de clôtures en limite séparative, les murs en pierres ou enduits comme la construction principale, d'une hauteur maximale de 2 m en secteurs Ua, Ub et Uh.
 - . permettre d'élever à 0,5 m au lieu de 0,2 m le muret de clôture supportant un treillage plastifié vert, établi en limite séparative, de manière à harmoniser à 2 m la hauteur maximale des clôtures admise en secteurs Ua, Ub et Uh, aussi bien à l'alignement des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives.

Le règlement des clôtures en secteurs à dominante d'habitat Ua, Ub et Uh est ainsi reformalisé et harmonisé.

- Supprimer à l'article 10 des dispositions du règlement du secteur Ue, l'interdiction d'implantation le niveau rez de chaussée d'un bâtiment au dessus de la cote des 68 m (NGF IGN 69), cette disposition initialement adoptée pour préserver un cône de vue sur le clocher de l'église, n'ayant pas de sens puisque la hauteur maximale des constructions n'est plus réglementée sur ce secteur depuis l'élaboration du P.L.U. révisant le P.O.S. en 2009.

- Modifier à l'article 11 des dispositions générales (Titre 1) du règlement, les dispositions relatives aux zones humides (dont l'inventaire sera ultérieurement intégré au P.L.U., dès lors que la hiérarchisation des zones humides aura été réalisée) en se référant seulement aux dispositions prévues par les SDAGE et SAGE en vigueur :

L'alinéa suivant est supprimé :

~~Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...~~

Il est remplacé par les dispositions suivantes :

Les zones humides doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et dans le respect du S.A.G.E du Lay et du SAGE Auzance Vertonne.

L'inventaire des zones humides, une fois la hiérarchisation des zones réalisée et approuvée, sera ultérieurement intégré au document d'urbanisme communal.

V. Modifications du rapport de présentation du P.L.U.

Le rapport de présentation du P.L.U. est modifié pour prendre en compte la modification n° 2 du P.L.U.

Les modifications suivantes y sont opérées :

.. la modification de la page 98 (mise à jour du tableau des surfaces) du rapport de présentation en conséquence des modifications apportées par l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe, classé en zone 1AUec. Le tableau de surfaces intègre désormais un nouveau secteur 1AUec d'une superficie de 10,8 ha se substituant au secteur 2AUe.

		Surface au P.L.U. avant 2009	Surface au P.L.U. en vigueur	Modification n° 2
A urbaniser "AU" (56,1 ha)	1AU	(INA) 12,62	8,8	8,8
	2AU	(IINA) 0	21	21
	1AUea	(INAea) : 3,97	3,1	3,1
	1AUeb	(INAeb) : 1,79	1,8	1,8
	1AUec	-	-	10,8
	2AUe	(IINAeb) : 2,27	10,8	-
	2AUf		10,6	10,6

.. l'insertion du Titre 4 – chapitre 2 relatif à la modification n° 2 reprenant le contenu de la présente notice.

Chapitre 4 :

Modifications apportées par la révision accélérée n° 1 du P.L.U. (septembre 2013)

I. Préambule

La commune a lancé une procédure de révision « accélérée » de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 28 février 2013.

Il s'agit de procéder à une légère modification du plan de zonage afin de régulariser le périmètre d'exploitation de la Sablière de la Lande.

Cette régularisation concerne un terrain d'environ 4000 m² jouxtant les installations et aujourd'hui utilisé pour du stockage de sables. Aujourd'hui en zonage A agricole au PLU, ce terrain devrait être compris au sein de la zone Ac spécifique à la carrière pour que la vocation de cette zone soit compatible avec l'occupation des sols.

Cette évolution du Plan Local d'Urbanisme revêt un intérêt général pour la commune car elle permet l'intégration d'une parcelle supplémentaire, indispensable à l'activité de la Sablière de la Lande et s'inscrit dans le respect de l'orientation définie au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2009, à savoir :

« Maintenir l'exploitation de la carrière et ses possibilités de développement dans le respect de la réglementation en vigueur. ».

Le projet de modification du zonage du PLU (changement d'affectation de zone) découle de cette orientation et peut par conséquent être effectué selon cette procédure « accélérée » .

Conformément aux dispositions de l'article L300-2, la commune a organisé une concertation avec le public de la mi-mars à la mi-avril 2013 : exposition à la mairie des documents graphiques présentant la procédure et le projet de révision accélérée, mise à disposition du public d'un cahier offrant la possibilité de consigner les observations écrites et les suggestions du public, insertion d'un article dans le bulletin communal, invitant les personnes intéressées à venir consulter les documents en mairie, insertion d'un article sur le site internet de la commune reprenant le projet de révision.

Ce projet de révision « accélérée », après avoir été arrêté par le Conseil Municipal le 25 avril 2013, sera présenté aux Personnes Publiques Associées (Préfet, Conseil Général, Région, Chambres Consulaires, Communauté de Communes...) fin mai 2013 pour examen conjoint et sera suivi d'une enquête publique en fin du premier semestre 2013.

II. Présentation générale de la Sablière de la Lande et du projet

Le présent chapitre reprend des éléments textuels et graphiques du dossier d'étude d'impact réalisé pour permettre un projet récent d'extension de la Sablière de la Lande, dossier monté par la société Géoscop de Sautron complété d'une visite de terrain par la société A+B.

2.1. Le périmètre d'exploitation de la Sablière et le site de stockage des sables blancs

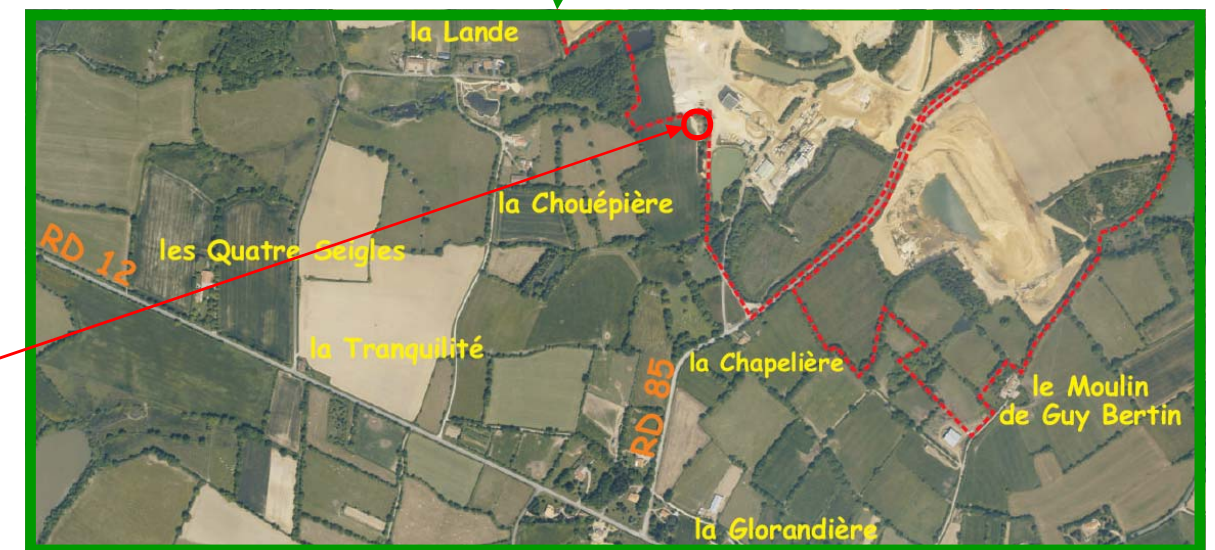
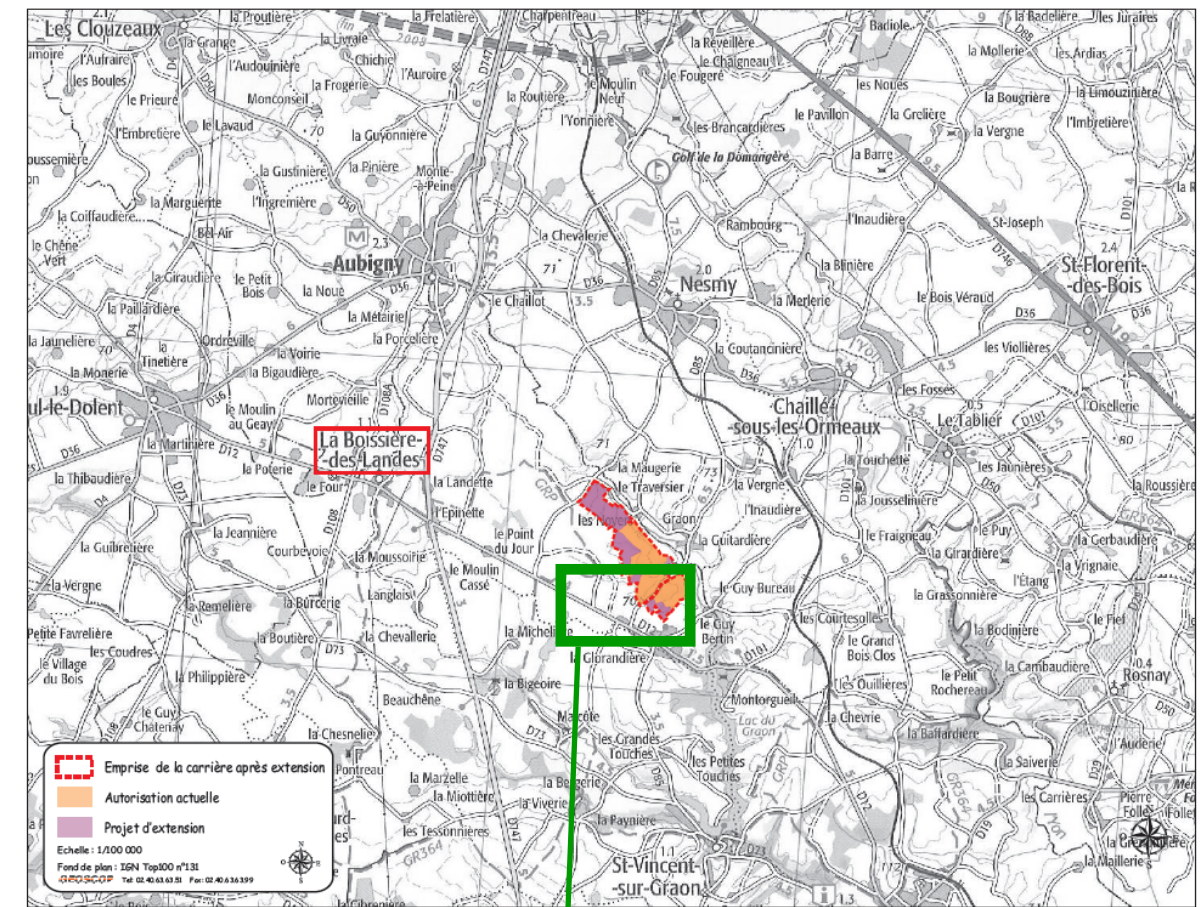
La société Sablière de la Lande exploite depuis 1979 une carrière de Sables et graviers située au lieu-dit « La Lande » sur la commune de la Boissière des Landes. Elle fournit en matériau, de manière quasi exclusive les usines PRB (Produits de Revêtement du Bâtiment) situées à la Mothe Achard. La Sablière de la Lande emploie au total 28 personnes.

La carrière et les installations de premier traitement associés sont autorisées sous leur forme actuelle par deux Arrêtés Préfectoraux distincts (AP du 23/12/1993 autorisant l'ouverture de la carrière et AP du 14/06/2002 fixant des prescriptions complémentaires).

La société Sablière de la Lande doit déposer en 2013 une demande d'extension et de renouvellement de l'autorisation d'exploiter la carrière et renouveler également l'autorisation liées aux installations de traitement du matériau extrait.

Dans le cadre du montage des dossiers administratifs liés à cette demande, la société Sablière de la Lande a constaté une anomalie au plan de zonage du PLU de la commune de la Boissière des Landes car un site d'environ 4000 m² utilisé depuis septembre 2012 à des fins de stockage de sables à l'air libre, à hauteur du lieu dit de la Choupière, ne fait pas l'objet d'un zonage Ac.

Source documentaire : Géoscop



Terrain de stockage des sables jaunes devant être rattaché au périmètre d'exploitation de la carrière et à la zone Ac du PLU.

2.2. L'activité de la sablière et le besoin d'une aire de stockage spécifique pour les sables jaunes

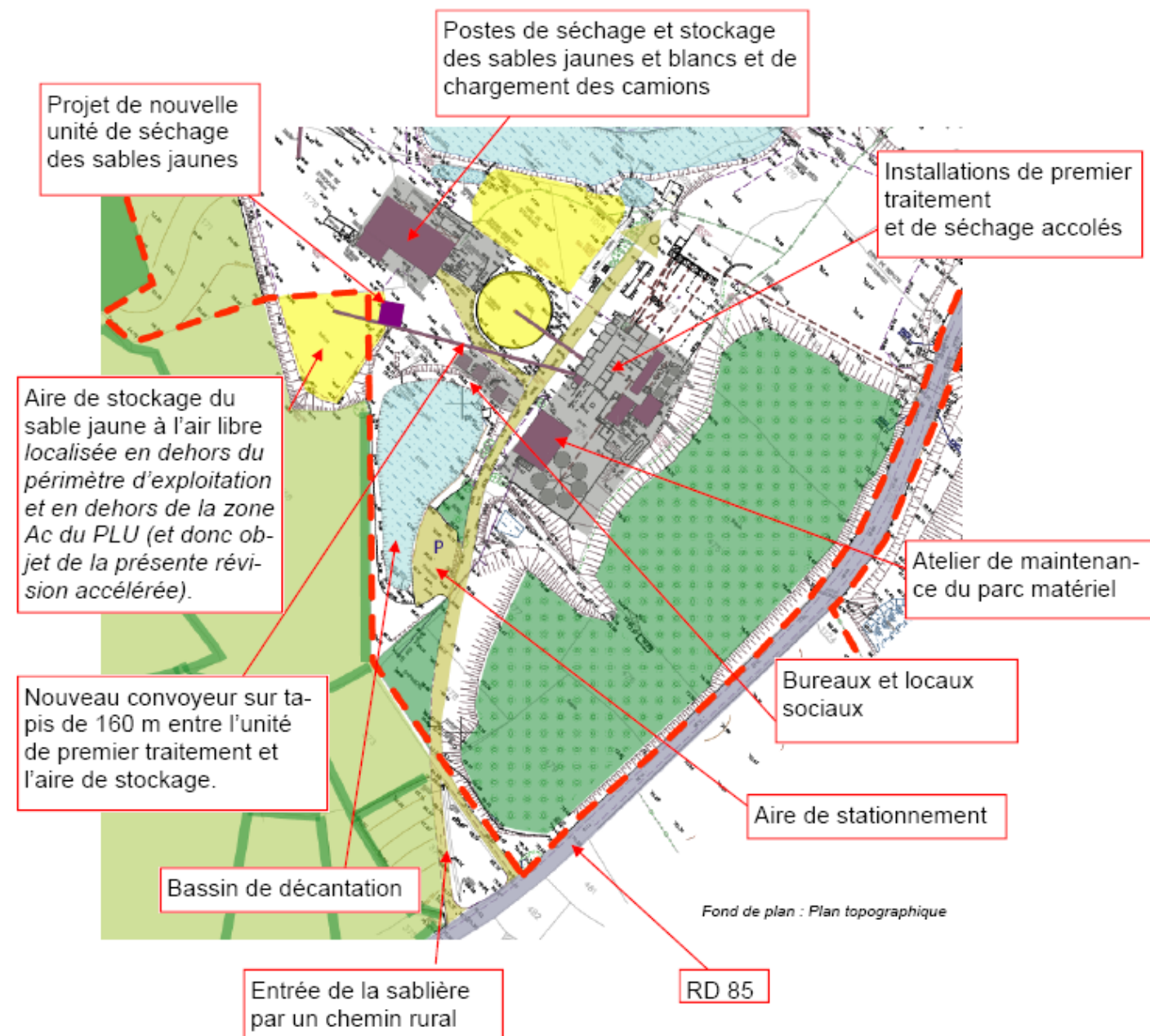
L'activité de la sablière consiste d'extraire en carrière à ciel ouvert un gisement de sables et de graviers. L'essentiel des bâtiments et installations de la société Sablière de la Lande sont concentrés à l'entrée de la Sablière afin d'optimiser les déplacements et le fonctionnement de l'entreprise.

Le matériau est acheminé par camions ou convoyeurs jusqu'à l'unité de premier traitement dont la production de pointe est de 160 tonnes par heure.

Cette unité est destinée au broyage, criblage, nettoyage et traitement par séchage du matériau extrait. Elle permet de débourber et à classer par tranches de granulométrie le matériau sablo-graveleux. Le but est d'obtenir des gravillons et des sables propres débarrassés de l'argile que contient le gisement. Près de 80% des sables traités voient leur processus de traitement se finaliser par une opération de séchage au gaz (trois postes de séchage).

Les sables jaunes suivent un processus d'élaboration spécifique car ils doivent être traités par voie sèche (comme les sables blancs). Ils sont donc repris et envoyés après lavage sur une aire de stockage au sol par un système de convoyage sur tapis. Le sable jaune est ensuite acheminé vers l'unité de séchage, où il est également trié selon sa granulométrie, stocké et chargé ensuite sur des camions.

Une deuxième unité de séchage des sables jaunes est en projet. Elle permettra de traiter l'ensemble des sables humides sur le site en remplacement de la filière de séchage présente sur le site de l'usine PRB de la Mothe-Achard localisé à environ 25 kilomètres.



III. Présentation du contexte agricole, naturel et paysager

2.3. L'intérêt général du projet

La société Sablière, par la réalisation de cette nouvelle aire de stockage de sables jaunes à proximité immédiate de l'unité de séchage/stockage, s'inscrit dans une démarche visant à réduire les distances d'acheminement sur le site. Aussi, les sables sont désormais complètement acheminés par des tapis et plus par des camions.

Cet aménagement permet de limiter le trafic de camions car ce sont quasiment uniquement des produits secs qui sortent désormais du site (ce qui prend beaucoup moins de volume que du sable mouillé). Le stockage à l'air libre permet également un premier séchage naturel avant le passage au four et ainsi une économie de gaz.

Le projet de construction d'une nouvelle unité de séchage spécifiquement conçue pour le sable jaune et à proximité immédiate de l'aire de stockage vise également à concentrer les compétences sur un même site.

3.1. Le contexte agricole

La société Sablière de la Lande est propriétaire de nombreux terrains localisés autour de son site actuel d'exploitation, terrains qu'elle loue à des agriculteurs.

Le terrain d'environ 4000 m² concerné par la présente révision accélérée était , avant sa transformation en aire de stockage en septembre 2012 , loué (avec l'ensemble de l'unité foncière - parcelle cadastrée n° 358) à un agriculteur de la commune de la Boissière-des-Landes, éleveur en viande bovine (exploitant individuel).

L'exploitant fait partie de la tranche des 55-60 ans. Il loue aujourd'hui le reste de la parcelle toujours à des fins de pâturage. La SAU totale de l'exploitation en 2009 est de 78,59 ha dont 55,43 sur la commune de la Boissière-des-Landes. La production principale est la suivante :

- Troupeau allaitant en 2007 (85 mères)
- Vente en maigres (broutards et laitonnés triées)
- Vaches de réforme en viande et en maigre

L'exploitant ne dispose pas de bâtiment pour bovins, son activité s'effectue intégralement en plein air (100% prairies).

La société de la Sablière des Landes a contacté l'exploitant agricole courant 2012 pour l'informer de son projet de nouvelle aire de stockage et modifier le bail de location.

Source : Fiche signalétique 2009 de l'observatoire du pays du SYMPTAMM.

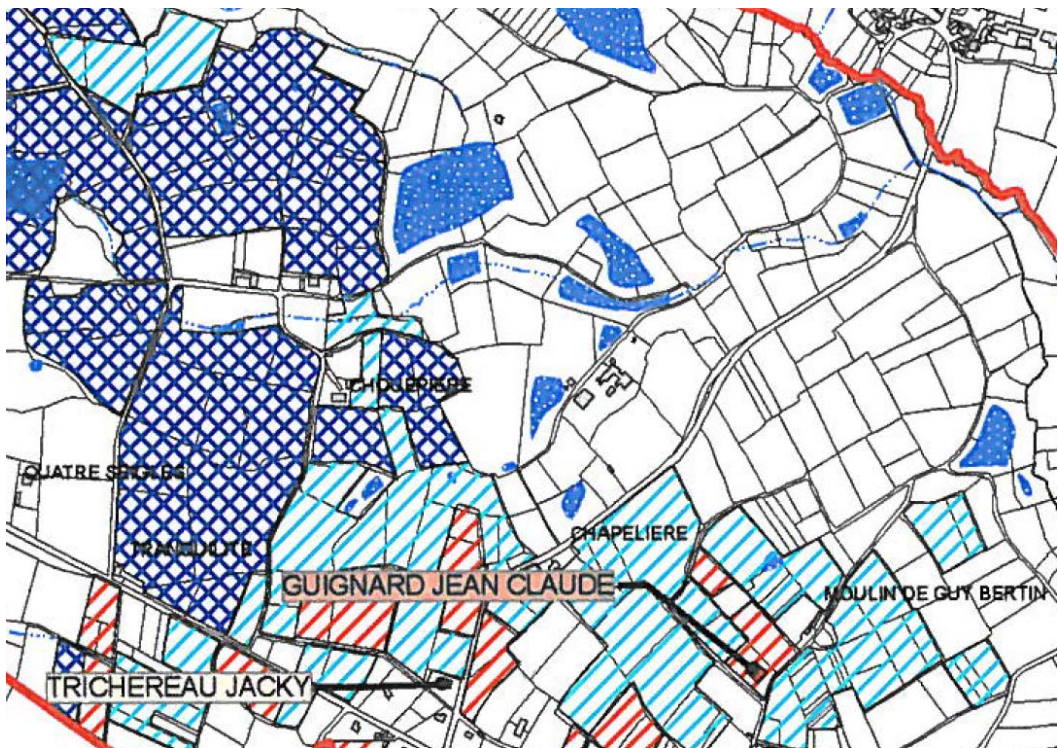
Quelques données agricoles chiffrées concernant la commune

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel			Superficie agricole utilisée en hectare			Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
13	24	67	26	32	79	1345	1416	1723	2240	2912	2418

Orientation technico-économique de la commune		Superficie en terres labourables en hectare			Superficie en cultures permanentes en hectare			Superficie toujours en herbe en hectare		
2010	2000	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Polyculture et polyélevage	Polyculture et polyélevage	1202	1208	1187	0	3	10	144	203	519

Source : RGA 2010

Extrait de la carte de localisation des parcellaires d'exploitations



Source : SyMPTAMM –2009 - Chambre d'Agriculture 85

3.2. Le contexte naturel

Le site exploité par la Sablière, dans son ensemble, n'est concerné par aucun inventaire de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), Zone de Protection Spéciale (Z.P.S), zone NATURA 2000, zone d'application de la convention RAMSAR, arrêté préfectoral de conservation du biotope, réserve naturelle ou réserve naturelle volontaire, Parc Naturel Régional (P.N.R.), site inscrit ou classé au titre de la loi du 2 mai 1930).

La carte jointe en annexe 1 identifie le patrimoine naturel à l'échelle communale. L'ensemble des zonages d'inventaires ou réglementaires est relativement éloigné*.

* Une étude naturaliste spécifique a été réalisée par le bureau d'études spécialisé Ouest Am' sur les parcelles visées par l'extension du périmètre de la carrière.

3.3. Le contexte paysager

Le contexte paysager de l'aire de stockage est intimement lié à la présence des installations de la carrière. En revanche, comme l'aménagement de l'aire a nécessité la suppression d'une ancienne haie, la prairie agricole riveraine est désormais perceptible depuis la carrière, mais surplombe le site. Des haies bocagères ferment l'horizon en arrière plan.

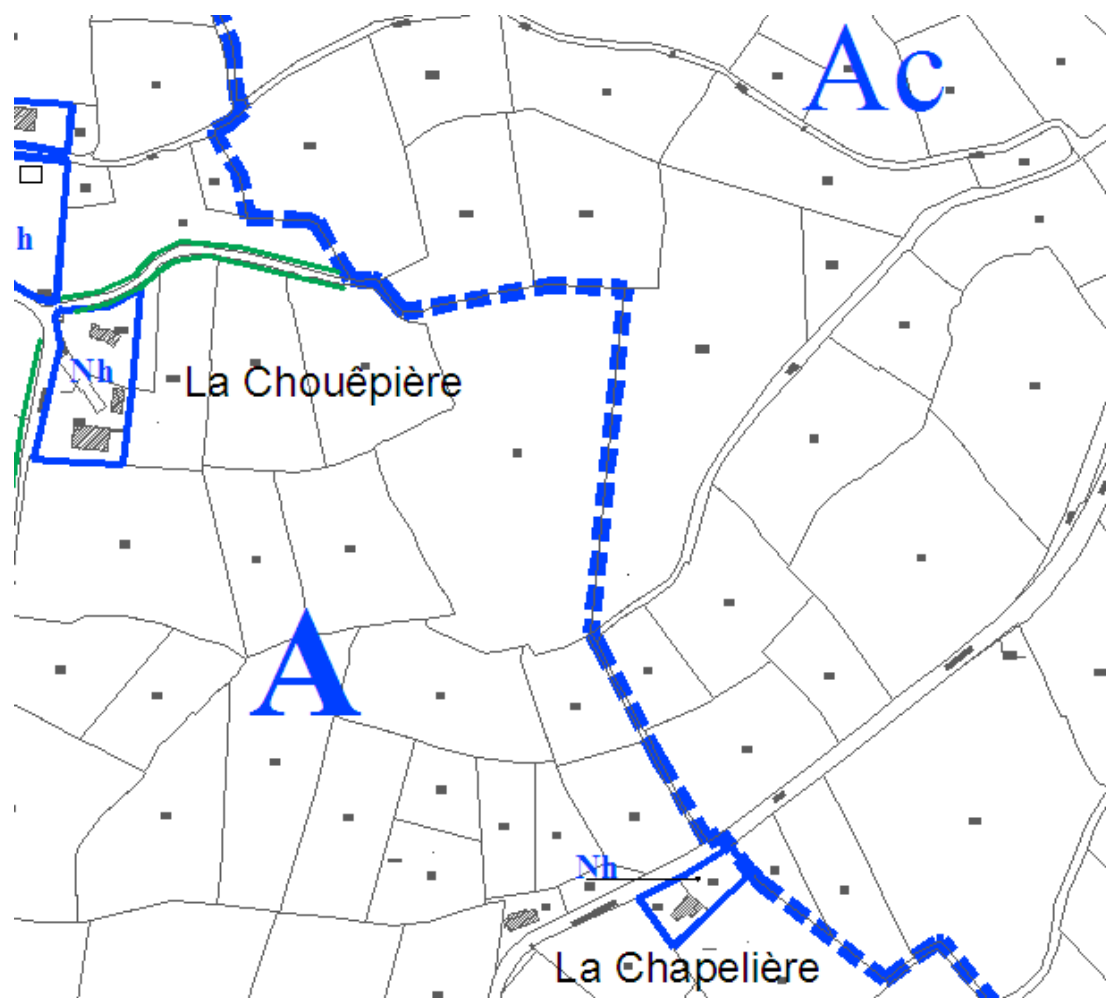


Au regard de son éloignement des secteurs d'habitat, de son encaissement et de la trame bocagère à ses abords, la nouvelle aire de stockage n'est pas visible depuis les habitations riveraines ou les voies de communication.

En revanche, la société la Sablière des Landes a prévu la plantation d'une haie d'essence bocagère en lisère de l'aire de stockage en compensation de la haie supprimée.

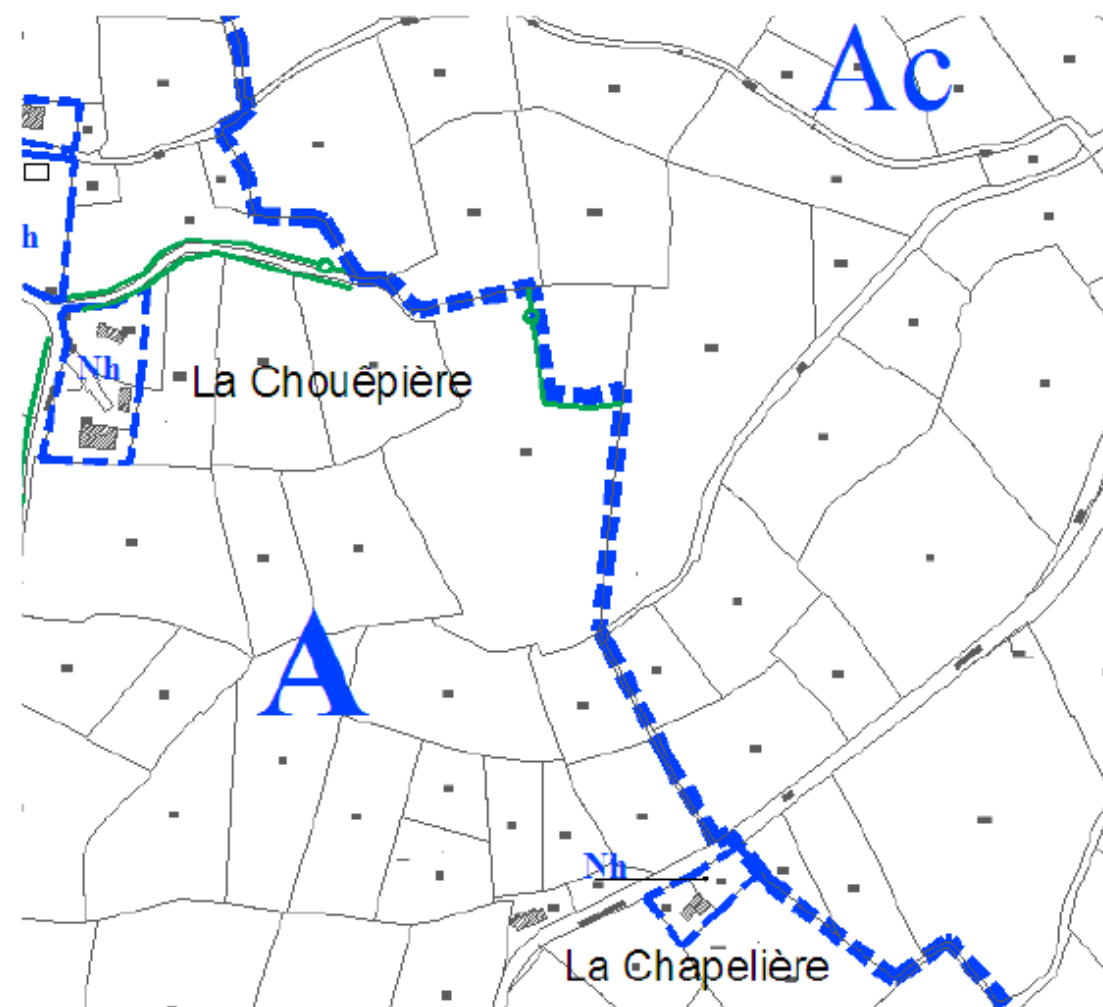
IV. Le projet d'évolution du plan de zonage et évolution des surfaces

Avant modification



La zone Ac du PLU correspond à un « Secteur réservé à l'exploitation du sous-sol (sablière, carrière) ». Sa délimitation s'appuie sur l'emprise existante de la Sablière de la Lande et sur son projet d'extension aujourd'hui à l'étude (étude d'impact réalisée).

Après modification



Le zonage Ac est légèrement agrandi d'environ 4 000 m² pour intégrer un terrain de stockage à l'air libre de sables jaunes (cf. chapitres 1 et 2 précédents).

Le plan de zonage est également modifié pour faire apparaître la haie bocage qui doit être plantée autour de l'aire de stockage au titre de la loi paysage (L 123-1-5 7ème du code de l'Urbanisme).

La superficie de la zone A est diminuée d'environ 0,40 ha au profit de la zone Ac dans le cadre de la présente révision accélérée n°1.

V. Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente révision accélérée ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune et les choix opérés aux orientations du PADD.

La réalisation du site de stockage (que vient régulariser la présente procédure), a toutefois pu entraîner une modification des lieux et du contexte environnemental.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles

La réalisation du site de stockage a entraîné une modification de l'occupation des sols avec une imperméabilisation supplémentaire liée à la plateforme béton sur laquelle sèchent les sables. En revanche, les eaux sont récupérées par des fossés et dirigées par une conduite dans le bassin de rétention existant.

2) Incidences sur le trafic, sur l'air et sur le climat

Le sable blanc est acheminé par un système de convoyage sur tapis vers le site de stockage localisé à proximité immédiate de l'unité de séchage. Cette organisation, en privilégiant un traitement sur place, permet de supprimer le transport routier par véhicules lourds des sables mouillés (au tonnage volumineux car gonflés par l'eau) comme c'était le cas auparavant.

3) Incidences sur les milieux naturels

La réalisation du site de stockage a entraîné une modification du linéaire de haies.

Aussi le maillage bocager est dense sur ce secteur de la commune.

La plantation d'une haie d'essences locales en lisière de l'aire de stockage en compensation du linéaire de haie supprimée permettra de maintenir le linéaire de haies.

4) Appréciation paysagère et des ambiances

L'aire de stockage n'a pas d'incidence notable sur le paysage puisqu'elle n'est pas perceptible depuis les habitations riveraines ou voies de communication.

En revanche la lisière de l'aire de stockage fera l'objet de plantation de haies bocagères afin de compenser la haie supprimée dans le cadre de l'aménagement et de bien structurer l'ensemble de la lisière du site de la sablière.

5) Impact économique du plan, impact social

La localisation du site de stockage des sables blancs à proximité immédiate du lieu de traitement de séchage des sables revêt un intérêt économique car il permet de concentrer les installations et équipements pour favoriser des circuits courts et améliorer ainsi la productivité.

6) Incidences sur l'agriculture et sur la consommation d'espace

La modification du zonage envisagée vient régulariser une situation existante. Au regard de sa faible superficie, environ 4000 m², cette régularisation n'entraîne pas d'incidence majeure sur l'exploitation agricole qui loue le terrain à la Sablière de la Lande.

7) Impact sur la ressource énergétique

Le projet en limitant les flux de camions permet de limiter les consommations de gasoil. Aussi, le stockage de sable à l'air libre permet un premier séchage naturel, et entraîne une réduction de la consommation de gaz (utilisée pour les fours de séchage).

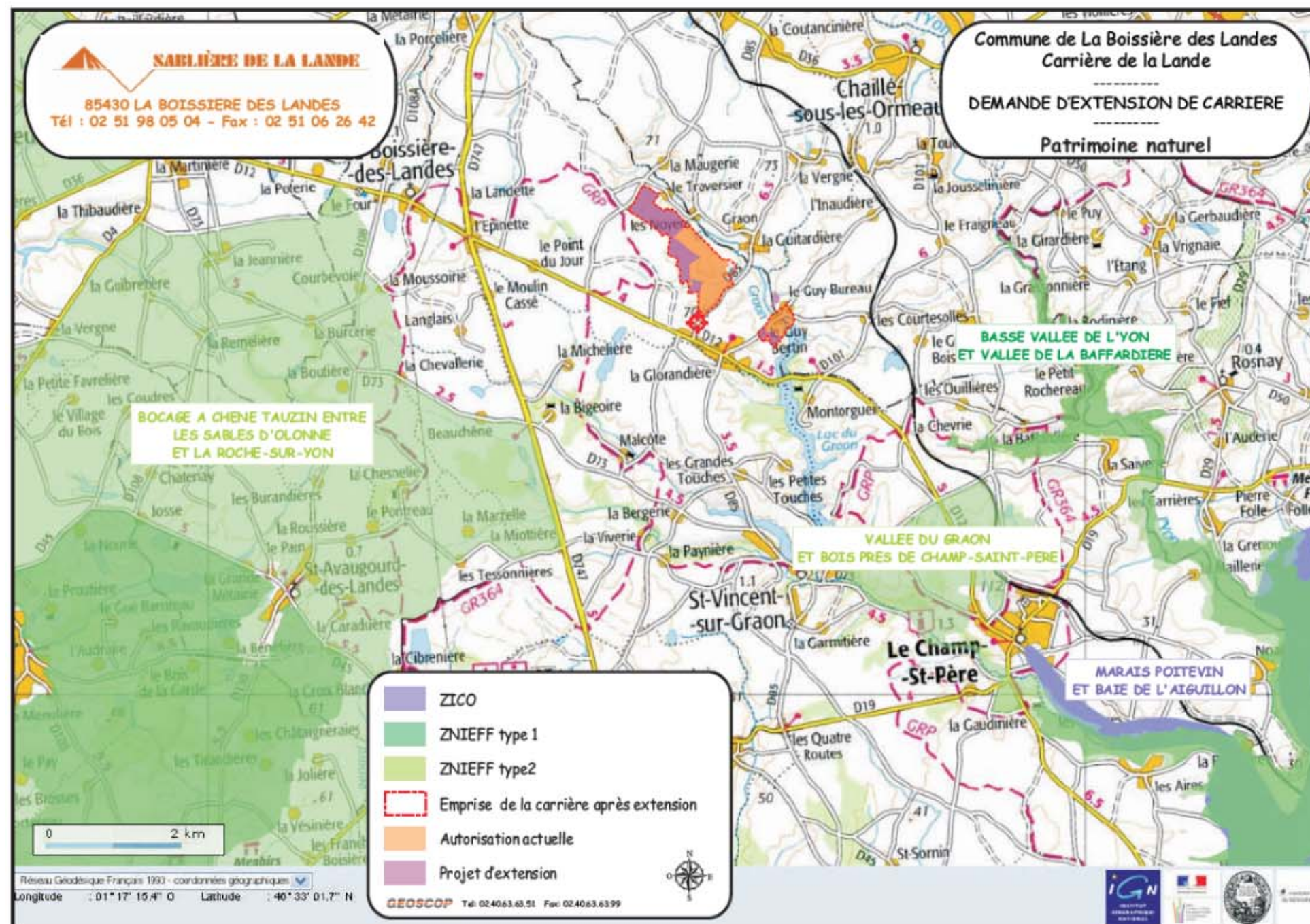
8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

Le projet de modification du zonage A en zone Ac n'entraînera pas de modification substantielle de l'état initial.

ANNEXES

Annexe 1 : Carte générale du « Patrimoine Naturel » réalisée dans le cadre de l'étude d'impact

Annexe 1 : Carte générale du « Patrimoine Naturel »



Source documentaire : Etude d'impact réalisée par la société Géoscop en 2012.

Chapitre 5 :

Modifications apportées par la révision accélérée n° 2 du P.L.U. (novembre 2017)

Sommaire

Préambule.....	33
1) Présentation générale du secteur du projet d'extension du secteur 1AU2	35
2) Présentation du secteur d'étude : contexte paysager et naturel, zones humides.....	37
3) La modification du P.L.U. : zonage, règlement et évolution des surfaces.....	39
4) Le complément des orientations d'aménagement et de programmation.....	40
5) Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement.....	41
ANNEXES.....	42

Préambule

La commune a lancé une procédure de révision « accélérée » de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 06 octobre 2016.

Il s'agit de procéder à une légère modification du zonage du secteur 1AU2 localisé à l'entrée Est du bourg, menée conjointement avec la réalisation d'un lotissement autorisé sur ce secteur.

Cet ajustement du zonage s'accompagne également de compléments apportés aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur et au règlement, afin d'encadrer les possibilités d'aménagement de l'extension du secteur 1AU2.

Cette évolution du Plan Local d'Urbanisme revêt un intérêt général car elle a pour objectif de :

- Apporter plus de cohérence à l'aménagement du secteur 1AU2 et notamment au découpage des lots prévus par l'aménageur,
- Assurer un traitement harmonieux de l'interface du lotissement projeté avec le secteur naturel ('coulée verte') à conserver dans le respect des objectifs définis par le P.L.U. en vigueur, et par là même,
- Finaliser le traitement du front urbain perçu à l'entrée Est du bourg, aucune autre extension n'étant possible sur cette façade du bourg compte tenu de la présence de la 'coulée verte' naturelle à préserver.

Cette modification envisagée du périmètre du secteur 1AU2, s'appuie également sur un diagnostic de terrain qui permet de préciser les caractéristiques des sols et plus particulièrement de préciser la délimitation des zones humides sur le secteur et ses abords, en complément du P.L.U. en vigueur.

La présente modification ayant pour effet d'étendre légèrement (sur 1970 m²) le secteur 1AU2 sur une zone naturelle (N), nécessite une révision du P.L.U. en vigueur. Cette légère extension urbaine ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2009, qui prévoyait bien des possibilités d'extensions urbaines sur cette marge du bourg, possibilités restant à être précisées par le zonage.

Le projet de révision du zonage du PLU (changement d'affectation de zone) respectant le P.A.D.D., a par conséquent fait l'objet d'une procédure « accélérée ».

Conformément aux dispositions des articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la commune a organisé une concertation avec le public en mars / avril 2017 : exposition à la mairie des documents graphiques présentant la procédure et le projet de révision accélérée, mise à disposition du public d'un cahier offrant la possibilité de consigner les observations écrites et les suggestions du public, insertion d'un article dans le bulletin communal, invitant les personnes intéressées à venir consulter les documents en mairie, insertion d'un article sur le site internet de la commune reprenant le projet de révision.

Ce projet de révision « accélérée », après avoir été arrêté par le Conseil Municipal, a fait l'objet d'un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (Préfet, Conseil Général, Région, Chambres Consulaires, Communauté de Communes...) et d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) émis le 3 juillet 2017.

Par décision de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) du 14 avril 2017, le projet de révision accélérée du P.L.U. n'a pas été soumis à évaluation environnementale.

1 - Présentation générale du secteur et du projet d'extension du secteur 1AU2

1.1. Localisation du périmètre d'étude et statut au regard du P.L.U. en vigueur

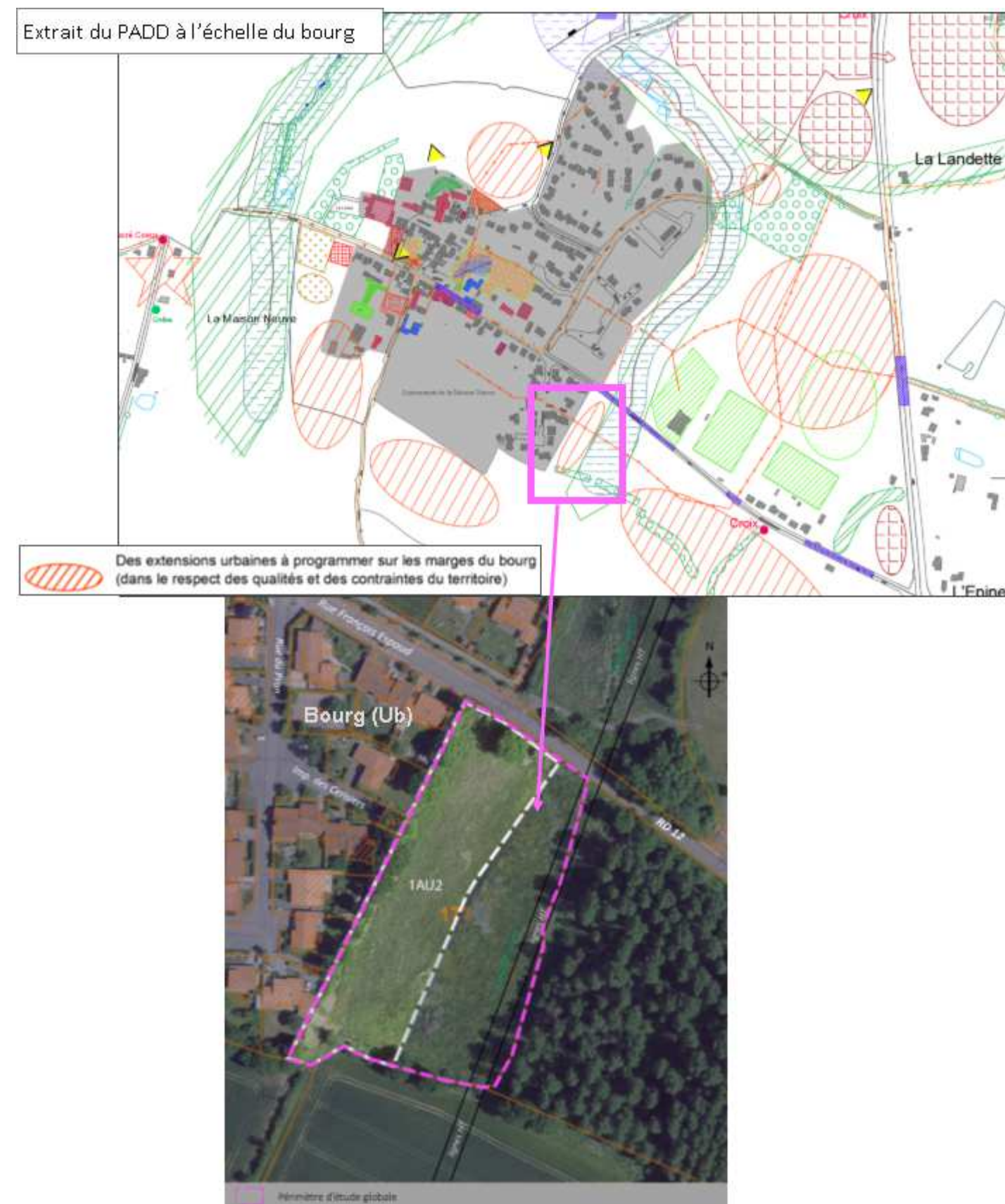
Le secteur d'étude correspond à une parcelle d'environ 1 ha selon le cadastre, localisée à l'entrée Est du bourg de La Boissière-des-Landes, le long de la RD 12 (rue François Espaud).

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) à la fois :

- programme une extension urbaine du bourg sur ce secteur pour satisfaire une partie des besoins en logements,
- préserve le vallon 'humide' formant une 'coulée verte', qui épouse la façade orientale du bourg et marque les limites de l'extension urbaine pouvant être envisagée sur ce secteur (cf. extrait de plan ci-contre).

Le zonage et le règlement du P.L.U. en vigueur traduisent ces orientations du PADD par :

- un classement d'une partie (environ 5680 m²) de la parcelle en secteur 1AU2, destinée à une urbanisation future dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble,
- la préservation du restant de la parcelle par un classement en zone naturelle (N), le considérant comme faisant partie prenante de la 'coulée verte' à l'Est du bourg.



1.2. Les problématiques soulevées par le projet de lotissement autorisé sur le secteur dans le respect du PLU en vigueur

Le secteur 1AU2 a fait l'objet d'un projet d'aménagement (parti d'aménager) validé, prévoyant la réalisation de 8 lots, respectant ainsi les dispositions du P.L.U., dont le règlement impose la réalisation d'un nombre minimal de 3 constructions à usage d'habitation.

La conception et réalisation de ce lotissement a toutefois soulevé des interrogations sur :

- la pertinence du découpage de la zone 1AU2, dont la bande aménageable, étroite sur sa partie Sud, pénalise le découpage de lots donc les capacités d'implantation de la construction principale et de ses annexes et la cohérence générale du projet,
- la perception de cette entrée principale du bourg depuis la RD 12, méritant de faire l'objet d'une attention particulière à travers cette opération qui finalise le front urbain en façade Est du bourg sur ce secteur. Elle se trouve confrontée à une double problématique forte, que ce soit à travers :
 - la qualité du traitement de l'interface entre la limite du lotissement et la zone naturelle riveraine,
 - la perception du devenir du restant de la parcelle situé en zone naturelle, aujourd'hui en friche.



2 - Présentation du contexte d'étude : contexte paysager et naturel, délimitation de zones humides

2.1. Contexte paysager et occupation des sols

Le secteur d'étude correspond à une parcelle d'environ 1 ha selon le cadastre, bordant la RD 12 en entrée de bourg, insérée entre la façade Est du bourg actuel et un espace naturel à dominante boisée (peupleraie).

Il est à noter que la partie plutôt basse (à l'Est) de la parcelle étudiée est traversée par des lignes haute tension, par rapport auxquelles une distance minimale de 15 m sera conservée entre le secteur 1AU2 (étendu) et la ligne la plus proche.

Le périmètre d'étude comprend :

- sur sa partie haute, à l'Ouest, le lotissement (en cours de réalisation), marquant l'extension urbaine du bourg, positionné sur un ancien pré (classé en secteur 1AU2 au PLU en vigueur),
- sur sa partie orientale, englobant notamment le projet d'extension du secteur 1AU2, des terrains ayant évolué en friche végétale à strate essentiellement herbacée après un déboisement de la partie basse du site (ancienne peupleraie), évoluant en strate arbustive sous les lignes haute tension.

L'ensemble du secteur appartient à un même propriétaire, sans lien avec l'agriculture. Le terrain en question ne fait l'objet d'aucune valorisation spécifique par l'agriculture, ni même par la sylviculture (professionnelle), les surfaces et la qualité des sols n'étant pas optimales pour l'exploitation agricole.



2.2. Contexte naturel et délimitation de zones humides

La partie faisant l'objet du projet d'extension est composée d'une friche végétale, s'étant formée suite à la suppression d'une ancienne peupleraie qui avait été plantée sur la partie basse du site et la parcelle riveraine à l'Est, compte tenu du caractère des terrains relativement humides, arrosés par un cours d'eau.

Seule la partie du terrain située en limite Est du secteur d'étude, a toujours conservé une strate herbacée à arbustive en raison du passage des lignes haute tension (dans un sens nord-sud).

Cette strate, en partie basse du site comprend notamment des saules et une flore constituée d'espèces caractéristiques de zones humides (cf. espace situé à l'Est du périmètre 1AU2).

cf. photo ci-contre : saules et salicaire en premier plan, sous les lignes HT

Suite au défrichement de l'ancienne peupleraie qui occupait la partie basse du secteur d'étude (identifiée au PLU en vigueur en tant qu'espace boisé à préserver), s'est développée une strate herbacée mais aussi une strate arbustive qui a notamment colonisé la partie nord-est du secteur d'étude (à l'Ouest des lignes haute tension), jusqu'en limite du pré recevant le nouveau lotissement en cours de réalisation (secteur 1AU2 existant).

C'est pourquoi, un diagnostic spécifique du secteur a permis de vérifier et préciser la délimitation des zones humides sur le secteur d'étude (cf. annexe 1 de la présente note de présentation), afin de pouvoir définir les possibilités d'extension du secteur 1AU2 dans le respect des espaces humides présentant un intérêt écologique à paysager.

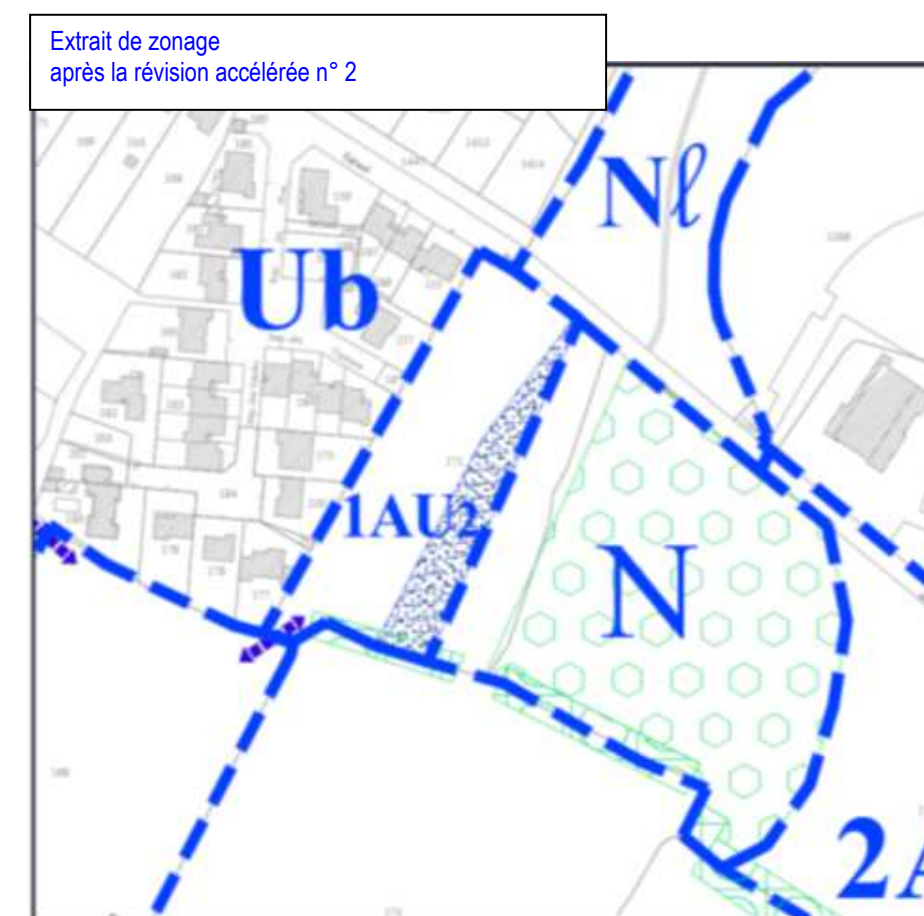
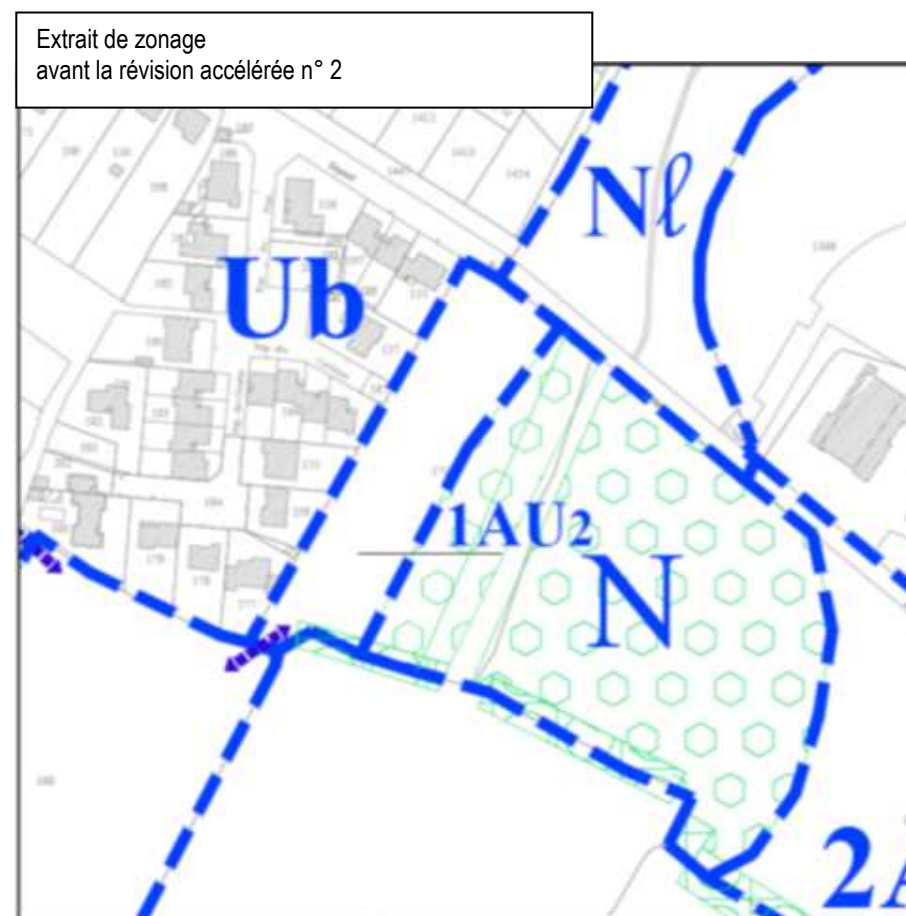


3 - La modification du P.L.U. : zonage, règlement et évolution des surfaces

3.1. Modification du zonage

Elle consiste en :

- une extension du secteur 1AU2, calée à l'Est sur une limite maintenant une distance de 15 m par rapport à la ligne haute tension la plus proche : la surface du secteur 1AU2 est portée de 5680 m² à 7650 m², soit une augmentation de 1970 m²,
- une réduction d'autant de surface de la zone naturelle N riveraine, englobant les lignes haute tension,
- la matérialisation d'une trame spécifique à cette extension du secteur 1AU2, correspondant à la définition d'un espace à constructibilité limitée ne permettant que la réalisation de dépendances (annexes séparées de la construction principale, selon la définition intégrée au règlement en vigueur sur la commune de La Boissière-des-Landes),
- la suppression de l'espace boisé à préserver (au titre de l'ancien article L.123-1-7° du code de l'urbanisme), sur la partie Est de la parcelle, au regard de la suppression du boisement qui existait sur ce terrain et de la volonté de préserver et valoriser la zone humide de ce vallon en l'ouvrant, plutôt qu'en le fermant sous un couvert végétal arboré.



Espace à constructibilité limitée (dépendances seules admises - cf. règlement écrit)

3.2. Modification du règlement

L'article 1 du règlement est complété des dispositions relatives à l'espace à constructibilité limitée définie sur le secteur 1AU2, interdisant toute construction, notamment la construction principale (habitation pour ce secteur) et toute installation, à l'exception des annexes séparées de la construction principale (appelées dépendances dans le règlement en vigueur la commune de La Boissière-des-Landes).

Cette disposition a pour objectif d'exclure des constructions principales en "second rideau" sur le secteur et d'éviter d'implanter des habitations trop proches de la zone naturelle riveraine ('coulée verte'), pour privilégier la perception d'une dominante végétale à l'arrière des habitations, côté 'coulée verte'.

4 - Le complément d'orientations d'aménagement et de programmations relatives au secteur 1AU2

Intégration d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) spécifiques au secteur 1AU2, précisant les orientations existantes

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif de :

- Reprendre les dispositions réglementaires, en affichant le principe d'arrières de parcelles dont l'extension donnant sur la 'coulée verte' naturelle à l'Est, ne peut recevoir que des annexes (dépendances) de l'habitation,
- Affirmer le traitement de l'interface avec la zone naturelle par des clôtures ajourées, afin d'éviter des dispositifs "aveugles" et cloisonnant formellement le nouveau lotissement,
- Assurer la préservation des zones humides riveraines et de la petite partie de zone humide intégrée au périmètre d'extension envisagée du secteur 1AU2,
- Reprendre les composantes d'insertion paysagère et urbaine du lotissement validé, prévoyant la conservation (et le confortement) des arbres et haies arborées existantes ainsi qu'un traitement paysager le long de la RD12.



5 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente révision accélérée ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune et les choix opérés aux orientations du PADD.

L'extension envisagée du secteur 1AU2, à l'Est du bourg, peut entraîner une légère modification des lieux et du contexte environnemental, qui reste néanmoins très contenue au regard :

- de la faible surface de l'extension limitée à 1970 m²,
- des mesures prises pour limiter l'emprise des constructions sur cette surface,
- du diagnostic du site et des dispositions réglementaires adoptées pour préserver le secteur naturel riverain et les zones humides délimitées sur le secteur d'étude.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles

Le projet d'extension du secteur 1AU2 ne permet que la mise en place de dépendances (annexes séparées de la construction principale à usage d'habitation).

Compte tenu de la surface d'extension concernée (1970 m²) bénéficiant à plusieurs lots, l'impact de ces constructions plutôt limitées en emprise au sol (garages, abris de jardin) restera très contenu, tant dans la modification d'occupation des sols que ces constructions représentent, que pour les effets sur le ruissellement et les rejets en eau pluviale.

2) Incidences sur le trafic, sur l'air et sur le climat

En facilitant tout au plus la mise en place de dépendances, le projet d'extension du secteur 1AU2 ne revêt pas d'incidence notable sur le trafic, l'air ou le climat.

3) Incidences sur les milieux naturels

Le projet d'extension du secteur 1AU2 a été défini au regard d'un diagnostic plus précis des composantes naturelles du site et des zones humides.

Les zones humides ainsi délimitées doivent être préservées en étant maintenues en zone naturelle. La petite partie de zone humide délimitée sur les marges du secteur 1AU2 doit être préservée de toute construction (cf. O.A.P.).

Les OAP définies sur le secteur prévoient également la préservation des arbres existants sur les limites du secteur, précisant en ce sens les orientations initiales en faveur de la préservation du cadre de vie et des espaces naturels.

4) Appréciation paysagère et des ambiances

La légère extension du secteur 1AU2 a pour objectif de faciliter l'implantation de dépendances de manière plus harmonieuse par rapport à l'environnement naturel riverain. La rectification de tracé de la limite Est du secteur 1AU2 devrait favoriser une mise en place de dépendances plutôt en fond de parcelles, permettant de gagner en harmonie et cohérence urbaine et paysagère, telle qu'elle peut être perçue depuis la RD 12, marquant la principale entrée de bourg.

Cette harmonie de traitement paysager est aussi recherchée par le règlement des clôtures et par les OAP définies sur le secteur, demandant un traitement paysager à dominante végétale sur les marges du site, notamment vers les secteurs naturels riverains et vers la RD12.

5) Impact économique du plan, impact social

Projet sans impact notable.

6) Incidences sur l'agriculture et sur la consommation d'espace

Au regard de sa faible superficie, environ 1970 m², cette extension n'entraîne pas d'incidence majeure sur l'agriculture, d'autant que le secteur d'étude ne fait pas l'objet d'exploitation agricole.

7) Impact sur la ressource énergétique

Projet sans impact notable.

8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

Projet sans impact notable.

ANNEXES

Annexe 1 : Délimitation de zones humides sur le secteur d'étude

Annexe 1 : Délimitation de zones humides sur le secteur d'étude



Source documentaire : A+B Urbanisme & Environnement - Etude de délimitation de zones humides sur le secteur d'étude

Chapitre 6 :

Modifications apportées par la modification n° 3 du P.L.U. (mars 2021)

SOMMAIRE

Préambule : pourquoi une modification n°3 du PLU ?	47
I. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) DU P.L.U. ET SES JUSTIFICATIONS: REDUCTION DES MARGES DE REcul INCONSTRUCTIBLE SUR LES SECTEURS Ue, 1AUeA, 1AUeB	50
1.1 Présentation de la modification du zonage du PLU	
1.2 Justification de la modification des marges de reculs graphiques définies sur les secteurs Ue, 1AUeA, 1AUeB	
II. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT DU P.L.U.	59
2.1 Mettre en cohérence le règlement à l'article 6 des zones Ue et 1AUe concernées par la réduction des marges de recul graphiques	
2.2 Assouplir la règle de hauteur maximale des constructions à usage d'activité dans les zones 1AUe	
2.3 Eviter de trop contraindre les constructions et les activités dans leur fonctionnement sur leur unité foncière	
2.4 Garantir la nécessité de maintenir des surfaces non imperméabilisées au sein des secteurs 1AUe	
2.5 Réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément devant être conservés en secteur 1AU	
III. MODIFICATIONS DE L'ANNEXE 7 DU P.L.U. RELATIVE AU PROJET URBAIN	73
IV. MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.	75

V. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION N°3

76

- 5.1 Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification n°3
- 5.2 Justification des choix retenus
- 5.3 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte
- 5.4 Analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement (évaluation des incidences et mesures dans une démarche ERC)
- 5.5 Conséquences éventuelles de la modification du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000
- 5.6 Indicateurs de suivi
- 5.7 Résumé non technique

Annexes

108

Préambule : pourquoi une modification n° 3 du P.L.U. ?

1. Objet de la modification n° 3 du PLU

Monsieur le Maire a engagé le 23 juin 2020 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de La Boissière-des-Landes, PLU initialement approuvé le 02 mars 2009. Cette modification – la troisième - du Plan Local d'Urbanisme, est destinée à en ajuster le règlement et le zonage au regard notamment des enjeux de densification urbaine et de modération de consommation d'espace devenus particulièrement prégnants.

La modification du P.L.U. est en ce sens, rendue nécessaire en vue de :

1. réduire les marges de reculs inconstructibles par rapport à la RD 747 et par rapport à la RD 12, au sein des secteurs d'activités économiques urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, de manière à :
 - ajuster ces marges de reculs au sein de ces zones d'activités économiques, en cohérence les unes par rapport aux autres,
 - optimiser l'utilisation des sols destinée au développement des activités économiques,
 - ajuster les marges de recul par rapport à la RD 747 et la RD 12 tout en préservant les objectifs de sécurité et de qualité paysagère aux abords de ces voies et tout en veillant à favoriser l'insertion réussie des activités économiques dans l'environnement.
2. assouplir certaines dispositions du règlement des zones à vocation d'activités économiques (Ue, 1AUe) pouvant s'avérer complexes ou préjudiciables pour l'implantation, le développement ou le fonctionnement des activités. Il s'agit notamment de :
 - assouplir la limitation de la hauteur de constructions,
 - supprimer l'obligation de ne pas rendre visible depuis les voies publiques les dépôts de matériels ou de matériaux,
 - supprimer l'obligation de conserver au moins une percée visuelle entre la RD 747 et le clocher de l'église,
 - supprimer l'obligation de recul par rapport aux routes départementales pour l'implantation des clôtures,
 - admettre la réalisation d'aires de stationnement dans les marges de recul définies par rapport aux voies.

La modification veille cependant à s'assurer du maintien des objectifs de bonne intégration paysagère des activités et de mise en valeur des effets 'vitrines', ainsi qu'à limiter les excès d'imperméabilisation.

3. réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément à réserver au sein d'opérations d'aménagement en secteur 1AU, afin de faciliter la conception de quartier d'habitat permettant une production de logements dans des objectifs de densification urbaine et de qualité urbanistique, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Ouest Vendéen en vigueur.

2. Justifications de la modification n° 3 du PLU

Les deux premiers points de la modification envisagée du PLU sont soutenus et sollicités par la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral, ayant compétence dans le développement économique et gérant plus spécifiquement la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités : sur la commune de la Boissière-des-Landes, la Communauté de Communes y gère notamment la zone d'activités des Acacias développée de part et d'autre de la RD 747 au Nord-Est du bourg et plus au Sud, la zone d'activités dite de "L'Epinette" car située à proximité du giratoire de l'Epinette (à l'intersection RD 747 et RD12). Des demandes d'extension d'entreprises sont notamment sollicitées sur la ZA des Acacias, pour lesquelles les règles actuelles du PLU peuvent s'avérer contraignantes voire impossibles.

A l'instar des dispositions ayant été prévues lors de la modification n° 2 du P.L.U. pour ouvrir à l'urbanisation le secteur d'activités des Acacias 3, à l'Est de la RD 747 (au lieu-dit "La Landette"), cette troisième modification du P.L.U. de La Boissière-des-Landes permettra ainsi de :

- rendre plus cohérents et harmoniser les règlements entre chacun des secteurs d'activités constitutifs de la zone d'activités économiques de rayonnement départemental définie par le SCoT sur le territoire de La Boissière-des-Landes,
- mettre notamment en cohérence les règles de recul à respecter par rapport à la RD747 d'une zone d'activités à l'autre, au regard des prescriptions prévues sur le secteur 1AUec de "La Landette" (ZA des Acacias 2), prenant en compte la suppression du classement en tant que voie à grande circulation de la RD 747,
- prendre ainsi en considération les objectifs et orientations du SCoT approuvé en 2019, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, visant à l'optimisation de l'usage de sols à travers la densification urbaine - en réduisant les marges de recul inconstructibles et en réduisant les limites à la valorisation des sols destinés aux activités – et favorisant ainsi la limitation de la consommation d'espace agricole ou naturel, en cohérence avec les Grenelles 1 et 2 de l'environnement, la loi ALUR et la loi ELAN ayant été promulguées depuis l'approbation initiale du PLU de La Boissière-des-Landes en mars 2009.

Le troisième point de la modification, vise à réduire la part d'espaces communs ou collectifs, devant être conservés au sein des nouveaux quartiers d'habitat pouvant être réalisés sur des secteurs 1AU, prenant en considération :

- les objectifs de densification urbaine à atteindre en compatibilité avec les orientations du SCoT en vigueur (objectif de densité de 17 logements / ha), invitant à réduire les espaces collectifs au bénéfice des espaces privatifs afin d'éviter de trop limiter les surfaces parcellaires pour leurs habitants,
- les espaces collectifs et les éléments de "trame verte" déjà existants au sein ou à proximité immédiate du bourg de La Boissière-des-Landes, dont la "coulée verte",
- les objectifs d'économie à réaliser pour la collectivité et l'ensemble des habitants, les espaces collectifs représentant une charge d'entretien et des coûts.

Ces différents points, objet de la modification n° 3 du PLU, s'inscrivent bien dans une procédure de modification au titre de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, puisque la modification envisagée du PLU n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, 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'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de neuf ans suivant sa date de création.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Au titre de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

La présente notice a pour objet de :

- exposer les modifications règlement graphique (zonage) proposées, visant à une réduction des marges de recul inconstructibles sur les secteurs Ue, 1AUea et 1AUeb des zones d'activités concernées ;
- ajuster au besoin le règlement écrit pour :
 - . prendre en compte la réduction des marges de recul modifiées en secteurs Ue, 1AUea et 1AUeb,
 - . assouplir certaines dispositions en secteurs Ue et 1AUe,
 - . renforcer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales en secteurs 1AUe, par la mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation maximal,
 - . revoir les dispositions de l'article 1AU13, au règlement écrit du PLU, afin de réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément devant être conservés, en secteur 1AU ;
- adapter en conséquence les dispositions prévues au projet urbain annexé au PLU (cf. annexe 7) pour prendre en compte les modifications apportées sur les marges de recul pour les secteurs d'activités concernés ;
- indiquer la modification et le complément apportés au rapport de présentation du P.L.U. liés à la présente modification n° 3,
- appréhender et préciser les incidences sur l'environnement qu'est susceptible de générer la présente modification du PLU (dans le cadre d'une évaluation environnementale complète).

I. Modifications du règlement graphique (zonage) du P.L.U. et ses justifications: réduction des marges de recul inconstructible sur les secteurs Ue, 1AUea, 1AUeb

1. Présentation de la modification du zonage du P.L.U.

La modification du règlement graphique (zonage) a pour objectif de :

- **réduire les marges de recul inconstructibles définies par rapport à l'axe de la RD 747 et par rapport à la RD 12**, au sein des secteurs d'activités ouverts à l'urbanisation, classés en secteurs Ue, 1AUea et 1AUeb, en cohérence avec celles définies sur le secteur 1AUec de La Landette (ZA des Acacias 3).

La modification apportée au P.L.U. a pour effet de réduire les marges de recul inconstructibles définies par rapport à la RD 747 et par rapport à la RD 12 au sein des secteurs concernés, en redéfinissant une marge de recul correspondant à :

- 5 m de la limite d'emprise publique de la voie (marge de recul prenant aussi en compte les parcelles privatives entrant dans le domaine public car appartenant à une collectivité publique : dans ce cas, le recul est donc légèrement supérieur à 5 m de la limite d'emprise existante de la RD 747),
- 10 m de la limite d'emprise publique à hauteur de l'intersection avec la voie communale reliant la RD747 au centre-bourg (recul prenant aussi en compte les parcelles privatives entrant dans le domaine public car appartenant à une collectivité publique : dans ce cas, le recul peut donc être légèrement supérieur à 10 m de la limite d'emprise existante de la RD 747).

La définition d'une marge de recul légèrement supérieure à hauteur de l'intersection de la RD 747 avec la voie communale, à l'instar de celle définie à hauteur de l'intersection de la RD 747 avec la RD12, est destinée à garantir la réalisation d'un ouvrage de sécurisation des flux (éventuel giratoire envisagé) comme cela est réalisé pour le giratoire de l'Epinette et/ou le cas échéant un traitement qualitatif (notamment paysager) de cette entrée principale de zone d'activités mais aussi d'accès au centre-bourg de La Boissière-des-Landes.

En conséquence, les règles écrites du P.L.U. doivent être mises en cohérence avec les marges de recul indiquées sur le zonage du PLU sur les zones concernées (cf. II. modification du règlement écrit).

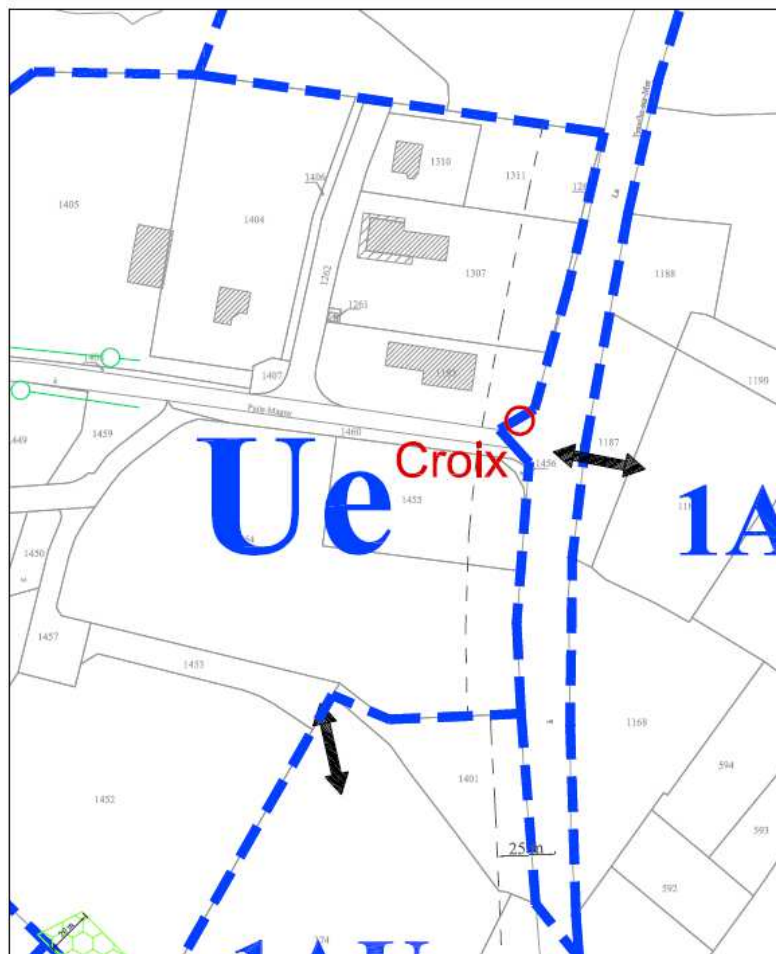
Les planches jointes en pages suivantes illustrent cette modification apportée au zonage du P.L.U.

Modification du zonage :

ajustement des marges de recul inconstructibles par rapport à la RD 747, au sein du secteur Ue de la ZA des Acacias (illustration)

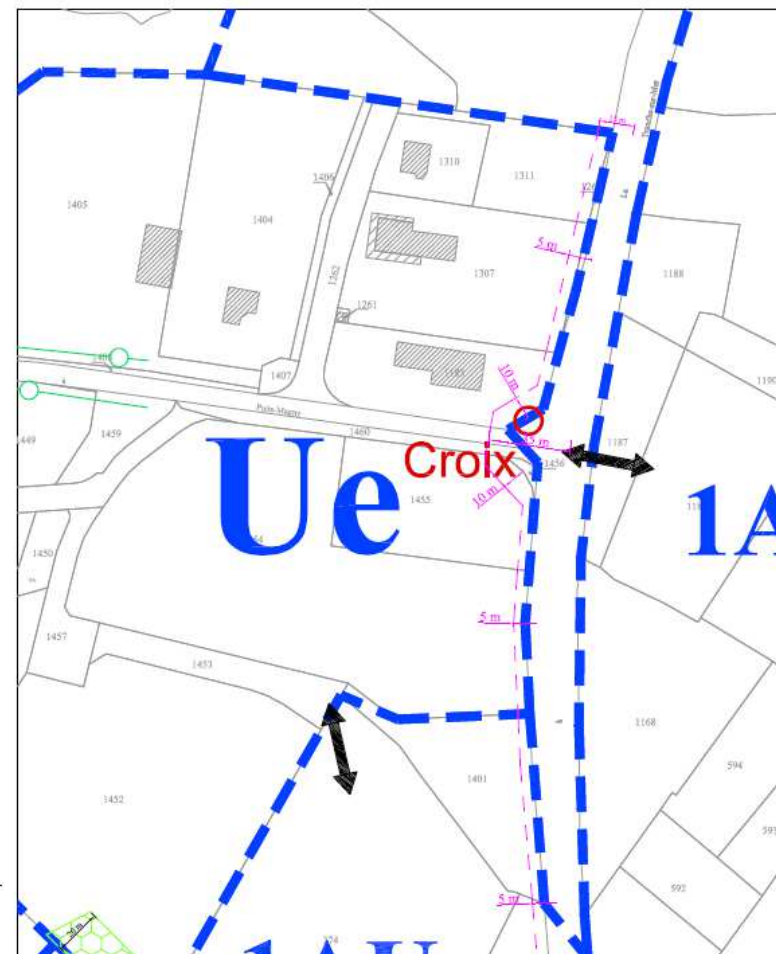
Extrait du zonage du PLU

AVANT MODIFICATION



Extrait du zonage du PLU

APRES MODIFICATION

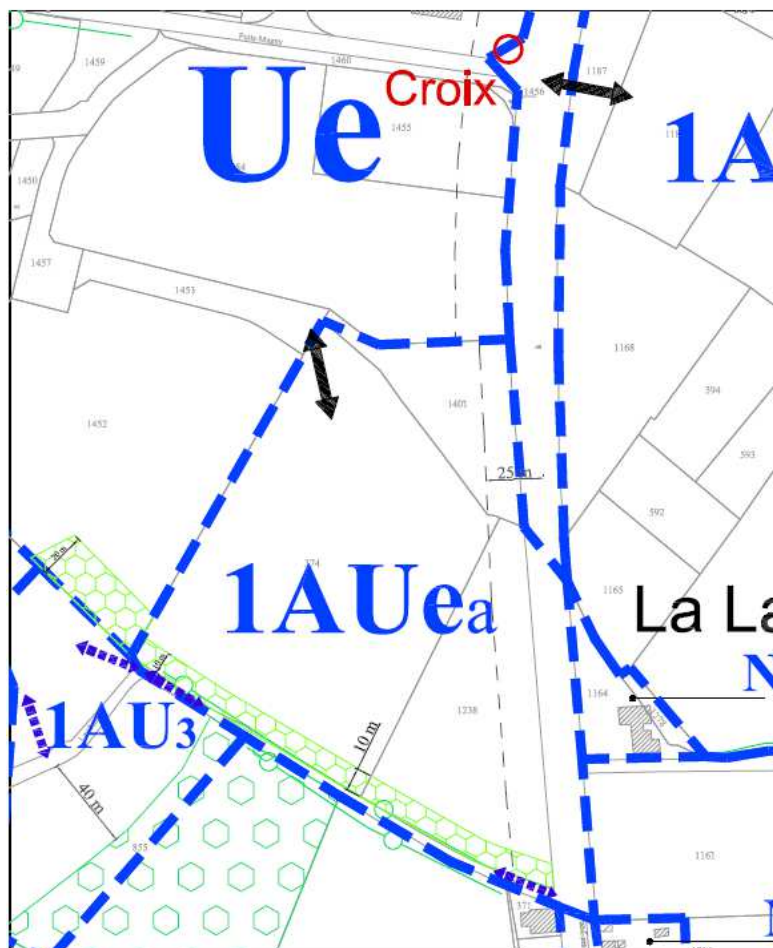


Modification du zonage :

ajustement des marges de recul inconstructibles par rapport à la RD 747, au sein du secteur 1AUea de la ZA des Acacias (illustration)

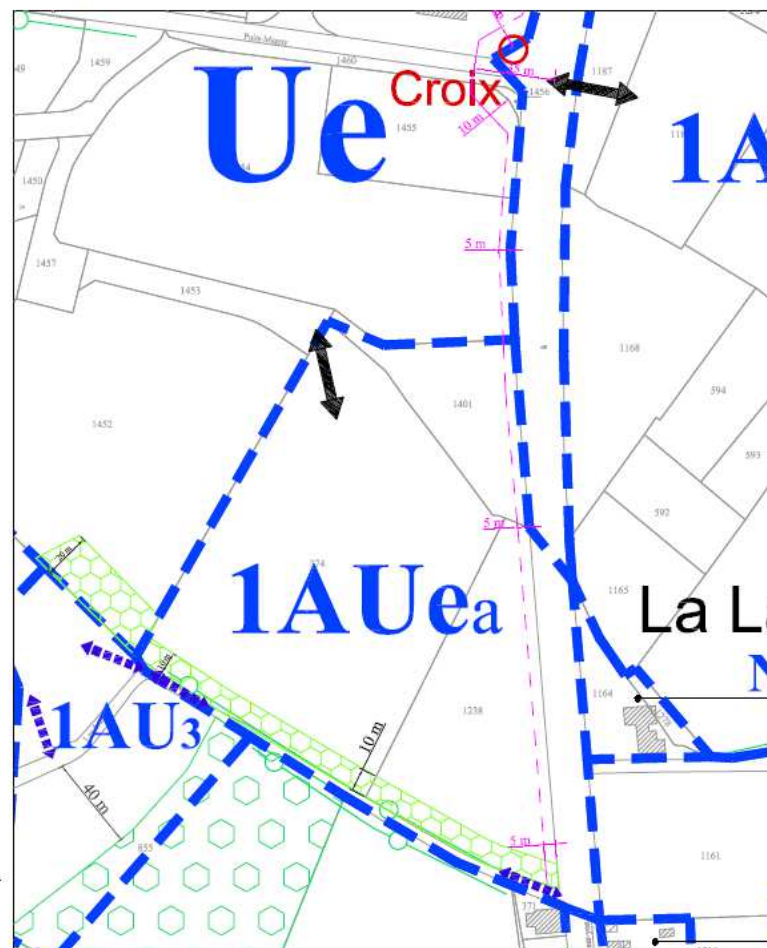
Extrait du zonage du PLU

AVANT MODIFICATION



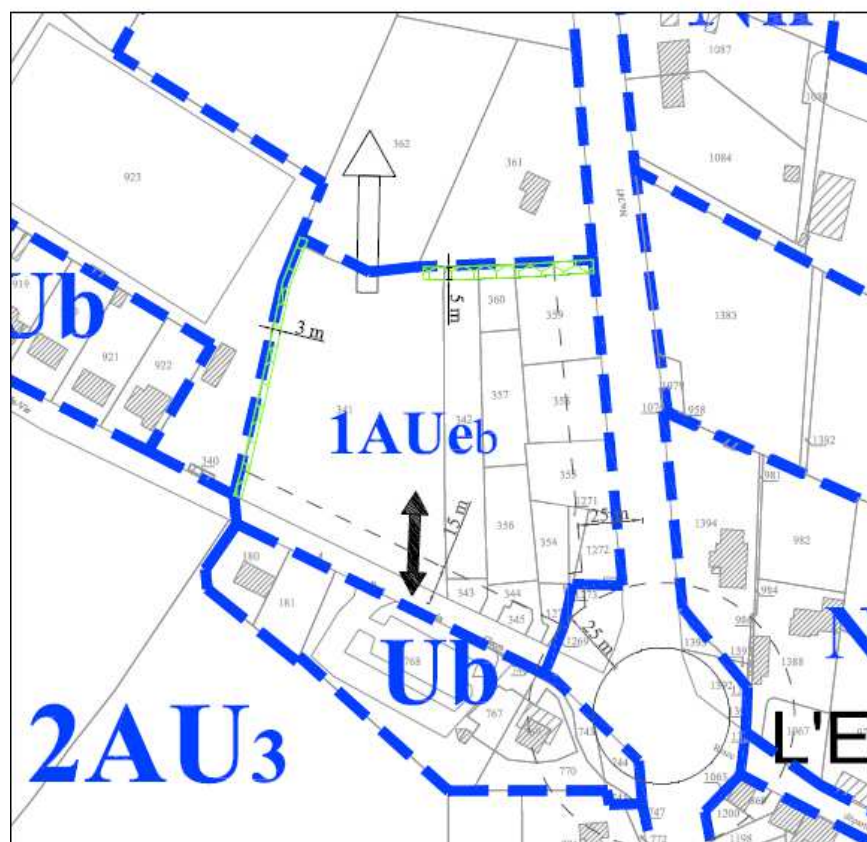
Extrait du zonage du PLU

APRES MODIFICATION

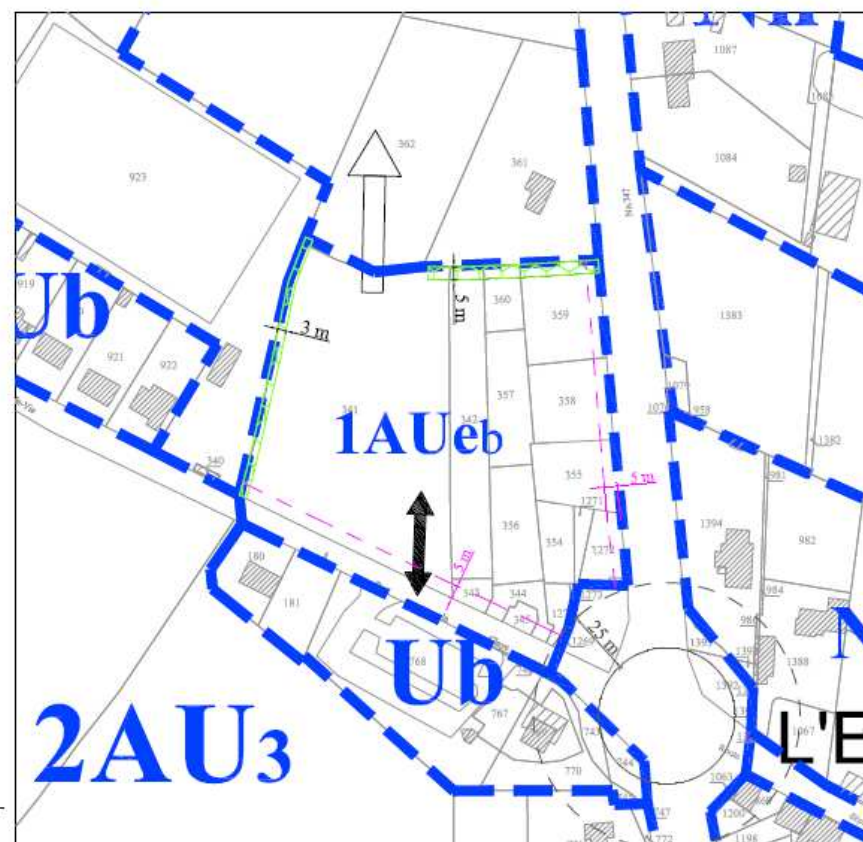


Modification du zonage :**ajustement des marges de recul inconstructibles par rapport à la RD 747 et la RD12, au sein du secteur 1AUeb de la ZA de l'Epinette (illustration)**

Extrait du zonage du PLU

AVANT MODIFICATION

Extrait du zonage du PLU

APRES MODIFICATION

2. Justification de la modification des marges de reculs graphiques définies sur les secteurs Ue, 1AUea, 1AUeb

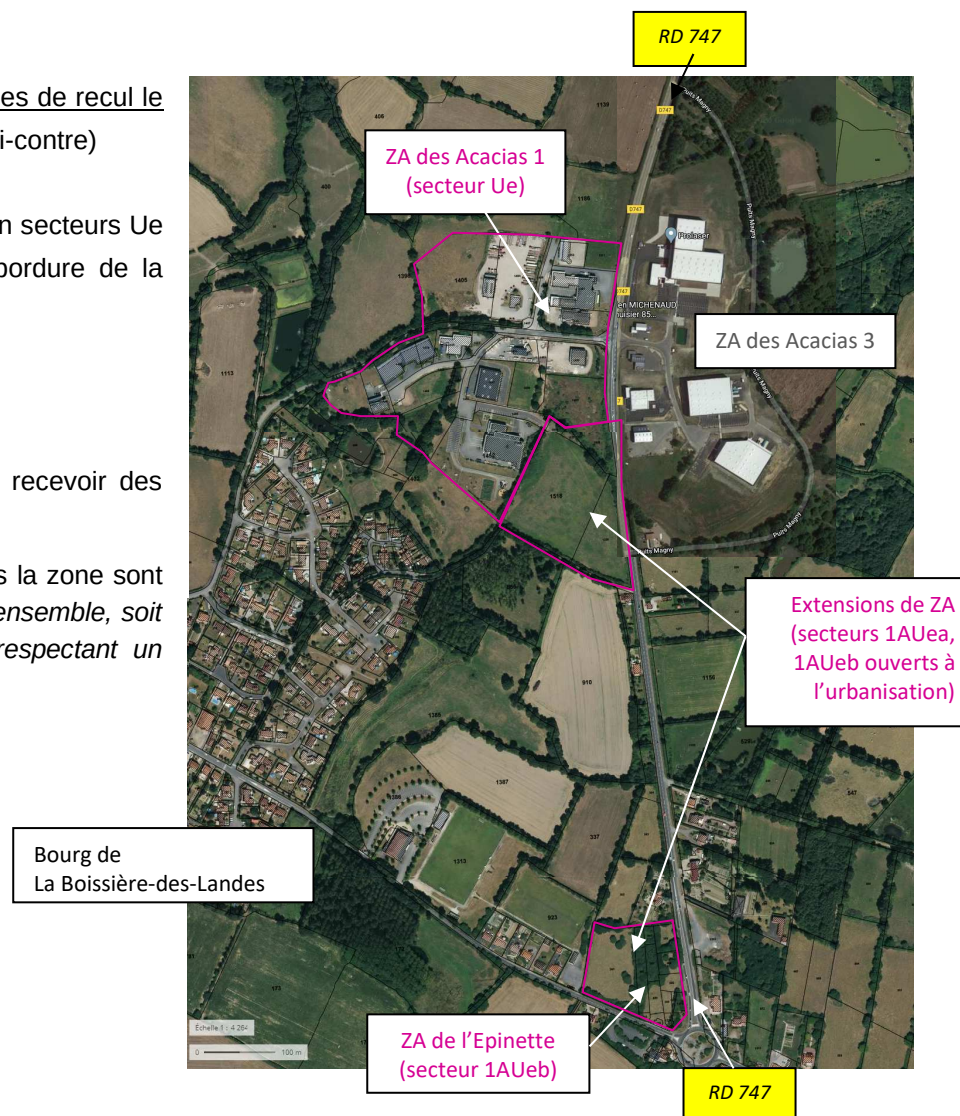
Localisation des secteurs d'activités visés par le projet de modification des marges de recul le long de la RD 747 (cf. périmètres délimités en couleur magenta sur l'illustration ci-contre)

Ces secteurs à vocation d'activités économiques, classés au P.L.U. en vigueur en secteurs Ue et 1AUea (ZA des Acacias) et 1AUeb (ZA de l'EpINETTE), sont localisés en bordure de la RD 747 (axe la Roche-sur-Yon – La Tranche-sur-mer) :

- . au Nord-Est de l'agglomération de La Boissière-des-Landes,
- . à l'Est du bourg pour le secteur 1AUeb.

Ces secteurs d'activités sont déjà ouverts à l'urbanisation pour développer et recevoir des activités économiques.

En secteurs 1AUea et 1AUeb, les constructions à usage d'activités admises dans la zone sont autorisées *soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, respectant un aménagement cohérent de la zone.*

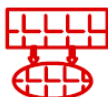


Des secteurs d'activités économiques définis en cohérence avec le PADD du PLU approuvé en 2009

Cf. extrait cartographique du PADD ci-contre et légende ci-après

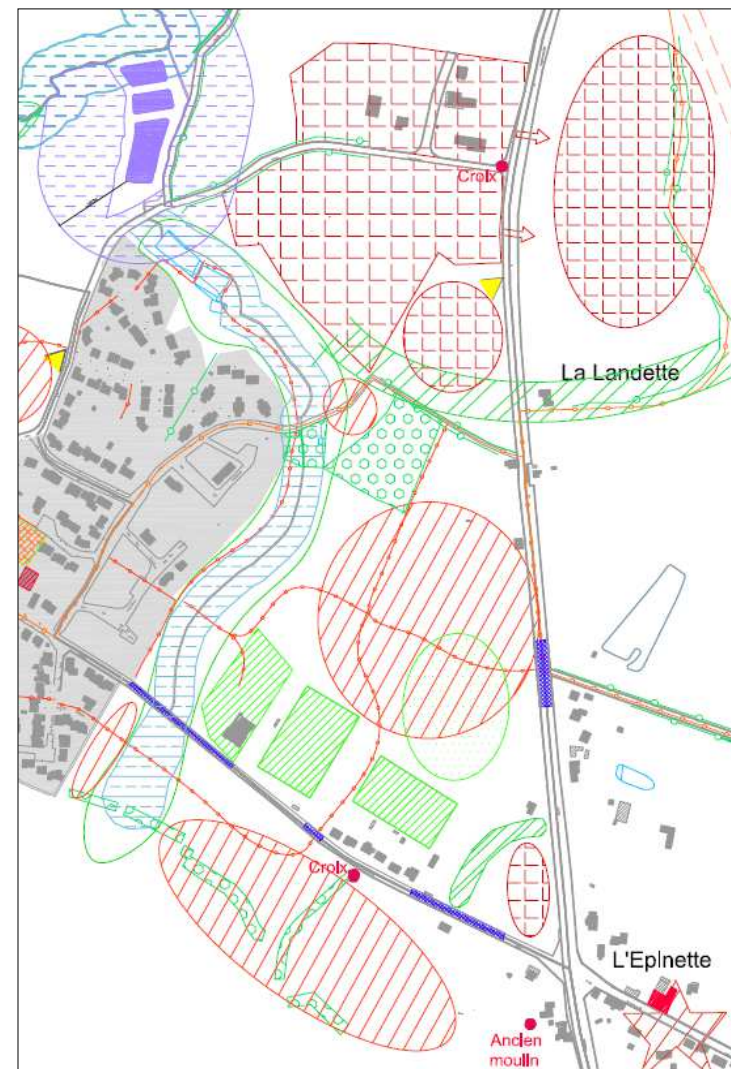
II. Favoriser et assurer l'accueil des activités économiques

Permettre l'accueil d'activités



Secteur d'activités existant

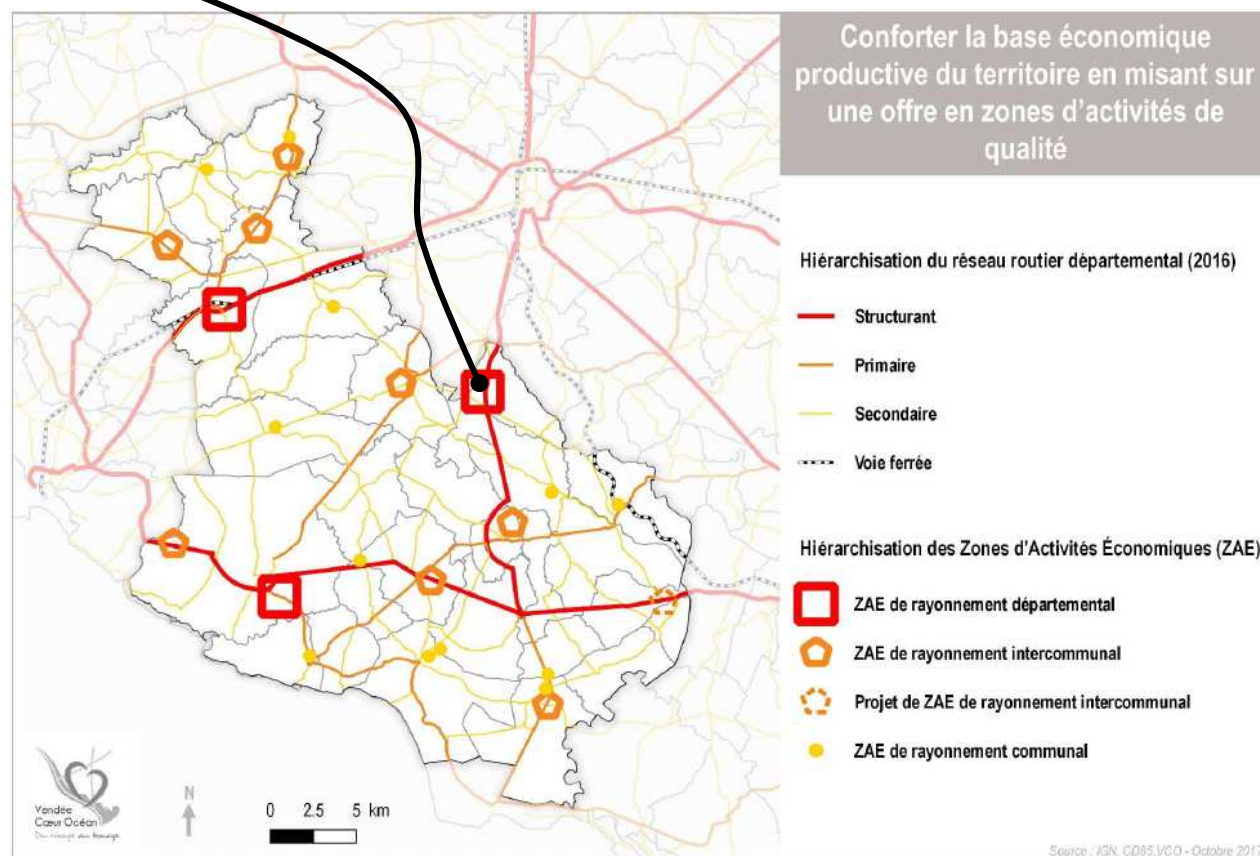
Permettre l'extension ou la création du parc d'activités



Des secteurs d'activités constitutifs de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de rayonnement départemental définie par le SCoT Sud-Ouest Vendéen :
la ZA des Acacias

es secteurs d'activités sont inscrits dans le SCoT. Ils sont réunis dans un projet global de zone d'activité dite ZA des Acacias, identifiée en tant que **ZAE de rayonnement départemental** par le SCoT en vigueur.

Cette ZA des Acacias comprend la ZA des Acacias 1 (secteur Ue, 1AUea), la ZA des Acacias 3 (ex ZA de la Landette à l'Est de la RD 747) et la ZA des Acacias 3 (ex ZA de l'Épinette) située au Sud.



Motivations et justification de la réduction envisagée des marges de recul par rapport à la RD 747 sur les secteurs Ue, 1AUea, 2AUeb et par rapport à la RD 12 sur le secteur 1AUeb

Le projet de réduction des marges de recul exposé au 1. du présent chapitre 1, est soutenu par la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral ayant compétence dans le domaine économique. La Communauté de Communes souhaite affirmer et renforcer le potentiel de développement de cette zone d'activités en cohérence avec son statut de zone d'activités de rayonnement départemental défini par le SCoT Sud-Ouest-Vendéen.

Ce projet de modification du PLU offre ainsi l'opportunité de conférer plus de capacités de développement en surface des entreprises déjà installées ou devant s'implanter sur les secteurs d'activités concernés. Il permet notamment de garantir la réalisation de projets d'extension que sollicite d'ores et déjà une des entreprises localisées en secteur Ue de la zone des Acacias, projet aujourd'hui fortement contraint et remis en cause par la marge de recul de 35 m définie au PLU en vigueur.

Cette réduction de la marge de recul favorise ainsi une optimisation de l'utilisation des sols intégrés au périmètre des secteurs d'activités déjà ouverts à l'urbanisation, en cohérence avec les principes d'aménagement et de définition des marges de recul qui prévalent sur le secteur 1AUec des Acacias 3 ("Les Landettes") de génération plus récente. Elle est aussi adaptée, aux intersections de la RD 747 avec les voies (voie communale et RD12) menant au centre-bourg de La Boissière-des-Landes, pour garantir le traitement paysager, fonctionnel et de sécurité de ces intersections. En particulier, les marges de recul définies par rapport à la RD747, à hauteur de la voie d'accès communale au centre-bourg de La Boissière-des-Landes, marquant l'entrée principale aux secteurs de la zone d'activités des Acacias, ont pour objectif de garantir s'il y a lieu, la possibilité de réalisation d'ouvrage de sécurisation des flux (type giratoire) et de traitement qualitatif de cette entrée.

La présente modification du PLU, favorable à la densification des activités, permet d'accroître le foncier disponible pour les activités économiques, tandis que ces capacités foncières s'avèrent relativement limitées sur la ZAE de Rayonnement départemental de La Boissière-des-Landes mais aussi plutôt mesurées à l'échelle de la Communauté de communes (cf. annexe 1 de la présente note exposant les zones d'activités de la Communauté de Communes et les capacités foncières disponibles à ce jour).

Cette modification du PLU s'inscrit pleinement dans les orientations générales du développement de la commune, fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) et en compatibilité avec les orientations du SCoT Sud-Ouest-Vendéen avec lesquelles le PLU de La Boissière-des-Landes se doit d'être compatible.

Elle poursuit globalement les mêmes objectifs évoqués par le rapport de présentation du P.L.U. (page 66) qui justifient le développement de la zone d'activités des Acacias (sur le secteur de "la Landette") :

- ✓ *renforcer ce pôle d'activités d'intérêt et de logique intercommunal, sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat et en limitant le préjudice pour l'espace agricole,*
- ✓ *garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans créer des risques de conflits avec des riverains,*
- ✓ *profiter de l'exposition sur la RD 747 et des conditions de desserte qui seront d'autant plus intéressantes avec la mise en place du contournement de l'Epinette, permettant de réduire le trafic sur la RD 747 et de modifier le statut de cette voie (ayant déjà été déclassée de son statut de voie à grande circulation).*

De surcroît, il convient de souligner que cette réduction des marges de recul le long de la RD 747 et de la RD12 sur les secteurs concernés, porte sur des parties de terrain ne présentant pas d'intérêt naturel, écologique particulier (cf. chapitre V – évaluation environnementale).

Elle permet surtout de mieux valoriser des terrains déjà ouverts à l'urbanisation, par les activités économiques, plutôt que de favoriser des extensions sur des terrains à valeur agricole ou naturelle.

Ce projet s'inscrit ainsi dans des objectifs de limitation de la consommation d'espace, en cohérence notamment avec les orientations du SCoT Sud-Ouest-Vendéen.

II. Modifications du règlement écrit du P.L.U.

D'une part, des modifications sont apportées au règlement écrit relatif aux secteurs d'activités économiques, à savoir aux secteurs Ue, 1AUea, 1AUeb et 1AUec. Elles ont notamment pour objectif d'harmoniser les règlements d'un secteur économique à l'autre et de favoriser une meilleure optimisation de l'utilisation des sols destinés au développement de ces activités (cf. objectifs 1 à 3 suivants).

D'autre part, une autre modification du PLU relative aux secteurs 1AU destinés principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation (cf. objectif 4 suivant), est destinée à faciliter la mise en œuvre des objectifs de densification urbaine définis par le SCoT et à conférer plus de marges de manœuvre à la conception de ces nouveaux quartiers d'habitat, en proposant de réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément à réserver au sein d'opérations d'aménagement en secteur 1AU.

Les modifications de règlement (seulement pour les zones Ue, 1AUe et 1AU) sont apportées (en bleu), d'autres sont supprimées (en rouge, barré), afin de :

1. Mettre en cohérence le règlement à l'article 6 des zones Ue et 1AUe concernées par la réduction des marges de recul graphiques (cf. I. modifications de zonage), à savoir :

L'article Ue 6 est modifié comme ceci, pour tenir compte des ajustements apportés à la définition des marges de recul opérés sur le zonage du PLU.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en **bleu** : rédaction nouvelle proposée
- en **rouge** barré : disposition initiale supprimée

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à au moins :~~

~~.- 35 mètres de l'axe de la RD 747,~~

~~.- 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.~~

L'implantation des constructions et installations doit respecter :

. le recul minimal porté aux documents graphiques (cf. plans de zonage) par rapport aux voies et emprises publiques concernées,

. à défaut de marges de reculs précisées sur les documents graphiques (plans de zonage), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement, les clôtures et les ouvrages d'intérêt général, notamment de gestion hydraulique, peuvent être admis dans ces marges de recul, les aires de stationnement devant faire l'objet ou être accompagnées d'un traitement paysager.

~~Ces dispositions~~ *Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).*

Des dispositions différentes peuvent aussi être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 4).

[Le reste de l'article Ue6 est inchangé].

Justification de cette modification relative à la réduction des marges de recul

Cette disposition proposée à l'article Ue6 est définie en cohérence avec celle déjà existante à l'article 1AUe6, afin d'assurer une cohérence de règlement d'une zone à l'autre.

A titre indicatif, **l'article 1AUe6 du règlement écrit existant est conservé en l'état**. Faisant déjà référence aux marges de recul portées sur le règlement graphique pour les secteurs 1AUea et 1AUeb, il n'est donc pas nécessaire de le modifier.

Par ailleurs, le règlement du secteur 1AUec de La Landette (ZA Acacias 3), situé de l'autre côté de la RD 747, ayant été adoptée lors de la modification n° 2 du P.L.U., avait déjà intégré des dispositions réduisant les marges de recul par rapport à la RD 747. Il sert de référence à la présente modification de règlement graphique et écrit.

Pour indication, l'article 1AUe6 dispose que :

Les constructions et installations doivent notamment respecter :

- . un recul minimal de **5 m de la limite d'emprise** de la RD 747 (et du futur giratoire sur la RD 747) et de la voie de desserte interne du secteur,*
- . un recul minimal de **5 m de la limite d'emprise** du cheminement "doux" ceinturant le secteur 1AUec ; (cf. document graphique du P.L.U.).*

Ces dispositions sont motivées par la volonté :

- . d'assurer un traitement qualitatif de la façade du secteur d'activités (traitement paysager de la bande de recul exigé à l'article 1AUe13), tout en faisant ressentir par la présence du bâti à proximité de la RD 747, la dimension urbaine et l'entrée d'agglomération de La Boissière-des-Landes,
- . d'inciter à une gestion économe de l'espace, en limitant des marges de recul trop conséquentes afin d'optimiser la valorisation de l'espace commercialisable.
- . de favoriser les possibilités de mise en valeur de ces marges de recul par des aménagements et des installations – ouvrages d'intérêt général notamment de gestion hydraulique, aires de stationnement accompagnée de traitement paysager, clôtures...- qui ne présentent pas de risques ou de nuisances pour la sécurité, pour le paysage le long des voies concernées - voir présentation de cette modification au point **3. e)** suivant.

Il est toutefois à préciser que des marges de recul supérieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées). Cette disposition déjà inscrite au règlement du P.L.U. en vigueur, s'applique aussi au secteur 1AUec.

Les marges de recul définies par rapport à la RD747 et par rapport à la RD12, englobent les haies végétales existantes, situées en bordure de ces voies, permettant ainsi d'inciter à la **conservation de cette trame végétale existante**, en cohérence avec les objectifs plus généraux de préservation de la trame bocagère définis par le PLU (cf. PADD) et en cohérence avec l'inscription du territoire de la Boissière-des-Landes dans le réservoir de biodiversité correspondant à la "sous-trame bocagère" défini par le SRCE (Schéma Régional et Cohérence Ecologique) des Pays de la Loire.

2. Assouplir la règle de hauteur maximale des constructions à usage d'activité dans les zones 1AUe

L'article 1AUe 10 est modifié, portant la hauteur maximale des constructions à 15 mètres, afin de faciliter les projets de construction et d'extension et d'avoir une cohérence sur l'ensemble des zones 1AUe.

Cet assouplissement de la limitation de la hauteur de constructions en secteur 1AUe ne doit cependant pas nuire à la bonne intégration paysagère des constructions à usage d'activités, aussi bien dans le secteur Ue (où l'absence de hauteur maximale est la règle) que dans le secteur 1AUe. C'est pourquoi le règlement est complété aux **articles Ue 11, 1AUe 10 et 1AUe 11** en précisant que les volumes et la hauteur des constructions ne doivent pas porter préjudice à l'habitat environnant.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en **bleu** : rédaction nouvelle proposée
- en **rouge** barré : disposition initiale supprimée

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée, sauf dispositions précisées ci-après~~

La hauteur maximale des constructions ne doit pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées). Sous réserve de cette disposition, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suite :

En secteur 1AUea de la Landette, la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~10 m~~ 15 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

En secteur 1AUeb de l'Epinette, la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~8 m~~ 15 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

En secteur 1AUec de la Landette, la hauteur maximale des constructions est fixée à ~~12 m~~ 15 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

ARTICLES Ue11 / 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

- 1) *L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.*

Les volumes et la hauteur des constructions ne doivent pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées).

Justification de cette modification

Cet assouplissement est justifié par les motifs suivants :

- Favoriser la densification et optimiser l'utilisation de l'espace en zones d'activités (utilisation plus rationnelle), en lien notamment avec les objectifs de restriction de surface parcellaire, tout en évitant des gabarits excessifs pouvant rendre plus délicat l'intégration paysagère des bâtiments ou pouvant porter préjudice à l'habitat proche.
- Pouvoir s'adapter aux nouveaux gabarits des entreprises visées par la collectivité sur ces zones AUe (le SCoT flèche cette zone comme pouvant accueillir des entreprises de type industriel ou logistique pouvant nécessiter des volumes parfois importants),
- Harmoniser les règlements entre chacun des secteurs 1AUe pour plus de cohérence,
- Conserver des objectifs de bonne intégration paysagère des activités et de prise en compte du contexte bâti environnant, compte tenu notamment de la proximité du bourg de La Boissière-des-Landes.

Zone des Acacias 3



3. Eviter de trop contraindre les constructions et les activités dans leur fonctionnement sur leur unité foncière au regard des objectifs de densification et de restriction de surface parcellaire sous réserve de prendre en compte les enjeux environnementaux

Les ajustements suivants visent à alléger certaines dispositions actuelles du règlement pouvant s'avérer trop contraignantes voire préjudiciables pour la valorisation des espaces destinés aux activités et pour optimiser les conditions de fonctionnement et de développement des activités sur leur unité foncière.

Néanmoins, des dispositions sont aussi ajoutées à l'article 1AUe13 pour inviter à prendre en compte les arbres de haute tige existants ou à défaut exiger des plantations en compensation de ceux qui seraient supprimés, en précisant les modalités de ces replantations à prévoir, dans des objectifs de prise en compte des enjeux de biodiversité et de préservation des capacités de séquestration du carbone (à l'échelle du secteur d'étude et de son environnement proche).

Une annexe 3 est insérée en fin de règlement pour préciser une liste d'essences locales préconisées pour des plantations nouvelles, reprenant les conseils émis par le CAUE de Vendée dans son fascicule "planter dans le bocage" (version septembre 20202).

a) **Les articles Ue 2 et 1AUe 2** sont ajustés de manière à :

supprimer l'obligation de ne pas rendre visibles depuis les voies publiques les dépôts de matériaux et de matériels. Cette disposition peut en effet s'avérer très compliqué voire préjudiciable, notamment pour les activités localisées à l'angle de deux voies ou entre deux voies. L'obligation d'avoir un traitement paysager est toutefois conservée.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en rouge barré : disposition initiale supprimée

ARTICLES Ue 2 / 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

[...]

- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager ~~empêchant leur visibilité depuis les voies publiques et~~ assurant leur intégration paysagère.

b) Les articles 1AUe2, 1AUe 7 et 1AUe 13 sont ajustés de manière à :

supprimer, pour le secteur 1AUea de La Landette, l'obligation de conserver au moins une percée visuelle entre la RD 747 et le clocher de l'église. L'évolution de la végétation et notamment d'un alignement de chênes, limite extrêmement la perception du clocher de l'église à l'heure actuelle. Cette disposition n'a donc plus tout à fait sa raison d'être et peut en effet complexifier les implantations bâties et les capacités d'évolution des bâtiments dans le temps.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en rouge barré : disposition initiale supprimée

ARTICLES 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

En outre, en secteur 1AUea de la Landette, ces constructions seront admises sous réserve qu'elles respectent ~~une ou des perspectives visuelles sur le clocher définies depuis la RD 747, qui auront été précisées par un schéma d'aménagement global du secteur défini en compatibilité avec~~ les principes d'aménagement du projet urbain annexé au présent P.L.U.

[...]

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

En outre, ~~en secteur 1AUea de la Landette, une ou des percée(s) visuelle(s) doivent être maintenue(s) entre la RD 747 et le clocher de l'église.~~

[...]

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

L'interface entre la limite d'emprise de la RD 747 et la bande de recul inconstructible y sera traitée avec un léger talus d'une hauteur maximale de 0,6 m de hauteur, planté d'essences arbustives locales, ~~cet ensemble paysager ne devant pas compromettre une ou plusieurs perspectives visuelles qui seront maintenues sur le clocher de l'église depuis la RD 747.~~

- c) L'article 1AUe 6 est ajusté afin de supprimer l'obligation, pour le secteur 1AUec, d'implanter la construction principale en un point au moins dans une bande de 5 à 15 m définie par rapport à la RD 747.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en rouge barré : disposition initiale supprimée

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

En secteur 1AUec, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Les constructions et installations doivent notamment respecter :

- . un recul minimal de **5 m de la limite d'emprise** de la RD 747 (et du futur giratoire sur la RD 747) et de la voie de desserte interne du secteur,*
- . un recul minimal de **10 m de la limite d'emprise** du cheminement "doux" ceinturant le secteur 1AUec ; (cf. document graphique du P.L.U.).*

~~[...]~~

~~Les constructions principales établies sur les parcelles situées le long de la RD 747 doivent en outre être implantées, en un point au moins du bâtiment, dans une bande de 5 m à 15 m définie par rapport à la limite d'emprise de la RD 747.~~

- d) **Les articles 1AUe1 et 1AUe 11** sont ajustés afin de supprimer, pour l'implantation des clôtures, l'obligation de recul par rapport aux RD 747 et RD 12. Il s'agit de permettre l'établissement des clôtures sur les limites de l'unité foncière et non plus avec un recul imposé comme pour les constructions.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en **bleu** : disposition ajoutée
- en **rouge** barré : disposition initiale supprimée

ARTICLES 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

dans les marges de recul définies à l'article 1AUe6 par rapport à la RD 747 et par rapport à la RD 12, toute construction et installation est interdite à l'exception de celles d'intérêt général, en particulier des ouvrages nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales **et à l'exception des clôtures et des aires de stationnement.**

[...]

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

~~Les clôtures établies le long de la RD 747 devront respecter la bande de recul définie à l'article 1AUe6 et un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 12.~~

[...]

- e) **Les articles 1AUe 1 (vu précédemment), Ue 6 / 1AU 6 et 1AUe 13** sont ajustés afin d'admettre les aires de stationnement dans les marges de recul définies par rapport aux voies. Toutefois, afin d'en limiter les impacts paysagers et au regard de leur exposition depuis les voies publiques, le règlement précise que ces aires de stationnement doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en **bleu** : rédaction nouvelle proposée
- en **rouge** barré : disposition initiale supprimée

ARTICLES Ue 6 / 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Les clôtures, les aires de stationnement et les ouvrages d'intérêt général, notamment de gestion hydraulique, peuvent être admis dans les marges de recul définies ci-dessus, les aires de stationnement devant alors faire l'objet ou être accompagnées d'un traitement paysager.

[...]

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

Sur le secteur 1AUea de la Landette, la bande de recul conservera une dominante végétale, où seront privilégiés les espaces enherbés ou engazonnés. Des *aires de stationnement et* des ouvrages de gestion d'eaux pluviales y seront admis sous réserve d'être intégrés de manière harmonieuse aux espaces végétalisés (fossés, noues, bassins d'eau pluviale à faible talus)

[...]

Sur les secteurs 1AUea et 1AUeb

La suppression de sujets arborés (arbres de haute tige représentant des essences locales et non des espèces exogènes), doit être compensée de replantation d'arbres, équivalente en essence locale et en nombre de sujets sur le secteur concerné ou dans son environnement proche.

Suppression d'arbres au sein du secteur 1AUe	Principe de dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte la liste d'espèces autochtones préconisées à l'annexe n° 3 du règlement

ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES AUTOCHTONES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS A REALISER

EN SECTEUR AGRICOLE ET DE BOCAGE, HORS ZONES HUMIDES

Arbres : Essences communes : charme, châtaignier, chêne pédonculé (sol frais), chêne sessile, chêne tauzin, cormier, érable champêtre, érable sycomore, frêne commun (sol frais), noyer (commun, hybride, noir), pommier, poirier, prunier, tilleuls (à petites et à grande feuilles),

Cépées : charme, prunellier, noisetier.

Arbustes : ajonc, bourdaine, cornouiller, fusain, genêt, houx, néflier, nerprun purgatif, noisetier, sureau, troène, viorne obier.

EN TERRAINS HUMIDES

Arbres : aulne glutineux, chêne pédonculé, frêne commun, ormes (résistants à la graphiose), peuplier noir, saule blanc, tremble,

Cépées : saule cendré, saule marsault, saule osier, noisetier.

4. Garantir la nécessité de maintenir des surfaces non imperméabilisées au sein des secteurs 1AUe

L'article 1AUe 4 est complété comme ceci, pour tenir compte du risque d'imperméabilisation supplémentaire généré par le projet de réduction des marges de recul et au regard des assouplissements de certaines dispositions du règlement pour les secteurs 1AUe. La mise en place d'un coefficient maximal d'imperméabilisation représente ainsi une garantie pour éviter les excès d'imperméabilisation. Il convient également de souligner que les projets d'aménagement devraient être soumis à la loi sur l'eau (ce que l'article 1AUe 4 mentionne déjà). Cet ajout permet ainsi d'atténuer les effets pressentis du projet sur la gestion des eaux pluviales.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en **bleu** : rédaction nouvelle proposée

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

(...)

Toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement).

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder 80% de la superficie du secteur concerné par le projet d'aménagement.

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

5. Réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément devant être conservés en secteur 1AU (à dominante d'habitat),

L'article 1AU 13 est modifié comme ceci, afin de réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément à réserver au sein d'opérations d'aménagement en secteur 1AU. Cet ajustement du règlement est destiné à faciliter la conception de quartier d'habitat plus dense, devant respecter une densité minimale de 17 logements / ha, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Ouest Vendéen en vigueur, tout en veillant à poursuivre des objectifs de qualité urbanistique et paysagère des quartiers devant être créés.

En outre, face à ce projet de réduction de la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, il est proposé de rappeler, au sein du même article, que les dispositions prévues en matière de conservation d'espaces non imperméabilisés par les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser s'appliquent. En l'occurrence, les OA applicables aux secteurs 1AU précisent qu'environ 20% de la superficie du secteur doit être conservé en espaces non imperméabilisés. Il est aussi imposé le maintien d'au moins 30% d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative et/ou d'inciter à une régulation des eaux de ruissellement sur parcelle privée. La disposition précisant que 'pour toute parcelle une surface de l'ordre de 20% de la superficie totale du terrain devra être conservé en espace non imperméabilisé' est supprimée en conséquence, par souci de cohérence et de lisibilité avec les orientations d'aménagement.

Présentation de l'extrait du règlement écrit faisant l'objet de la modification :

Modification signalée :

- en **bleu** : rédaction nouvelle proposée
- en **rouge** barré : disposition initiale supprimée

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement réserver au minimum ~~20 %~~ **10 %** de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers et/ou cyclables, noues ou bassins d'eau pluviale paysagers...).
- La réalisation d'opérations d'aménagement devra s'accompagner de la conservation d'espaces non imperméabilisés, notamment d'espaces verts, en **compatibilité avec les orientations d'aménagement**
- ~~Pour toute parcelle, une surface de l'ordre de 20 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espace non imperméabilisé.~~

Justification de cette modification

Le second point de la modification du règlement écrit, vise à réduire de 20 % à 10 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet d'aménagement, la part d'espaces communs ou collectifs, devant être conservés au sein du secteur 1AU concerné.

Cette réduction est justifiée par :

- les objectifs de densification urbaine à atteindre en compatibilité avec les orientations du SCoT en vigueur (objectif de densité de 17 logements / ha), qui invitent à produire plus de logements sur un espace dédié, pour limiter par ailleurs le besoin de consommation d'espace pour assurer la création de logements dans les objectifs définis par le PLU et ceux du SCOT avec lesquels le PLU doit être compatible.

Cette densification urbaine implique nécessairement une réduction de surface moyenne par logement. De surcroît, plus la part de surface destinée à la réalisation d'espaces libres ou communs est conséquente, plus la surface restante destinée aux parcelles recevant les constructions principales sera limitée.

C'est pourquoi, il est proposé de réduire la part d'espaces libres ou communs à réaliser sur le quartier afin de pouvoir conserver des surfaces parcellaires moyennes satisfaisantes et assurer plus de marge de manœuvre au concepteur du projet, sans pour autant renoncer à un objectif de réalisation minimale d'espaces libres ou communs, pouvant correspondre à des *aires de jeux et de loisirs*, à des *espaces verts d'agrément*, *cheminements piétonniers et/ou cyclables*, *noues ou bassins d'eau pluviale paysagers*...

- la prise en compte des espaces collectifs et des éléments de "trame verte" déjà existants au sein ou à proximité immédiate du bourg de La Boissière-des-Landes, dont la "coulée verte",
- les objectifs d'économie à réaliser pour la collectivité et l'ensemble des habitants, les espaces collectifs représentant une charge d'entretien et des coûts.

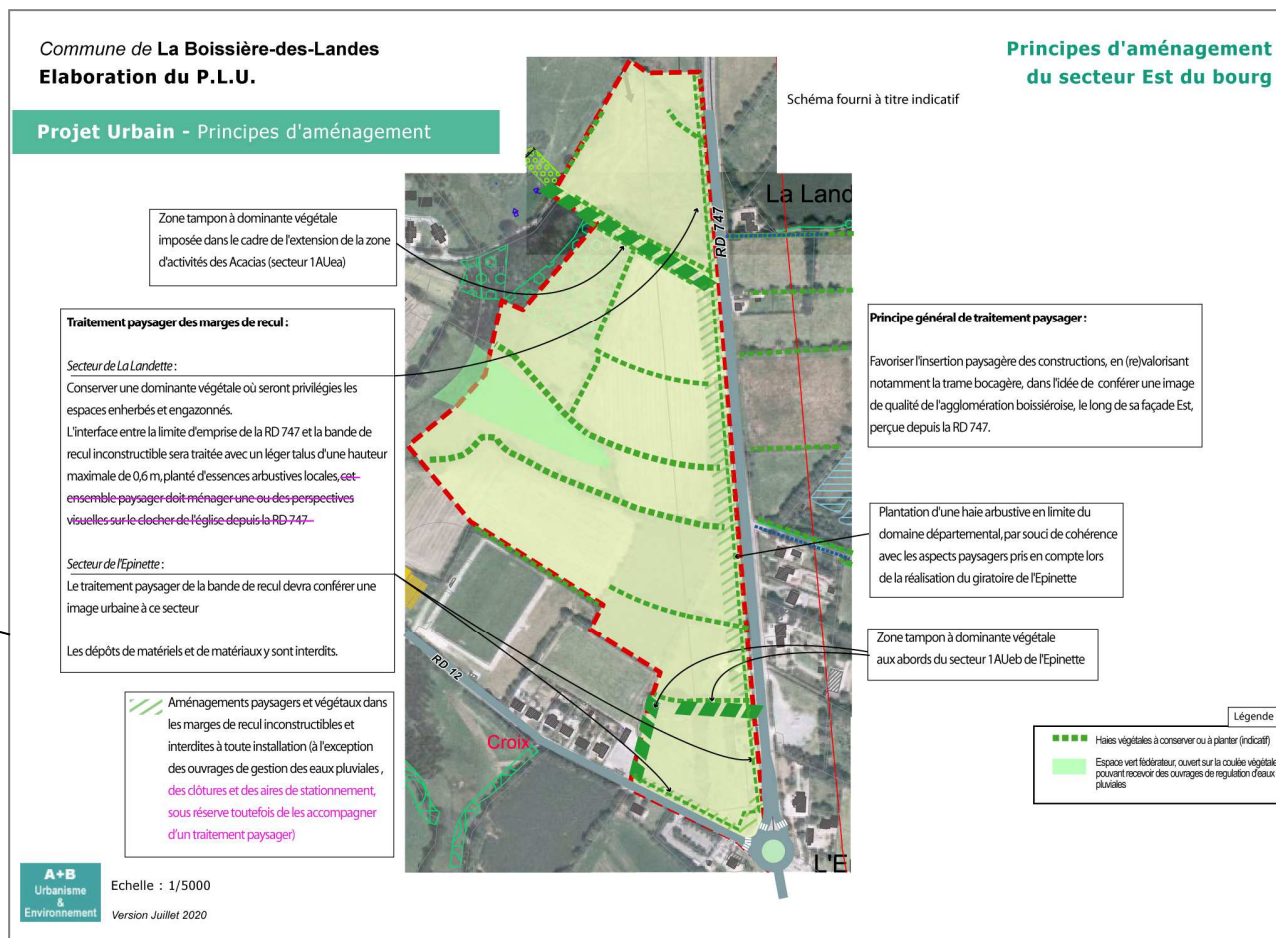
III. Modifications de l'annexe 7 du P.L.U. relative au projet urbain

L'annexe 7 du P.L.U. relative au projet urbain est modifiée, à savoir son chapitre 2 exposant le projet urbain et le chapitre 3 précisant la traduction réglementaire du projet urbain (cf. pièce 4 de la présente modification), en cohérence avec les ajustements apportés au règlement écrit.

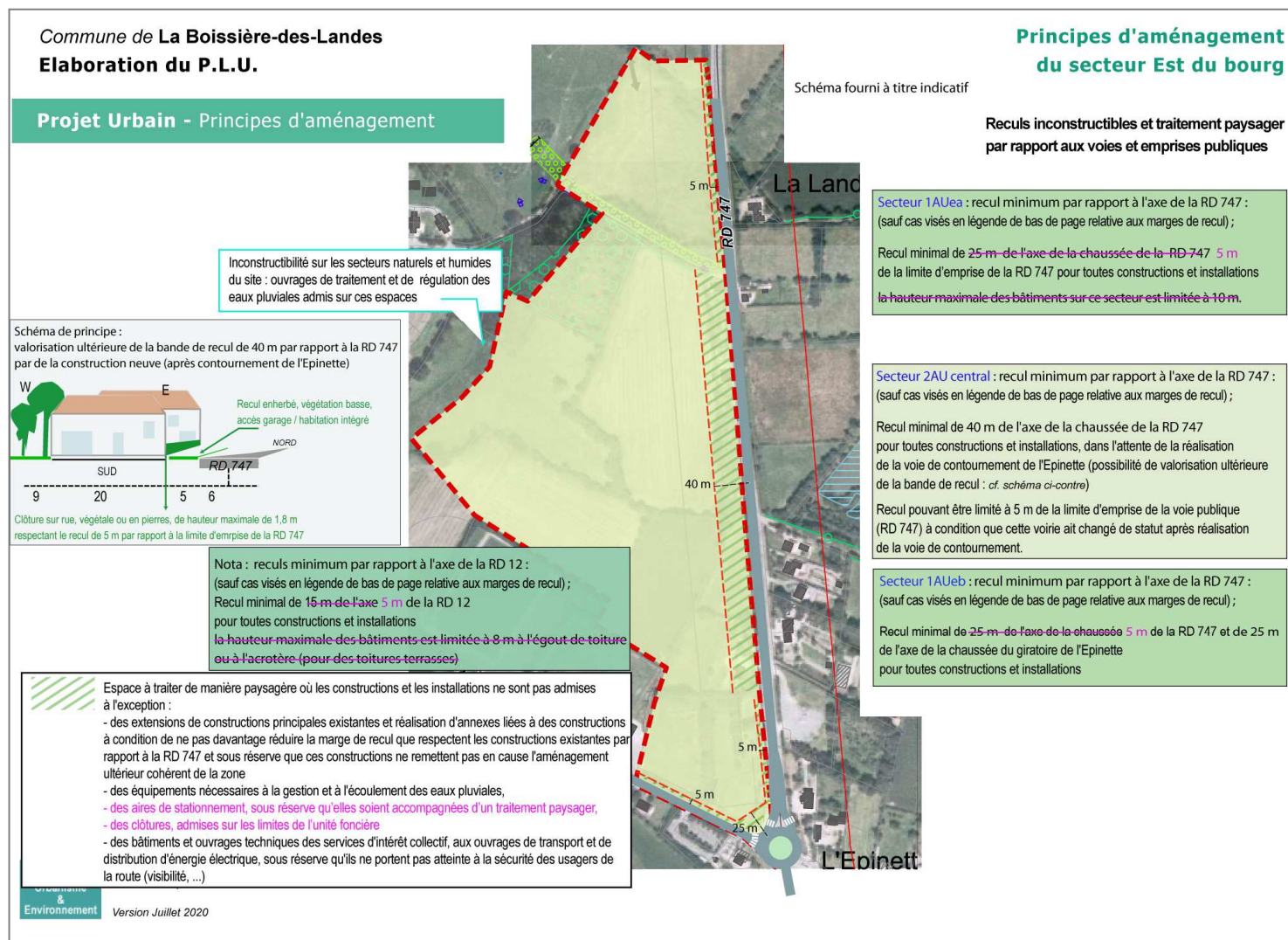
La description au chapitre précédent balaye déjà les modifications du règlement écrit qui sont donc apportées au chapitre 3 du projet urbain.

La réduction envisagée des marges de recul par rapport à la RD 747 et par rapport à la RD 12 pour les secteurs d'activités concernés, [ainsi que les ajustements du règlement \(en magenta sur le plan ci-contre\)](#), sont retraduits sur les planches suivantes du projet urbain, annexe au PLU (cf. annexe 7) :

- la planche présentant les grands principes d'aménagement



- la planche des principes d'aménagement précisant les reculs inconstructibles (voir modifications en magenta, reprenant celles du règlement).



IV. Modifications du rapport de présentation du P.L.U.

Le rapport de présentation du P.L.U. est modifié pour prendre en compte la modification n° 3 du P.L.U., se traduisant par :

.. **l'insertion du Titre 4 – chapitre 6** relatif à la modification n° 3 reprenant le contenu de la présente notice.

V. Evaluation environnementale du projet de modification n°3

Après une étude au cas par cas, l'Autorité Environnementale (MRAe des Pays de la Loire) demande la formalisation d'une évaluation environnementale de la modification n°3 (par décision du 14 septembre 2020).

La présente modification s'inscrit dans une démarche vise à :

- *favoriser le développement et les capacités d'extension des entreprises accueillies en secteurs Ue et 1AUe,*
- *faciliter l'urbanisation en secteur 1AU dans des objectifs de densification urbaine,*

Elle œuvre ainsi pour une meilleure limitation de la consommation d'espace agricole ou naturel, en compatibilité avec les orientations du SCoT en vigueur.

Cette modification du PLU ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur mais s'inscrit bien dans ces objectifs et orientations.

Ces secteurs sont déjà ouverts à l'urbanisation, leurs incidences sur l'environnement ont déjà été appréhendées et développées dans le cadre des précédentes procédures d'élaboration voire de modification du P.L.U., destinées à les ouvrir à l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation a donc déjà fait l'objet d'analyses et d'examen préalable, notamment par les personnes publiques associées.

Le présent chapitre a donc pour effet de compléter et de préciser au besoin des incidences éventuelles sur l'environnement, de ce projet de modification des marges de recul au sein des zones d'activités (Ue, 1AUea et 1AUeb), d'assouplissement de certaines règles en secteurs Ue et 1AUe, et de réduction de la part d'espaces libres ou communs à conserver en secteur 1AU. L'évaluation environnementale est ainsi adaptée et proportionnée aux enjeux qui en découlent, du fait notamment d'un accroissement de la constructibilité. Ces enjeux sont développés au chapitre 5.1 suivant.

Il convient d'ores et déjà de souligner que les conditions d'aménagement de ces secteurs et de prise en compte de l'environnement, sont encadrées par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés et par le projet urbain annexé au PLU relatif aux secteurs d'activités situés en bordure de la RD747, projet urbain ajusté en conséquence (cf. chapitre III précédent).

La qualité environnementale escomptée sur les secteurs doit ainsi se traduire par une recherche d'optimisation de l'espace, d'économie d'énergie voire de valorisation des énergies renouvelables, de gestion raisonnée de l'eau...

Ces objectifs affichés par les orientations d'aménagement et par le projet urbain visent de fait à limiter les inconvénients du projet pour l'environnement.

5.1 Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification n°3

Le présent état initial de l'environnement doit être adapté et proportionné aux enjeux tels que pressentis au regard de la nature même du projet. A travers la modification des sols (accroissement de la constructibilité) pouvant être généré par la modification, les principaux enjeux concernent le paysage, la biodiversité, la gestion de l'occupation de sols et à travers elle, la gestion des eaux pluviales et les interactions du projet avec les préoccupations climatiques.

Le présent chapitre distingue les sites d'activités économiques, objet de la modification relative à la réduction des marges de recul (le long des RD 747 et RD 12), des sites à vocation d'habitat, objet de la modification sur la réduction de la part d'espaces libres paysagers, davantage localisés au contact du bourg de la Boissière.

Les sites d'activités économiques

Occupation des sols

Les terrains concernés par la modification se situent dans un contexte agricole, plutôt fermé, atténué cependant par la présence :

- des zones d'activités des Acacias 1 au Nord et 3 de l'autre côté de la RD 747 (pour la partie 1AUea)
- d'habitations éparses et diffuses, ainsi que d'activités commerciales et de leur parking (ZA de l'Epinette), autour du giratoire de l'Epinette (pour la partie 1AUeb).

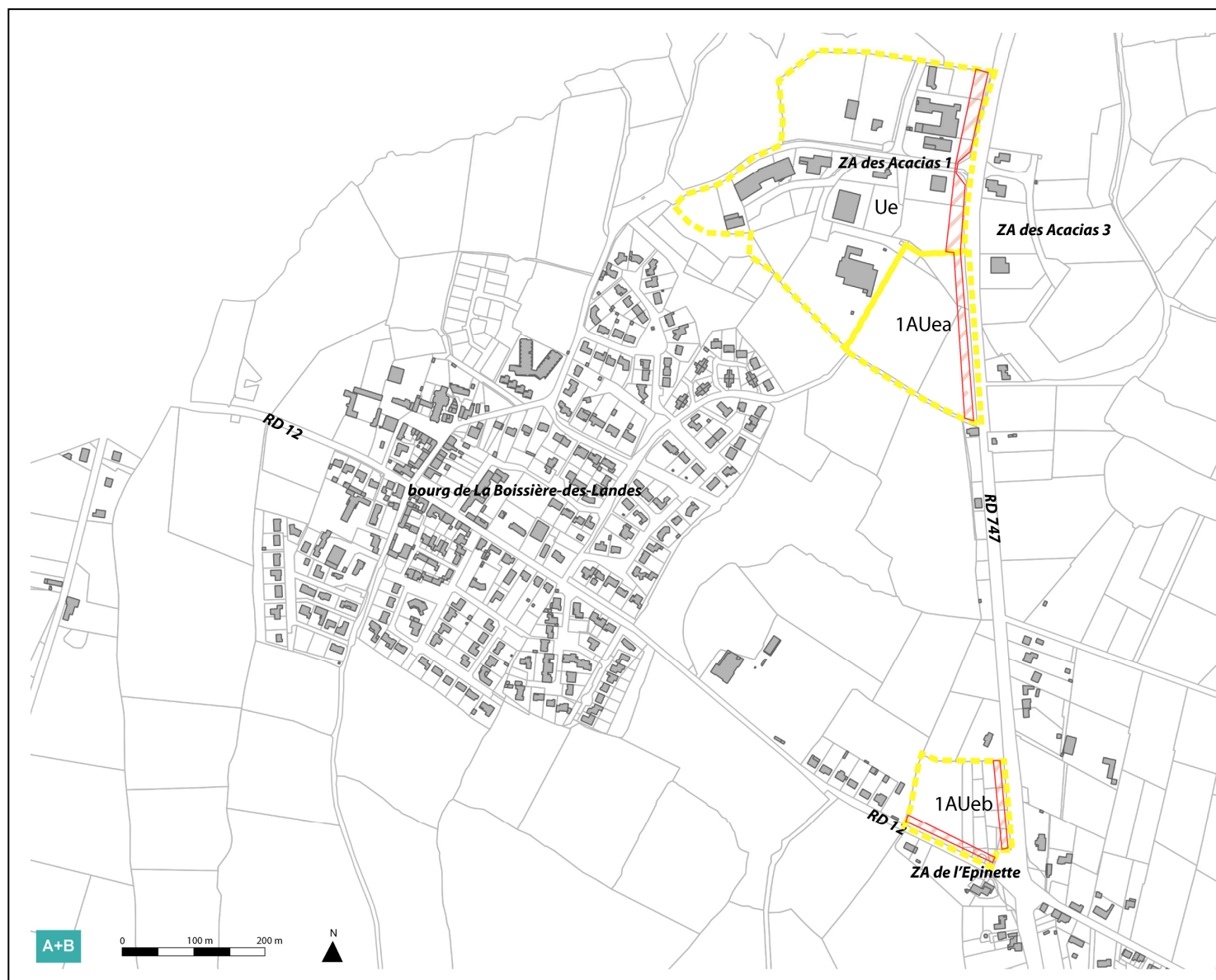
La trame végétale, héritée d'un tissu bocager, est assez dense mais quelque peu déstructurée (notamment en comparaison avec celle rencontrée à l'Est de la RD 747). Des haies arborées, dont certaines remarquables, viennent encadrer les parcelles et atténuent la perception du bourg et notamment du clocher depuis la RD 747. Compte tenu du développement de cette végétation, ne subsistent que de très rares perceptions visuelles sur le clocher qui s'avèrent particulièrement étroits et réclament une attention forte depuis la voie routière.

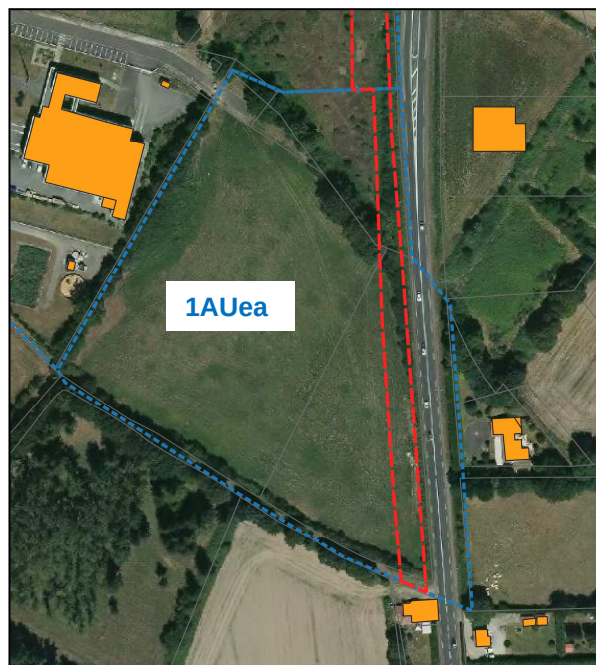
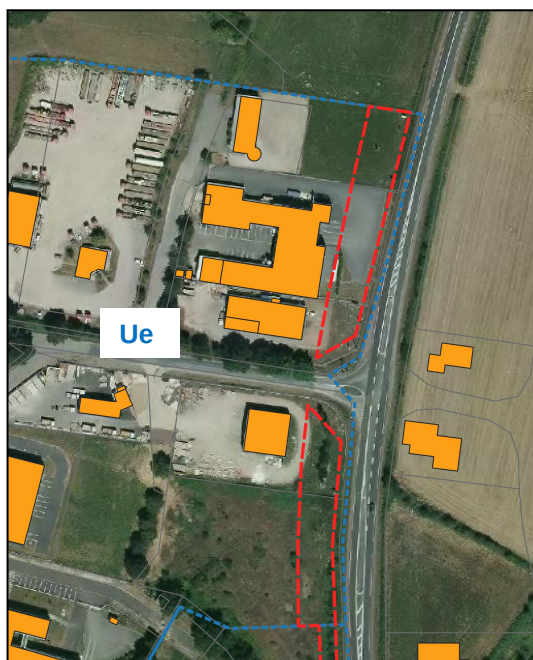
Aucun des terrains concernés n'est déclaré par les exploitants au titre du Registre Parcellaire Graphique (source : RPG 2018). Les parcelles sont peu ou pas entretenues (probablement fauche), certaines ont tendance à évoluer spontanément avec notamment développement des fourrés (quelques saules) et des ronciers (surtout sur le secteur de l'Epinette).

Localisation des zones Ue/1AUea et 1AUeb

Les hachures rouges correspondent aux espaces auparavant concernés par les marges de recul liées à la RD 747 et pouvant désormais être construites.

Cet accroissement de la constructibilité (environ 8420 m² au total) représente moins de 6% des surfaces classées en zones Ue, 1AUea et 1AUeb (14,6 hectares au total).





Localisation des secteurs auparavant concernés par les marges de recul (en rouge), au sein des zones Ue, 1AUea et 1AUeb (en bleu)

Source : BD Ortho, IGN, 2016

Perception paysagère du secteur d'étude

Les terrains ne présentent pas d'intérêt paysager particulier. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur n'identifie pas d'enjeux environnementaux et paysagers particuliers pour ce secteur, hormis la présence d'une haie à préserver au titre de l'article L.151-23 (ex L.123-1-7) du Code de l'Urbanisme située au Sud du secteur 1AUea.

Etat initial des terrains, concernés par les marges de recul inconstructibles en secteurs Ue, 1AUea et 1AUeb, le long de la RD 747 et de la RD12

Perception des terrains situés dans la marge de recul existante de 35 m par rapport à l'axe de la RD 747, en secteur Ue (partie Nord)



Perception de la ZA depuis la RD 747, en arrivant depuis La Roche-sur-Yon.



Des marges de recul en prairie ou en enrobé, dénuées d'intérêt naturel particulier, peu valorisées. Des espaces isolés de la voie publique par une clôture grillagée.



Perception des terrains situés dans la marge de recul existante de 35 m par rapport à l'axe de la RD 747, en secteur Ue (partie Sud)



Perception depuis la rue des Acacias, de la marge de recul définie le long de la RD 747 :



Des terrains déjà peu ou prou artificialisés, dénués d'intérêt naturel particulier (terrains enherbés, ronce en pied de clôture grillagée délimitant l'interface avec le domaine public).



*Perception des terrains situés dans la marge de recul existante de 25 m par rapport à l'axe de la RD 747, en **secteur 1AUea***



Perception depuis la RD747, de la marge de recul définie le long de la RD 747 :
une haie de ronces, entremêlée ci-et-là de saules en limite du domaine public



Des terrains encore 'naturels', marqués par la présence d'îlots de saules dans la marge de recul, délimités au Sud par un alignement de chênes plus remarquables à préserver.



Perception des terrains situés dans la marge de recul existante de 25 m par rapport à l'axe de la RD 747, en secteur 1AUeb ("L'Epinette")

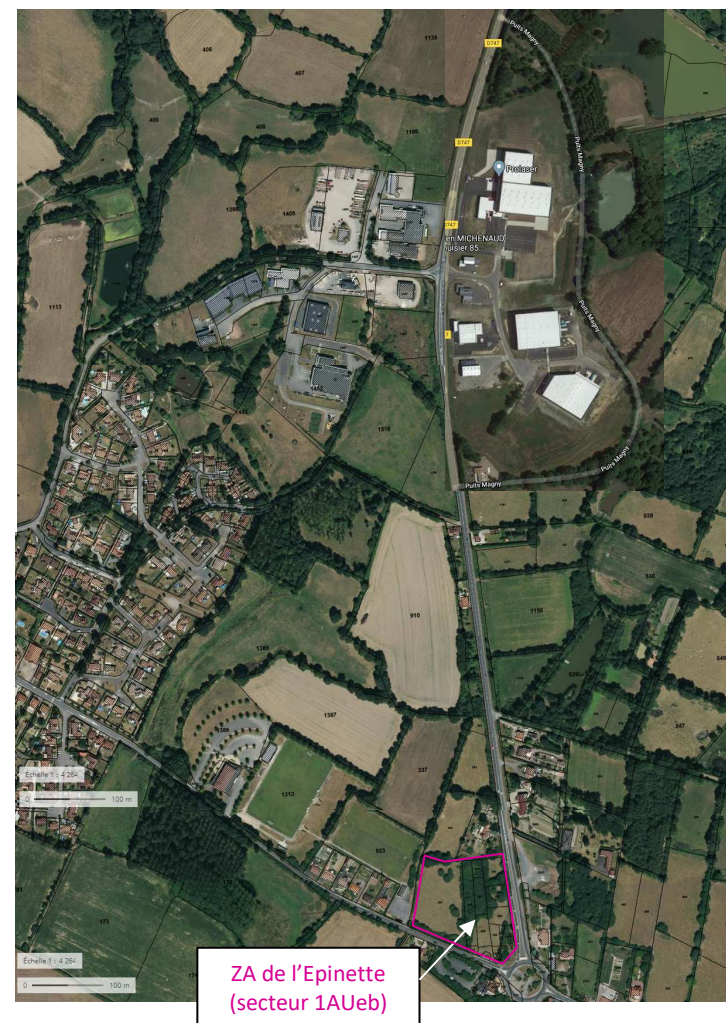


La marge de recul de 25 m préserve à ce jour quelques éléments arborés, offrant un certain atout paysager. L'intérêt naturel est grandement limité par la proximité des routes et d'espaces bâtis environnants.

Perception des terrains situés dans la marge de recul existante de 15 m par rapport à l'axe de la RD 12, en secteur 1AUeb ("L'Epinette")



Une haie de ronces à l'interface du domaine public et privé, referme le long de la RD 12 le site, constitué d'espaces enherbés (pré) dans la marge de recul



Milieux naturels et biodiversité

Les terrains s'inscrivent dans un environnement bocager, en marge des zones d'activités des Acacias 1 et 3 et du bourg de La Boissière des Landes. Dans ce contexte, ils se situent en dehors de tous périmètre de connaissance (ZNIEFF, ZICO, Ramsar), de protection (arrêté de protection de biotope, parc nationaux ou réserves nationales) ou de gestion contractuelle du patrimoine naturel (Natura 2000, parc naturel régional). Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à plus de 10 km (Marais Poitevin).

Des relevés floristiques et faunistiques ont été réalisés en juin et septembre 2020. Aucune des espèces floristiques relevées n'est protégée ni menacée. Les espèces faunistiques relevées sur les sites et leurs abords restent communes (papillons communs dont cuivré fuligineux, tircis, mégère, oiseaux communs ou en préoccupation mineure dont mésanges, rouges-gorges, grimpereau des jardins, gobemouche noir de passage en migration, pinson des arbres ...) et surtout de manière extrêmement ponctuelle sur les haies et dans la végétation située dans les marges de recul devant être supprimées.

Sur les secteurs visés par la réduction des marges de recul en zones Ue et 1AUea :

Les éléments naturels rencontrés sur ces sites se restreignent aux parties des deux haies transversales localisées sur la zone 1AUea. La haie localisée en limite Sud du secteur 1AUea présente le plus grand intérêt au regard de sa situation sur talus, développant une végétation arbustive et arborée (chêne, houx, fougères, fragon, aubépine, chèvrefeuille). Cette haie est préservée par le PLU. La seconde haie (*en arrière-plan sur la photo ci-contre*), discontinue et d'intérêt plus limité présente quelques jeunes saules et un roncier pour la partie concernée par la réduction des marges de recul.

Sur le reste du secteur, on retrouve des jeunes pousses de saules et de chênes, des ronces et autres plantes communes (cirse des champs, plantain, laitron des champs, trèfle, pissenlit ...)

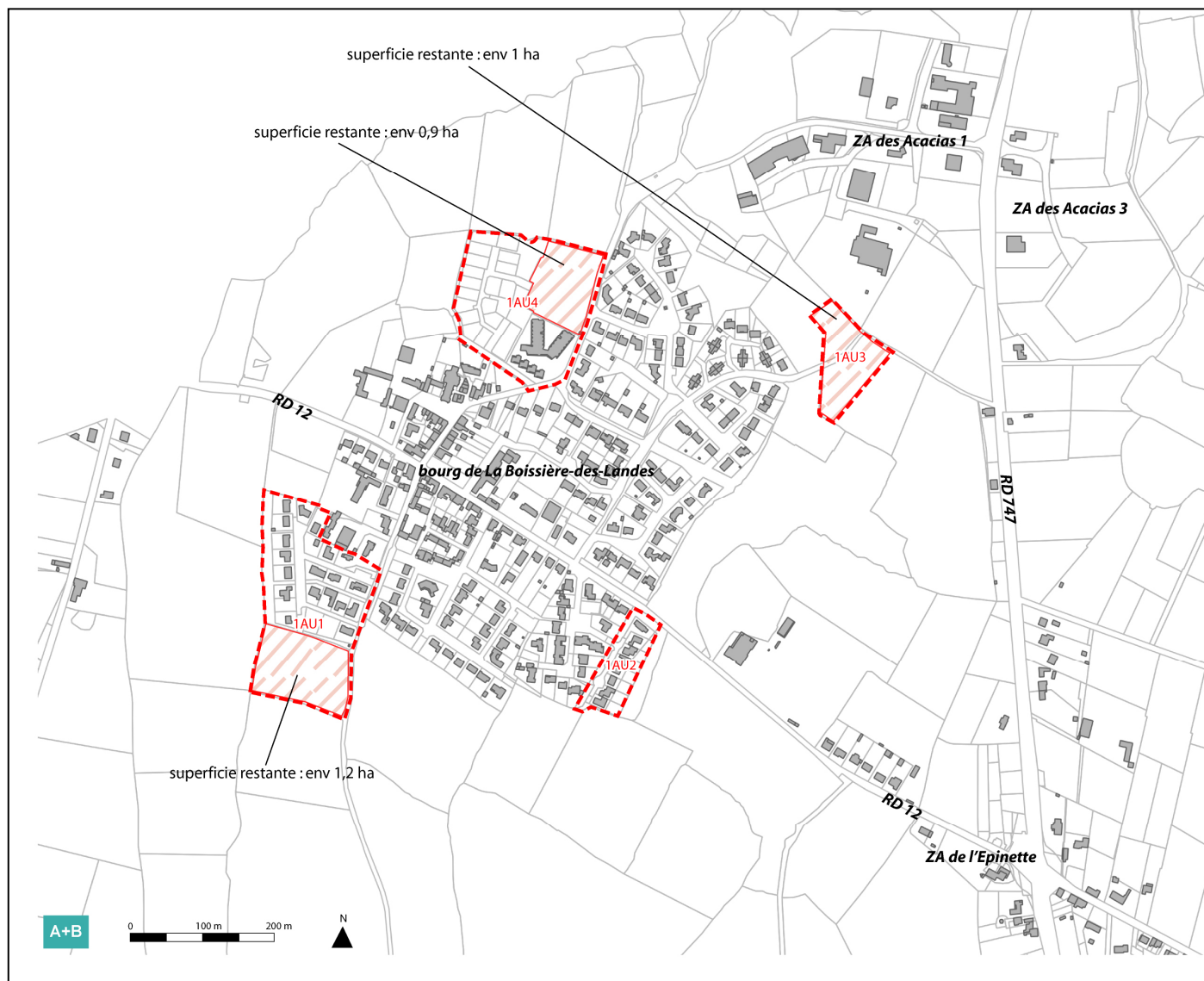
Sur les secteurs visés par la réduction des marges de recul en zones 1AUeb :

Sur la marge Sud, se développe une végétation avant tout arbustive (ronces) tandis que sur la marge Est sont présents quelques plantations arborées (saule, chêne, frêne – cf. *photo ci-contre*). On retrouve également d'autres espèces communes (chèvrefeuille, carotte sauvage, houx, cirse des champs, ...).

Aux portes de la zone d'activités et de l'agglomération, sur des terrains ayant déjà perdu beaucoup de leur valeur naturelle, se rencontrent d'ores et déjà des espèces familières, caractéristiques de milieux progressivement 'grignotés' par l'urbanisation. La proximité d'activités économiques, d'une dizaine d'habitations sur les abords de la zone 1AUeb ainsi que de la RD 747, atténuent fortement l'intérêt des milieux 'naturels' subsistant sur le secteur d'étude : ces espaces sont soit trop ouvert (zone 1AUea) ou bien trop confinés et étriés par la proximité de la voie départementale (zone 1AUeb) pour escompter offrir des conditions de refuge intéressantes.



Les secteurs 1AU à vocation d'habitat



Localisation des zones 1AU

Sur les 8,6 hectares de zones 1AU (ouvertes à l'urbanisation), ne subsistent que 3,1 hectares encore non aménagés (secteurs hachurés sur la carte ci-contre ).

L'Etat initial de l'environnement se concentre sur ces quelques secteurs encore non bâtis puisque le restant a d'ores et déjà été aménagé en tenant compte de la règle des 20% d'espaces libres paysagers/espaces verts communs (en pratique, l'application de la règle future ne devrait s'appliquer qu'aux permis d'aménager à venir).

Il est aussi rappelé que l'ensemble des secteurs 1AU ont déjà fait l'objet d'une présentation de leur état initial dans le cadre de la révision du PLU en 2009. Sont ici rappelés les principaux éléments (le cas échéant actualisés).

Occupation des sols

Le terrain encore non bâti du secteur 1AU1 correspond à un terrain agricole exploité, d'un seul tenant, bordé par des haies bocagères.

Le secteur 1AU3, de taille réduite, est divisé en deux parties (de part et d'autre de l'allée de La Landette) : une partie Nord correspondant à une prairie, et une partie Sud occupé par une peupleraie.

Le terrain encore non bâti du secteur 1AU4 correspond à la future tranche 2 du lotissement 'Ycébéla' et dans l'attente de son aménagement définitif, représentant un espace vert temporairement délaissé (une voie d'accès provisoire est aménagée pour relier la rue des Acacias à la tranche 1 du lotissement – cf. photo ci-contre).



Les parties déjà urbanisées des secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU4 abritent de l'habitat pavillonnaire mais aussi en secteur 1AU4 des logements pour personnes âgées, englobant une part d'espaces libres ou communs constitués pour l'essentiel de cheminements doux, d'une placette enrobée paysagée et de manière très limitée de quelques surfaces d'espaces verts.

Perception paysagère du secteur d'étude

Les terrains ne présentent pas d'intérêt paysager particulier. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur n'identifie pas d'enjeux environnementaux et paysagers particuliers pour ce secteur, hormis les espaces boisés au Sud-Est du secteur 1AU3 (bois à préserver au titre de l'article L.123-1 7 du CU).

Le secteur 1AU3 présente néanmoins quelques affleurements rocheux, qui, conjugués à la présence d'un petit boisement, présentent une singularité paysagère par rapport aux espaces plus ouverts des deux autres sites. Il est en outre localisé à proximité de la coulée verte, tout comme le secteur 1AU4.

Milieux naturels et biodiversité

Les terrains s'inscrivent dans un environnement bocager, en marge du bourg de La Boissière des Landes. Ils se situent en dehors de tous périmètre de connaissance (ZNIEFF, ZICO, Ramsar), de protection (arrêté de protection de biotope, parc nationaux ou réserves nationales) ou de gestion contractuelle du patrimoine naturel (Natura 2000, parc naturel régional).

Comme pour les zones d'activités, le site Natura 2000 le plus proche se trouve à plus de 10 km (Marais Poitevin).

Les éléments naturels rencontrés sur le site se restreignent aux haies bordant les sites, développant une végétation arbustive (genêt, prunelier, cupressus) et arborée (résineux, feuillus). Au Sud du secteur 1AU3 des espaces boisés sont relevés (peupliers) mais sans grande qualité paysagère et dénuée d'intérêt écologique notable. Des résineux (sapins) sont aussi plantés plus à l'Est (hors secteur 1AU3) dont une partie a été défrichée.

Aux portes de l'agglomération, sur des terrains ayant déjà perdu beaucoup de leur valeur naturelle, se rencontrent d'ores et déjà des espèces familières, caractéristiques de milieux progressivement 'grignotés' par l'urbanisation. La proximité de nombreuses habitations et de la zone d'activités des Acacias (pour le secteur 1AU3) atténuent fortement l'intérêt des milieux 'naturels' subsistant sur les secteurs d'étude : ces espaces sont soit trop ouverts (zones 1AU1 et 4) ou bien trop confinés et étriqués (la zone 1AU3 est située entre la ZA des Acacias et le bourg) pour escompter offrir des conditions de refuge intéressantes.

Autres thématiques communes

Climat, qualité de l'air

Source : PCAET 2020-2026, rapport diagnostic (données Météo France), Vendée Grand Littoral.

Le territoire est soumis à un climat océanique tempéré qui se caractérise par des hivers doux et pluvieux ainsi que des étés frais et relativement humides. La température annuelle moyenne se situe entre 12 et 13,5 °c de 1981 à 2010. L'amplitude saisonnière y est modérée. Le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures marquée surtout depuis les années 1980. Printemps et été sont les saisons qui se réchauffent le plus. Par corollaire, le nombre de journées chaudes augmente alors que les gelées se raréfient.

Sur la période 1981-2010, la pluviométrie annuelle moyenne est comprise entre 700 et 1000 mm avec une importante variabilité saisonnière et annuelle.

Globalement, la qualité de l'air est bonne sur le territoire qui est rural et sous influence océanique. Les concentrations des principaux polluants atmosphériques présents dans l'air sont en général inférieures aux seuils réglementaires.

Risques, nuisances

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Vendée, mis à jour le 3 septembre 2019, indique que la commune est soumise aux risques suivants :

- inondation,
- retrait-gonflement des argiles (mouvement de terrain, aléa faible à moyen)
- risque sismique (aléa modéré)

- risque météorologique (comme l'ensemble des communes du Département)
- risque radon (catégorie 3 : potentiel fort)
- risque lié au transport de matières dangereuses.

L'atlas des zones inondables de l'Yon (juin 2006) identifie le lit majeur de la Soivre comme pouvant présenter des risques d'inondations par des crues exceptionnelles d'ordre centennales ou supérieures. Aucun des secteurs visés par la modification n°3 ne se situe au sein du lit majeur de la Soivre.

Traversée par la RD 747, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001 qui classe cette route comme voie bruyante de catégorie 3. En vertu de cet arrêté, tout constructeur devra respecter des normes d'isolation acoustique pour toute construction concernée par la zone de bruit définie le long de la RD 747, à savoir dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

5.2 Justification des choix retenus

Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables

L'optimisation des sites déjà urbanisés et déjà voués à l'urbanisation dans le PLU

Compte-tenu de la présence de zones Ue, 1AUea et 1AUeb déjà urbanisés ou vouées à l'urbanisation, conjuguée à la suppression du classement en tant que voie à grande circulation de la RD 747, le maintien d'une bande végétale de 20 à 30 mètres environ entre la RD 747 et les bâtiments d'activités (existants ou à venir) apparaîtrait aujourd'hui comme un non-sens en comparaison à l'urbanisation de nouveaux terrains à valeur agricole ou naturelle et dans un contexte d'évitement de prélèvement d'espaces agricoles ou naturels. Cette réflexion est aussi valable pour la bande localisée en bordure de la RD 12 au Sud de la zone 1AUeb.

Il est ainsi rappelé ici que ce projet s'inscrit dans des objectifs de limitation de la consommation d'espace, en cohérence avec les orientations du SCoT Sud-Ouest Vendéen et qu'il n'impacte ni de terres agricoles productives, ni d'espaces présentant un intérêt naturel ou pour la biodiversité.

En secteur 1AU à vocation d'habitat, la volonté d'assouplir le seuil minimal de réalisation d'espaces libres paysagers/espaces verts communs

Le maintien de la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs de 20% à réserver en secteur 1AU conjugué aux nouveaux objectifs de densification et de limitation de la consommation d'espace (imposés par le SCoT) impliquerait la réalisation de formes urbaines plus compactes, contraignant les marges de manœuvre offertes aux concepteurs voire aux acquéreurs (risque de limitation de la surface constructible eu égard aux orientations d'aménagement imposant le maintien d'au moins 30% d'espaces non imperméabilisés par parcelle privative).

Exemple de surface constructible pour un terrain d'un hectare après déduction de la viabilisation et des espaces libres/communs à réserver :

	Part d'espaces communs : 20% minimum	Part d'espaces communs : 10% minimum
Surface du terrain avant aménagement	10 000 m ²	10 000 m ²
Viabilisation (environ 30%)	3000 m ²	3000 m ²
Espaces libres/communs à réserver (minimum)	2000 m ²	1000 m ²
Surface cessible restante	5000 m ²	6000 m ²
Taille moyenne de parcelle (17 logements/ha)	294 m ²	353 m ²
Part minimale de surfaces non imperméabilisées (30%)	88 m ²	106 m ²
Surface restant constructible après déduction de 30% d'espaces non imperméabilisés par parcelle	209 m²	247 m²

D'autres types de formes urbaines peuvent aussi être envisagés, tels que l'habitat collectif ou semi-collectif, permettant de faire varier la taille des parcelles. Cependant, le développement outre mesure de l'offre en collectif ne correspond pas au caractère rural du bourg et de la commune de La Boissière et surtout ne répond pas à la demande locale (les ménages s'installant sur le territoire recherchent avant tout des formes pavillonnaires, ce phénomène pouvant se renforcer à l'avenir suite à la période du confinement lié au COVID-19).

En outre, le maintien d'espaces verts ou paysagers au sein d'une opération représente également un coût non négligeable pour la collectivité (dans le cas d'un lotissement communal ou dans le cas d'une rétrocession) alors même que celle-ci s'est engagée dans la valorisation d'une coulée verte sur les franges Nord et Est du bourg permettant de fédérer la majeure partie des quartiers d'habitat.

Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Les choix opérés pour le projet de modification sont justifiés au regard d'objectifs de protection de l'environnement. Ils trouvent traduction dans le maintien et l'ajustement de certaines règles émises au PLU.

Thématique	Principaux enjeux environnementaux	Choix opéré par le projet et par le PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Biodiversité / Paysage	Absence d'intérêt remarquable Présence de haies arbustives et arborées Impact paysager des bâtiments à usage d'activités en secteurs Ue et 1AUe, ombres portées et intégration paysagère	Maintien d'une zone de recul vis-à-vis des RD 747 et RD 12, avec traitement paysager imposé Maintien de zone tampon à dominante végétale aux abords du secteur 1AUeb de L'Epinette Maintien de la haie arborée d'intérêt paysager au Sud du secteur 1AUea Secteurs d'activités suffisamment éloignés des quartiers d'habitat pour autoriser des hauteurs de constructions plus importantes (15 m à l'égout ou à l'acrotère) et intégration facilitée par leur cadre bocager Maintien d'un pourcentage minimum d'espaces libres paysagers ou espaces verts communs en secteur 1AU (10%)

Thématique	Principaux enjeux environnementaux	Choix opéré par le projet et par le PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Eau	Gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement)	Maintien d'un minimum d'espaces non imperméabilisés (20% à l'échelle des zones 1AUe et 1AU et 30% par parcelle privative en secteur 1AU et/ou régulation des eaux pluviales à la parcelle – cf. OAP) permettant de limiter les rejets à l'aval hydraulique Mise en place d'une régulation pour les zones 1AUe et 1AU permettant d'assurer un traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales
Sol / Climat	Augmentation de l'artificialisation des sols	Artificialisation de sols sur des secteurs déjà largement concernés par l'anthropisation, préférable à l'urbanisation d'autres secteurs pouvant présenter une valeur agricole ou naturelle Maintien d'un minimum d'espaces verts ou non imperméabilisés
Cadre de vie / Commodités de voisinage	Cohabitation avec les quartiers ou îlots d'habitat liés à l'agglomération de La Boissière-des-Landes	Développement des secteurs d'activités éloigné des quartiers d'habitat et le long de voies routières départementales influant sur le contexte sonore ambiant : ce contexte est favorable au développement d'activités sans risquer de créer des gênes (en particulier sonores) pour l'habitat environnant, notamment dans les espaces visés par le projet de réduction des marges de recul Choix des hauteurs de constructions accompagné de dispositions pour assurer l'absence d'ombres portées qui seraient préjudiciables à des habitations environnantes.

5.3 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Ouest Vendéen, approuvé le 7 février 2019.

D'autre part, le SCoT ayant été approuvé en février 2019, il convient de prendre en compte les plans et schémas supra-communaux avec lesquels le SCoT doit être compatible listés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme qui ont été approuvés après cette date. Il s'agit en l'occurrence du Plan Climat Air Energie Territorial de la communauté de communes Vendée Grand Littoral, approuvé le 17 décembre 2019.

Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial Sud-Ouest Vendéen

Le projet de modification n°3 ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

Le projet vient en effet conforter la zone des Acacias, zone d'activités économiques de rayonnement départemental (ZAE), sur des terrains facilitant le développement et l'accueil d'activités en bordure de routes départementales. Les 'zones de rayonnement départemental' ont vocation à accueillir préférentiellement des entreprises industrielles, de logistique, artisanales et des commerces spécialisés d'envergure. Ces zones proposent de grandes unités foncières ainsi qu'une offre de service en mesure de satisfaire les entreprises. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT demande de veiller, grâce aux outils réglementaires des documents d'urbanisme, à l'intensification et l'optimisation de l'occupation du sol au sein des zones d'activités (page 33), en encourageant leur comblement et densification, en facilitant des gabarits de constructions économes en foncier et en énergie (hauteur, emprise au sol, ...).

En matière d'habitat, le SCoT définit un objectif moyen de densité bâtie de 17 logements/hectare pour la commune de La Boissière-des-Landes (définie comme pôle d'équilibre secondaire). Aucune extension urbaine ne pourra être inférieure à la densité bâtie brute de 15 logements/ha. Le PADD demande en outre d'adapter les objectifs de densités bâties à chaque secteur et à ses singularités. La réduction de la part des espaces libres paysagers/espaces communs en secteur 1AU proposé par la présente modification du PLU n°3 permet ainsi de conférer davantage de marges de manœuvre à la conception des nouveaux quartiers d'habitat.

Le projet de modification ne remet pas en cause les trames verte et bleue définies au SCoT (voir annexe 3) : le bourg et les secteurs d'activités sont localisés à proximité mais à l'extérieur des corridors écologiques définis par le SCoT. Ce dernier précisant par ailleurs les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (voir annexe 2) qui inventorie un large territoire du Sud-Est de La Roche-sur-Yon comme un réservoir de biodiversité au titre de la sous-trame bocagère.

Prise en compte du PCAET de la communauté de communes Vendée Grand Littoral

Le projet visé par la modification n°3 ne va pas à l'encontre de la stratégie et du programme d'actions du PCAET. En optimisant l'utilisation des sols destinée au développement des activités économiques, le projet s'intègre parfaitement dans une stratégie d'aménagement économe en foncier et en énergie (axe 5.1 du programme d'actions).

En outre, des haies seront plantées dans le cadre de l'urbanisation des secteurs 1AUe, permettant de maintenir voire de développer la séquestration du carbone (axe 5.2 du programme d'actions).

5.4 Analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement (évaluation des incidences et mesures dans une démarche ERC)

Le présent chapitre a uniquement pour objet de présenter :

- les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement, en comparaison avec les dispositions existantes au PLU en vigueur (zones Ue, 1AUea et 1AUeb, 1AU),
- l'appréciation des incidences et des éventuelles mesures pour éviter, réduire voire compenser ces incidences.

5.4.1 Incidences du projet de modification sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU, à travers la réduction des marges de recul pour les secteurs d'activités (Ue, 1AUea et 1AUeb), l'assouplissement des hauteurs maximales et des conditions d'implantation des constructions à usage d'activités, des aires de stationnement ou encore des clôtures, et à travers une réduction de la part d'espaces libres ou communs à préserver en secteur 1AU, offre une plus grande capacité d'aménagement et d'urbanisation des terrains concernés, en cohérence avec les objectifs de densification urbaine nationaux et locaux.

La densification urbaine ainsi permise devrait entraîner un surcroît d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols sur les secteurs concernés, notamment sur les espaces libérés des contraintes d'inconstructibilité liées aux marges de recul le long des RD 747 et RD12.

Ce surcroît d'artificialisation des sols correspondant à une capacité à optimiser l'usage des sols destiné à l'urbanisation, doit aussi permettre de limiter par ailleurs les extensions urbaines. Il doit donc être "compensé" par une réduction de la consommation d'espace et donc du rythme d'artificialisation de sols.

Il est rappelé que la surface de ce surcroît possible d'artificialisation reste modeste et limitée : environ 8400 m² liés à la réduction des marges de recul des RD 747 et RD 12 et environ 3100 m² pour les secteurs encore non bâtis des zones 1AU, soit **un total d'environ 1,15 hectare**.

Il convient aussi de rappeler que les objectifs de densification circonscrits à la réduction la réduction des marges de recul pour les secteurs d'activités (Ue, 1AUea et 1AUeb) et à la réduction de la part d'espaces libres ou communs à préserver en secteur 1AU, supposent un léger accroissement d'eaux de ruissellement liés à l'imperméabilisation permise.

Néanmoins, en secteurs 1AU et 1AUe, les opérations d'aménagement devraient être soumises aux dispositions de la loi sur l'eau, induisant une obligation de gestion des eaux de ruissellement par des ouvrages de régulation. De plus, en secteurs 1AU, les orientations d'aménagement applicables précisent déjà qu'environ 20% de la superficie du secteur doit être conservé en espaces non imperméabilisés. Elles imposent aussi le maintien d'au moins 30% d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative ou à défaut une régulation des eaux de ruissellement sur parcelle privée. Ces dispositions, en favorisant la conservation d'une part d'espaces non imperméabilisés, au moins égale voire supérieure à la part d'espaces libres ou d'espaces verts communs initialement exigée par le règlement, assurent une limitation des eaux de ruissellement et concourent à améliorer la gestion des eaux pluviales.

La réduction de 20 à 10% de la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs sur les secteurs 1AU concernés n'affecte en rien des capacités de séquestration du carbone garanties par les dispositions réglementaires du PLU puisque l'obligation de conservation d'au moins 20% de surfaces non imperméabilisées – surfaces devant a priori être essentiellement constituées d'espaces verts – représente un gage au moins équivalent de séquestration du carbone. Cela est d'autant plus réel que la notion d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément mentionnée par le PLU ne garantit pas que ces espaces correspondent à des espaces végétalisés ou plantés comme cela peut être vérifié sur certaines opérations d'aménagement (cf. état initial – occupation des sols).

En zone 1AUe, non concernée par ces orientations d'aménagement, le projet de modification propose d'ajouter au sein du règlement écrit :

- un pourcentage maximal d'imperméabilisation (en l'occurrence 80% de la superficie du secteur concerné par le projet d'aménagement), représentant ainsi une garantie pour éviter les excès d'imperméabilisation,
- l'obligation de prévoir une replantation d'essences locales sur le site ou dans son environnement proche, en cas de suppression d'arbres en secteur 1AUea ou 1AUeb, afin d'œuvrer à la préservation et au renouvellement du patrimoine boisé de la commune, participant à la qualité des sols, à la séquestration du carbone.

La modification des marges de reculs offrant des capacités d'extension des bâtiments et de construction en secteur Ue, pourrait générer une imperméabilisation des sols supplémentaire, mais l'article Ue 4 du règlement précise que *toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement)*. Il est d'ailleurs ici rappelé que la zone Ue présente d'ores et déjà un bassin de rétention des eaux pluviales (cf. photo ci-contre), aménagé lors de la dernière extension de la zone des Acacias. Ce bassin assure la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone Ue.

Si l'extension de constructions ou la construction isolée en secteur Ue, devrait échapper à ces dispositions (comme pour les zones urbaines destinées à l'habitat), ces légers surcroûts d'imperméabilisation restent secondaires et ne modifient pas de manière notable les capacités des réseaux existants sur la zone d'activités des Acacias, à recevoir ce léger surcroît d'eaux de ruissellement.

La modification du PLU, à travers son objet et sa nature, n'entraîne pas d'incidences particulières sur les modalités de gestion des eaux usées et sur les capacités de la station d'épuration à les recevoir. Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant de la STEP dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des affluents des secteurs ouverts à l'urbanisation.

La modification du PLU ne génère pas d'incidences particulières sur l'air et le climat, sur les économies d'énergie.



5.4.2 Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification relative à la réduction des marges de recul le long de la RD 747 et de la RD12 pour les secteurs concernés et relative à la réduction d'espaces communs en secteur 1AU, n'implique pas d'incidences particulières sur le trafic, les déplacements.

Les marges de recul sont réduites mais maintenues quasiment à l'identique à hauteur des intersections de la RD 747 avec les voies d'accès au bourg, afin de conserver des capacités de réalisation, de renouvellement ou d'aménagement d'ouvrages de sécurisation des flux (exemple : giratoire).

La modification ne remet pas en cause les objectifs de sécurisation des flux, ni même de sécurité le long de la RD 747. Elle ajuste et adapte la marge de recul inconstructible le long de cette voie, prenant en compte sa vocation et son statut de voie de transit mais en parcours situé à hauteur de zones urbaines de l'agglomération de La Boissière-des-Landes. Les véhicules sur ce tronçon de la RD 747, circulent à une vitesse plus modérée, limitée à 70 km/h et contrainte par la réalisation d'ouvrages amenant les automobilistes à modérer leur vitesse de déplacement.

Avec un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la RD 747, porté jusqu'à 35 m de son axe à hauteur des intersections, le règlement maintien des marges de sécurité le long de cette voie et permet à terme, de renforcer le ressenti de la trame bâtie depuis cette voie et ainsi d'alerter les automobilistes, de leur déplacement dans une zone à connotation urbaine imposant plus de vigilance et de limitation de la vitesse des véhicules.

La conservation de marge de recul, conjuguée à l'emprise de la RD 747, ménage également les capacités d'aménagement de voies "douces" le long de la RD 747, à hauteur des secteurs concernés.

5.4.3 Impact économique du projet, impact sur l'agriculture, impact social

D'une part, la présente modification visant des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation, n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles à préserver, en compatibilité avec les objectifs du SCOT. Les terrains concernés, au regard de leur vocation (destinée à l'urbanisation) et situation, ne présentent pas d'intérêt notable pour les agriculteurs - (ils sont, au mieux, entretenus).

D'autre part, le projet veille par ailleurs à prévoir optimiser l'usage des espaces urbains ou destinés à l'urbanisation, s'inscrivant dans les objectifs de modération de la consommation d'espace liée à l'habitat et aux activités économiques, précisés par le SCOT, et visant à réduire voire à éviter à l'avenir les besoins de prélèvement d'espace présentant un intérêt agricole ou naturel, pour satisfaire les besoins en logements ou pour les activités économiques.

Il peut être rappelé que le choix de développement des sites destinés à recevoir des activités économiques sur la Boissière-des-Landes, est inscrit dans les objectifs du SCOT Sud-Ouest Vendéen, qui identifie ces secteurs d'activités économiques de la Boissière-des-Landes, en tant que ***Zone de rayonnement départemental***. Ce choix repose au préalable sur des études amont (étude du P.L.U., étude prospective de Vendée expansion).

Cette stratégie de développement économique sur le territoire de La Boissière-des-Landes prend en particulier en compte l'absence de proximité immédiate de sièges et de bâtiments d'exploitation agricole afin d'éviter de porter un préjudice grave à une structure d'exploitation en place.

Le choix de ce secteur a été acté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. et confirmé par les orientations du SCoT.

Il faisait déjà suite à la concertation réalisée en particulier avec la profession agricole.

En conséquence, les objectifs de réduction des marges de recul et d'optimisation d'utilisation des sols destinés à l'accueil d'activités économiques ainsi que la modification prévue en secteur 1AU pour favoriser la densification urbaine, vont dans le sens des objectifs de réduction de consommation d'espace agricole.

5.4.4 Incidences sur les milieux naturels

Les secteurs d'activités visés par le projet de modification des marges de recul sont localisés en entrée d'agglomération de la Boissière-des-Landes, le long de la RD 747. Les secteurs 1AU concernés par le projet de modification du règlement sont en extension du bourg.

Ces secteurs sont déjà ouverts à l'urbanisation, leurs incidences sur l'environnement ont déjà été appréhendées et développées dans le cadre des précédentes procédures d'élaboration voire de modification du P.L.U., destinées à les ouvrir à l'urbanisation.

Bien que localisés au sein de la sous-trame bocagère définie à l'échelle du SRCE des Pays de la Loire (cf. annexe 2 de la présente note), il doit néanmoins être souligné que ces secteurs sont localisés :

- . en dehors du périmètre de la ZNIEFF de type II situé au sud-ouest de la commune (Bocage à chêne Tauzin) et de tout secteur inventorié pour un intérêt naturel,
- . à l'extérieur du périmètre de protection de la retenue d'eau du Graon (situé à plus de 4 km plus à l'Est),
- . à l'écart de toute zone inondable (de la vallée de la Soivre),
- . en dehors de zones humides inventoriées,
- . en dehors des corridors écologiques définis par le SCoT Sud-Ouest Vendéen (cf. annexe 3 de la présente notice).

(voir carte en page suivante)

La réduction des marges de recul ne remet pas en cause le maintien des haies existantes localisées le long de la RD 747 ou le long de la RD12, qui demeurent comprises dans la marge de recul inconstructible et préservées par le règlement aux articles Ue 13 et 1AUe 13. La haie arborée sur talus présente en limite Sud de la zone 1AUea sera également préservée, de même que la haie située en limite Nord de la zone 1AUeb. La conservation de ces haies participe de la préservation de la biodiversité locale autour du bourg. Seuls quelques arbres (jeunes saules essentiellement), initialement localisés dans la marge de recul définie par le PLU, sont susceptibles d'être supprimés au regard des besoins des activités mais ces suppressions ne concerneront qu'un nombre limité de sujets, qui ne présentent en outre pas d'intérêt écologique et paysager notable sur ce site. Toutefois, et en tout état de cause, le règlement (cf. article 1AUe13) en exigeant dorénavant que la suppression de ces arbres soit compensée par une replantation d'essences locales sur le site ou dans son environnement, favorise le renouvellement du patrimoine boisé qui est nécessaire au maintien de la biodiversité locale et participe à la préservation des capacités de séquestration du carbone.

**Localisation des secteurs d'activités visés
par le projet de modification du PLU
(modification des marges de recul)**

Contraintes réglementaires et naturelles

Contraintes réglementaires

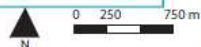
-  Périmètre de 500 m autour des monuments historiques (inscrits)
-  Périmètre sanitaire autour des bâtiments d'exploitations agricoles
-  Station d'épuration
-  Entités archéologiques
-  Reculs inconstructibles de 75 m autour des voies à grande circulation en application de la loi Barnier (L. 111.1.4 du C.U.)
-  Ligne de transport d'électricité
-  Protection des eaux potables et minérales de la retenue du Graon

Ressources et espaces naturels

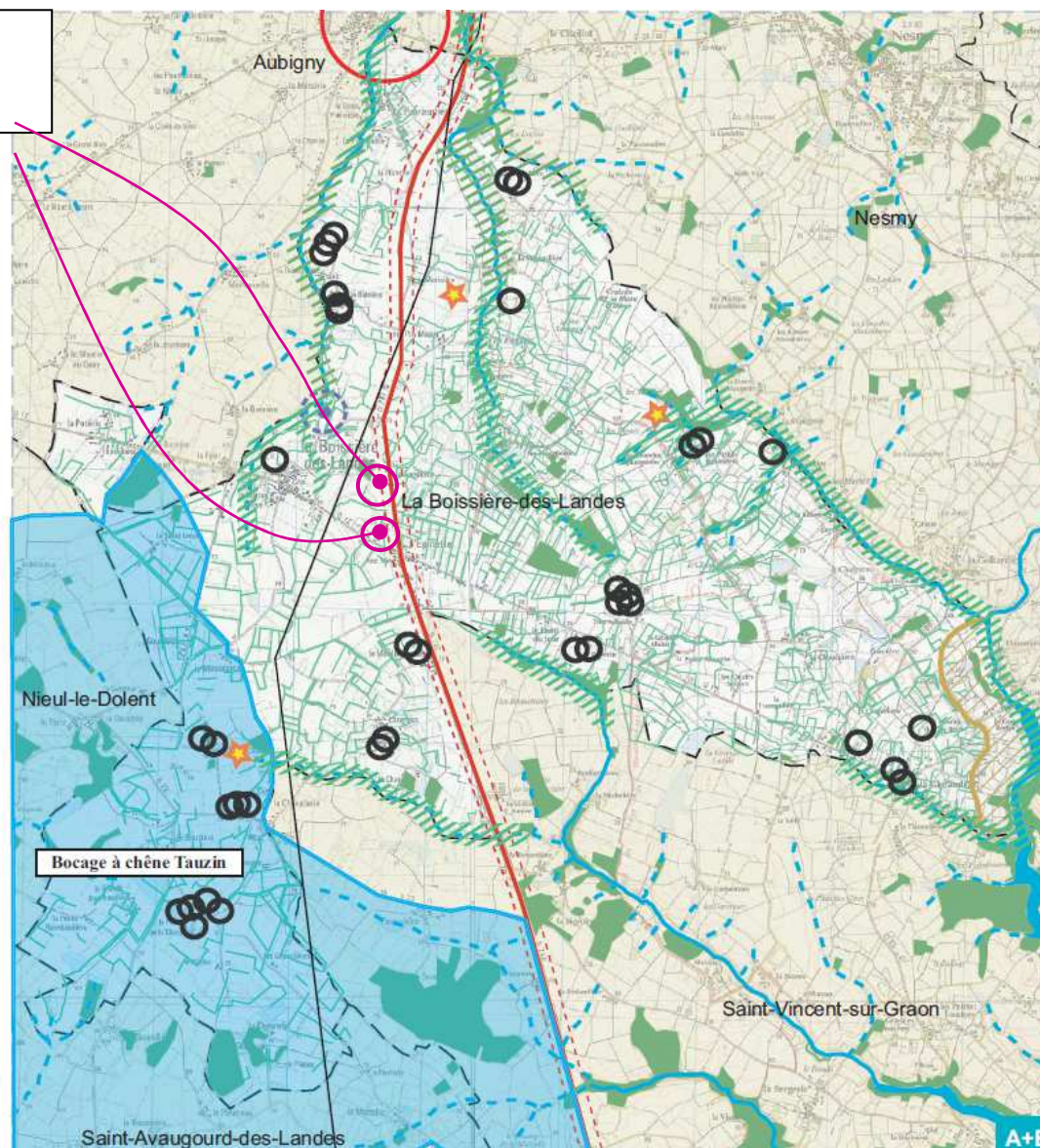
-  Espaces boisés
-  Principales haies
-  Vallée, zones humides à préserver
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau temporaire
-  ZNIEFF de type 2

Repères

-  Périmètre de la commune



Fond : Carte IGN 1 / 25 000



A noter que la RD 747 n'est plus classée comme 'voie à grande circulation' et que les reculs de 75 m sont obsolètes sur cette cartographie.

5.4.6 Incidences sur la consommation d'espace

Le projet de modification répond aux objectifs de densification urbaine, d'optimisation de l'utilisation de l'espace destiné à l'urbanisation et ainsi de modération de la consommation d'espace, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les dispositions du code de l'urbanisme.

5.4.7 Appréciation paysagère et des ambiances

La réduction des marges de recul sur les secteurs Ue, 1AUea et 1AUeb ne remet pas en cause le maintien des haies existantes localisées le long de la RD 747 ou le long de la RD12 et les objectifs de mise en valeur des façades urbaines (même à usage d'activités) perçues depuis ces voies et précisés notamment dans le projet urbain.

Le projet de modification veille aussi, malgré l'assouplissement de certaines dispositions (hauteur de constructions portée à 15 mètres, implantations des constructions, des clôtures et des aires de stationnement) à garantir le maintien d'une bonne intégration paysagère des secteurs d'activités (traitement paysager des aires de stationnement et des dépôts de matériaux ou de matériels, ...).

La percée visuelle entre la RD 747 et le clocher de l'église pour le secteur 1AUea est susceptible d'être comblée. Cette perception du clocher de l'église évoquée par le PLU de 2008 (projet urbain au titre de la loi Barnier) correspond à un visuel d'angle 90° par rapport à la RD 747 et réclame de ce fait une telle attention de la part des automobilistes qu'il semble peu opportun de conserver cette disposition au regard qui plus est de la forte contrainte que cette disposition revêt pour l'organisation parcellaire et la construction de bâtiments à usage d'activités économiques sur cette parcelle. De plus, le développement de la végétation et notamment des arbres à haute tige (chênes) depuis 2008 occulte de plus en plus la perception du clocher.

La modification de règles en secteur 1AU visant à limiter l'obligation de réalisation d'espaces communs, offre légèrement plus de marges de manœuvre à la conception des quartiers, notamment à travers leur organisation urbaine et paysagère, respectant des objectifs de densification urbaine. Elle ne préjuge en rien des incidences envisageables sur le paysage. Elle laisse néanmoins supposer la capacité de proposer des parcelles aux tailles variées mais pouvant être plus conséquentes qu'en cas de préservation de surfaces collectives plus substantielles comme l'initie le PLU avant modification.

La restriction d'espaces (verts) collectifs pourra bénéficier aux habitants sur leurs parcelles privatives et ainsi à la qualité paysagère du quartier.

5.4.8 Impact sur la ressource énergétique

Le projet de modification n'a pas d'incidence notable sur la ressource énergétique.

5.4.9 Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

Le projet de modification n'a pas d'incidence notable sur le bruit, les commodités de voisinage, la santé. Il tend néanmoins à favoriser une plus grande proximité des bâtiments à usage d'activités de la RD 747 ou de la RD 12, donc une plus grande exposition à ces voies génératrices de flux et d'émissions de

gaz d'échappement et de bruit. Les dispositions constructives (isolement acoustique notamment) prévues par les entreprises doivent néanmoins prendre en compte ces paramètres pour éviter les nuisances pour les personnes qu'elles abritent. Il est à rappeler que la RD 747 est classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n° 01 DDE 221 du 19 mars 2001 (marge de l'isolement acoustique : 100 m par rapport à cette voie).

5.4.10 Appréciation générale des incidences du projet sur l'environnement

La présente modification relative à la réduction des marges de recul le long de la RD 747 et de la RD12 pour les secteurs concernés, à l'assouplissement de certaines dispositions du règlement des zones Ue et 1AUe, et relative à la réduction d'espaces communs en secteur 1AU, n'implique pas d'incidences notables sur l'environnement au regard de :

- la teneur et la consistance du projet, d'ampleur limité, destiné à favoriser la densification urbaine,
- la situation du projet en agglomération, sur des terrains déjà ouverts à l'urbanisation, ne présentant pas d'intérêt agricole ou naturel particulier,
- les impacts pressentis du projet sur l'environnement par rapport à l'état initial, qui s'avèrent limités tels que cela est exposé précédemment.

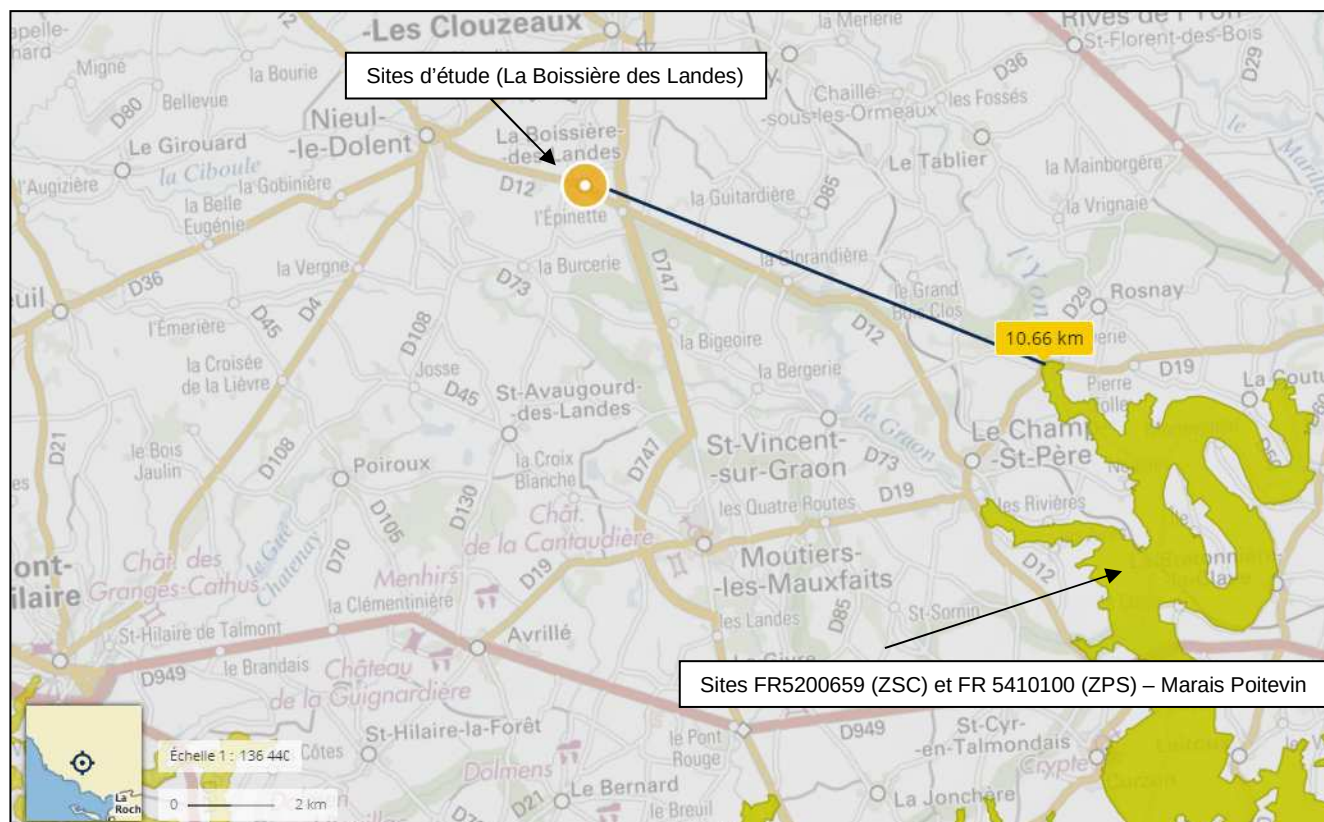
Ainsi, au vu des incidences limitées et maîtrisées et au vu des mesures prises par le projet pour réduire ou compenser les effets sur l'environnement, le projet de modification n°3 du P.L.U. de La Boissière-des-Landes ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

5.5 Conséquences éventuelles de la modification du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000

La commune de La Boissière-des-Landes n'est pas concernée sur son territoire par des sites Natura 2000.

Le bourg de La Boissière est localisé à environ 10,5 kilomètres des Marais Poitevins, sites Natura 2000 les plus proches (voir carte ci-contre). Ces derniers, relativement éloignés, se situent au sein d'un bassin versant différent de celui dans lesquels sont localisés les sites d'étude (bourg de La Boissière et zones d'activités des Acacias/EpINETTE). De ce fait, la gestion des eaux pluviales rejetées générées par le surcroît possible d'imperméabilisation lié au présent projet de modification n'aura aucun effet sur les conditions d'écoulement, les flux et débits reçus dans ces marais.

En outre, les terrains visés par le projet de modification sont déjà situés sur des espaces urbanisés ou voués à être urbanisés (pour rappel, ils sont classés en zones Ue, 1AUe ou 1AU au PLU en vigueur), sur des secteurs peu propices au développement d'une flore et d'une faune riche et d'intérêt patrimonial. Le projet de modification n'affectera en ce sens aucune espèce ni aucun habitat d'intérêt communautaire.



Le projet de modification n°3 du PLU n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire.

5.6 Indicateurs de suivi

Au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 . Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées

Thématique	Indicateur clé	Source	Etat initial	Objectifs
Sol/gestion des eaux pluviales	Surface d'imperméabilisation en secteur 1AUea et 1AUeb	commune / communauté de communes	0 m²	80% d'imperméabilisation maximum à l'échelle de l'opération d'aménagement
Sol/gestion des eaux pluviales/Climat	Surface d'espaces verts communs ou espaces libres paysagers au sein des futures opérations d'aménagement à vocation d'habitat et par opération, en secteur 1AU à compter de 2020	commune	0	10% minimum la surface totale de l'opération
Sol/gestion des eaux pluviales	Part d'espaces non imperméabilisés au sein des futures opérations d'aménagement à vocation d'habitat et par opération, en secteur 1AU à compter de 2020	commune	0	20% minimum de la surface totale de l'opération 30% minimum par parcelle privative

5.7 Résumé non technique

5.7.1 Choix d'une procédure de modification

Monsieur le Maire a engagé le 23 juin 2020 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de La Boissière-des-Landes, PLU initialement approuvé le 02 mars 2009 au regard notamment des demandes d'extension d'entreprises sur la zone d'activités des Acacias et du projet d'extension du lotissement au Nord du centre-bourg, sur le secteur 1AU4 et considérant les possibilités limitées offertes par le PLU en vigueur.

5.7.2 Objet de la présente modification

Cette modification – la troisième - du Plan Local d'Urbanisme, est destinée à en ajuster le règlement et le zonage au regard notamment des enjeux de densification urbaine et de modération de consommation d'espace devenus particulièrement prégnants. Elle a pour objectif de :

1. réduire les marges de reculs inconstructibles par rapport à la RD 747 et par rapport à la RD 12, au sein des secteurs d'activités économiques urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, de manière à :
 - ajuster ces marges de reculs au sein de ces zones d'activités économiques, en cohérence les unes par rapport aux autres,
 - optimiser l'utilisation des sols destinée au développement des activités économiques,
 - ajuster les marges de recul par rapport à la RD 747 et la RD 12 tout en préservant les objectifs de sécurité et de qualité paysagère aux abords de ces voies et tout en veillant à favoriser l'insertion réussie des activités économiques dans l'environnement.
2. assouplir certaines dispositions du règlement des zones à vocation d'activités économiques (Ue, 1AUe) pouvant s'avérer complexes ou préjudiciables pour l'implantation, le développement ou le fonctionnement des activités. Il s'agit notamment de :
 - assouplir la limitation de la hauteur de constructions,
 - supprimer l'obligation de ne pas rendre visible depuis les voies publiques les dépôts de matériels ou de matériaux,
 - supprimer l'obligation de conserver au moins une percée visuelle entre la RD 747 et le clocher de l'église,
 - supprimer l'obligation de recul par rapport aux routes départementales pour l'implantation des clôtures,
 - admettre la réalisation d'aires de stationnement dans les marges de recul définies par rapport aux voies.

La modification veille cependant à s'assurer du maintien des objectifs de bonne intégration paysagère des activités et de mise en valeur des effets 'vitrines' ainsi qu'à limiter les excès d'imperméabilisation.

3. réduire la part d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément à réserver au sein d'opérations d'aménagement en secteur 1AU, afin de faciliter la conception de quartier d'habitat permettant une production de logements dans des objectifs de densification urbaine et de qualité urbanistique, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Ouest Vendéen en vigueur.

5.7.3 Principales conséquences sur le document en vigueur

Modifications du règlement graphique

- Réduction des marges de recul liées aux RD 747 et RD 12.

Modifications du règlement écrit

- Ajustement des règles de recul s'imposant aux constructions au sein de secteurs d'activités économiques urbanisés ou ouverts à l'urbanisation (Ue, 1AUea et 1AUeb),
- Assouplissement voire suppression d'autres dispositions du règlement des secteurs d'activités (Ue, 1AUe) pouvant s'avérer complexes ou préjudiciables pour l'implantation, le développement ou le fonctionnement des activités,
- Renforcement de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales en secteurs 1AUe par la mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation maximal,
- Réduction de la part minimale d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communes, récréatifs ou d'agrément à réserver au sein d'opérations d'aménagement en secteur 1AU (de 20 à 10 %).

Modifications des annexes au dossier de PLU

- Ajustement de l'annexe 7 relatif au projet urbain.

5.7.4 Analyse des impacts et propositions de mesures

Thématique	Principaux enjeux environnementaux à l'Etat initial	Principales incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées par le projet de modification
Sol	Terrains agricoles ou anciens terrains agricoles situés au contact d'espaces urbanisés	Artificialisation de sols sur des secteurs déjà largement concernés par l'anthropisation, préférable à l'urbanisation d'autres secteurs pouvant présenter une valeur agricole ou naturelle Maintien d'un minimum d'espaces verts ou non imperméabilisés	/
Climat	Climat océanique tempéré Bonne qualité de l'air	Imperméabilisation supplémentaire de sols participant à la séquestration du carbone, toutefois limitée par : - la surface restante modeste (environ 8400 m² de surface liée à la réduction des marges de recul) - le maintien déjà imposé par le PLU en vigueur de surfaces non imperméabilisées	/
Milieux naturels / biodiversité	Secteurs à l'écart de ZNIEFF, zones inondables, corridors écologiques ou sites Natura 2000 Absence d'intérêt écologique, floristique ou faunistique remarquable Présence de quelques plantations arbustives et arborées et d'une petite peupleraie sur le secteur 1AU3, de faible intérêt écologique ou paysager	Possibles suppressions d'arbres localisés dans les espaces de réduction de marges de recul (en nombre très limité toutefois) et au sein de la peupleraie du secteur 1AU3 Maintien de la haie arborée d'intérêt paysager au Sud du secteur 1AUea	/

Paysage	Présence d'un couloir visuel depuis la RD 747 sur le clocher de l'église (très ponctuel et furtif) : intérêt toutefois très limité Impact paysager des bâtiments à usage d'activités en secteurs Ue et 1AUe, ombres portées et intégration paysagère	Suppression possible de la percée visuelle sur le clocher de l'église Maintien d'une zone de recul vis-à-vis des RD 747 et RD 12, avec traitement paysager imposé Maintien de zone tampon à dominante végétale aux abords du secteur 1AUeb de L'Épinette Maintien de la haie arborée d'intérêt paysager au Sud du secteur 1AUea Secteurs d'activités suffisamment éloignés des quartiers d'habitat pour autoriser des hauteurs de constructions plus importantes (15 m à l'égout ou à l'acrotère) et intégration facilitée par leur cadre bocager Maintien d'un pourcentage minimum d'espaces libres paysagers ou espaces verts communs en secteur 1AU (10%)	Le règlement fixe une hauteur maximale de 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère afin d'éviter des gabarits excessifs pouvant porter préjudice aux secteurs d'habitat les plus proches. En outre, le règlement précise que la hauteur maximale des constructions en 1AUe ne doit pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées)
Eau	Gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement)	Imperméabilisation supplémentaire toutefois contenue par les dispositions déjà prévues dans les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser (dont notamment le maintien de 20% d'espaces non imperméabilisés à l'échelle des zones 1AU et 30% par parcelle privative en secteur 1AU et/ou régulation des eaux à la parcelle) permettant de limiter les rejets à l'aval hydraulique Mise en place d'une régulation pour les zones 1AUe et 1AU permettant d'assurer un traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales	Maintien d'un minimum d'espaces non imperméabilisés (20% à l'échelle des zones 1AUe)

Ainsi, au vu des incidences limitées et maîtrisées et au vu des mesures prises par le projet pour réduire ou compenser les effets sur l'environnement, le projet de modification n°3 du P.L.U. de La Boissière-des-Landes ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

5.7.5 Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

L'analyse de l'état initial et les incidences du projet sur l'environnement s'appuient sur les études menées dans le cadre des précédentes révisions et modifications du Plan Local d'Urbanisme de La Boissière-des-Landes, notamment du dossier de projet urbain concernant le secteur des Acacias et de l'Epinette. Des visites de sites ont été effectuées sur 3 journées au printemps (fin juin), été (juillet) et début de l'automne (fin septembre) 2020.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est aussi appuyée sur les données bibliographiques, des données 'en ligne' et des données remises par les collectivités (commune de La Boissière-des-Landes, communauté de communes Vendée Grand Littoral), notamment :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Ouest vendéen
- le PCAET de la communauté de communes Vendée Grand Littoral
- le SRCE des Pays de la Loire

L'analyse des incidences notables du plan sur l'environnement est élaborée au regard des nouvelles possibilités offertes par le projet de modification n°3, mis en rapport avec des exigences de préservation de l'environnement.

L'évaluation est effectuée thème par thème puis porte sur les interactions entre les différentes composantes de l'environnement. Cette évaluation est quantitative chaque fois que possible compte tenu de l'état des connaissances, ou qualitative. Dans le cadre de la démarche ERC, elle s'appuie notamment sur les échanges établis en amont avec la commune et la communauté de communes.

Les mesures prises pour éviter, limiter ou compenser les conséquences du projet sur l'environnement répondent aux dispositions réglementaires (pouvant relever du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, du Code Civil, ...).

ANNEXES

Annexe 1 : Présentation des zones d'activités de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral et des disponibilités foncières encore existantes

Annexe 2 : Extrait du SRCE des Pays de la Loire

Annexe 3 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT Sud-Ouest Vendéen

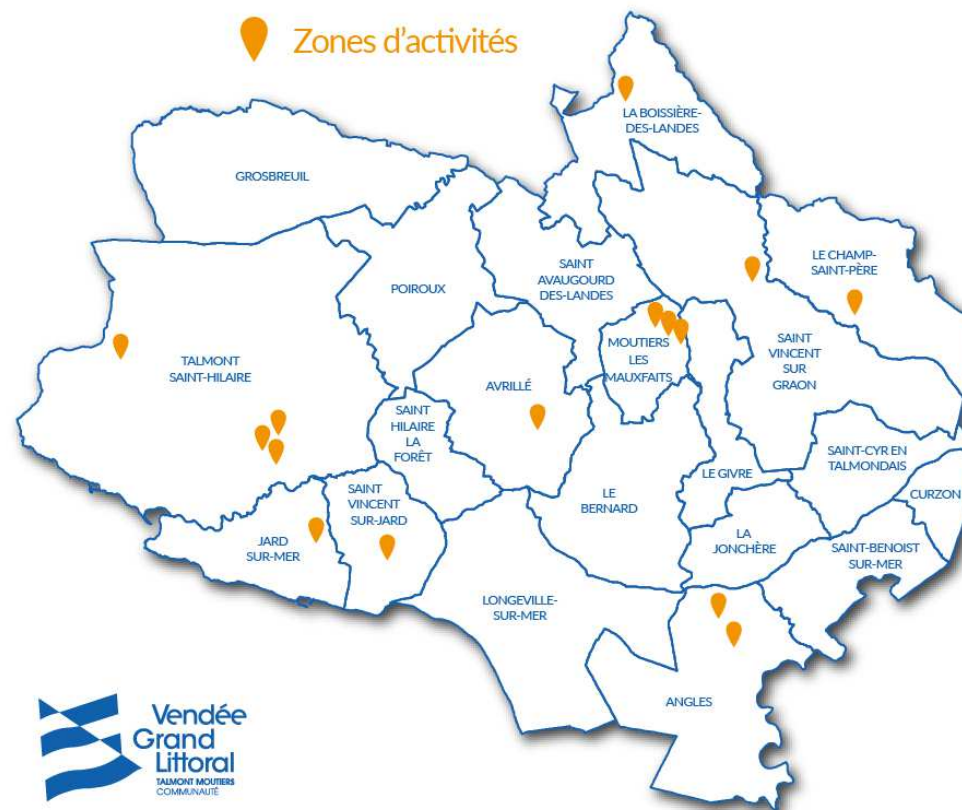
Annexe I : Présentation des zones d'activités de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral et des disponibilités foncières encore existantes (source : Communauté de communes Vendée Grand Littoral)

ZONES D'ACTIVITÉS

La Communauté de communes Vendée Grand Littoral accueille les entreprises sur 19 zones d'activités réparties sur l'ensemble de son territoire. Des zones propices au développement des projets et de l'emploi.

15 Zones d'activités

Vendée Grand Littoral gère à ce jour 15 zones d'activités réparties sur 8 communes. La Communauté de communes s'investit dans la création et l'extension des zones ainsi que dans le déploiement du Très Haut Débit pour que les entreprises puissent pleinement y développer leurs projets.



RECAPITULATIF

Parcelles (n°)		Surfaces	Vendues	Sous compromis	Reste à vendre
ANGLES	MOTETTES 2	35183	64 %	0 %	36 %
ANGLES	LA DUGEONNIERE	40841	100 %	0 %	0 %
AVRILLE	LA BELLE ETOILE	17158	75 %	0 %	25 %
JARD SUR MER	LES AIRES 3	17227	81 %	0 %	19 %
LA BOISSIERE DES LANDES	LES ACACIAS 3	78090	96 %	4 %	0 %
LE CHAMPS ST PÈRE	LA CORMERIE	10675	44 %	11 %	45 %
MOUTIERS LES MAUXFAITS	EGLANTIERS 1	24496	100 %	0 %	0 %
MOUTIERS LES MAUXFAITS	LA POIRAUDIERE	35470	78%	10%	12%
ST VINCENT SUR GRAON	LA MORATIERE	6762	49 %	0 %	51 %
ST VINCENT SUR JARD	LE FENIL BLANC	16056	63 %	0 %	37 %
TALMONT SAINT HILAIRE	COMMERES 1	37800	94 %	0 %	6 %
TALMONT SAINT HILAIRE	COMMERES 2	45523	50 %	13 %	38 %
		365281			

Parcelles (n°)		Surfaces	Vendues	Sous compromis	Reste à vendre
ANGLES	MOTETTES 2	35183	22543	0	12640
ANGLES	LA DUGEONNIERE	40841	40841	0	0
AVRILLE	LA BELLE ETOILE	17158	12950	0	4208
JARD SUR MER	LES AIRES 3	17227	13898	0	3329
LA BOISSIERE DES LANDES	LES ACACIAS 3	78090	74967	3123	0
LE CHAMPS ST PÈRE	LA CORMERIE	10675	4778	1229	4819
MOUTIERS LES MAUXFAITS	EGLANTIERS 1	24496	24496	0	0
MOUTIERS LES MAUXFAITS	LA POIRAUDIERE	35470	27842	3428	4200
ST VINCENT SUR GRAON	LA MORATIERE	6762	3341	0	3421
ST VINCENT SUR JARD	LE FENIL BLANC	16056	10071	0	5985
TALMONT SAINT HILAIRE	COMMERES 1	37800	35400	0	2400
TALMONT SAINT HILAIRE	COMMERES 2	45523	22607	5772	17144
		365281	293734	13552	58146

Total			80%	4%	16%
-------	--	--	-----	----	-----

Annexe 2 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

Le bourg et les secteurs d'activités de La Boissière-des-Landes, localisés au sein de la sous-trame bocagère définie par le SRCE.



Annexe 3 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT Sud-Ouest Vendéen

Le bourg et les secteurs d'activités de La Boissière-des-Landes, localisés proches mais à l'extérieur des corridors écologiques définis par le SCoT.

