

**EXTRAIT DU COMPTE RENDU DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
Séance du 23 mai 2024.**

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 23 mai à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral s'est réuni, Salle du Conseil – Rond-Point la Delphine– 85580 Saint Michel en l'Herm, sous la présidence de Madame HYBERT Brigitte.

Délégués en exercice : 72

**Membres titulaires présents :**

**L'AIGUILLON LA PRESQU'ILE :** Messieurs HUGER Laurent, BOISSEAU Nicolas et Madame PACTAT-LAFAYE Josiane

**BESSAY :** Monsieur SOULARD Jean-Marie

**LA BRETONNIERE LA CLAYE :** Monsieur MARCHEGAY David

**CHAILLE LES MARAIS :** Monsieur METAIS Antoine

**CHATEAU GUIBERT :** Monsieur BERGER Philippe et Madame MARTIN-BARLIER Marie-Hélène

**CORPE :** Madame ARTAILLOU Nathalie

**GRUES :** Monsieur WATTIAU Gilles

**LE GUE DE VELLUIRE :** Monsieur MARQUIS Joseph

**L'ILE D'ELLE :** Monsieur BLUTEAU Joël et Madame ROBIN Hélène

**LA JAUDONNIERE :** Monsieur PELLETIER Yann

**LAIROUX :** Monsieur GUINAUDEAU Cédric

**LUÇON :** Messieurs BONNIN Dominique, BOUGET Arnaud, HEDUIN François, LESAGE Denis, Mesdames PARPAILLON Fabienne et THIBAUD Yveline

**LES MAGNILS REIGNIERS :** Monsieur VANNIER Nicolas et Madame FOUILLET Michèle

**MAREUIL SUR LAY DISSAIS :** Messieurs JULES Vincent et GENDRONNEAU Patrice

**MOREILLES :** Madame BARRAUD Marie

**MOUTIERS SUR LE LAY :** Madame HYBERT Brigitte

**NALLIERS :** Monsieur FABRE Bruno et Madame JOLLY Martine

**PEAULT :** Madame MOREAU Lisiane

**LES PINEAUX :** Monsieur ROUSSEAU Alain

**PUYRAVAULT :** Madame VIGNEUX Charlotte

**LA REORTHE :** Madame JADAUD Magalie

**ROSNAY :** Madame AULNEAU Bergerette

**SAINT DENIS-DU-PAYRE :** Madame FLEURY Gaëlle

**SAINT JUIRE CHAMPGILLON :** Madame BAUDRY Françoise

**SAINT MARTIN LARS EN SAINTE HERMINE :** Monsieur ALLETRU Joseph-Marie

**SAINT MICHEL-EN-L'HERM :** Monsieur SAUTREAU Eric et Madame PEIGNET Laurence

**SAINTE GEMME LA PLAINE :** Monsieur CAREIL Pierre

**SAINTE HERMINE :** Monsieur BARRÉ et Madame GUINOT Marie-Thérèse

**SAINTE PEXINE :** Monsieur GANDRIEAU James

**SAINTE RADEGONDE DES NOYERS :** Monsieur FROMENT René

**THIRE :** Madame DENFERD Catherine

**TRIAIZE :** Monsieur BARBOT Guy

**VOUILLE LES MARAIS :** Monsieur DENECHAUD Christian

**Pouvoirs :**

**CHAILLE LES MARAIS :** Madame FARDIN Laurence ayant donné pouvoir à Monsieur METAIS Antoine

**CHAMPAGNE LES MARAIS :** Monsieur LANDAIS Bernard ayant donné pouvoir à Monsieur FROMENT René

**LUÇON** : Monsieur CHARPENTIER Arnaud ayant donné pouvoir à Madame HYBERT Brigitte, Madame LE GOFF Stéphanie ayant donné pouvoir à Monsieur BONNIN Dominique, Madame SAUSSEAU Martine ayant donné pouvoir à Monsieur BOUGET Arnaud et Madame SORIN Annie ayant donné pouvoir à Madame THIBAUD Yveline.

**MAREUIL SUR LAY DISSAIS** : Madame BAUD Patricia ayant donné pouvoir à GENDRONNEAU Patrice

**SAINT JEAN DE BEUGNE** : Monsieur GUILBOT Johan ayant donné pouvoir à Monsieur BARRÉ Philippe

**SAINT MICHEL-EN-L'HERM** : Monsieur PELAUD Erick ayant donné pouvoir à Monsieur SAUTREAU Eric

**SAINTE HERMINE** : Madame POUPET Catherine ayant donné pouvoir à Madame GUINOT Marie-Thérèse

**Excusés :**

**LA CAILLÈRE SAINT HILAIRE** : Monsieur PUAUD Maurice

**CHAMPAGNE LES MARAIS** : Madame GABORIEAU Émilie

**LA CHAPELLE THEMER** : Monsieur PELLETIER David

**CHASNAIS** : Monsieur PRAUD Gérard

**LA COUTURE** : Monsieur PRIOUZEAU Thierry

**LUÇON** : Monsieur CHARRIER Jean-Philippe et Madame BERTRAND Olivia

**NALLIERS** : Madame LACOLLEY Ninon

**SAINT AUBIN LA PLAINE** : Monsieur GAUVREAU Dominique

**SAINT ETIENNE DE BRILLOUET** : Monsieur MARCHETEAU Jacky

**SAINTE GEMME LA PLAINE** : Madame THOUZEAU Isabelle

**LA TAILLE** : Madame GAY Corinne

**LA TRANCHE SUR MER** : Messieurs KUBRYK Serge, THIBAUD Gérard et Madame PIERRE Béatrice

Date de la convocation : le 16 mai 2024

Nombre de Conseillers présents : 47

Nombre de Conseillers ayant donné POUVOIR : 10

Excusés : 15

Quorum : 37

Nombre de votants : 57

**Le quorum étant atteint, Madame Brigitte HYBERT ouvre la séance.**

Madame Yveline THIBAUD est élue pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

Le Procès-verbal de la séance du 04 avril 2024 est adopté à l'unanimité par le Conseil communautaire.

---

**117\_2024\_36 Modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux – Décision relative à la non réalisation d'une évaluation environnementale - Présentation du bilan de la concertation – Approbation**

---

**Rapporteur : Monsieur Dominique BONNIN**

**Vu** le Code général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** les articles L153-36 et suivant et R153-20 et suivant ;

**Vu** les articles L104-1 et suivant et R104-28 et suivant ;

**Vu** l'arrêté Préfectoral n°2016-DRCTAJ/3-688 en date du 28 décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2017-DRCTAJ/3 -842 en date du 26 décembre 2017 approuvant les statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2019-DRCTAJ/PIEL-244 en date du 23 mai 2019 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2021-DRCTAJ-394 en date du 25 juin 2021 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-DRCTAj-676 en date du 30 décembre 2021 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-DCL-BICB-1304 en date du 5 décembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral ;  
**Vu** l'arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral prescrivant la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux ;  
**Vu** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral n°208\_2023\_09 en date du 21 décembre 2023 fixant les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux ;  
**Vu** l'avis conforme de l'autorité environnementale n°MRAe PDL-2023-7529 en date du 12 février 2024 ;  
**Vu** le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux annexé à la présente délibération ;

**Considérant** l'avis conforme de l'autorité environnementale actant que le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programme sur l'environnement ;

**Considérant** que les personnes publiques associées n'ont formulé aucun avis ;

**Considérant** que le public n'a formulé aucune observation dans les registres de concertation ouvert à cet effet ;

**Considérant** que les résultats de la consultation des personnes publiques associées et de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux n'entraînent aucune modification du projet ;

**Les membres du Conseil communautaire, à l'unanimité des votes, décident :**

- ✓ **DE DECIDER** au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale, que le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- ✓ **DE TIRER** le bilan de la mise à disposition ;
- ✓ **D'APPROUVER** le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Lairoux annexé à la présente délibération. Cette décision est motivée par la nécessité de permettre un plus large choix de clôtures, aussi bien à l'alignement de la voie qu'en limite séparative, et d'harmoniser les hauteurs de clôtures entre les différents dispositifs afin d'éviter des décrochés de hauteur ;
- ✓ **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans la mairie de Lairoux pendant 1 mois, et que mention de cet affichage sera diffusée dans un journal du département ;
- ✓ **DE DIRE** que le dossier peut être consulté au siège de la Communauté de Communes et dans la mairie de Lairoux aux jours et heures habituels d'ouverture.



Fait à Luçon, le 30 mai 2024.

La Présidente,  
Brigitte HYBERT.



Sud Vendée Littoral  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le 04-06-2024



ID : 085-200073260-20240523-117\_2024\_36-DE

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAIROUX

Notice justificative de la modification simplifiée n°3



## Table des matières

<b>La procédure</b> .....	<b>2</b>
Document d'urbanisme en vigueur : .....	2
Cadre réglementaire de la procédure : .....	2
Contenu de la modification simplifiée : .....	6
<b>Justifications de la procédure</b> .....	<b>7</b>
Compatibilité avec le PADD .....	7
Auto-évaluation des incidences notables sur l'environnement (rubrique 6 du formulaire « Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable » .....	8
<b>Modifications règlementaires apportées au PLU</b> .....	<b>13</b>
Changements apportés au règlement écrit .....	13

## La procédure

### Document d'urbanisme en vigueur :

La commune de Lairoux est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 08 octobre 2007. Il a fait l'objet :

1. d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 11 juin 2008 ;
2. d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 26 mars 2010 ;
3. d'une mise à jour le 02 février 2017 et le 26 juillet 2021.

### Cadre réglementaire de la procédure :

Le projet consiste à :

1. autoriser les murs de clôture d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en limite séparative pour la zone U et le secteur Nh ;
2. autoriser les grillages d'une hauteur maximale de 1,80 mètre en limite séparative pour la zone U et le secteur Nh ;
3. autoriser les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,20 mètre surmontés de lames inclinées d'une hauteur maximale de 0,30 mètre à l'alignement pour la zone U.
4. autoriser les clôtures de type « ranch » à l'alignement en secteur Nh ;
5. interdire les panneaux pleins (bois ou autres matières) en limite séparative pour la zone U et le secteur Nh.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 12 mars 2023, le projet :

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

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

##### > Article L153-31

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

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

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

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

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

Source : Légifrance

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

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

##### > Article L153-36

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

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

Source : Légifrance

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

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

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

##### > Article L153-41

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

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

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

Source : Légifrance

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

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

► **Article L153-45**

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

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

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

Source : Légifrance

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

► **Article L153-47**

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

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

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

Source : Légifrance

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

> [Article R104-12](#)

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

> [Article R104-33](#)

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

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

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

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

NOTA :

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

Source : Légifrance

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

1. L'Etat ;
2. La Région Pays de la Loire ;
3. Le Département de la Vendée ;
4. Le Parc naturel régional du Marais poitevin ;
5. La Chambre de commerce et d'industrie de la Vendée ;
6. La Chambre de métiers et de l'artisanat de la Vendée ;
7. La Chambre d'agriculture de la région Pays de la Loire ;
8. La commune de Lairoux.

### Contenu de la modification simplifiée :

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

1. le règlement écrit.

## Justifications de la procédure

Les articles U11 et N11 réglementant les clôtures sont relativement restrictifs tant pour les clôtures à l'alignement que pour celles en limite séparative, ce qui n'est pas sans poser problème pour leur mise en œuvre et pour les relations de voisinage. Il est également à noter que les constructions anciennes peuvent disposer de clôtures, notamment des murs (en pierre), non autorisées par le règlement.

L'objet de la présente modification simplifiée est donc de permettre un plus large choix de clôtures, aussi bien à l'alignement de la voie qu'en limite séparative, et d'harmoniser les hauteurs de clôtures entre les différents dispositifs afin d'éviter des décrochés de hauteur.

Le projet de modification simplifiée vise également à clarifier l'interdiction de certains éléments en mentionnant expressément leur interdiction (sans modification de la règle).

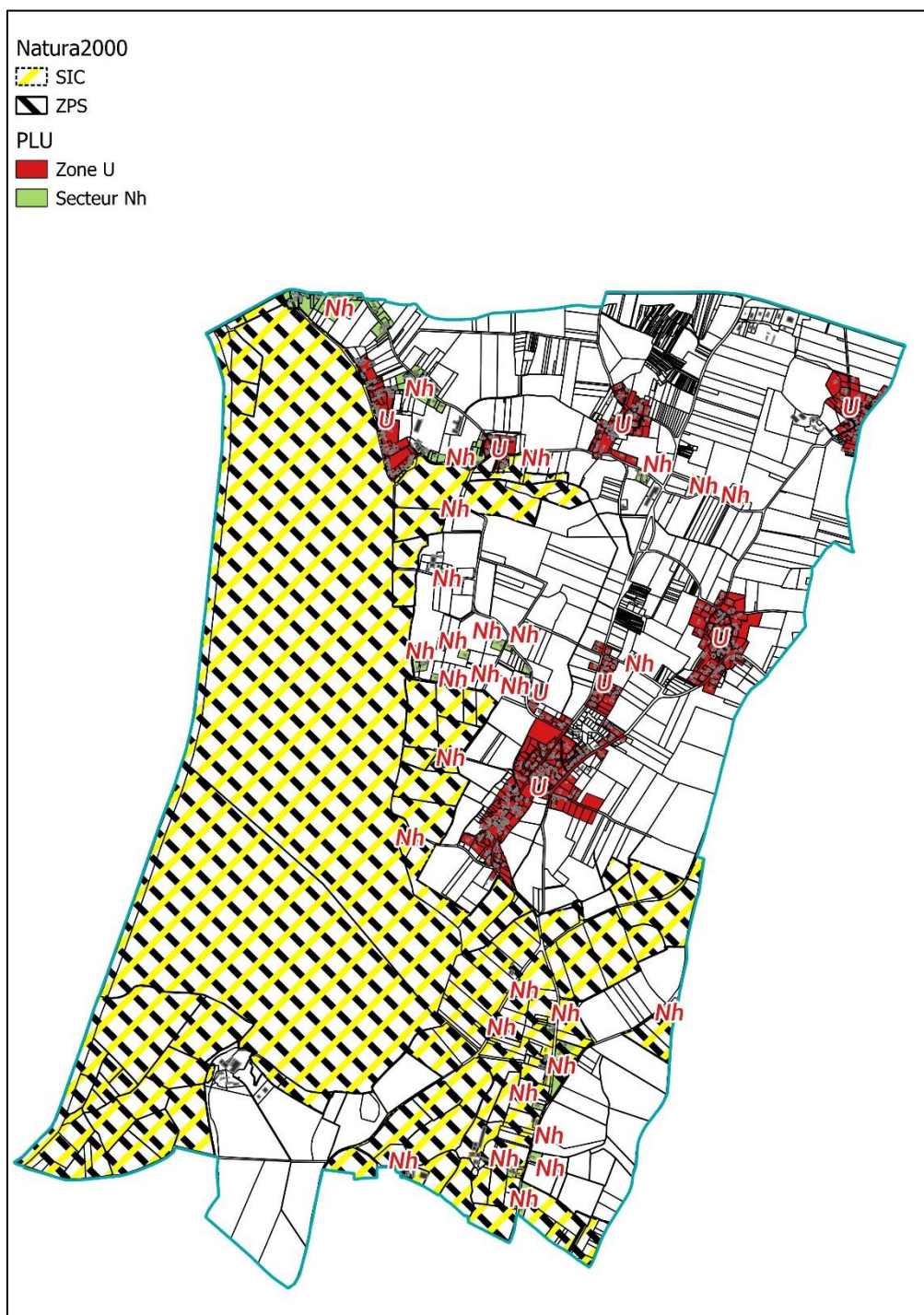
### Compatibilité avec le PADD

Le projet de modification simplifiée apparaît compatible avec les constats et volontés du projet d'aménagement et de développement durables.

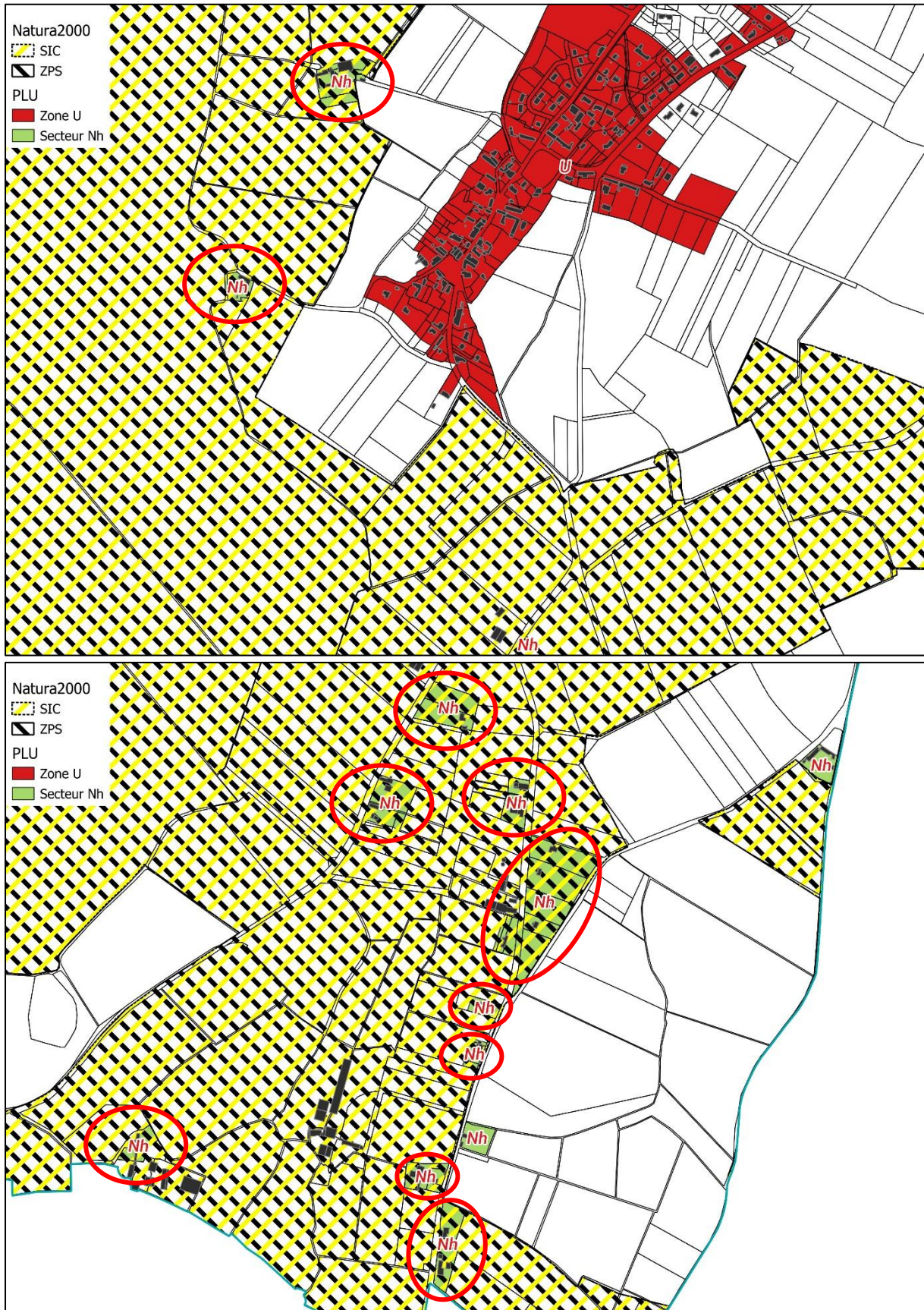
Auto-évaluation des incidences notables sur l'environnement (rubrique 6 du formulaire « Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable »

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

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







Les zones U sont riveraines des deux zones Natura 2000 et 11 secteurs Nh y sont inclus. Les secteurs Nh sont, dans la majorité des cas, occupés par une seule construction d'habitation, ils représentent au total 17 habitations.

Concernant les zones U, dans la mesure où le projet de modification simplifiée ne concerne que les clôtures et que les zones U ne sont pas incluses dans les zones Natura 2000, mais sont séparées à minima par les voies de circulation, le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'affecter un des deux sites Natura 2000. Il en est de même pour les secteurs Nh qui ne sont pas inclus dans un site Natura 2000.

Pour les 11 secteurs Nh inclus dans un site Natura 2000, les ajouts des clôtures de type « ranch » à l'alignement des voies et des murs d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et des grillages (sans accompagnement d'une haie) en limite séparative ne sont pas susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 de par leur portée limitée. Il est précisé que les clôtures de type « ranch » sont déjà utilisées pour délimiter le communal de Lairoux-Creuzon (clôture relevant de la destination agricole), ce qui assurera une harmonisation avec les clôtures existantes entre la zone N et le secteur Nh. Les murs de clôtures sont quant à eux déjà autorisés à l'alignement, tout comme les grillages qui doivent être doublés d'une haie.

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

- 2 La procédure n'a pas d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.
- 3 La procédure n'a pas pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La procédure de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur.

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

La procédure de modification n'augmente pas les possibilités de construire en zone humide.

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

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

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

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

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

La procédure est sans incidence pour le système d'assainissement (pas d'augmentation de population).

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

La procédure porte uniquement sur des espaces déjà bâtis. Par ailleurs, une petite partie d'un secteur Nh au nord de la commune est concerné par une servitude AC1 avec avis conforme de l'ABF.

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

La procédure de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de sols pollués et n'a pas d'incidence sur les déchets.

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

La procédure ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs concernés par des risques et des nuisances. Quels secteurs Nh sont localisés dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation Lay aval. Pour ces secteurs, le règlement du PPRi prime sur celui du PLU.

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

La procédure n'a pas d'influence sur les formes urbaines, la dispersion ou la concentration des polluants atmosphériques.

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

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

## Modifications réglementaires apportées au PLU

### Changements apportés au règlement écrit

Règlement écrit de la zone U avant modification, page 15 :

#### II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. **Les murs bahuts sont interdits.** Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

#### Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

##### En secteur U

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

##### En secteurs Ue et Uf

- une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

#### Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont à proscrire.

Règlement écrit de la zone U après modification :

#### II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

#### Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

##### En secteur U

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale **éventuellement surmontée de lames inclinées d'une hauteur maximale de 30 cm.**
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

##### En secteurs Ue et Uf

- une haie vive réalisée avec des arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement.

#### Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée **éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.** Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont à proscrire.

**Les panneaux pleins de toute matière sont interdits.**

##### En secteur U

**Les murs d'une hauteur maximale de 1,5 mètre et les grillages d'une hauteur maximale de 1,8 mètre sont autorisés.**

Règlement écrit du secteur Nh avant modification, page 42 :

## **II - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

### **Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6**

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

### **Clôtures séparatives**

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont à proscrire.

Règlement écrit du secteur Nh après modification :

## **II - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

### **Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6**

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.
- soit de type "ranch".

### **Clôtures séparatives**

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont à proscrire.

Les panneaux pleins de toute matière sont interdits.

Les murs d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et les grillages seuls d'une hauteur maximale de 1,80 mètre sont autorisés.

Envoyé en préfecture le 03/06/2024

Reçu en préfecture le 03/06/2024

Publié le

ID : 085-200073260-20240523-117\_2024\_36-DE



**Sud Vendée Littoral**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

02 51 97 64 64

[accueil@sudvendeelittoral.fr](mailto:accueil@sudvendeelittoral.fr)

[www.cc-sudvendeelittoral.fr](http://www.cc-sudvendeelittoral.fr)

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

**ARRETE N°028/2021**

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

La Présidente de la Communauté de Communes,

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

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

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

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lairoux.

**ARRETE :**

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

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

**Article 3 :** Le présent arrêté sera :

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

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

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

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

A Luçon, le 26/07/2021

La Présidente,  
Brigitte HYBERT

La Présidente,

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

Transmis au contrôle de légalité : .....  
Publié le .....

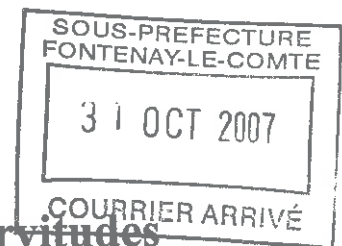
**Commune de LAIROUX**  
(Vendée)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Pièce VI – Annexe 4**

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**





**Notice descriptive des diverses servitudes**



*Vue pour être annexé à ma  
délibération en date du 08 OCT. 2007*

**Madame la Maire**



CODE	GRAPHISME	LIBELLE SERVITUDE TYPE	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE CREATION	OBJET DE LA SERVITUDE	GESTIONNAIRE
AC1		Servitudes de protection des Monuments Historiques inscrits	Art 1 à 5 Loi du 31-12-1913	Inscrits le 20-11-1985	Deux ponts du Port la Claye sur la rivière le Lay (Communes de Curzon, la Bretonnière-La Claye, lairoux et St Cyr en Talmondais	S.D.A.P.
<del>PT2</del>		<del>Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat</del>	<del>Code des postes et télécommunications Art. L.54 à L.56, R.21 à R.26 et R.39</del>	<del>Décret du 21-12-1990</del>	<del>Liaison hertzienne Angles-Luçon</del>	<del>FRANCE TELECOM U.R.R. Pays de la Loire 5, Rue du Moulin de la Garde BP 53149 44331 NANTES Cedex 3</del>
EL7		Servitudes d'alignement	Code de la voirie routière Art. L.112-1 à L.112-7, R.112-1 et R.141-1		RD 60 (au 23, rue Océane)	Conseil Général
		Servitude relative à la conservation des repères géodésiques	Loi du 29-12-1892 et Loi du 06-07-1943 modifié par la Loi du 28-03-1957	Arrêté de servitude n° 49 413 du 17-10-1958	Point géodésique au lieu-dit les Pacaudières (N° 1p, Section B)	I.G.N.



## PRÉFET DE LA VENDEE

### ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°16-DDTM85-363

#### portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) du Lay Aval

Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre national du mérite

**VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-12 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

**VU** le code de l'environnement en son titre II du livre 1er, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-43, L.161-1, L.153-60, L.163-10, L.152-7 et L.162-1 ;

**VU** la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;

**VU** la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

**VU** le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, modifié par le décret n°2005-3 du 4 janvier 2005 et le décret n°2007-1467 du 12 octobre 2007 ;

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** la circulaire du 3 juillet 2007 relative à la concertation dans l'élaboration des plans de prévention des risques ;

**VU** le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2015 ;

**VU** le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 23 novembre 2015 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 12 DDTM-SERN/SIDPC 75 du 22 février 2012 prescrivant l'élaboration du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) Lay Aval sur les communes de La Bretonnière-la-Claye, Curzon, Lairoux, Le Champ-Saint-Père, Saint Vincent-sur-Graon, Ronay et Saint Cyr-en-Talmondais ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 15-DDTM/SERN-120 du 6 mars 2015 prorogeant le délai d'établissement du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) Lay Aval ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°16-DRCTAJ/1-160 du 21 avril 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondations « Lay Aval » ;

**VU** la consultation des services et des collectivités prévue à l'article R.562-7 du code de l'environnement, effectuée par courrier du 15 février 2016 et dont les avis ont été consignés ou annexés aux registres de l'enquête publique ;

**VU** l'avis favorable du conseil municipal de la ville de La Bretonnière-la-Claye, par délibération en date du 25 mars 2016 ;

**VU** l'avis favorable du conseil municipal de la ville de Lairoux, par délibération en date du 5 avril 2016 ;

**VU** l'avis favorable sous réserve du conseil municipal de la ville de Rosnay, par délibération en date du 3 mai 2016 ;

**VU** l'avis favorable du conseil municipal de la ville de Champ-Saint-Père, par délibération en date du 29 mars 2016 ;

**VU** l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée, en date du 15 février 2016 ;

**VU** l'avis favorable du Centre National de la Propriété Forestière, en date du 8 avril 2016 ;

**VU** l'avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Vendée, en date du 25 avril 2016 ;

**VU** l'avis de la Chambre d'Agriculture, en date du 26 avril 2016 ;

**VU** la décision n°E16000079/44 du Président du tribunal administratif de Nantes, en date du 31 mars 2016 par laquelle le président du tribunal administratif a désigné la commission d'enquête ;

**VU** le rapport de la commission d'enquête publique relative au présent plan, ses conclusions motivées ainsi que son avis favorable avec réserve en date du 18 juillet 2016 ;

**VU** le rapport de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée proposant l'approbation du PPRi Lay Aval, en date du 19 juillet 2016 ;

**CONSIDÉRANT** que les aléas d'inondation terrestre sur les communes de La Bretonnière-la-Claye, Curzon, Lairoux, Le Champ-Saint-Père, Saint Vincent-sur-Graon, Ronay et Saint Cyr-en-Talmondais, sont de nature à engendrer des risques pour les personnes et les biens qui y sont exposés ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de plan de prévention des risques inondations a pour but de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens à ces aléas (d'inondation terrestre) en délimitant des zones exposées aux risques et en déterminant, en fonction de l'intensité du risque encouru, les interdictions de constructions ou les autorisations avec prescriptions, ainsi qu'en définissant des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde ;

**CONSIDÉRANT** que la procédure de PPRi a fait l'objet d'une concertation auprès des personnes associées ou intéressées (au sens de l'article R562-2 du code de l'environnement) notamment par des réunions du comité de pilotage, une réunion publique et des réunions et échanges avec les élus ;

**CONSIDÉRANT** que l'enquête publique portant sur le projet de plan s'est déroulée du 23 mai 2016 au 24 juin 2016 inclus, sur les communes de La Bretonnière-la-Claye, Curzon, Lairoux, Le Champ-Saint-Père, Saint Vincent-sur-Graon, Ronay et Saint Cyr-en-Talmondais, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 21 avril 2016, et que la communication et la participation du public ont été satisfaisantes ;

**CONSIDÉRANT** que les avis reçus et les observations déposées lors de l'enquête publique justifient des adaptations limitées ne remettant pas en question l'économie générale du projet de plan de prévention des risques inondations soumis à enquête publique ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1er :**

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations Lay Aval sur les communes de La Bretonnière-la-Claye, Curzon, Lairoux, Le Champ-Saint-Père, Saint Vincent-sur-Graon, Ronay et Saint Cyr-en-Talmondais est approuvé tel qu'annexé au présent arrêté.

### **ARTICLE 2 :**

Le PPRi comprend les pièces suivantes :

- une notice de présentation et ses annexes,
- un règlement modifié et ses annexes,
- des plans de zonage réglementaire.

### **ARTICLE 3 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Messieurs les maires des communes visées à l'article 1 ci-dessus,
- Messieurs les présidents des communautés de communes du « Pays né de la Mer », du « Pays Moutierrois » et du « Pays Mareuillais »,
- Messieurs les présidents du Syndicat Mixte du « Pays de Luçon » et du Syndicat Mixte SCOT du « Sud-ouest Vendéen »

Un exemplaire de cet arrêté sera également adressé aux autres collectivités et organismes publics associés.

#### **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Vendée et mention en sera faite en caractères apparents dans le journal OUEST-FRANCE (édition de Vendée).

#### **ARTICLE 5 :**

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairies des communes sus-mentionnées, aux sièges des communautés de communes du « Pays né de la Mer », du « Pays Moutierrois » et du « Pays Mareuillais », ainsi qu'aux sièges des Syndicats Mixtes du Pays de Luçon et du SCOT du Sud-ouest vendéen, pendant au moins un mois à partir de la date de réception de la notification du présent arrêté.

Le plan approuvé y sera tenu à la disposition du public, ainsi qu'en préfecture, aux sous-préfectures de Fontenay le Comte et des Sables d'Olonne et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

À l'expiration du délai d'affichage et après mise à disposition du public du dossier durant au moins un mois, le maire des communes sus-mentionnées, les présidents des communautés de communes du « Pays né de la Mer », du « Pays Moutierrois » et du « Pays Mareuillais », ainsi que les présidents du Syndicat Mixte du « Pays de Luçon » et du Syndicat Mixte SCOT du « Sud-ouest Vendéen » transmettront au préfet un certificat justifiant l'accomplissement de cette mesure de publicité.

#### **ARTICLE 6 :**

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Lay Aval, approuvé vaut servitude d'utilité publique, conformément à l'article L562-4 du code de l'environnement. Il sera annexé aux documents d'urbanisme communaux en vigueur, conformément aux articles L.151-43, L.161-1, L.153-60, L.163-10, L.152-7 et L.162-1 du code de l'urbanisme.

Une copie de l'arrêté du maire constatant la mise à jour du document d'urbanisme communal sera également adressée au préfet de la Vendée.

#### **ARTICLE 7 :**

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté :

- le préfet de la Vendée,
- le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet de la Vendée,
- le Sous-Préfet des Sables d'Olonnes
- le Sous-préfet de Fontenay le Comte,
- le directeur départemental des territoires et de la mer de la Vendée,
- les maires des communes visées à l'article 1 ci-dessus,
- les présidents des communautés de communes du « Pays né de la Mer », du « Pays Moutierrois » et du « Pays Mareuillais »,
- les présidents du Syndicat Mixte du « Pays de Luçon » et du Syndicat Mixte SCOT du « Sud-ouest Vendéen ».

À la Roche-sur-Yon, le 29 juillet 2016

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Vendée

Vincent NIQUET

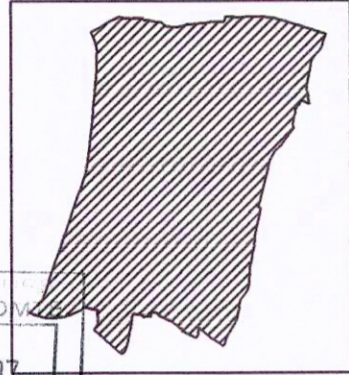
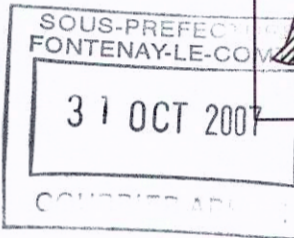
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce VI - Annexe 4

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à ma délibération en date du 08 OCT. 2007

Madame la Maire



Echelle : 1 / 10 000

Octobre 2007

	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PROJET APPROUVE
Etablissement du P.L.U.	16-04-2003	30-11-2006	08-10-2007

BUREAU D'ETUDES PARCOURS Architecture - Urbanisme - Paysage - Environnement  
27 Rue de l'Abreuvoir 79500 MELLE Tel 05.49.27.05.12 Fax 05.49.27.05.29  
E-mail : parcours.ingenierie@cegetel.net

LEGENDE

AC1 MONUMENTS HISTORIQUES

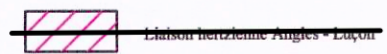
Servitudes de protection des monuments historiques inscrits



Deux ponts du Port la Claye sur la rivière le Lay

TELECOMMUNICATIONS

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les interférences des postes d'émission et de réception exploités par l'Etat



Supprimé par arrêté en date du 26/07/2021

EL7 ALIGNEMENT

Servitudes d'alignement



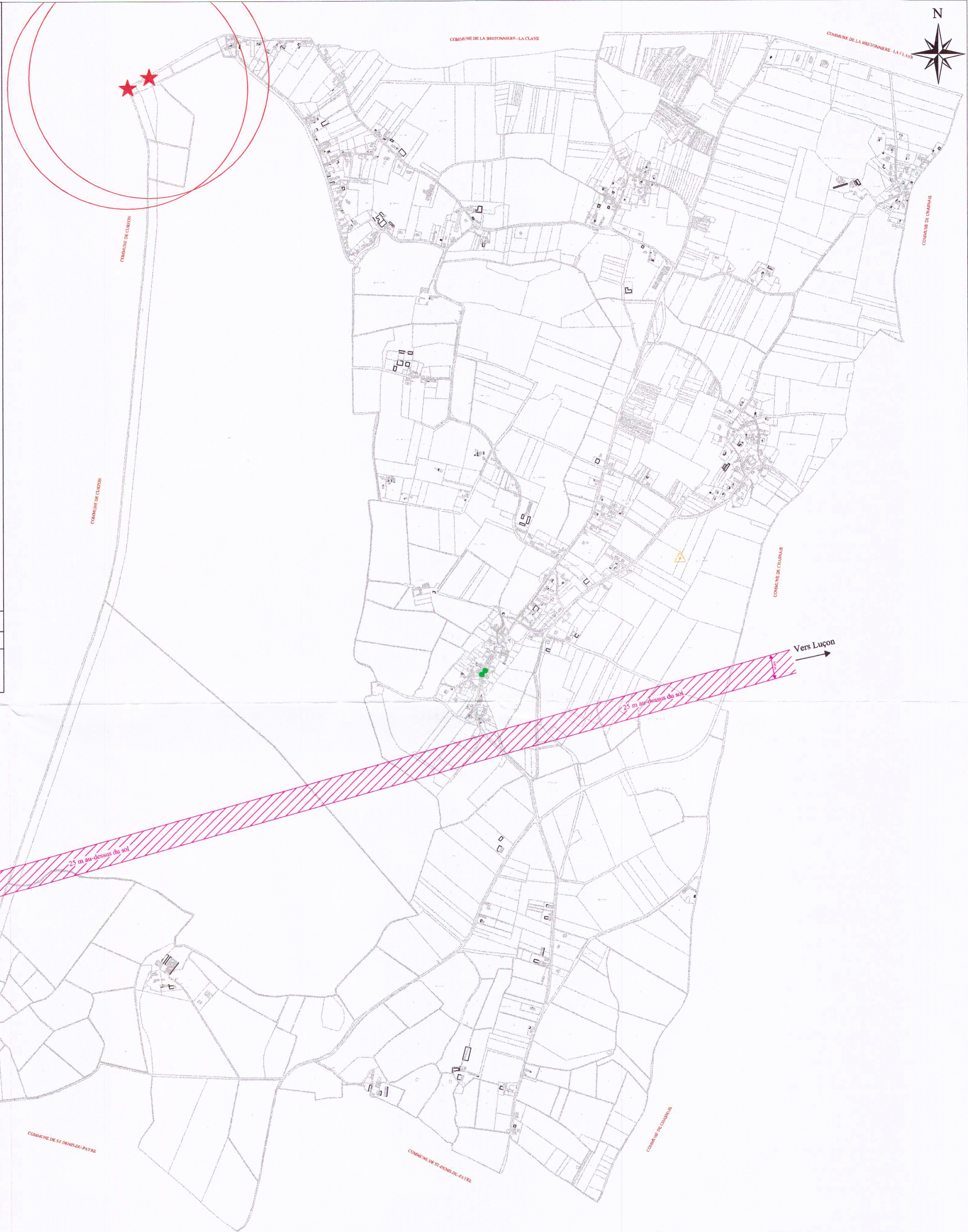
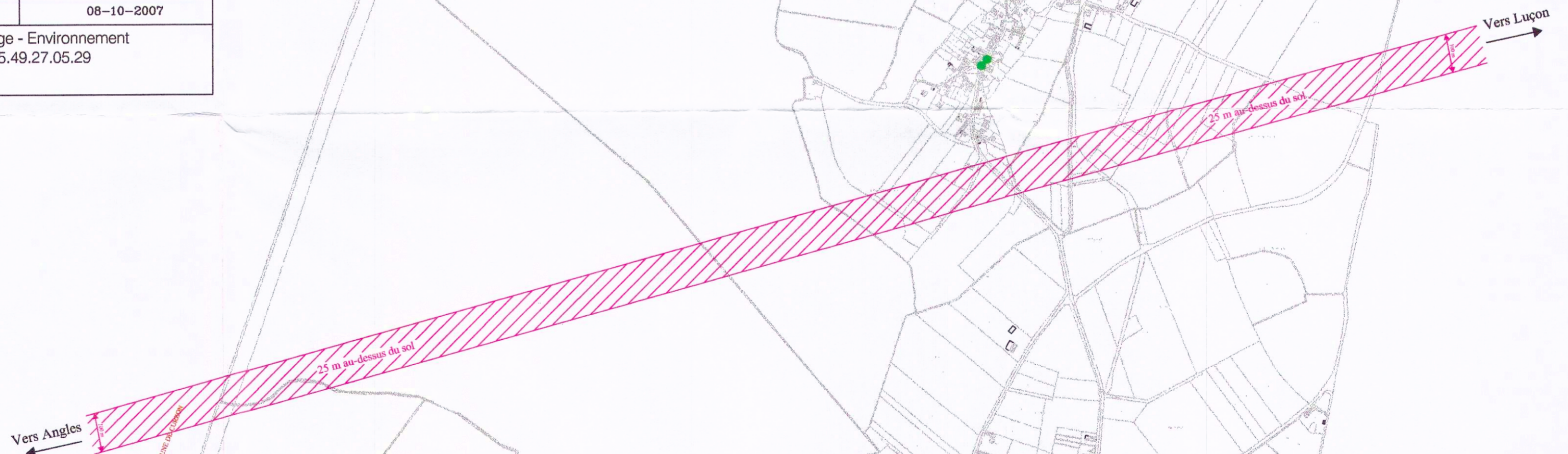
RD 60 (au 23, rue Océane)

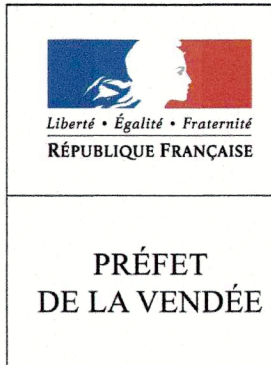
POINTS GEODESIQUES

Servitudes relatives à la conservation des points géodésiques



Point géodésique au Lieu-dit les Pucadrières





Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n°16-007M65-363 du 22 juillet 2016  
 Fait à La Roche-sur-Yon le 27 juillet 2016  
 Le Préfet  
 Pour le Préfet  
 Le Secrétaire Général  
 de la Préfecture de la Vendée  
 Vincent NIQUET

# LAY AVAL

PLAN DE PRÉVENTION  
 DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES INONDATION

Carte de zonage réglementaire

Tableau d'assemblage

Approbation



### Zonage

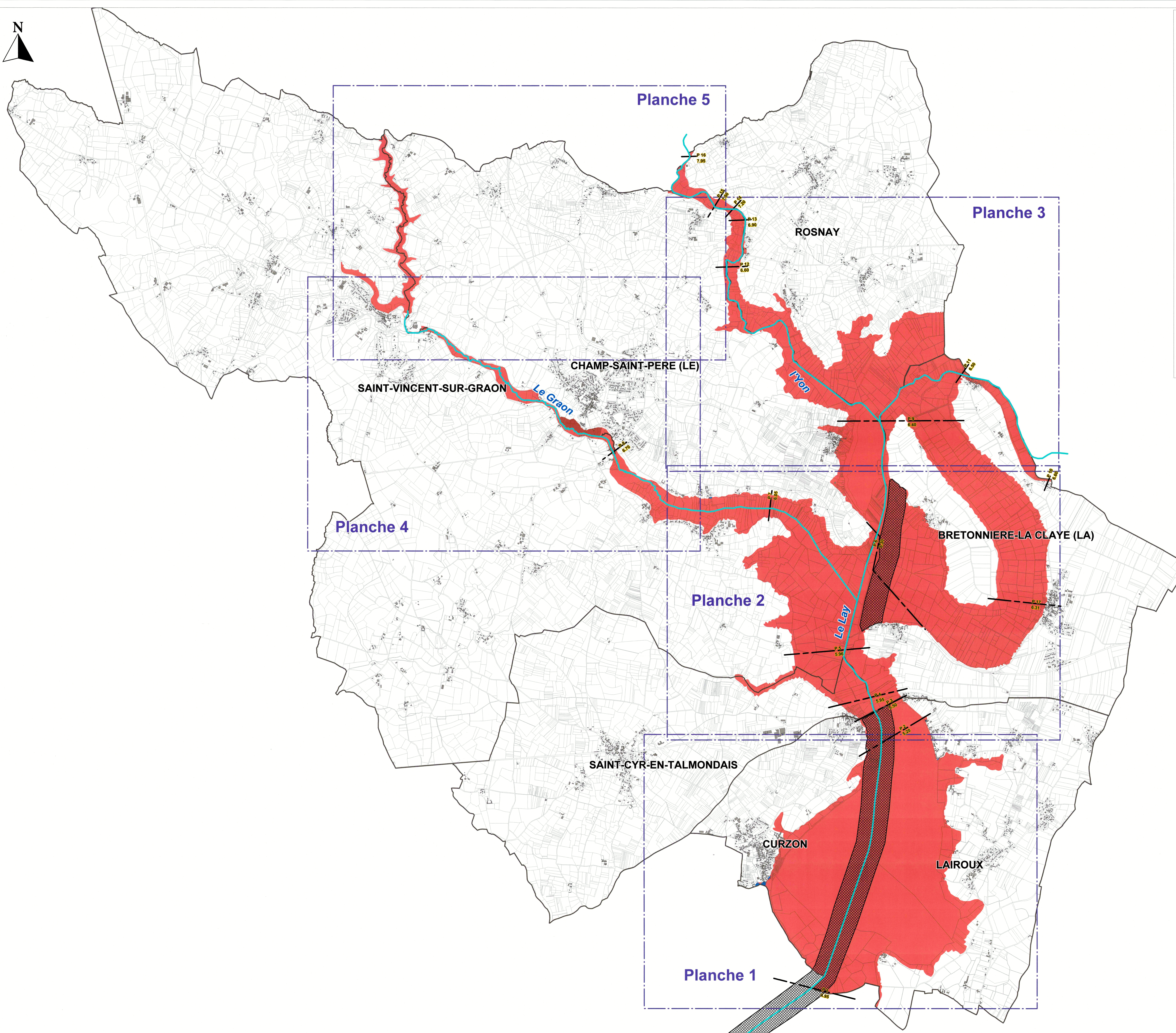
- B
- Rn
- Ru

bande de précaution rupture

**P 10**  
**6.60** ——— Numéro profil  
 Cote de référence en mètre NGF

— limite communale

— cours d'eau





SAINT-CYR-EN-TALMONDAIS

CURZON

LAIROUX

Le Lay

- Zonage**
- B
  - Rn
  - Ru
  - bande de précaution rupture
- P 1**  
4.95
- Numéro profil  
— Cote de référence en mètre NGF
- limite communale
- cours d'eau
- routes départementales et communales



Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n°16-0217883-363 du 29 juillet 2016.

Fait à La Roche-Sur-Yon le 29 juillet 2016.

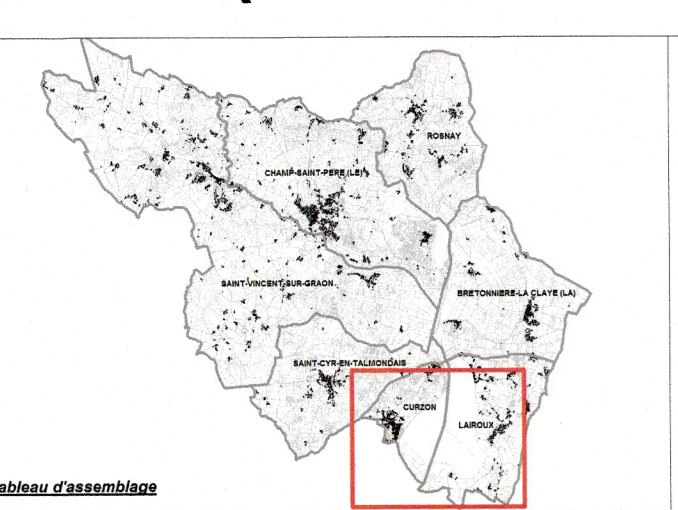
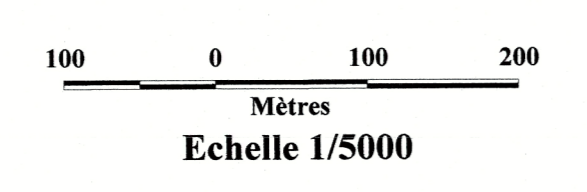
Le Préfet  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Vendée  
Vincent NIQUET

# LAY AVAL

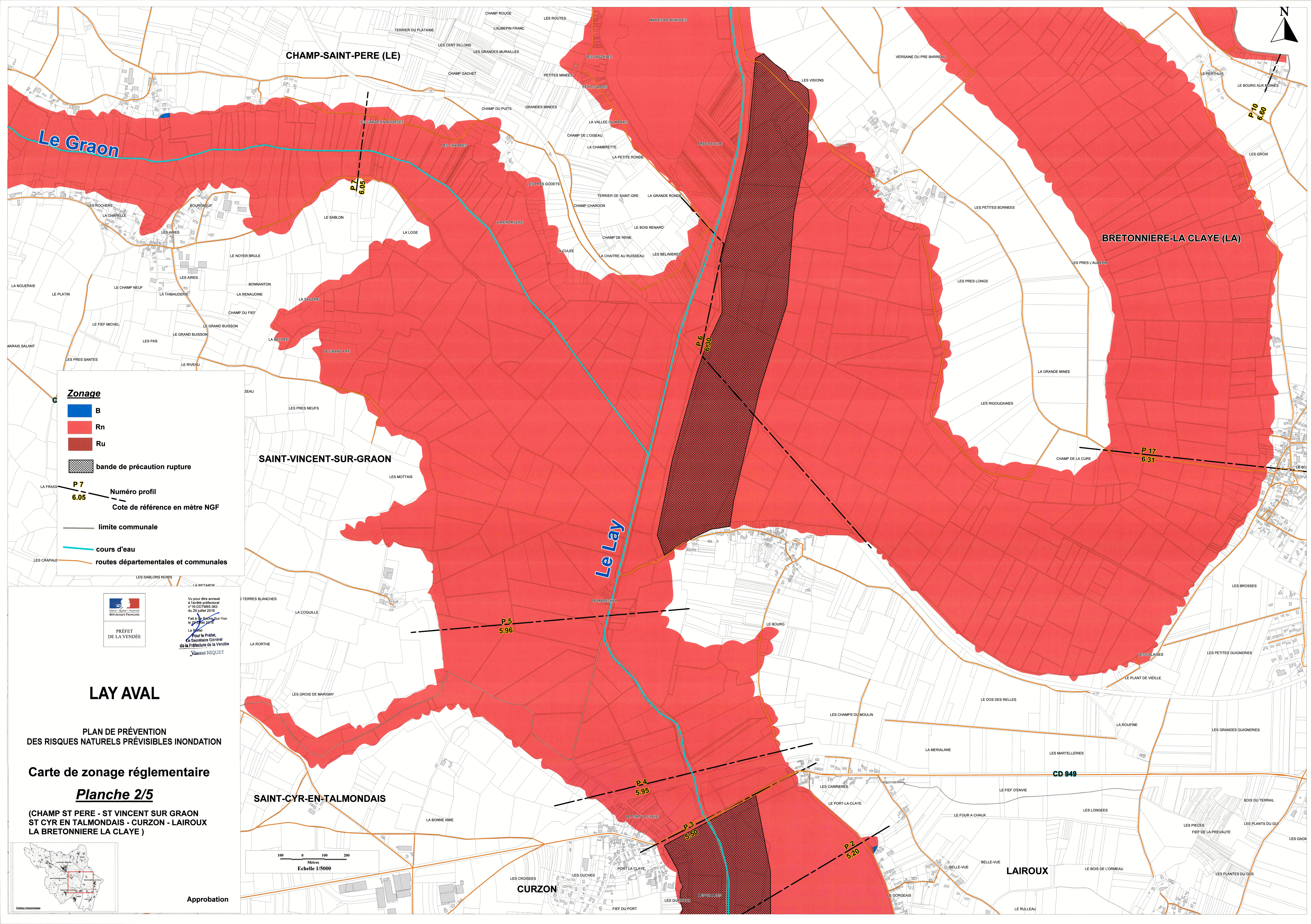
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES INONDATION

Carte de zonage réglementaire

**Planche 1/5**  
**( CURZON - LAIROUX )**



Approbation



CHAMP-SAINT-PERE (LE)

BRETONNIERE-LA CLAYE (LA)

SAINT-VINCENT-SUR-GRAON

SAINT-CYR-EN-TALMONDAIS

CURZON

LAIROUX

Le Graon

Le Lay

**Zonage**

- B
- Rn
- Ru

bande de précaution rupture

**Numéro profil**  
Cote de référence en mètre NGF

limite communale

cours d'eau

routes départementales et communales

**P 7**  
6.05

**P 6**  
6.30

**P 17**  
6.31

**P 5**  
5.96

**P 4**  
5.95

**P 3**  
5.50

**P 2**  
5.20

**P 10**  
6.60



Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n°16-D17M85-363 du 29 juillet 2016  
 Fait à La Roche-sur-Yon le 29 juillet 2016  
 La gérant  
 Pour le Préfet,  
 Le Secrétaire Général  
 de la Préfecture de la Vendée  
 Vincent NIQUET

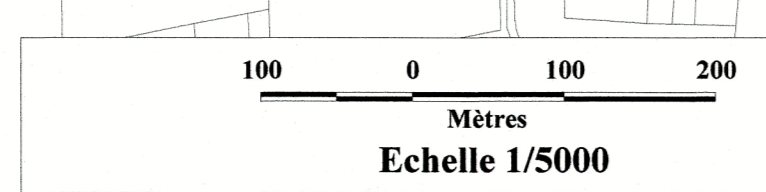
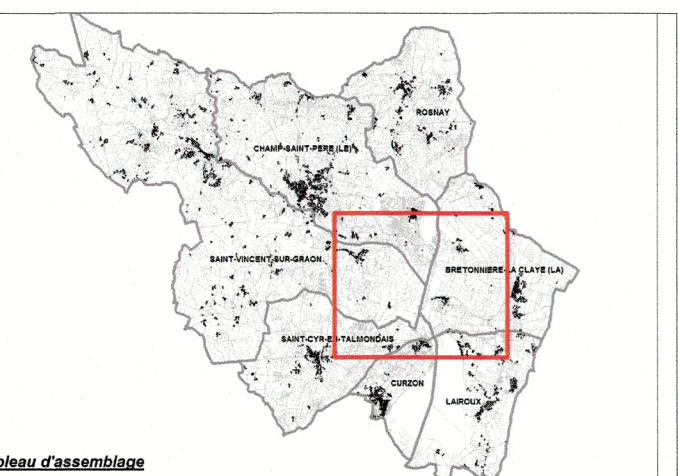
**LAY AVAL**

PLAN DE PRÉVENTION  
DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES INONDATION

Carte de zonage réglementaire

**Planche 2/5**

(CHAMP ST PERE - ST VINCENT SUR GRAON  
ST CYR EN TALMONDAIS - CURZON - LAIROUX  
LA BRETONNIERE LA CLAYE )



Approbation



**Arrêté n°02/2017  
Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme  
De Lairoux (85)**

**Le Maire de la commune de Lairoux,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-43, L 152-7, L 153-60 et R 153-18

Vu la délibération du conseil municipal approuvant le PLU en date du 08/10/2007, puis la modification n°1 le 11/06/2008 et la modification n° le 26/03/2010

Vu l'arrêté préfectoral n°16-DDTM85-363 en date du 29 juillet 2016 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) « Lay aval » (communes de la Bretonnière la Claye, le Champ Saint Père, Curzon, Lairoux, Rosnay, Saint Cyr en Talmondais et Saint Vincent sur Graon).

**ARRETE**

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

A cet effet, a été annexé le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation comme nouvelle servitude d'utilité publique (PM1).

**Article 2 :** La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie et à la Préfecture. L'ensemble du PPRi approuvé est également disponible sur le site internet des services de l'état en Vendée : <http://www.vendee.gouv.fr/lay-aval-r662.html> (rubriques : politiques publiques/prévention des risques naturels et technologiques/plans de prévention des risques naturels/PPR Inondation)

**Article 3 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

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

Fait à Lairoux,  
Le 2 février 2017.

Madame Le Maire,  
Isabelle BAHABANIAN.



Département de la Vendée

**Commune de LAIROUX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

**1. Notice explicative**

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 08 octobre 2007  
Modification n°1 approuvée le 11 juin 2008

**Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 mars 2010**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2010 (N° 10 26)

Le Maire,



PRÉFECTURE de la VENDÉE

15 AVR. 2010

COURRIER ARRIVÉ

La loi du 3 août 2009 de programmation, relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, a défini 13 domaines d'action dont celui du bâtiment.

#### Domaine 1 – Le bâtiment

*Objectif : faire du bâtiment le chantier n°1 dans le cadre de la lutte contre le changement climatique.*

La loi du 3 août 2009 vise à encourager la diminution des gaz à effet de serre et la réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens de 38% d'ici à 2020.

Le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009, pris pour l'application de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a modifié l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le nouvel article permet, sans enquête publique, des modifications ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portant sur des éléments mineurs déterminés par décret en conseil d'Etat.

Le décret a donc déterminé les éléments mineurs pour lesquels cette procédure de modification simplifiée peut être mise en place.

Il s'agit en outre :

- de la suppression des règles interdisant la mise en place de diverses installations ou procédés de construction protégeant l'environnement.

#### **Objet de la modification simplifiée : "Autorisation de l'utilisation sur toiture d'installations ou de procédés de construction protégeant l'environnement."**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lairoux a été approuvé le 08 octobre 2007.

Son règlement dans ses articles 11 interdit la pose de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables sur les toitures.

La commune, dans un souci de développement durable, a la volonté d'autoriser ces équipements à condition qu'ils s'insèrent de façon optimale dans son environnement.

En application du décret n°2009-722, la présente modification simplifiée vient supprimer les règles interdisant la mise en place de diverses installations ou procédés de construction protégeant l'environnement.



*Panneaux solaires*



*Tuiles solaires*

Le présent dossier sera porté à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

# Commune de LAIROUX (Vendée)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n° 1 (Dossier justificatif – Pièce I)

SOUS-PREFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE

23 JUIN 2008

COURRIER ARRIVÉ



Vu pour être annexé à notre délibération  
du 11 juin 2008

Madame la Maire

Le Maire

Juin 2008



P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Révision	16-04-2003	30-11-2006	08-10-2007
Modification n° 1	-	-	11-06-2008

# SOMMAIRE

---

**I - LES RAISONS DE LA MODIFICATION .....Pages 02 à 05**

**II - MODIFICATION DU ZONAGE.....Pages 06 à 07**

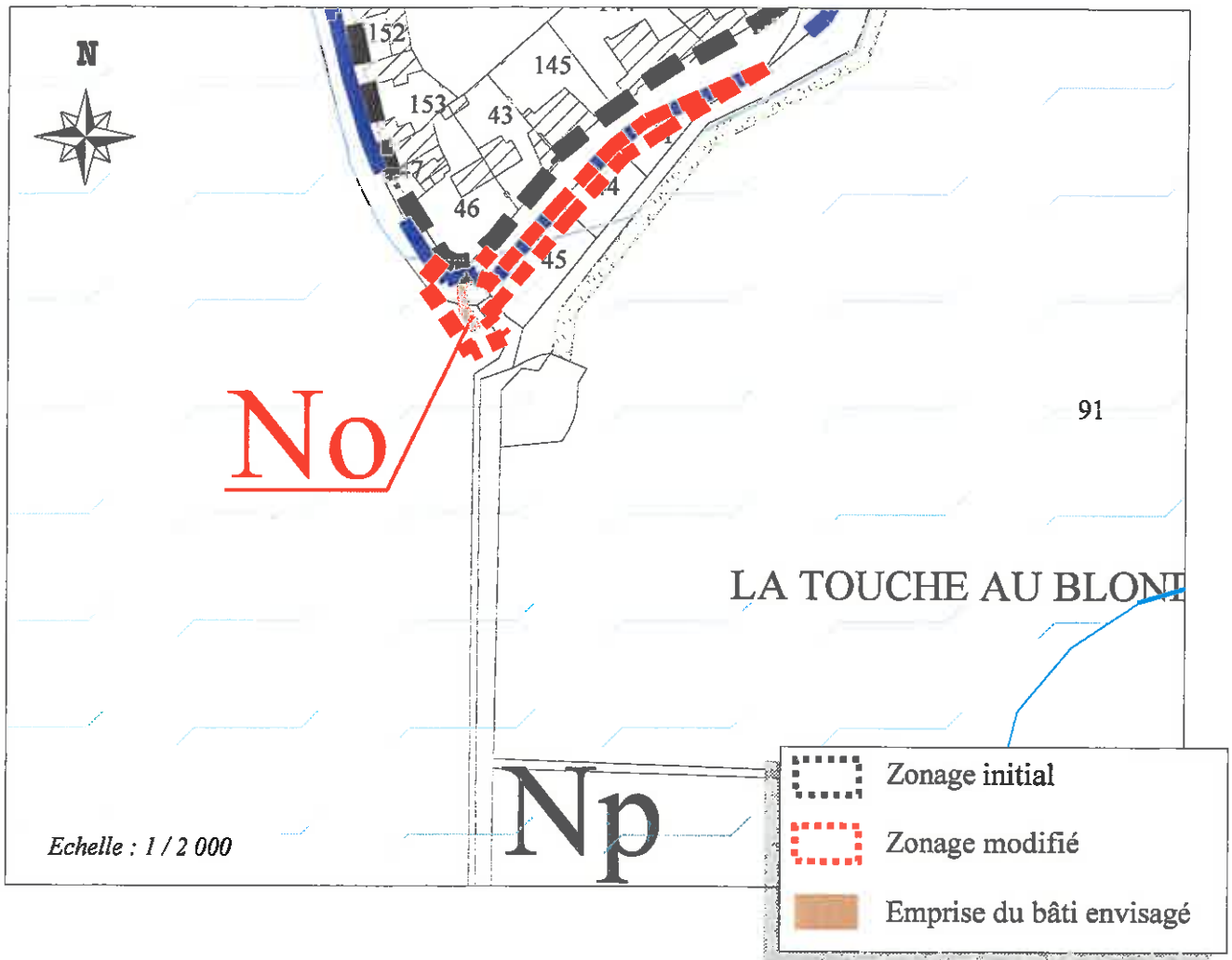
**III - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT .....Pages 08 à 19**

## I – LES RAISONS DE LA MODIFICATION

La richesse biologique, notamment ornithologique du communal de Lairoux en fait un site d'intérêt faunistique majeur. Depuis plusieurs années, le Syndicat Mixte du Parc Interrégional du Marais Poitevin souhaite mettre en place un site d'observation du milieu. C'est une démarche pédagogique qui est engagée. Durant la phase d'élaboration du P.L.U., cette réflexion était en cours mais le site finalement retenu n'a pu être défini en tant que tel au zonage lors de l'approbation du P.L.U. Il importe aujourd'hui de répondre à l'attente du Parc Interrégional, porteur du dossier (maître d'ouvrage) et porteur de la démarche pédagogique (animation).

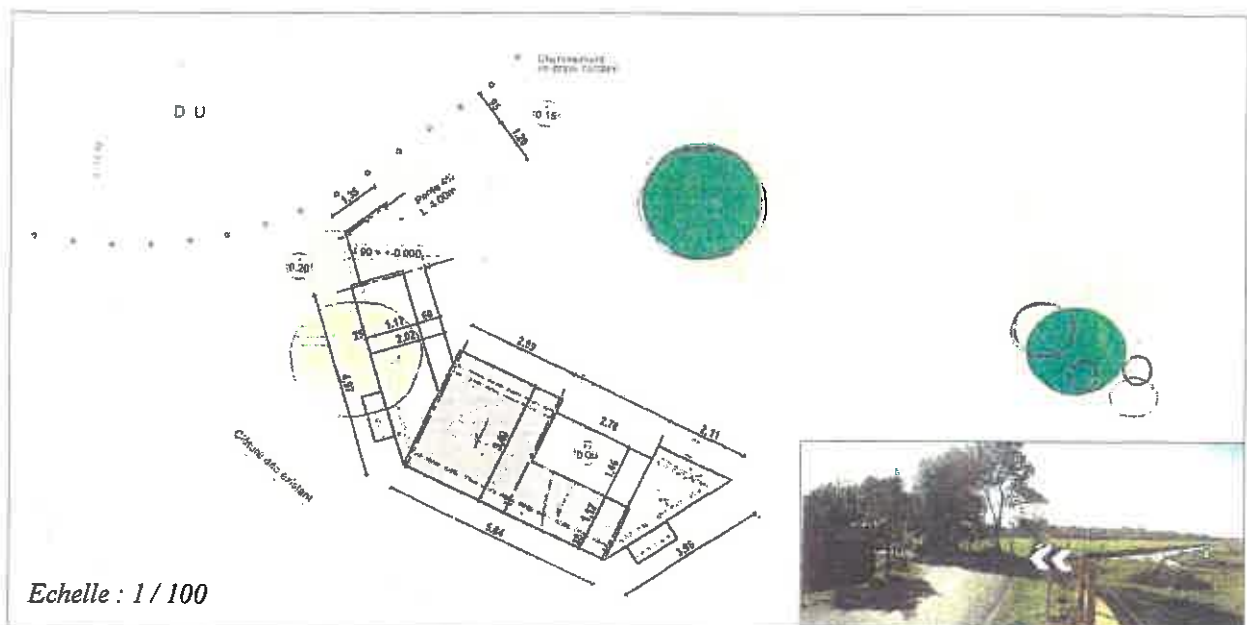
Les illustrations ci-après, extraites du dossier de permis de construire en cours d'étude, permettent de concrétiser le projet (Cabinet d'Architecture – aBCd Architecture – Monsieur Christophe BERTRAND – Architecte D.P.L.G.).

## EXTRAIT DU ZONAGE DU P.L.U.



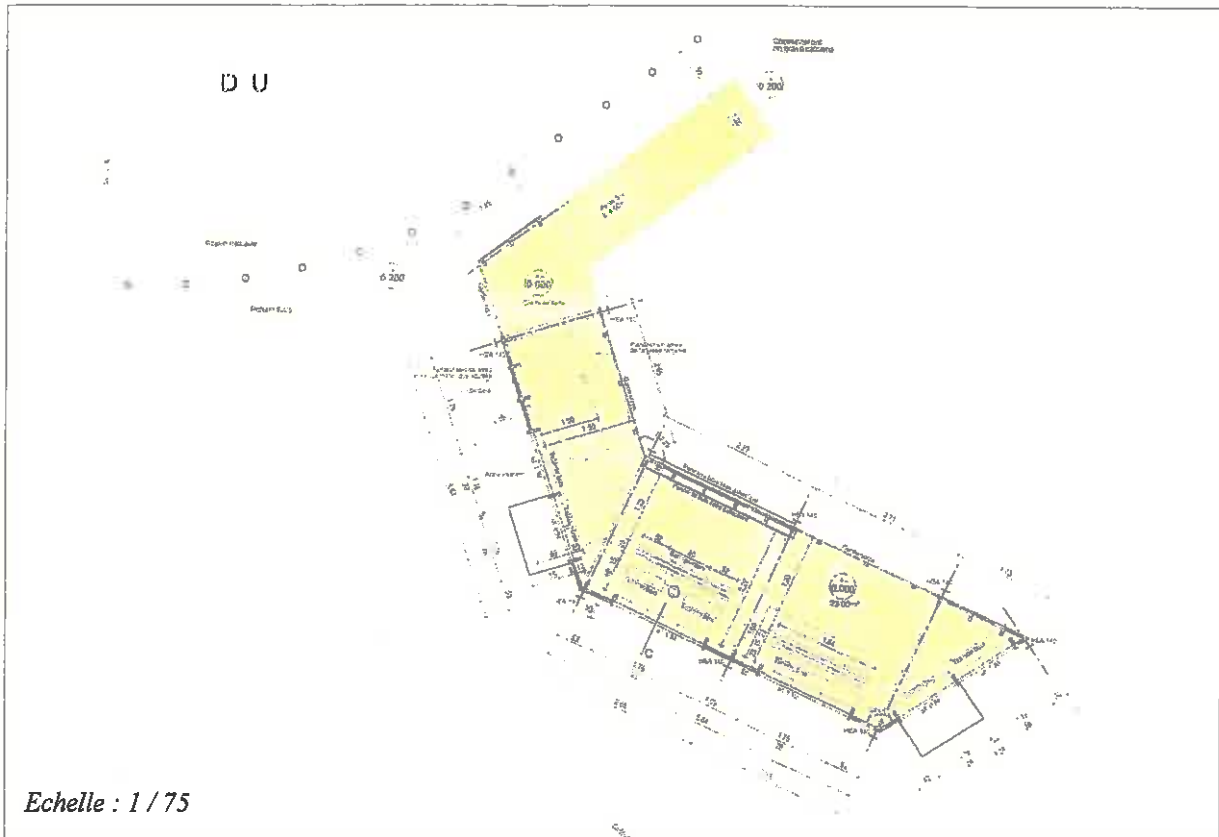
## PLAN DE MASSE DU PROJET

Extrait du document « Permis de Construire »



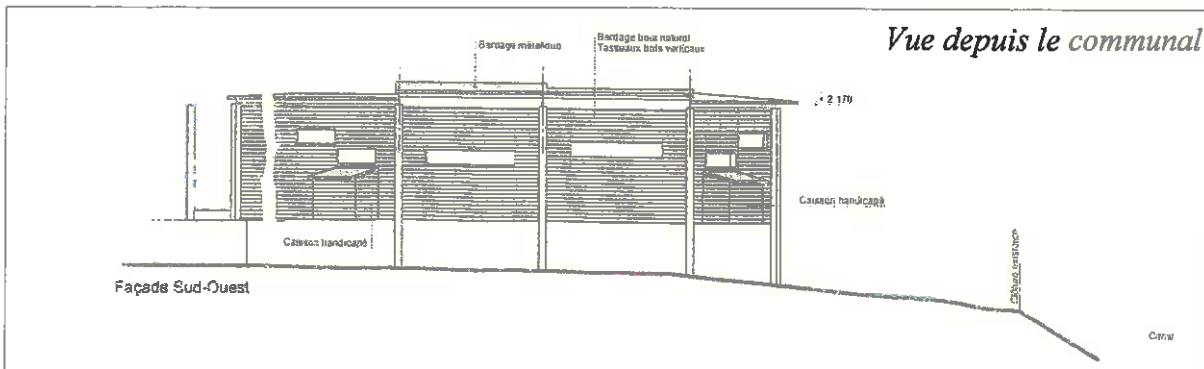
# PLAN DU PROJET

Extrait du document « Permis de Construire »



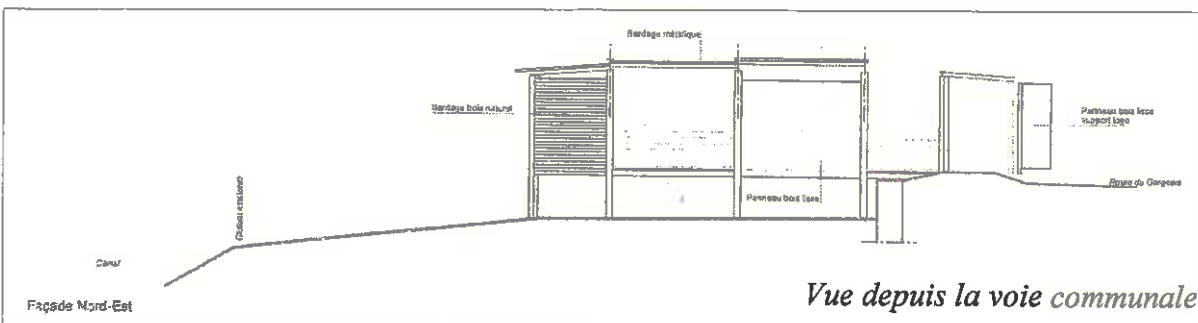
Echelle : 1 / 75

## FACADE SUD-OUEST



Vue depuis le communal

## FACADE NORD-EST



Vue depuis la voie communale

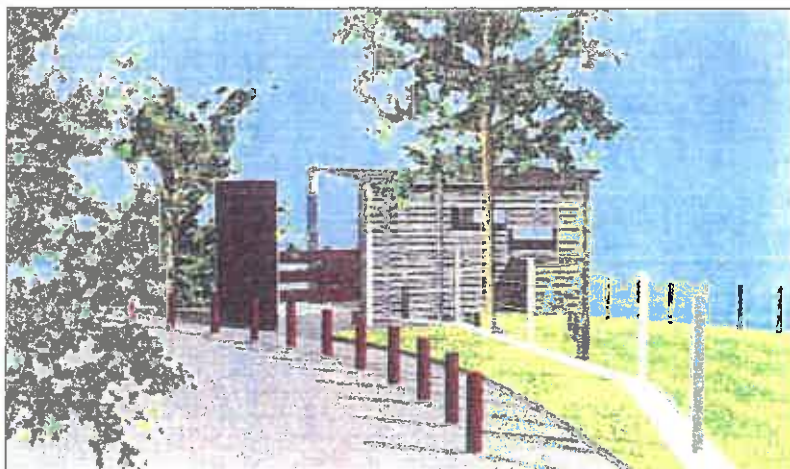
## REPRISE DES PHOTOS MONTAGE

Extrait du document « Permis de Construire »

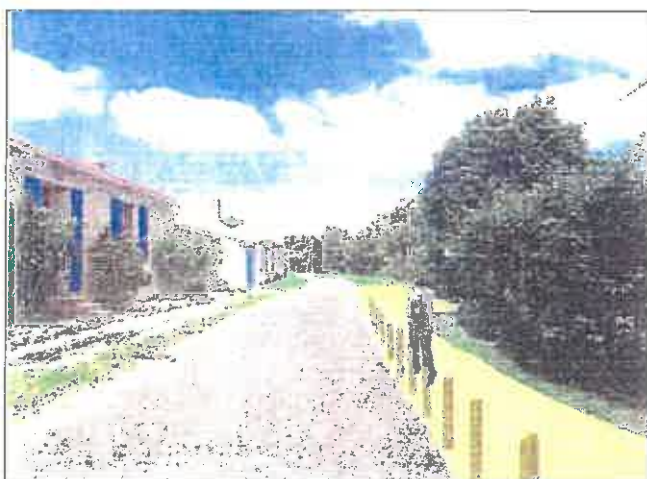
**Image 1 – Vue depuis le communal**



**Image 2 – Vue depuis Le Gorgeais par l'Ouest**



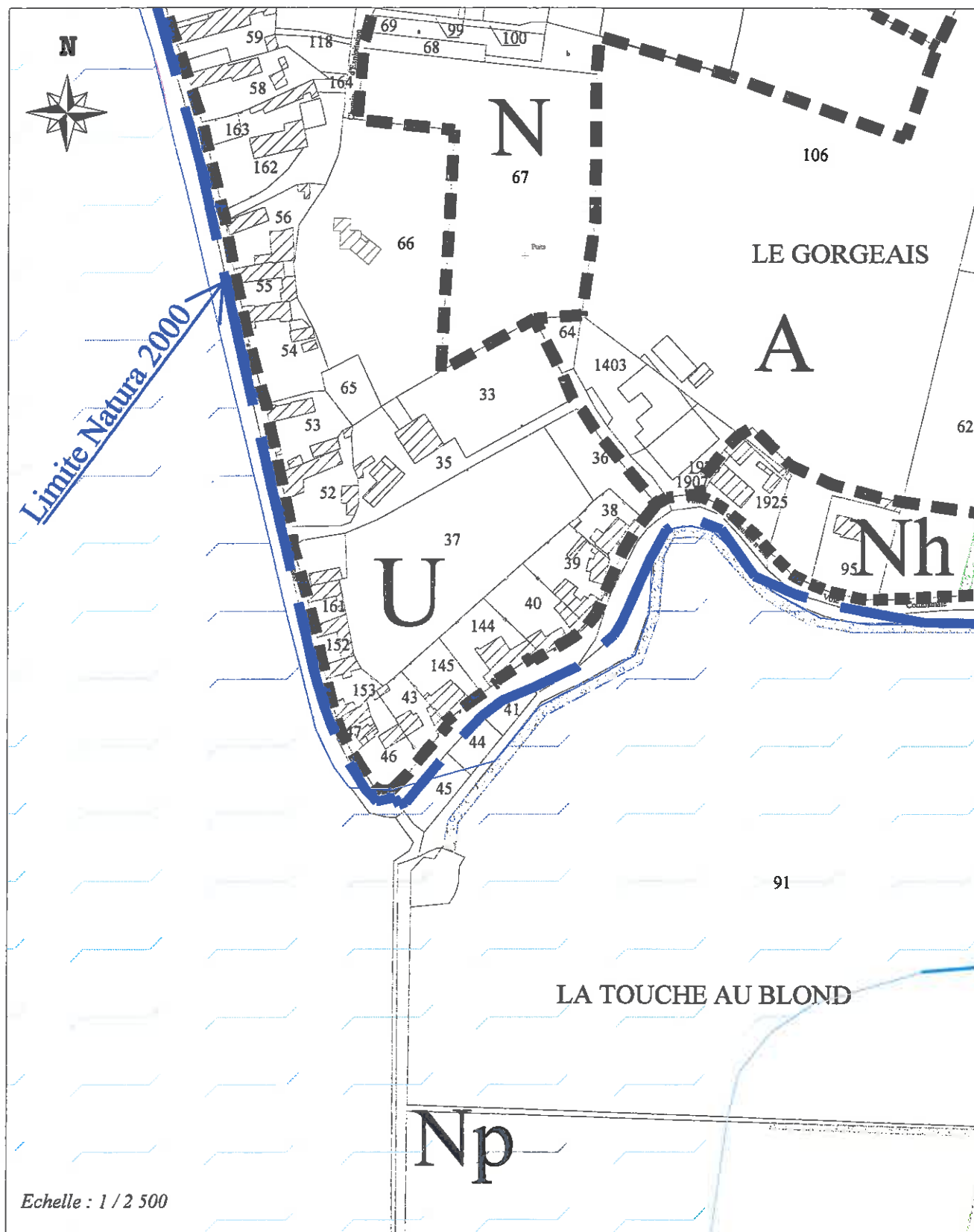
**Image 3 – Vue en quantité Le Gorgeais par le Nord**



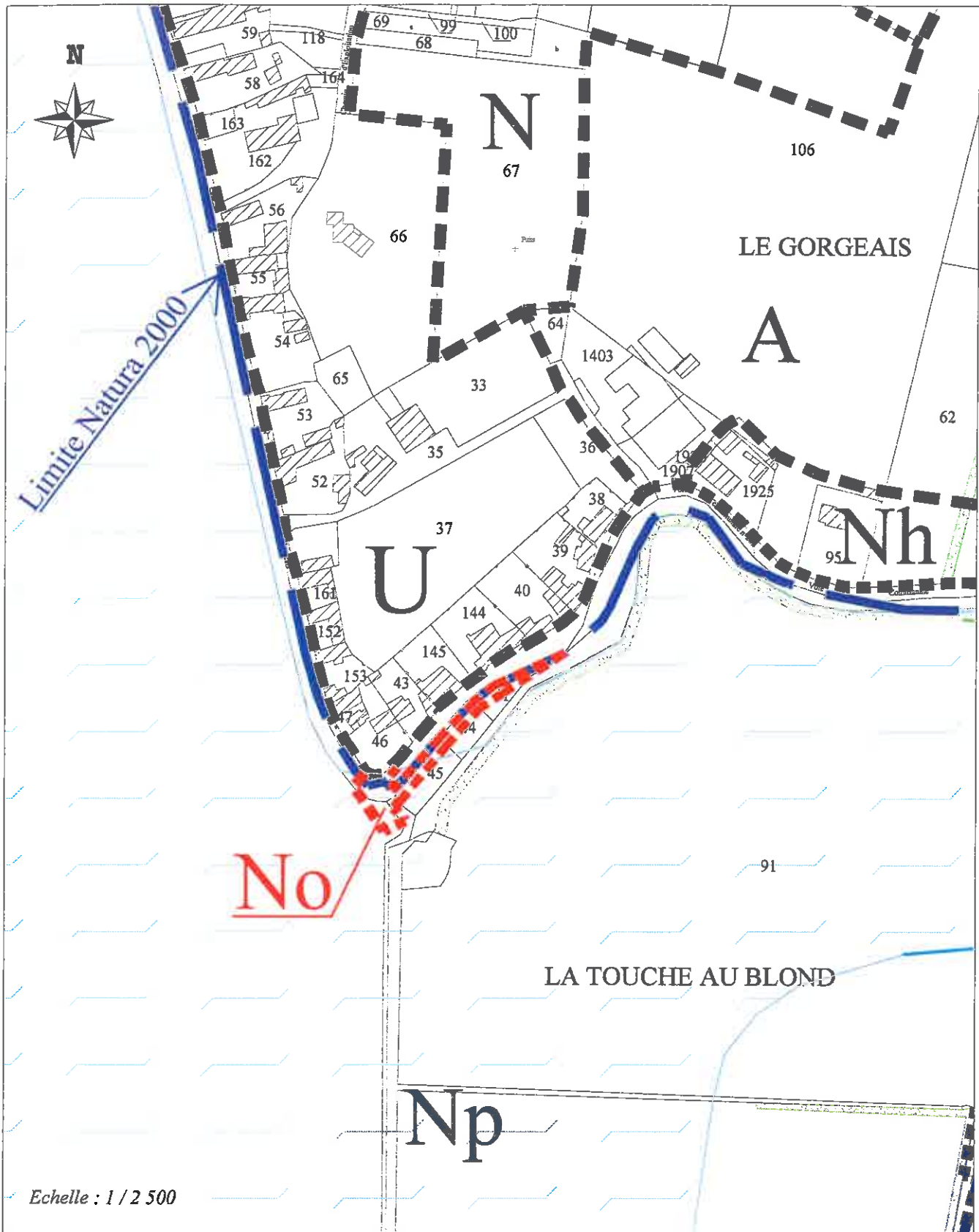
Le projet tel qu'il est conçu intègre les contraintes physiques et juridiques liées au risque inondation.

## II – MODIFICATION DU ZONAGE

### ZONAGE AVANT MODIFICATION



# ZONAGE APRÈS MODIFICATION



## III – MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

♦ *Au P.L.U. approuvé le 08 octobre 2007, le règlement de la zone N est rédigé de la façon suivante :*

### CHAPITRE IV

#### ZONE N

---

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

##### *En secteur N*

- Les équipements et installations techniques liés à l'exploitation agricole (station de pompage, réservoir d'eau) dont l'emprise au sol restera inférieure à 5 m<sup>2</sup>,
- Les travaux d'aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont eux interdits.

##### *En secteur Nh*

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 50 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) et ce dans la mesure où la transformation du bâti existant n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes aux abords (règle de réciprocité),
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant (même surface hors œuvre brute) avant l'application du présent règlement.

##### *En secteur Np*

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans les limites définies à l'article 10,
- Les travaux d'aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont eux interdits.

##### *En secteur Nt*

- Les constructions et aménagements d'intérêt public nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (salle d'exposition, abris, équipement sanitaire, ...).

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

#### II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

##### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

#### III - Electricité – Téléphone

SANS OBJET

### ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif d'assainissement sera conditionné par la réalisation d'une étude de sol à la parcelle.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

*En secteurs N, Np et Nt :*

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

*En secteur Nh :*

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :  
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,  
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*En secteurs N, Np et Nt :*

Les constructions sont implantées en limite ou à une distance minimale de 4 mètres.

*En secteur Nh :*

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).  
Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.  
- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*En secteurs N, Nh, Np et Nt :*

SANS OBJET

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

*En secteurs N et Np :*

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

*En secteur Nh :*

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 6 mètres.  
Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

*En secteur Nt :*

SANS OBJET

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

*De façon générale deux principes doivent être respectés :*

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).

- La normalité de mettre en œuvre des constructions d'architecture contemporaine avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre la création architecturale y compris pour les maisons individuelles.

## I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

### ***Aspect général***

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

### ***Ouvertures***

#### *Formes des ouvertures*

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

#### *Formes des menuiseries*

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots,
- Le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

### ***Toitures***

- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles demi-rondes avec courant et couvrant dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuiles ondulées.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

### ***Matériaux***

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les tôles, les matières plastiques et le fibrociment sont interdits en placage.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

### ***Murs***

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région (référence Pierre de Pays de Luçon). La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

## II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

### Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

### Clôtures séparatives

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

## III - Les abris de jardins

Leur emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

### a) Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

### b) Les abris de jardins en bois

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation.

En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

### c) Les abris de jardins en métal laqué

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

**Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).**

## IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

## ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

### Les espaces libres et les plantations

#### L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

### La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

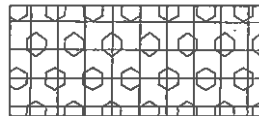
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

### Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

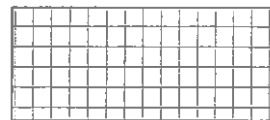
### La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
  - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
  - interdiction de défricher,
  - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques.



### La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :  
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende ci-après :



### Règle spécifique

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

♦ *Au P.L.U. modifié, la rédaction est ainsi transformée :*

## CHAPITRE IV

### ZONE N

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

##### ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

###### *En secteur N*

- Les équipements et installations techniques liés à l'exploitation agricole (station de pompage, réservoir d'eau) dont l'emprise au sol restera inférieure à 5 m<sup>2</sup>,
- Les travaux d'aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont eux interdits.

###### *En secteur Nh*

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 50 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) et ce dans la mesure où la transformation du bâti existant n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes aux abords (règle de réciprocité),
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant (même surface hors œuvre brute) avant l'application du présent règlement.

###### *En secteur No*

- Les observatoires de l'avifaune et les installations annexes (cheminements piétons et zone de stationnement intégrant notamment trois emplacements handicapés).

###### *En secteur Np*

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans les limites définies à l'article 10,
- Les travaux d'aménagement liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont eux interdits.

###### *En secteur Nt*

- Les constructions et aménagements d'intérêt public nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (salle d'exposition, abris, équipement sanitaire, ...).

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I - Accès :

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

#### II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

#### II - Assainissement

##### 1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

##### 2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

#### III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

### ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, le dispositif d'assainissement sera conditionné par la réalisation d'une étude de sol à la parcelle.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE**

*En secteurs N, Np et Nt :*

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer sauf dans le cas d'extension du bâti existant.

*En secteur Nh :*

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

*En secteur No :*

**Aucune règle particulière n'est prescrite.**

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*En secteurs N, Np et Nt :*

Les constructions sont implantées en limite ou à une distance minimale de 4 mètres.

*En secteur Nh :*

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

*En secteur No :*

**Aucune règle particulière n'est prescrite.**

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*En secteurs N, Nh, No, Np et Nt :*

SANS OBJET

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

*En secteurs N et Np :*

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

*En secteur Nh :*

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 6 mètres.

Pour les bâtiments isolés, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

*En secteur No :*

**La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 4,5 mètres.**

*En secteur Nt :*

SANS OBJET

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

*En secteur No, aucune règle particulière n'est prescrite.*

*De façon générale deux principes doivent être respectés :*

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale (bâtiments existants et constructions neuves).
- La normalité de mettre en œuvre des constructions d'architecture contemporaine avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre la création architecturale y compris pour les maisons individuelles.

### I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

#### *Aspect général*

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

#### *Ouvertures*

##### Formes des ouvertures

- Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale,
- Les linteaux sont droits,
- Des dérogations sont envisageables dans la mesure où la réalisation ne concerne pas un bâti en référence à l'architecture traditionnelle.

##### Formes des menuiseries

Elles sont réalisées avec simplicité et bon sens.

- Les volets battants sont réalisés sans écharpe,
- Les portes de garage ne comportent pas de hublots,
- Le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.

#### *Toitures*

- Dans le cas de projet en référence à l'architecture traditionnelle, les toitures sont en tuiles demi-rondes avec courant et couvrant dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuiles ondulées.
- L'ardoise et la tuile plate sont admises en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoises.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

#### *Matériaux*

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les tôles, les matières plastiques et le fibrociment sont interdits en placage.

Seront tolérés :

- Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- Les produits verriers ou similaires pour les vérandas.

### **Murs**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région (référence Pierre de Pays de Luçon). La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

### **II - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs bahuts sont interdits. Elles sont réalisées selon les caractéristiques suivantes :

#### **Clôtures sur rue et jusqu'au droit du retrait minimal défini à l'article 6**

- soit d'un mur de 1,2 m de hauteur maximale.
- soit une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage.

#### **Clôtures séparatives**

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées par une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

### **III - Les abris de jardins**

Leur emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup>.

#### **a) Les abris de jardins en maçonnerie**

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

#### **b) Les abris de jardins en bois**

Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. En couverture, outre le bois, d'autres matériaux sont admis (matériaux de même couverture que la maison bordage shingle, tôle). Leur couleur doit également être en harmonie avec le voisinage.

#### **c) Les abris de jardins en métal laqué**

Leur couleur doit être en harmonie avec le voisinage. Les couleurs vives sont interdites.

**Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).**

### **IV - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs**

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS - PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

### **Les espaces libres et les plantations**

#### **L'entretien des plantations**

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

### La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

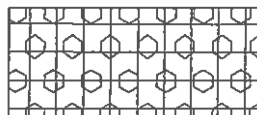
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

### Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

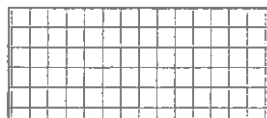
### La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
  - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
  - interdiction de défricher,
  - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques.



### La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :  
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende ci-après :



### Règle spécifique

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET

# COMMUNE DE LAIROUX

(Vendée)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

Pièce I

31 OCT 2007

Octobre 2007

Vu pour être annexé à ma délibération en date du 08 OCT. 2007

Madame la Maire

PL COURRIER	PRÉSENT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Révision	16-04-2003	30-11-2006	08-10-2007
Modification			



## PREAMBULE

L'élaboration d'un document d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- un territoire dans toutes ses composantes géographiques, sociales, économiques, historiques, culturelles, patrimoniales,
- un projet, traduction d'une volonté collective d'aménagement fondée sur un certain nombre de choix, d'objectifs et d'un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur de ce territoire.

Cette volonté collective d'aménagement appartient aux seuls auteurs du document d'urbanisme et en l'occurrence à la commune en matière de plan local d'urbanisme depuis les lois de répartition des compétences. L'élaboration d'un P.L.U. ou sa révision est l'occasion pour les élus locaux de débattre de ce projet et de le faire partager. Elle est également l'occasion d'harmoniser ses prévisions en matière d'occupation ou d'utilisation de l'espace communal avec les prévisions des autres collectivités publiques, conformément à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

L'expression et la mise en forme de cette rencontre et de cette nécessaire harmonisation des intérêts publics ou privés au travers du P.L.U. est un art savant et difficile : un art fait à la fois de légalité, de lisibilité, de diversité ».

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme est composé :

- du présent rapport de présentation exposant le diagnostic, les enjeux du développement communal et la justification du projet,
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Pièce II),
- des Orientations d'Aménagement (Pièce III),
- des documents graphiques qui localisent les zones (urbaines et naturelles) délimitent les emplacements réservés (Pièce IV),
- du dossier de Règlement qui fixe le droit à construire pour chacune des zones (Pièce V),
- du dossier de pièces annexes concernant notamment les servitudes et l'état sanitaire de la commune (Pièce VI).

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>Page 01</b>
<b>DONNEES GENERALES</b> .....	<b>Page 04</b>
▪ Situation régionale .....	Page 05
▪ Situation locale .....	Page 06
▪ Territoire communal .....	Page 07
▪ Photographie aérienne .....	Page 08
▪ Cadre intercommunal .....	Page 09
<b>DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE</b> .....	<b>Page 10</b>
▪ <b>Eléments socio-économiques</b> .....	<b>Page 11</b>
- Démographie .....	Page 11
- Emploi et mobilité.....	Page 14
- Entreprises et services publics.....	Page 16
- Activité agricole .....	Page 18
- Habitat .....	Page 21
▪ <b>Eléments patrimoniaux</b> .....	<b>Page 24</b>
- Archéologie et patrimoine.....	Page 24
- Géologie - Topographie - Hydrogéologie .....	Page 28
- Richesse biologique .....	Page 34
- Paysage.....	Page 44
▪ <b>Eléments sur l'aménagement du territoire</b> .....	<b>Page 47</b>
- Organisation du bâti .....	Page 47
- Eléments d'architecture .....	Page 53
- Voirie.....	Page 57
- La gestion de l'eau .....	Page 62
- Eau potable et défense incendie .....	Page 64
- Electricité et téléphone .....	Page 65
- Collecte des déchets .....	Page 67
<b>JUSTIFICATION DU PROJET</b> .....	<b>Page 69</b>
▪ Choix retenus pour établir le P.A.D.D.....	Page 70
▪ Motivation de la délimitation des zones, du règlement et des Orientations d'Aménagement.....	Page 72
▪ Justification des servitudes .....	Page 83
▪ Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	Page 86
▪ Incidences spécifiques sur le site Natura 2000 .....	Page 88
▪ Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet .....	Page 90
▪ Analyse des résultats .....	Page 91
▪ Résumé non technique.....	Page 92

## SOMMAIRE CARTOGRAPHIQUE

▪ Situation régionale .....	Page 05
▪ Situation locale.....	Page 06
▪ Territoire communal.....	Page 07
▪ Photographie aérienne .....	Page 08
▪ Cadre intercommunal .....	Page 09
▪ Localisation des commerces et services.....	Page 17
▪ Localisation des exploitations agricoles.....	Page 20
▪ Localisation des sites archéologiques et des monuments historiques.....	Page 27
▪ Carte géologique .....	Page 30
▪ Eléments de topographie .....	Page 33
▪ Zone humide d'importance nationale.....	Page 35
▪ Richesses biologiques .....	Page 40
▪ Carte des paysages .....	Page 46
▪ Répartition du bâti sur le territoire communal .....	Page 48
▪ Structure du tissu bâti – Le bourg .....	Page 49
▪ Structure du tissu bâti – Les Voureuils, Jauger.....	Page 50
▪ Structure du tissu bâti – L'Oulerie.....	Page 51
▪ Structure du tissu bâti – Le Gorgeais .....	Page 52
▪ Réseau routier.....	Page 61
▪ Réseau d'eau potable et défense incendie.....	Page 66
▪ Collecte des déchets .....	Page 68
▪ Carte de synthèse – Comparatif P.O.S. / P.L.U. ....	Page 75
▪ Localisation des emplacements réservés.....	Page 85

# DONNEES GENERALES

- **Situation régionale.....Page 05**
- **Situation locale.....Page 06**
- **Territoire communal.....Page 07**
- **Photo aérienne.....Page 08**
- **Cadre intercommunal.....Page 09**



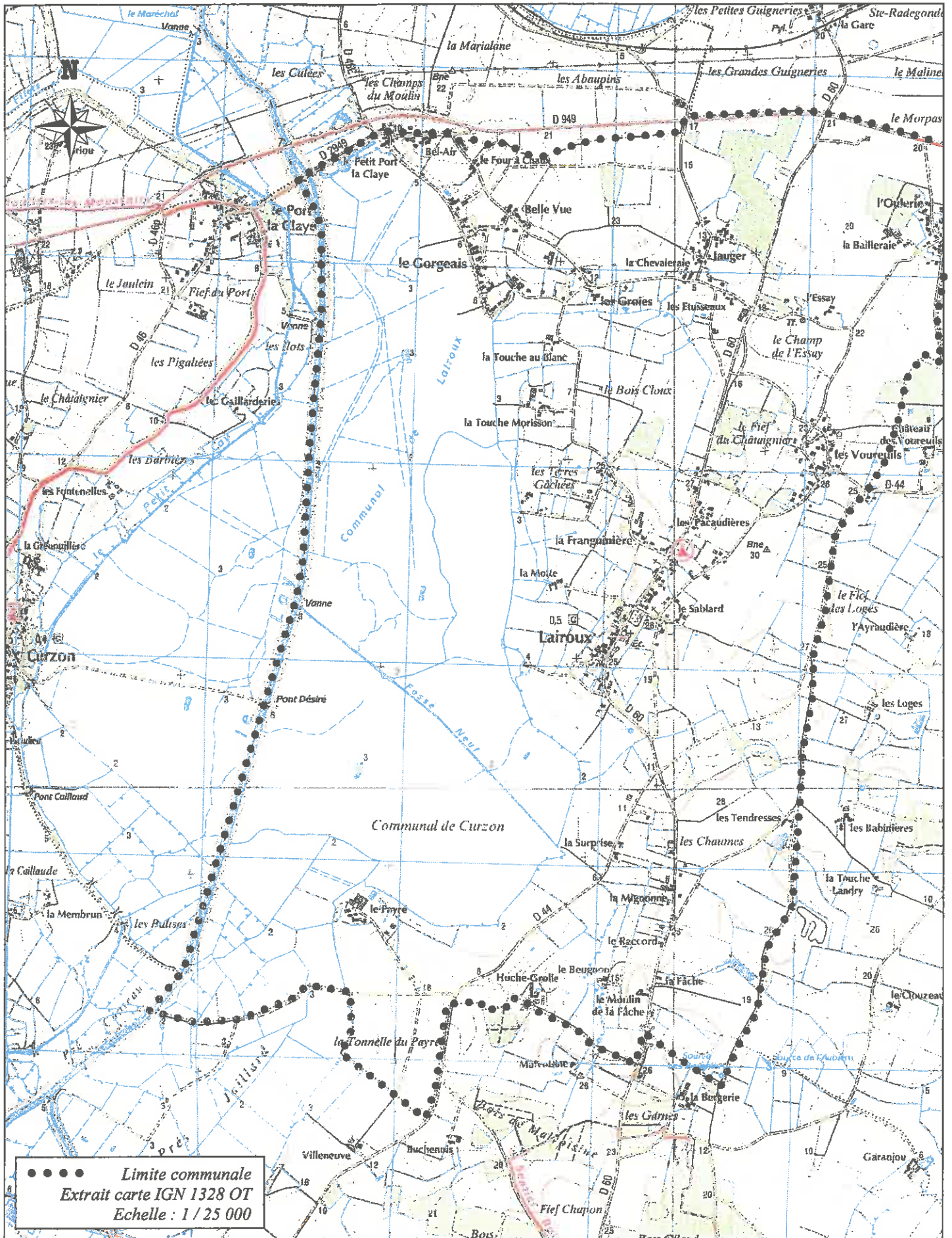
Extrait carte Michelin

Echelle : 1/850.000



Extrait carte Michelin

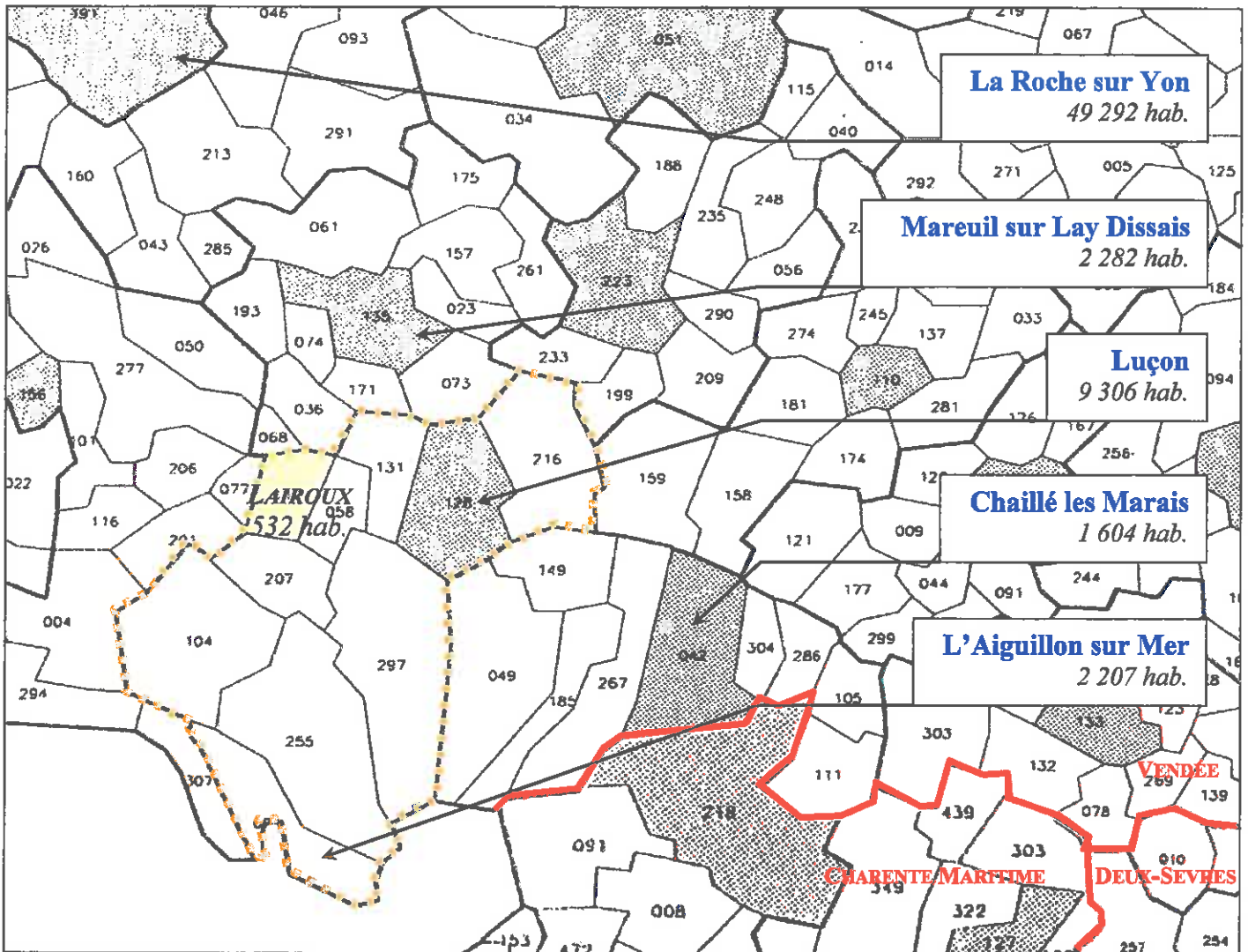
Echelle approximative : 1/195.000



## PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



Recensement 1999



- Limite départementale
- - - - - Limite du canton de Luçon
- Chef-Lieu de Canton

# DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

■ <b>Eléments socio-économiques</b> .....	<b>Page 11</b>
- Démographie .....	Page 11
- Emploi et mobilité .....	Page 14
- Entreprises et Services Publics.....	Page 16
- Activité agricole .....	Page 18
- Habitat .....	Page 21
■ <b>Eléments patrimoniaux</b> .....	<b>Page 24</b>
- Archéologie et patrimoine .....	Page 24
- Géologie - Topographie - Hydrogéologie .....	Page 28
- Richesse biologique.....	Page 34
- Paysage .....	Page 44
■ <b>Eléments sur l'aménagement du territoire</b> .....	<b>Page 47</b>
- Organisation du bâti.....	Page 47
- Eléments d'architecture.....	Page 53
- Voirie .....	Page 57
- La gestion de l'eau.....	Page 62
- Eau potable et défense incendie.....	Page 64
- Electricité et téléphone .....	Page 65
- Collecte des déchets.....	Page 67

## ELÉMENTS SOCIO-ECONOMIQUES

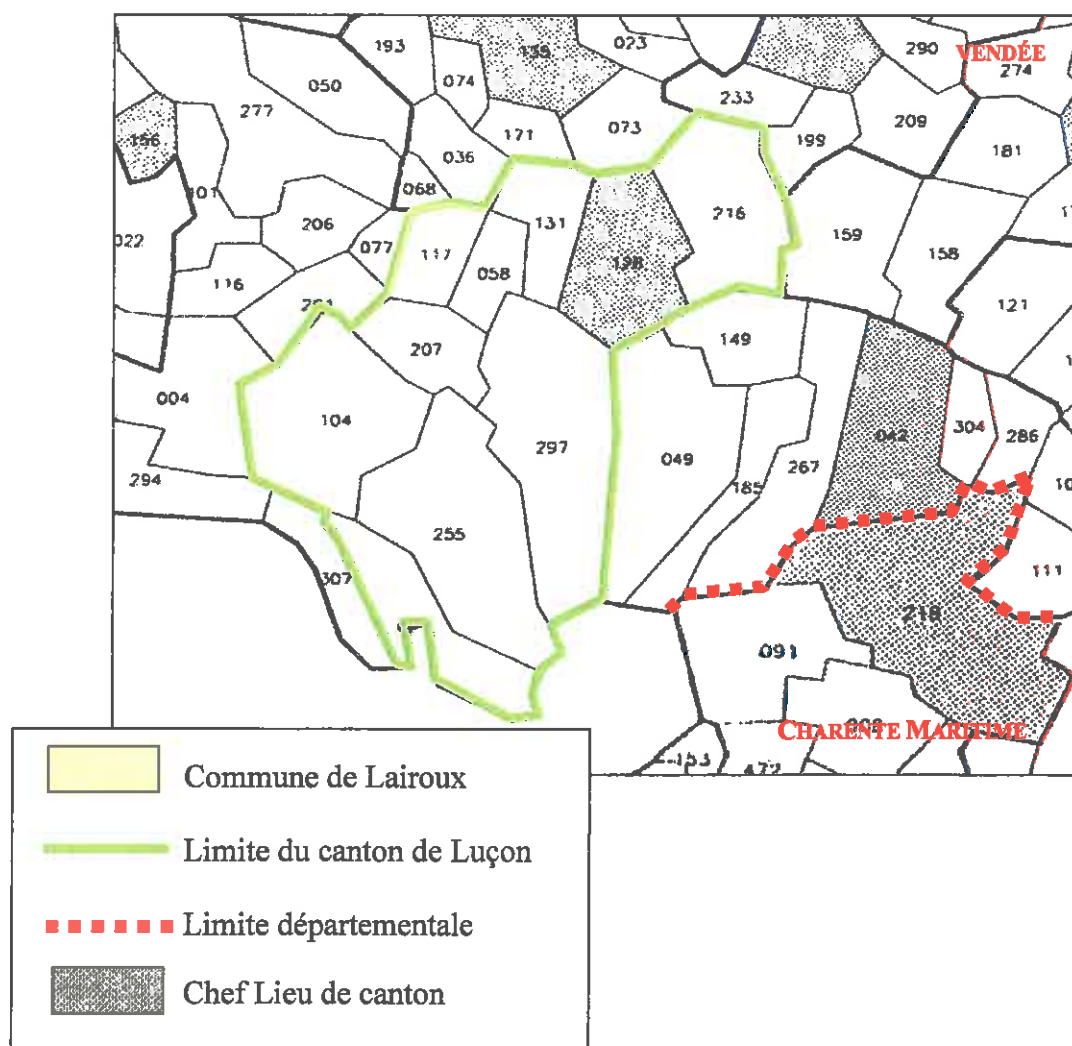
### ■ DÉMOGRAPHIE :

L'analyse démographique porte sur la commune de Lairoux mais également sur l'ensemble du canton de Luçon.

C'est une population d'environ 19 500 habitants qui est concernée. Les phénomènes observés peuvent ainsi être reliés à des dynamiques démographiques ayant une certaine réalité statistique. Il est possible, par exemple, de percevoir la dynamique des relations ville-campagne, la logique des migrations alternantes.

### Espace géographique de référence

*Recensement 1999*



**Evolution de la Population Totale**  
(sans double compte)

Population Totale	1962	1968	1975	1982	1990	1999	Evolution 1962-1999	Estimation 2006
Commune de Lairoux	489	452	418	434	514	532	8,79%	590
<b>Canton de Luçon</b>	<b>16 776</b>	<b>17 249</b>	<b>17 865</b>	<b>18 350</b>	<b>19 060</b>	<b>19 481</b>	<b>16,12%</b>	

Commune rurale, Lairoux a vu sa population diminuer jusqu'en 1975, seuil minimal de 418 habitants. Depuis cette date, la progression est de 27 %. Cette évolution très forte est quelque peu masquée par les données établies depuis 1962 (+ 8,79 %). Concrètement, Lairoux est intégrée à la dynamique du développement urbain qui concerne le bassin de vie de Luçon.

Il est nécessaire de s'interroger plus précisément pour comprendre les évolutions en cours, spécifier les besoins et définir les actions d'aménagement adaptées.

**Evolution des Soldes Migratoires et Naturels**

	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99
<b>Commune de Lairoux</b>					
Solde migratoire	-38	-13	24	70	11
Solde naturel	1	-21	-8	10	7
<b>Bilan</b>	<b>-37</b>	<b>-34</b>	<b>16</b>	<b>80</b>	<b>18</b>
<b>Canton de Luçon</b>					
Solde migratoire	-195	8	179	520	682
Solde naturel	668	608	306	190	-261
<b>Bilan</b>	<b>473</b>	<b>616</b>	<b>485</b>	<b>710</b>	<b>421</b>

L'analyse des soldes naturels et migratoires permet de mettre en évidence des évolutions significatives notamment à l'échelle du canton de Luçon.

Le solde migratoire est de plus en plus positif. Entre 1990 et 1999, il représente 3,6 % de la population initiale.

A l'inverse, le solde naturel s'effondre : - 261 personnes entre 1990 et 1999.

Pour expliquer ces données, on peut estimer qu'elles sont le résultat de deux dynamiques démographiques qui se confortent.

- Durant les années 50-70, l'émigration a touché les jeunes. Ce sont les personnes adultes et âgées qui sont restées sur place. Ces populations sont maintenant vieillissantes.

■ L'immigration actuelle concerne également des personnes âgées, des jeunes retraités à la recherche d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité. C'est un phénomène global qui concerne toute la façade atlantique et des mouvements de population à l'échelle de l'Europe.

L'indice de jeunesse du canton (0,71) confirme cette hypothèse.

Les données qui concernent Lairoux doivent être interprétées avec beaucoup de prudence du fait de la faiblesse des effectifs en cause. La réduction très forte du solde migratoire entre 82-90 et 90-99 peut résulter de plusieurs facteurs, notamment d'une "concurrence" entre communes du bassin de vie de Luçon, d'un manque d'espaces ouverts à la construction, ... Le maintien du solde naturel doit quant à lui résulter du fait que la commune doit accueillir des ménages avec enfants, actifs à l'échelle du canton.

#### **Evolution des Indices de Jeunesse**

Rapport entre le nombre de moins de 20 ans sur le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans

	1982	1990	1999
Commune de Lairoux	1,02	1,18	1,00
Canton de Luçon	1,24	0,94	0,71
Ensemble du Département (85)	1,58	1,24	0,96
France	1,56	1,32	1,15

Ces constats doivent être intégrés dans la politique d'aménagement de Lairoux.

- Une population globalement âgée a des besoins spécifiques auxquels il importe de répondre.
- L'accueil d'une population jeune est un enjeu majeur pour le devenir de la commune et ses services.
- Les déterminants essentiels de cette évolution paraissent être la qualité du cadre de vie proposé et certainement un coût modéré du foncier. Sur ces points, les enjeux sont conséquents. Il importe de préserver le patrimoine qui fait l'attrait de la commune et en même temps de contenir le développement au regard des équipements en place, du cadre de vie et de la dynamique sociale de la commune.

## ■ EMPLOI ET MOBILITÉ :

### Evolution de la Population Active

	Population totale	Population active	Actif avec emploi	Actif sur la commune		Actif non salariés	
<b>Lairoux</b>							
1982	434	194	174	78	45%	75	43%
1990	514	187	166	59	36%	48	29%
1999	532	221	201	40	20%	46	23%
<b>Canton de Luçon</b>							
1982	18 350	7 029	6 431	4 644	68,5%	1 689	26%
1990	19 060	7 307	6 527	4 320	62,2%	1 430	22%
1999	19 481	7 718	6 759	3 651	49,6%	1 177	17%

Ces données mettent en évidence une certaine stabilité des actifs résidents sur la commune et une légère progression des effectifs de la population active sur le canton de Luçon.

Les actifs travaillant sur la commune de résidence sont de moins en moins nombreux de même que les actifs non salariés.

Le taux de chômage de la population active communale est de 9,05 % en 1999. Il est inférieur au taux de chômage au niveau du canton (12,40 %) et du département (9,75 %).

	Commune de Lairoux		Canton de Luçon		Département de la Vendée	
Population active	221 pers	100 %	7 718 pers	100 %	239 087 pers	100 %
- ayant un emploi	201 pers	90,95 %	6 759 pers	87,60 %	215 803 pers	90,25 %
- sans emploi	20 pers	9,05 %	959 pers	12,40 %	23 284 pers	9,75 %

## LIEU D'ACTIVITÉ : COMMUNE OU EXTÉRIEUR

Depuis le recensement de 1982, la part d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune de Lairoux n'a cessé d'augmenter, représentant en 1999, 80,1 % de la population active ayant un emploi.

L'analyse de l'évolution de la population active met en évidence que la population active est de plus en plus mobile et travaille hors de la commune.

	NOMBRE			%		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999
Population active ayant un emploi	174	166	201	100	100	100
Pourcentage de la population active ayant un emploi						
- travaillant à Lairoux	78	59	40	44,8	35,5	19,9
- travaillant à l'extérieur	96	107	161	55,2	64,5	80,1

## ■ ENTREPRISES ET SERVICES PUBLICS :

Environ 20 entreprises sont répertoriées sur la commune de Lairoux (source Mairie). Elles sont localisées sur la carte ci-après.

Plus de la moitié de ces entreprises opèrent dans le domaine du bâtiment. Leur présence traduit le dynamisme de ce secteur lié à l'arrivée d'une nouvelle population.

L'autre moitié est très diversifiée (bijoux, taxidermie, laverie, garage...).

La plupart de ces entreprises ont une taille très réduite à l'exception d'une métallerie (40 emplois) et d'un négociant en machines agricoles (7 emplois).

Ces entreprises sont dispersées sur tout le territoire communal, dans les villages, les écarts. Le bourg n'est pas le lieu privilégié de la localisation. Aucune entreprise alimentaire n'est présente sur la commune. Ce constat implique une réflexion sur la notion de centre bourg au regard du devenir de la commune et des enjeux de développement. Pour une population globalement âgée, la proximité des services est souvent perçue comme un atout.



Au Nord de la commune, le long de la RD 949, un espace d'activités a été créé. Quatre entreprises y sont installées. Cette implantation dans une logique intercommunale, avec l'aide de la S.O.D.E.V., répond à une demande d'effet vitrine le long des axes routiers.

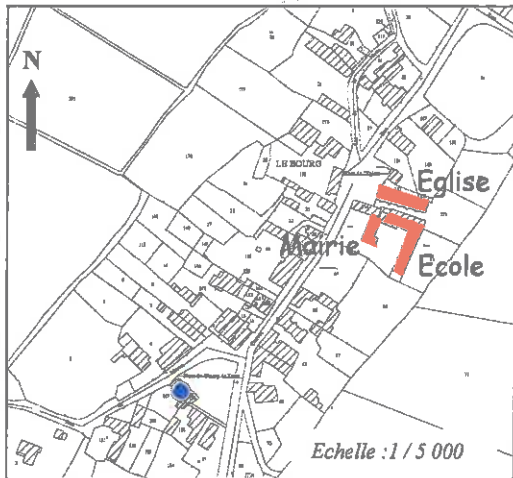
La multiplication de ce type de réalisations est nuisible à la qualité des paysages notamment aux abords des villes. Ces préoccupations sont transcrites dans le cadre de l'urbanisme. L'extension de ce site qui est envisagée devra être étudiée dans le contexte juridique actuel. Il est nécessaire de mieux prendre en compte la sécurité routière, le bruit et l'impact paysager et architectural.



# LOCALISATION DES COMMERCES ET SERVICES



-  Entreprise du Bâtiment
-  Divers



Echelle : 1 / 22 000

## ■ ACTIVITÉ AGRICOLE :

L'agriculture est un des éléments essentiels de la dynamique territoriale à Lairoux. Les enjeux, les contraintes sont multiples.

### ➤ Evolution du nombre et de la taille moyenne des entreprises agricoles

	Nombre			Taille moyenne (hectares)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<i>Toutes</i>	43	24	15	31	45	75
<i>Professionnelles</i>	25	14	9	46	67	124

### ➤ Age des exploitants

	1979	1988	2000
<i>Moins de 40 ans</i>	8	11	9
<i>De 40 à 55 ans</i>	24	5	10
<i>55 ans et plus</i>	13	12	3

### ➤ Cultures

	1979	1988	2000
<i>Surfaces agricoles utilisées (ha)</i>	1 326	1 079	1 126
<i>Terres labourables (ha)</i>	526	593	745
<i>Surfaces toujours en herbe (ha)</i>	791	484	380

## ➤ Cheptel

	1979	1988	2000
<i>Total bovins</i>	1 786	1 097	1 692
<i>Dont vaches (total)</i>	720	471	458
<i>Brebis (mères)</i>	447	54	33

L'évolution que les tableaux ci-dessus mettent en valeur est très forte mais n'est pas spécifique à Lairoux. En une vingtaine de données, les effectifs de la population agricole se sont très fortement affaiblis.

Malgré cette évolution sur la commune, c'est une activité dynamique.

La taille moyenne des entreprises professionnelles est de 124 hectares et les actifs agricoles sont jeunes.

Enfin, il faut noter que bien que la commune s'étend sur 1 319 hectares, la surface agricole utilisée communale n'est que de 793 hectares alors que la surface agricole utilisée des exploitations est de 1 126 hectares (source RGA 2000). Les exploitations de Lairoux mettent en valeur des terres situées sur d'autres communes.

A travers le P.L.U., il importe de prendre en compte l'activité agricole. Pour que les entreprises encore en place se maintiennent, il faut :

- limiter la consommation d'espaces et contrecarrer un développement inconsidéré des espaces urbains,
- ne pas créer de nouvelles contraintes pour l'accès aux parcelles,
- protéger les abords des sièges d'exploitation en évitant que des constructions non agricoles ne puissent y être édifiées. La règle de réciprocité doit s'imposer.

Dans cette logique de réciprocité, la qualité du cadre de vie qui est un élément déterminant du développement de la commune doit être prise en compte par la profession agricole. Il appartient à l'équipe municipale de définir une position équilibrée entre les différents enjeux.

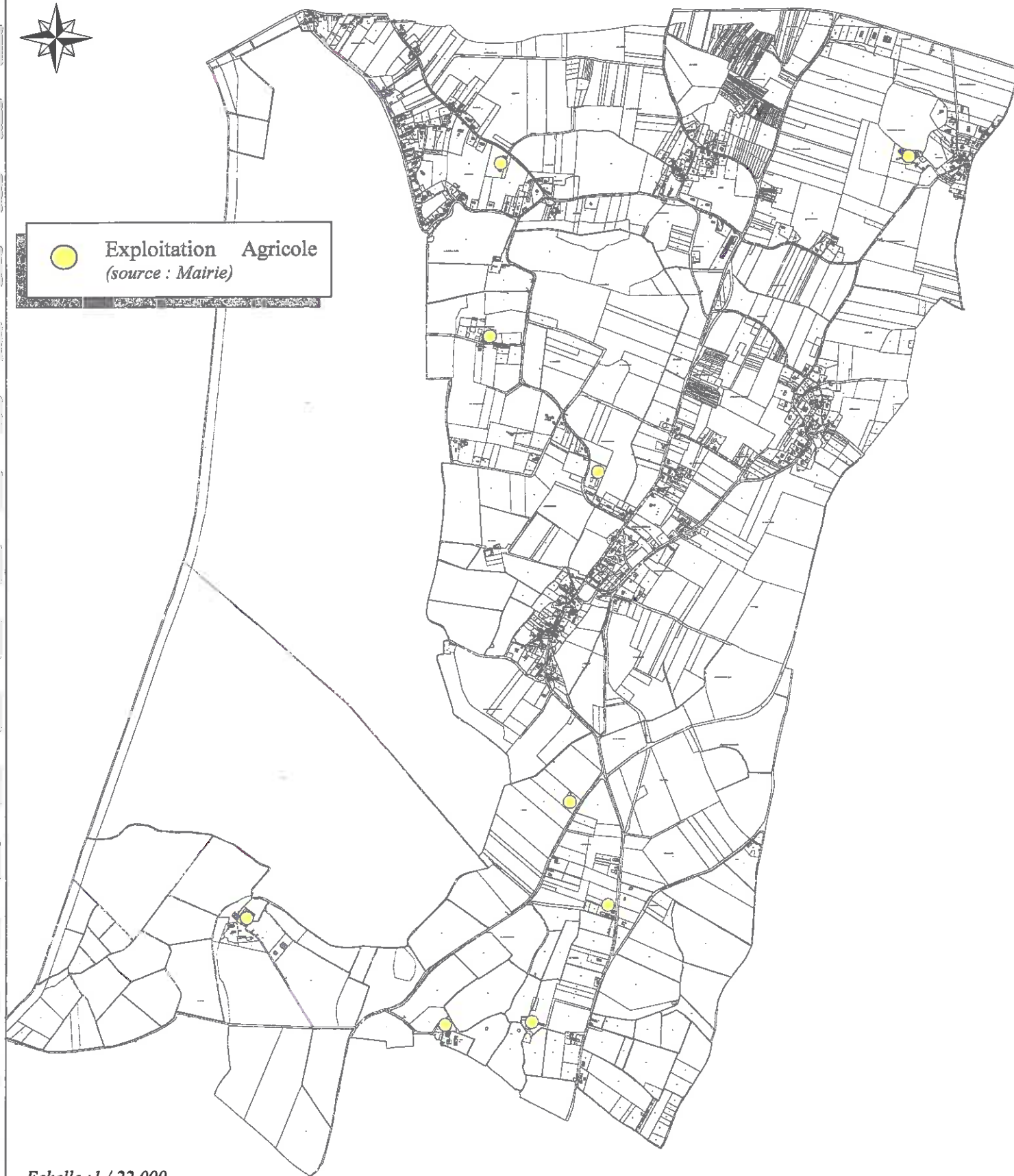
En ce sens, la protection des boisements et des alignements végétaux paraît légitime. La réorganisation parcellaire à des fins strictement agricoles les remet trop fréquemment en cause. De même, l'intérêt paysager de certaines perspectives peut imposer d'y interdire ou de soumettre à condition d'éventuelles constructions agricoles.

# LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

N



Exploitation Agricole  
(source : Mairie)



Echelle : 1 / 22 000

## ■ HABITAT :

### Approche comparative du parc de logements

Les données qui suivent permettent de caractériser l'habitat à Lairoux en comparaison avec les données cantonales et départementales. Etablies sur les bases du recensement de la population de 1999, elles tiennent compte des évolutions récentes.

### Age des logements

Le bâti à Lairoux est en moyenne plus ancien que sur l'ensemble du canton. 50,3 % des constructions ont été réalisées avant 1949, contre 32,8 % pour le canton et 24,6 % pour le département.

Ensemble des logements	LAIROUX		CANTON DE LUÇON		DÉPARTEMENT 85	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Avant 1949	156	50,3 %	3 572	32,8 %	79 475	24,6 %
De 1949 à 1974	43	13,9 %	2 781	25,5 %	89 725	27,8 %
De 1975 à 1981	38	12,2 %	1 685	15,5 %	53 526	16,6 %
De 1982 à 1989	43	13,9 %	1 288	11,8 %	46 757	14,5 %
Après 1990	30	9,7 %	1 562	14,4 %	53 343	16,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>310</b>		<b>10 888</b>		<b>322 826</b>	

La construction "neuve" y est moins importante qu'ailleurs notamment après 1990. En moyenne, 3 maisons sont édifiées chaque année. Cette donnée n'est pas incohérente avec l'importance de la commune de Lairoux mais met cependant en évidence la présence de certaines particularités si l'on compare avec la moyenne du canton (rétention foncière, disponibilité dans le bâti déjà en place, ...).

L'actualisation des données faite en Mairie confirme cette analyse. L'engagement du P.L.U. pour favoriser le développement d'une nouvelle capacité d'accueil est donc une démarche pertinente au regard de la situation de Lairoux.

CONSTRUCTIONS NEUVES (PAVILLONS)	
2000	4
2001	4
2002	1
2003	5
2004	3

## Usage des logements

L'usage à titre de résidence principale est largement dominant et légèrement supérieur à ce qui s'observe en moyenne sur le département (68,1 % de résidences principales pour Lairoux contre 66,6 % pour le département).

Sur Lairoux, la vacance du bâti est en baisse depuis 1990. Elle se situe entre la moyenne cantonale et départementale. 5,5 % du bâti est vacant sur la commune de Lairoux, contre 6,3 % pour le canton et 4 % pour le département.

Sur l'ensemble du département de la Vendée, la vacance du bâti est très faible au regard de données observées dans d'autres départements à l'échelle de l'Ouest de la France. Une vacance à 4 % du parc bâti peut être considérée comme une vacance "frictionnelle" difficilement réductible et qui correspond aux délais ordinaires de transmission du patrimoine.

La réduction de la vacance observée à Lairoux met en évidence que le potentiel d'accueil dans le bâti en place a été utilisé pour l'essentiel. Ce constat rejoint la remarque exprimée précédemment et donc l'utilité d'une redéfinition de la capacité d'accueil de la commune.

	Lairoux			Canton de Luçon			Département		
	RP	RS	RV	RP	RS	RV	RP	RS	RV
1990	187	88	23	7 231	1 837	598	183 731	73 579	14 282
%	62,8%	29,5%	7,7%	74,8%	19,0%	6,2%	67,6%	27,1%	5,3%
1999	211	82	17	8 155	2 045	688	214 921	94 866	13 039
%	68,1%	26,5%	5,5%	74,9%	18,8%	6,3%	66,6%	29,4%	4,0%

RP : Résidence Principale  
RS : Résidence Secondaire  
RV : Résidence Vacante

La Vendée est un département touristique. En 1990, 30 % du patrimoine bâti est affecté à un usage des résidences secondaires. A Lairoux, il en est de même. Tout en restant prudent sur la pertinence des chiffres compte tenu de la faiblesse des effectifs en 1999, la proportion n'est plus que de 26 %. Cette évolution peut également traduire qu'une part du bâti peu utilisée est là encore reprise à usage de résidence principale.

## Statut d'occupation des Résidences Principales (1999)

A Lairoux, la part des logements locatifs représente 11,8 % des résidences principales, soit un taux inférieur à celui du département (27 %) et du canton (27 %). Ce taux est en correspondance avec le niveau de services du bourg. C'est essentiellement en situation urbaine que se concentrent les logements locatifs.

	Lairoux		Canton de Luçon		Département	
<b>Propriétaire occupant</b>	184	87,2 %	5 597	68,6 %	150 286	70 %
<b>Locataire</b>	25	11,8 %	2 196	27 %	58 190	27 %
<b>Usage gratuit</b>	2	1 %	362	4,4 %	6 445	3 %
<b>Ensemble</b>	<b>211</b>		<b>8 155</b>		<b>214 921</b>	

Toutes ces données sur l'habitat mettent en évidence une réelle tension immobilière qui concerne tout autant les résidences principales (propriétaire et locataire) que les résidences secondaires. Cette tension induit certainement une pression financière et certainement pour les plus modestes une difficulté à accéder à l'habitat.

Il est donc utile que la commune s'attache à apporter, dans le champ de sa compétence, des réponses à ces questions.

Enfin, l'enjeu du cadre de vie et du tourisme doit être rappelé. Les 82 résidences secondaires recensées en 2000, en saison, accueillent environ 250 personnes soit 50 % de la population communale. C'est un atout de développement qui doit être maîtrisé.

## ELÉMENTS PATRIMONIAUX

### ■ ARCHÉOLOGIE ET PATRIMOINE :

Sur la commune de Lairoux, cinq sites archéologiques sont répertoriés. Ils attestent d'une occupation humaine ancienne.

<b>BAS MOYEN AGE</b>			
<b>N° du site</b>	<b>Référence</b>	<b>Lieu dit</b>	<b>Nature</b>
1	85 117 0001	La Motte	Maison forte
<b>EPOQUE INDÉTERMINÉE</b>			
<b>N° du site</b>	<b>Référence</b>	<b>Lieu dit</b>	<b>Nature</b>
2	85 117 0002	Les Tendresses	Enclos circulaire
3	85 117 0003	Les Chaumes	Enclos trapézoïdal assemblé
4	85 117 0004	La Mignonne	Enclos trapézoïdal incomplet
5	85 117 0005	La Touche Morisson Communal de Lairoux	Enclos rectangulaire

A l'exception du site de La Motte qui est daté du Bas Moyen Age, aucune information n'est donnée par la DRAC sur la richesse éventuelle de ces sites.

La DRAC souhaite que ces sites soient classés en zone Naturelle (N) pour éviter tout risque de perturbations. La loi du 17 Janvier 2001 sur l'archéologie préventive et son décret 2002-89 du 16 Janvier 2002 en permettent une protection efficace.

En cas de travaux sur ces sites, une prescription de conservation de site peut être envisagée.

A terme, ces sites peuvent être intégrés dans des zonages archéologiques. Tous travaux situés à l'intérieur de ces zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de région (DRAC), au titre de l'article 1 du décret 2002-89.

Les principes de protection du Patrimoine Archéologique se définissent en effet à différents niveaux.

*"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée immédiatement au :*

**Service Régional des Affaires Culturelles**  
*1 Rue Stanislas Baudry  
BP 63518  
44035 NANTES Cedex 1*

*par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du Département.*

*Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional de l'Archéologie. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.2 du Code Pénal".*

La protection du patrimoine archéologique est affirmée par le législateur par une loi en date du 27 Septembre 1941.

*La loi n° 80-532 du 10 Juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.*

En vertu de l'article 1 du décret 86-192 du 5 Février 1986, le préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis sur et aux abords des sites et zones archéologiques, au Code de l'Urbanisme.

L'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

*"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".*

La loi du 17 Janvier 2001 sur l'archéologie préventive et son décret 2002-89 du 16 Janvier 2002 complètent ce dispositif.

En cas de travaux sur les sites ci-dessus référencés, une prescription de conservation de site peut être envisagée.

A terme, ces sites seront intégrés dans des zonages archéologiques. Tous travaux situés à l'intérieur de ces zonages feront l'objet d'une saisine de Préfet de région (DRAC), au titre de l'article 1 du décret 2002-89.

De façon plus large, cette loi sur l'archéologie préventive impose également une saisine systématique du Préfet de région pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-2 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 Décembre 1913 sur les monuments historiques, au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-89.

La loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Août 2003 modifie la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elle substitue notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Elle est donc due qu'il y ait ou non, par la suite, intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

Elle a pour objet de procurer à l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) et aux services archéologiques dépendant des collectivités territoriales une partie des ressources nécessaires à l'exercice de leurs missions et d'abonder un fonds national pour l'archéologie préventive pouvant subventionner les opérations de fouilles archéologiques dont le coût est susceptible de remettre en cause l'équilibre général du projet d'aménagement.

Toutes ces dispositions sont traduites dans le cadre de l'urbanisme notamment dans les articles :

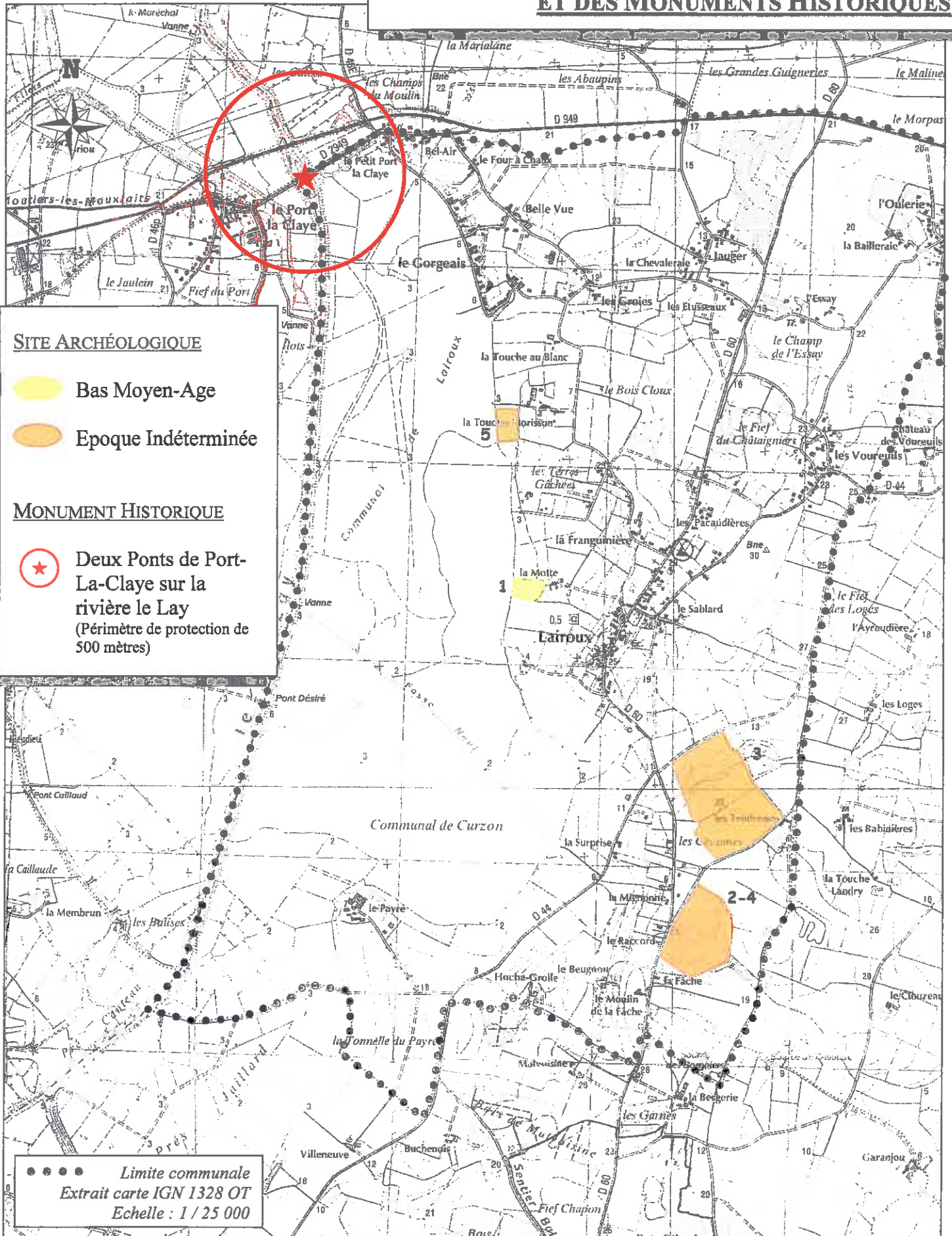
- R 111-3-2, R 421-2-3, R 430-5, R 442-4-2, R 315-11 et R 442-3-1.

La commune est concernée par un périmètre de protection des deux ponts du Port-La-Claye. Cette protection au titre du Code du Patrimoine impose que tous les actes d'urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour de chacun des ponts (cf. plan de zonage), soient soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



*Les Ponts sur le Lay*

# LOCALISATION DES SITES ARCHÉOLOGIQUES ET DES MONUMENTS HISTORIQUES



## ■ GÉOLOGIE - TOPOGRAPHIE - HYDROGÉOLOGIE :

La géologie et la topographie sont des éléments explicatifs essentiels pour comprendre l'écologie d'un milieu mais aussi pour comprendre l'histoire de l'implantation humaine. Il est important de connaître la fragilité du milieu dans une démarche de "développement durable" pour bien le gérer et préserver les richesses naturelles. De même, il est important de préciser les contraintes que ce milieu fait peser sur les activités humaines.

L'analyse des éléments fournis par le BRGM (Carte Géologique de la France au 1/80 000 Fontenay) met en évidence sur la commune 4 types de formations :

E<sup>1a</sup>

### **Hautes terrasses fluviatiles**

*Les alluvions anciennes du Lay forment d'importants dépôts résiduels au Sud de Mareuil (Beaulieu), aux environs de Champ-Saint-Père, à Saint-Sornin et Beauvoir, sur la rive droite ; de la Bretonnière à Saint-Denis-du-Payré, sur la rive gauche ; quelques placages subsistent sur les buttes de Grues et de Saint-Michel-en-l'Herm.*

*Dans la carrière de Beaulieu, le remblaiement atteint plus de 12 m d'épaisseur et culmine à 46 m d'altitude ; l'étiage du Lay est à 3 mètres. L'ensemble du dépôt paraît avoir formé un vaste épandage, parcouru par des bras multiples et divagants ; les couches se ravinent matuellement ; la grossièreté du sédiment est très variable et correspond tantôt à de vastes écoulements torrentiels, tantôt à la mise en place de sédiments sableux ou très fins, dans des bras morts.*

*La butte de calcaire callovien qui s'étend entre la Bretonnière et Saint-Denis-du-Payré est recouverte par une nappe identique, sur une distance de 6 km du Nord au Sud ; elle culmine à 25 mètres. A 0,8 km au Nord de Saint-Denis, l'épaisseur du cailloutis atteint 9 mètres.*

*La matrice sableuse de tous les niveaux est très fortement éolisée (jusqu'à 90 % de ronds-mats, à 0,5 mm) ; les grains non usés proviennent de l'arène granitique.*

J<sup>1a</sup>

### **Callovien inférieur**

*Formé : b - d'une couche de 5 à 6 m de marnes jaunes à petites Ammonites très abondantes : Reineckeia anceps, Choffatia subbackeriae, Belemnites hastatus, etc. que l'on observe au Poiré, à Velluire, aux environs de Fontenay et de Lairoux.*

*a - de 3 m de calcaires marneux gris ou blanc jaunâtre, en petits bancs réguliers de 0,10 m, alternant avec des marnes calcaires schistoïdes en bancs plus minces ; zone fossilifère avec Macrocephalites macrocephalus, Reineckeia anceps, Choffatia subbackeriae, etc. ; à la base, Bullatimorphites bullatus (Pont-de-Silly). La série callovienne est donc complète ici comme dans le détroit du Poitou.*

J<sup>2m</sup>

### **Bathonien**

*Épais de 16 à 18 m, cet étage est peu fossilifère, sauf à deux niveaux. Il comprend : c - au sommet, 4 à 5 m de calcaires blancs, crayeux, durs, sans silex, renfermant un banc plus gris, épais de 0,30 m, dit "banc noir", seul niveau fossilifère à Luçon. Ce niveau supérieur est bien observé à Benet, Montreuil, Moreilles et Luçon. b - une masse épaisse de 12 m environ, de calcaire grenu blanc jaunâtre, en bancs épais, admettant des lignes de gros silex blonds. A part quelques traces siliceuses de Spongiaires, cette zone ne contient que de très rares fossiles : Oecotraustes genicularis, Belemnites flexuosus, à l'Est de la feuille. Elle est exploitée pour pierres de taille, moellons ou pierre à chaux, à Benet, Saint-Jean-de-Beugné, Saint-Aubin, Sainte-Gemme-la-Plaine ; en surface, elle donne des terres rouges à chailles.*

*a - A la base, un petit banc de calcaire marneux noirâtre, peu épais, avec lit de marne noire, correspond au "banc pourri" de Sainte-Pézenne avec le Bajocien. Ce niveau existe à la gare de Fontenay où il mesure 0,10 m, à Xanton et à Benet où il atteint 0,40 m.*



### **Flandrien. Alluvions marines (bri)**

*Il s'agit d'un sédiment tout à fait comparable aux dépôts vaseux actuels (a<sup>20</sup>). Ce bri a subi des phénomènes de réduction en profondeur et d'évolution pédologique en surface (décarbonatation des horizons supérieurs). Le bri contient des fossiles, en particulier *Scrobicularia plana*, et fut appelé par J. Welsch, Argile à Scrobiculaires. Son altitude ne dépasse guère le niveau des plus hautes mers actuelles et sa puissance peut excéder 28 m, au Sud de Chaillé-les-Marais, entre autres lieux.*

La carte géologique ci-après permet de localiser comment ces diverses formations se localisent. Le site de Lairoux est en fait une presqu'île qui s'avance au cœur du Marais ancien golfe marin du Poitou. L'anse de l'Aiguillon en est l'exutoire naturel.

L'évolution géomorphologique de la région durant le Quaternaire rend compte d'un processus encore très actif.

**Le début du Pléistocène** est marqué par le dépôt du complexe des alluvions graveleuses des hauts niveaux dans les vallées, dont l'épandage fossilise la plaine post-tertiaire. Leur répartition prouve que les rivières existaient déjà (l'Autize se dirigeait alors vers le cours supérieur de la Vendée).

**Une phase d'érosion**, attaquant ensuite la région, accentue la différence entre la plaine de Luçon et l'Aunis d'une part, et de la dépression callovo-oxfordienne d'autre part. Cette dernière est réduite à une altitude de 7 à 15 mètres. Protégés par un manteau graveleux, quelques points échappent au nivellement et élaborent un relief de cuesta par inversion de relief. Ils constitueront les îles, seuls témoins de la plaine post-tertiaire initiale.

**Des alluvions anciennes** se déposent et tapissent les lits majeurs. Elles constitueront les moyennes terrasses après la seconde phase d'érosion. Ces alluvions sont encore bien visibles jusqu'à Maillé sur la Vendée et Taugon sur la Sèvre Niortaise, mais elles disparaissent plus à l'Ouest sous des formations plus récentes. L'Autize devient une rivière conséquente et rejoint la Vendée plus en aval.

**Une transgression marine** (Eémien) qui traduit un relèvement du niveau marin durant l'Inter-Glaciaire Riss-Würm envahit la dépression centrale jusqu'à l'altitude de 15 mètres. Elle dépose 1 à 2 mètres de marnes limoneuses dans les dépressions.

**Une nouvelle phase d'érosion** entame toutes les formations antérieures. Les rivières abaissent très fortement leur ligne de base, particulièrement dans leur partie aval (au-dessous du zéro NGF, jusqu'à près de -100 m sur le plateau continental).

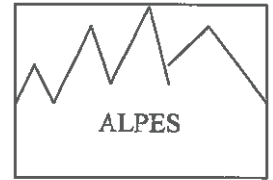


Extrait carte BRGM – Fontenay-le-Comte n° 141 au 1 / 80 000

## ECHELLE DES TEMPS GÉOLOGIQUES

			QUATERNAIRE		HOLOCENE	q
					PLEISTOCENE	
NEOGENE	PLIOCENE		Sup		PLAISANCIEN	p2
			Inf		TABIANIEN	p1
	MIOCENE		Sup		MESSINIEN	m6
					TORTONIEN	m5
			Moyen		SERRAVALIEN	m4
					LANGHIEN	m3
			Inf		BURDIGALIEN	m2
		AQUITANIEN	m1			
PALEOGENE	OLIGOCENE		Sup		CHATTIEN	g3
			Inf		STAMPIEN	g1-2
	EOCENE		Sup		PRIABONIEN	e7
					BARTONIEN	e6
			Moyen		LUTETIEN	e5
			Inf		YPRESIEN	e3-4
	PALEOCENE		Sup		THANETIEN	e2
					DANIEN	e1
CRETACE			Supérieur	Sénonien	MAASTRICHTIEN	c7
					CAMPANIEN	c6
					SANTONIEN	c5
					CONIACIEN	c4
					TURONIEN	c3
					CENOMANIEN	c1-2
			Inférieur	M Néocomien	ALBIEN	n7
					APTIEN	n5-6
					BARREMIEN	n4
					HAUTERIVIEN	n3
					VALANGINIEN	n2
					BERRIASSIEN	n1
JURASSIQUE			Sup	alm	PORTLANDIEN	j9
					KIMMERIDGIEN	j7-8
					OXFORDIEN	j4-6
			Moyen	Dogger	* CALLOVIEN	j3
					* BATHONIEN	j2
					BAJOIEN	j1
					AALENIEN	j0
			Inférieur	Lias	TOARCIEN	i7-8
					PLIENSBACHIEN	i5-6
					SINEMURIEN	i3-4
		HETTANGIEN	i1-2			
TRIAS			Sup		RHETIEN	t9
					NORIEN	t8
					CARNIEN	t7
			Moyen		LADINIEN	t6
					ANISIEN	t3-5
			Inf		SCYTHIEN	t1-2

**QUATERNAIRE**  
- 1,6 millions



**TERTIAIRE**  
(Cénozoïque)



- 65 millions d'années

**SECONDAIRE**

\* Couches géologiques  
qui affleurent à Lairoux

- 250 millions d'années

**Une nouvelle formation d'alluvions anciennes** colmate les vallées. Leur dernier témoin visible existe à Coulon que la faune permet d'attribuer au Würm (*Equus adamaticus*, *Bos primigenius*). Dans les cours inférieurs, les nombreux graviers recoupés par les sondages pourraient leur correspondre.

**Une dernière phase d'érosion** réduit les alluvions anciennes à l'état de terrasse et accentue le relief de côte.

Au total, trois phases principales d'érosion, liées aux climats périglaciaires, ont créé un relief structural commandé par la nature des assises jurassiques. La continuité primitive des plateaux calcaires de l'Aunis et de la plaine de Luçon-Niort s'est trouvée rompue par l'établissement d'une vaste gouttière d'érosion.

L'Holocène donne au Marais Poitevin sa forme définitive. La transgression flandrienne, conséquence directe de la fonte des glaces accumulées au Würm, inonde la dépression callovo-oxfordienne et la transforme en golfe du Poitou. Les alluvions anciennes de basse et moyenne terrasses sont recouvertes par les argiles à Scrobiculaires (bri).

Au regard d'un probable réchauffement climatique qui risque d'induire une réélévation du niveau des mers, il importe d'intégrer les phénomènes décrits ci-dessus en terme d'enjeux réels pour l'aménagement du territoire communal notamment dans sa partie Ouest.

La topographie du territoire communal résulte directement du contexte géomorphologique évoqué ci-dessus.

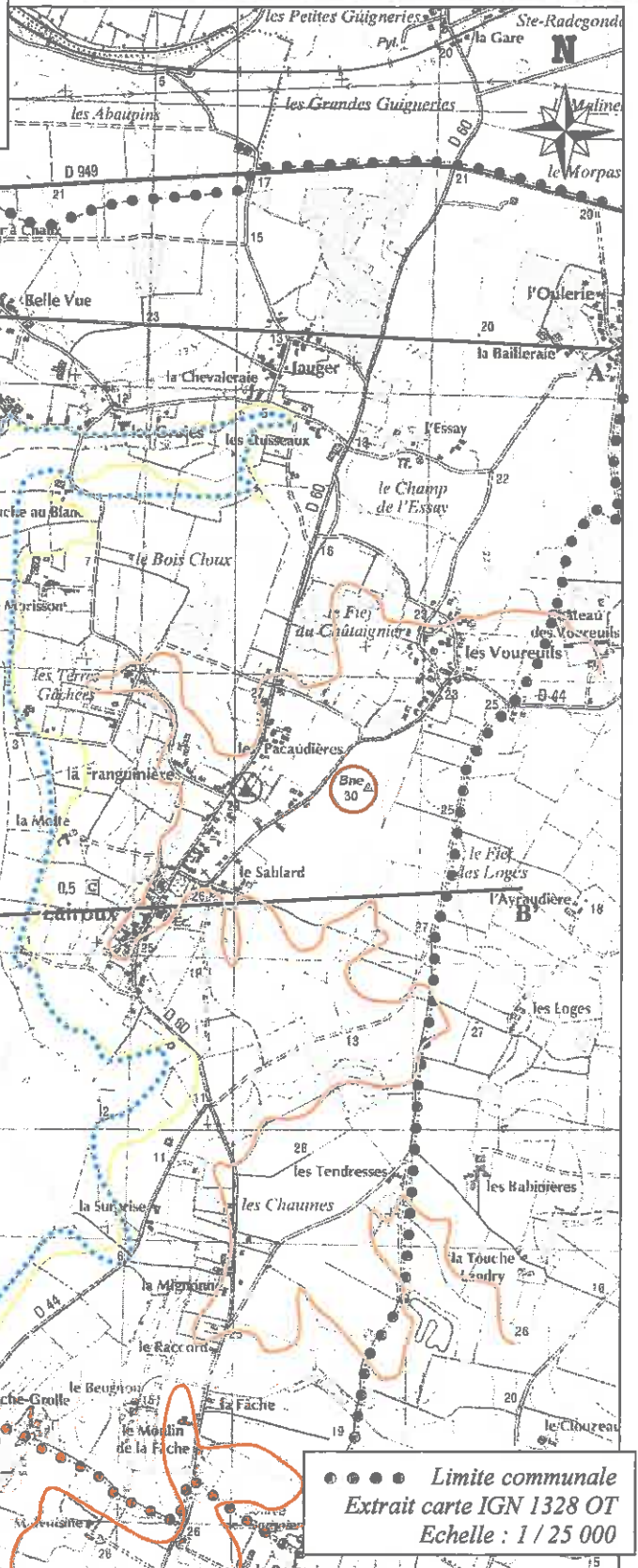
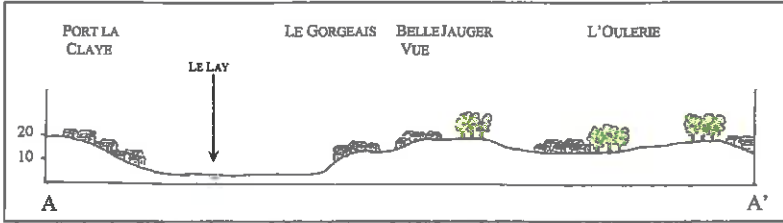
A l'Ouest, une immense zone de Marais est traversée par le Lay. Il concerne plus du tiers du territoire communal de Lairoux et une partie significative de celui de Curzon.





A l'Est, "les Terres Hautes" sur lesquelles sont implantés le bourg et les différents villages selon les différents modelés topographiques résultant de l'érosion des assises calcaires et du décapage des divers dépôts.

Plus à l'Est encore hors du territoire de Lairoux, ces Terres Hautes versent à nouveau vers le Marais Chasnais, Les Babinières, Saint-Denis-du-Payré.

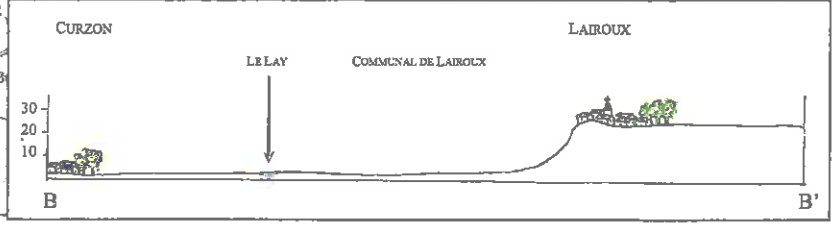
Ces données topographiques ont été déterminantes pour les implantations humaines pour tirer parti des richesses du milieu mais également pour s'adapter aux contraintes. Le village de Le Gorgeais, ancien port, témoigne de cette adaptation mais également le bourg de Lairoux ou le site du Payré.

# ELÉMENTS DE TOPOGRAPHIE



-  Courbe de niveau
-  Ligne des 5 mètres
-  Ligne des 25 mètres
-  Limite du risque inondation

●●●●● Limite communale  
 Extrait carte IGN 1328 OT  
 Echelle : 1 / 25 000



## ■ RICHESSE BIOLOGIQUE :

La richesse biologique du territoire communal s'insère dans le vaste ensemble du Marais Poitevin qui est reconnu comme zone humide d'importance nationale (cf. cartographie ci-après). Dans ce contexte réglementaire, un travail d'étude important a été réalisé afin d'assurer la protection de ce milieu.

Les données disponibles à la Diren Pays de Loire donnent une réelle connaissance des enjeux.

### Caractéristiques physiques et hydrologiques

#### Géologie - formation – pédologie

*Le marais est situé dans un ancien golfe marin, progressivement colmaté par des alluvions marines et fluviales et poldérisé. Les sols s'organisent de façon concentrique depuis la Baie de l'Aiguillon : bris récents (salés), bris anciens (partiellement déssalés), puis, vers les bassins versants, des sols composés de bris et tourbes ou d'alluvions et tourbes.*

#### Hydrologie et milieu physique

*La zone est située dans un contexte climatique doux sous influence océanique et caractérisée par un déficit hydrique estival marqué et par un déficit hydrique annuel assez important.*

*Le bassin versant de surface est étendu et caractérisé par des régimes hydrologiques à forts contrastes (crues et étiages marqués). La très faible altitude du Marais limite ses capacités d'évacuation des crues.*

*Le bassin versant souterrain est composé de plusieurs nappes, avec des affleurements en divers points du marais. Les prélèvements sont importants ; ils ont été évalués à 133 Mm<sup>3</sup> sur l'ensemble du bassin versant (60 % agricole, 37 % eau potable et 3 % industriel). Ils contribuent au tarissement des résurgences, voire à une inversion de leur fonctionnement à certaines époques de l'année où le Marais se vidange dans la nappe et les niveaux d'eau dans certains canaux s'abaissent. De plus, il y augmente le risque d'invasion d'eau saline dans les aquifères du Dogger et du Lias.*

*Le Marais est fortement structuré par les aménagements hydrauliques successifs liés à la mise en valeur des terres par l'agriculture. Il est actuellement parcouru par un réseau dense de canaux (primaires, secondaires et tertiaires) équipés d'ouvrages de contrôle des eaux assurant l'alimentation ou l'évacuation des eaux. La gestion des eaux est complexe, avec par exemple pour le réseau secondaire 40 syndicats de marais. Si des règles de gestion sont établies pour les principaux axes du réseau hydraulique, il existe une marge de manœuvre pour les syndicats de marais. On peut cependant identifier des entités territoriales ayant un fonctionnement hydraulique commun :*

- les fonds de vallées humides et les marais mouillés : situés à proximité des bassins versants, ils sont inondables,*
- les marais desséchés : situés au centre du Marais Poitevin et protégés par des endiguements,*
- entre les deux se situent les marais intermédiaires, qui disposent d'équipements d'assèchement, mais dont les sols ne permettent pas un bon ressuyage, ou bien qui peuvent recevoir des crues occasionnelles.*

*Les principes de gestion actuels sont incompatibles avec les exigences écologiques de la zone humide.*

#### Qualité des eaux

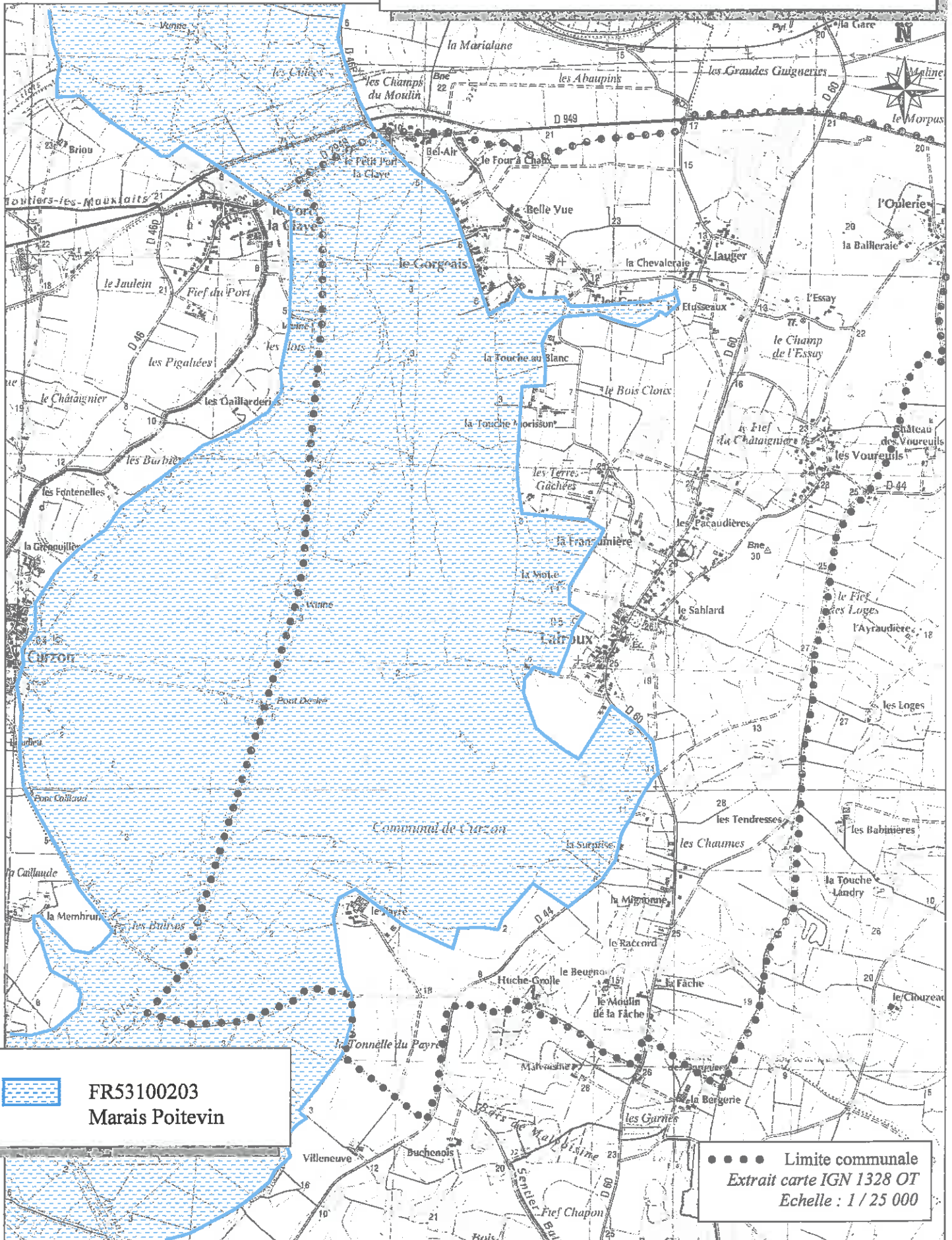
##### Eutrophisation et éléments nutritifs

*On note des eaux de qualité médiocre à mauvaise aux exutoires des bassins versants dans le Marais ainsi que sur les bassins versants, sous l'influence des rejets urbains, mais aussi ceux de l'agriculture de mode intensif (occupant près de 50 % de la surface des bassins versants).*

*Toutes les communes de la zone sont classées en zone vulnérable (richesse en nitrates des eaux souterraines).*

# ZONE HUMIDE D'IMPORTANCE NATIONALE

FR 53100203



### Faune, flore et milieux naturels

La valeur écologique Marais Poitevin milieu est reconnue au travers des inventaires ZNIEFF ou ZICO, qui couvrent largement la zone.

Les milieux en eau (prairies inondées, baisses, fossés) et hors de l'eau (prairies non humides, digues, îles) constituent autant d'habitats favorables à la diversité biologique. Mais la diversité d'espèces animales et végétales est en déclin. C'est un site d'importance internationale pour l'avifaune, qui trouve dans les prairies du Marais les milieux les plus accueillants, en complément avec les zones humides voisines au Marais (vasières de la Baie de l'Aiguillon notamment).

La Marais est actuellement parcouru par un réseau routier assez conséquent (239 km au total), avec en particulier la RN 137 qui supporte un trafic important. Il y a plusieurs projets d'aménagements routiers touchant de Marais Poitevin :

- axe Nord-Sud : création d'autoroute A-831 entre Fontenay-le Comte et Rochefort et aménagement entre Moreilles-Le Pont-du-Brault,
- la "Route Bleue" ou route du littoral : création d'un axe routier entre Beauvoir/Mer et Luçon via la Tranche/Mer, l'Aiguillon/Mer et St Michel-en-l'Herm.

### Diversité des habitats

Il existe une grande variété de milieux et de paysages, allant des marais ouverts et fonds de vallées (prairies sub saumâtres et prairies douces), aux marais fermés (Venise verte) et aux terres hautes (îles, îlots, lisières de marais).

### Contexte institutionnel et réglementaire

La seule protection significative dont bénéficie le Marais est une ZPS, couvrant près du tiers du Marais, correspondant généralement avec les zones de marais mouillés ou intermédiaires. Par un arrêt rendu le 25 novembre 1999, la Cour de Justice des Communautés Européennes a condamné la France pour ne pas avoir classé, dans le délai prescrit, une superficie suffisante dans le Marais Poitevin, adopté des mesures conférant aux ZPS classées un statut juridique suffisant, ni pris des mesures appropriées pour éviter la détérioration des sites.

Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, créé en 1979, a cessé d'exister en 1996, notamment à la suite du constat de perte dramatique de surfaces en prairies inondables au cours des années 80.

En fin 1999, 6 OLAE sont en place, dont le but est de revaloriser les prairies naturelles. Elles concernent environ un millier de bénéficiaires, pour une superficie de 25.000 ha de prairies, avec un niveau moyen de primes de 800 F/ha.

Trois SAGE (Lay, Sèvre Niortaise et Vendée) concernent le Marais Poitevin. Une commission de coordination des 3 SAGE a été mise en place en 1999 et le premier volet des études ("état des lieux") a été publié en février 2000. La concertation doit notamment porter sur la réduction des prélèvements d'eaux souterraines (objectif de réduction de 30 % fixé par la Ministre).

On note qu'il y a qu'un seul point de mesure de la qualité des eaux du Marais par les réseaux nationaux de surveillance et que la pollution chimique n'est pas prise en compte.

### Identification des enjeux, actions en cours, actions à mener

#### Enjeux

- gestion de la ressource en eau sur le bassin versant permettant de maintenir le fonctionnement et les usages de la zone humide,
- enrayer la mise en culture des prairies naturelles dans le Marais, par des mesures agri environnementales adaptées,
- étendre la protection du Marais (ZPS),
- projets d'aménagements routiers contribuant à la perte de zone humide.

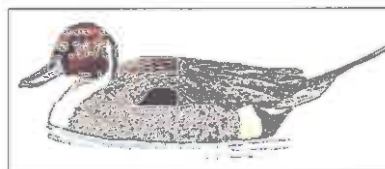
### Actions

- En 1999, l'étude de délimitation et caractérisation de la zone humide permet d'identifier clairement les zones humides du Marais Poitevin ; un outil cartographique de référence est mis à la disposition des acteurs locaux, cet outil est réactualisable,
- SAGE (en cours) : concertation autour de la gestion de la ressource en eau,
- Document d'objectifs Natura 2000 (en cours),
- Plan marais Poitevin (en cours),
- Protocole de gestion des nappes du bassin versant.

De nombreuses mesures de protection sont en place ; elles débordent largement l'espace géographique de Lairoux.

Plusieurs parties du territoire de la commune ont été identifiées dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit des zones de type 1 (secteurs de superficie en général limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) :

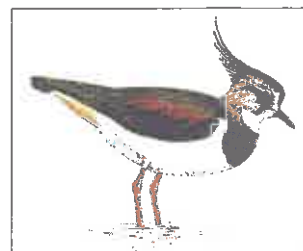
- N° 5055.0001 : MARAIS DULCICOLE DE LA BRETONNIERE ET SES COTEAUX
- N° 5055.0002: COMMUNAUX DE LAIROUX-CURZON ET LEURS ABORDS
- N° 5055.0014 : PRESQU'ILE DE SAINT-DENIS-DU-PAYRE
- N° 5055.0042 : MARAIS INTERMEDIAIRE OCCIDENTAL
- N° 5055.0043 : BASSE VALLEE DU LAY



*Canard Pilet*

Par ailleurs, des études complémentaires sont en cours sur le département de la Vendée dans le cadre de la modernisation des ZNIEFF. Des secteurs naturels riches, offrant des potentialités biologiques importantes ont été identifiés sur le territoire de la commune. Quatre projets de mise à jour des inventaires naturels de type 1 sont en cours.

- N° 5055.0001 : MARAIS DULCICOLE DE LA BRETONNIERE ET SES COTEAUX
- N° 5055.0002: COMMUNAUX DE LAIROUX-CURZON ET LEURS ABORDS
- N° 5055.0014 : PRESQU'ILE DE SAINT-DENIS-DU-PAYRE
- N° 5055.0042 : MARAIS INTERMEDIAIRE OCCIDENTAL



*Vanneau Huppé*

Ces compléments d'information et modifications, issus d'études sur le terrain, sont actuellement en phase de validation. Ils constituent aujourd'hui l'inventaire le plus actuel des zones naturelles présentes sur le territoire communal dont les secteurs retenus s'inscriront, après validation par le Muséum d'Histoire Naturelle, dans l'inventaire ZNIEFF de deuxième génération.

Ces démarches d'inventaire sont concrétisées par la mise en place d'outil de protection et de gestion de ce patrimoine naturel.

La commune est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :

▪ *N° 5055.0000 : COMPLEXE ECOLOGIQUE DU MARAIS POITEVIN, DES ZONES HUMIDES LITTORALES VOISINES, VALLEES ET COTEAUX CALCAIRES ATTENANTS*

La commune est concernée par une "Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux" (ZICO), site ornithologique remarquable, répondant aux critères de désignation de la Directive "Oiseaux". Application de la directive européenne n° 79/409 concernant la protection des oiseaux sauvages :

▪ *PL 13 : MARAIS POITEVIN ET BAIE DE L'AIGUILLON*

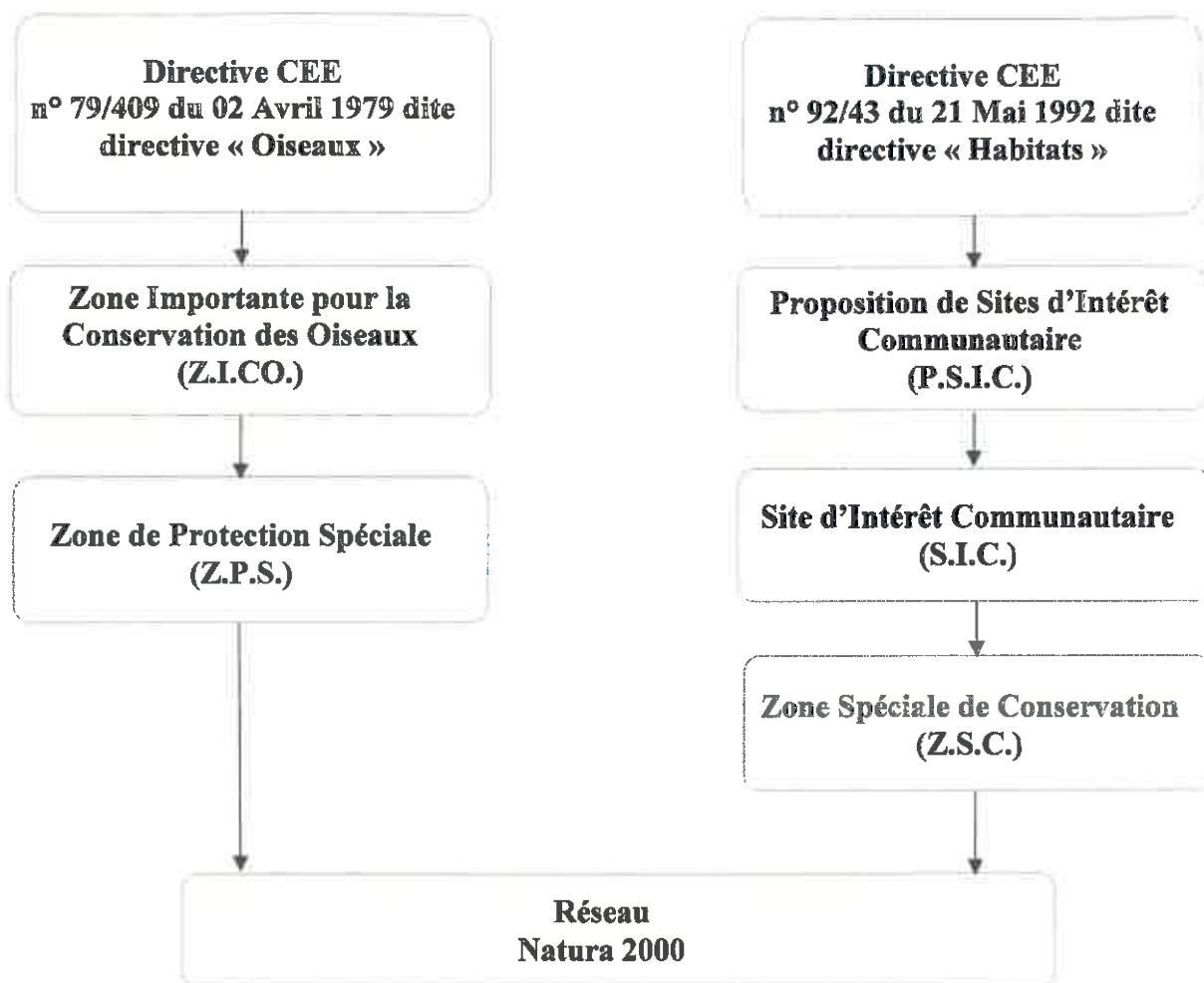
La commune est également concernée par un "Site Potentiel d'Intérêt Communautaire" (SPIC) au titre de la Directive "Habitat" :

▪ *FR5200659 : MARAIS POITEVIN ET BAIE DE L'AIGUILLON*

Il fait partie des propositions de sites qui sont susceptibles de constituer le futur réseau "Natura 2000". La constitution de ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives "Oiseaux" et "Habitats" dans un souci de développement durable. A ce titre, la commune est concernée par une Zone de Protection Spéciale (ZPS) qui a fait l'objet de l'arrêté ministériel du 27 Août 2002 modifié par l'arrêté du 23 Décembre 2003, portant désignation du site Natura 2000 du Marais Poitevin.



*Busard Cendré*



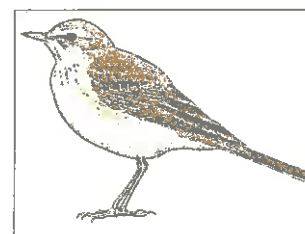
Le Marais Poitevin est un ensemble écologique majeur d'intérêt européen. Il s'étend sur 47 859,24 hectares, sur trois départements (Vendée, Deux-Sèvres et Charente-Maritime).

Ce vaste milieu, autrefois continu, regroupe :

- des zones littorales occupées par une grande baie marine avec des vasières tidales, des prés-salés, des estuaires, des cordons dunaires ;
- une vaste zone humide arrière littorale occupée par des prairies humides et un réseau hydraulique dense et complexe. En périphérie du site, des affleurements calcaires créent des "îles" souvent habitées.

Ce deuxième ensemble a été fortement morcelé par l'agriculture intensive, notamment la partie dite "marais desséchés", ce qui en a réduit considérablement l'intérêt écologique.

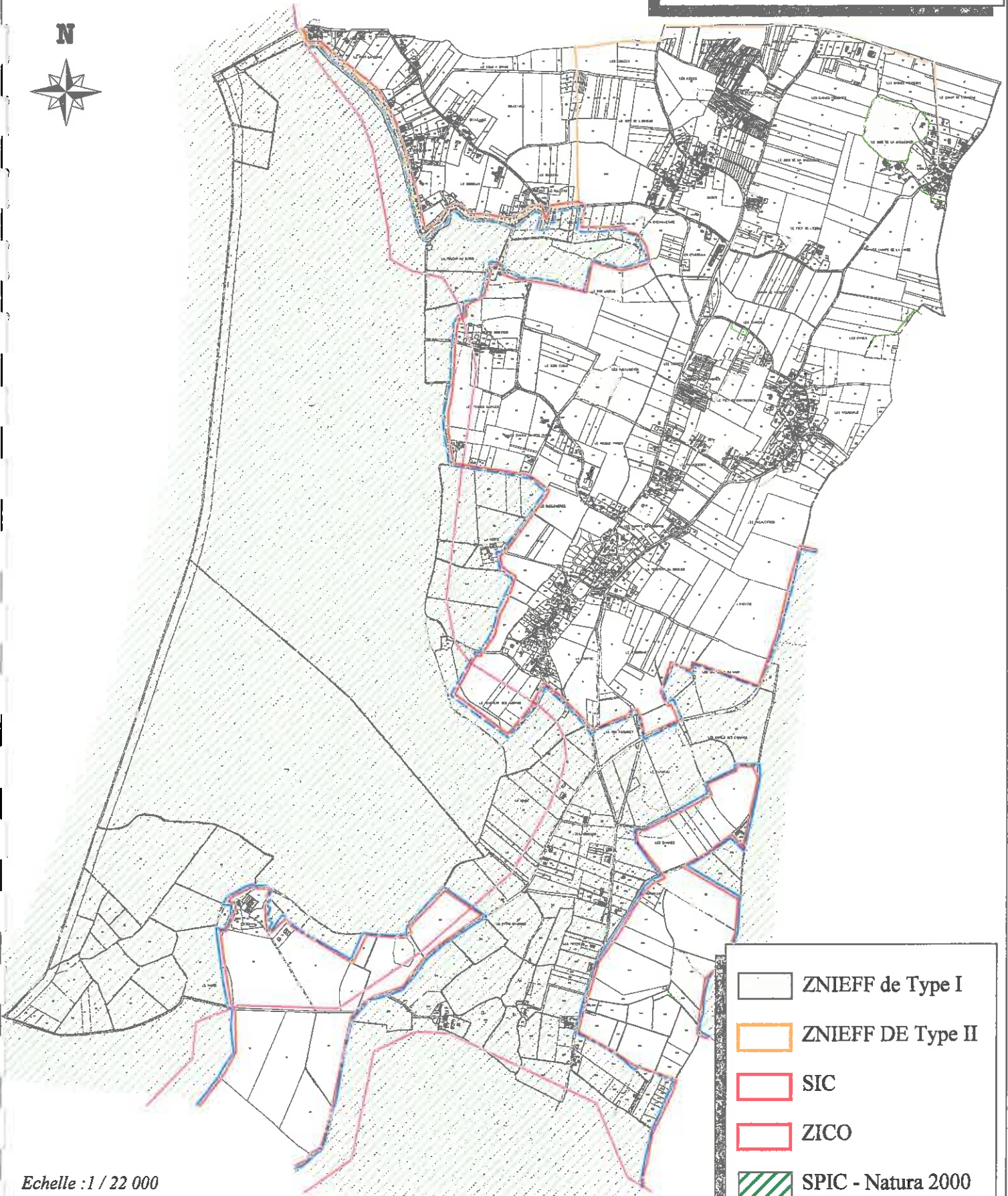
Cette évolution qui s'est poursuivie jusqu'à une période récente a valu au Parc Naturel Régional du Marais Poitevin de perdre son label, et à l'Etat français de se voir condamné par la Cour de Justice Européenne pour protection insuffisante de milieux qui auraient dû faire l'objet de mesures conservatoires conséquentes.




*Pipit Rousseline*

La commune de Lairoux est intégrée dans cet espace. Les enjeux écologiques y sont très forts.

La cartographie ci-après permet de localiser les espaces directement concernés par ces protections.



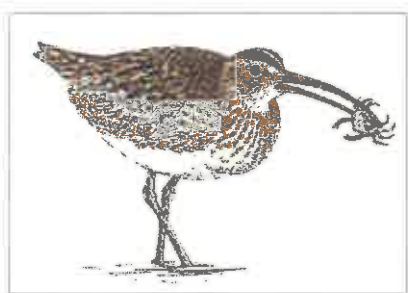
Echelle : 1 / 22 000

-  ZNIEFF de Type I
-  ZNIEFF DE Type II
-  SIC
-  ZICO
-  SPIC - Natura 2000
-  ZPS

Une visualisation concrète de la richesse ornithologique du site peut être réalisée à partir du texte mis en forme dans le cadre de la ZICO PL. 13.

**Intérêt du milieu :**

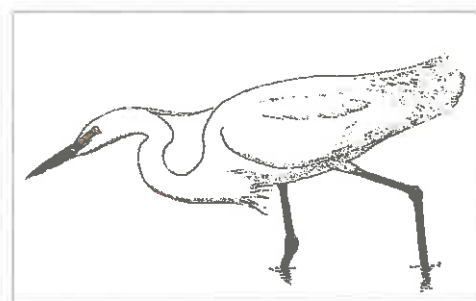
*Très vaste complexe littoral et arrière littoral comprenant une baie maritime avec ses vasières et ses prés-salés (les mizottes), plusieurs cours d'eau et leurs estuaires, une lagune, des massifs dunaires en partie boisés, mais aussi et surtout encore d'importantes surfaces de marais saumâtre ou doux, occupés par des prairies humides ou bien boisés (les terrées). Cette zone humide figure parmi les sites d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (Tadorne de Belon, Oie cendrée, Canard pilet, souchet et siffleur, Avocette, Pluvier argenté, Vanneau huppé, Barge à queue noire, Courlis corlieu, Bécasseau maubèche et variable, etc...). Elle abrite aussi une avifaune nicheuse remarquable (Blongios nain, Bihoreau gris, Héron pourpré, Aigrette garzette, Bondrée apivore, Milan noir, Busard des roseaux et cendré, Guifette noire, Marouette ponctuée, Hibou des marais, Alouette calandrelle, Pipit rousseline, etc...).*



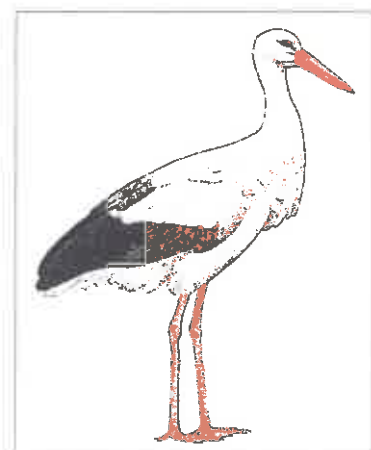
*Courlis Corlieu*



*Hibou des Marais*



*Aigrette Garzette*



*Cigogne Blanche*

Sur le plan floristique, ce sont les données établies au niveau des ZNIEFF qui permettent le mieux de témoigner de cette richesse.

♦ **Marais Dulcicole de la Bretonnière et ses coteaux (ZNIEFF 5055.0001)**

Très grande richesse floristique et diversité des groupements végétaux. Présence de nombreuses espèces protégées au plan national (*Gratiola officinalis*, *Damasonium stellatum*, *Pullicaria vulgaris*, *Ranunculus ophioglossifolius*) et régional (+ 5 sp).

♦ **Communaux de Lairoux-Curzon et leurs abords (ZNIEFF 5055.0002)**

Site d'intérêt botanique majeur. Groupements caractéristiques des prairies humides dulcicoles et saumâtres. Présence d'espèces protégées (*Damasonium alisma*, *Ranunculus ophioglossifolius*, *Trifolium michelianum*).

♦ **Marais Intermédiaire Occidental (ZNIEFF 5055.0042)**

Grande diversité des groupements végétaux avec présence d'espèces rares au plan national (*Ranunculus ophioglossifolius*) et régional (*Cerastium amonatum*, *Ceratophyllum submersum*, *Iris spuria*, *Trifolium michelianum*).

♦ **Basse Vallée du Lay (ZNIEFF 5055.0043)**

Zone de grand intérêt botanique par la diversité des groupements végétaux et la présence de nombreuses espèces protégées au plan national (*Ranunculus ophioglossifolius*, *Pulicaria vulgaris*, *Gratiola officinalis*) et régionale (5 sp).

♦ **Presqu'île de Saint-Denis-du-Payré (ZNIEFF 5055.0014)**

Cette ZNIEFF présente des caractéristiques spécifiques et complémentaires des précédentes. Elle concerne les Terres Hautes.

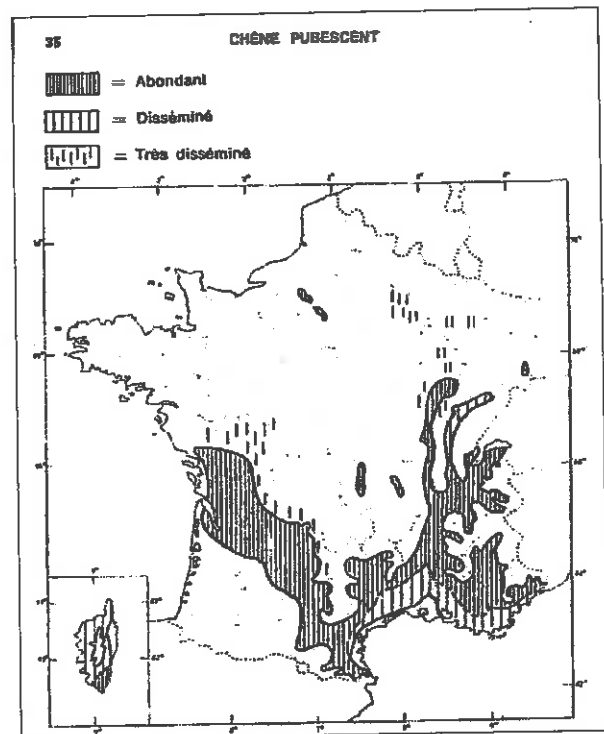
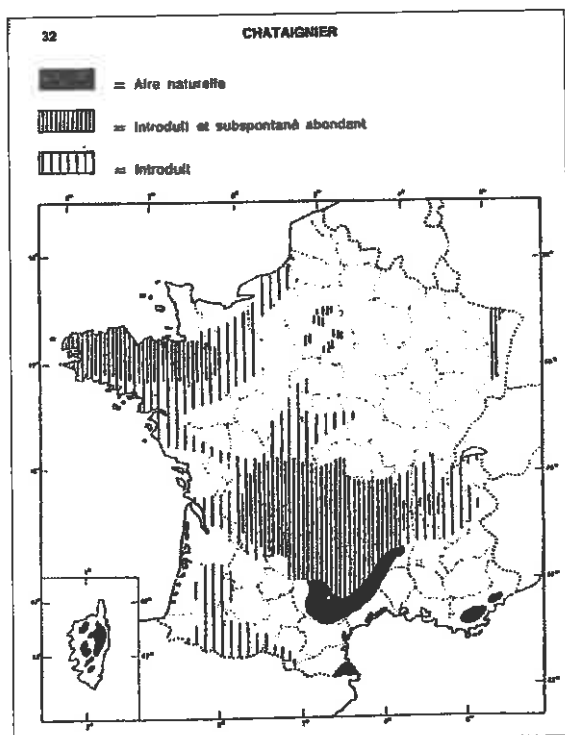
Sa nomenclature phytosociologique (*Quercus pubescentis*, *Prunetalia*, *Festuco-Brometea*) la rattache à l'étage et à la série de végétation (La Rochelle n° 44). La couverture de terrasses fluviatiles conditionne la présence d'espèces des milieux acides et filtrants : *Ulex europaeus*, *castanea sativa*, *Digitalis purpurea*, *Sarothamnus seoparius*...

Site d'intérêt faunistique majeure : présence de rapaces arboricoles (falco subbuteo, Circaetus gallicus, Pernis apivorus). Colonie mixte de hérons (hérons cendrés, aigrette garzette). Zone haut intérêt herpétologique : Hyla arborea, coluber viridiflavus, Elaphe Longissima, Lacerta viridis, Anguis fragilis, vipera aspis. Présence régulière de Rosolia alpina.

Nidification de la cigogne blanche depuis 1979.

Sur ce point, la protection des boisements encore en place apparaît comme une nécessité.

**Aires de répartition des arbres**  
(Source : Marcel JACAMON Guide de Dendrologie)



## ■ PAYSAGE :

La morphologie du secteur détermine directement les paysages. L'opposition Terres Hautes / Marais est très marquée.

L'intérêt et la fragilité des paysages de la commune résultent des covisibilités qui existent entre les différents secteurs.

Au Sud, au Payré depuis la RD 44, les marais du Lay sont visuellement omniprésents.



Au Nord, à Le Gorgeais, un paysage en contre champ s'impose. Le village de Le Gorgeais, ancien port sur le marais, est particulièrement intéressant. Le paysage traduit l'histoire du site, les contraintes. L'implantation du bâti, en pignon sur marais, est particulièrement caractéristique. Il importe d'être très attentif à l'évolution de ce site. Il doit être protégé de valorisations intempestives qui risquent de le dénaturer. Au niveau du P.L.U., il faut mettre en œuvre les outils adaptés.

Le village de Lairoux est implanté en ligne de crête et domine à l'Ouest le marais communal et au Sud-Est, un grand vallonement. Le site est également d'un réel intérêt paysager et il est nécessaire d'en assurer la pérennité.

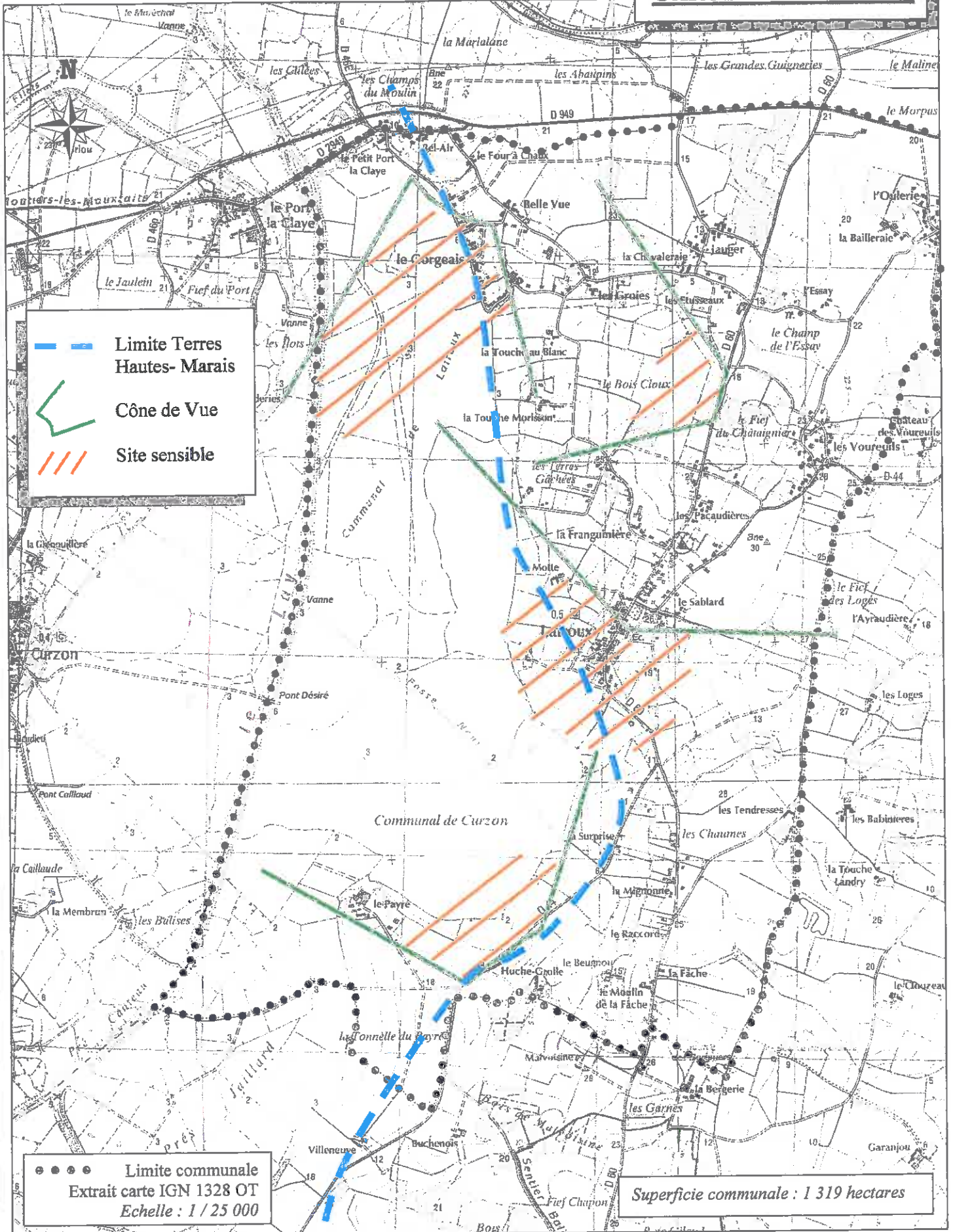
Depuis le bourg, il importe de maintenir et même de renforcer les liens visuels avec le marais. C'est l'identité, la spécificité du territoire qui est là et qui permet de "territorialiser" les habitants.



Depuis l'extérieur, il faut que le bâti ne s'éparpille pas le long des pentes au risque de détruire, de banaliser l'image actuelle.



# CARTE DES PAYSAGES



## ELÉMENTS SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### ■ ORGANISATION DU BÂTI :

Le bourg est historiquement l'unité bâtie la plus importante. C'est là que les édifices culturels sont implantés avec le cimetière.

Le Gorgeais, Jauger, L'Oulerie, les Voureuils semblent historiquement avoir toujours été des villages importants. Le bâti du XIX<sup>ème</sup> en témoigne. A Le Gorgeais, la perspective historique est certainement beaucoup plus ancienne.

Divers écarts agricoles sont également très anciens : Le Payré, Huche Grolle, Moulin de La Fache, Les Groies...

C'est donc un habitat assez dispersé qui historiquement a été mis en place dans une logique rurale et agricole. La valorisation du territoire, l'accès au marais, l'accès à l'eau sont les déterminants habituels de ces organisations spatiales anciennes.

Les constructions neuves, le développement pavillonnaire se sont appuyés sur la structure du bâti initiale. A la dispersion succède le risque de l'éparpillement. Le souhait légitime des ménages de disposer tout à la fois, de confort, de place, de jardin et d'un cadre de vie de qualité, explique cette évolution.

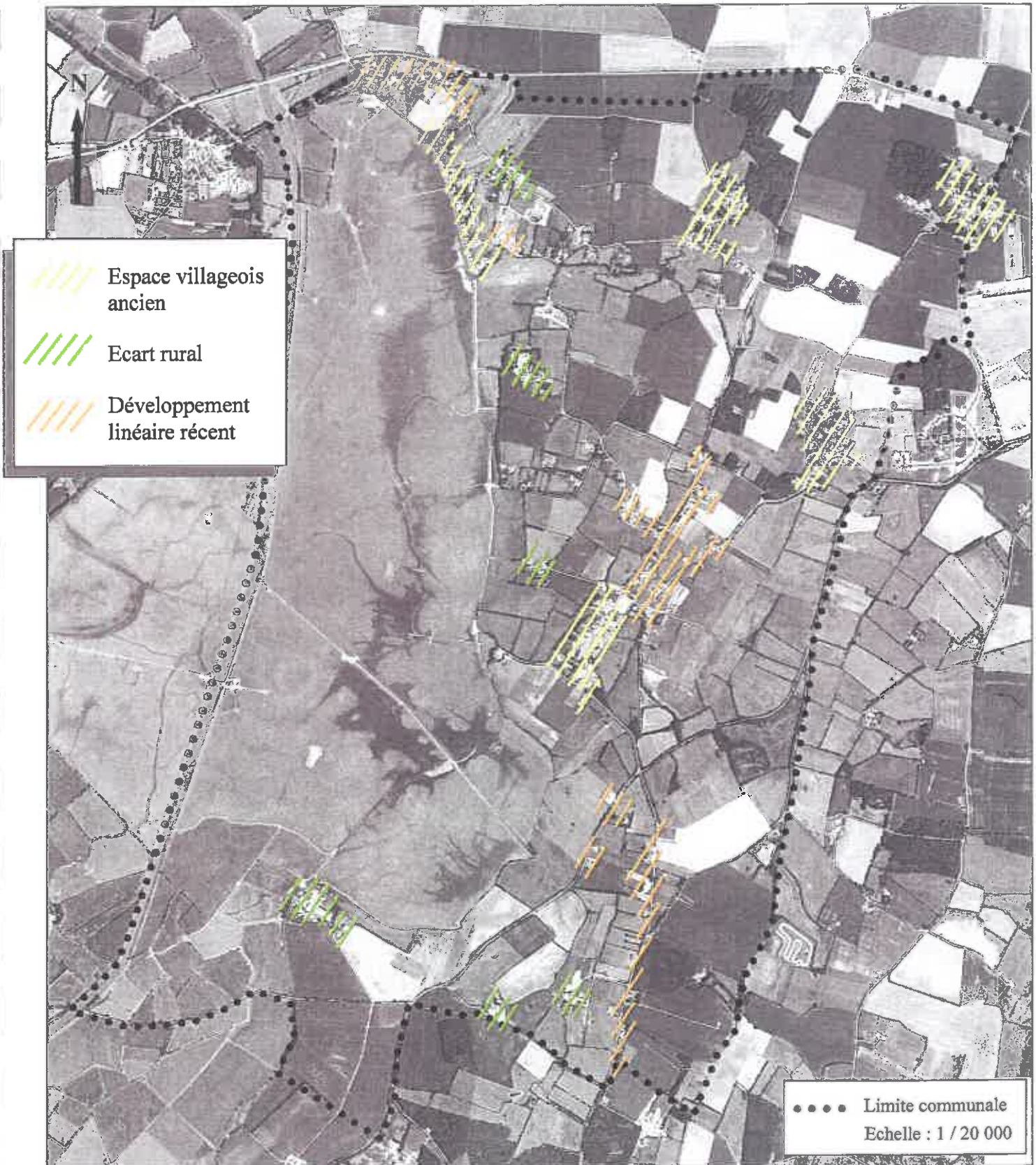
La consommation d'espaces agricoles et naturels, le développement important des réseaux, des coûts de transport résultent de cette évolution.

Sur le plan de l'intérêt général, ce sont des aspects très négatifs qu'il importe de réguler. Les questions autour du développement durable doivent être prises en compte. A travers les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) et Urbanisme Habitat (U.H.), elles s'imposent aux équipes municipales dans les documents d'urbanisme.

Les modalités d'implantation du bâti sont déterminantes sur l'évolution des paysages.



## RÉPARTITION DU BÂTI SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

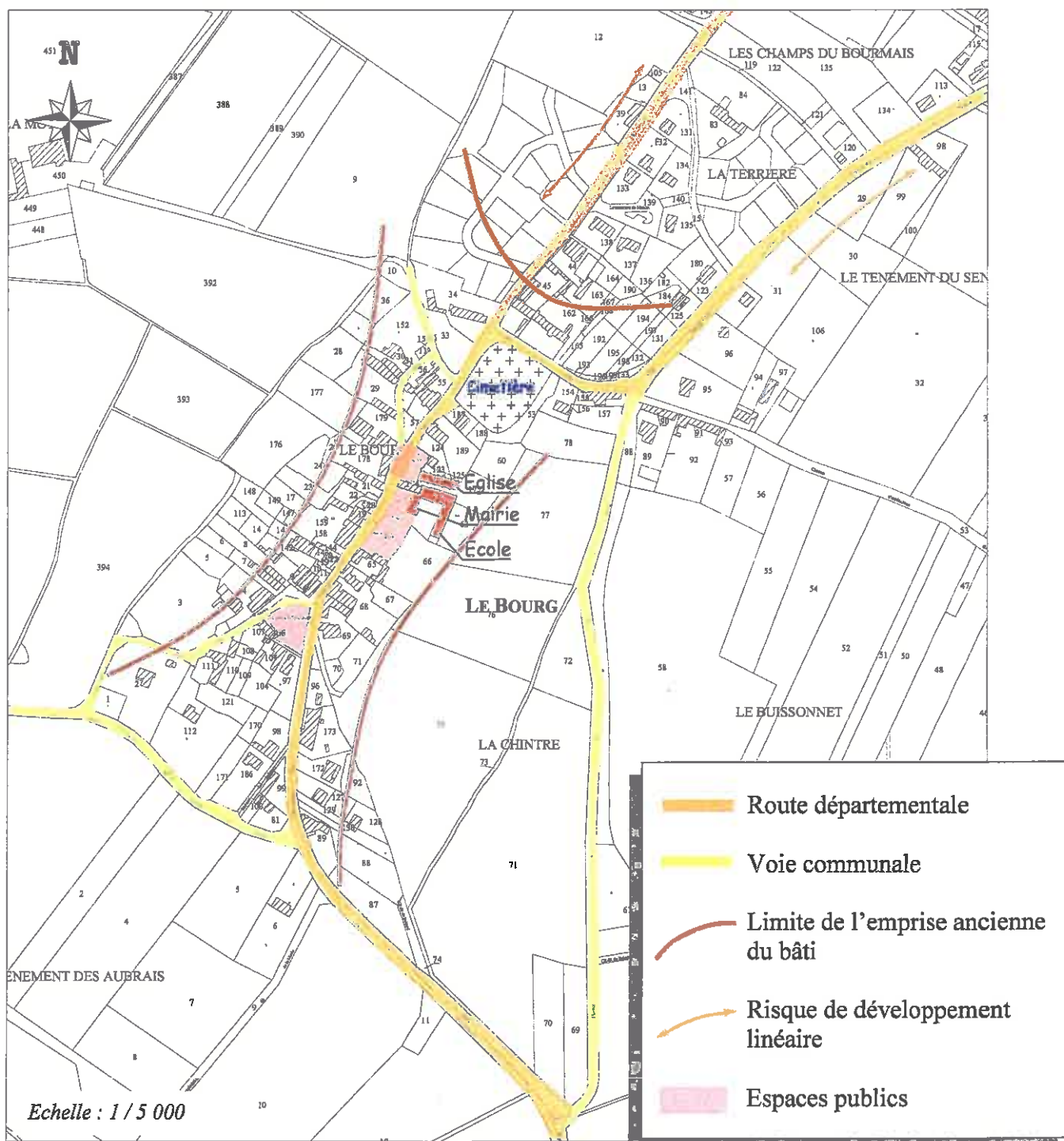


## STRUCTURE DU TISSU BÂTI DES PRINCIPAUX VILLAGES

### Le Bourg

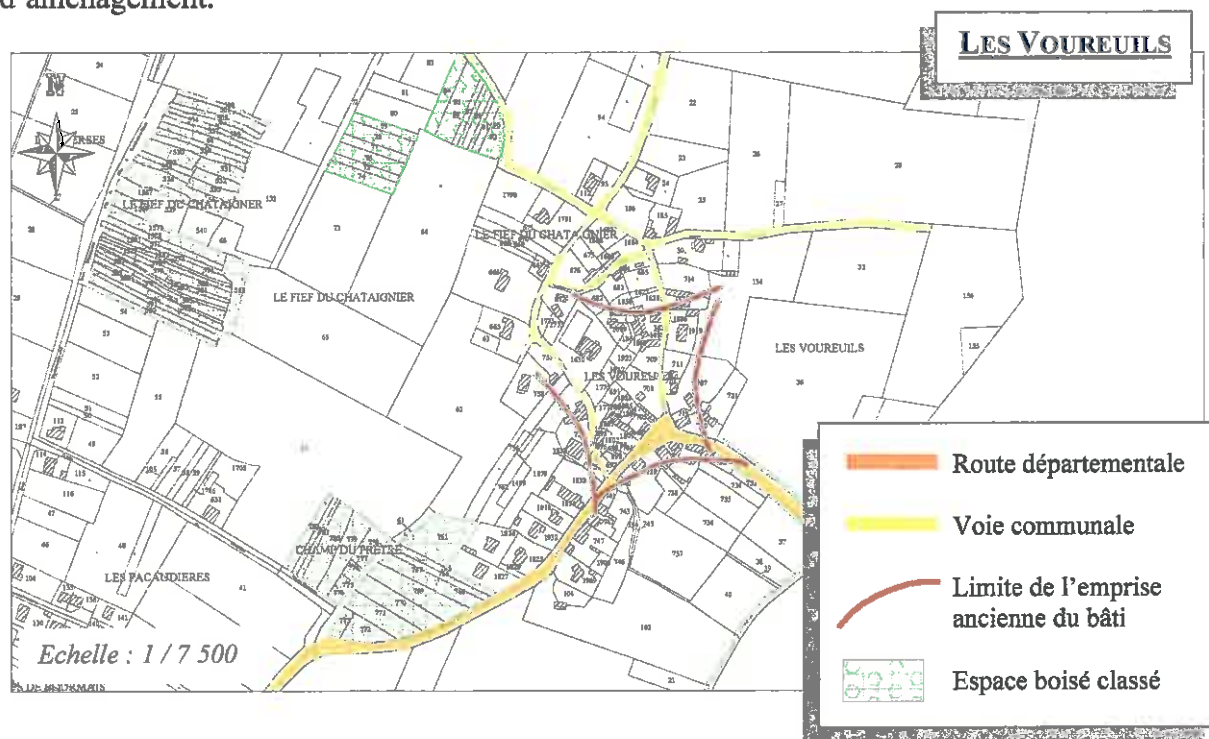
C'est au bourg que le bâti est implanté avec le plus de densité (mitoyenneté et notion de rue). Cette « centralité » est concentrée aux abords de l'église, de la Mairie et de l'école. L'existence d'espaces publics, lieux de rencontre et de stationnement, conforte encore ce statut de lieu central pour la commune.

Tout le bâti récent est implanté selon la logique pavillonnaire. Compte tenu de la nature du site, topographie et sensibilité paysagère, il est nécessaire de contenir le développement spatial de ce site et de favoriser sa densification.

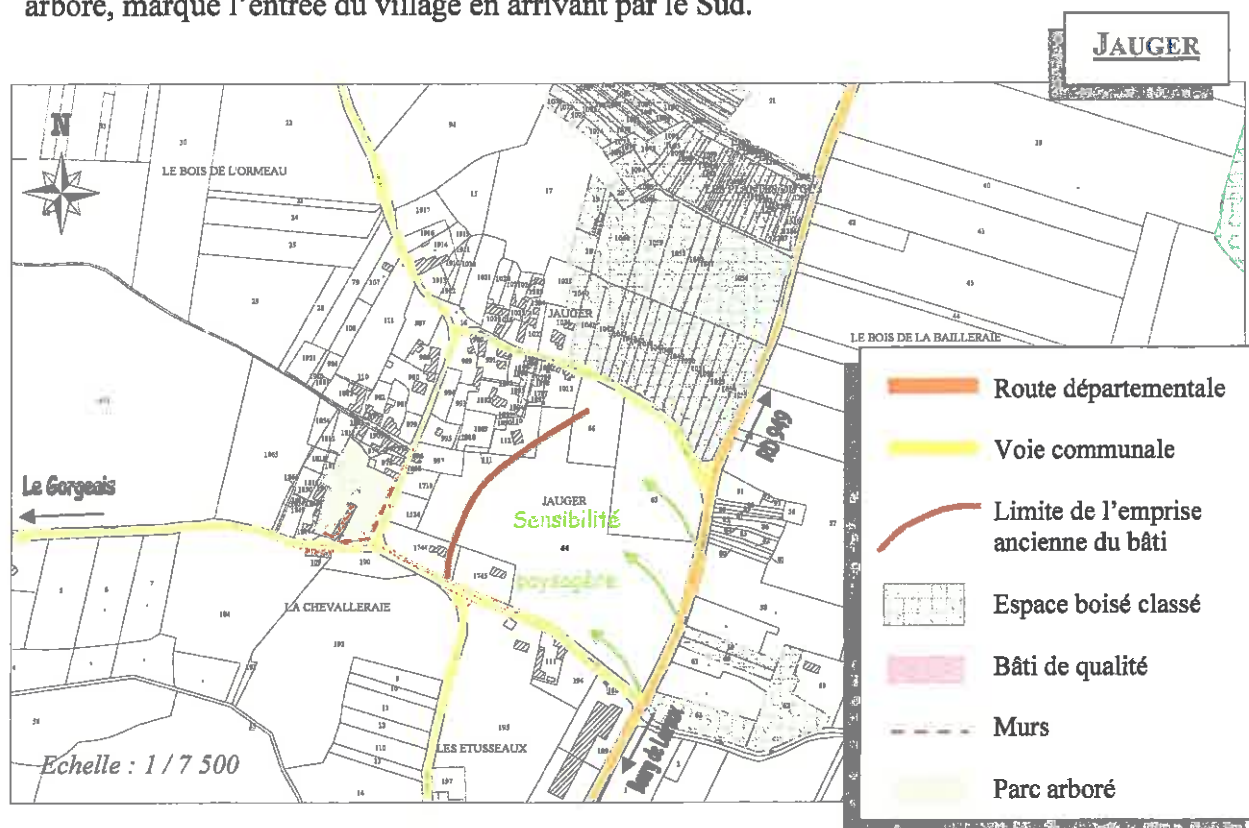


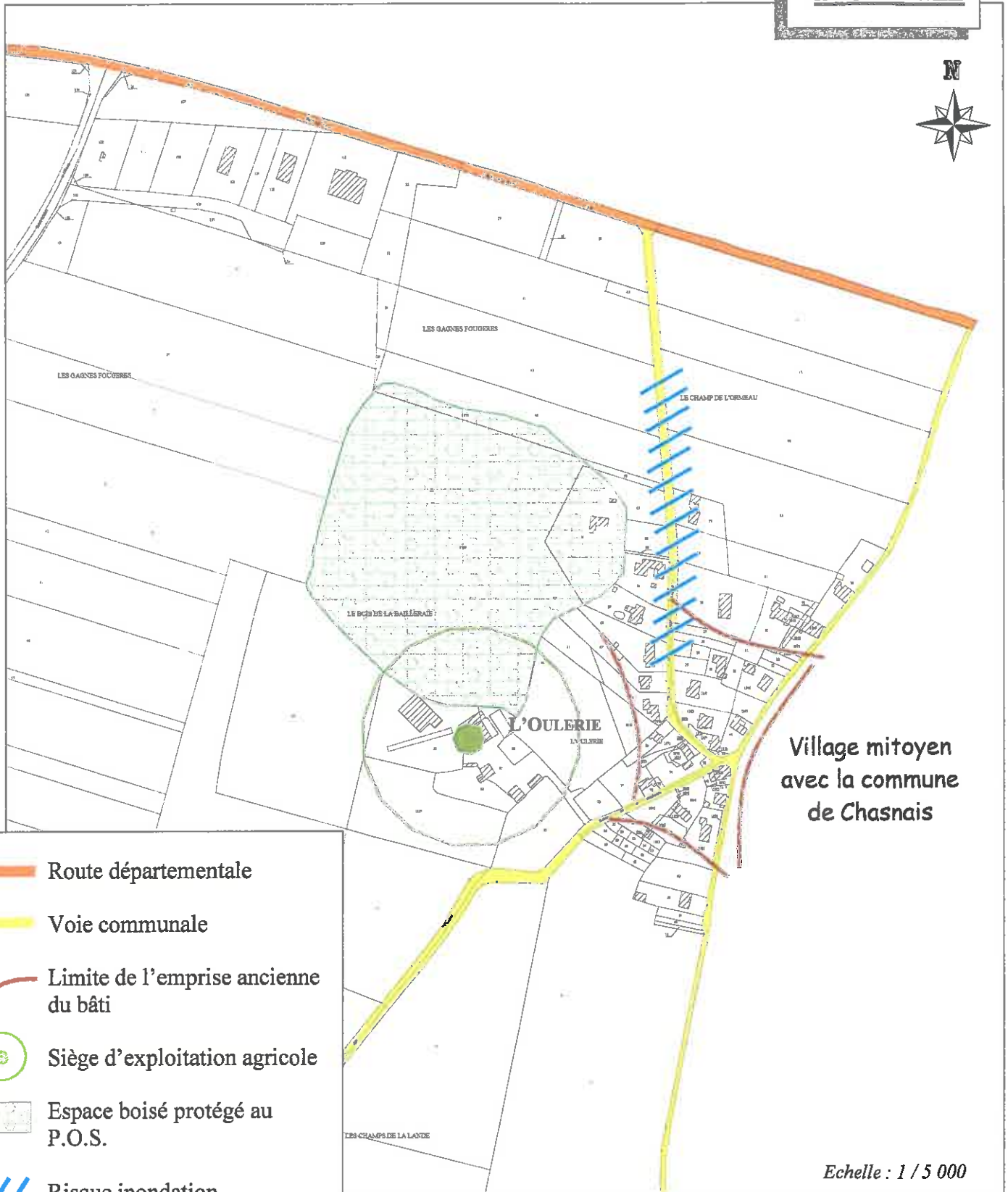
## Les Voureuls, Jauger et l'Oulerie

Ces villages, initialement agricoles, ne se sont développés que récemment. Des constructions pavillonnaires se sont greffées sur la structure préexistante. C'est un habitat assez distendu qui est en place. Il s'organise le long des voiries de desserte. L'absence d'espaces publics doit être notée. Ils devront être envisagés lors de futurs projets d'aménagement.



A Jauger, le site de La Chevallerie, bâti de qualité entouré de murs et d'un parc arboré, marque l'entrée du village en arrivant par le Sud.

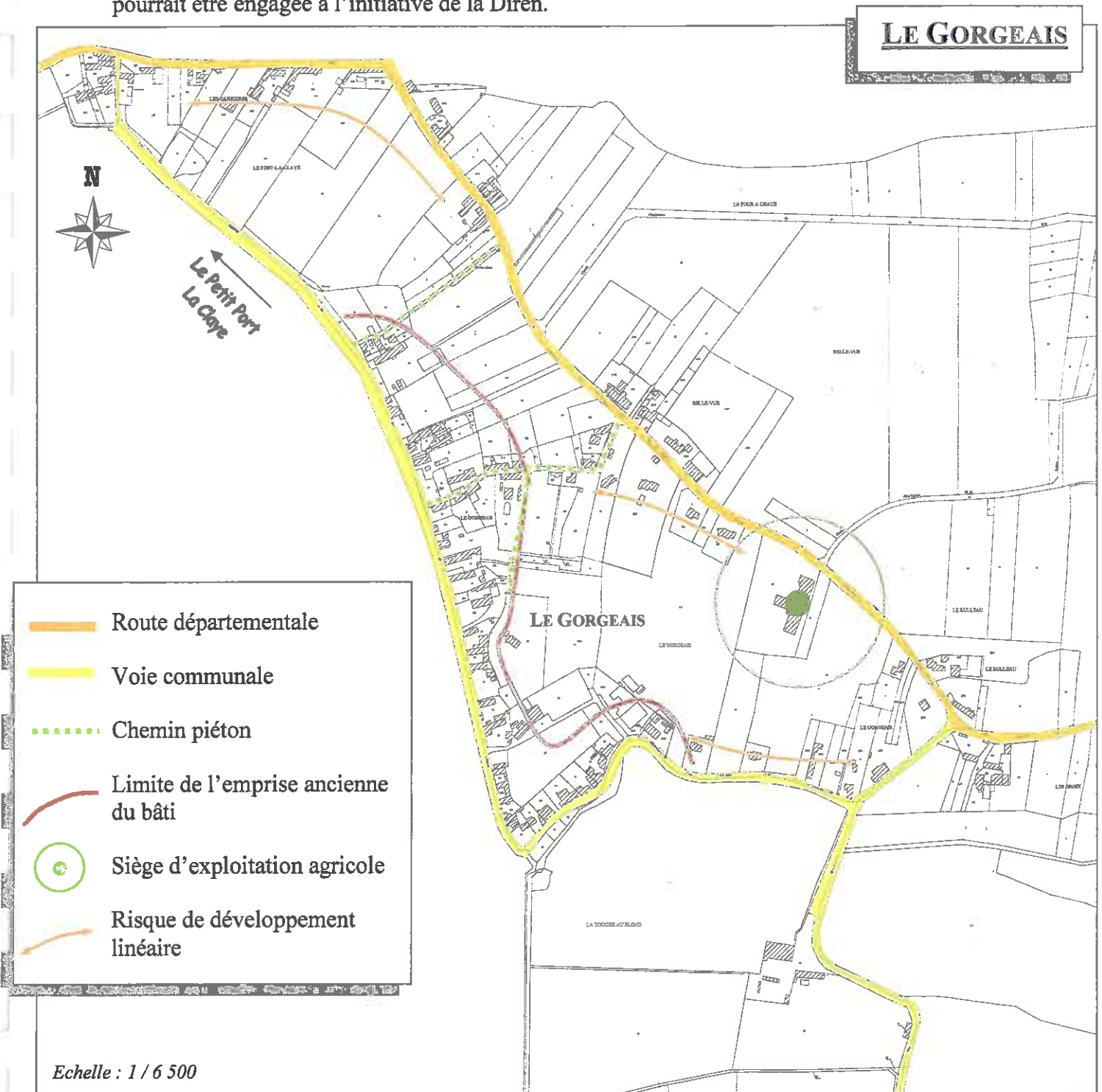




## Le Gorgeais

L'implantation de ce village est très spécifique en bordure de Marais. Le bâti est implanté de façon assez systématique en « pignon sur rue ». Les façades sont exposées au Sud. C'est un bâti qui « pénètre » dans la falaise, notamment du fait de la disposition de certaines annexes.

L'ensemble a une grande cohérence et structure le paysage du Marais notamment depuis le Nord, Petit Port de La Claye. A travers le P.L.U., il est nécessaire que l'équipe municipale s'attache à préserver ce site notamment en réduisant les possibilités de constructions sur le versant qui domine le site par l'Est. Une réflexion en terme de site inscrit pourrait être engagée à l'initiative de la Diren.



## ■ ELÉMENTS D'ARCHITECTURE :

Le bâti traditionnel est réalisé en pierres calcaires et recouvert de tuiles courbes.

Au bourg, à Le Gorgeais, dans quelques écarts, des partis architecturaux de belle facture peuvent être observés. C'est un bâti qui comprend souvent deux niveaux, les ouvertures à dominante verticale sont disposées avec symétrie. A travers le document d'urbanisme, il est important de s'attacher à protéger ce patrimoine.



Des rénovations "intempestives" peuvent aisément le dénaturer.

*Bâti traditionnel rénové dans les décennies récentes. Les modifications faites sur les ouvertures au rez-de-chaussée remettent en cause l'harmonie de la façade.*



*Un enduit à "pierres vues" est adapté à ce bâtiment annexe. Un traitement "pierres apparentes" avec joints élargis serait une dégradation.*



Aux abords du marais, l'architecture maraîchine est un peu spécifique. Le bâti est constitué d'un simple rez-de-chaussée et souvent très allongé. De nombreux exemples de cette architecture sont présents sur la commune.



Le mode de construction actuel "pavillon de plain-pied" est assez proche de ce bâti maraîchin traditionnel. Cette convergence doit permettre de concevoir un développement urbain et architectural harmonieux en s'attachant notamment à bien réfléchir aux conditions d'implantation de ce bâti.



*Le traitement des clôtures est un élément déterminant de la qualité urbaine. A travers les P.L.U., il importe de rendre chacun attentif à cette question.*



## ■ VOIRIE :

Lairoux se situe à l'écart des principaux axes de circulation régionaux. La RD 949, Les Sables d'Olonne, Fontenay le Comte, passe en limite Nord du territoire communal et n'impacte que peu les espaces bâtis.

Toutefois, cette route est classée route à grande circulation et ses abords doivent être gérés en cohérence avec :

### ◆ **La loi sur le bruit du 31 Décembre 1992**

En application de l'article 13 de la loi du 31 Décembre 1992, un arrêté portant sur le classement des voies de transport terrestre a été pris le 19 Mars 2001 par le préfet. Ce sont maintenant les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit qui sont applicables dans le département.

La RD 949 à Lairoux est classée en catégorie 3 pour laquelle la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit et d'autre de l'infrastructure est de 100 mètres.

Dans ces secteurs affectés par le bruit, les responsables des bâtiments à construire devront respecter une valeur d'isolation minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores et leur offrir des conditions de confort acceptables.

Cet isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996.

### ◆ **La loi du 2 Février 1995 dite "Loi Barnier"**

Imposant des marges de recul répondant aux exigences de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages - Entrées de villes, Aménagement des abords des principaux axes routiers.

Suite à la loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (article 52), depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1997, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions seront interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation.

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

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

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".*

Les dispositions énoncées ci-dessus sont applicables à la RD 949.

Ce principe d'inconstructibilité est applicable, dans toutes les communes qu'elles soient dotées ou non d'un document d'urbanisme. Il ne sera levé que dans la mesure où le contenu du document d'urbanisme, pour les zones concernées, aura analysé et intégré dans la règle d'urbanisme les mesures nécessaires répondant aux exigences de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**A l'exception du site des Fougères, espace d'accueil d'entreprises, il ne paraît pas opportun de remettre en cause cette inconstructibilité compte tenu des caractéristiques agricoles et rurales du site au Nord de Lairoux.**

Les RD 44 et 60 traversent le territoire communal du Nord au Sud. Ces voies qui traversent le marais constituent un lien entre la RD 949 et l'Aiguillon sur Mer. Leur gabarit est limité mais elles supportent une circulation conséquente.

C'est essentiellement le long de ces voies que le bourg de Lairoux se développe. En conséquence, la prise en compte de notion de sécurité routière s'impose.

Les préoccupations liées à la sécurité routière constituent un enjeu important, sur lequel l'occupation des sols bordant les voies routières n'est pas sans influence. Elle est à prendre en compte à l'échelle d'un itinéraire et comporte plusieurs aspects en liaison avec l'urbanisme.

#### a) Les accès

Les modifications d'occupation du sol créent de nouveaux besoins d'accès aux voies existantes ou font évoluer les flux de véhicules en quantité ou en caractéristiques (pourcentage de poids lourds, gabarits...) qui empruntent ces voies. Or, les aménagements de carrefours ou d'accès doivent être adaptés aux usages et situés à des interdistances suffisantes.

#### b) L'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire induite par une occupation particulière liée à l'effet de façade sur la voie et recherchée notamment pour des implantations à vocation d'activités est de nature à compromettre la sécurité des usagers de la route. En effet, ce type d'implantations, avec son accompagnement de publicité et d'éclairage peut perturber l'attention du conducteur. De plus, un allongement important d'urbanisation le long d'une voie à grande circulation augmente les zones de "conflit" où se superposent une utilisation locale de desserte et une usage de transit, aux comportements différents.

#### c) Les accès riverains

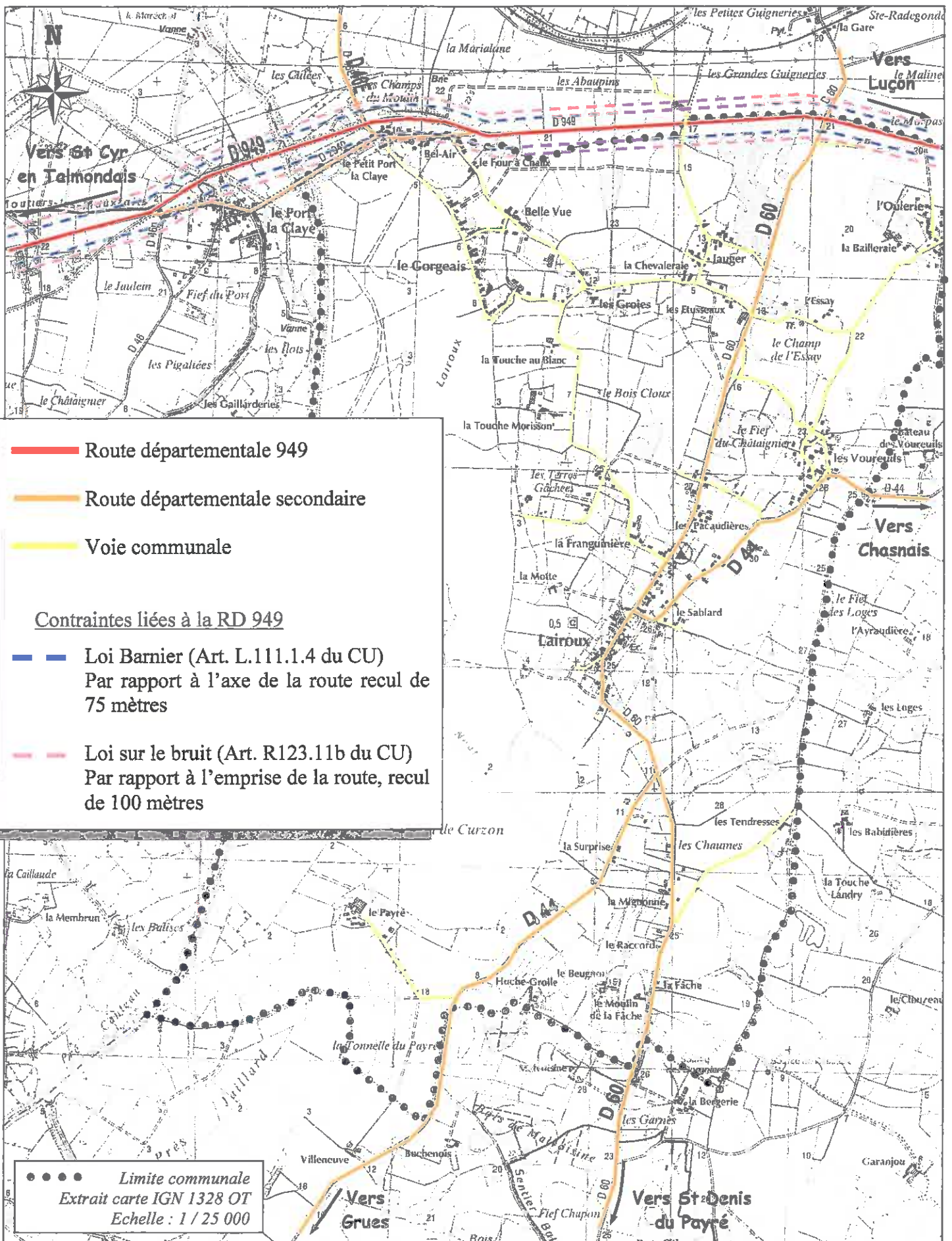
L'organisation de l'urbanisation devra viser à limiter voire réduire le nombre des accès directs sur les voiries existantes. On recherchera les dispositions permettant de regrouper les accès et de les rabattre sur des voiries secondaires. On cherchera à favoriser le développement des zones existantes et à éviter le développement de l'urbanisation le long des axes principaux de circulation. S'agissant des nouveaux accès, il faudra les aménager en tenant compte des flux de circulation futurs estimés (quantité, pourcentage poids lourds, gabarits...) et prévoir leur localisation en des points bénéficiant de bonnes conditions de visibilité.

#### d) La vitesse dans les zones bâties

Pour que les usagers y respectent les limitations de vitesse (centre ville en zone 30, agglomérations à 50 ou "hameaux" à 70), il est nécessaire, en plus des signalisations réglementaires que l'organisation de l'urbanisation et les aménagements de la voie les confortent dans leur perception de la densité du bâti et les usages de la voie.

A cet égard, il est souhaitable de privilégier le développement autour des zones déjà urbanisées et d'éviter les développements linéaires qui ont pour effet d'allonger les traversées, de faire baisser l'attention des conducteurs et d'augmenter les zones de "conflit".

Enfin, un réseau de voies communales et de chemins complète la desserte du territoire. Le gabarit de ces voies est le plus souvent très limité. Il correspond à un besoin de desserte locale et à un trafic faible. Ce réseau mérite attention sur le plan paysager. Il permet de découvrir les paysages et favorise le maintien de rideau de végétation pérenne. Il peut servir de base à une réflexion sur la protection de ces éléments paysagers.



## ■ LA GESTION DE L'EAU :

### ◆ *Les eaux superficielles*

La loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau réintégrée dans le Code de l'Environnement (article L. 210-1) pose le principe fondamental que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation.

Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource sont d'intérêt général.

L'objectif principal de la loi est d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, qui doit se traduire par :

- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- la nécessité de prendre en compte dans tout projet ou opération d'aménagement les impératifs de protection de la qualité des eaux superficielles, souterraines et maritimes, et de la ressource en eau ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités locales dans la gestion de l'eau.

Les zones humides, définies aux articles L. 211-1, L. 211-1-1, L. 211-3, L. 211-12, L. 212-5, L. 213-10 et L. 214-7-1 du Code de l'Environnement (chapitre III de la loi 2005-157 du 23 Février 2005 relative au développement des territoires ruraux), font également l'objet d'une protection par ce même code et ne peuvent être remblayées ou supprimées, sur une surface d'un hectare et plus, que si le préfet l'autorise, après étude d'incidence, enquête publique et consultations. Ces faits sont soumis à déclaration avec étude d'incidence pour des surfaces comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 ha et à autorisation pour des surfaces supérieures à 1 ha, en application à l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement.

La commune de Lairoux fait partie du périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, arrêté le 1<sup>er</sup> Juillet 1996 et ayant pris effet le 1<sup>er</sup> Décembre 1996. Ce dernier définit notamment 7 objectifs vitaux pour le bassin, énumérés ci-après :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes (et mieux les gérer),
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides, notamment par l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues, notamment en interdisant l'urbanisation dans les zones inondables et les champs d'expansion des crues.

Par ailleurs, le SDAGE impose de mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables et d'améliorer la protection des zones inondables déjà urbanisées.

Le comité du bassin Loire Bretagne vient d'engager la révision du SDAGE, approuvé en 1996, en vue de son adoption en 2009. Si la révision du SDAGE est approuvée après l'approbation du P.L.U., ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de 3 ans.

Par ailleurs, ce territoire est couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Lay.

Les SAGE doivent établir l'inventaire et la cartographie des zones humides comprises dans leur périmètre en tenant compte de leur valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau. Ils en analysent le lien fonctionnel avec le réseau hydrographique et définissent les conditions de leur gestion. Une première approche de la cartographie des zones humides pourra se baser sur les zones humides d'importance nationale, sur les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique et leurs fiches descriptives, ainsi que sur les autres zonages des espaces naturels. Un décret va préciser comment délimiter les zones humides stratégiques ayant un intérêt écologique ou hydraulique fort.

L'avancement du SAGE de la Vallée du Lay est le suivant :

- installation de la CLE : 19.12.97 (52 membres, bureau : 22)
- diagnostic global : 03.07.03
- enjeux retenus : qualité de l'eau / gestion quantitative et inondations / richesses et potentialités du milieu naturel / qualité bactériologique Baie de l'Aiguillon
- choix de la stratégie : 03.03.05
- validation finale : à venir (consultation / comité de bassin / arrêté de SAGE).

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. 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 définis par le SAGE. Cette disposition résulte de la loi du 21 Avril 2004 qui transpose en droit français la directive européenne du 21 Octobre 2000 établissant le cadre de la politique communautaire de l'eau.

Les S.C.O.T. et les P.L.U. doivent prendre en compte les zones humides, notamment celles qui sont identifiées par le SDAGE et les SAGE et délimiter les zones inondables et les mares qui recèlent le plus souvent des espèces protégées par le titre IV du Code de l'Environnement, en édictant des dispositions appropriées pour en assurer la protection, par exemple un classement en zones N, assorti de mesures du type : interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol, interdiction stricte de toute nouvelle construction, protection des boisements par classement en Espace Boisé Classé.

## ■ EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE :

La commune de Lairoux est desservie en eau potable par le Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP). La SAUR est l'exploitant du réseau. La desserte est complète sur tout le territoire, en pression et en débit.

La défense incendie est également correctement assurée : 27 bornes incendies sont répertoriées sur le territoire communal avec des pressions conformes aux normes. Les multiples points d'eau naturels complètent le dispositif.

Tout projet de construction doit être correctement protégé contre le risque incendie.

La protection incendie doit être établie conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10 Décembre 1951 et plus particulièrement au document technique n° 91.307 en date du 19 Novembre 1991.

Dans le domaine spécifique de l'assainissement, la loi a introduit dans le Code Général des Collectivités Territoriales, un article L 2224.10 qui fait obligation aux communes de délimiter :

- ↳ les zones d'**assainissement collectif** où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- ↳ les zones relevant de l'**assainissement non-collectif** où elles sont seulement tenues afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- ↳ les zones où il faut limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales de ruissellement. L'ensemble du territoire communal est classé en zone vulnérable en application de la Directive 91/676/CEE du 12 Décembre 1991 dite directive "nitrates". A ce titre, toutes les exploitations agricoles doivent prévoir et noter les épandages de déjection et d'engrais et maintenir enherbées les berges des cours d'eau, en respectant les périodes définies à l'annexe 6 du 2<sup>ème</sup> programme d'actions de protection des eaux du 13 Novembre 2001 (arrêté préfectoral 2001/DDAF/0426).
- ↳ les zones où des mesures doivent être prises pour la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement.

La commune a engagé la réflexion sur ces questions. L'étude d'assainissement a été réalisée. La commune ne dispose pas d'un réseau d'assainissement public et n'envisage pas de construire cet équipement notamment en raison de son coût élevé. Ce sont donc des dispositifs d'assainissement individuels qui seront à chaque fois mis en œuvre. Leur conformité à l'égard des normes sera garantie par les collectivités territoriales ayant compétence.

## ■ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE :

Ces réseaux sont également des éléments de la constructibilité des terrains. Toutefois, leur insuffisance éventuelle peut être compensée.

Dans le cadre de la loi SRU, c'est la commune qui doit prendre en charge tous les nouveaux réseaux nécessaires.

Des conventions peuvent être établies pour chacun des sites urbanisables pour que les constructeurs participent financièrement de façon équitable.



L'ensemble du territoire de Lairoux, le bourg et les écarts, sont desservis en électricité et téléphone. L'évolution du zonage qui est envisagée ne remet pas en cause les différents dispositifs en place. Des compléments d'équipements ponctuels sont sans doute nécessaires.

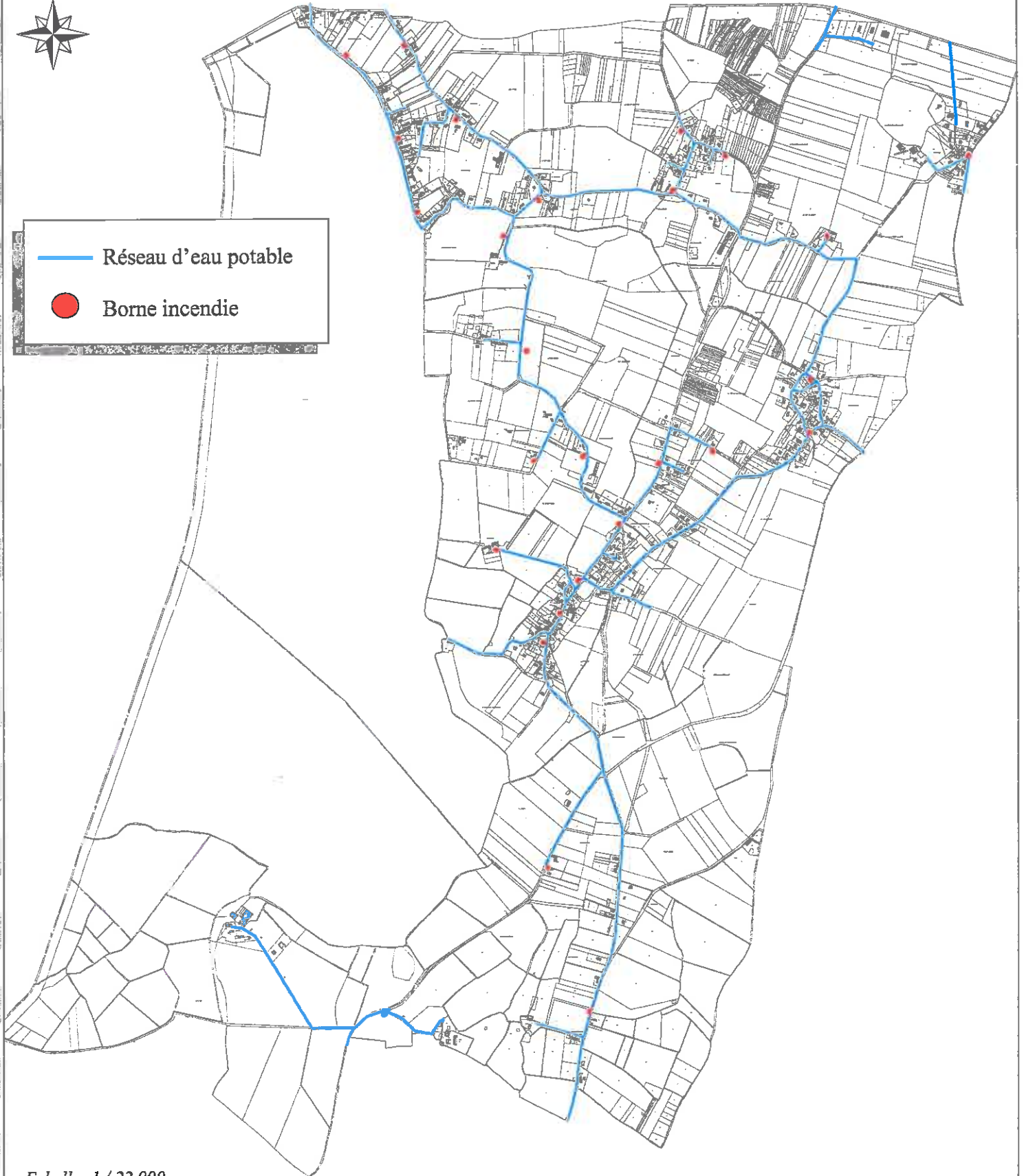
Dans certains secteurs sensibles et pour des motifs d'urbanisme ou liés à la qualité des paysages, les conditions techniques de réalisation du réseau public des télécommunications (aérien ou souterrain) pourront être précisées dans le règlement des zones concernées.

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements en vertu de l'article R.315.29 du Code de l'Urbanisme.

# RÉSEAU D'EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE



-  Réseau d'eau potable
-  Borne incendie



Echelle : 1 / 22 000

## ■ COLLECTE DES DÉCHETS :

C'est un service de la compétence de la Communauté de Communes du Pays Né de la Mer basée en Mairie de Saint Michel en l'Herm.

### Le ramassage en porte à porte :

Pour les ordures ménagères, il est exécuté en période courante une fois par semaine et durant l'été deux fois par semaine.

Pour le tri sélectif, le ramassage s'effectue une fois toutes les deux semaines.

### Les points d'apport volontaire :

Deux sites en sont équipés. L'un se situe Rue Océane, à proximité de l'ancien stade municipal et l'autre au sud de Jauger, le long de la voie communale 203.

Ces points d'apport volontaire permettent un tri sélectif : verre, journaux-magazines, emballage, par container.

Les habitants de Lairoux, dispose d'une déchetterie au Maingreau sur la commune des Magnils Reigniers, elle accueille :

- du tout venant
- du fer
- et des déchets verts brûlés sur place.

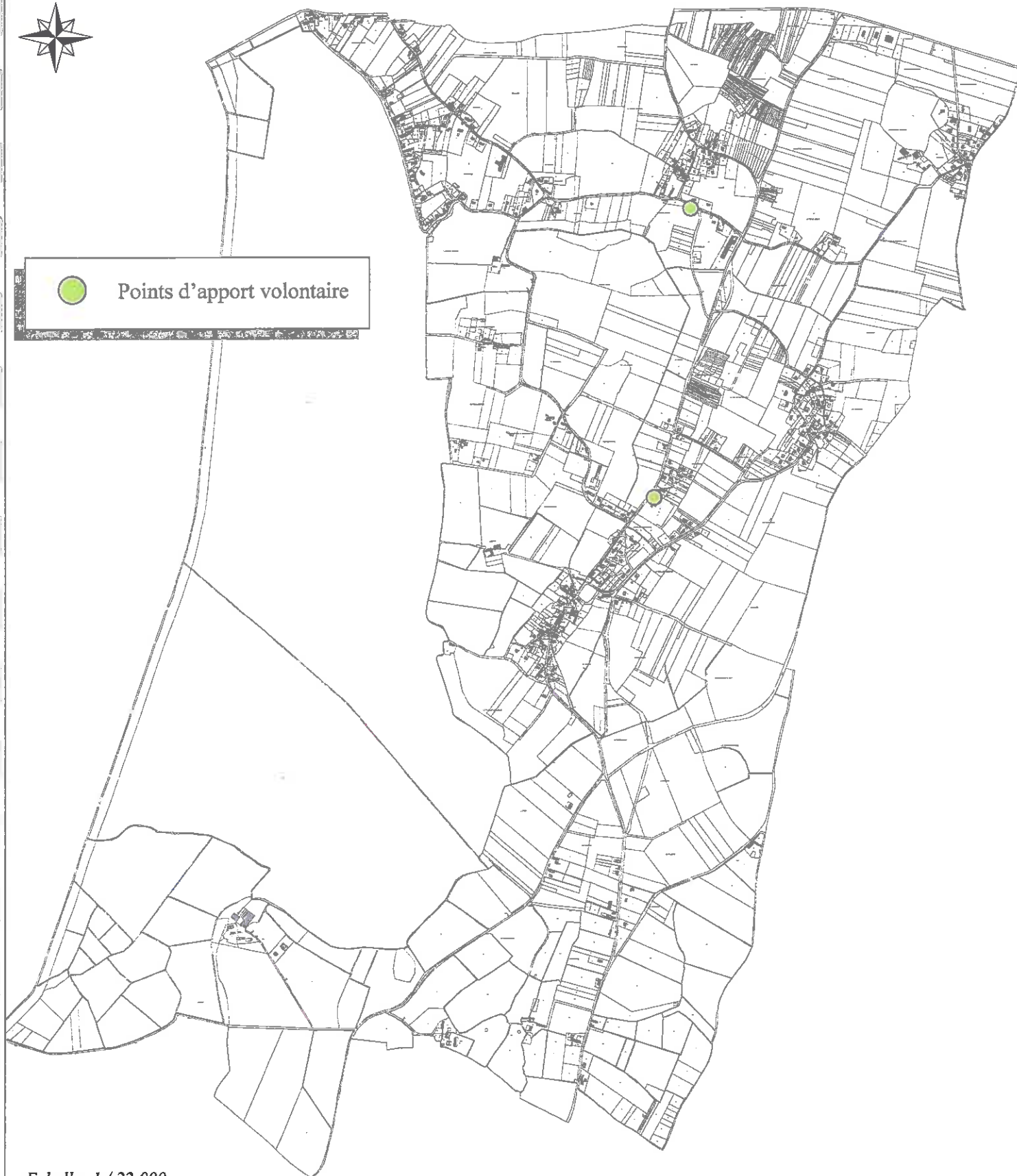
Il existe également un point de compostage volontaire.

Les déchets collectés par la Communauté de Communes. sont pris en charge et évacués vers un centre de tri dans le cadre d'un contrat Eco-Emballage. Chaque type de déchet est pris en charge par une filière de récupération spécifique :

Verre .....	→	St Gobain
Plastique .....	→	Valor Plast
Aluminium.....	→	Affinel
Acier .....	→	Acelor Packaging
Carton .....	→	Otor - Papeterie de Rennes
Briques alimentaires .....	→	AVP



Points d'apport volontaire



Echelle : 1 / 22 000

# JUSTIFICATION DU PROJET

Au regard de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme introduit par le décret du 27 Mai 2005 lorsqu'une évaluation environnementale est à réaliser, la justification du projet porté par le Plan Local d'Urbanisme doit s'attacher à :

- *Expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées ;*
- *Exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;*
- *Justifier l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*
- *Analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- *Exposer les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du Code de l'Environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 Novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;*
- *Présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- *Rappeler que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;*
- *Comprendre un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

▪ <b>Choix retenus pour établir le P.A.D.D.....</b>	<b>Page 70</b>
▪ <b>Motivation de la délimitation des zones, du règlement et des Orientations d'Aménagement.....</b>	<b>Page 72</b>
▪ <b>Justification des servitudes .....</b>	<b>Page 83</b>
▪ <b>Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....</b>	<b>Page 86</b>
▪ <b>Incidences spécifiques sur le site Natura 2000 .....</b>	<b>Page 88</b>
▪ <b>Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet.....</b>	<b>Page 90</b>
▪ <b>Analyse des résultats.....</b>	<b>Page 91</b>
▪ <b>Résumé non technique.....</b>	<b>Page 92</b>

## CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Pour l'équipe municipale de Lairoux, l'enjeu est d'inscrire le territoire communal dans une logique de développement mesuré sur la base des atouts et des contraintes. La commune s'inscrit dans un espace microrégional porteur. Il importe que les choix communaux intègrent cette réalité.

### La dynamique démographique

Lairoux compte 434 habitants en 1982 et 590 en 2006. Ce développement est mesuré au regard de la dynamique démographique de la côte vendéenne, notamment du bassin de vie de Luçon.

L'équipe municipale entend maintenir ce développement mesuré et conserver à la commune de Lairoux son caractère rural. Un objectif démographique de 800, 900 habitants à l'échéance du P.L.U. (10 ans) est retenu par l'équipe municipale.

Les choix retenus se définissent autour de quelques axes d'actions qui concrètement s'entrecroisent.

### **■ PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ DE LA COMMUNE ET VALORISER SON IDENTITÉ**

La commune de Lairoux mais surtout l'ensemble du bassin de vie de Luçon est un secteur d'accueil d'une nouvelle population (+ 9 % à Lairoux et + 16 % à Luçon) depuis une quarantaine d'années. De 1999 à 2006, le phénomène s'est accéléré.

L'équipe municipale de Lairoux s'est accordée pour répondre positivement aux attentes des personnes qui souhaitent s'installer à Lairoux mais de façon mesurée compte tenu des équipements de la commune et des divers enjeux spatiaux.

L'accueil de nouveaux habitants se fera de façon privilégiée au bourg et accessoirement dans les principaux villages. Enfin, le schéma d'évolution du bourg doit intégrer la nécessité à court, moyen et long terme de définir des espaces où peuvent être localisés des services publics ou privés, des entreprises, des espaces de vie. Cette nécessité se justifie eu égard au potentiel d'évolution de population défini à travers le projet. C'est un élément de cadre de vie et de structuration sociale.

### **■ AMÉLIORER À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT**

L'ensemble du linéaire des voies départementales et communales qui traversent la commune présente des situations de danger du fait des caractéristiques des voiries et du trafic (trafic de transit sur les départementales, trafic local pour les villages, trafic agricole, trafic en période touristique).

En réponse à cette situation, l'équipe municipale souhaite permettre à terme des actions favorisant les cheminements doux à l'échelle de chacun des villages et de l'ensemble du territoire communal.

## ■ PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Sans avoir compétence en matière économique à travers le P.L.U., l'équipe municipale souhaite favoriser le maintien et le développement des entreprises en place qu'elles soient agricoles, artisanales, industrielles ou de services.

Intégrer ces activités à la vie de la commune est également un enjeu de gestion du territoire. Renforcer le bourg peut favoriser l'émergence de services de proximité ; être attentif à la qualité du cadre de vie peut favoriser l'émergence d'une activité touristique.

## ■ PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La richesse du territoire de Lairoux est mise en évidence au niveau du diagnostic. Elle est d'ordre environnemental (le Marais), paysager (coteaux du Lay) et architectural (village de Le Gorgeais) pour ne citer que l'essentiel.

Le projet communal traduit dans le P.L.U. s'attache à conforter cette dynamique de protection et de respect.

Les zones urbanisables sont toutes localisées dans les interstices des espaces déjà bâtis ou situées à l'arrière du front bâti par rapport au Marais afin de limiter les impacts paysagers et de préserver des espaces « vides ».

La végétation pérenne en place est protégée à travers les différents outils mobilisables. Ces dispositions permettent des continuités biologiques entre Terres Hautes et Terres Basses et contribuent au maintien de la qualité des paysages.

Le village de Le Gorgeais à travers le P.L.U. est protégé car la construction y est le plus possible contenue. Une démarche auprès de la Diren devra être engagée afin de définir un site inscrit en référence au Code du Patrimoine.

## MOTIVATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DU RÉGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### *EVOLUTION DE L'USAGE DES SOLS*

Elle traduit les choix arrêtés au P.A.D.D. de façon concrète et réglementaire. Elle s'appuie logiquement sur les mêmes principes définis à l'article L.121-1 et rappelés ci-dessus.

Dans le cas de Lairoux, les choix effectués quant à l'usage des sols sont résumés de façon globale dans le tableau ci-après et analysés dans le détail à la page suivante.

	Au P.O.S.		Au P.L.U.	
<b>Zones urbaines</b>	U	20,00 ha	U	56,27 ha
			Ue	6,62 ha
			UI	0,58 ha
	<b>Sous total</b>	<b>20,00 ha</b>	<b>Sous total</b>	<b>63,47 ha</b>
<b>Zones à urbaniser</b>	NA	3,30 ha	IAU	6,19 ha
	NAe	5,90 ha	IAUe	8,05 ha
	NAI	2,85 ha	IIAU	12,22 ha
	<b>Sous total</b>	<b>12,05 ha</b>	<b>Sous total</b>	<b>26,46 ha</b>
<b>Zones naturelles et agricoles</b>	NC	841,24 ha	A	435,55 ha
			Ap	18,70 ha
	ND	418,15 ha	N	216,52 ha
			Nh	21,38 ha
			Np	532,84 ha
			Nt	4,08 ha
	NB	27,56 ha		
<b>Sous total</b>	<b>1 286,95 ha</b>	<b>Sous total</b>	<b>1 229,07 ha</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 319 ha</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 319 ha</b>	

<b>ESPACES DÉDIÉS DE FAÇON PRIVILÉGIÉE À L'HABITAT</b>			
<b>Au P.O.S.</b>		<b>Au P.L.U.</b>	
<b>U</b>	20,00 ha	<b>U</b>	56,27 ha
<b>NB</b>	27,56 ha		
<b>NA</b>	3,30 ha	<b>IAU</b>	6,19 ha
<b>Sous-Total</b>	<b>50,86 ha</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>62,46 ha</b>
		<b>IIAU Long terme</b>	12,22 ha
<b>Total</b>	<b>50,86 ha</b>	<b>Total</b>	<b>74,68 ha</b>

La réflexion conduite pour élaborer le zonage du P.L.U. s'est attachée à prendre en compte les principes du développement durable et à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les espaces urbains définis en U reprennent pour l'essentiel les espaces urbains et constructibles du P.O.S. A court terme, l'ouverture à la construction ne porte que sur 6,19 hectares.

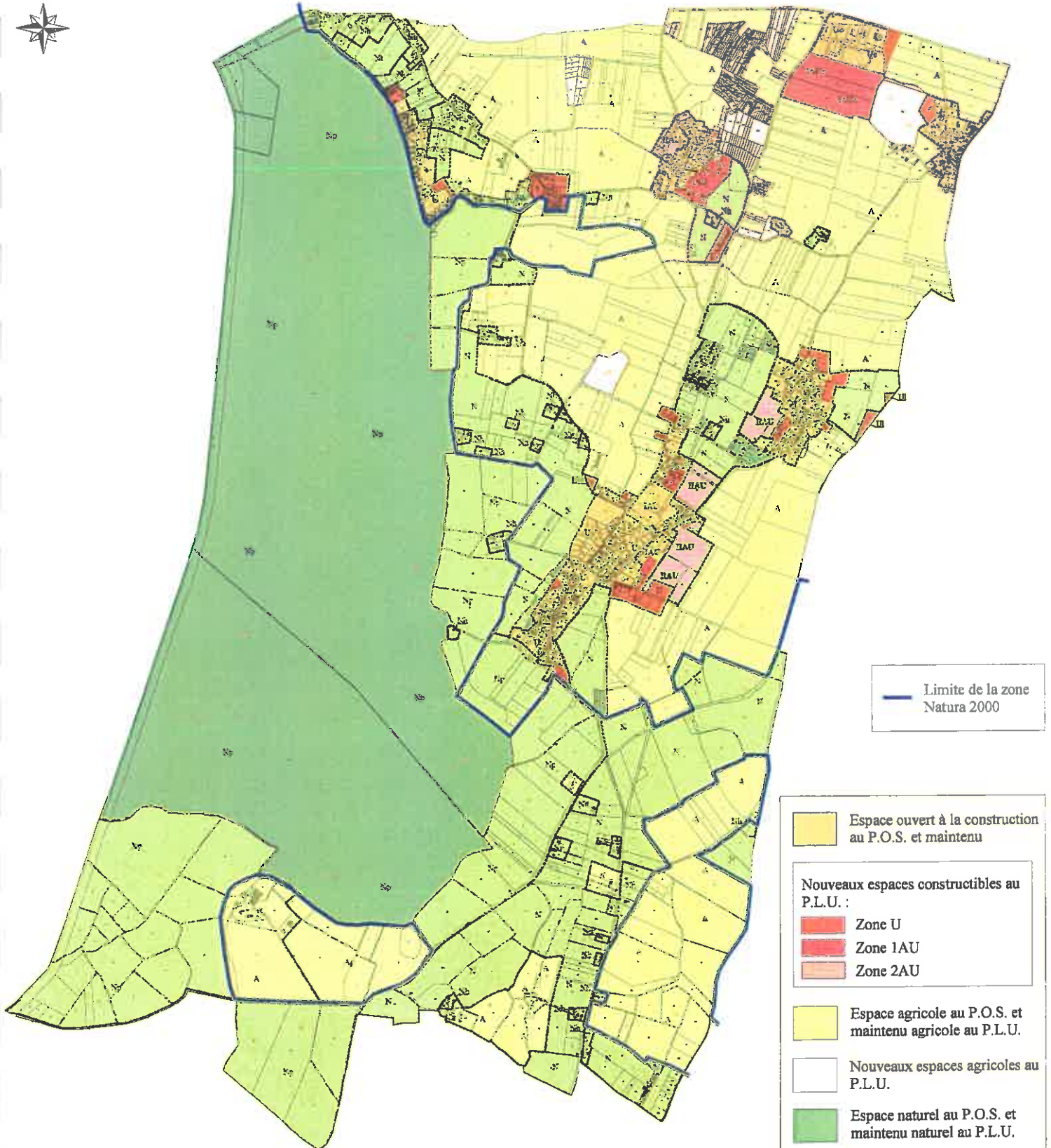
Le potentiel à long terme ne pourra être mobilisé qu'à travers des modifications du document d'urbanisme en fonction des évolutions constatées et de l'équilibre des finances publiques.

<b>ESPACES DÉDIÉS AUX ENTREPRISES</b>			
<b>Au P.O.S.</b>		<b>Au P.L.U.</b>	
		<b>Ue</b>	6,62 ha
<b>NAe</b>	5,90 ha	<b>IAUe</b>	8,05 ha
<b>Total</b>	<b>5,90 ha</b>	<b>Total</b>	<b>14,67 ha</b>









Accueillir de nouvelles entreprises est un enjeu pour Lairoux mais également à l'échelle du bassin de vie de Luçon. Le potentiel d'accueil créé sur le secteur des Fougères, en continuité de ce qui existe déjà intègre des préoccupations qualitatives tant depuis la route des Sables d'Olonne qu'au cœur de l'îlot. Ces principes s'imposent aux opérateurs.

<b>ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>			
<b>Au P.O.S.</b>		<b>Au P.L.U.</b>	
<b>NC</b>	841,24 ha	<b>A</b>	435,55 ha
		<b>Ap</b>	18,70 ha
		<b>N</b>	216,52 ha
<b>ND</b>	418,15 ha	<b>Np</b>	532,84 ha
<b>Total</b>	<b>1 259,39 ha</b>	<b>Total</b>	<b>1 203,61 ha</b>

# CARTE DE SYNTHÈSE COMPARATIF P.O.S. – P.L.U.



— Limite de la zone  
Natura 2000

-  Espace ouvert à la construction au P.O.S. et maintenu
- Nouveaux espaces constructibles au P.L.U. :**
  -  Zone U
  -  Zone 1AU
  -  Zone 2AU
-  Espace agricole au P.O.S. et maintenu agricole au P.L.U.
-  Nouveaux espaces agricoles au P.L.U.
-  Espace naturel au P.O.S. et maintenu naturel au P.L.U.
-  Nouveaux espaces naturels au P.L.U.

Echelle : 1 / 23 000

## BILAN DU POTENTIEL D'ACCUEIL CRÉÉ

Désignation de la zone	Surface des terrains non urbanisés	Surface mobilisable
U	8,00 ha	Le tiers soit 2,60 ha
IAU	5,85 ha	La totalité soit 5,85 ha
<i>Sous-Total</i>	<i>13,85 ha</i>	<i>8,45 ha</i>
IUAU	11,90 ha	-
<b>TOTAL</b>	<b>25,75 ha</b>	<b>8,45 ha</b>

Le tableau réalisé ci-dessus résulte d'un travail cartographique qui définit les espaces éventuellement mobilisables au sein des espaces définis constructibles au zonage. Il repose sur une approche a priori pour définir des ordres de grandeur et intégrer une réflexion sur la rétention foncière.

Au sein du secteur U, 1/3 du terrain est considéré comme mobilisable « à l'échelle du P.L.U. ». L'urbanisation très récente de ces espaces réduit les possibilités de redensification à court terme. Au sein du secteur IAU, aucune rétention foncière n'est envisagée pour tenir compte du dynamisme réel de la construction constaté ces dernières années et des projets actuellement à l'étude à des degrés très divers.

Le bilan des espaces constructibles réalisé pour chacune des zones fait apparaître que Lairoux dispose de 25,75 hectares urbanisables. Seulement 8,45 hectares paraissent pouvoir être mobilisés à l'échéance du P.L.U. Les 11,90 hectares classés en IUAU ne sont pas intégrés au calcul du potentiel d'accueil. Ils constituent une réserve à long terme mobilisable seulement à travers une modification du P.L.U. si besoin justifiée après passage en Commission des Sites.

Sur la base de 800 m<sup>2</sup> utilisés par nouvelle maison construite intégrant les espaces de desserte, les 8,45 hectares ouverts à la construction permettent d'envisager environ 105 constructions soit 10 par an durant 10 ans et une population supplémentaire de 243 personnes.

Le tableau ci-après permet de mettre en exergue le devenir démographique de Lairoux en cohérence avec le potentiel immobilier ainsi créé.

### Potentiel

Année	Population	Evolution en habitants	Evolution en %	Evolution par an
1999	532	-	-	-
2006	590	+ 58 hab.	+ 11 %	+ 1,5 % par an
2017	833	+ 243 hab.	+ 42 %	+ 4,2 % par an

Le développement envisagé est donc réel et cohérent avec les tendances observées à une échelle plus vaste notamment le bassin de vie de Luçon. Cette dynamique peut permettre l'émergence même limitée d'une fonction commerciale et de services et renforcer sur ce point l'identité communale.

## DES RÈGLES GÉNÉRALES

Le Plan Local d'Urbanisme définit des règles d'usage des sols qui s'imposent aux tiers mais celles-ci ne peuvent s'appliquer que si elles sont cohérentes avec les règlements de niveau supérieur.

A ce titre, sur la commune de Lairoux, diverses protections majeures s'imposent :

- **Protection au titre de l'environnement.** Elle concerne une part essentielle du territoire communal (cf. page 37) notamment à travers les préconisations Natura 2000. Le document d'objectif (Docob) traduit concrètement les impératifs de gestion en référence à l'article L. 414-2 du Code de l'Environnement et s'impose aux actes d'urbanisme régis par le P.L.U.
- **Protection au titre des Monuments Historiques et de l'Archéologie.** Dans les secteurs concernés (cf. page 27), la législation au titre des Monuments Historiques et celle au titre de l'archéologie préventive s'imposent à tout pétitionnaire avant les règles du P.L.U.
- **Protection au titre des zones humides.** Une zone humide d'importance nationale (O.N.Z.H.) est définie sur l'ensemble du secteur du Marais. L'application du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vallée du Lay constituent des référents réglementaires.

Ces protections s'imposent à tout pétitionnaire. C'est au niveau de l'étude et de l'instruction des projets que ces enjeux doivent être appréciés.

## JUSTIFICATION DU ZONAGE

### ■ LES ZONES U (URBAINES) SONT AINSI DÉFINIES AU CODE DE L'URBANISME

**Art. \*R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>)**

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

A Lairoux, la zone U se subdivise en trois secteurs :

#### ♦ le Secteur U : Urbain

Il s'étend sur 56,27 hectares. Il concerne le bourg et les principaux villages (Le Gorgeais, Jauger, L'Oulerie, Les Voureuils et Le Ruilleau).

Les espaces concernés par ce zonage peuvent accueillir une grande diversité d'usages et de fonctions. Ils se caractérisent par une implantation du bâti essentiellement au centre de la parcelle. C'est donc un tissu urbain assez paysager qui est en place. Les clôtures, les murets, les haies ont là un impact visuel très fort.

A travers le règlement (articles 6 et 7 pour les implantations et article 11 pour les clôtures), les caractéristiques de ces espaces sont prises en compte.

- ♦ **le Secteur Ue : Urbain Entreprise**

Il s'étend sur 6,62 hectares.

Il concerne, au Nord du bourg, le site de Les Etusseaux et Les Fougères.

Ces espaces sont dédiés à l'accueil d'entreprises qui peuvent présenter une gêne en centre urbain. Les articles 1 et 2 du règlement définissent ces usages. Les articles 6 et 7 garantissent des implantations conformes sur les parcelles notamment pour des raisons de sécurité.

- ♦ **le Secteur UI : Urbain Loisir**

Il s'étend sur 0,58 hectare.

Il concerne, à l'Ouest des Voureuils, en limite de Chasnais, quelques parcelles comprises dès à présent dans le village aéronautique.

## ■ **LES ZONES AU (A URBANISER) SONT AINSI DÉFINIES AU CODE DE L'URBANISME**

*Art. \*R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>)*

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées 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.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

A Lairoux, la zone AU se subdivise en trois secteurs :

- ♦ **le Secteur IAU : A Urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat**

Il concerne 6,19 hectares à proximité du bourg. C'est un tissu urbain pavillonnaire qui se constituera sur ces sites. Le règlement du P.L.U. est donc identique à celui du secteur U.

Pour les espaces IAU, des Orientations d'Aménagement ont été établies. Elles ont pour but de guider les concepteurs des futures opérations notamment pour que se réalise l'urbanisme souhaité par l'équipe municipale, pour que le foncier ouvert à la construction fasse l'objet d'un usage optimisé.

- ♦ **le Secteur I AUe : A Urbaniser à court terme pour accueillir des entreprises artisanales**

Il concerne 8,05 hectares au Sud du site des Fougères déjà affecté à l'accueil d'entreprises.

Ces espaces sont dédiés à l'accueil d'entreprises qui peuvent présenter une gêne en centre urbain. Les articles 1 et 2 du règlement définissent ces usages. Les articles 6 et 7 garantissent des implantations conformes sur les parcelles notamment pour des raisons de sécurité.

Une Orientation d'Aménagement a été établie pour guider les opérateurs essentiellement sur deux points : la sécurité routière et l'intégration paysagère des projets.

- ♦ **le Secteur II AU : A Urbaniser à long terme**

Il concerne 12,22 hectares au Nord du bourg à l'Ouest des Voureuils et à l'Ouest de Jauger.

Les espaces ainsi classés correspondent à des réserves pour permettre un développement urbain complémentaire. Ce sont des espaces urbanisables à long terme qui nécessitent d'être viabilisés. Ils ne pourront être ouverts à la construction qu'à travers des modifications du P.L.U. après élaboration d'Orientations d'Aménagement. Pour ces espaces, le règlement ne permet que la réalisation des infrastructures en vue de leur urbanisation si elle est décidée.

## ■ LES ZONES A (AGRICOLLES) SONT AINSI DÉFINIES AU CODE DE L'URBANISME

*Art. \*R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>).*

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

A Lairoux, la zone A se subdivise en deux secteurs :

- ♦ **le Secteur A : Agricole**

Il concerne 435,55 hectares, une part conséquente du territoire communal.

- ♦ **le Secteur Ap : Agricole Protégé**

Il concerne 18,70 hectares au Sud du bourg. Les perspectives paysagères sur le marais doivent être protégées. Seuls les petits édifices agricoles type cabane d'ouvrage y sont tolérés.

En A et Ap, les actes d'urbanisme ne peuvent être qu'à l'initiative des agriculteurs en activité et exclusivement dans un but agricole.

Dans ce vaste espace agricole, certaines constructions n'ont plus d'usage agricole. Des secteurs classés en Zone N sont définis au plus près du bâti en place. Des projets à l'initiative de non agriculteurs, visant à entretenir le bâti voire à l'étendre de façon mesurée, pourront y être réalisés dans la mesure où ils restent compatibles avec l'environnement agricole.

## ■ LES ZONES N (NATURELLES) SONT AINSI DÉFINIES AU CODE DE L'URBANISME

**Art. \*R.123-8** (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>).

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

A Lairoux, la zone N se subdivise en quatre secteurs :

♦ **le Secteur N (Naturel)** concerne 216,52 hectares. Il concerne certains espaces aux abords du bourg et de certains villages. Ce sont des espaces tampons sur le plan environnemental et paysager. L'usage agricole des sols est la règle mais les constructions y sont interdites.

♦ **le Secteur Nh (Naturel Habitat)** concerne 21,38 hectares. Ce sont des îlots bâtis dispersés au sein de la zone N et de la zone A. Ils correspondent à d'anciens bâtis agricoles mais aussi à des constructions pavillonnaires qui « mitent » l'espace agricole ou naturel. Le bâti en place peut évoluer mais les nouvelles constructions, à l'exception des extensions mesurées, sont interdites.

♦ **le Secteur Np (Naturel Protégé)** concerne 532,84 hectares. Il concerne le Marais à l'Ouest de la commune. C'est un espace concrètement inconstructible et protégé au titre de Natura 2000.

♦ **le Secteur Nt (Naturel Touristique)** concerne 4,08 hectares. A l'initiative de l'équipe municipale avec l'appui du Parc Naturel Interrégional, la définition de ce secteur vise à valoriser le marais à travers le tourisme. Au Nord de Le Gorgeais est envisagé un équipement d'accueil et de valorisation de la fonction pastorale dans le marais.

## ***JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT***

Le règlement du P.L.U. de Lairoux, en référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, comporte 14 articles.

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Ces deux articles définissent, pour chaque zone et chaque secteur, les constructions interdites ou autorisées sous conditions. Il importe en effet qu'au fil du temps se constitue un urbanisme cohérent. A travers une démarche de mixité des usages, il importe que chaque espace conserve sa spécificité, que les entreprises puissent se développer sans induire de contraintes excessives pour le voisinage.

- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux ;

Ces deux articles concernent les conditions de desserte et d'équipement des parcelles. Ils intègrent notamment des contraintes de sécurité routière et de défense incendie qui peuvent remettre en cause la constructibilité d'un espace ou imposer certaines conditions.

- 5° La superficie minimale des terrains constructibles ;

Aucune surface minimale n'est définie sous réserve que le projet puisse être raccordé à un assainissement collectif ou individuel.

- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Ces trois articles définissent les conditions d'implantation du bâti sur les parcelles et ainsi la nature du tissu urbain qui se constitue au fil du temps. A Lairoux, le bâti ancien avait initialement des fonctions agricoles. Il est implanté de façon assez désordonnée sur les parcelles. La cohérence d'ensemble résulte des aménagements extérieurs (murets, constructions annexes, plantations). Le bâti pavillonnaire peut être implanté selon les mêmes principes. Le règlement de la zone U permet de conserver ces principes.

- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;

Ces deux articles visent à définir la consommation de terrain par la construction. L'enjeu est réduit pour la commune de Lairoux. Une hauteur maximale des constructions est cependant définie (6 m à l'égout du toit) pour imposer le respect des silhouettes urbaines en place.

- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;

Cet article s'attache à guider sur le plan esthétique, les personnes qui construisent et rénovent. L'insertion du projet dans son environnement est essentielle. Des recommandations sur les volumes et les matériaux sont donc édictées. En espace pavillonnaire, les clôtures

(mur, murets, haies) ont un impact paysager très important. Des principes constructifs sont donc arrêtés pour chacune des zones.

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit. Chaque projet de rénovation ou de construction doit, sur la parcelle considérée, disposer des surfaces de stationnement utiles.

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Cet article vise à établir des recommandations paysagères pour favoriser l'intégration des projets dans leur environnement. La volonté de limiter les plantations monospécifiques de laurier, thuyas, troène au profit de végétaux plus spécifiques à la région est clairement affichée pour lutter contre la banalisation des paysages.

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

## JUSTIFICATION DES SERVITUDES

Au titre de l'article L. 123-2 dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes pour imposer au titre de l'intérêt public des opérations ou des aménagements spécifiques.

A Lairoux, au titre de l'article L. 123-2 (b), trois emplacements réservés sont définis au cœur du bourg afin de localiser :

↳ Emplacement réservé n° 1

Équipement public à usage socioculturel et éducatif. Le développement de la commune qui s'est engagé depuis quelques années et qui peut être porté par le projet de P.L.U. induit logiquement des besoins en matière d'accueil d'activités socioéducatives. C'est un enjeu de dynamique sociale qui est là pris en compte sur un espace à proximité du bourg qui accueillera donc un bâtiment mais aussi des aménagements extérieurs. Un travail paysager spécifique est envisagé pour tenir compte et profiter du champ visuel offert sur la vallée du Lay.

↳ Emplacement réservé n° 3

Aménagement public destiné à la valorisation du Marais et notamment du communal de la vallée du Lay dédié à l'élevage bovin. C'est un enjeu à la fois touristique et de pédagogie autour de la richesse écologique qui est intégrée au projet. La réalisation sera conduite en étroite concertation avec le Parc Interrégional du Marais Poitevin.

↳ Emplacement réservé n° 6

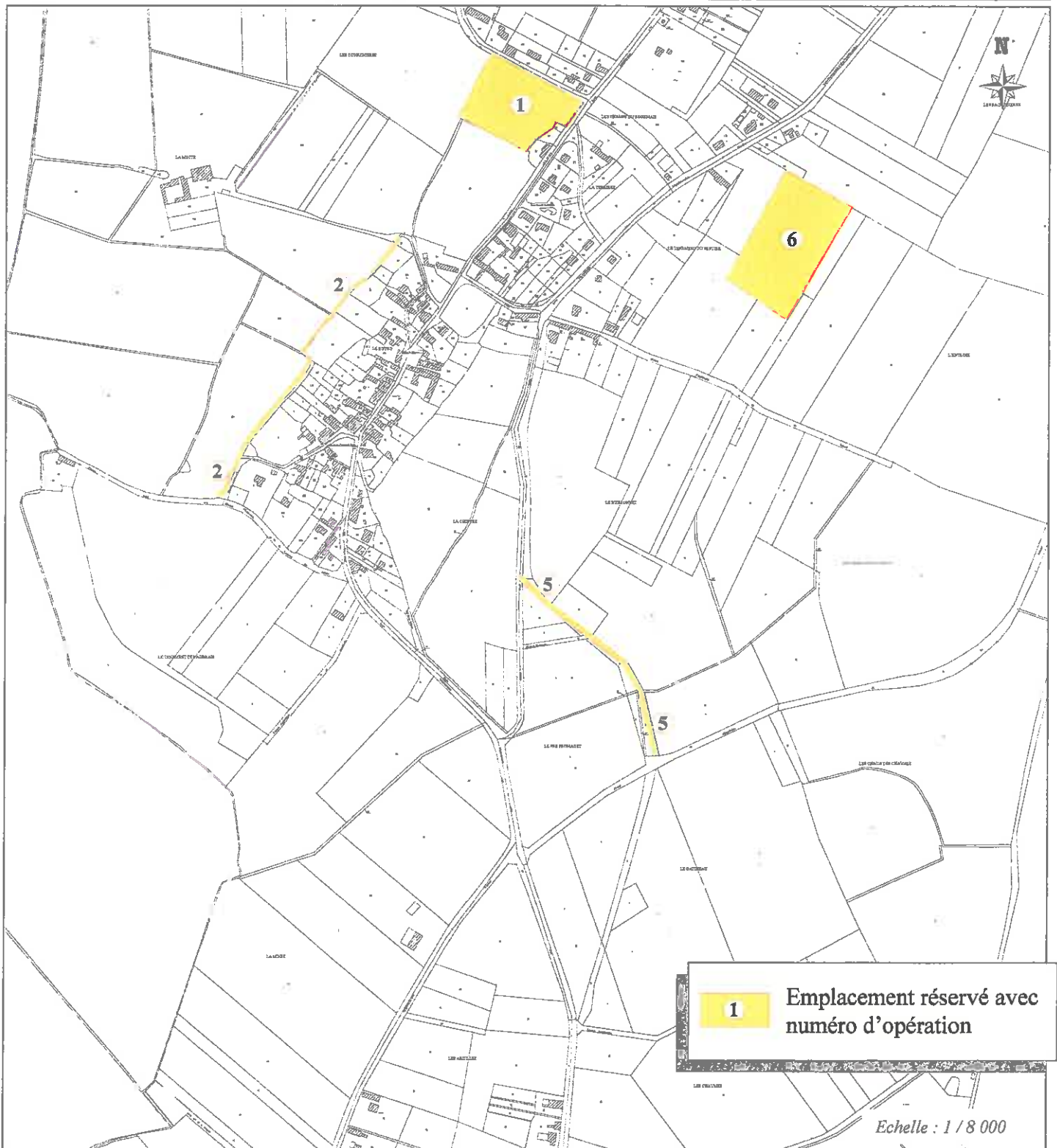
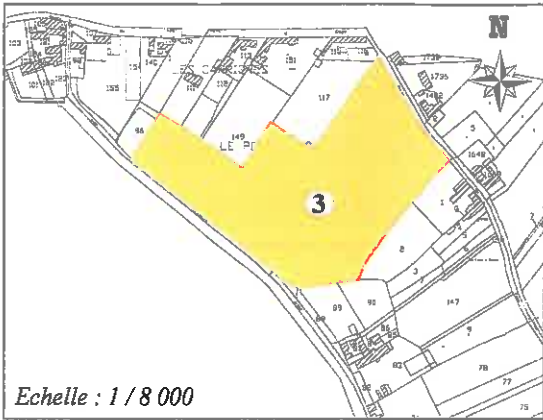
Équipement public de type salle des fêtes. Le projet de cet équipement, de même que celui qui est envisagé au Nord du bourg, à but socioculturel s'attache à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et à permettre la réalisation d'une salle des fêtes. Il est localisé en limite du bourg pour intégrer les contraintes de bruit. C'est également un lieu où des aménagements paysagers extérieurs permettront un accompagnement de qualité de la construction.

Au titre de l'article L. 123-2 (c), trois autres emplacements réservés (n° 2, 4 et 5) sont définis pour permettre et pérenniser des cheminements doux (piétons et cyclistes) aux abords du bourg. Ce sont des aménagements qui participeront de l'habiter de la commune.

## **JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

<b>RÉFÉRENCE</b>			<b>JUSTIFICATION</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>
<b>N°</b>	<b>Situation</b>	<b>N° de plan</b>			
1	Le Bourg	1 et 3	Équipement public à usage socio-culturel et éducatif	12 880 m <sup>2</sup>	Commune
2	Le Bourg	1 et 3	Cheminement piéton à flanc de coteau	1 730 m <sup>2</sup>	Commune
3	Le Port la Claye	1	Création d'un équipement de loisir et de tourisme pour la mise en valeur du marais	37 390 m <sup>2</sup>	Commune
4	Les Gagnes Fougères	1	Accessibilité piéton et cycliste entre la zone d'activité des Fougères et l'Oulerie	1 110 m <sup>2</sup>	Commune
5	Le Pré Fromaget	2	Création d'un cheminement piéton	1 705 m <sup>2</sup>	Commune
6	Le Tenement du Sentier	2	Création d'une salle des Fêtes	18 745 m <sup>2</sup>	Commune

# LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



## INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet porté par l'équipe municipale de Lairoux à travers le P.L.U. table sur un développement communal cohérent avec la dynamique économique et urbaine qui affecte toute la côte atlantique :

- 532 habitants en 1999
  - 590 habitants en 2006
  - 833 habitants en 2017
- } soit + 1,5 %  
} soit + 4,2 %

C'est environ 250 personnes en plus qui sont supposées venir s'installer à Lairoux dans les 10 ans à venir.

Tout développement urbain induit un impact sur le milieu à différents niveaux :

- Le renforcement de la présence humaine génère logiquement une plus grande fréquentation du milieu. Les futures zones constructibles sont toutes définies sur les Terres Hautes aux abords du bourg. L'essentiel de l'impact sera donc localisé sur ce site et donc les espaces naturels plutôt préservés. Toutefois, il n'est pas possible d'y exclure des impacts ponctuels plus fréquents de tout ordre (piétinements, déchets, dérangement des espèces animales et prélèvement...). Ce sont des impacts à long terme difficilement quantifiables mais réels.
- La population résidente à Lairoux se rattache au bassin de vie de Luçon. Une logique de déplacement, de migrations alternantes, s'installe donc.
  - La route départementale 949 (Luçon / Les Sables d'Olonne) a un gabarit qui supporte aisément le trafic induit. Les travaux engagés à Luçon améliorent la situation.
  - Les routes départementales 60 et 44 qui desservent directement Lairoux sont, elles, nettement moins aptes à supporter un trafic routier renforcé. En réponse à cette situation, le P.A.D.D. met en évidence la nécessité d'agir pour améliorer la sécurité même si des dispositions concrètes ne sont pas actuellement arrêtées. Lors de la définition du zonage, la nécessité de contenir le développement urbain le long de ces voies a été une préoccupation forte.

Au-delà de la question de la sécurité routière, il est évident que les questions de consommation d'énergie, de pollution et d'organisation des déplacements devront être posées à terme essentiellement à un niveau intercommunal.

- L'accueil de cette population induit des aménagements lourds (espaces bâtis, aménagement des voiries, équipements divers) réalisés sur les espaces naturels et agricoles qui disparaissent de façon définitive. La commune compte 1 319 hectares. 64,61 hectares sont dès à présent affectés à l'urbanisation. A travers le P.L.U. qui régule l'évolution, ce sont 25,88 autres hectares qui sont prévus à urbaniser.

- Les équipements évoqués ci-dessus impacteront le milieu à différents niveaux mais les questions de gestion des eaux paraissent les plus cruciales.

Le traitement des eaux usées ne sera réalisé que de façon individuelle comme ce qui est évoqué en page 59 du présent rapport compte tenu du coût de réalisation d'un équipement collectif

- référence à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- intervention de la collectivité locale pour la pérennité des installations, Spanc...

Les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement sont modifiées par le développement de l'urbanisation qui induit l'imperméabilité de surfaces importantes et donc souvent une accélération des vitesses d'écoulement des eaux, des événements pluvieux marqués (étiage et inondations).

Pour réduire ce risque, le règlement du P.L.U. stipule pour toutes les zones que :

*Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe. En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*

Enfin, pour les secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement, la question des eaux de ruissellement devra logiquement être appréhendée de façon globale à l'initiative de la commune et par les Maîtres d'ouvrages et Maîtres d'œuvre des opérations groupées et des lotissements en référence à la Loi sur l'Eau.

En aval de la zone aménagée, la nature des ruissellements des eaux de surface ne doit pas être modifiée sur le plan quantitatif (vitesse d'écoulement) et sur le plan qualitatif (pollution). Tous les dispositifs de régulation doivent être mis en œuvre sur le site aménagé ou à l'échelle de l'ensemble du quartier envisagé.

Toutes ces préoccupations visent donc à réduire le plus possible les incidences de l'urbanisation sur le milieu naturel.

## INCIDENCES SPÉCIFIQUES SUR LE SITE NATURA 2000

En référence à l'article R. 414-19 du Code de l'Environnement, l'incidence environnementale des programmes ou projets doit être appréciée à l'intérieur du périmètre des sites Natura 2000 mais également aux abords notamment en amont.

Le site du bourg de Lairoux domine le Marais, le site du Gorgeais le jouxte. Des incidences indirectes à long terme résultant du développement urbain ne sont pas à écarter (fréquentation ludique du Marais, dynamique d'écoulement des eaux de ruissellement...). Ces impacts divers sont difficiles à évaluer dans leur globalité.

Précisément, le projet de développement urbain qui est porté par le Plan Local d'Urbanisme n'impacte pas le site Natura 2000 partie Marais mais également sur les Terres Hautes. Il n'y aura donc pas d'incidences notables.

L'essentiel de l'espace Natura 2000 est classé en Np et N protection stricte.

Il n'y a pas de constructions dans ces espaces et les nouvelles y sont interdites.

Au Sud de la commune, secteurs de Les Chaumes, La Mignonne, La Fâche, « Terres Hautes » concernés par Natura 2000, un habitat dispersé est cependant en place. Ce sont des constructions anciennes initialement à usage agricole et actuellement affectées à de l'habitat et des constructions pavillonnaires plus récentes.

Pour tenir compte de cet état de fait mais avec la volonté de contenir la situation, des secteurs Nh (Naturel Habitat) sont définis aux abords immédiats des constructions en place. L'enjeu est de permettre à travers un règlement spécifique l'évolution du bâti en place.

Egalement, au Sud de la commune, trois sièges d'exploitation sont concernés par le site Natura 2000.

### ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

[...]

*En secteur Nh*

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 50 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) et ce dans la mesure où la transformation du bâti existant n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes aux abords (règle de réciprocité),
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant (même surface hors œuvre brute) avant l'application du présent règlement.

[...]

Cette possibilité d'évolution ainsi établie aura des conséquences ponctuelles sur le site Natura 2000. Elles seront limitées aux abords immédiats du bâti déjà en place en fonction des travaux envisagés. Ce sont essentiellement les constructions complémentaires (extension et annexes) qui impactent le milieu à la marge. Tout nouveau bâti réduit les espaces naturels, modifie les conditions d'écoulement des eaux et introduit des modifications dans le milieu (assainissement, fréquentation des lieux, aménagements paysagers...).

Pour ces sites, la décision du Conseil Municipal tente de se situer en équilibre entre la nécessité de préserver le milieu sans remettre en cause ni bloquer un patrimoine en place avant l'élaboration du P.L.U.

Trois sièges d'exploitation sont également localisés sur ce secteur couvert par Natura 2000. L'essentiel de cet espace est défini en A garantissant ainsi le devenir de ces entreprises. Il en est de même du silo au lieu-dit « La Minée » en bordure de la RD 44 en limite de Marais.

#### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

[...]

##### *En secteur A*

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les logements de fonction seront autorisés sous réserve :
  - o qu'ils soient implantés sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation pour favoriser l'intégration, soit, à défaut contiguë aux bâtiments constituant le siège d'exploitation pour favoriser l'intégration du bâti à venir. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...).
  - o que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée, et qu'il s'agisse de l'activité agricole principale de l'exploitant agricole.
  - o en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
  - o Les constructions qui pourraient être autorisées au titre du présent paragraphe (a) et notamment celles qui pourraient être autorisées en tant que logement de fonction peuvent être limitées en nombre et/ou en surface pour éviter une densification excessive des zones agricoles.
- Les créations des activités agritouristiques (ferme auberge, ferme pédagogique, chambres d'hôtes...) sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente et ce, par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu.
- Les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole sont aussi autorisés.
- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R. 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à « une exploitation agricole permanente et principale » est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole et dans la mesure où ils ne concernent pas un espace humide et/ou inondable.
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment du réseau hydrographique.

[...]

Cette possibilité d'évolution ainsi établie aura des conséquences sur le site Natura 2000. Comme précédemment, ce sont les constructions qui impactent le plus le site.

Cette possibilité résulte également d'un nécessaire équilibre entre la protection du milieu et le maintien voire le développement d'une activité agricole qui participe directement au fonctionnement de ce milieu notamment à travers l'élevage.

## MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET

Le projet de P.L.U. qui se traduit au niveau du zonage dans une logique de développement durable s'est attaché à localiser les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation dans les abords immédiats de ce qui est déjà urbanisé. L'enjeu est d'impacter le moins possible les espaces naturels et agricoles et d'optimiser les dessertes et équipements qui sont à créer et de limiter les mouvements qui en résultent (accès aux écoles, collecte des déchets...). La volonté de favoriser l'émergence d'un centre bourg équipé notamment sur le plan des services va également dans le sens d'une limitation des déplacements.

La prise en compte des modalités d'écoulement des eaux de pluie est une question également importante. Le règlement prévoit une gestion de cette question par unité foncière dans la logique de la loi sur l'eau.

### Extrait du règlement

#### ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

##### 2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

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

[...]

Cette disposition juridique est relayée par les mesures fiscales mises en place dans le cadre de l'instruction fiscale 5-B-18-07 en référence à l'article 49 de la loi sur l'eau (n° 2006-1772 du 30 Décembre 2006).

Une protection de la végétation en place (bois et haies), malgré la forte tension pour l'usage du foncier urbain mais aussi agricole, a pu être mise en place en mobilisant les outils juridiques disponibles :

- **Espaces Boisés Classés** : 31,67 hectares de bois bénéficient de cette protection.
  - C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
  - Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
    - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
    - interdiction de défricher,
    - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.

- **Eléments de Paysage à Protéger** : 47,4 km de haies bénéficient de cette protection.
  - C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
  - Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
  - Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :  
 "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".

La protection de la végétation pérenne répond à de multiples enjeux :

- sur le plan environnemental et notamment ornithologique, les espaces naturels des « Terres Hautes », surfaces en herbe et surfaces arborées, sont des éléments de diversité utilisés par les espèces du Marais. Leur maintien est un élément utile à la pérennité du site Natura 2000.
- sur le plan hydraulique, les espaces arborés sont des éléments de régulation de l'écoulement des eaux au niveau qualitatif (piégeage et filtration des éléments polluants) et quantitatif (inondation et étiage moins marqués). Leur maintien à cet égard est également utile à la pérennité du site Natura 2000 mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.
- sur le plan paysager enfin, les haies et bosquets accompagnent le développement urbain en facilitant l'intégration du bâti et en marquant des limites assez nettes entre espace urbain et espace naturel.

Au-delà de leur existence, la qualité de ces espèces arborées mérite également vigilance. Au règlement du P.L.U., des préconisations visent à favoriser les espèces locales, vernaculaires et à éviter les espèces « commerciales » (thuya, laurier, troène), facteur de banalisation des paysages et de réduction de la richesse biologique.

## ANALYSE DES RÉSULTATS

Le Plan Local d'Urbanisme tel que défini par la loi est conçu en tant que projet pour le territoire communal. Ce projet se concrétise par des réalisations qui devront être évoluées au fil du temps.

Les dispositions de l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme prévoient d'organiser une analyse triennale de l'application du Plan Local d'Urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du Conseil Municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan. Les communes peuvent décider ensuite de procéder à une révision simplifiée ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation.

Sur le plan environnemental, les mesures de protection mises en œuvre devront également être appréciées quant à leur efficacité.

Espaces naturels, espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger... sont des éléments quantifiés, aisément vérifiables. Il sera cependant nécessaire de définir une approche plus globale pour intégrer toute la dynamique du territoire.

Cette évolution doit être réalisée au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la date d'approbation.

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La commune de Lairoux à travers son P.L.U. exprime un projet cohérent avec la dynamique constatée depuis plusieurs années notamment sur le du bassin de vie de Luçon et plus large, de la côte vendéenne.

La perspective démographique, 833 habitants, traduit une volonté de développement qui reste à l'échelle d'un mode de vie rural.

Le zonage est défini pour répondre à ces enjeux et le règlement impose des principes d'utilité publique pour qu'une cohérence urbaine puisse se mettre en place.

Ce projet a un impact réel sur les espaces naturels et agricoles dans un contexte de vive tension quant à l'affectation des sols. Les espaces urbains représentent 4,81 % du territoire à urbaniser, les espaces à urbaniser 2 %, les espaces agricoles 34,44 % et les espaces naturels 58,75 %. Le développement de la population va induire le renforcement de l'impact humain à proximité d'un site fragile.

Le site Natura 2000 n'est pas directement concerné par ce développement mais certains effets induits ne peuvent être écartés. Dans le site Natura 2000, les flots d'habitat en place sont contenus. Le développement des sièges d'exploitation agricole également en place est possible dans une logique de valorisation du Marais.

Les mesures envisagées en réponse aux conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan reposent sur la conception du projet, l'espace urbain reste groupé sur lui-même, mais également sur des actions pour le traitement des eaux usées, la régulation des eaux pluviales et la protection de la végétation pérenne.