

**EXTRAIT DU REGISTRE  
des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL**



L'an deux mille onze, le dix-huit juillet,  
le Conseil Municipal de la Commune de LANDERONDE dûment convoqué,  
s'est réuni en session ordinaire à la Mairie,  
sous la présidence de Mr BULTEAU André, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 11 juillet 2011.

Présents : Mr BIZET - Mr CORNU - Mr RAVELEAU - Mr GAZEAU -  
Mme GUILLEMAND - Mr HUART - Mme PLESSIS - Mr POIREAUD -  
Mr DUDIT - Mr GUENOT - Mme LEMYE et Mr MANSION.

Absents excusés : Mr BULTEAU ayant demandé à se retirer ;  
Mme OLIVIER ayant donné pouvoir à Mr RAVELEAU ;  
Mme PHILIBERT ayant donné pouvoir à Mr GAZEAU ;  
Mr WELCH ayant donné pouvoir à Mr BIZET ;  
Mr BRIANCEAU ayant donné pouvoir à Mr GUENOT ;  
Mr THOMAS et Mr CHEDANE.

Secrétaire de séance : Mr GAZEAU Bertrand a été élu secrétaire de séance.

Nombre de Conseillers :

en exercice : 19  
Présents : 12  
Votants : 16

Objet :

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

- VU la loi n° 2003.590 du 2 Juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » ;
- VU la loi n° 2000.1208 du 13 Décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.10 et R 123.19 ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 8 mars 2007 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- VU le débat au sein du conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en date du 4 décembre 2008 ;
- VU la délibération en date du 4 décembre 2008 tirant le bilan de la concertation ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2010 arrêtant le projet de PLU ;
- VU l'arrêté du maire en date du 29 avril 2011 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;
- VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;
- Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 14 oui, 1 non et 1 nul, décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération deviendra exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Certifié exécutoire  
Reçu en Sous-Préfecture  
le  
Publié ou notifié le

Pour extrait conforme,  
Le Maire-Adjoint



DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
COMMUNE DE LANDERONDE



Révision du Plan d'Occupation des Sols et  
élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1  
Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la Délibération du : 18 JUIL. 2011

Le Maire-Adjoint Joseph BIZET

Procédures	Prescription	Débat PADD	Arrêt	Approbation
Elaboration (POS)	/	/	/	28 février 1985
Modification 0-1	12 novembre 1992	/	/	22 juillet 1993
Révision 1	20 avril 1997	/	27 mai 1999	16 septembre 1999
Modification 1-1	/	/	/	8 juillet 2004
Révision simplifiée 1-2	/	/	/	18 mai 2006
Révision simplifiée 1-3	5 février 2009	/	/	09 juillet 2009
Révision 2 (PLU)	8 mars 2007	4 décembre 2008	16 Décembre 2010	18 Juillet 2011



<b>I. Préambule</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>II. Diagnostic du Fonctionnement Urbain</b>	<b>9</b>
<hr/>	
<b>1. Le territoire dans son contexte général</b>	<b>10</b>
1.1. Contexte géographique de Landeronde	10
1.2. Le contexte administratif	11
<b>2. Evolutions démographiques</b>	<b>14</b>
2.1. Les facteurs de la dynamique démographique	15
2.2. La composition de la population	16
2.3. La taille des ménages	18
<b>3. Habitat et marche de l'immobilier</b>	<b>19</b>
3.1. La composition du parc de Landeronde : caractéristiques et types de logements	19
3.2. L'ancienneté du parc	21
3.3. Le rythme de la construction dans le secteur et sur Landeronde	22
<b>4. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS actuel</b>	<b>25</b>
<b>5. L'agriculture</b>	<b>27</b>
5.1. Les exploitations agricoles sur la commune	27
5.2. Une activité à garantir dans le PLU	31
<b>6. Tissu économique</b>	<b>32</b>
6.1. L'activité de la population	32
6.2. Les secteurs de l'activité économique	32
6.3. Les déplacements domicile-travail	35
<b>7. Equipements publics et vie associative</b>	<b>36</b>
7.1. Equipements scolaires	36
7.2. Autres équipements	37
7.3. Vie associative	38
<b>8. Organisation urbaine du territoire</b>	<b>39</b>
8.1. Fonctionnement et desserte du territoire	39
8.2. Organisation du développement urbain et des activités sur le territoire	42
8.3. Caractéristiques urbaines et architecturales du territoire	43
<b>Synthèse de la situation existante - Besoins et enjeux</b>	<b>50</b>
<hr/>	

<b>III. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement</b>	<b>56</b>
<b>1. L'environnement physique</b>	<b>57</b>
1.1. Topographie	57
1.2. Sols et sous-sols	59
1.3. Climatologie	60
1.4. Hydrographie	60
<b>2. L'environnement biologique</b>	<b>61</b>
2.1. Les grandes entités naturelles	61
2.2. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique	61
<b>3. Les ressources naturelles et leur gestion</b>	<b>63</b>
3.1. La gestion de l'eau	63
3.2. L'exploitation de minerais	67
3.3. Les énergies renouvelables	67
<b>4. Les pollutions, les risques et les nuisances</b>	<b>68</b>
4.1. La gestion des déchets	69
4.2. Les risques majeurs	69
4.3. Les installations classées	70
4.4. La protection de la ressource en eau contre les pollutions de nitrates	70
4.5. La défense incendie	71
4.6. Le bruit	71
<b>5. Le patrimoine naturel et culturel</b>	<b>73</b>
5.1. Les grandes lignes identitaires du paysage de Landeronde	73
5.2. La structure paysagère de Landeronde	73
5.3. L'histoire communale et le patrimoine bâti	79
<b>Synthèse et enjeux généraux</b>	<b>82</b>

## IV. Perspectives d'évolution et Justification des Orientations du P.L.U 83

<b>1. Un projet qui s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire .....</b>	<b>84</b>
1.1. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme et du principe d'équilibre	84
1.2. Un développement urbain qualitatif qui économise l'espace	86
1.3. Un développement urbain qui privilégie la mixité de l'habitat et des activités	86
1.4. La préservation de l'identité rurale de la commune et des espaces agricoles	87
1.5. La prise en compte des paysages et des richesses écologiques	87
1.6. La prise en compte de certains risques	88
1.7. La prise en compte de la protection de la ressource en eau potable	88
<b>2. Un projet qui répond aux besoins identifiés .....</b>	<b>89</b>
2.1. Démographie	89
2.2. Habitat	92
2.3. Développement économique	95
2.4. Politique d'équipement et d'adaptation des réseaux et des infrastructures	95
<b>3. Justification du zonage et du règlement .....</b>	<b>97</b>
3.1. Des zones constructibles mixtes pour conforter les parties agglomérées de la commune et accueillir de nouveaux habitants	98
3.2. Une zone agricole pour préserver les espaces nécessaires à cette activité	101
3.3. Des zones naturelles et forestières pour protéger et mettre en valeur les espaces naturels	102
3.4. Préservation et développement de la trame arborée : l'identification d'éléments paysagers et les plantations à réaliser	103
3.5. Identification des éléments bâtis à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique	103
3.6. Les emplacements réservés	104
3.7. Récapitulatif des superficies de zones et de la capacité d'accueil du P.L.U	105

## V. Les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement 106

1. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires.....	107
2. Incidences sur l'activité agricole et mesures compensatoires.....	108
3. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires .....	109
4. Incidences sur les eaux de surface et mesures compensatoires .....	110

## Synthèse des orientations générales du P.A.D.D 111

I. Accueillir de nouveaux habitants et préserver l'équilibre intergénérationnel dans un espace territorial maîtrisé	112
II. Conforter le bourg dans ses fonctions fédératrices	113
III. Favoriser durablement l'agriculture	114
IV. Sauvegarder les services de proximité et poursuivre la diversification du tissu économique local	115
V. Préserver la ressource en eau	115
VI. Protéger les éléments patrimoniaux d'intérêt (naturels et bâtis)	116

<b>VII. Prise en compte des avis des services de l'Etat et du commissaire enquêteur</b>	<b>117</b>
---	------------

<b><u>VIII . Conclusion</u></b>	<b>119</b>
---------------------------------	------------

---

# I. Préambule

### 1.3 Les principaux éléments du Porter A Connaissance (P.A.C)

Monsieur le Préfet de la Vendée, a porté à la connaissance de la commune de Landeronde, les prescriptions nationales et particulières, les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P) et les Projets d'Intérêt Général (P.I.G) s'appliquant sur le territoire communal, au sens de l'article L. 121-9.

Comme l'indique la loi S.R.U, le Porter A Connaissance a été tenu à la disposition du public (article L. 121-2), au cours de l'élaboration du document.

Le PLU devra prendre en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement et de protection du territoire, par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) ;
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V) n°91.662 du 13 juillet ;
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- la loi sur les déchets du 13 juillet 1992 ;
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 ;
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996 ;
- la loi sur les risques majeurs du 22 juillet 1987 ;
- la loi sur les carrières du 4 janvier 1993 ;
- la loi Paysage du 8 janvier 1993 ;
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- la loi sur l'archéologie du 27 septembre 1991 ;
- la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (L.O.A.D.D.T) de juin 2000 ;
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi S.R.U) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003.

## 2. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT

### 2.1. Les motivations de la révision du P.O.S

Face à la pression foncière qui s'est accentuée depuis plusieurs années, la commune de Landeronde doit faire face à des demandes de constructions de plus en plus importantes.

**Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Landeronde a été approuvé pour la première fois par délibération du Conseil Municipal le 28 février 1985.**

Depuis, il a fait l'objet d'une modification approuvée le 22 juillet 1993, d'une révision approuvée le 16 septembre 1999 et d'une modification approuvée le 8 juillet 2004.

Considérant que le POS de 1999 ne permet plus de répondre aux exigences actuelles, le conseil municipal la commune de Landeronde, par délibération en date du 8 mars 2007, a décidé d'engager une procédure de révision de son document d'urbanisme.

« Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU sont :

- la création de nouveaux secteurs urbanisables du fait de l'occupation par l'habitat de la majorité des zones constructibles actuelles ;
- la poursuite raisonnable de l'évolution de la population comme depuis 10 ans ;
- la prise en compte des mesures environnementales figurant au SCOT du Pays Yon et Vie.

La **loi Solidarité et Renouveau Urbain** du 13 décembre 2000 entraîne, entre autre, la réforme des documents d'urbanisme. C'est dans ce cadre que la révision est menée, et que le Plan d'Occupation des Sols (POS) est transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure de révision intègre les évolutions réglementaires associées à la **loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003.

### 2.2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour Landeronde

Au regard de ces motivations, des objectifs fixés par la collectivité, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposé plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- **Accueillir de nouveaux habitants et préserver l'équilibre intergénérationnel dans un espace territorial maîtrisé**
- **Conforter le bourg dans ses fonctions fédératrices**
- **Favoriser durablement l'agriculture**
- **Sauvegarder les services de proximité et poursuivre la diversification du tissu économique local**
- **Préserver la ressource en eau**
- **Protéger les éléments patrimoniaux d'intérêt (naturels et bâtis)**

## **II. Diagnostic du Fonctionnement Urbain**

La démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme s'appuie en premier lieu sur une étude exhaustive du territoire communal. L'objectif de cette première phase de diagnostic est d'acquérir une connaissance approfondie du territoire, mettre en lumière ses atouts, ses faiblesses et recenser les principaux besoins présents et futurs.

Il sera largement fait référence à des zones d'études élargies afin de permettre des comparaisons entre la commune et son environnement.

Cette approche comparative et supra-communale permettra de mieux cerner les enjeux territoriaux qui se répercutent au niveau de la commune en terme socio-économique et urbain.

## 1. Le territoire dans son contexte général

La commune de Landeronde est un **territoire de caractère rural, à dominante agricole et résidentielle**. Le territoire communal s'étend sur une surface de 1 796 hectares et s'inscrit dans un espace géographique de forme sensiblement carrée, hormis un appendice orienté vers le Sud, de l'autre côté de la RD 160.

Les données de l'INSEE ont révélé une croissance continue de la population landeronnaise depuis 1962. La population décomptée à 1444 habitants en 1962, était de 1817 habitants en 1999<sup>1</sup>.

Un recensement complémentaire INSEE a permis de dénombrier une population de **2 061 habitants en 2006**.

### 1.1. Contexte géographique de Landeronde

Landeronde est une commune de la région Pays de la Loire, située à l'Ouest de La Roche-sur-Yon et **faisant partie intégrante du bas bocage vendéen**.

La commune présente une **situation intéressante et une bonne accessibilité** en se positionnant sur l'axe de la RD 760 (ancienne route nationale) qui permet de rejoindre :

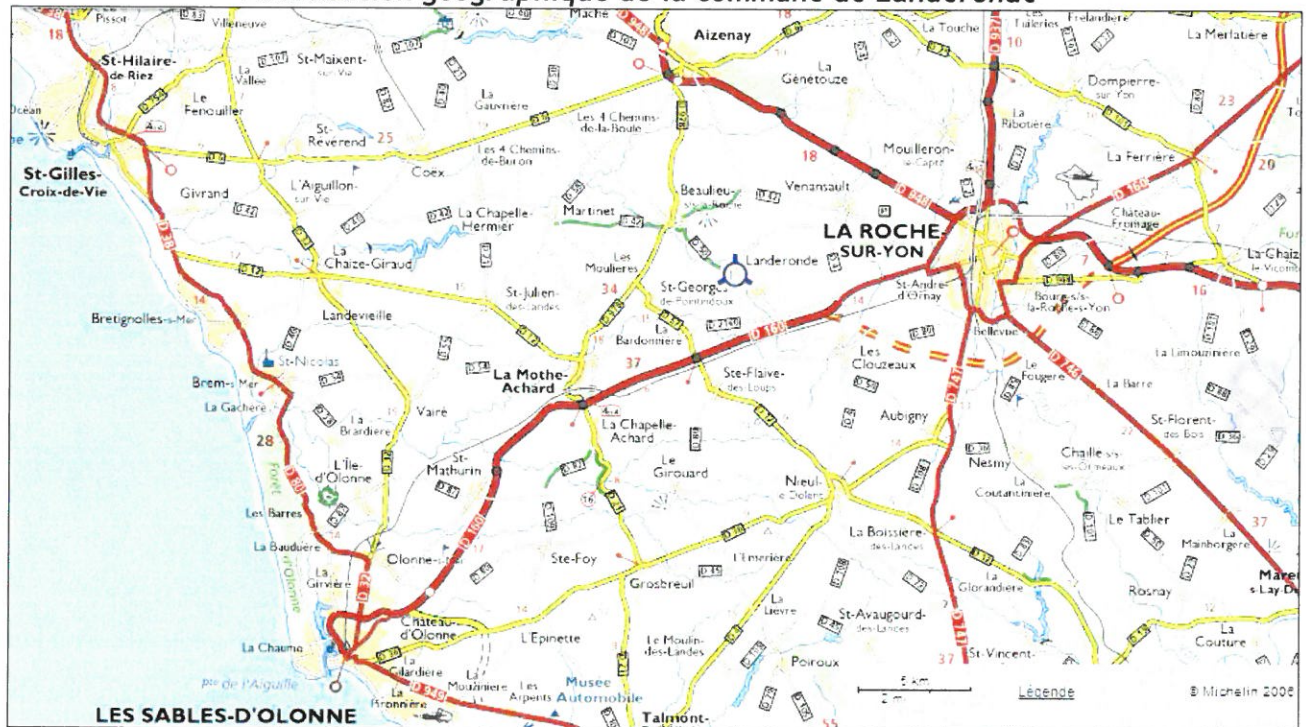
- La Roche-sur-Yon, chef-lieu du département de La Vendée, situé à 15 minutes à l'Est de la commune, ainsi que l'échangeur autoroutier de l'A87 reliant La Roche à Cholet puis Angers ;
- Les Sables d'Olonne, sous-préfecture du département et station balnéaire, situé à 25 km au Sud-Ouest de la commune.

---

<sup>1</sup> Selon le Recensement Général de Population de l'INSEE, sans double compte.

La proximité du pôle majeur que constitue La Roche-sur-Yon génère une attractivité accrue de Landeronde, aussi bien pour le travail que pour les services.

### Localisation géographique de la commune de Landeronde



Source : Carte Michelin, 2006

Les communes limitrophes sont :

- Beaulieu sous la Roche à l'Ouest et au Nord ;
- Venansault à l'Est ;
- Saint-Flaive des Loups et Les Clouzeaux au Sud ;
- Saint-Georges de Pointindoux à l'Ouest.

## 1.2. Le contexte administratif

### ■ Une commune du canton de La Mothe Achard

Landeronde s'inscrit dans le canton de La Mothe Achard qui comprend au total douze communes : Beaulieu sous La Roche, La Chapelle Achard, La Chapelle Hermier, La Mothe Achard, Landeronde, Le Girouard, Martinet, Nieul Le Dolent, Saint-Georges de Pointindoux, Saint-Julien des Landes, Saint-Mathurin, Sainte-Flaive des Loups.

Il est à noter que de par sa position excentrée à l'Ouest du canton, à la limite avec le canton de La Roche-sur-Yon et à proximité immédiate de l'agglomération, **le territoire de la commune est partagé par une double attractivité :**

- à la fois par le bourg de La Mothe Achard ;
- et par la ville centre de La Roche-sur-Yon.

Le territoire de Landeronde est **fortement lié aux évolutions du pôle de La Roche et présente une relative indépendance vis à vis des évolutions de ce pôle.**

#### ▪ **Une commune adhérente à la Roche-sur-Yon Agglomération**

La commune est incluse dans la la Roche-sur-Yon Agglomération. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale ne respecte pas pleinement les limites cantonales. En effet, la Communauté de Communes rassemble 88 273 habitants et associe quinze communes, comptant :

- une commune du canton de La Mothe Achard : Landeronde ;
- l'ensemble du canton de La Roche-sur-Yon Nord, avec ses 3 communes ;
- l'ensemble du canton de La Roche-sur-Yon Sud, avec ses 9 communes ;
- deux communes du canton Les Essarts.

Les **principales compétences de la Communauté de Communes du Pays Yonnais** sont :

- l'aménagement de l'espace et du cadre de vie en intervenant sur les infrastructures de transport, la mise en place de réseaux de communication et l'aménagement de l'espace rural) ;
- le développement économique dont l'animation est assurée par la Société d'Economie Mixte Roche-Développement ;
- la collecte sélective.

Le Plan Local d'Urbanisme devra s'inscrire dans les politiques mises en place à l'échelle de la Communauté de Communes, prenant ainsi en compte les **projets intercommunaux**.

#### ▪ **Une commune intégrée au Pays Yon et Vie**

La commune de Landeronde est l'une des 23 communes du **Pays<sup>2</sup> Yon et Vie**, né en 2002 du rassemblement de 2 communautés de communes :

- La Communauté de Communes du Pays Yonnais : La Roche-sur-Yon, Aubigny, Chaillé-sous-les-Ormeaux, Dompierre-sur-Yon, Fougeré, La Ferrière, Les Clouzeaux, Landeronde, Le Tablier, La Chaize-le-Vicomte, Mouilleron-le-Captif, Nesmy, Saint-Florent-des-Bois, Thorigny, Venansault ;
- La Communauté de Communes Vie et Boulogne : Aizenay, Beaufou, Belleville-sur-Vie, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Saligny, Saint-Denis-la-Chevasse.

**Issu d'une véritable coopération intercommunale, ce territoire est le premier pôle de développement de la Vendée.**

<sup>2</sup> Pays : territoire de projet créé à l'initiative des communes et/ou groupement de communes ayant compétences en matière d'aménagement et qui fédère les acteurs autour d'un projet de développement. La Région apporte une aide financière aux Pays dans le cadre de contrats triennaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Landeronde devra s'inscrire dans les politiques mises en place à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays Yonnais, **prenant ainsi en compte les projets intercommunaux et les orientations fondamentales du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial du Pays Yon et Vie).**

Le Plan Local d'Urbanisme de Landeronde devra être compatible<sup>3</sup> avec l'ensemble des documents de planifications approuvés et s'appliquant sur le territoire :

- les orientations du Schéma Régional d'Aménagement et de développement Durable du Territoire Pays de la Loire dont l'approbation définitive aura lieu en juin 2008 ;
- le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Yon et Vie (SCOT<sup>4</sup>) approuvé en décembre 2006 ;
- le Programme Local d'Habitat du Pays Yon et Vie ;
- les documents d'urbanisme des communes voisines.
- Le SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 entré en vigueur le 18 Décembre 2009
- Le SAGE de la Vie et du Jaunay approuvé le 1<sup>er</sup> Mars 2011,
- Le SAGE de l'Auzance en cours d'élaboration,

Après ce cadrage administratif et géographique permettant de resituer Landeronde dans son contexte intercommunal (canton de La Mothe Achard, Communauté de Communes du Pays Yonnais et Pays Yon et Vie), la suite de l'étude va nous conduire à analyser l'évolution de la population de la commune et de la comparer à celle du canton.

---

<sup>3</sup> En urbanisme, « être compatible » doit être compris comme ne pas aller à l'encontre, ne pas compromettre les objectifs de ces documents de planification.

<sup>4</sup> SCOT = Les Schémas de COhérence Territoriale remplacent les anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU). Ce sont des documents d'urbanisme qui, au vu d'un diagnostic et au regard de prévision sur les évolutions des fonctions et des besoins d'un territoire, fixent les orientations générales de l'organisation de l'espace, déterminent les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles.

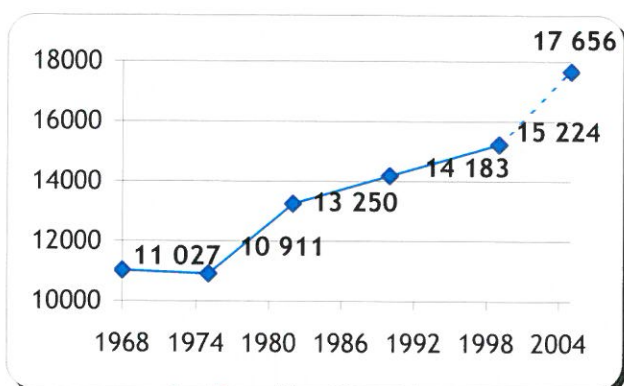
## 2. Evolutions démographiques

Depuis les années 70, le canton de La Mothe Achard s'inscrit dans la dynamique de croissance globale que connaît le département de la Vendée.

Ce phénomène s'exprime de façon marquée sur le canton ainsi que la commune de Landeronde qui, suite à une période d'exode rural, se spécifie par une hausse très rapide de la population (fin des années 70), au même titre que le canton.

Cette attractivité, initialement motivée par « l'accession à la propriété » (dans les années 70-80) n'a cessé de se poursuivre et s'est renforcée depuis 1999.

**Evolution démographique**  
sur le canton de La Mothe Achard sur la période 1968-2005

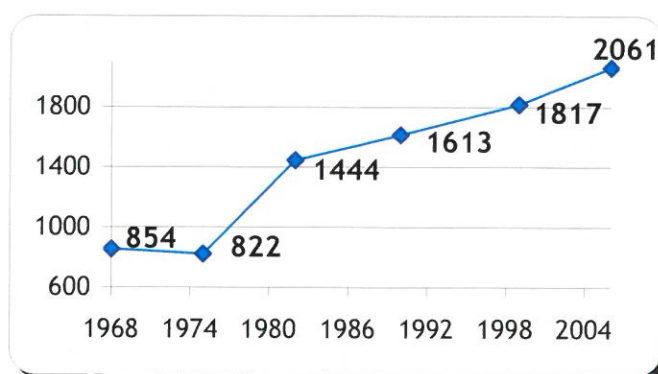


Source : INSEE, RGP 1999 et Mairies des communes du canton, estimation 2004

Depuis la fin des années 70, la dynamique démographique ne cesse de s'accroître et ce, de façon significative.

Sur le canton de La Mothe Achard, hausse de 15,9 % de la population entre 1999-2005 contre 7,6 % entre 1990 et 1999.

**Evolution démographique**  
sur la commune de Landeronde sur la période 1968-2006



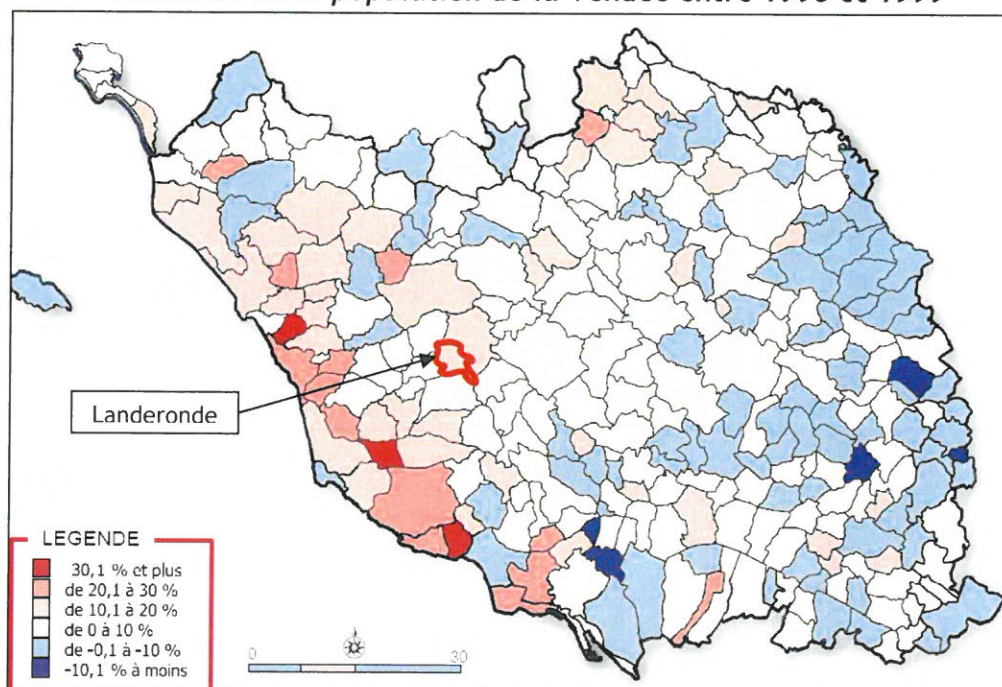
Source : INSEE, RGP 1999 et recensement complémentaire 2006

Sur la commune de Landeronde, hausse de 13,4 % de la population entre 1999 et 2006 contre 12,6 % entre 1990 et 1999.

**Evolution de la population de la Vendée entre 1990 et 1999**

Cette carte illustre la dynamique que connaît la commune, à l'instar principalement des communes du littoral vendéen.

Source : Région des Pays de la Loire/INSEE/IGN BD CARTO 2002  
Carte réalisée par DEPT Cellule Cartographie



Les atouts majeurs en faveur de cette attractivité avérée du territoire communal de Landeronde :

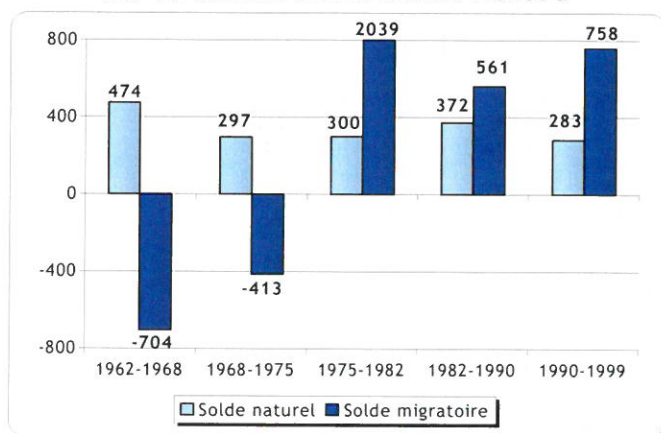
- Le dynamisme économique motivé par la Communauté de Communes du Pays Yonnais et la proximité de la Roche-sur-Yon (aire de chalandise et bassin d'emploi majeur situé à 15 minutes de Landeronde) ;
- L'attrait touristique de la côte vendéenne, la commune se plaçant à 26 minutes des Sables d'Olonne ;
- La desserte de qualité par la RD 760 spécifiant la commune d'une situation géographique intéressante ;
- La politique locale dynamique en matière d'habitat, en faveur du maintien des jeunes sur la commune et de l'accueil de jeunes ménages.

## 2.1. Les facteurs de la dynamique démographique

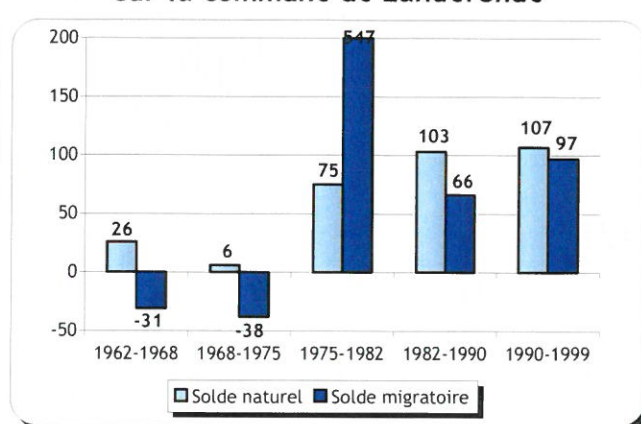
L'observation des flux migratoires<sup>5</sup> et naturels<sup>6</sup> explique les fluctuations de population décrites précédemment et observées tant à l'échelle du canton que de la commune :

- Le flux migratoire (solde migratoire) négatif jusqu'en 1975 montre que le territoire a vécu un fort exode de population ;
- L'arrivée massive d'une nouvelle population sur la période 1975-1982 (solde migratoire élevé) a permis d'initier la reprise de la croissance et la relance du solde naturel (hausse des naissances et rajeunissement de la population).

**Evolution du solde naturel et du solde migratoire entre 1962 et 1999  
sur le canton de La Mothe Achard**



**sur la commune de Landeronde**



Source : INSEE, RGP 1999

Le mouvement naturel a décliné jusqu'en 1975, s'accompagnant d'un fort exode.

Le solde migratoire, fortement positif entre 1975 et 1982 s'est accompagné d'une hausse du solde naturel.

La période 1990-1999 semble marquer un léger essoufflement (ponctuel) du solde naturel alors que le solde migratoire a connu une nouvelle relance qui se poursuit à ce jour.

Ainsi, l'apport d'une population exogène a constitué le moteur de la reprise de la dynamique démographique, qui ne cesse de s'accélérer aujourd'hui.

<sup>5</sup> Le solde migratoire traduit les différences entre les arrivées et les départs des ménages sur la commune.

<sup>6</sup> Le solde naturel traduit l'excédent des naissances sur les décès, s'il est positif ou l'excédent des décès sur les naissances s'il est négatif.

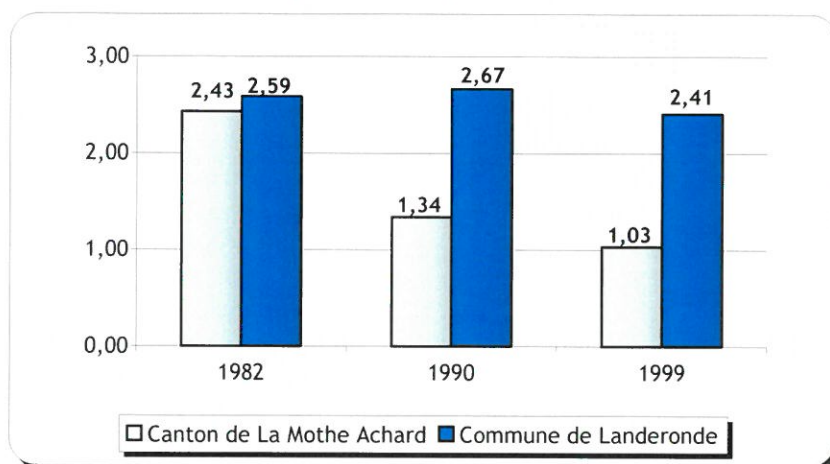
## 2.2. La composition de la population

### ▪ L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse est le rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles des 60 ans et plus.

Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et inversement.

*Comparatif entre l'indice de jeunesse du canton de La Mothe Achard et à Landeronde*



Source : INSEE, R.G.P 1999

La prise en compte de cet indicateur révèle **une population particulièrement jeune sur le territoire communal** (indicateur d'une valeur moyenne de 2,5 sur la période 1982-1999).

Ceci s'explique par un **fort dynamisme de la natalité et l'accueil de jeunes ménages sur la commune**, confortant les points évoqués précédemment, à savoir : des soldes naturel et migratoire fortement excédentaires.

Ainsi, **la composition de la population de Landeronde s'apparente à celle d'une commune péri-urbaine.**

L'indice de jeunesse du canton de La Mothe Achard est cependant en constante régression depuis 1982, attestant d'un vieillissement de la population.

Proche de 1 en 1999, l'équilibre intergénérationnel reste respecté.

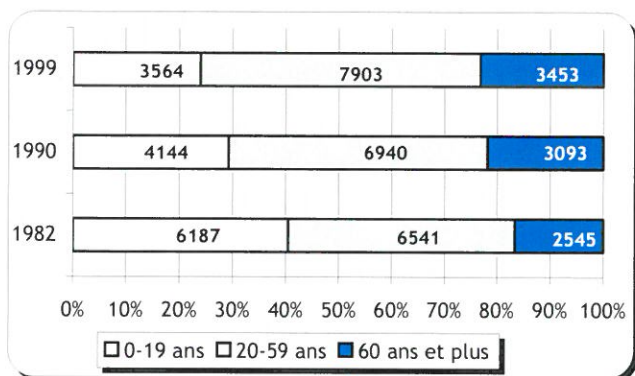
Considérant la croissance démographique mise en évidence sur la période 1999-2004, il est légitime d'annoncer une reprise des naissances sur la canton, motivée par une forte arrivée de population sur la période 1990-1999 (illustrée par le graphique de la page précédente) et qui se poursuit aujourd'hui.

▪ **La répartition par âge de la population**

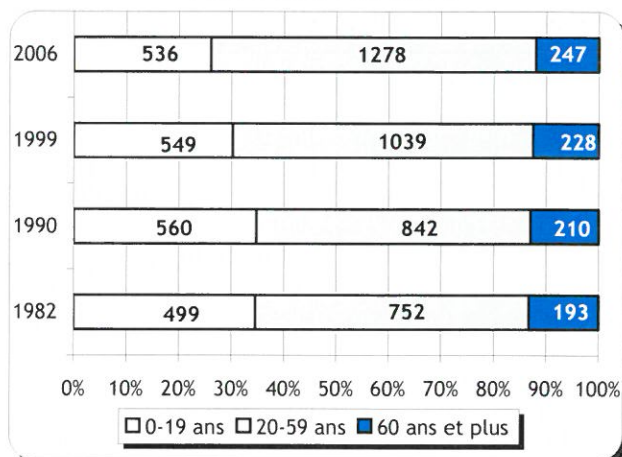
La répartition par âge de la population confirme :

- la jeunesse de la population de la commune de Landeronde ;
- le vieillissement structurel en marche dans le canton de La Mothe Achard.

**Répartition par âge de la population**  
**sur le canton de La Mothe Achard** entre 1982 et 1999  
**sur la commune de Landeronde** entre 1982 et 2006



Source : INSEE, RGP 1999



Source : INSEE, RGP 1999 et recensement complémentaire 2006

Sur le canton de La Mothe Achard, le phénomène de vieillissement est le résultat d'une baisse du nombre de naissance :

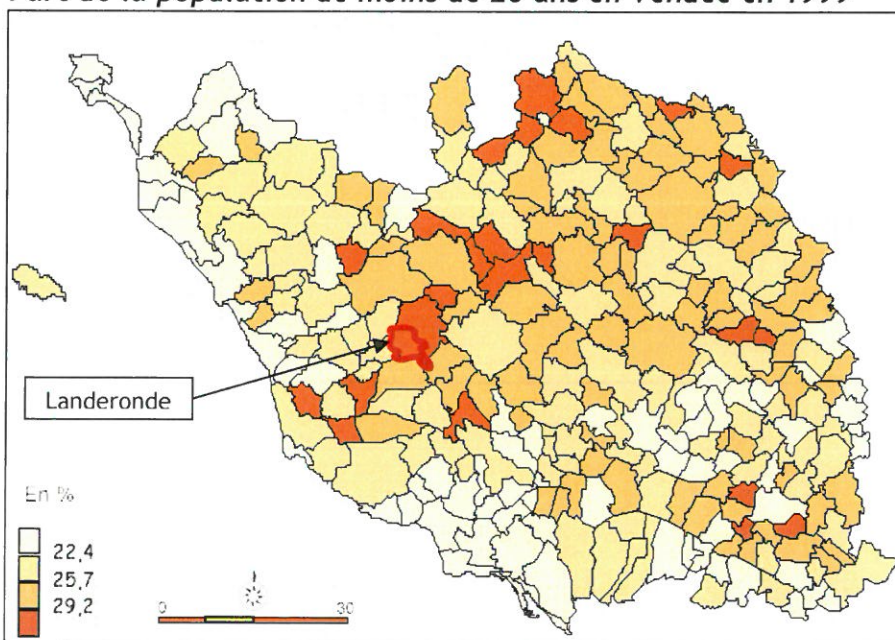
- la part des jeunes de moins de 20 ans passant de 40 % en 1982 à 23 % en 1999 ;
- la part des plus de 60 ans s'est accrue, passant de 18 % en 1982 à 23 % en 1999.

Sur la commune de Landeronde, le maintien de la jeunesse de la population s'explique par :

- une baisse de la population de plus de 60 ans, passant de 14 % en 1982 à 13 % en 1999 et 12 % en 2006 ;
- compensant une diminution de la population de moins de 20 ans, passant de 34 % en 1982 à 31 % en 1999 et 26 % en 2006.

**Part de la population de moins de 20 ans en Vendée en 1999**

Cette carte illustre la forte représentativité de la jeunesse dans la population communale de Landeronde, plaçant la commune parmi les plus « jeunes » du département.



Source : Région des Pays de la Loire/INSEE RGP99/IGN BD CARTO 2002 Carte réalisée par DEPT Cellule Cartographie

### 2.3. La taille des ménages

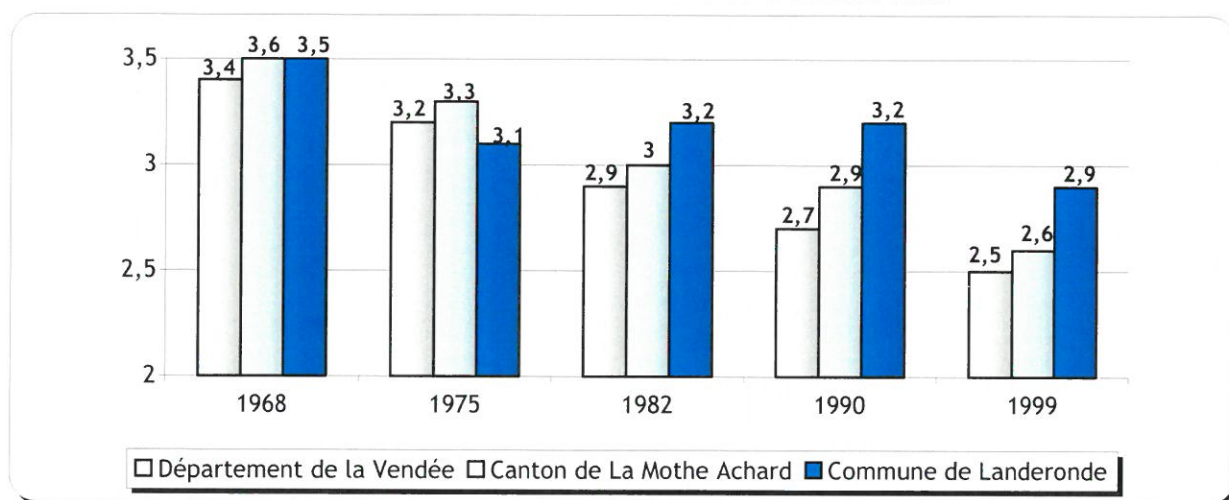
Depuis les années 60, la tendance à la baisse de la taille des ménages est généralisable puisqu'elle s'observe tant à l'échelle du département de la Vendée que du canton de La Mothe Achard et de la commune de Landeronde.

Cette tendance s'avère plus accentuée sur le canton que le département, mais reste plus marquée que sur la commune (observation à mettre en relation avec les données précédentes (population vieillissante).

L'enquête de recensement complémentaire INSEE réalisé sur Landeronde a dénombré 2,7 personnes par ménage en 2006, contre 2,9 en 1999, attestant la poursuite du phénomène.

La tendance à la baisse de la taille des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale. Une étude de l'INSEE publiée en janvier 2005 démontrait qu'au niveau du territoire français la taille moyenne des ménages était de 2,3.

*Comparatif entre la taille des ménages dans le département de la Vendée, le canton de La Mothe Achard et à Landeronde*



Source : INSEE, R.G.P 1999

Cet indicateur d'ordre démographique a des répercussions directes sur l'habitat. En effet, la baisse de la taille des ménages se traduit sur le parc de logement par une nécessité de créer des logements supplémentaires pour loger une population équivalente.

A titre d'exemple, à l'échelle de la commune de Landeronde, il fallait 243 logements pour loger 854 habitants en 1968 alors qu'en 1999, avec une moyenne de 2,9 personnes par ménage il en faudrait 294, soit 51 logements supplémentaires, équivalent à près de 21 % de logements supplémentaires (pour loger une population équivalente).

Ces chiffres mettent en évidence l'intérêt des enjeux de gestion économe de l'espace et de développement durable mis en exergue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

### 3. Habitat et marche de l'immobilier

Dans cette partie du diagnostic, l'ensemble des données relatives à l'habitat et aux logements va être étudié.

*En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la Communauté de Communes du Pays Yonnais.*

Le Conseil général et la Communauté de Communes du Pays Yonnais ont conclu avec l'Etat une convention qui permettra :

- la création d'outils d'analyse des territoires (chaque délégataire devra mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du logement complémentaire à celui de l'Etat) ;
- une meilleure cohérence territoriale dans la répartition des aides ;
- une meilleure complémentarité entre les aides de l'Etat et celles des collectivités délégataires.

En ce sens, la Communauté de Communes du Pays Yonnais mène une politique active en matière d'habitat, en faveur de création de locatifs et de locatifs aidés.

#### 3.1. La composition du parc de Landeronde : caractéristiques et types de logements

L'étude de la diversité du parc de logements en terme de type et de statut permet de connaître l'offre existante au niveau de la commune et par la suite d'identifier les besoins.

De manière corollaire à l'évolution de la taille des ménages, la commune connaît **plus qu'un doublement du nombre de logements entre 1975 et 1999**, passant de 311 à 671 logements. Cependant, la hausse la plus significative s'est amorcée en 1999, parallèlement à l'augmentation de la population. **Entre 1999 et 2006 la commune a vu se créer 151 logements supplémentaires, soit une augmentation de près de 23 % du parc en 6 ans (total de 822 logements en 2006).**

Les résidences principales restent largement majoritaires sur la commune, constituant près de 93 % du parc en 1999, contre 83 % au niveau national.

Cette part s'est accrue depuis 1982, au détriment :

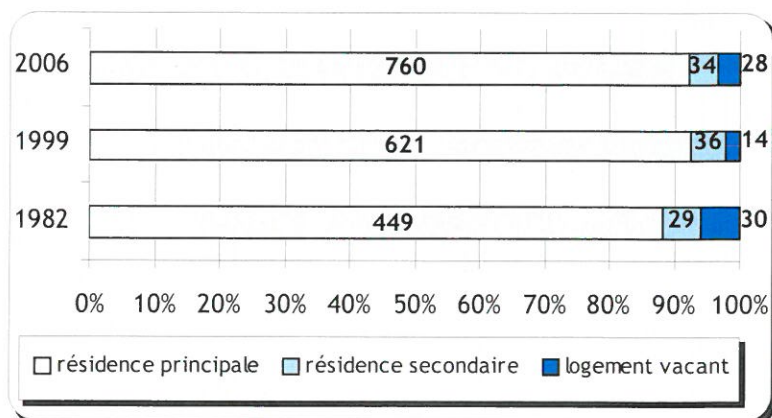
- des résidences secondaires, représentant 5 % du parc en 2006 ;
- mais principalement des logements vacants qui constituent 2 % du parc en 2006, contre 16 % en 1982.

#### *Evolution de la composition du parc de logements à Landeronde*

*Source : INSEE, R.G.P 1999 et recensement complémentaire 2006*

En 1999, par comparaison au canton, la part des résidences secondaires ainsi que celle des logements vacants étaient inférieures sur la commune :

- 5 % contre 11 % sur le canton pour les résidences secondaires ;
- 2 % contre 11 % sur le canton pour les logements vacants. Cette faible part peut témoigner d'une saturation du marché (générant des difficultés de mobilité dans le parcours résidentiel).



Sur les 760 résidences principales répertoriées en 2006 seulement 3 sont des logements en appartement, les 757 autres étant des maisons individuelles.

### ▪ Le type des logements

En 1999, le parc de logements de Landeronde se caractérise par des logements de grandes tailles et une faible diversification par comparaison à celui du canton ou à l'échelle nationale.

#### *Comparaison de la taille des logements en 1999*

Type de logements	Sur la commune	A l'échelle du canton	Au niveau national
5 pièces et plus	57,5 %	43,1 %	31,5 %
4 pièces	26,7 %	29,5 %	26,8 %
3 pièces	12,4 %	18,3 %	22,5 %
2 pièces	2,7 %	6,7 %	12,8 %
Studios	0,6 %	2,4 %	6,4 %

Source : INSEE, R.G.P 1999

En 2006, le nombre moyen de 4,9 pièces par résidence principale sur la commune.

### ▪ Le statut des logements

Entre 1999 et 2006, la part des propriétaires a peu évolué sur la commune de Landeronde. Elle reste forte puisque près de 82 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (contre 54,4 % au niveau national).

Cette part est supérieure à celle rencontrée au niveau du canton qui était de 74 % en 1999.

Entre 1999 et 2006, la part des locataires a évolué à la hausse sur la commune. Elle est passée de 15,6 % à 17,2 %, soit de 97 à 130 logements (contre 39,8 % au niveau national en 1999).

Mais cette part reste inférieure à celle rencontrée au niveau du canton qui était de 23 % en 1999.

La hausse du rythme de construction constatée entre 1999 et 2006 sur Landeronde s'est donc accompagnée d'une politique de développement des logements locatifs afin de mieux répondre aux besoins du marché.

La création de lotissements communaux a permis de maintenir une certaine diversité du parc de logement en faveur du locatif.

En 1999, la commune comptait 8 logements locatifs aidés, soit 1 % de la part des résidences principales (contre 4,8 % au niveau du canton de La Mothe Achard).

En dépit de ce faible taux, il est important de préciser que :

- la commune compte un certain nombre de logements conventionnés, permettant l'accès à l'aide au logement pour les locataires ;
- 5 logements aidés construits par Vendée Logement seront mis sur le marché pour 2008 (dans le cadre d'un lotissement de 47 lots), l'objectif fixé à atteindre sur la commune de Landeronde étant de 15 logements en 2010.

Globalement, une part de près de 10 % des opérations de construction est consacrée au développement du parc locatif aidé.

**L'hétérogénéité du parc de logements sera à maintenir et à favoriser** puisque à moyen/long terme une faible part en logement locatif pourrait devenir un handicap dans la mesure où ce mode de logement permet d'assurer un renouvellement continu de la population.

Il a d'ailleurs été clairement observé sur la commune l'efficacité du parcours résidentiel : la population nouvelle, généralement plus jeune, n'ayant pas les moyens financiers ou la situation professionnelle leur permettant d'accéder directement à la propriété occupée, dans un premier temps, un logement locatif puis se tourne, par la suite, vers l'accession en restant sur la commune (le paragraphe 3.3 à suivre en témoigne avec une part de pétitionnaires de permis de construire originaires de la commune en forte hausse depuis 2002).

Aujourd'hui, cette jeune population permet de maintenir l'équilibre démographique et d'assurer une optimisation de l'utilisation des équipements publics, scolaires en particulier.

Cependant, dans un souci d'équilibre intergénérationnel et de maintien de sa population « vieillissante », la commune pourra encourager le développement d'un parc de logements adapté aux personnes âgées (construction de plein pied, maison médicalisée...).

*La Loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V) n° 91.662 du 13 juillet 1991 fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain et en particulier le principe de diversité permettant de faire coexister dans chaque commune différents types d'habitat (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires, logements libres) et d'activités. Par ailleurs, la loi S.R.U et notamment son article 55<sup>7</sup> va dans le même sens en matière de politique de l'habitat. Il s'agit d'améliorer la diversité du parc social et d'accroître l'offre en matière de loyers accessibles aux familles les moins aisées en contraignant des communes à développer leur parc social.*

### **3.2. L'ancienneté du parc**

La considération de l'ancienneté du parc révèle la dynamique de la construction et permet de soulever l'intérêt de la préservation du bâti ancien afin que celui-ci garde son attrait et soit régulièrement entretenu.

**Ayant connu un développement urbain rapide et continu depuis les années 80, la commune possède un parc majoritairement récent.**

En 2006, la part des résidences principales :

- achevées avant 1949 est de 18,2 % ;
- achevées après 1999 est de 20,5 %.

En effet, la venue d'une nouvelle population sur le territoire communal, qui s'est accéléré depuis 1999, a généré une recrudescence de la construction de logements neufs depuis 1999.

<sup>7</sup> devenu les articles L. 302-5 à L. 309-2 du code de la construction et de l'habitation.

### 3.3. Le rythme de la construction dans le secteur et sur Landeronde

Le rythme de construction permet de comprendre les phénomènes d'évolution démographique d'un territoire et sa relative attractivité.

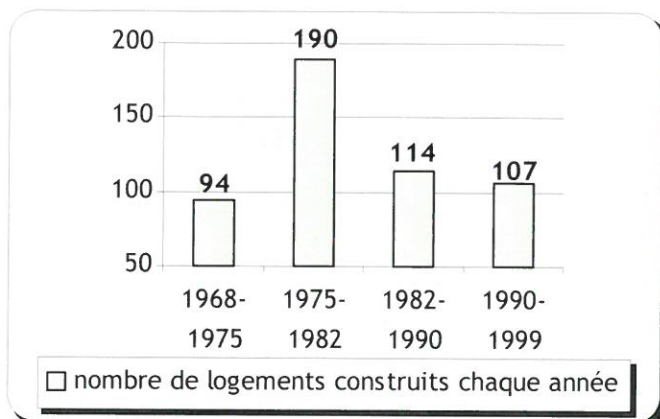
Cette attractivité est souvent liée aux aspects économiques (emplois, services, commerces) et aux équipements (infrastructures, services à la population) de l'environnement immédiat (échelle cantonale).

Le rythme de construction est également soumis aux phénomènes de pression foncière et immobilière connus par le territoire.

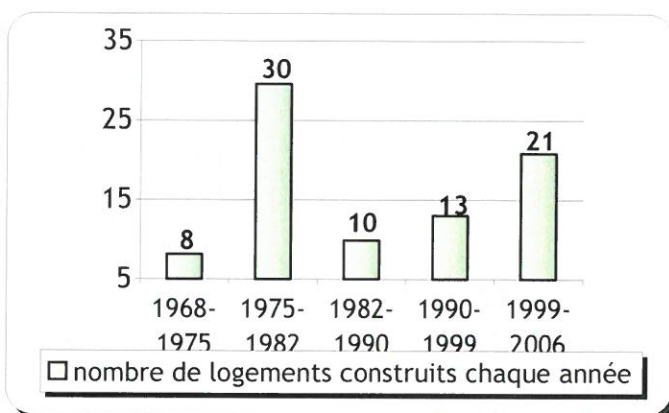
Globalement, le nombre de logements construits, tout comme la population, a tendance à augmenter à l'échelle du canton et de la commune.

Les deux graphiques suivants représentent la moyenne annuelle du nombre de constructions.

**Dynamique de la construction**  
*sur le canton de La Mothe Achard sur la période 1968-1999*      *sur la commune de Landeronde sur la période 1968-2006*



Source : INSEE, RGP 1999



Source : INSEE, RGP 1999 et SITADELCom, 2007

Le rythme de construction présente de forte fluctuation :

- une hausse sur la période 1975-1982 ;
- une décrue amorcée dès les années 80.

Sur la canton, la construction a poursuivi son ralentissement jusqu'en 1999, mais de façon modérée, comme l'indique les données INSEE disponibles (RGP de 1999).

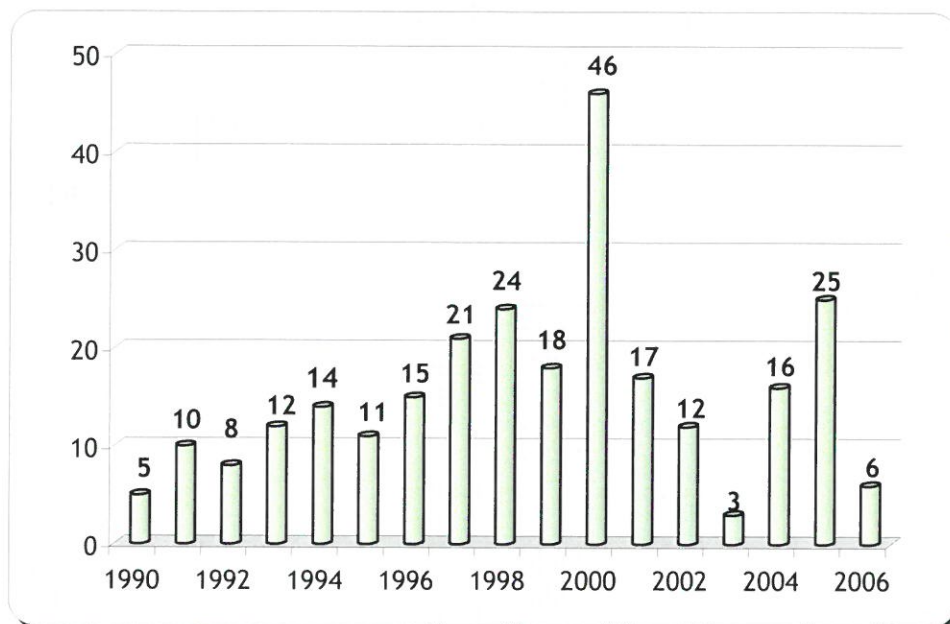
Considérant l'évolution de la démographie mise en évidence sur le territoire, on peut justement avancer qu'une nouvelle hausse de la dynamique est aujourd'hui en marche.

Sur la commune, le dynamisme de la construction a été relancé dès les années 90 pour se poursuivre aujourd'hui.

Ainsi, la moyenne du nombre de permis de construire déposés annuellement est passée de 13 permis sur la période 1990-1999 à 21 sur la période 1999-2006.

Le graphique de la page suivante représente l'évolution annuelle du nombre de permis de construire déposés, mettant en évidence les fluctuations du nombre de constructions annuelles depuis 1990 et la corrélation avec la réalisation des opérations de lotissements.

### Evolution du nombre de permis de construire à usage d'habitation accordés entre 1990 et 2006 sur Landeronde



Source : Mairie de Landeronde, fichiers des PC, 2007 - SITADELCom, 2007

Pas moins de 12 procédures de lotissements ont été réalisées sur la commune depuis 1986, comptant de nombreux Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

En ce sens, la commune mène une politique de logements particulièrement dynamique avec le lancement de nombreuses opérations de lotissements : 10 lotissements réalisés à ce jour, comptabilisant 183 lots.

#### Permis de lotir accordés sur la commune de Landeronde

Année de création	Lotissement	Nombre de lots
1986	Le Clos des Chênes (lotissement communal)	14
1991	PAE Le Moulin	16
1993	PAE Les Pervenches	23
1997	PAE Le Coteau des Charmes	22
1998	PAE L'Idavière 1	17
1999	PAE L'Idavière 2	14
2000	PAE L'Idavière 3	13
2000	PAE Les Bruyères	39
2003	Les Massiquets	11
2002	La Naulière	6
2004	La Source	5
2005	La Fontaine (lotissement communal)	21
Début 2009	Le Domaine de la Davière	47

Source : Mairie de Landeronde, fichiers des PC, 2007

Globalement, la vente de chacun de ces lotissements s'est réalisée rapidement, comptant en moyenne 2 ans entre la vente du premier et du dernier lot.

Un autre projet de 47 lots a été réalisé en 2009.

L'analyse de l'**origine géographique des pétitionnaires de permis de construire** sur la commune de Landeronde depuis 2000 révèle une attractivité principalement départementale puisque 97,7 % des demandeurs sont originaires du département de la Vendée, dont :

- 8,9 % issues du canton de La Mothe Achard ;
- 40,3 % issues de la commune de Landeronde.

Ainsi, près de 50 % des demandeurs proviennent de l'extérieur du canton.

On peut noter qu'en 2000, la majorité des pétitionnaires étaient issus du département (concernant 76 % des demandes) alors que depuis 2002, l'origine des pétitionnaires est principalement communale, s'inscrivant dans le processus du parc résidentiel.

Aujourd'hui, le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur Landeronde ne permet plus de maîtriser la pression foncière qui s'accroît.

La révision du document d'urbanisme et l'élaboration d'un PLU offrent l'opportunité de planifier et d'organiser un développement cohérent, dans le temps et l'espace, du territoire au regard des nouveaux objectifs que s'est fixés la commune.

**L'examen de la localisation des permis de construire** délivrés depuis 2000 permet de mieux cerner l'urbanisation de la commune qui s'est réalisée selon :

- une tendance majeure de renforcement du bourg avec un développement majoritairement sous forme d'opération d'ensemble.
- des réalisations plus ponctuelles et sous forme de permis isolés ont été menées sur les villages de La Davière, La Ville, La Garatière, La Paterre et Le Moulin Guérin.
- quelques écarts ont également fait l'objet de quelques autorisations : Bourgcholet, La Bochetière et La Garnaudière.

**La politique communale menée soutient la délibération prise par la commune et est garante de l'esprit de la loi SRU qui préconise « le renforcement des bourgs » avant l'urbanisation des écarts.**

## 4. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS actuel

### La méthodologie de calcul

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle a été menée sur le territoire communal en septembre 2007 en prenant pour base le zonage du POS modifié et approuvé en juillet 2004.

La méthodologie suivante a été appliquée :

- En zone urbaine (UA et UB) et en zone naturelle urbanisée (NB), recensement de toutes les parcelles non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager.
- En zone naturelle à urbaniser (NA), prise en compte d'un lot par parcelle libre et application d'un ratio moyen de 10 lots par hectare pour les grandes unités foncières (soit des parcelles de 850 m<sup>2</sup>).
- Les éventuelles zones naturelles destinées à un autre usage que l'accueil des futurs habitants n'entrent pas en ligne de compte. Il s'agit notamment des zones 1NAec, réservées aux équipements communaux, ainsi que des zones 1NAI vouées à l'accueil d'activités touristiques, sportives et de loisirs (à moyen terme), zones naturelles agricoles NC et ND, zone naturelle protégée.
- Application aux résultats d'un **coefficient pondérateur** traduisant les effets de rétention foncière au titre d'autres occupations du sol (agricole, sylvicole, jardins...) ou de stratégies patrimoniales et de contraintes de certains secteurs (caractère hydromorphe, enclavement, zone de bruit, périmètre archéologique...).

Ce coefficient minérateur en zone urbaine est estimé à 0,5, soit une parcelle sur deux disponible à la vente dans le tissu urbain.

Le résultat obtenu après application de ce coefficient d'abattement permet de distinguer la **capacité d'accueil brute** de la **capacité d'accueil nette**.

Il est à noter **que ce calcul reste à titre indicatif** puisqu'il est basé sur un développement urbain sous forme pavillonnaire et ne prenant donc pas en compte les possibilités d'une urbanisation sous forme de logements intermédiaires, semi-collectifs...

Il apparaît donc nécessaire ici de préciser que, dans un souci de développement durable, ces formes urbaines, plus denses et donc moins consommatrices d'espace, restent à privilégier.

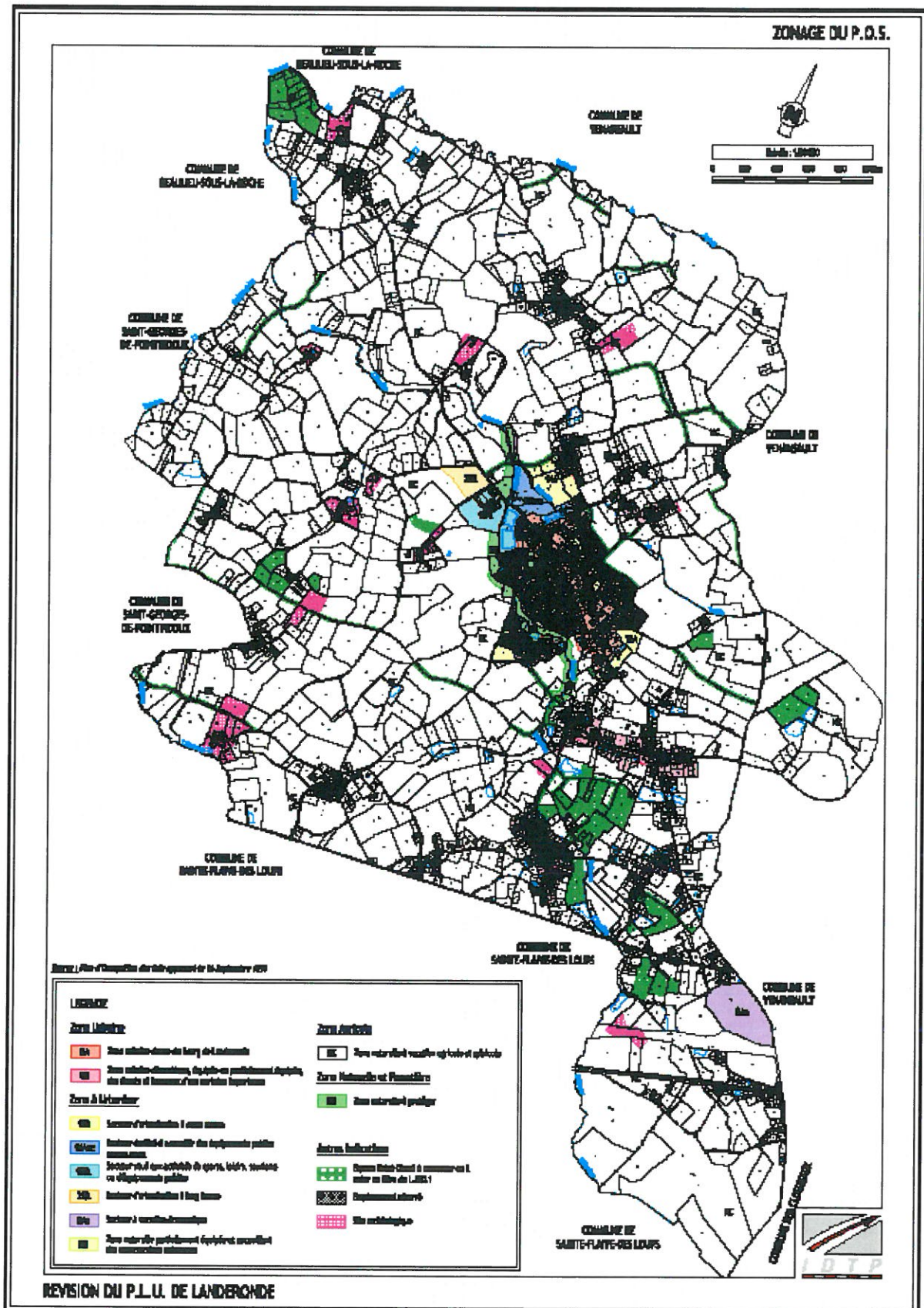
### Résultats par secteurs

Localisation		Nombre de lots (capacité brute)	Nombre de lots (capacité nette)
Zone U	UA	2	1
	UB La Paterre	8	4
	UB La Naulière	5	2
	UB La Davière	1	1
Zone NA	Le Moulin	4	2
	L'Idavière	2	1
	Les Massiquets	1	1
	NA route de La Davière	7	3
	1NA entrée Sud Bourg	Rétention foncière maximale	
<b>TOTAL</b>		<b>30</b>	<b>15</b>

### Conclusion sur la capacité d'accueil

Au total, la commune de Landeronde a une capacité d'accueil résiduelle très faible, de près de 15 logements (considérant la rétention foncière), dont la grande majorité concentrée au niveau du bourg.

Carte du POS



## 5. L'agriculture

Le Pays Yon et Vie a mis en place un observatoire agricole. *Les données suivantes sont issues de cet observatoire agricole qui avait fait un travail d'actualisation tous les ans, le dernier date de 2009..*

Les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune exploitent 950 ha.

### 5.1. Les exploitations agricoles sur la commune

#### ▪ Nombre et taille des exploitations agricoles

Les données agricoles de 2007 fournies par l'Observatoire agricole du Pays ont pu être mises à jour en 2008 : recensent **16 exploitations** sur la commune (dont une sans exploitant à l'heure actuelle) et **23 exploitants**.

#### *Taille moyenne des exploitations en 2007*

	Exploitations			Superficie Agricole Utilisée moyenne <sup>8</sup> (ha)		
	1988	2000	2006	1988	2000	2006
Toutes exploitations	46	26	<b>16</b>	30	43	<b>59,0</b>
Exploitations de 60 ha et plus	5	6	<b>6</b>	81	97	<b>99,7</b>

*Source : DDAF, RGA 2000 - Observatoire agricole Pays Yon et Vie, 2006*

**En 2007, la SAU moyenne par exploitation implantée sur Landeronde est de 62,3 ha par exclusion de l'exploitation du GAEC Le Poitou dont le siège est à Saint-Georges de Pointindoux. Cette moyenne est proche de la moyenne vendéenne qui est de 64 ha (en 2005).**

Parmi les 16 exploitations présentes sur la commune en 2007 :

- 3 structures sont de grosses exploitations avec une superficie supérieure à 100 ha, exerçant leur activité sur 43,9 % de la SAU de la commune ;
- 7 exploitations avec une superficie comprise entre 50 et 99 ha ;
- 5 structures comptant une superficie inférieure à 50 ha ;
- 1 exploitation sans surface et dont le siège est sur une autre commune.

Les exploitations sont de taille moyenne sur la commune puisque 44 % des exploitations ont une superficie comprise entre 40 et 70 ha.

<sup>8</sup> Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

## ▪ Les productions agricoles

Le système agricole de la commune se caractérise donc par une agriculture qui associe cultures (blé, maïs, oléagineux) et élevage avec notamment :

- 14 exploitations avec élevage :
  - o 6 en production Vaches Allaitantes ;
  - o 1 élevage porcin hors-sol, accompagné d'un élevage de taurillons ;
  - o 3 en production lait avec taurillons complétées de culture de blé et maïs grain pour deux d'entre elles ;
  - o 1 en production de chèvres.
  - o 1 élevage de canards à chair hors-sol ;
  - o 1 élevage de visons.
  - o 1 élevage de volailles sur le commune de Venansault à la Garnaudière
- 1 exploitation de cultures de vente (actuellement sans activité) ;
- 1 maraîcher.

**Plusieurs exploitations pratiquant de l'élevage sont soumises à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.** Celles-ci sont situées à La Pommeraie, Bourgcholet, La Maison Neuve, La Grande Métairie, La Noue, Le Coteau, La Marollière et « La Visonnière du Bois ».

**Un certain nombre d'exploitations pratiquant de l'élevage sont soumises au RSD avec l'application d'un périmètre de protection de 50 m,** dont notamment l'élevage de chèvres sur Les Petites Chauvières, les élevages de taurillons à La Foucaudière et L'Aumondière ou bien encore l'élevage de visons situé à « la Visonnière du Bois ».

Ainsi, selon le régime auquel sont soumises les exploitations, l'application d'un périmètre de protection de 50 m pour les exploitations soumises au RSD, ou de 100 m pour les Installations Classées au titre de la Protection pour l'Environnement, a été assurée dans le PLU (cf. pièce annexe n° 6.6 du PLU).

De ce fait, les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silo, salle de traite, laiterie, maternité... mais pas stockage de foin et de paille) doivent être implantés, par rapport aux tiers, à plus de 50 ou 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

Cette distance s'applique en réciprocité à des tiers qui souhaiteraient implanter leur construction à usage d'habitation à moins de 50 ou 100 mètres selon le cas.

### ▪ Les structures sociétaires

Sur la commune, 29,4 % des exploitations sont sous forme sociétaire (3 exploitations en GAEC, 1 en EARL et 1 en SCEA). Cette part reste inférieure à la moyenne vendéenne enregistrée pour l'année 2005 (de 38 %).

### ▪ La pérennité des exploitations

Le tableau ci-dessous présente la répartition des agriculteurs de la commune de Landeronde selon des classes d'âge définies.

#### *Age des exploitants par tranche d'âge comparaison entre la commune de Landeronde et le département de la Vendée*

	Nombre d'exploitants en 2007
Moins de 35 ans	2
35 à 49 ans	13
50 à 54 ans	3
55 ans et plus	5
Total	23

*Source : Observatoire agricole Pays Yon et Vie, 2006 - Chambre d'Agriculture, octobre 2005*

Il s'avère donc que l'avenir des exploitations agricoles est assuré pour les dix ans à venir, tant que les chefs d'exploitations actuels continueront leur activité. Cependant à l'heure actuelle, une exploitation ayant cessé son activité en 2006 reste sans reprenneur.

La diversification des exploitations agricoles (gîte rural, chambre d'hôtes...) constitue une éventualité pouvant être attractive pour les agriculteurs.

▪ **Tableau récapitulatif des structures agricoles existantes sur la commune**

Exploitation	SAU (ha)	Productions	Régime de protection des élevages
Les Petites Chauvières	35	Lait de chèvre	Règlement Sanitaire Départemental
La Garatière	50	Culture de vente uniquement	
La Paterre Actuellement sans activité	10	Légumes	
La Pommeraie GAEC Monte à peine Installations agricoles à Sainte-Flaive	150	Lait 100 taurillons HS porcs naisseurs engraisseurs et truies (100 têtes)	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Bourgcholet EARL Maindron Frères	50	60 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
Bourgcholet	60	50 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
La Maison Neuve	1	1200 m <sup>2</sup> hors sol canards de chair	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
La Grande Métairie	117	Lait 180 taurillons cultures blé et maïs grain	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
La Noue	50	60 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
La Noue	50	50 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
La Foucaudière GAEC La Boege	150	Lait 50 taurillons culture céréalière	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
Visonnière du bois Siège d'exploitation à Olonne sur mer	1	Visons	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
La Marollière	56	60 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
L'Aumondière	40	Lait 15 taurillons	Règlement Sanitaire Départemental
GAEC Le Poitou / Siège à St-Georges de Pointindoux			
La Vacherie SCEA Mon Plaisir Installations agricoles à Beaulieu	65	60 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
La Giboulière		30 vaches allaitantes	Règlement Sanitaire Départemental
Le Moulin Guérin		animaux	Règlement Sanitaire Départemental
La Garnaudière		Vaches allaitantes Volailles	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Source : Observatoire agricole Pays Yon et Vie, 2009 et réunion en commune avec les agriculteurs en février 2008

## 5.2. Une activité à garantir dans le PLU

Les sièges d'exploitation sont dispersés sur l'ensemble du territoire communal de Landeronde :

- certains élevages restent concentrés au sein d'écarts à vocation agricole tels que Les Petites Chauvières, La Maison Neuve ou bien encore La Marollière ;
- d'autres sont installés au sein de villages à vocation mixte comme à La Noue, Bourgcholet, La Grande Métairie, La Vacherie, L'Aumondière ou La Faucaudière, générant des difficultés de fonctionnement et parfois des problèmes de cohabitation entre le monde agricole et le monde non agricole.

**De par cette situation, les exploitations agricoles implantées aux environs de zone d'habitat apparaissent contraintes dans leur développement. Ainsi, elles devront être prises en compte dans les perspectives de développement de la commune de Landeronde.**

*La prise en compte des enjeux agricoles se fonde sur la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole. Les principaux objectifs de cette loi visent :*

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission ;
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité et diversifiés ;
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités ;
- l'organisation d'une coexistence équilibrée, dans le monde rural, entre les agriculteurs et les autres actifs ruraux, dans le respect d'une concurrence loyale entre les différents secteurs économiques.

*La loi, à travers les articles L 111.2 et L 111.3 du Code Rural, favorise la mise en valeur durable des potentialités de l'espace agricole et forestier tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles. Pour ce faire, elle soumet toute construction à usage non agricole<sup>9</sup> aux mêmes conditions d'éloignement que celles imposées pour l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles, et protège ainsi les sièges d'exploitation.*

*Les règles de protection applicables aux bâtiments d'élevage, et réciproquement aux tiers en application de l'article L. 111-3 du Code Rural, relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (concernant les installations soumises à déclaration ou à autorisation). C'est le nombre d'animaux détenus qui définit le régime de protection.*

*Ainsi, sont fixées les implantations et distances d'éloignement des exploitations et bâtiments d'élevage par rapport aux habitations. Ces distances sont évidemment à respecter dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.*

**Dans le cadre du PLU, les périmètres sanitaires seront appliqués et les distances respectées.**

**L'activité agricole est garantie par un classement adéquat en zone « A » au sein de laquelle seuls les bâtiments et habitations nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés.**

Néanmoins, le PLU permet la restauration des bâtiments situés en zone A et rend possible le changement de destination de ceux-ci à condition qu'ils présentent un intérêt architectural et qu'ils soient identifiés et classés en secteur Ah sur les plans de zonage.

Le PLU autorise également la diversification des activités des exploitants agricoles afin de leur permettre de développer des activités agritouristiques (gîte, accueil à la ferme, etc.), mais à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole principale et permanente.

<sup>9</sup> « non agricole », c'est-à-dire habitation ou bâtiment à usage professionnel.

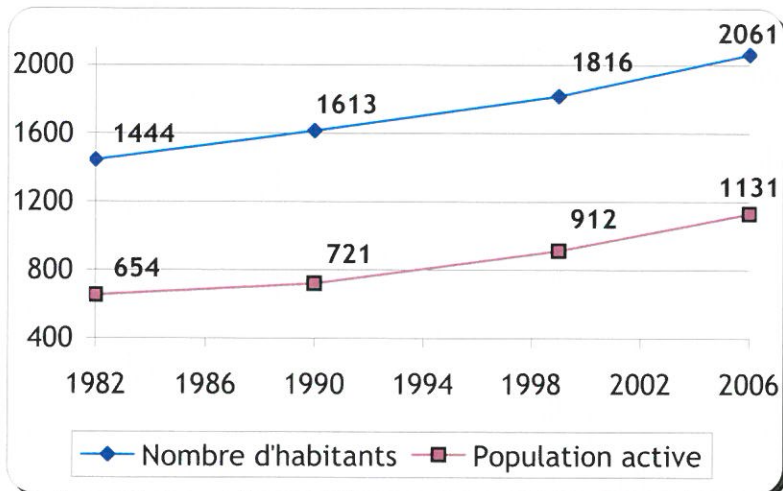
## 6. Tissu économique

Après avoir considéré l'activité agricole de la commune de Landeronde, ce chapitre propose une étude plus globale de l'activité économique du territoire, relativement à la population active et au tissu économique.

### 6.1. L'activité de la population

#### Comparaison de l'évolution de la population active par rapport à la population totale de Landeronde entre 1982 et 2006

Source : INSEE, R.G.P 1999



A l'enquête de recensement complémentaire de 2006, la population active était de 1131 personnes sur les 2061 habitants que compte la commune, dont 79 à la recherche d'un emploi (nombre n'ayant pas progressé entre 1999 et 2006).

En 2006, le taux de chômage est de 7 % sur la commune, contre 8,7 % en 1999, inférieur au taux de chômage affiché au niveau du canton (9 % en 1999) et du département de la Vendée

(9,7 %).

L'évolution du nombre total d'actifs par rapport à la population totale de la commune est régulière (graphique ci-dessus), confortée par un nombre de chômeurs constant depuis 1999.

**La population nouvelle de la commune est donc constituée de ménages actifs et ayant un emploi** (tranche d'âge de 25-59 ans la plus représentée comme le met en évidence le paragraphe 1.4 précédent).

Les salariés sont majoritaires. Ils concernaient 82,2 % des actifs ayant un emploi en 1999.

### 6.2. Les secteurs de l'activité économique

Landeronde présente un ensemble assez varié de petits acteurs économiques répartis au sein du bourg et des villages.

**Leur présence assure un nombre d'emplois restreint, permettant à 10,1 % des actifs de la population communale de travailler sur son lieu de résidence.**

#### ▪ Le commerce et les services

En dépit de la proximité du pôle urbain de La Roche-sur-Yon, la commune a conservé un tissu de commerces et de services de proximité attractif.

Les services et commerces proposés aux habitants de Landeronde sont nombreux et variés, permettant de subvenir aux besoins de première nécessité.

Un grand nombre de ces activités commerciales et de services est implanté dans le bourg, sur la traversée par la rue des Sauniers.

Le centre-bourg de Landeronde accueille des commerces (dont une boulangerie-épicerie, un café-tabac et une supérette Vival) et des services divers (point Poste, un salon de coiffure et deux coiffeuses proposant un service à domicile, dépannage plomberie-électricité, station service et garage automobile, équipement et maintenance informatique, édition-impression...).



*Le café et la supérette, installés le long de la rue des Sauniers, voie majeure de transit du bourg,*



*le salon de coiffure, en centre-bourg...*

*autant de lieux de rencontre et de convivialité, au cœur du bourg de Landeronde.*

La commune bénéficie également d'un très bon tissu de praticiens médicaux, comptant :

- un cabinet médical ;
- un dentiste ;
- des infirmières ;
- un masseur kinésithérapeute ;
- une diététicienne spécialisée dans la remise en forme et la nutrition sportive ;
- la société de taxi VSL spécialisée dans le transport des personnes malades.

L'absence de pharmacie constitue une « faille » dans son tissu bien développé et manque à la vie de la cité.

Il est intéressant de préciser l'implantation d'une discothèque au lieu-dit Les Loges. Ce site, qui bénéficie d'une bonne desserte depuis la RD 760, est particulièrement attractif.

#### ▪ L'artisanat et les entreprises

La commune accueille également un tissu diversifié d'artisans et d'entreprises.

Le domaine du bâtiment est bien représenté : carrelage, installation cuisine salle de bains, maçonnerie, menuiserie, peinture, décoration deux entreprises spécialisées dans l'électricité, trois entreprises de plomberie-chauffage...

Depuis près d'un an, plusieurs entreprises artisanales se sont créées sur la commune.

Souvent installées dans les résidences principales (en lotissement), les entrepreneurs souhaiteraient pouvoir disposer de locaux adaptés à leurs activités.

Cependant, la commune reste dans l'incapacité de répondre à ce type de demandes.

#### ▪ Le projet de développer une Zone Artisanale

Aujourd'hui, la commune dispose de foncier situé dans la partie Sud du territoire communal, à proximité de la RD 160 et au carrefour de La Grolle, directement desservie par la ligne SNCF.

Ce secteur de près de 10 ha fait l'objet d'un aménagement à vocation économique, en faveur de l'accueil de petites entreprises artisanales, dont la demande est croissante. Les travaux sont en cours.

Ce futur site économique se révèle intéressant, considérant la situation actuelle des autres zones économiques développées à l'échelle intercommunale. Les zones d'activités comme La Mothe Achard ou La Landette s'avère effectivement arrivées à saturation.

## ▪ Le tourisme

La commune de Landeronde dispose de quelques structures touristiques, comptant :

- la base de loisirs « Les Renards » accompagnée d'aires de pique-nique aménagées dans la vallée de l'Idavière, bénéficie d'un cadre vert et ombragé (cf. photo ci-contre).
- une offre en hébergement avec un gîte rural classé gîte de France et un gîte Clé Vacances.
- un réseau de circuits de randonnée :
  - le GR de Pays entre Yon et Vie qui est un circuit de 94 km traversant La Roche et Palluau en transitant par Landeronde.
  - le sentier de randonnée au nom d'essence végétale « les Merisiers » sillonnant l'ensemble de la commune.



Le PLU devra s'attacher à conserver et développer cette activité touristique de qualité.

### 6.3. Les déplacements domicile-travail

En 1999, parmi les 833 actifs landeronnais ayant un emploi, 718 travaillent à l'extérieur de la commune, représentant une part de 86,2 %, et dont 3,82 % sur un autre département que la Vendée.

Cette situation met en évidence le caractère rural de la commune et génère des mouvements pendulaires liés aux trajets quotidiens domicile-travail.

Cette distinction entre lieu de résidence et localité de travail permet, entre autre, d'expliquer l'important niveau d'équipement automobile des habitants de la commune, d'autant plus qu'à l'heure actuelle les structures de transport en commun sont peu développées (ligne SNCF avec une fréquence qui reste peu attractive). Seulement trois personnes en bénéficient pour se rendre sur leur lieu de travail.

La proportion des actifs ayant un emploi utilisant une voiture particulière pour se rendre sur le lieu de travail est de 87,4 %.

Située à proximité du bassin d'emploi majeur de La Roche-sur-Yon et bénéficiant d'une bonne desserte routière assurant la liaison avec ce pôle d'attractivité, le territoire de Landeronde tend à devenir une « commune dortoir » générant, proportionnellement à la taille de la commune, d'importants flux pendulaires (migrations journalières).

## 7. Equipements publics et vie associative

### 7.1. Equipements scolaires

En terme d'équipements scolaires, la commune dispose d'une école privée (rue André Astoul) et d'une école publique (rue des Saulniers) assurant la maternelle puis la scolarisation des enfants de la petite section au CM2.

La commune dispose d'une cantine préparant quotidiennement 200 repas.

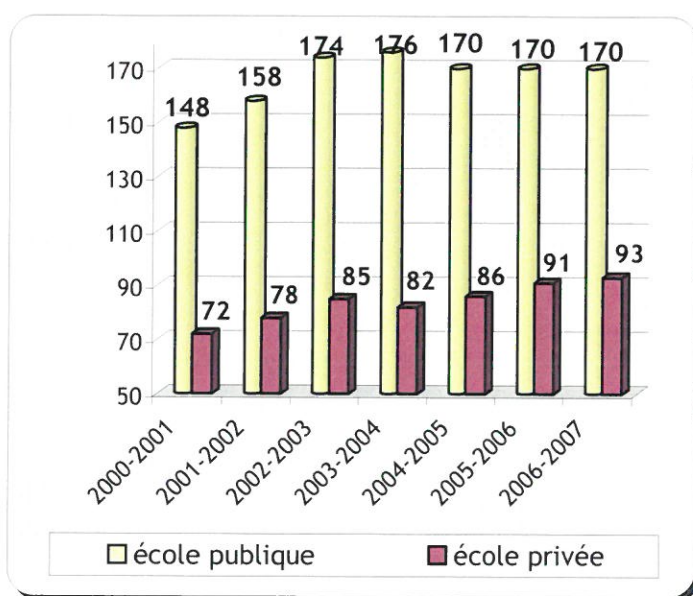
Le fonctionnement des garderies scolaires est organisé par les associations des parents d'élèves (CPE, APEL).



L'école publique s'ouvrant sur la place du calvaire.

#### Evolution des effectifs scolaires à Landeronde entre 2000 et 2007

Source : Mairie de Landeronde, août 2007



Le graphique ci-contre présente une hausse des effectifs scolaires de Landeronde depuis 2000, tant au sein de l'école publique que de l'école privée. Cette augmentation a pu être absorbée grâce à l'ouverture de classes supplémentaires au sein des locaux existants.

Entre 2004 et 2007, les 170 élèves de l'école publique sont scolarisés au sein de 7 classes.

Cet afflux d'élèves est corollaire à la croissance de la population de Landeronde (entre 1999 et 2006, apports de 245 habitants, soit près de 90 ménages, pour 54 enfants supplémentaires scolarisés sur la commune).

Un constat majeur : la scolarisation des tous petits est demandée de plus en plus tôt, posant des problèmes d'accueil.

Les équipements d'accueil de la petite enfance restent donc trop peu développés sur la commune.

Considérant la hausse des demandes pour les jeunes enfants, **des mesures s'avèrent indispensables. Il s'agira de répondre aux besoins de la population.**

L'équipement scolaire et l'école de musique se sont installés autour d'une place offrant du stationnement, et le long de la traversée de la RD 50, rue Bonne Lande.



Considérant la localisation de l'école privée, en extrémité Sud du bourg, l'équipement se trouve éloigné du pôle sportif, générant des difficultés pour les déplacements piétons qui restent peu sécurisés.

## 7.2. Autres équipements

Depuis les années 70, parallèlement aux extensions urbaines et à la forte croissance démographique, la commune s'est dotée d'infrastructures dans le domaine des sports et des loisirs.

Ainsi, la commune dispose d'équipements de qualité au plan administratif, sportif, culturel et des loisirs, comptant notamment :

- un complexe sportif (une salle omnisports, une salle de tennis et un court extérieur, une salle de tennis de table, deux terrains de football et un circuit bicross) ;
- une bibliothèque dans le centre socioculturel ;
- des structures de loisirs associatifs (fêtes, musique, théâtre, sports...) accueillies au sein de la salle municipale André Astoul.

Dans le centre-bourg, la Mairie et l'église s'organisent à proximité d'une place de stationnement bordée d'un parc planté (photo ci-dessous).



La salle des fêtes André Astoul est accessible depuis la rue du même nom (cf. photo ci-contre).

Elle est attenante à un parking offrant un potentiel intéressant de stationnement, mais qui reste peu valorisé.

Ce parking pourrait être multi-services, desservant les équipements du centre-bourg.



La salle présente aujourd'hui une fonctionnalité moindre du fait de sa localisation « coincée » entre des constructions à usage d'habitation et l'école privée.

Source de bruit et de conflit d'usage (places en stationnement restreintes), une réflexion pourra être menée afin de délocaliser cet équipement et offrir à la commune une salle polyvalente à la mesure de ses attentes.



**A l'entrée Nord-Ouest du bourg**, depuis la RD 50, un pôle culturel a été développé au sein du parc de loisirs « Les Renards ».

Le site accueille les équipements sportifs ainsi qu'un centre socioculturel (bibliothèque), et ceci dans un cadre intéressant (proximité de la coulée verte de L'Idavière).

La commune ne présente que peu de services et de structures adaptées aux personnes âgées. De ce fait, elle souhaiterait développer un projet en faveur du maintien de cette population en développant notamment une Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées (MARPA).

### **7.3. Vie associative**

Les associations Landeronnaises participent largement à l'animation de la vie locale et à l'amélioration du cadre de vie.

On compte le Club du 3<sup>ème</sup> Age « Les Bienvenus », les associations des parents d'élèves (le CPE pour l'école publique et l'APEL et l'OGEC (pour l'école privée)), le Comité des fêtes et un certain nombre d'autres associations dont des associations sportives (Amicale Tennis de Table, Renards Basket Club, Tennis, Football USLSG, Tonic'Gym Landeronde, 100 % Danse...) ainsi que des associations culturelles et de loisirs divers.

Ces associations disposent des différents équipements communaux tels que la salle de spectacles André Astoul, l'école de musique ou encore les équipements sportifs.

## 8. Organisation urbaine du territoire

### 8.1. Fonctionnement et desserte du territoire

#### ▪ Un réseau de voies structurant

La commune est traversée par des routes départementales, voies majeures de circulation, qui structurent le territoire :

- **la RD 160** traverse la commune d'Est en Ouest, à près de 2 km au Sud du bourg.

Cet axe majeur de circulation permet de rejoindre La Roche-sur-Yon à l'Est et Les Sables d'Olonne au Sud-Ouest.

Il prend une importance régionale, voire nationale en période estivale car il s'agit de l'accès direct à la côte vendéenne et à ses stations estivales renommées.

Dans le cadre de la continuité de l'autoroute A 87 Angers-La Roche-sur-Yon, la mise à deux fois deux voies de la RN 160 en 1998 a permis de fluidifier le trafic toujours en hausse.

Cette voie très fréquentée est classée comme « voie expresse ». Elle est donc concernée par l'application de *la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et introduisant l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme visant à réguler le développement urbain le long des routes à grandes circulation.*

En ce sens, toute urbanisation le long de cette infrastructure, en dehors des espaces urbanisés, sera soumise au respect d'une marge de recul imposée par les articles L. 111-1-4, R. 111-4 et R. 111-5 du Code de l'Urbanisme, correspondant à **un recul de 100 m depuis l'axe de la voie de la RN 160.**

- **la RD 760** traverse la commune d'Est en Ouest, à près de 2 km au Sud du bourg.

Cette ancienne route nationale constitue aujourd'hui le principal axe de transit permettant de rejoindre Venansault et La Roche-sur-Yon à l'Est, La Mothe Achard à l'Ouest.

- **la RD 50** traverse le bourg et le relie à la commune de Beaulieu sous La Roche au Nord-Ouest et Les Clouzeaux et Aubigny au Sud-Est.

La RD 50 présente une intersection avec la RD 100, au niveau de l'église.

- **la RD 100** relie le Nord du bourg de Landeronde à la commune de Venansault à l'Est.

Un **réseau secondaire** de voie est bien développé, étoffant ce réseau principal.

Il est composé d'un tissu de petites voies communales à faible trafic et de faible largeur qui assure le maillage des villages et la desserte de l'ensemble des villages et habitats isolés.

### ▪ Les liaisons douces

Concernant les **modes doux**, c'est-à-dire cycles et piétons, le territoire communal présente de nombreux chemins de qualité.

Le circuit pédestre Les Merisiers offre un sentier de promenade agréable, partant du bourg et cheminant le long de l'Idavière. Il emprunte le GR de Pays Entre Vie et Yon.

Le développement urbain mené autour du bourg, à travers des opérations d'ensemble, a permis de créer de nouveaux quartiers à proximité du bourg ancien et des lieux de vie.

Ces opérations ont été l'occasion de mener une réflexion en amont afin de développer des liaisons douces intéressantes et exploitant les richesses des lieux (aménagement de cheminements le long de la vallée de l'Idavière, préservation de nombreux arbres de haute tige offrant une voûte végétale aux promeneurs).

**Ainsi, au sein du bourg, le tissu urbain développé offre de nombreuses ruelles, impasses et espaces traversants (pôle public) qui favorisent la perméabilité piétonne entre les différents îlots bâtis et vers les lieux de vie.**



*Des venelles de qualité invitant à la promenade.*

Les opérations de constructions futures devront être menées dans un même souci de perméabilité entre les différents quartiers, permettant la réalisation d'aménagements de qualité, en faveur des déplacements doux.

## ▪ Le stationnement

Pour les opérations récentes, les dernières constructions disposent d'un nombre de places adapté. La gestion du stationnement y a été pensée en amont des réalisations.

L'aménagement de places en centre-bourg permet d'offrir des poches de stationnement multi-usages : la place du calvaire dessert l'équipement scolaire et l'école de musique, tandis que la place de la mairie est utilisée par les usagers de l'église ou bien les clients du café.

Quant aux équipements sportifs, implantés en dehors du tissu bâti dense, les possibilités de stationnement sont suffisantes.

## ▪ Le transport collectif

Le territoire communal est desservi par la ligne SNCF n° 525 - Tours-Les Sables d'Olonne.

Un arrêt pour certaines lignes est encore assuré au niveau de la gare SNCF « La gare des Clouzeaux », petit hameau situé sur la RD 50 en limite communale avec Les Clouzeaux.

LA Roche-sur-Yon agglomération a créé un réseau de transports collectifs à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre, la desserte par les lignes régulières s'est étendue à 4 nouvelles communes ( Mouilleron Le Captif, Dompierre sur Yon, Venansault et Aubigny). Par ailleurs, un service de transport sur réservation nommé « Impulsyon » a été mis en place sur l'ensemble du territoire communautaire. Moins d'un an après sa création, la fréquentation sur la commune de Landeronde est significative ( 100 voyages par mois en moyenne ). La création en septembre 2011 d'une nouvelle ligne régulière entre Les Clouzeaux et la Roche-sur-Yon permettra d'améliorer la liaison entre Landeronde et la Roche-sur-Yon.

En ferroviaire, le centre de Landeronde est situé à 4 km de la halte ferroviaire des Clouzeaux. La Roche-sur Yon agglomération en lien avec le région souhaite améliorer cet axe et cette desserte entre La Roche-sur-Yon et les Sables d'Olonne.

Pour ce qui concerne le vélo, le schéma vélo adopté par la communauté de communes du Pays Yonnais par délibération du 11 février 2008 prévoit la création d'une liaison cyclable entre Landeronde et la Roche-sur-Yon via la « Garatière », la Jambuère », la Vezauzière et la RD 760.

*La loi sur l'air du 30 décembre 1996 fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile en ville par le développement de modes de déplacements alternatifs.*

## **8.2. Organisation du développement urbain et des activités sur le territoire**

La commune offre la particularité de n'avoir qu'une faible part de sa population agglomérée. L'habitat dispersé est structuré en de nombreux villages sur l'ensemble du territoire communal et le bourg se caractérise par un tissu très étalé et linéaire, que les axes de circulation ont étiré.

**La répartition de la population communale est donc très éparse.**

L'élaboration du POS en 1985 a permis de délimiter les zones en fonction de leur vocation, **stoppant ainsi le phénomène de mitage de l'espace** qui s'était auparavant fortement développé sur la commune.

**Le bourg de Landeronde** s'est installé à près de trois kilomètres de la RD 760, positionné globalement au centre du territoire communal et au carrefour de deux voies départementales, la RD 100 et la RD 50.

Le bourg ancien, initialement implanté autour de l'église et constituant un noyau ancien bien structuré, s'est ensuite progressivement étendu vers le Sud, le long des voies départementales.

En effet, la commune a connu une très forte pression foncière, la population ayant doublée en 15 ans. Jusque dans les années 80, cette expansion s'est faite tout azimuts, sous la forme d'une urbanisation linéaire, principalement le long de l'axe majeur de la RD 50, au détriment de l'attractivité du bourg.

Depuis, la commune mène une politique dynamique afin de renforcer le rôle polarisateur et central du bourg, à travers des opérations d'urbanisme réalisées en profondeur et sous forme de Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Ainsi, les extensions contemporaines se sont développées entre la RD 50 et la RD 100, traduisant la volonté de recentrer le bourg.

C'est ainsi que les villages de La Foucaudière, Villeneuve, La Treille, La Davière au Nord du bourg, ainsi que ceux de La Fauconnière, La Naulière, La Guilbaudière et La Garatière se sont peu à peu agglomérés au bourg, présentant aujourd'hui une « quasi-continuité » bâtie.

L'implantation bâtie s'est faite en cohérence avec le relief du territoire. Ainsi, le développement urbain du bourg s'est concentré vers le Sud et l'Est, limitant l'installation dans le talweg existant, au Nord-Ouest.

La vallée de L'Idavière a ainsi constitué un site intéressant pour le développement d'une zone de loisirs communale autour d'un premier plan d'eau conforté par le creusement d'un second. La mise en valeur du site offre aujourd'hui un lieu lucratif et ludique attractif, proche des lieux de vie du bourg (des zones d'habitat, des commerces et de services) et bien mis en réseau.

**L'omniprésence des exploitations agricoles (d'élevage)** explique la répartition très diffuse de l'habitat. De nombreuses **fermes isolées** se sont implantées de façon dispersée au sein du territoire communal (Bourgcholet, La Maison Neuve, La Grande Métairie, La Noue, Le Coteau, La Marollière, Salbœuf...).

### 8.3. Caractéristiques urbaines et architecturales du territoire

#### ▪ L'architecture traditionnelle

Le patrimoine architectural est surtout caractérisé par l'architecture du pays, avec des constructions traditionnelles réparties sur tout le territoire (bourg, hameaux et fermes isolées).

Les constructions sont de type R + 1 (parfois avec combles) et plus rarement de type R + 2 (maison bourgeoise).

*Maison vendéenne typique.*



Les traits dominants de l'architecture traditionnelle sont :

- Des volumes importants (bâtiments comportant généralement un étage), de forme simple, de teinte claire et souvent enduit ;
- De petits volumes bas et de petite largeur, se caractérisant par l'horizontalité des lignes, et parfois la ponctuation contrastée des encadrements de briques apparentes et les couleurs des menuiseries (généralement bleu ou vert), sous une toiture de tuiles rondes.

Les toitures sont recouvertes de tuiles rondes ou d'ardoises pour les maisons bourgeoises. La tonalité de la pierre locale, de couleur grise, ocre, orangé, confère une sobriété au bâti. L'usage d'un enduit uni, ocre ou souvent claire, soulignant d'un contraste affirmé les encadrements de briques apparentes et les menuiseries aux couleurs vives. Les menuiseries d'ouvertures (fenêtres, volets) sont en bois peint, soit blanc, soit de couleur aux teintes soutenues.



*Maison bourgeoise : grand volume et couverture de tuile.*



*Façade typique du bocage vendéen : horizontalité des lignes, ponctuation contrastée des encadrements de briques apparentes et du bleu des menuiseries.*

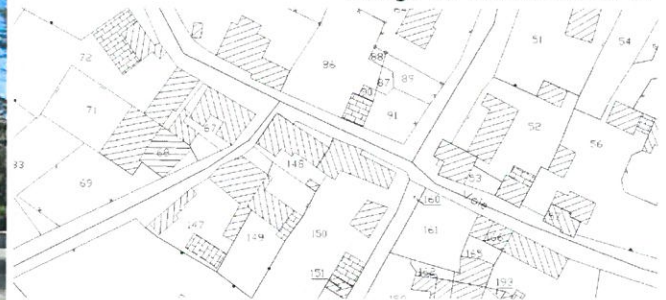
### ▪ L'implantation du bâti

Relativement à l'implantation du bâti, au niveau des noyaux bâtis anciens, le rapport à l'espace public se caractérisant par :

- Un découpage parcellaire irrégulier ;
- L'implantation en limite parcellaire du bâti qui souligne la rue.



*Extrait cadastral du noyau ancien du village de La Richardière.*

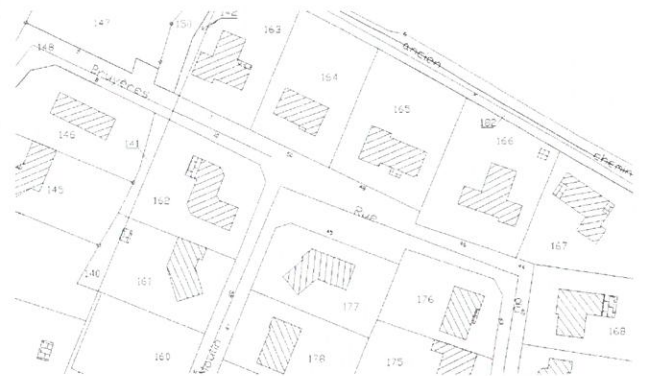


L'implantation du bâti est bien structurée. Le noyau ancien forme un ensemble cohérent ou parallèle aux courbes de niveau.

Au sein des extensions plus récentes, une tendance au « pré carré » est manifeste, se caractérisant par :

- Un découpage parcellaire très régulier ;
- L'implantation du bâti au centre du terrain.

*Extrait cadastral d'une zone d'extension urbaine du bourg de type pavillonnaire (lotissement « Le Moulin »).*



## ▪ L'organisation du bâti

**L'organisation bâtie** peut présenter un fort intérêt par la qualité des espaces communs créés entre les bâtiments et le rapport entretenu entre les « vides » (constituant les espaces publics), les « pleins » (le bâti) et le paysage environnant.

**Au sein des noyaux anciens** rencontrés sur la commune de Landeronde, cette organisation se caractérise principalement par **une organisation traversante**.

Les bâtiments s'organisent de part et d'autre d'une voie d'accès, s'ouvrant parfois sur des vues lointaines vers le paysage environnant.

**Les extensions récentes restent en rupture avec l'organisation bâtie et l'urbanisation traditionnelle.**

Depuis plusieurs années, **la commune privilégie une urbanisation en profondeur**, moins coûteuse en terme de réseaux et d'infrastructures mais aussi moins consommatrice d'espace agricole ou naturel.

A ce titre, l'urbanisation sous forme de lotissement et de PAE s'est développée.

En s'éloignant du pôle ancien de bourg, le bâti se « distend » avec des constructions plus récentes qui se sont développées sous la forme d'un tissu pavillonnaire organisé de part et d'autre des voies ou bien sous la forme de secteurs ayant fait l'objet d'opérations d'ensemble (lotissement, PAE).

Les extensions récentes (menées sous cette forme) marquent essentiellement la frange des secteurs Est et Sud du bourg ancien, en direction de la RD 160 et de La Roche-sur-Yon, se caractérisant par un bâti plus diffus implanté en recul par rapport à l'alignement.

On peut noter **l'effort porté par la commune au sein des différentes opérations réalisées**, proposant de nouveaux quartiers en liens avec l'environnement naturel (la vallée de l'Idavière) et les lieux de vie (de nombreux cheminements ont été développés).



Ainsi, la vallée de l'Idavière présente un cadre naturel bien préservé autour duquel les extensions urbaines se sont progressivement développées (bénéficiant d'un cadre remarquable), tout en maintenant le rôle de zone « tampon » du site (lors des pluies ou crues).

L'intégration des éléments végétaux en amont des projets d'aménagement a permis de maintenir la trame végétale existante et de développer des quartiers « verts » intéressants.

*Une ambiance...*



- **Les limites sur l'espace public**

De nombreuses propriétés n'ont pas fait l'objet d'un cloisonnement.

Les limites sur l'espace public existantes sont très variées : minérales, végétales ou mixtes (murs surmontés d'une haie végétale, clôture bois et haies).



Les haies végétales mixtes (apportent des nuances de ton et de feuillage) et les petits murets en pierre limitant les parcelles privées prolongent avec qualité les ambiances de la commune.

- **Tonalités et matériaux**

Les matériaux bruts et naturels sobres (bois, pierre, brique) assurent l'harmonie des tonalités (cf. photo ci-contre, rue des Saulniers).



**Au niveau de l'architecture, on peut constater un certain éclectisme allant de l'architecture traditionnelle à l'introduction d'éléments architecturaux plus contemporains (formes et matériaux), en passant par les formes architecturales banalisées.**



*Une composition architecturale contemporaine intéressante, impasse des Eglantines*

## ▪ La traversée du bourg

### Points faibles :

Du fait des extensions du bourg menées « au coup par coup » vers le Sud, sa traversée par la RD 50 confère un caractère dilué au tissu urbain :

- étirement des franges urbaines le long de la départementale ;
- sur certaines sections, l'implantation du bâti en recul par rapport à la voie qualifie peu l'espace et génère un profil routier (donnant un sentiment d'emprise de voie conséquente) ;
- seuil urbain peu marqué et difficulté de lisibilité en provenance de la RD 760.



### Points forts :

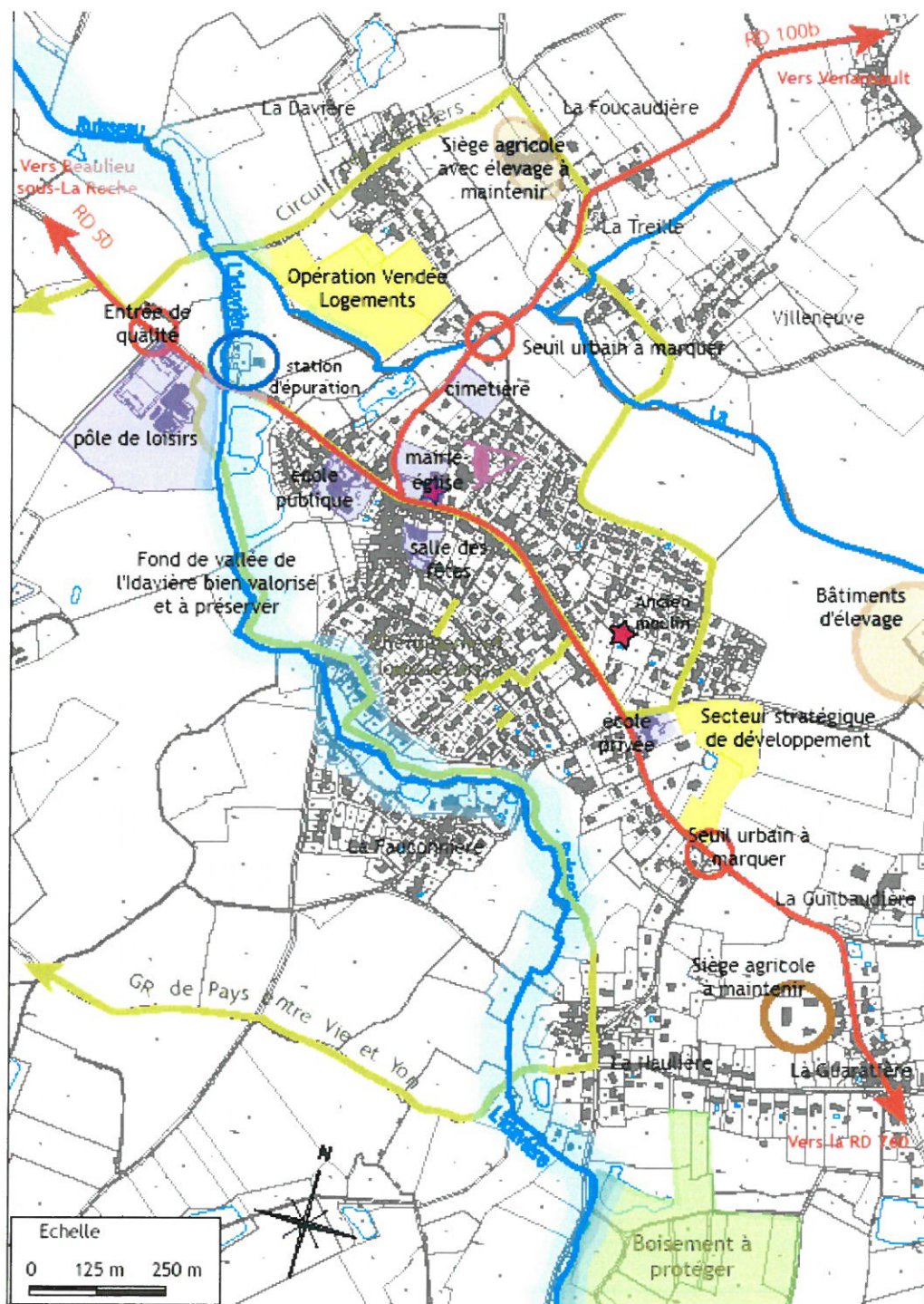
Cependant, le bourg de Landeronde présente des spécificités intéressantes :

- la topographie et la végétation (notamment la végétation d'accompagnement de la vallée de l'Idavière) met en scène les séquences urbaines ;
- le franchissement du ruisseau de l'Idavière marque l'entrée Nord ;
- des limites sur l'espace public assurent une continuité (haie végétale, muret doublé d'une haie) ;
- l'espace s'ouvre au niveau du carrefour avec la rue Nicollon, de la place de l'église et de l'espace d'agrément situé à proximité.



Carte du fonctionnement urbain commune

Organisation du bourg de Landeronde



Sources : Bd orthophoto, 2004 ; cadastre, 2006 ; relevés de terrain, octobre 2007

## Synthèse de la situation existante - Besoins et enjeux

Les atouts majeurs en faveur de l'attractivité avérée du territoire communal de Landeronde :

- Le dynamisme économique motivé par la Communauté de Communes du Pays Yonnais et la proximité de la Roche-sur-Yon (aire de chalandise et bassin d'emploi majeur situé à 15 minutes de Landeronde) ;
- L'attrait touristique de la côte vendéenne, la commune se plaçant à 26 minutes des Sables d'Olonne ;
- La desserte de qualité par la RD 760 spécifiant la commune d'une situation géographique intéressante ;
- La politique locale dynamique en matière d'habitat, en faveur du maintien des jeunes sur la commune et de l'accueil de jeunes ménages ;
- Un cadre de vie préservé et bien valorisé.

Autres atouts :

Une commune inscrite dans un cadre intercommunal dynamique et en mouvance : Communauté de Communes du Pays Yonnais, Pays Yon et Vie avec des politiques affirmées (SCOT, observatoire agricole...).

Des opérations d'urbanisme menées en faveur de la recomposition spatiale et du renforcement du bourg.

### 1. Evolution démographique

Synthèse :

A l'échelle communale	A l'échelle plus globale
Forte arrivée de population depuis les années 70, qui s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui : + 13,4 % entre 1999 et 2006.	Une dynamique à l'instar des communes du littoral vendéen.
Population particulièrement jeune : un indice de jeunesse de 2,2 en 2006.	Une des communes les plus jeunes du département de la Vendée.
Une taille des ménages en régression mais qui reste élevée : 2,7 personnes par foyer en 1999.	Une diminution de la taille des ménages moins marquée que sur le canton et l'ensemble du département.
<b>Une population caractérisée par un profil de population péri-urbaine</b>	

Enjeu majeur :

**Maintenir une population diverse et intergénérationnelle.**

Besoins :

- De nouveaux habitants, des besoins nouveaux sur le territoire à prévoir en terme de logements et de services rendus (accueil jeunesse, crèche) ;
- Répondre aux besoins d'une population spécifique (jeune et active) en terme d'activités (emplois) ;
- Favoriser le maintien des aînés sur la commune (projet de MARPA) ;
- Une attractivité résidentielle périurbaine à conforter par la préservation et l'offre d'un cadre de vie de qualité.

## 2. Habitat et marché de l'immobilier

### Synthèse :

A l'échelle communale	A l'échelle plus globale
Croissance du parc avec un nombre de logements construit limitant la décohabitation et assurant la croissance de la population : augmentation de 23 % du parc entre 1999 et 2006.	Un développement urbain plus rapide qu'à l'échelle du canton.
Très forte représentation de la résidence principale : 93 % du parc total.	Un territoire résidentiel présentant une offre en résidences secondaires faible (5% en 1999 contre 11 % à l'échelle cantonale).
Faible taux de vacance (de 5 %) qui est le minimum nécessaire à la fluidité du marché.	Un marché moins tendu au niveau du canton : taux de vacance cantonal de 11 % en 1999.
Une diversité du parc qui permet l'accueil et le maintien d'une population hétérogène (en faveur de la jeunesse).	Une offre locative moins développée qu'à l'échelle du canton (de 15,6 % en 1999 contre 23 % sur le canton).
Une forte présence du public dans les projets immobiliers (réalisation de nombreux lotissements communaux)	Une bonne maîtrise des prix de l'immobilier, gage d'une attractivité plus étendue sur le territoire (capte des populations provenant de l'extérieur du canton : représentant 50 % des pétitionnaires de permis de construire déposés depuis 2000).
<b>Une attractivité résidentielle majeure soutenue et accompagnée par une politique locale de l'habitat dynamique, efficace et maîtrisée</b>	

### Enjeu majeur :

**Maintenir et développer un parc de logements diversifié répondant aux besoins d'une population landeronnaise souhaitant rester sur la commune (logements adaptés pour les seniors, logements en accession pour les ménages locataires, logements locatifs pour les jeunes souhaitant décohabiter).**

### Besoins :

- Fluidifier le marché afin de maintenir cette attractivité communale ;
- Accompagner le développement de l'habitat avec la réalisation d'opérations mixtes (en programme, composition et forme urbaine) et tournées vers les populations plus âgées ;
- Assurer des réserves foncières « stratégiques » afin de répondre aux besoins futurs.

### 3. Agriculture

#### Synthèse :

A l'échelle communale	A l'échelle plus globale
Terre d'élevage comptant 16 exploitations agricoles : SAU moyenne par exploitant de 62,3 ha.	SAU moyenne par exploitant légèrement inférieure à la moyenne vendéenne de 64 ha.
Des exploitations soumises aux dispositions sanitaires (exploitations relevant du régime des installations classées ou du Règlement Sanitaire Départemental).	
Une population agricole jeune : 65 % des exploitants ont moins de 49 ans en 2007.	En conformité avec celle du département (comptant 69 % des exploitants ayant moins de 50 ans en 2005).
Un besoin de cohabitation dans ce secteur qui doit préserver l'agriculture tout en accueillant une nouvelle population	
<b>En dépit d'une fonction résidentielle croissante sur la commune, l'agriculture garde une place importante dans l'économie locale</b>	

#### Enjeu majeur :

**Maintenir et protéger les exploitations agricoles, activité économique dynamique et de laquelle dépend l'utilisation du sol sur la majeure partie du territoire ainsi que l'entretien des paysages et de l'espace rural.**

#### Besoins :

- Identifier les bâtiments agricoles afin d'y appliquer les principes de protection réglementaires ;
- Favoriser une cohabitation réussie entre agriculteurs et non agriculteurs ;
- Prendre en compte la valeur des terres agricoles (potentialité agronomique) dans la stratégie de développement urbain ;
- Des activités agricoles à valoriser par des possibilités de diversification des pratiques.

## 4. Développement économique

### Synthèse :

A l'échelle communale	A l'échelle plus globale
Landeronde accueille un bon tissu de services, de commerces, d'artisans et d'entreprises.  Le tissu paramédical est particulièrement bien développé. L'absence d'une pharmacie en constitue le « point noir ».	Une commune dépendante du bassin d'emplois de La Roche sur-Yon.
Une commune péri-urbaine offrant un nombre d'emplois très restreint correspondant à 10 % des actifs.	Un dynamisme accru à l'échelle de la Communauté de Communes.
Un potentiel économique à développer dans le cadre de l'intercommunalité.	Un manque en nouvelles zones d'activités économiques (les zones actuelles n'offrent plus que quelques disponibilités).
<b>Un territoire stratégique pour l'implantation d'une zone artisanale (dessertes, infrastructures...).</b>	

### Enjeu majeur :

**Garder les actifs sur la commune.**

### Besoins :

- Une attractivité résidentielle péri-urbaine à conforter par la mise en place d'une politique économique dynamique, gage d'emplois sur le territoire ;
- Amorcer un nouveau dynamisme économique (capter les énergies) sur la commune à travers un projet de zone artisanale.

## 5. Services à la population, équipements

### Synthèse :

- Un bon niveau d'équipement, comptant des structures de qualité ;
- Un besoin croissant en services d'accueil de la petite enfance, faisant défaut sur la commune ;
- Une carence en prestation destinées aux aînés (structures appropriées) ;
- Une salle des fêtes contrainte dans son environnement (problème d'accessibilité, de bruit et manque en stationnement).

### Enjeux majeurs :

**Maintenir les services de proximité et assurer un développement urbain qui ne générera pas un besoin croissant en équipements.**

### Besoins :

- Développer les services à la personne, spécifiques aux personnes âgées ;
- Mener une réflexion portant sur les possibilités de délocaliser la salle des fêtes ;
- Permettre le développement du bourg à travers la création de nouveaux quartiers en liaison avec le pôle central et en accroche sur les quartiers existants.

## 6. Organisation du territoire et aménagement de l'espace

### Synthèse :

- Un développement principalement mené sous forme d'opérations d'ensemble, en continuité du tissu bâti du bourg ;
- Des quartiers développés en forte relation avec la vallée de l'Idavière, dégagant de réels espaces de convivialité ;
- Un maillage des cheminements doux sécurisés et plantés intéressant ;
- Des places aménagées, offrant des poches de stationnement mais également des lieux de fréquentation (espace d'agrément de la mairie) ;
- Un seuil urbain marqué au Nord par le ruisseau de l'Idavière ;
- Une traversée de la RD 50 au profil routier et parfois peu lisible.

### Enjeu majeur :

**Les extensions urbaines devront composer avec les éléments identitaires de la commune et s'inscrire dans une logique de continuité du bourg (développement de liens entre le bourg existant et les extensions futures).**

### Besoins :

- Conforter en priorité le bourg rassemblant les équipements et les services (pôle fédérateur) ;

- Définir des secteurs de développement urbain en greffe urbaine mais également assurant une logique de recomposition (stopper le développement le long de la RD 50) ;
- Une entrée de bourg Sud à traiter, marquer le seuil urbain.

### **III. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement**

Au-delà d'une simple compréhension de l'évolution du territoire communal, il s'agit de hiérarchiser les enjeux environnementaux à la lumière de la notion de développement durable en essayant de sauvegarder les équilibres et le mode de fonctionnement des milieux naturels (les écosystèmes), tout en s'adaptant aux besoins de l'époque, mais sans compromettre l'avenir.

**Une classification des thèmes à aborder permet de mener une analyse rigoureuse sur le milieu, ses richesses, ses usages, ainsi que les risques et les pollutions et nuisances auxquels il est sujet.**

En effet, l'environnement physique détermine les caractéristiques de l'environnement biologique. L'ensemble forme l'environnement naturel qui détermine à son tour pour une large part, les activités humaines et constitue tantôt une ressource à gérer avec soin, tantôt une menace avec laquelle il faut composer.

## 1. L'environnement physique

Le territoire communal de Landeronde s'étend sur 1 796 hectares, en région de plateau du bocage vendéen.

L'examen des différentes caractéristiques physiques suivantes : nature des sols (géologie et pédologie) topographie, climatologie et hydrologie... permet de comprendre la mise en place des différents milieux.

Ce diagnostic tend à apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le cadre du futur document d'urbanisme.

### 1.1. Topographie

Le territoire de Landeronde présente un relief façonné par le réseau hydrographique.

La commune s'étend sur un plateau faiblement vallonné dont l'altitude varie selon une amplitude de 42 mètres : variant de 30 m en fond de vallée du Jaunay au Nord et 72 mètres en limite Sud du territoire.

La pente du plateau est d'orientation générales Nord-Ouest.

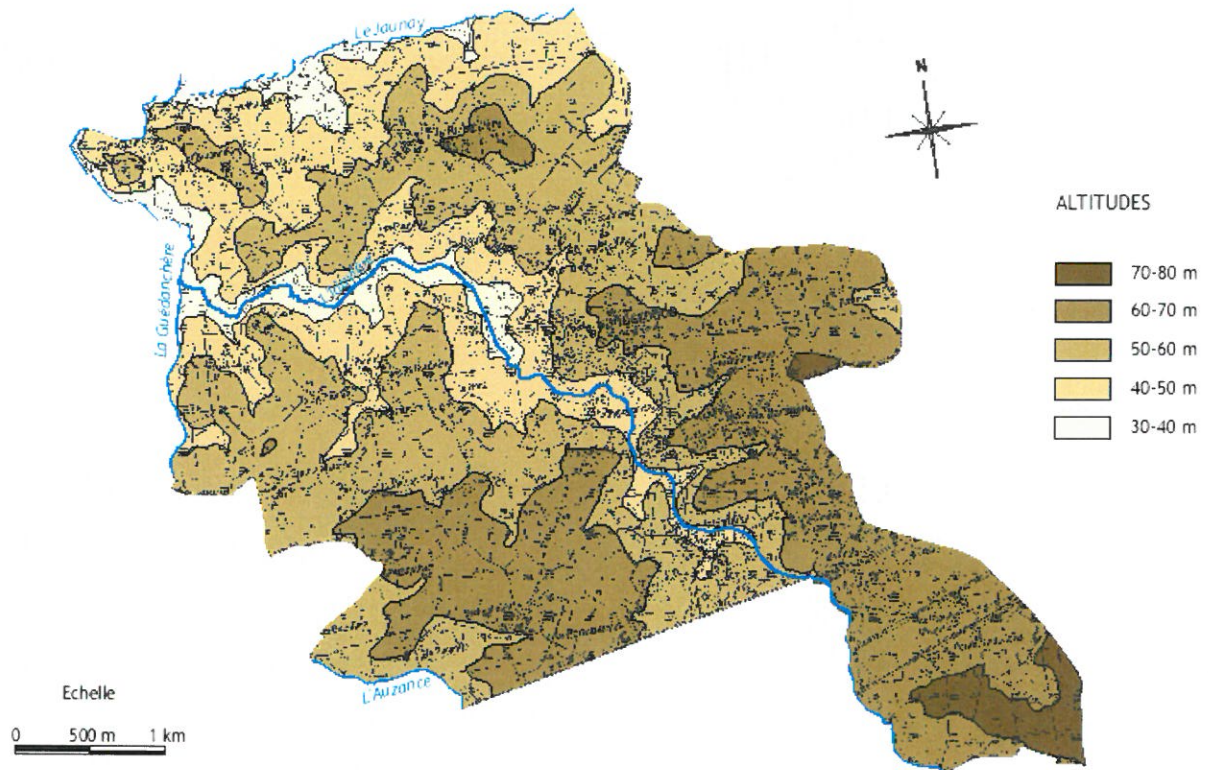
Le plateau est entaillé par deux vallées :

- la vallée du ruisseau Le Jaunay au Nord constitue une limite communale naturelle avec Venansault ;
- la vallée de L'Idavière traverse la partie Est de la commune. Peu marquée par le relief, elle offre un site intéressant aux portes du bourg de Landeronde.

Sur les points hauts, bien que le panorama soit limité, existaient des moulins dont subsistent ça et là des traces ou des ruines. Au Sud du bourg, l'un de ces moulins est encore bien préservé.

### Carte topo

### Relief de la commune de Landeronde



Source : Carte IGN n°1226 E, Le Poiré sur-Vie, Aizenay, au 1/25000<sup>ème</sup>, 2001

## 1.2. Sols et sous-sols

### ▪ Géologie

La description du contexte géologique de Landeronde s'appuie sur la carte géologique de La Roche-sur-Yon au 1/80 000<sup>ème</sup> publiée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

Le département de la Vendée est un territoire de transition entre le Massif Armoricaire et le Bassin Aquitain.

Située dans la partie Sud du Massif Armoricaire, dont l'origine remonte à plus d'un milliard d'années, La Vendée est installée sur des terrains métamorphiques (schistes) à l'Ouest et des roches anciennes granitiques du primaire à l'Est.

Le territoire communal de Landeronde est inscrit dans la partie armoricaire du département, constituée d'un socle de roches anciennes éruptives (type granite) et sédimentaires (type schistes).

De multiples transgressions marines se sont avancées sur cette plate-forme comme en témoignent les nombreux dépôts résiduels (alluvions modernes) qui tapissent le fond et les versants des petites vallées.

**La totalité du territoire repose sur des roches granitiques (granite à deux micas) du massif dit de La Roche-sur-Yon.**

Ces terrains anciens sont partiellement recouverts par des formations sédimentaires plus récentes :

- des limons éoliens sur des plateaux non calcaires, de textures argilo-sableuses ;
- des alluvions fluviales récentes dans les fonds de vallées issues en partie de limons éoliens décapés.

### ▪ Pédologie

Sur le plan pédologique, les sols rencontrés sur le territoire communal sont essentiellement des limons :

- limons humides et battants, sur les parties les plus hautes. Ce sont de très bons sols pour les cultures ;
- limons blancs très humides et battants (terres de landes) sur les plateaux schisteux et granitiques. Ce sont généralement des sols peu profonds et légèrement caillouteux mais mal drainés naturellement ;
- limons caillouteux sur les versants des petites vallées, sols très sensibles à l'érosion.

### 1.3. Climatologie

Du fait de sa situation en zone de transition entre le Massif Armoricain et le Bassin Aquitain au Sud, le département de La Vendée présente des perturbations atlantiques et des masses d'air chaud et humide, venues de Sud-Ouest, très atténuées.

La commune de Landeronde se caractérise par un climat de type océanique :

- Les pluies sont assez fréquentes : pluviométrie annuelle moyenne de 8550 mm (relevés de la station de La Mothe Achard) ;
- Les températures sont modérées aussi bien en période estivale qu'hivernale : températures moyennes minimales et maximales respectivement de 7 et 16,4°C.

Le fort ensoleillement de la côte vendéenne se fait encore sentir sur le canton puisque la durée moyenne d'insolation est de l'ordre de 300 heures en juillet et 100 heures en janvier.

Les vents d'Ouest sont nettement dominants, tel que le souligne le positionnement de haies dans le bocage, celles-ci servant de brise-vent pour les cultures, le bétail et les habitations.

### 1.4. Hydrographie

Le réseau hydrographique de Landeronde s'écoule vers l'Ouest.

Le territoire de Landeronde appartient à trois bassins versant et appuie ses frontières communales sur « l'eau » :

- Le bassin du Jaunay couvre la plus grande partie de la commune. Ses principaux cours d'eau en sont :
  - Le Jaunay qui s'écoule en limite communale au Nord ;
  - L'Idavière qui partage en deux la commune, selon un axe orienté Sud-Est / Nord-Ouest. Ce ruisseau constitue la limite communale Sud avec Sainte-Flaive des Loups.
- Le bassin de L'Auzance draine la partie Sud-Ouest de la commune avec le ruisseau de L'Auzance.  
Les villages de La Rochette et le Sud de Bourgcholet versent leurs eaux dans ce bassin.
- Le bassin de L'Yon ne concerne qu'une toute petite partie de l'Est de la commune, en frange, dans le secteur des Nouettes et de la Gare.

Il existe également un nombre important de mares situées en zone de prairie humide et creusées pour servir d'abreuvoir, ainsi que d'étangs (nombreux entre le bourg et la RD 160) davantage utilisés pour l'agrément que l'irrigation.

L'ensemble du réseau hydrographique coule dans les vallées ou vallons peu à moyennement marqués avec des pentes d'écoulement faibles à très faibles (0,2 % à 0,5 %).

Les débits d'étiage sont également faibles à très faibles, et fortement dépendants de la pluviométrie locale.

Les éventuels rejets vers ces cours d'eau devront obligatoirement respecter les objectifs de qualité définis par le SDAGE de l'agence Loire-Bretagne.

## 2. L'environnement biologique

*La conservation des espèces sauvages animales, des habitats naturels et le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sont assurés par un dispositif réglementaire et notamment : la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier).*

### 2.1. Les grandes entités naturelles

Le territoire de Landeronde présente des spécificités de l'ensemble paysager du bas bocage vendéen, que le relief, façonné par le réseau hydrographique « met en scène ».

**Le plateau agricole bocager semi-ouvert s'étire sur le plateau**, occupant les deux tiers de la surface communale.

Ce paysage de plateau est « entaillé » par deux talwegs où coulent le ruisseau du Jaunay et le ruisseau de L'Idavière.

Il est rythmé par un maillage de haies plus ou moins dense (chênes, frênes, noisetiers, sureaux, prunelliers, aubépines...) et bien préservé, ainsi qu'un certain nombre de boisements (chêne pédonculé), de mares et d'étangs, le tout participant à la richesse écologique faunistique et floristique de la commune.

**Les fonds de vallées humides** ont vu se développer une végétation luxuriante, offrant des milieux naturels très riches faunistiquement et floristiquement.

Les bords de la rivière Le Jaunay et du cours d'eau L'Idavière sont constitués, pour partie, de versants boisés ou de prairies inondables.

### 2.2. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

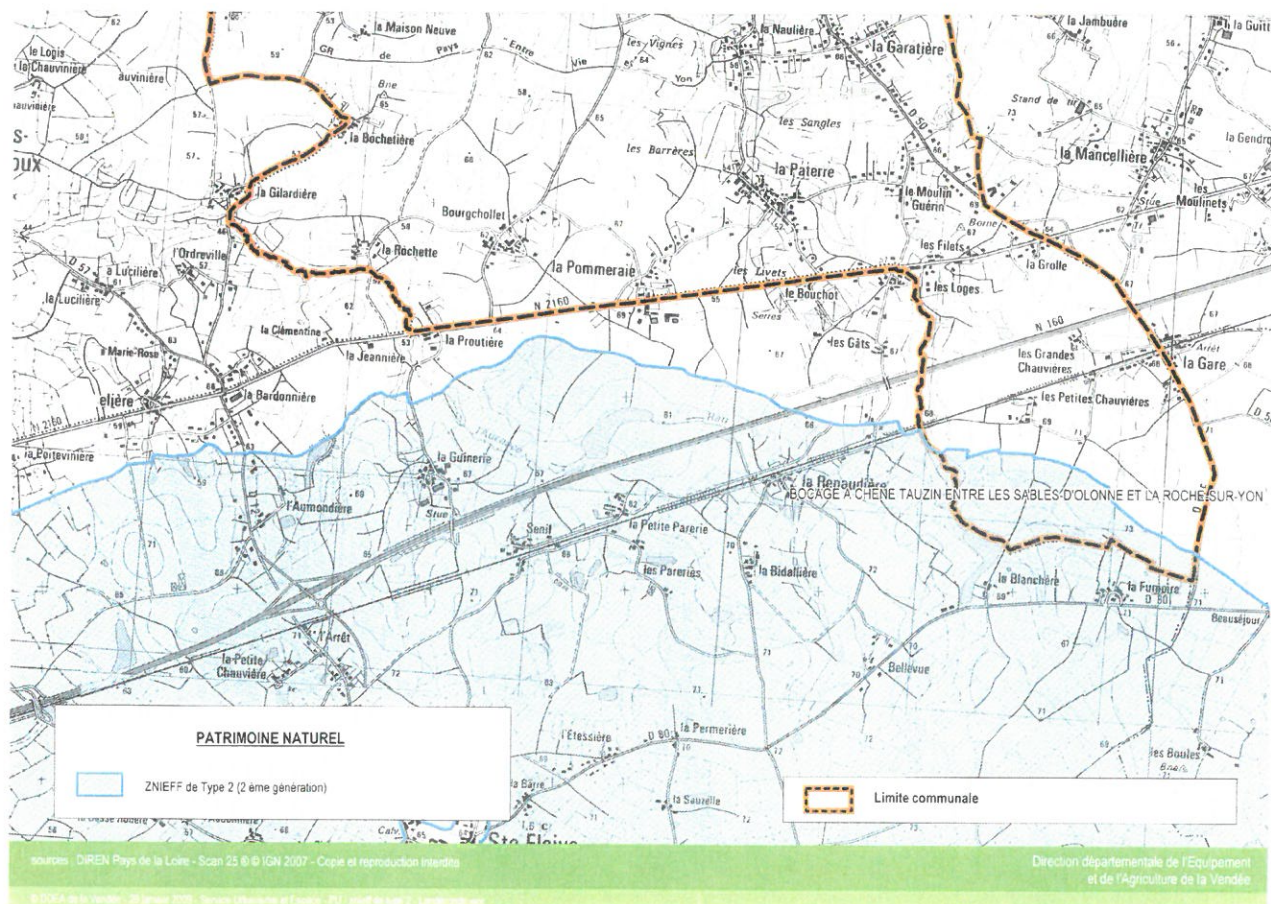
Une portion située à l'extrême Sud du territoire de la commune fait partie de la **ZNIEFF de type 2 « Bocage à chêne tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon »**, référencée n° 50090000.

Il s'agit là d'une identification scientifique d'un site particulièrement intéressant écologiquement, constituant des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel (impliquant les espèces animales et végétales ainsi que leurs milieux). Il s'agit, avant tout, d'un outil de connaissance. Il n'a donc, en lui-même, pas de valeur juridique directe.

En effet, cette zone naturelle remarquable qui s'étend au Sud du territoire communal de Landeronde constitue un vaste ensemble bocager intégrant différentes vallées et où la présence du Chêne tauzin est importante.

Cet ensemble bocager relativement préservé est intéressant par l'abondance des micro-habitats mésophiles de talus permettant le développement d'une flore des landes avec notamment la Bruyère ciliée, Potentilla montana et l'Asphodèle. La présence abondante du

chêne Tauzin et du Chêne vert confère à ce secteur un caractère littoral. Création de plans d'eau, infrastructure routière (La Roche, les Sables), l'intensification de l'agriculture (prairies temporaires) sont les principales menaces qui pèsent sur ce site. Intérêt ornithologique pour la halte migratoire des Courlis corlieu. Intérêt mammologique pour la présence de la Loutre d'Europe.



3.

## Les ressources naturelles et leur gestion

### 3.1. La gestion de l'eau

La commune de Landeronde s'inscrit dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers des actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

*La loi n2006-1772 du 30 décembre 2006 constitue le fondement de la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...). Cette loi*

*En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection 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.*

Par ailleurs, la destination générale des sols, la nature et la localisation des grands équipements seront en cohérence avec le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne** élaboré par le comité de bassin et approuvé le 17 Décembre 2009.

Ce Schéma définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Cet outil de planification a été défini par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

**Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau.**

Ce schéma assure l'équilibre des ressources en eau et de leurs différents usages, définissant sept objectifs vitaux :

- 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 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 territoire communal de Landeronde est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Vie et du Jaunay qui a été approuvé le 1<sup>er</sup> Mars 2011.

Le SAGE Auzance Vertone est en cours d'élaboration.

### ▪ La collecte des eaux pluviales

D'un point de vue général, Landeronde ne dispose pas d'aménagements particuliers concernant l'évacuation des eaux pluviales. Leur collecte se fait le plus souvent par épandage direct dans les terrains. La gestion des eaux pluviales de la commune est actuellement assurée par un réseau de fossés.

Dans le bourg, la commune dispose d'un dispositif classique de collecte des eaux pluviales composé de regards avaloirs et de canalisations en ciment.

Quelques bassins d'orages ont été aménagés et l'évacuation des eaux pluviales se fait vers le ruisseau de l'Idavière, affluent du Jaunay.

On peut toutefois rappeler qu'en secteur très urbanisé ou industriel, les eaux pluviales se chargent en éléments polluants (métaux lourds de type zinc, plomb et en hydrocarbures). La sensibilité du milieu récepteur peut amener la mise en place de dispositifs naturels d'épuration ou de décanteurs/débourbeurs afin de piéger les polluants absorbés. A l'occasion de nouvelles opérations de lotissement, la gestion de cet aspect technique pourrait s'orienter vers une réflexion en terme de solutions compensatoires de type noue dans le cadre de la partie collective de l'opération.

### ▪ La collecte et le traitement des eaux usées

*Dans le domaine spécifique à l'assainissement, l'article L. 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales fait obligation aux communes de délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones relevant de l'assainissement autonome, les zones où il faut limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des écoulements des eaux pluviales et enfin, les zones où des mesures doivent être prises pour la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement.*

Conformément aux orientations définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et le Code Général des Collectivités territoriales, la commune de Landeronde est dotée d'un zonage d'assainissement.

Un réseau d'assainissement collectif est développé sur la commune. Il dessert près de 60 % des habitations, collectant les effluents du bourg, La Treille, Villeneuve, La Foucaudière, La Davière, La Fauconnière, La Naulière et La Garatière, La Paterre et une partie du Moulin Guérin.

Les effluents sont acheminés vers une station d'épuration de type boues activées (déphosphatation, dénitrification...), implantée à l'entrée Ouest du bourg par la RD 50.

Mis en service en janvier 1994, ce système d'épuration a fait récemment l'objet d'une extension de sa capacité de traitement, passant de 720 EqH<sup>10</sup> à 1700 EqH.

L'accroissement de la capacité de la station d'épuration a pu être concrétisé, permettant d'absorber le développement urbain du bourg et le raccordement du village de La Paterre et d'une partie du Moulin Guérin, tout en conservant un ouvrage surdimensionné capable d'absorber les évolutions futures.

Une étude complémentaire d'assainissement pourra être réalisée en cohérence avec le présent PLU afin de prendre en compte les évolutions futures et de permettre la mise en place d'un système d'assainissement intégrant les nouveaux besoins (cf. pièce n° 6.3).

<sup>10</sup> Source : POS approuvé en 1999.

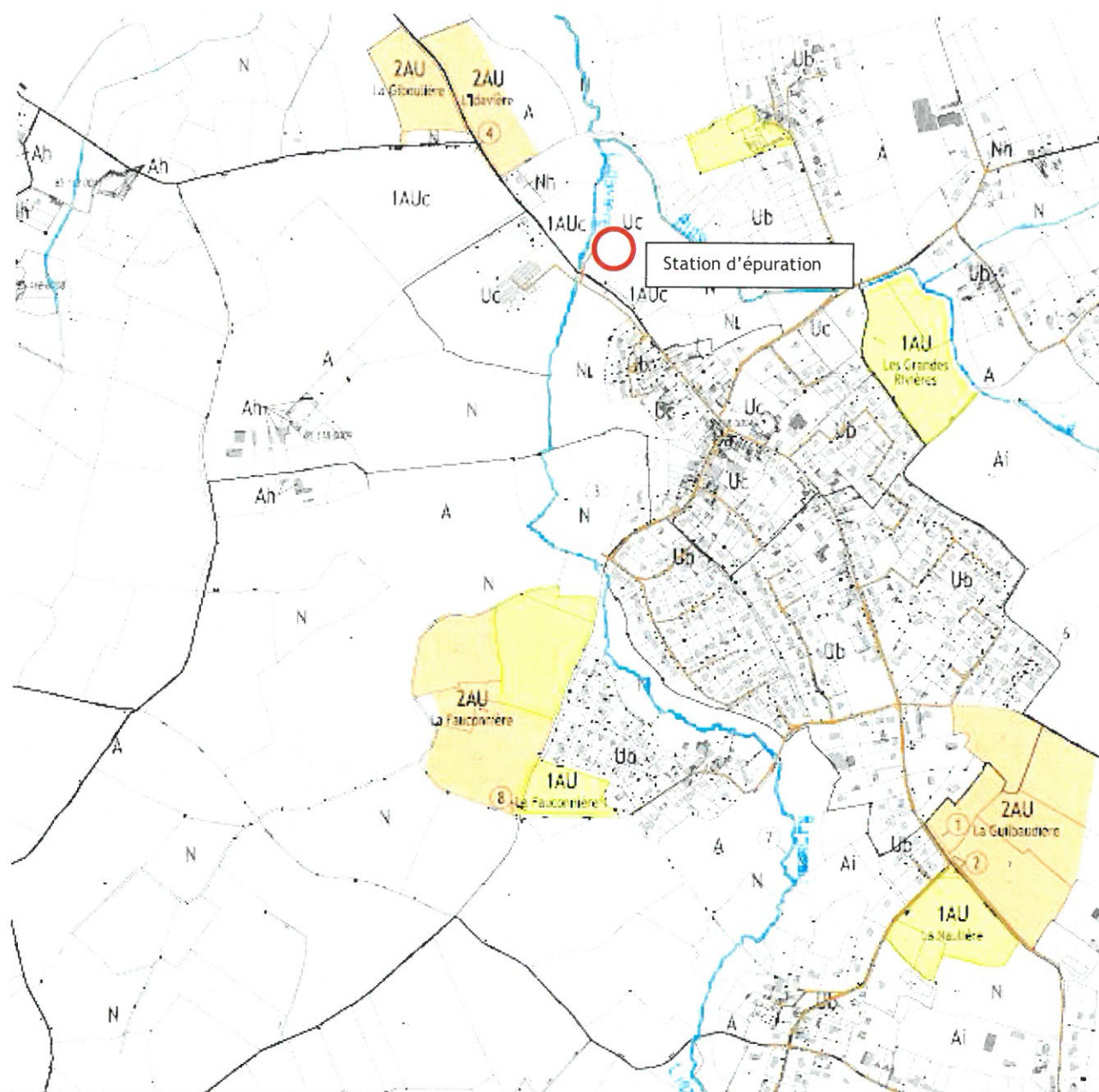
Un périmètre de protection sanitaire de 100 m, comptés à partir de la clôture des ouvrages d'épuration, a été établi. A l'intérieur de celui-ci, toute nouvelle construction à usage d'habitation ou destiné à recevoir du public, une activité artisanale ou industrielle est interdite (Arrêté préfectoral du 3 mai 1999). Ce périmètre est reporté sur les plans de zonage du projet de PLU.

Les autres villages de Landeronde relèvent de l'assainissement autonome, la taille des parcelles étant suffisamment importante et la nature des sols y étant favorable.

Un Service Public d'Assainissement Non Collectif a été mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes en janvier 2006. Il permet de définir un règlement d'assainissement collectif. Toute construction concernée par l'assainissement individuel fera l'objet d'un contrôle lors de la conception de l'installation, d'un contrôle de réalisation et, pour les constructions existantes, d'un contrôle de diagnostic.

Cette mesure permet de déceler les pollutions éventuelles dans les cours d'eau et les problèmes d'insalubrité publique.

Le réseau et les stations d'épuration sont exploités par le gestionnaire Véolia Eau.



— Réseau d'assainissement

Les secteurs de la Fauconnière sont raccordables au lotissement existant en Ub. De même pour la Giboulière et l'Idavière.

#### ▪ L'Adduction d'Eau Potable (AEP)

La commune de Landeronde a délégué la responsabilité du service public de production et de distribution d'eau potable à l'un des 22 Syndicats Intercommunaux d'AEP fédérés, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, par le Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée : Vendée Eau.

Le Syndicat Intercommunal a la responsabilité de la production de l'eau potable (propriétaire et gestionnaire des captages, des forages et des usines de traitement d'eau potable,

propriétaire des barrages et responsable de la protection de la ressource) tandis que Vendée Eau a la compétence de la distribution de l'eau potable aux abonnés.

La commune de Landeronde est alimentée en eau potable à 85 % depuis le barrage de Graon et à 15 % depuis celui de Marillet.

Les ressources en eau potable proviennent d'eau de surface. Des prospections en eau souterraine sont en cours d'étude.

L'organisme compétent est le SIAEP ( Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable) La Roche-sur-Yon et le gestionnaire Veolia Eau.

L'adduction de l'eau est assurée par des conduites principales. Des canalisations de distribution permettent la desserte des abonnés.

### **3.2. L'exploitation de minerais**

Le Schéma Départemental des Carrières (S.D.C) a été validé le 25 juin 2001.

Aucun gisement minéral exploitable n'a été identifié sur la commune de Landeronde.

Le SDC n'est pas directement opposable aux documents d'urbanisme. Cependant, le PLU prend en compte ses dispositions qui constituent une référence en matière d'exploitation de la ressource en matériaux.

*La loi du 4 janvier 1993 est relative aux carrières qui sont inscrites à la nomenclature des installations classées, selon le décret n°94-485 du 9 juin 1994.*

### **3.3. Les énergies renouvelables**

La commune de Landeronde souhaite permettre le développement des énergies renouvelables au sein de son territoire et, en ce sens, s'est engagée dans une démarche de développement durable.

Le PLU permettra la mise en œuvre de projets intégrant ces énergies.

Le Préfet de la Vendée a mis en place un pôle de compétence « énergie éolienne » dont l'une des missions a été de rédiger la « contribution aux réflexions sur un développement raisonné des éoliennes en Vendée », document validé le 22 octobre 2003.

Ce document est disponible sur le Système d'Information Territoriale (SIT) de la préfecture de Vendée.

Cette contribution est destinée à s'intégrer aux réflexions du schéma régional engagé depuis 2002 sur les Pays de la Loire à l'initiative conjointe du préfet de Région et du président du Conseil général. Elle liste les différentes contraintes que les développeurs de parcs éoliens sont tenus de prendre en considération lors de la phase d'étude de leur projet.

*La loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie marquant la volonté de concilier le développement nécessaire de la filière éolienne et la production de l'environnement, ainsi que l'information et la participation du public.  
La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 prévoit que les régions puissent mettre en place un schéma régional éolien à valeur indicative et d'information, mais sans valeur prescriptive ni d'autorisation des futurs projets.*

*La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, a créé les Zones de Développement Eolien (ZDE).*

Les Zones de Développement Eolien (ZDE) sont proposées à l'approbation du Préfet de la Vendée par les communes ou les communautés de communes qui souhaitent participer au développement éolien sur leur territoire. Les parcs éoliens situés dans ces ZDE ne seront plus soumis à un seuil de puissance de 12 mégawatts pour bénéficier de l'obligation d'achat par EDF à un prix préférentiel.

La commune de Landeronde n'a pas fait partie des territoires qui ont été répertoriés comme zones favorables à l'implantation d'éoliennes dans le cadre de la charte éolienne susmentionnée.

### **3.5 Les zones humides**

La commune est concernée par différents SAGE ( Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ) :

- Le SAGE de la Vie et du Jaunay approuvé le 1<sup>er</sup> Mars 2011 par le Préfet,
- Le SAGE Auzance, Vertone en cours d'élaboration,

Pour le premier, la commune a repris la cartographie des zones humides définies par le SAGE au moyen d'un inventaire scientifique. Ceci se traduit par un hachurage des zones humides répertoriées sur la Commune dans le but de leur protection. A cet effet le règlement interdit notamment, les exhaussements et affouillements des sols qui pourraient compromettre le caractère de la zone.

Pour le second la commune a repris la cartographie provisoire établie dans l'attente de l'approbation du document pour y édicter les mêmes règles.

Extrait du SAGE de la Vie et du Jaunay « Les zones humides jouent un rôle primordial à l'échelle du bassin : Elles assurent des fonctions d'interception des pollutions et contribuent à l'atteinte de l'objectif de bon état des masses d'eau fixée par la Directive Cadre sur l'Eau à l'horizon 2015 ; elles contribuent également au maintien de la biodiversité et favorisent la régulation des débits des cours d'eau ainsi que leurs caractéristiques morphologiques. Leur préservation et leur re-création constituent donc un enjeu majeur. » Extrait du SAGE Disposition n° 19.

Les zones humides ont été reportées sur le plan de zonage par un hachurage bleu. Ces zones humides sont issues de l'inventaire scientifique réalisé dans le cadre du Sage du bassin de la Vie et du Jaunay adopté par la commission locale de l'eau le 10 Janvier 2011 et approuvé par arrêté préfectoral le 1er Mars 2011.

Dans ces zones devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

## 4. Les pollutions, les risques et les nuisances

Les activités, installations ou équipements générateurs de pollutions, de nuisances ou de risques présents sur la commune ont été identifiés afin d'être, au mieux, pris en compte dans la définition de la stratégie de développement.

### 4.1. La gestion des déchets

L'élimination et la valorisation des déchets ménagers relèvent de la compétence de la **Communauté de Communes du Pays Yonnais**.

Elle concerne la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers.

*La loi sur les déchets du 13 juillet 1992 renforce la politique nationale en matière des déchets. Elle relance la dynamique de collecte et d'élimination des déchets et met l'accent sur leur traitement.*

*En outre, le décret du 13 juillet 1994 fait obligation aux producteurs de déchets d'emballages industriels de les trier et les remettre à des collecteurs déclarés en vue d'une valorisation.*

#### ▪ **Les ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères non valorisables est assurée en porte à porte grâce à des containers individuels. LA fréquence de collecte est hebdomadaire. Le jour de collecte est fixé dans un calendrier fourni par la Roche-sur-Yon Agglomération. Les ordures ménagères ainsi collectées sont acheminées vers un site de traitement approprié.

#### ▪ **Les déchets recyclables**

Depuis 1993, la collecte sélective a été mise en place sur le territoire. Trois points d'apport volontaire permettent de collecter le verre. L'un est implanté à La Paterre et les deux autres dans le bourg (à la salle polyvalente et à l'atelier technique).

La collecte sélective est réalisée de façon hebdomadaire selon calendrier fixé par la Roche-sur-Yon Agglomération. Les déchets acceptés dans les « sacs jaunes » sont détaillés dans le règlement de service de la Roche-Sur-Yon Agglomération.

### 4.2. Les risques majeurs

Le territoire de Landeronde est concerné par le risque naturel d'inondation, sans enjeu majeur.

Les risques naturels d'incendies de forêt et de glissements de terrains y sont absents au même titre que les risques majeurs technologiques.

La commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté le	J.O. du
<b>Inondations et coulées de boue</b>	03/12/1992	05/12/1992	23/06/1993	08/07/1993
<b>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<b>Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

*Source* : <http://www.prim.net>

Par arrêté préfectoral du 26 Avril 2011, le Préfet édicte l'obligation d'information des acquéreurs, locataires du risque sismique inhérent à la commune.

Risque zones inondables répertorié dans l'Atlas des Zones Inondables de l'Auzance : il concerne un petit secteur situé au Sud du hameau de « La Rochette », ce secteur est classé en N évitant tout risque avec l'habitat ou les exploitations.

Ainsi, le projet de PLU prend en compte ces risques et s'attache à ne pas aggraver le niveau actuel de risques, à travers la mise en place de dispositions réglementaires spécifiques (maîtrise de l'urbanisation, zone de protection de type N).

A ce jour, aucune Servitude d'Utilité Publique ne grève le territoire communal de Landeronde en ce qui concerne les Plans de Prévention des Risques (PPR) Naturels ou Technologiques.

*La loi sur les risques majeurs du 22 juillet 1987 qui constitue le fondement de la politique de prévention des risques majeurs.  
Le PLU s'attache à déterminer les conditions permettant de prévenir ou de prendre en compte l'existence de risques naturels et des risques technologiques en édictant un certain nombre de règles spécifiques (prescriptions, interdictions, zonage spécifiques) qui se traduisent au niveau du plan de zonage et du règlement.*

### **4.3. Les installations classées**

La Direction Départementale des Services Vétérinaires a recensé plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Le PLU s'attache à définir des secteurs spécifiques destinés aux activités et des secteurs voués à l'habitat, en faveur d'une compatibilité entre industrie, activité agricole et habitat.

### **4.4. La protection de la ressource en eau contre les pollutions de nitrates**

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, tous les exploitants agricoles doivent se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2004/DDAF/126 du 10 mai 2004 relatif au 3<sup>ème</sup> programme d'actions à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, en particulier :

- prévoir et noter les épandages de déjections et d'engrais ;
- maintenir enherbées les berges des cours d'eau.

#### **4.5. La défense incendie**

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur.

Sur la commune de Landeronde, le réseau défense incendie est adapté aux besoins actuels. Les permis de lotir ne pourront être accordés que si le système de défense incendie répond à la réglementation.

Landeronde dépend du centre de secours implanté sur la commune de La Mothe Achard.

La protection incendie sur la commune doit être établie conformément à la note préfectorale n°91.307 en date du 19 novembre 1991 issue des deux circulaires interministérielles du 10 décembre 1951 et du février 1957. Cette note figure en annexes (pièce annexe n°6.3 du présent projet de PLU).

#### **4.6. Le bruit**

Le Sud du territoire communal de Landeronde est traversé par la RD 160, infrastructure de transport terrestre classée bruyante.

Il adviendra de respecter une marge de recul de 50 m depuis le bord de la chaussée la plus proche de la voie pour toutes extensions d'urbanisation le long de la RD 160, route classée voie expresse.

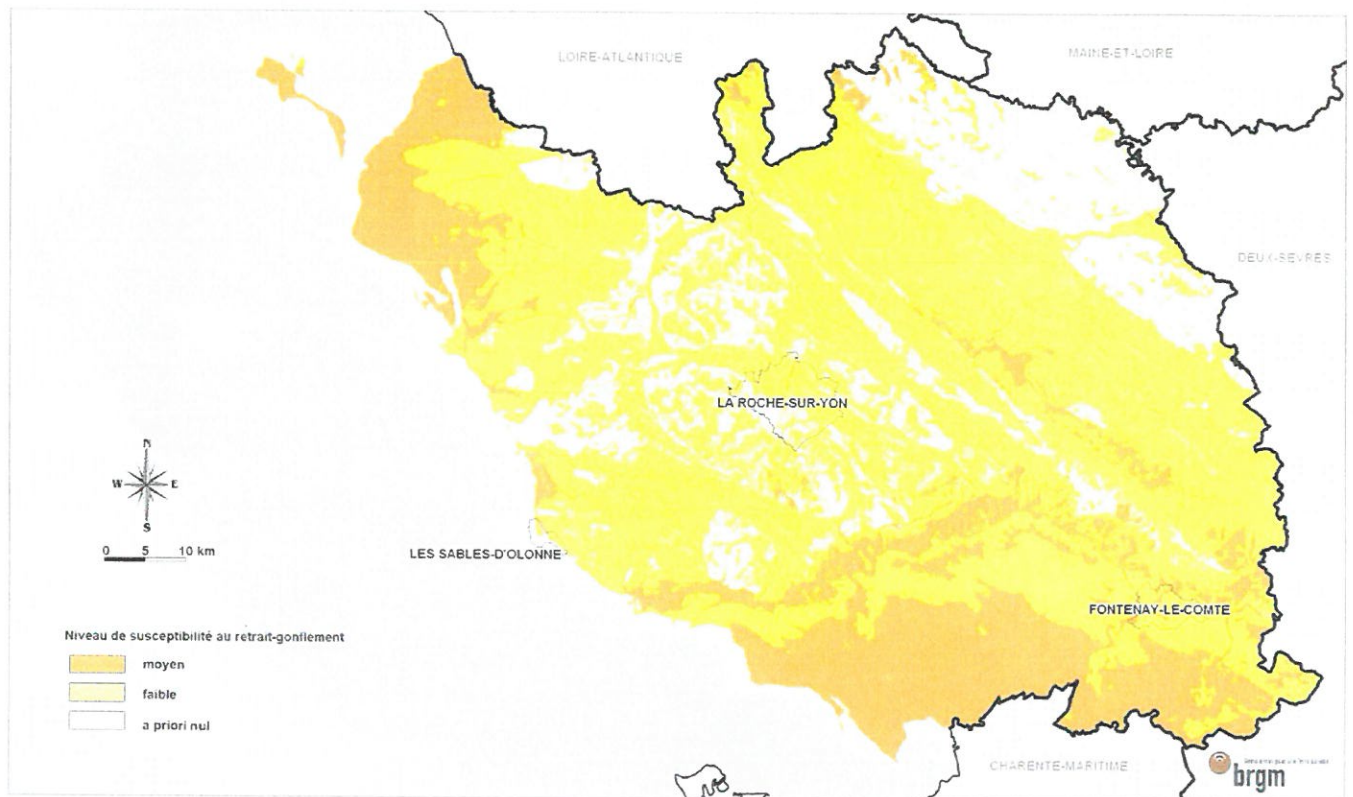
En effet, une étude Loi Barnier a été réalisée au titre de l'article L.111.1.4 lors de la révision simplifiée du POS, en août 2009. Elle a permis de mettre en place des dispositions adaptées à la zone concernée et une marge de recul passant à 50 m au lieu de 100 m.

*La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 prévoit le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories selon lesquelles est défini un fuseau de nuisance sonore.*

#### **4.7. Le risque gonflement et retrait des argiles**

Le territoire de la commune de Landeronde est répertorié dans les risques de l'aléa retrait gonflement des argiles par le BRGM à un niveau nul à faible selon les secteurs.

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Vendée



- Carte de susceptibilité au retrait-gonflement dans le département de Vendée

#### 4.8. Le risque sismique :

Le territoire de la Vendée comporte un risque sismique modéré, les constructeurs devront prendre en compte la réglementation afférente à ce risque.

## 5. Le patrimoine naturel et culturel

Ce thème est abordé après la présentation des composantes naturelles et humaines de l'environnement, puisqu'il les reflète et les résume, d'une certaine manière.

En effet, les composantes naturelles (géologiques, morphologiques, topographiques et végétales) ainsi que les pratiques et actions anthropiques (boisements, agriculture, urbanisation...) ont façonné des paysages riches et variés : bocage, étangs, villages...

**Les paysages sont des entités relatives et dynamiques, où nature et société, regard et environnement sont en constante interaction.**

L'étude paysagère de la commune s'est basée sur une analyse fine du terrain, les relevés et les photographies prises sur le site.

### 5.1. Les grandes lignes identitaires du paysage de Landeronde

La commune de Landeronde est située au sein d'une région bocagère au relief relativement plan, formé de croupes arrondies et peu boisées.

La RD 50, tracée sur la ligne de crêtes, constitue une dorsale entre Les Clouzeaux et Beaulieu-sous-La Roche. Cette route départementale décline progressivement vers le Nord, passant de 71 m au Sud-Est à 47 m au Nord-Ouest et constitue la traversée majeure du bourg.

L'emprunt de cet axe permet la découverte de la majorité des spécificités du territoire : un paysage marqué par les talwegs du Jaunay et de l'Idavière, des prairies au parcellaire découpé par la trame bocagère des haies buissonnantes et arbustives, un certain nombre de mares, d'étangs et de boisements constituant autant de milieux naturels variés propices à la biodiversité, ainsi que ses nombreux villages et hameaux dispersés.

**La sensibilité de la commune de Landeronde réside dans son cadre paysager remarquablement verdoyant, préservé à la fois par un réseau de haies bocagères de qualité omniprésent et de vertes vallées.**

### 5.2. La structure paysagère de Landeronde

**Le paysage de Landeronde est rythmé par la présence de l'eau et des vallées, définissant deux entités paysagères majeures :**

- Le plateau agricole ;
- Les fonds de vallées.

### ▪ Le plateau agricole

Le plateau agricole s'étire sur la majorité du territoire communal, déclinant progressivement vers le Nord (vallée du Jaunay) et la vallée humide de l'Idavière.

Ce paysage est légèrement vallonné avec un relief peu affirmé sur lequel s'est développée une végétation bocagère à base de chênes pédonculés de grande hauteur.

Le maillage relativement serré de haies multi-strates (alliant des arbres de haut jet et des arbustes buissonnants), denses et continues, limite le champ visuel. On parle de paysage « semi-fermé » à « fermé ».



Ce plateau agricole a vu se développer bon nombre de villages (La Richardière, La Pommeraie, La Garatière...) et les secteurs urbains les plus importants de la commune (la majorité du bourg et de ses extensions), profitant d'une situation ensoleillée (implantation sur le versant Sud).

Dans ce cadre verdoyant, l'urbanisation diffuse est le plus souvent masquée par les limites végétales, assurant une intégration paysagère de qualité et un impact visuel modéré.

Chacun des points bâtis de ce plateau s'est développé à proximité d'un (ou plusieurs) point(s) d'eau (étang et nombreux puits).

L'agriculture traditionnelle de bocage est essentiellement tournée sur l'élevage bovin. Le territoire communal peut être divisé en deux grands secteurs où, selon la dynamique agricole en place, le paysage a plus ou moins évolué :

- A l'Ouest d'une ligne reliant le village de La Richardière à La Pommeraie se trouvent les terres de bonnes qualité et présentant les meilleures potentialités agricoles. Dans ce secteur, les exploitations sont relativement grandes et bien groupées. Une grande partie des terres est drainée et irriguée.



- A l'Est, le secteur se révèle être plus « mité », entraînant une augmentation des friches.  
Ceci a été généré par des terres de moins bonne qualité, un morcellement de la propriété plus important et une pression foncière marquée.

Le paysage rural de Landeronde présente également une composante spécifique à ce territoire péri-urbain : les zones de loisirs.

Il s'agit ici d'un phénomène propre aux zones périphériques d'une grande agglomération, qui se traduit dans le site par l'utilisation par des néo-ruraux de parcelles pour la construction d'étangs de loisirs, de parcs ou pour le pâturage de chevaux, poneys...



*Etangs de La Gourderie.*

#### ⇒ *Qualités spatiales et paysagères*

Les variations paysagères de ce secteur sont essentiellement liées à la densité des haies bocagères.

Les haies denses et continues ceinturant entièrement les parcelles découpent l'espace en de vastes parallélogrammes indépendants les uns des autres.

Le cloisonnement du paysage est cependant atténué par la grande superficie des parcelles.



Elles sont rythmées par les couleurs changeantes des cultures et du feuillage des arbres au fil des saisons, et par quelques arbres isolés, mis en valeur par la platitude du relief et la relative monotonie du paysage environnant.

Lorsque les parcelles ne sont pas complètement ceinturées, ou que la densité des haies est moindre, elles dévoilent, par transparence, le paysage d'arrière-plan. Les successions de haies clairsemées créent des jeux de perspectives.

Malgré la faible proportion des parcelles boisées sur le territoire communal, le paysage de bocage donne une impression de densité du boisement. Les haies forment généralement des barrières visuelles très nettes.

La découverte de ce paysage n'est possible qu'à la faveur de percées dans les rideaux arborés bordant les champs ou la voirie. Les routes sont parfois soustraites du paysage qu'elles traversent. Il en résulte alors un effet couloir, où le regard est dirigé vers la chaussée.

#### ⇒ *Enjeux paysagers et écologiques du secteur bocager*

Les vues sur le paysage ouvert devront être préservées en intégrant aux mieux les nouvelles constructions par l'aménagement de zone tampons végétales et/ou par une architecture privilégiant les matériaux traditionnels.

Les haies appartiennent au patrimoine paysager et culturel de la Vendée.

Elles participent également à la biodiversité. On parle de corridors écologiques qui enrichissent la mosaïque des milieux et garantissent une connectivité forte pour les échanges (faunistiques et floristiques) entre les milieux.

Le principal enjeu du paysage bocager est de parvenir à conserver et à entretenir le réseau de haies de qualité, tout en assurant la pérennité de l'activité agricole garante de ce paysage.



#### ⇒ *Actions et mesures à mettre en oeuvre*

- L'activité agricole permet le maintien et la gestion de ces espaces (conservation des milieux ouverts).

**Le projet de PLU devra s'attacher à préserver et maintenir l'activité agricole sur le territoire (classement en zone agricole stricte).**



- La trame bocagère de qualité, bordant les parcelles, les voies et les sentiers devra faire l'objet d'un inventaire et d'une identification en faveur de sa protection.

**Le projet de PLU devra retranscrire cette volonté de préserver ce patrimoine.**

- Les boisements homogènes et de qualité ainsi que certaines haies, notamment celles bordant les sentiers piétonniers et les chemins creux font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols.

**Le projet de PLU devra retranscrire cette volonté de préserver ce patrimoine (identification et classement approprié : au titre de l'article L. 130-1 ou l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme).**

## ▪ Les fonds de vallées humides

Les fonds de vallées humides ont vu se développer une végétation luxuriante offrant des espaces cloisonnés.

Le relief est marqué par de nombreux vallons drainant les eaux de ruissellement vers les vallées du Jaunay et de l'Idavière qui sillonnent le plateau.

L'ambiance paysagère de ces fonds de vallées et des coteaux est essentiellement boisée et bocagère : prairies humides entourées de haies, boisements denses et impénétrables formant de véritables barrières végétales ; laissant une sensation de confinement au promeneurs.

### Le fond de Vallée du Jaunay

Le fond de Vallée du Jaunay constitue une limite communale naturelle.

L'autre versant, exposé au Sud appartient à la commune de Beaulieu sous-la Roche.

Les bords de la rivière sont constitués de prairies inondables.

Les versants de la vallée sont essentiellement boisés.



Cette partie de la commune, humide et ombragée, révèle un caractère encore fortement naturel.

### Le fond de Vallée de L'Idavière

Le ruisseau et la vallée de l'Idavière constitue une véritable « coulée verte » à l'Ouest du bourg.



### ⇒ *Qualités spatiales et paysagères*

Les cours d'eau, qui ont modelé le relief de Landeronde en incisant plus ou moins profondément le plateau bocager, ne sont pas un élément paysager majeur du paysage communal.

En effet, l'élément « eau » n'est visible qu'à proximité immédiate des berges, qui sont envahies par une végétation hygrophile épaisse. Cette ripisylve ne permet même pas de suggérer la présence du cours, comme ceci peut être le cas dans les paysages très ouverts, puisqu'elle est noyée dans la masse boisée des haies bocagères.

Le simple vallonnement du relief crée un paysage tout à fait différent de celui du plateau, tout en possédant les mêmes caractéristiques paysagères. Le degré d'inclinaison des pentes fournit le critère le plus simple, le plus universel et le plus dynamique des paysages.

### ⇒ *Enjeux paysagers et écologiques des milieux humides*

La végétation luxuriante des fonds de vallons humides bordant le lit des ruisseaux dessine des linéaires verdoyants et ondulants.

Ces zones humides constituent des sites écologiquement riches mais particulièrement fragile qu'il s'agit de préserver.

### ⇒ *Actions et mesures à mettre en oeuvre*

- Les berges des cours d'eau et étiers sont des milieux fragiles qui doivent faire l'objet d'attentions particulières (maintien de zones tampons et des champs d'expansion des crues).

La prise en compte des spécificités écologiques du milieu devra conduire à la mise en place de mesures adaptées.

**Le projet de PLU devra s'attacher à protéger ces zones humides à travers un règlement adapté (respecter d'une marge de recul pour l'implantation et la pratique de toute activité).**

- La végétation de ces zones humides (boisements et trame bocagère) devront faire l'objet de mesures de protection appropriées (classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ou identification au titre de l'article L. 123-1-7).

**Le projet de PLU devra retranscrire cette volonté de préserver ce patrimoine végétal.**

### 5.3. L'histoire communale et le patrimoine bâti

Selon certains historiens, les premières révoltes et échauffourées ayant entraîné les guerres de Vendée, seraient parties de la commune.

Le patrimoine historique de la commune de Landeronde se compose notamment de :

- **L'église** est d'origine gothique. Reconstituée au 12<sup>ème</sup>-13<sup>ème</sup> siècle, elle est une des rares églises non détruite par les guerres de Vendée. La charpente reconstruite en 1604 est caractéristique avec ses trois retables restaurés (classés) ainsi que la poutre de gloire (unique en Vendée).



- **L'habitat fortifié comptant : le village de La Noue et le Château du lieu-dit Les Forges** (photo ci-dessous), situé à la limite Nord-Ouest de la commune de Landeronde ;



- **Le Logis de La Gourderie** date du 17<sup>ème</sup> siècle. Il fut progressivement abandonné et ruiné; restauré puis récemment réhabilité.
- **Un moulin bien préservé au Sud du bourg** (photo ci-dessous), qui reste un des derniers moulins à vent en bon état sur la commune qui en comptait de nombreux.



*Logis de la Gourderie*



*Moulin du bourg*

- **Des éléments du petit patrimoine** tels que de nombreux puits.

- **Des repères géodésiques (signaux, bornes et repères)** identifiés sur la commune.
  
- **Différents sites contenant des vestiges archéologiques** protégés par la loi ont été recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) - Service Régionale de l'Archéologie des Pays-de-la-Loire sur le territoire communal de Landeronde :
  - o 85 118 0001 - La Richardière, enclos quadrangulaire incomplet (époque indéterminée) ;
  - o 85 118 0002 - Les Petits Sablats, enclos circulaire incomplet (époque indéterminée) ;
  - o 85 118 0003 - Les Courants, fanum (Gallo-romain) ;
  - o 85 118 0014 - Les Courants, bâtiment, enclos quadrangulaire, ferme et habitat (Second Age de fer) ;
  - o 85 118 0004 - Eglise / Place de l'église, cimetière, église et inhumation (moyen-âge classique - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0005 - La Rochette, thermes, et villa (Gallo-romain) ;
  - o 85 118 0006 - La Rochette, édifice fortifié ? (époque moderne) ;
  - o 85 118 0015 - La Rochette, enclos circulaire (moyen-âge) ;
  - o 85 118 0007 - La Gourderie, édifice fortifié (Haut moyen-âge - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0008 - La Batardière / La Bertaudière, édifice fortifié (Haut moyen-âge - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0009 - La Noue, édifice fortifié (Haut moyen-âge - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0010 - Salbœuf, édifice fortifié (Haut moyen-âge - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0011 - La Giboulière, édifice fortifié (Haut moyen-âge - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0012 - Les Forges, maison forte (Haut moyen-âge - Epoque moderne) ;
  - o 85 118 0013 - La Bochetière, enclos quadrangulaire (époque indéterminée).

Ces entités sont reportées sur le plan de zonage (pièce n° 4 du présent projet de PLU) et listées en annexe du règlement (pièce n° 5 du PLU).

Toute demande de travaux sur ces sites sera soumise au Préfet qui prendra avis auprès du Conservatoire Régional de l'Archéologie.

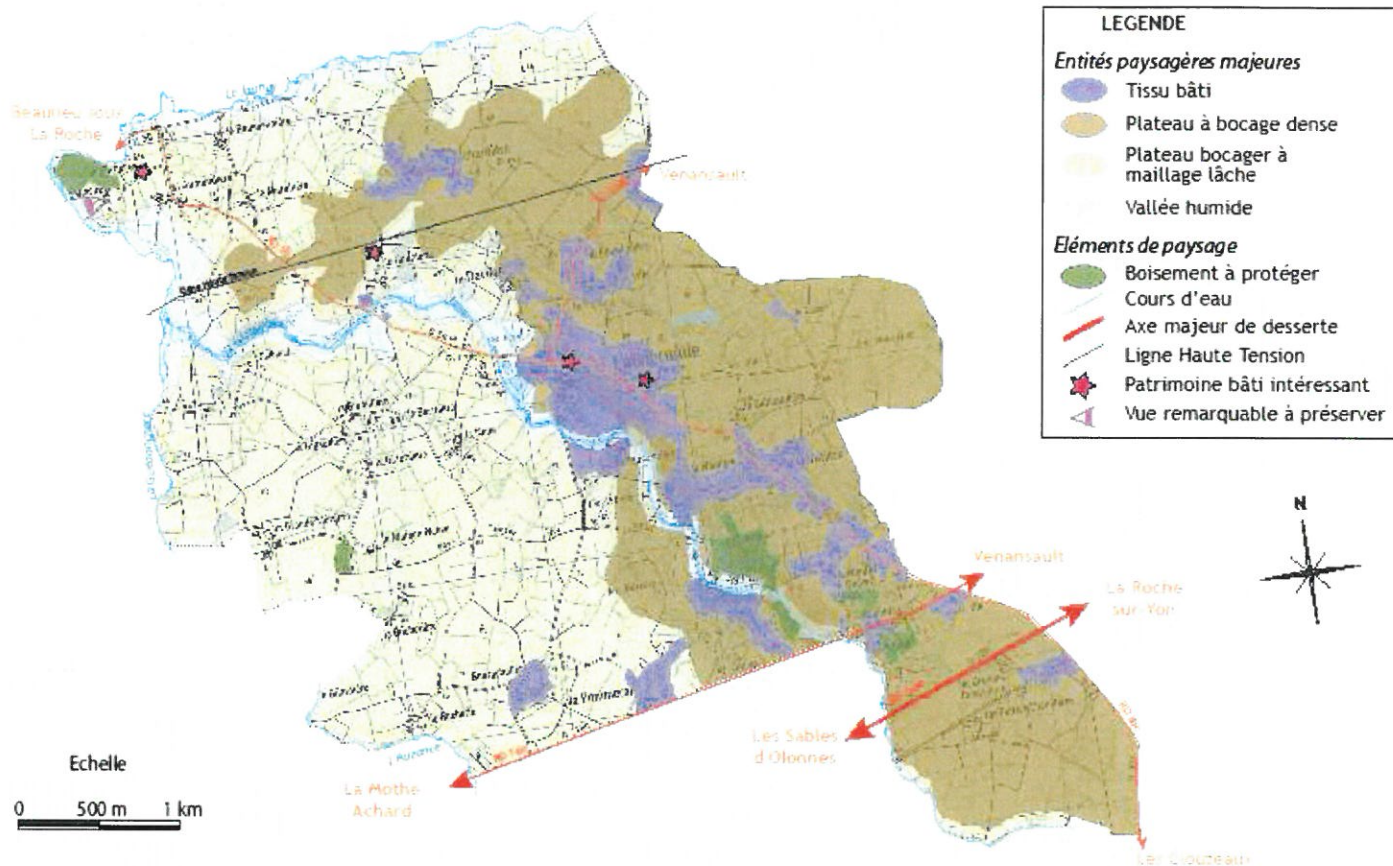
A l'intérieur de ceux-ci, le décret 86.192 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique s'appliquera.

Toute demande de travaux sur ces sites (demande de permis de construire, d'autorisation de lotir, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers) sera soumise au Préfet qui prendra avis auprès du Conservatoire Régional de l'Archéologie.

*La loi sur l'archéologie du 27 septembre 1941 qui indique (dans son article 16) que toute découverte fortuite doit être déclarée. Cette réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. C'est pourquoi, dans les dispositions générales, le règlement du P.L.U rappelle l'article R. 1113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise : « 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 ».*

Carte paysage

Paysage de la commune de Landeronde



## Synthèse et enjeux généraux

Synthèse	Enjeux généraux
<b>Gestion de l'eau, des déchets, des énergies renouvelables et des risques</b>	
<p>La commune de Landeronde est équipée d'un système d'assainissement collectif desservant le centre-bourg, Le Moulin Guérin, La Paterre, La Garatière, La Naulière, La Fauconnière, Villeneuve, La Foucaudière et La Davière.</p> <p>Une étude de zonage d'assainissement complémentaire définit un projet d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs à urbaniser du bourg.</p> <p>Les bassins d'alimentation des captages d'eau potable du barrage de Graon (et de celui de Marillet) concernent tout le territoire communal.</p> <p>La gestion des déchets est garantie par la Communauté de Communes du Pays Yonnais. La collecte sélective des déchets est organisée, seulement pour le recyclage du verre.</p> <p>La commune de Landeronde est partiellement concernée par le risque d'inondation.</p>	<p>⇒ Accompagner le développement urbain d'un système d'assainissement adapté en conciliant les secteurs d'urbanisation future avec les possibilités d'évolution de ce réseau</p> <p>⇒ Favoriser la démarche volontaire de recyclage des déchets afin de protéger au mieux l'environnement et de restreindre au maximum les coûts de collecte et de traitement.</p> <p>⇒ <b>Prévenir et prendre en compte le risque d'inondation présent sur le territoire communal.</b></p>

### Milieux naturels et paysages

<p>Vastes espaces agricoles ouverts sur la majeure partie Nord et Ouest de la commune : impact paysager fort.</p> <p>Quatre entités boisées bien préservées (une en limite Nord-Ouest et trois au Sud du bourg) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Idavière qui traverse le bourg est une zone humide à protéger en raison de ses qualités environnementales, paysagères et pédagogiques ;</li> <li>- ZNIEFF de type 2 « Bocage à chêne tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche sur Yon » au Sud du territoire communal.</li> </ul> <p>Un patrimoine bâti ancien et de qualité à valoriser (église de Landeronde, habitat fortifié du village de La Noue, moulin du bourg, le château du lieu-dit Les Forges, le logis de La Gourderie... et la présence d'un petit patrimoine (puits anciens).</p>	<p>⇒ Préserver ces milieux naturels dans leur globalité (classement en zone A ou N et classement des boisements et des haies en espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>⇒ Les principes d'urbanisation et d'extension devront prendre en compte les caractéristiques topographiques, urbaines, naturelles et paysagères (contenir les extensions urbaines dans une enveloppe ramassée, traitement adapté des franges de transition rural/urbain).</p> <p>⇒ Maintenir des pratiques agricoles raisonnées et respectueuses de l'environnement afin de ne pas perturber la qualité du paysage : enrichir et renforcer l'identité de la plaine agricole (conserver les haies bocagères et les parcelles boisées).</p> <p>⇒ Préserver et mettre en valeur ce patrimoine architectural.</p>
--	---

**⇒ Permettre un développement urbain raisonné, respectueux des milieux naturels et des paysages.**

## **IV. Perspectives d'évolution et Justification des Orientations du P.L.U**

## 1. Un projet qui s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation jouant le rôle de relais explicatif et justificatif entre le P.A.D.D, le zonage et le règlement.

### 1.1. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme et du principe d'équilibre

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. A travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) et Urbanisme et Habitat (U.H)

#### L'article L. 110 du Code de l'urbanisme

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et de la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements. Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».*

Le projet de révision du P.O.S. et élaboration du P.L.U. de Landeronde, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause (et au contraire prend en compte) les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est de ce fait compatible avec les dispositions de l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme.

De plus, la mise en place des orientations dans le projet de P.L.U de la commune de Landeronde s'inscrit dans le **respect du principe d'équilibre** défini à l'article **L.121-1** du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tout document d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *« l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*

- *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le schéma d'organisation territoriale du P.A.D.D qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe à cette démarche.

Décliné en trois volets principaux, à savoir fonctionnement, développement et renouvellement urbain et protection, il rend lisible sa traduction. Le P.A.D.D explique les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain.

**Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à moyen/long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.**

#### L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

*« Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*Ils présentent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.*

*Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].*

*Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles ou naturelles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...].*

*Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] ».*

Le P.O.S. révisé et l'élaboration du P.L.U. de Landeronde répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des Servitudes d'Utilité Publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires existants.

Il prévoit également la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune est concernée par :

- un Programme Local de l'Habitat (P.L.H), à l'échelle du Pays Yon et Vie ;
- un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) approuvé en décembre 2006 ;
- les orientations du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire Pays de la Loire dont l'approbation définitive a eu lieu en juin 2008.
- Le SDAGE et les SAGE.

### **1.2. Un développement urbain qui épaissit la trame existante**

Les extensions urbaines sont limitées et proposées en continuité des espaces urbanisés. Ces extensions se feront en continuité :

- des secteurs déjà urbanisés du bourg (au Nord et à l'Est entre le bourg et le hameau de Villeneuve) ;
- des hameaux afin de leur conférer plus d'épaisseur (hameaux de La Fauconnière, La Guilbaudière).

Ce développement répond principalement aux objectifs de regroupement des extensions autour des secteurs construits existants. Il est aussi dicté par la nécessité ou la faculté de disposer d'un réseau d'assainissement collectif pour construire ( extension Nord par exemple) et ceci au regard de la qualité médiocre des sols en terme d'assainissement individuel.

Afin de renforcer la centralité, et éviter d'émietter le territoire, aucune zone d'urbanisation nouvelle n'a été prévue dans les villages (La Paterre, Le Moulin Guérin, Villeneuve, La Richardière...)

Des secteurs directement urbanisables Ua, Ub ou 1AU (sous forme d'opérations d'ensemble) ainsi que des réserves foncières 2AU ont été définis afin de permettre un phasage de l'urbanisation dans le temps.

### **1.3. Un développement urbain qui privilégie la mixité de l'habitat et des activités**

Le P.O.S. révisé et l'élaboration du P.L.U. visent à développer une offre diversifiée en terme de logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble en zone 1AU et secteur Ub.

La mixité fonctionnelle est favorisée grâce à un règlement adapté n'interdisant pas les activités compatibles avec l'habitat en secteurs Ua, Ub, 1AU et 2AU.

Il est possible d'y réaliser du logement, des activités commerciales, artisanales et de services. Seules existent quelques restrictions concernant les activités à caractère industriel pour des raisons évidentes de nuisances et de compatibilité de fonctions.

Dans la mesure du possible, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat s'accompagnera de la réalisation de nouveaux équipements publics afin d'accroître l'offre de services sur la commune et de favoriser l'intégration urbaine des zones futures dans l'espace urbain existant. A cet effet, des zones Ul, Ue et 1AUL sont créés.

#### **1.4. Un développement urbain qui intègre le logement social**

Landeronde n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des logements sociaux. Néanmoins le logement social peut contribuer à augmenter le parc locatif de la commune et créer une amorce de parcours résidentiel sur le territoire. Ainsi, pour les zones à urbaniser 1AU, voire ultérieurement 2 AU, il a été intégré l'obligation de contribuer activement à la création de logements aidés en réalisant 20% de logements sociaux pour les opérations de plus de quinze logements. Cette obligation est reprise dans les orientations d'aménagement des zones 1 AU.

#### **1.5. Un développement urbain économe de l'espace**

Landeronde est une commune rurale de deuxième couronne de la Roche-sur-Yon dont l'attractivité est liée à son espace boisé et son caractère de campagne. Si les quarante dernières années ont été marquées par une consommation importante de l'espace, le projet de PLU s'attache à recentrer et densifier les zones à construire dans un rayon inférieur à 1000 mètres de son centre urbain. Le calcul de surface à urbaniser a été fait sur une densité de 15 logements à l'hectare

#### **1.6. La préservation de l'identité rurale de la commune et des espaces agricoles**

Le maintien des conditions d'exploitation agricoles viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n° 99-754 du 9 juillet 1999 et l'article L111-3 du Code Rural) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Chacun des 16 sièges d'exploitation agricole en activité sur la commune présente des tiers à proximité. Ainsi, un périmètre de 100 mètres autour de ces sièges est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

En concertation avec la Chambre d'Agriculture, lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole y sont autorisées (cf. pièce n° 5 : Règlement d'urbanisme).

Des secteurs ont été classés en Ai pour définir leur vocation agricole mais l'impossibilité de construire soit pour des raisons de zones humides ( terrains à proximité de l'Idavière) soit de leur localisation à proximité de zones construites ou à construire.

#### **1.7. La prise en compte des paysages et des richesses écologiques**

L'étude des différents types de paysages de la commune, de leurs qualités, des problématiques et des enjeux qui s'en dégagent permet de définir un certain nombre d'orientations à prendre en compte dans le cadre de la révision du P.L.U. L'esprit général de ces orientations répond au souci de maintenir une lisibilité de chacun des paysages et de leurs limites.

Les milieux humides et bocagers de la commune constituent une spécificité écologique qu'il convient de protéger.

La Z.N.I.E.F.F de type 2 répertoriée sur Landeronde concerne le Sud de la commune et se situe en terres agricoles.

Le classement de ces secteurs en zone naturelle permet de limiter la perturbation des écosystèmes en place.

Le PLU a été l'opportunité de créer un secteur N de protection de part et d'autre des ruisseaux de l'Idavière du Jaunay , la Treille, l'Auzance.

### **1.8. La prise en compte de certains risques**

La commune est concernée par le risque naturel d'inondation que le PLU prend en compte et s'attache à prévenir. En effet, un secteur spécifique indicé (Ai) permet de repérer les terres concernées.

De plus, la commune figure au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque technologique dû au transport de matières dangereuses par la liaison routière RD 160.

Le PLU prend en compte une marge de recul de 100 m pour la mise en œuvre de la Loi Barnier (application de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

### **1.9. La prise en compte de la protection de la ressource en eau potable**

Le territoire communal de Landeronde appartient aux périmètres de captage d'eau potable du barrage de Graon (à 85 %) et de celui de Marillet (à 15 %).

Les ressources en eau potable proviennent d'eau de surface.

## 2. Un projet qui répond aux besoins identifiés

### 2.1. Démographie

Ce chapitre vise à dresser des hypothèses d'évolution démographique pour la commune de Landeronde, à moyen terme, c'est à dire pour les dix prochaines années, de façon à évaluer les besoins en matière de logement pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics (crèche, cantine...).

La méthode réside dans l'élaboration de différents scénarii, volontairement contrastés, qui illustrent les conséquences de chaque objectif identifié.

Cet exercice délicat, qui s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente de Landeronde mais également de son proche contexte intercommunal, ne prétend pas tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans une dizaine d'années, mais à dresser une « fourchette » au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

*Cette prospective s'inscrit dans le cadre de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services ».*

Il est rappelé que :

- La commune de Landeronde connaît une croissance importante de population continue depuis les années 70, et qui va en s'accroissant depuis les années 2000. en effet, depuis le dernier recensement la commune accueille en moyenne 35 personnes chaque années.
- Les chiffres concernant le nombre de logements construits chaque année montrent une réelle augmentation de la construction. Le nombre de permis de construire à usage d'habitation accordés ces dix dernières années s'estompe. Landeronde génère une attractivité accrue, notamment pour les ménages travaillant sur le canton et à Landeronde même. La proximité et l'influence de pôles tels que La Roche Sur Yon, Aizenay et La Mothe Achard, générateurs d'emplois et de services, est plus que jamais facteur de développement.

#### ▪ Rappel des indicateurs de croissance démographique sur la commune

		1968	1975	1982	1990	1999	2006
<b>commune de Landeronde</b>							
Nombre d'habitants		854	822	1444	1613	1817	2061
Rythme de croissance	Variation absolue	- 32	+ 622	+ 169	+ 204	+ 245	
	Taux annuel de variation (%)	- 0,6 %	8,3 %	1,4 %	1,3 %	2,2%	

*Source : INSEE, RGP 1999 -*

La commune de Landeronde connaît (comme le canton de La Mothe Achard) une croissance continue de la population depuis les années 70.

Depuis les années 2000, cette croissance ne s'est pas essouffée, comptant un taux de croissance de 13,4 % entre 1999 et 2006.

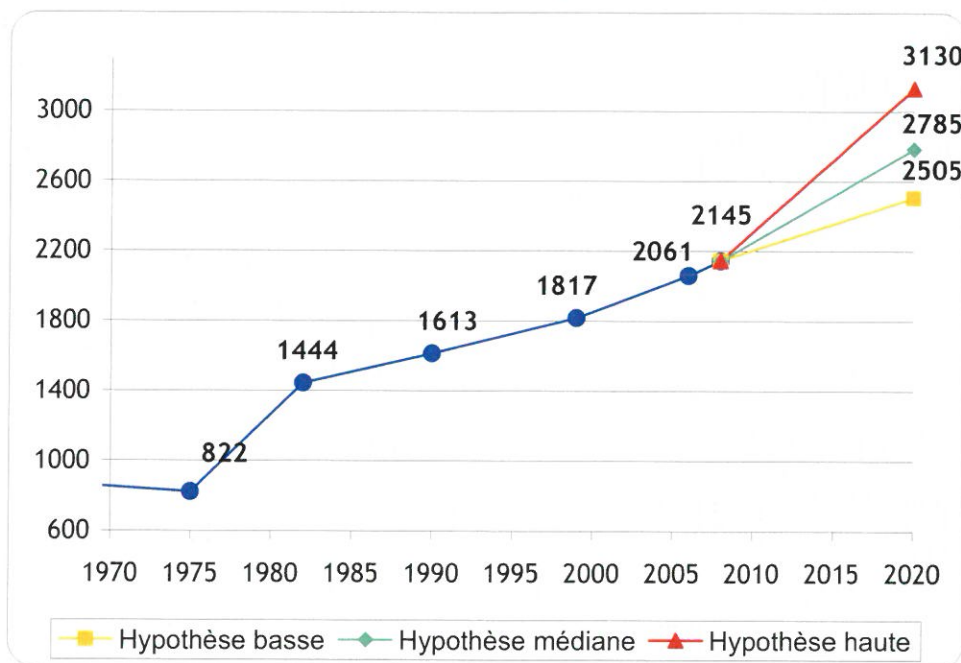
### ▪ Trois hypothèses d'évolution

Trois hypothèses d'évolution, pour les douze prochaines années ont été dressées. Basées sur une estimation de 2 145 habitants en 2008, elles s'appuient sur une projection des différentes composantes de l'évolution, à savoir le solde naturel et le solde migratoire.

- une **hypothèse basse de + 1,3 % par an** qui correspond à la tendance observée sur Landeronde entre 1990 et 1999, c'est à dire un maintien de l'excédent de naissances sur les décès et des arrivées supérieures aux départs.
- une **hypothèse médiane de + 2,2% par an**, correspondant à la tendance observée sur la commune entre 1999 et 2006.
- une **hypothèse haute + 3,2 % par an**, correspondant à la tendance observée à l'échelle du canton entre 1999 et 2005.  
Cette hypothèse prend comme principe une redéfinition de la politique communale en matière d'habitat (élargissant la gamme offerte notamment vers des programmes diversifiés permettant de maintenir des personnes âgées) et une politique économique active sur la commune (accueil d'entreprises gagent d'emplois).

### *Perspectives d'évolution de la population à Landeronde selon trois hypothèses, à l'horizon 2020*

*Source : INSEE, RGP 1999 et recensement complémentaire 2006*



### *Hypothèses de croissance démographique 2008-2020 sur Landeronde*

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Population en 2006	2061 habitants		
Population en 2008	2145 habitants		
Croissance annuelle	30 hab/an	53 hab/an	82 hab/an
Croissance sur 12 ans	360 habitants	640 habitants	985 habitants
<b>Population en 2020</b>	<b>2505 habitants</b>	<b>2785 habitants</b>	<b>3130 habitants</b>

Ces trois hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec, au terme des douze prochaines années, une évolution démographique susceptible de varier entre une hausse de 370 et 985 habitants. Ce qui représente une large fourchette allant de 2505 à 3130 habitants en 2020.

La commune, compte tenu des hypothèses formulées et de son emplacement géographique a opté pour l'hypothèse médiane de 2785 habitants en 2020.

## 2.2. Habitat

### ▪ Estimation des besoins en logements

L'évolution des besoins en logement va dépendre des nouveaux arrivants ainsi que des jeunes landeronnais souhaitant décohabiter, par le biais d'une location et/ou par l'accession à la propriété sur leur commune d'origine.

Trois hypothèses sont là encore proposées afin d'évaluer les besoins en logements en rapport avec les hypothèses de croissance démographique. Ces besoins s'expriment à travers la formule suivante :

$$\left[ \frac{\text{nombre d'habitants estimés en 2020}}{\text{taille des ménages en 2020}} - \text{nombre de résidences principales en 2008} \right] / 12 \text{ (années)}$$

Cette formule prend en compte la variation tendancielle à l'abaissement du nombre de personnes par ménage y compris sur le parc du bâti existant.

Les hypothèses de développement se basent sur :

- une taille des ménages qui était de 2,7 en 2006 est estimée à **2,5 en 2020** selon un scénario tendanciel ;
- un nombre de résidences principales estimé à **790 logements début 2008**, aux 760 résidences principales recensés en 2006 sur la commune s'ajoutent :
  - les 25 permis de construire déposés en 2005 ;
  - les 6 permis de construire déposés en 2006 ;
  - considérant une part stable de 5 % de résidences secondaires.

### ▪ Estimation des besoins en logements

Nous l'avons vu, en fonction de l'essor démographique souhaité par la commune, le besoin en logements et donc en terrains constructibles sera plus ou moins important.

Les besoins de surfaces à ouvrir à l'urbanisation présentent un enjeu majeur en terme de consommation de l'espace, ils dépendront du choix de développement urbain de la commune :

- soit prolonger un développement sous forme de tissu pavillonnaire et d'habitat isolé (et d'étalement urbain) : environ 10 logements à l'hectare (lot moyen de 700 m<sup>2</sup>) ;
- soit promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace et développer de l'habitat individuel dense : environ 15 logements à l'hectare.

En effet, pour 20 logements (50 habitants environ), il faut compter une consommation des surfaces de :

**1,6 Ha**

sous forme pavillonnaire

**1 Ha**

sous forme d'habitat  
individuel dense

Nombre d'habitants à l'horizon 2020	2785	hab
Nombre d'habitant par logt à l'horizon 2020	2,5	hab/logt
Nombre de logements nécessaires en 2020 à 2,5 hab/logements	1114	logements
Nombre de logements existants en 2008	790	logements
logements à prévoir	324	logemensts
Permis épars en zones Ua, Ub, changement de destination	35	logements
Solde de logement à construire en zone AU et 1 AU	289	logements
Espaces nets 15logts/ha à 500 m <sup>2</sup> moyen	21	ha à utiliser
Espace bruts avec rétention foncière 1,5 ( voir justification ci-dessous)	31	ha à mobiliser

#### Justification du choix du coefficient de rétention :

1. dans les zones directement péri-urbaines où les aménageurs fonciers interviennent avec un rapport risque/marge faible, le coefficient s'établit à 25 % seulement lié à la rétention exercée par le vendeur ( attente de succession, de fin de plus-value...)
2. dans les zones rurales à prix plus faibles, les aménageurs fonciers ne sollicitent pas le marché des propriétaires ce qui renforce le coefficient de rétention foncière. Corrélativement peu de propriétaires ont la capacité et la volonté de s'engager dans la démarche d'aménagement de zones à urbaniser au regard de l'investissement nécessaire et du risque à assumer. Le coefficient de rétention foncière peut ne plus avoir de signification si aucun opérateur ou propriétaire n'a l'assurance de faire une opération sûre et rentable. C'est le cas de nombreuses communes rurales à l'écart de la pression foncière.
3. Landeronde est en position péri-urbaine intermédiaire, située en deuxième couronne de la Roche-sur-Yon, elle fait l'objet d'une tension foncière moyenne qui permet aux propriétaires de s'engager dans de petites opérations d'aménagement et aux aménageurs d'opérer sous condition d'obtenir un prix d'acquisition du foncier faible. Dans ce cas, la tension foncière est moyenne. Elle est notamment soumise aux fluctuations du marché, variable dans le temps en fonction des taux d'intérêts et du prix de vente du foncier. Le coefficient de rétention foncière est évalué au regard de cette situation et s'établit à 50 % ; c'est à dire qu'il faut classer 150% de terrains en constructible pour en voir aménager 100%.

## SYNTHESE

**La commune de Landeronde a choisi un objectif de 2785 habitants à l'horizon 2020 et donc de tendre vers l'hypothèse médiane.**

Cette croissance est basée sur un taux de variation de + 2,2 % par an, assimilable au taux de croissance annuelle constaté depuis 1999,

- La population pourra augmenter d'environ 640 habitants sur la période 2008-2020,
- Les besoins en construction seront de 324 logements, soit 27 logements neufs par an pour tenir compte de l'accueil d'une nouvelle population et de la tendance à décohabiter,
- Partant de la nécessité d'une gestion économe de l'espace, les surfaces constructibles ont été limitées à 30 hectares ce qui nécessite d'approcher une densité plus forte de 15 logements à l'hectare et d'inciter les propriétaires fonciers à céder leurs terrains pour faire baisser le coefficient de rétention foncière,
- Pour atteindre cet objectif d'une gestion économe, l'organisation d'îlots à construire sous forme de logements groupés ou collectifs permet d'accroître au sein des opérations de lotissement la densité et la mixité des opérations,
- Ce point de passage à 2020 est conforme aux objectifs du PADD qui inscrivait un horizon plus lointain de 3000 habitants en 2023.

### **2.3. Développement économique**

Afin de favoriser le dynamisme économique du territoire, la municipalité permet l'installation d'artisans non nuisants, de services et de commerces au sein des parties urbanisées.

La commune de Landeronde souhaite également développer la Zone d'Activités « La Grolle » située au Sud du territoire communal.

Les secteurs spécifiques 1Aue et 2Aue, au Nord de la RD160 permettront un développement à plus ou moins long terme du dynamisme économique grâce à l'installation de nouvelles activités gages d'emplois.

La zone 1Aue fait l'objet de travaux d'aménagement, elle a été le fruit de la révision simplifiée approuvée le 9 juillet 2009 et répond à la demande actuelle d'implantation des entreprises sur le territoire. Au regard de la superficie et de l'emplacement de la commune, des besoins d'emploi local à développer en rapport avec la vie sociale, la réduction des distances domicile/travail, la volonté de créer une zone d'activités est justifiée. La commune entend consacrer 15 hectares à cette nécessité ce qui correspond à 0,8% de la superficie du territoire communal ( zone 1Aue et 2Aue). Cette initiative est prise en relais par l'intercommunalité qui a validé ce développement.

### **2.4. Politique d'équipement et d'adaptation des réseaux et des infrastructures**

L'élaboration du P.L.U est l'occasion pour la commune de reconsidérer la gestion et l'organisation de l'espace public mais également l'affectation des zones urbaines ou d'urbanisation future afin de prendre en compte les aspects économiques et environnementaux.

Le P.A.D.D élaboré sur l'ensemble du territoire communal envisage un programme d'interventions visant à améliorer les fonctions du bourg, à développer l'activité économique et le cadre de vie.

La commune souhaite développer le bourg afin qu'il garde une fonction fédératrice. En effet, de nouveaux aménagements notamment sécuritaires et de loisirs sont prévus en entrée de bourg. Certaines rues vont subir des aménagements sécuritaires et d'autres vont voir des liaisons douces s'aménager dans le but de relier le bourg aux divers hameaux et village l'entourant.

Par ailleurs, la création des emplacements réservés pour des projets précis permettrait d'améliorer et de développer l'offre en équipements publics de qualité.

Ces réserves, localisées au sein du bourg, à proximité des équipements existants, pourront renforcer le rôle fédérateur et central du bourg de Landeronde.

Le développement de l'activité économique sur la commune de Landeronde est un point important. La commune a choisi de favoriser les services et commerce de proximité, au sein même du bourg. Mais, elle a aussi prévu une zone d'activités au Sud du territoire sur le village de La Grolle. Cette zone pourra accueillir un grand nombre d'artisans et d'entreprises.

La prise en compte des aspects environnementaux s'établit à travers la préservation de la ressource en eau et de la protection des éléments patrimoniaux ayant un intérêt. Il s'agit notamment de la protection des zones humides, de la valorisation de la vallée verte et de

l'amélioration de la qualité de l'eau. Un intérêt particulier est porté sur la protection des paysages naturels notamment les zones bocagères et les corridors écologiques.

### 3. Justification du zonage et du règlement

La délimitation des zones et des secteurs ne peut pas épouser systématiquement les limites parcellaires, pour prendre en compte des impératifs plus significatifs :

- l'exigence de circonscrire le développement urbain au plus près du tissu urbain existant des villages, tout en prenant en compte les contraintes d'assainissement autonome (taille des parcelles suffisamment grande) et les possibilités de création d'annexes ;
- le souci d'économie de l'espace et de ne pas empiéter sur l'espace agricole de manière inconsidérée, à ce titre une réunion de concertation avec les agriculteurs a permis de circonscrire les enjeux;
- la prise en compte des spécificités et des éléments naturels (boisements existants, réseau hydrographique, fossés, zone humide, relief...) et le respect de périmètres définis (Natura 2000, ZNIEFF...).
- Une logique de lisière en continuité des limites en amont ou en aval.

La délimitation des zonages se fonde sur l'analyse du territoire présentée dans le diagnostic et notamment :

- sur la qualité des espaces naturels recensés,
- sur les contraintes légales ou règlementaires,
- sur la typologie des espaces construits,
- sur la nécessité de créer des entités homogènes dans la logique d'aménagement ou de préservation du territoire ; secteurs regroupant les mêmes caractéristiques d'occupations du territoire existantes, à maintenir ou à imposer. Ainsi, dans le but d'administrer les droits du sol de façon rationnelle, le projet privilégie la notion d'appartenance de la parcelle ( ou partie de parcelle) au secteur le plus proche approprié à son usage par rattachement à l'identité dominante ( U, Au, A, N ) sauf contraintes spécifiques règlementaires ou légales qui imposerait un autre classement.
- Sur les orientations du PADD développé par la commune,

Ainsi, du fait de l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable, la commune a fondé son zonage sur une nouvelle réflexion d'ensemble. De ce fait, les terrains précédemment constructibles ou constituant des réserves foncières lors du précédent document d'urbanisme et qui n'ont pas fait l'objet de projets d'aménagement ou de constructions sont déclassés en non constructible à moins qu'ils ne fassent partie de la cohérence du nouveau projet développé dans le PADD. En effet, pour atteindre son objectif démographique, la collectivité ouvre des zones à l'urbanisation compatibles avec son schéma de développement et susceptibles d'aménagement. Ainsi, et en renouvellement du zonage précédent, le nouveau zonage :

- intègre en zones urbaines les terrains qui ont fait l'objet d'aménagement ou de constructions,
- prend en compte de nouvelles zones AU et 1AU susceptibles d'aménagement,
- abandonne pour des raisons objectives, certaines zones précédemment ouvertes qui n'ont toujours pas fait l'objet d'aménagement pendant la durée du précédent document d'urbanisme ou qui ne sont pas en cohérence avec son nouveau projet.

### **3.1. Des zones constructibles mixtes pour conforter les parties agglomérées de la commune et accueillir de nouveaux habitants**

Les zones constructibles sont organisées à partir des secteurs déjà urbanisés, soit en les confortant, soit en comblant les espaces libres au cœur d'îlots.

Elles répondent à un objectif double :

- conférer des limites précises aux parties urbanisées en évitant leur étalement ;
- offrir une capacité d'accueil suffisante à court, moyen et long terme.

- **Les zones urbaines mixtes**

**Rappel de l'article R. 123-5 :**

*Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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.*

Deux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ont été définis en fonction des caractéristiques d'implantation ou de densité rencontrées.

Les secteurs spécifiques aux équipements publics ou d'intérêt collectif ont été distingués, au même titre que les secteurs réservés aux équipements de loisirs.

**Le secteur Ua** identifie le centre-bourg de Landeronde ainsi que le cœur du village de La Paterre qui constitue le secteur d'habitat ancien et regroupé.

Le bâti se caractérise par des constructions implantées en général à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu. Il est souhaitable d'y maintenir les mêmes caractéristiques urbaines pour poursuivre le tissu urbain de façon cohérente. De ce fait les articles 5-6-7-8-9-10 précisent des enveloppes et des alignements pour être au plus près de ce tissu urbain.

**Le secteur Ub** identifie les secteurs d'habitat récent du bourg et des hameaux La Davière, Villeneuve, La Fauconnière, La Naulière, La Guibaudière, La Garatière, La Paterre, Le Moulin Guérin. Ces secteurs d'urbanisation plus récents sont issus d'extensions linéaires le long des voies ou sous forme de lotissements. L'urbanisation s'y réalise essentiellement sous forme pavillonnaire, en milieu de parcelle, avec une clôture à l'alignement. Ce secteur a fait l'objet d'un zonage très circonscrit à l'existant afin de ne pas développer cet étalement urbain, seules quelques épaissements sont autorisés pour terminer le secteur, boucher des dents creuses ( Villeneuve, Le Moulin Guérin). Le règlement hors articles 9 et 11 rejoint celui du Ua pour permettre une densification possible de ce secteur. L'emprise au sol est réduite à 60% pour des raisons d'homogénéité et de transition avec l'existant.

**Le secteur Uc** correspond aux secteurs destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, équipements de loisirs, culturels. Ils sont situés à proximité de la mairie, ce qui renforce le rôle fédérateur du bourg de Landeronde.

- Les zones à urbaniser mixtes

**Rappel de l'article R. 123-6 :**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone 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.*

Pour les zones à urbaniser permettant de recevoir des constructions à usage d'habitation, le zonage s'attache conformément à la volonté d'économie de l'espace et des réseaux à renforcer l'épaisseur du village autour de son centre ( Mairie).

Ainsi, une morphologie plus concentrique du bourg a été recherchée pour définir les futures zones à urbaniser. Un rayon de 900 à 1000 mètres se dessine autour de la mairie pour recentrer le tissu urbain. Ce rayon correspond à des déplacements de courte durée ( 10 à 15 minutes à pied, 3 à 4 minutes en vélo...). Ce principe est modulé pour tenir compte des pénétrations des zones agricoles, humides ou naturelles, qui doivent être exclues du périmètre constructible. De plus, afin de maîtriser dans le temps le rythme de l'urbanisation, des réserves foncières sont constituées par le zonage 2AU.

Par ailleurs, nous rappelons que la définition des zones à urbaniser ne peut ignorer la desserte possible en assainissement collectif. En effet, ceci demeure une contrainte forte sur la commune qui dispose de sols peu perméables. Chaque zone 1AU et 2AU est équipée ou facile à équiper( voir plan joint page 67 ).

Pour l'ensemble des zones, une attention particulière a été portée au règlement pour les articles 11 et 13 afin que les constructions respectent le territoire dans leur aspect et l'édification de clôture. Pour ce qui concerne les plantations, des essences locales sont imposées au pétitionnaires pour des raisons de pérennité et d'adéquation au milieu physique. Des rideaux de végétations sont imposées pour les exploitations agricoles qui souhaiteraient étendre ou construire de nouvelles installations. Le coefficient d'occupation des sols n'a pas été réglementé pour permettre une densification des espaces au regard de l'étalement urbain subi depuis des années.

**La zone 1AU** « La Naulière », « La Fauconnière 1 », « La Fauconnière 2 », « Les Grandes Rivières » et « La Vigne » définit une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les zones 1Auc sont destinées aux activités d'intérêt collectif et de services publics telles que les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, socio-médicaux, sanitaires, scolaires,

cultuels ou culturels, parkings. Ces zones qui sont importantes en terme de superficie, permettent de prévoir des réserves foncières à court , moyen et long termes ; elles devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble avant aménagement.

Les secteurs 1AUc, à l'Ouest et au cœur du bourg, sont destinés à recevoir des équipements de loisirs pour compléter l'offre existante. Le secteur 1Auc situé en vis à vis du terrain de sport permettra l'accueil temporaire de camping-car et des parkings supplémentaires.

**La zone 2AU** est définie comme une zone à urbaniser à moyen/long terme affectée en dominante à l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation des zones sera liée à la mise en place d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme selon les règles en vigueur.

- Les secteurs AU de « La Naulière » et la « Guilbaudière » permettent de rejoindre Le Bourg à la Naulière, de faire de l'urbanisation en jonction et en épaisseur. Les réseaux permettent d'envisager la desserte de ces opérations.
- La zone des « Grandes Rivières » permet un épaississement du bourg en direction de Villeneuve et à proximité des équipements publics.
- La zone de « La Vigne » termine l'urbanisation du secteur après la réalisation du lotissement communal.
- Les secteurs 2AU de l'Idavière et de La Giboulière au Nord du bourg sont aussi permis par l'assainissement collectif à proximité. Ils concourent à un rééquilibrage du bourg vers le Nord à proximité des équipements collectifs et sportifs.
- Les secteurs de « La Fauconnière » constituent des extensions possibles en épaisseur du bourg à une distance rapprochée du centre du village.

L'ensemble des zones AU tendent à donner à l'horizon 2020 une forme urbaine plus dense et concentrique, propice au regroupement et fonctionnement des commerces et services et des trajets à réaliser.

Les « orientations d'aménagement » donnent les contraintes d'aménagement de ces secteurs.

- dans le bourg et en continuité : « La Guilbaudière », « La Fauconnière », « L'Idavière » et « La Giboulière »

Deux secteurs spécifiques au Nord de la RD.160 ont été identifiés au titre du développement des activités à vocation économiques (artisanat, industrie, commerces et services). Ces zones se distinguent selon deux catégories permettant un échelonnement dans le temps et donc une maîtrise du développement économique. Ces secteurs sont le fruit de la révision simplifiée du POS et du dossier « Loi Barnier » réalisé en 2009, le règlement a été repris à l'identique de la révision réalisée.

**Le secteur 1AUe** de La Grolle bien desservi par la RD 160 est une zone non urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont. L'opportunité et la nécessité de créer des emplois locaux permettent d'espérer une réduction des distances domicile, travail et de créer des emplois localement. Les travaux d'aménagement sont en cours.

**Le secteur 2AUe** de la Grolle est défini comme un prolongement possible du secteur 1 Aue, une zone non urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement à moyen/long terme et portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

L'ouverture de ce secteur ne sera possible qu'après une nouvelle procédure ( révision, modification... ) du document d'urbanisme.

### **3.2. Une zone agricole pour préserver les espaces nécessaires à cette activité**

**Rappel de l'article R. 123-7 :**

*Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole 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.*

Du fait de la création de zones d'urbanisation future (à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités économiques) et de l'extension de la zone urbaine, la zone agricole, **zone A**, a été légèrement réduite. Elle représente encore 85 % du territoire communal sans compter l'usage agricole partiel des zones N.

Ainsi, la zone agricole, malgré la consommation de l'espace des précédents documents d'urbanisme est de loin la plus vaste de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien de l'activité agricole.

**La zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques. Les articles 1 et 2 permettent de consacrer la destination des sols à un seul usage agricole de ces secteurs. Les articles 3 à 14 précisent les positions et enveloppes des bâtis autorisés. Pour les constructions à usage d'habitation de l'exploitant la hauteur est limitée à 8 mètres, pour les autres bâtiments la hauteur n'est pas limitée. Les articles 6-7-11 sont rédigés pour que les ensembles bâtis aient un moindre impact sur le paysage (implantation, couleur des toits et bardages...).

Le secteur qui correspond à la ZNIEFF de type 2 est assez éloigné des sièges d'exploitations existants et le risque d'implantation d'un nouveau siège totalement improbable, c'est pourquoi le classement est maintenu dans l'utilisation à vocation agricole A.

**Le secteur Ai** définit un secteur agricole en zone inconstructible où toute construction nouvelle est interdite. Pour le secteur proche de l'Idavière, il s'agit de respecter la zone humide, pour celui situé au Sud de la Naulière, enserré d'habitations existantes ou à venir d'éviter l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles à proximité d'habitats.

**Les bâtiments agricoles identifiés Ah** qualifient un intérêt architectural ou patrimonial justifiant un éventuel changement de destination sans pour autant compromettre l'activité de l'exploitation agricole.

### **3.3. Des zones naturelles et forestières pour protéger et mettre en valeur les espaces naturels**

**Rappel de l'article R. 123-8 :**

*Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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 d'un 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 des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la 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.*

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un des objectifs de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par la protection des milieux à travers le classement en zone naturelle.

La zone N du P.L.U comprend trois secteurs :

**La zone N** est une zone naturelle 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.

Au-delà de ce classement, le document d'urbanisme a pris en compte la protection des berges des ruisseaux par un classement systématique en zone N sur une largeur de 10 mètres. Ce classement prolonge la trame verte et bleue de l'Idavière en traversée du bourg. Elle est dans beaucoup d'endroit en corrélation avec les zones humides définies par les SAGE. Ces dernières sont classées en N pour éviter les travaux de construction, d'affouillement ou de drainage qui viendraient les menacer. Ainsi, l'ensemble des zones humides soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay a été classé exhaustivement en zone N. Une annexe 4 au règlement inventorie spécifiquement ces zones ainsi que celles non soumises à l'article 5.

**Le secteur Nh** correspond aux entités d'habitat isolé en milieu agricole ou naturel.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés ce qui justifie les restrictions apportées aux articles du règlement.

**Le secteur NI** comprend actuellement deux étangs de pêche mis à la disposition de l'association « les renards d'eau ». La commune souhaite pouvoir conforter le caractère loisirs de ces secteurs, c'est pourquoi l'accueil de constructions liées aux opérations touristiques, aux loisirs, aux campings, aux résidences et hébergements hôteliers, aux chambres d'hôtes, aux gîtes ou aux villages de vacances est autorisé dans ce secteur en rapport direct avec le bourg.

### **3.4. Préservation et développement de la trame arborée : l'identification d'éléments paysagers et les plantations à réaliser**

Le diagnostic paysager a mis en évidence l'intérêt pour la commune de préserver voire de développer sa trame arborée. Les mesures de protection et de développement associées à cette politique se traduisent par :

- l'identification d'ensembles arborés et d'alignements arborés, au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme ;
- la localisation de plantations à réaliser.

*L'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Cela concerne :

- de nombreux alignements le long des voies de circulation et en limites parcellaires ont été identifiés pour leur intérêt paysager. Ces haies participent à l'image rurale de la commune et ont donc été identifiées en tant qu'espaces verts arborés à maintenir ;
- quelques plantations à réaliser en bordure de futures zones à urbaniser ont été matérialisées sur les documents graphiques.

### **3.5. Identification des éléments bâtis à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique**

*L'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Comme le permet l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le présent Plan Local d'Urbanisme, entend préserver les bâtiments caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la commune. Cette identification concerne notamment le bourg avec son Eglise datant du 12<sup>ème</sup> - 13<sup>ème</sup> siècle et son moulin situé au Sud, le village fortifié de La Noue, le château du lieu-dit Les Forges et le logis de La Gourderie datant du 17<sup>ème</sup> siècle.

Ce recensement et classement vise à préserver sur le long terme la participation de cet élément historique à la structure identitaire du paysage. En effet, cette identification permet notamment de soumettre la démolition des éléments bâtis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Un soin particulier pourra donc être apporté lors de l'éventuelle instruction de permis de construire concernant ces éléments du patrimoine bâti de Landeronde.

Les documents graphiques du P.A.D.D ainsi que le zonage les répertorient.

De plus, la commune a souhaité se donner les moyens de protéger son patrimoine bâti par l'instauration d'un permis de démolir dans l'ensemble des secteurs Ua, Ub, Ah et Nh.

### 3.6. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous les hachures quadrillées noires (pièces n° 4.1 et 4.2) et mentionnés sur la liste ci-dessous, ainsi qu'en annexe (pièce n° 6.1), sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

**L'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (premier alinéa)** stipule que :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone dans laquelle ils sont inclus.

Sur les documents graphiques, neuf emplacements réservés sont répertoriés pour y mettre en œuvre des projets nécessaires au développement ou à l'aménagement de la commune :

Emplacement Réservé	Destination des opérations	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Aire de stationnement	1165 m <sup>2</sup>	Commune
ER 2	Aménagement de carrefour	570 m <sup>2</sup>	Commune
ER 3	Extension de la zone de sports et de loisirs	31 970 m <sup>2</sup>	Commune
ER 4	Aménagement de carrefour	650 m <sup>2</sup>	Commune
ER 5	Création de logements communaux	3 830 m <sup>2</sup>	Commune
ER 6	Cheminement piéton	2 805 m <sup>2</sup> (10 m de large)	Commune
ER 7	Cheminement piéton	4 310 m <sup>2</sup> (10 m de large)	Commune
ER 8	Aménagement de carrefour	315 m <sup>2</sup>	Commune
ER 9	Aménagement d'un parking	1700 m <sup>2</sup>	Commune

### 3.7. Récapitulatif des superficies de zones et de la capacité d'accueil du P.L.U

Secteurs		Désignation des secteurs	Superficies en hectares
Zones urbaines	Ua		6.8
	Ub		101.4
	Uc		11.8
Zones à urbaniser	1AU	« La Naulière »	2,69
		« La Fauconnière 1 »	1,25
		« La Fauconnière 2 »	3,05
		« Les Grandes Rivières »	4,00
		« La Vigne »	1,16
	1AUe		10,26
	1AUC		7.1
	2AU	« La Guibaudière »	8,34
		« La Fauconnière »	5,73
		« L'Idavière »	2,59
		« La Giboulière »	1,88
	« Moulin Guérin »	1,1	
2AUe		4,89	
Zones agricoles	A		1324.2
	Ai		23
	Ah		0,6
Zones naturelles	N		260,8
	Nh		55
	Nl		3.4
Ensemble arboré à protéger			81.4

Le tableau de variation des superficies est intégré sur le plan de zonage du PLU.

### 3.8. Compatibilité avec le SCOT

Le projet de PLU a pris en compte bon nombre d'objectifs du SCOT et notamment sur les points suivants :

- limitation de l'étalement urbain en adoptant une densité de 15 logements à l'hectare,
- épaississement du centre bourg et renforcement de son rôle du « bourg fédérateur »
- mixité sociale avec l'imposition d'un minimum de logements sociaux dans les orientations d'aménagement,
- préservation de l'agriculture par rapport aux hameaux qui ne sont pas développés.
- offre d'une zone économique à l'échelle de l'intercommunalité,
- protection cohérente des principaux éléments naturels et notamment des corridors écologiques,
- liaisons douces intégrées dans le développement ( voir orientations d'aménagement)

## **V. Les incidences des orientations du P.L.U sur l'environnement**

Afin « d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur », cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

La révision du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U de Landeronde induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. C'est pourquoi, le projet s'est attaché à garantir la protection de l'activité agricole ainsi que du milieu naturel et des paysages.

## **1. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires**

Le projet de Landeronde s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels.

Le projet de P.L.U vise à protéger le plus strictement possible les milieux les plus sensibles, constitués par les milieux agricoles, humides et les boisements.

### **▪ Les espaces naturels protégés**

Des espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle afin d'en assurer la préservation. Ce classement en zone naturelle des milieux relatifs aux zones humides était déjà opérant sur l'ancien document d'urbanisme.

Le lit de l'Idavière était déjà classé en zone N au POS. Le PLU a permis d'étendre la protection au Nord et au Sud du secteur existant.

Ainsi, la majorité du secteur classé en Z.N.I.E.F.F. de type 2 (Z.N.I.E.F.F. « Bocage à chêne tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon »), milieux à protéger pour assurer la protection des écosystèmes, est répertoriée en zone A.

### **▪ Boisements protégés et haies préservées**

Le classement en zone naturelle est renforcé par une politique de protection des boisements de qualité accompagnant ces milieux.

Les espaces verts et arborés au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme ont été affinés suite à un repérage sur le terrain.

Les haies le long des voies ou des parcelles, éléments majeurs du fonctionnement écologique de ces espaces, sont également protégées par une identification au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Leur maintien vise à préserver les milieux d'un potentiel appauvrissement par l'arasement des haies au profit de grandes cultures.

En périphérie des zones 1AU, ont été prévues dans les orientations d'aménagement la plantation de haies afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement. Ainsi, la présence d'une haie en limite avec le milieu agricole permettra de faire une coupure verte, une zone tampon.

### ▪ Assainissement

Le P.L.U prend en compte le caractère des sols et le réseau d'assainissement collectif pour le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, les futures zones urbanisées (1AU et 2AU) du bourg et des villages de La Fauconnière, Les Grandes Rivières, La Guilbaudière et La Naulière bénéficieront de l'extension projetée du réseau d'assainissement collectif.

Sur les autres hameaux, la taille des parcelles et la nature des sols permettant l'assainissement autonome, l'urbanisation y est autorisée de façon très ponctuelle.

## 2. Incidences sur l'activité agricole et mesures compensatoires

Le P.L.U révisé ne remet pas en cause le maintien ou le développement de l'activité agricole. La délimitation de la zone agricole en zone A est maintenue en zone agricole une grande partie sur le territoire communal, préservant des entités vastes et cohérentes pour assurer la pérennité de l'activité.

En sus des zones A, les secteurs indicés Ai et Ah restent compatibles avec l'activité agricole.

La réduction du secteur agricole par rapport au Plan d'Occupation des Sols de 1985 est due à :

- **L'extension de la zone d'urbanisation future** sur des secteurs agricoles situés en limite de l'urbanisation existante.  
En rapport avec les perspectives d'évolution de la population, environ 31 hectares ont été classés en zone à urbaniser à dominante habitat, dont la majorité à moyen/long terme. Les délimitations prévues se sont attachées à ne pas accroître les contraintes vis à vis de l'agriculture en ne créant pas de zone constructible aux abords des sièges d'exploitation en activité.
- **L'extension de la zone urbaine** à proximité de certains sièges d'exploitation encore en activité, notamment localisé au hameau de La Foucaudière.
- **L'extension de la zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux de La Grolle**, située au Nord de la RD160 et s'appuie à l'ouest sur la zone 1AUe déjà présente au POS (ancienne zone NAe). Ainsi, la commune a défini deux secteurs distincts permettant l'échelonnement dans le temps de ce développement (secteur 1AUe voué à un développement d'activités économiques à court terme et secteur 2AUe destiné à une extension à moyen/long terme).
- **La création de secteurs Nh** prend en compte l'habitat isolé en zone agricole. Ces secteurs couvrent des entités bâties isolées constituées, pour la plupart, de bâtiments anciens en pierre qu'il est souhaitable de préserver pour leurs qualités. Ceci ne renforce pas les contraintes existantes vis à vis des bâtiments agricoles en place.

L'ensemble de ces modifications représente une diminution modérée de la zone agricole au regard de l'importance de l'ensemble de la zone agricole. De plus, les secteurs classés en zone A, forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien de l'activité agricole.

### 3. Incidences sur les paysages

La préservation du cadre de vie, la protection des milieux naturels et la prise en compte de la spécificité paysagère de Landeronde, au regard des différents milieux développés sur la commune, sont des objectifs prioritaires du P.L.U.

Ainsi, le projet de P.L.U de Landeronde s'est attaché à conserver ou renforcer les dispositions de protection des paysages et du patrimoine bâti.

Cette politique se traduit par :

- la **sauvegarde de l'identité communale**, avec une trame verte très présente dont le principe passe par plusieurs mesures :
  - la préservation des éléments bâtis caractéristiques de l'habitat traditionnel (bourg ancien, anciennes fermes isolées...) grâce à une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain et bâti en distinguant les secteurs Ua, Ub et Nh, en leur appliquant des règles spécifiques ;
  - les extensions des entités urbaines sont définies en maintenant généralement une réglementation équivalente à celle des entités urbaines auxquelles elles sont rattachées afin de développer une urbanisation cohérente avec le bâti limitrophe.  
Les orientations d'aménagements des secteurs Nord et Est du Bourg (zones « La Vigne » et « Les Grandes Rivières ») et ceux situés en prolongement au Sud et à l'Ouest (zones « La Fauconnière 1 et 2 » et « La Naulière »), s'attachent à définir des préconisations pour un urbanisme de qualité, en cohérence avec l'environnement immédiat (Cf. pièce n°3 : orientations d'aménagement) ;
  - les préconisations de maintien ou de création de lisières végétales en bordure des zones AU ;
  - la valorisation des espaces communs avec notamment la création d'espaces publics, l'aménagement de liaisons piétonnes... ;
  - la conservation des ensembles arborés ainsi que des haies en bordure de voies venant séquencer des paysages plus ouverts ;
  - la préservation des espaces arborés à protéger et ceux à maintenir au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ;
  - la protection du lit du ruisseau de l'Idavière pour une sauvegarde du milieu et de son environnement paysager ;
  - la préservation de cônes de visibilité sur les perspectives lointaines du paysage.
- la **maîtrise des paysages routiers** :  
Ce principe passe par la protection et le maintien des haies le long des voies, mais également par l'arrêt de l'urbanisation linéaire liée aux grandes voies de circulation en faveur d'une urbanisation en profondeur.

## 4. Incidences sur les eaux de surface

Les incidences sur les eaux de surface (pollution, aggravation du ruissellement...) qui pourraient être attendues du P.L.U par le développement (même limité) de l'urbanisation projetée sont compensées par un certain nombre de mesures.

- Concernant les zones à urbaniser de la commune, le maintien ou la création de plantations vise à favoriser une infiltration plus rapide des eaux pluviales et limiter de fait les actions de ruissellement.
- Le règlement prévoit également dans son article relatif à l'assainissement (article 4), que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- A plus grande échelle, la politique de préservation des boisements et des zones humides participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

## **VI Synthèse des orientations générales du P.A.D.D**

## Synthèse des orientations générales du P.A.D.D, et des mesures prises par le P.L.U de Landeronde pour y parvenir

<b>I. <u>Accueillir de nouveaux habitants et préserver l'équilibre intergénérationnel dans un espace territorial maîtrisé</u></b>		
<b>ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D</b>	<b>INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>MESURES RETENUES</b>
<p><i>Maîtriser le développement démographique en jouant sur la diversité et la mixité sociale</i></p> <p><i>Favoriser un développement urbain qualitatif en assurant une continuité avec le tissu urbain existant</i></p> <p><i>Valoriser les hameaux dans leur forme actuelle</i></p> <p><i>Favoriser l'intégration et l'investissement des habitants en créant notamment du lien social</i></p>	<p>Constitution de zones 1AU et 2 AU représentant trente hectares sous la forme d'aménagements d'ensemble.</p> <p>Développement limité au bourg de Landeronde en épaissement du bâti existant .</p> <p>Limitation des extensions urbaines. Seuls les villages bénéficiant déjà de l'assainissement collectif pourront continuer de s'urbaniser, les autres ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions.</p> <p>Classement de secteurs en Uc et 1Aul pour permettre l'extension des équipements publics mis à disposition de la population</p>	<p>Maîtriser ce développement dans le temps en différant une partie de ces secteurs en 2AU</p> <p>Prescriptions en terme de paysage en bordure des zones à urbaniser.</p> <p>Orientations d'aménagement sur les zones 1 AU prenant en compte le territoire et les enjeux de la zone.</p> <p>Comblement des dents creuses de l'urbanisation.</p> <p>Règlement : Possibilité de réhabiliter les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial.</p> <p>Des zones à urbaniser en contiguïté de l'existant et en liaison avec les équipements (assurer la perméabilité des différents secteurs).</p> <p>Favoriser le fonctionnement des associations par des équipements à leur disposition ( terrains de sports, salles...)</p>

## II. Conforter le bourg dans ses fonctions fédératrices

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D	INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE	MESURES RETENUES
<p><i>Réaménager le centre-bourg dans un souci de sécurisation et de revitalisation.</i></p> <p><i>Restructurer des pôles majeurs, lieux fédérateurs pour la commune.</i></p> <p><i>Développer des liens entre le bourg et les différents lieux de vie.</i></p>	<p>Valoriser la traversée et améliorer la lisibilité du bourg.</p> <p>Concentration des commerces et des services en centre-bourg.</p> <p>Délocalisation de la salle André Astoul.</p> <p>Prévoir l'évolution des équipements publics.</p> <p>Création de cheminement doux entre le bourg et les pôles existants et futurs de loisirs et de services, les villages et les extensions urbaines à venir.</p>	<p>Projet hors PLU d'aménagement de voirie réalisé pour l'entrée sud.</p> <p>Zonage adapté en créant des secteurs Ue à vocation d'équipements publics ou collectifs ; des secteurs Nl (accueil d'activité de loisirs).</p> <p>Le classement en N de la Vallée de l'Idavière est une mesure de protection, elle peut constituer le fil vert du village avec un cheminement le long du ruisseau. Les orientations des secteurs à urbaniser imposent des modes doux (cheminement piétons et cyclistes)</p>

<b>III. Favoriser durablement l'agriculture</b>		
<b>ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D</b>	<b>INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>MESURES RETENUES</b>
<p><i>Protéger les terres agricoles.</i></p> <p><i>Raisonnement la consommation de l'espace.</i></p> <p><i>Favoriser une bonne cohabitation entre le monde agricole et non agricole.</i></p>	<p>Maintien de l'activité</p> <p>Un territoire qui reste agricole.</p> <p>Extension de l'urbanisation en continuité de l'existant.</p>	<p>Délimitation des zones agricoles protégeant les exploitations agricoles en place.</p> <p>Le zonage ne permet pas aux hameaux à vocation agricole de se développer et d'accueillir de nouvelles constructions. Le règlement est adapté à l'interférence des milieux agricoles et d'habitat.</p> <p>Classement en zone A de plus de 80 % du territoire communal. Maintien de périmètre de protection autour de l'élevage.</p> <p>Permettre un éventuel changement de destination des bâtiments agricoles identifiés et classés Ah, sans pour autant compromettre l'activité de l'exploitation agricole et sous condition de mise en valeur du patrimoine bâti ancien.</p> <p>Traitement qualitatif des franges urbaines par des plantations à créer sur les zones 1AU.</p>

#### IV. Sauvegarder les services de proximité et poursuivre la diversification du tissu économique local

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D	INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE	MESURES RETENUES
<p><i>Soutenir les services et commerces de proximité.</i></p> <p><i>Permettre l'installation de nouvelles activités</i></p> <p><i>Favoriser la promotion du tourisme.</i></p>	<p>Concentration des services et des commerces en cœur de bourg.</p> <p>Garder des actifs sur la commune.</p> <p>Valorisation des sites et éléments patrimoniaux d'intérêt. Maintenir un niveau d'activité localement.</p>	<p>Regrouper les extensions sur le bourg, permet de garder la population sur le bourg permettra un développement plus important des services de proximité et ainsi garder une mixité fonctionnelle ( pas que de l'habitat) dans le bourg.</p> <p>Extension du site économique de La Grolle.</p> <p>Diversification de l'activité agricole en agritourisme avec le renforcement des hébergements et des productions de produits locaux ( cf règlement zone A).</p>

#### V. Préserver la ressource en eau

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D	INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE	MESURES RETENUES
<p><i>Protéger les zones humides.</i></p> <p><i>Valoriser la Vallée verte</i></p> <p><i>Maîtriser les prélèvements.</i></p> <p><i>Améliorer la qualité de l'eau.</i></p>	<p>Assèchement des nappes et modification faune/flore</p> <p>Hors PLU, la commune a développé une gestion intégrée de ces espaces verts pour lutter contre l'usage de produits phytosanitaires.</p> <p>Garantir une préservation de la ressource en eau et des milieux écologiquement fragiles.</p>	<p>Identification des zones humides le long de l'Idavière et classement en N du zonage.</p> <p>Agrandissement de la zone de loisirs à proximité du bourg et de la vallée de l'Idavière avec une maîtrise de la collectivité.</p> <p>Hors PLU</p> <p>Extension du réseau d'assainissement afin d'améliorer la qualité de l'eau des rivières et ruisseaux. Constructibilité en grande partie limitée aux zones devant bénéficier de l'assainissement collectif qui sera adapté.</p> <p>La surface de la zone de loisirs restera en eau et permettra de développer les usages ludiques du site.</p>

**VI. Protéger les éléments patrimoniaux d'intérêt (naturels et bâtis)**

<b>ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D</b>	<b>INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>MESURES RETENUES</b>
<p><i>Préserver les richesses paysagères.</i></p> <p><i>Protéger les espaces naturels.</i></p> <p><i>Valoriser le petit patrimoine.</i></p>	<p>Protection des corridors écologiques identifiés par la LPO et des zones bocagères.</p> <p>Mise en valeur et protection du petit patrimoine, reflet d'une identité patrimoniale du territoire.</p> <p>Un patrimoine écologique, architectural et vernaculaire qui participe à l'attrait touristique de la commune.</p>	<p>Protection des structures paysagères et végétales qui permet de participer à la richesse écologique des milieux. Mise en œuvre de la protection L 123-1-7, et identification et protection des haies bordant les chemins pédestres au titre de la loi Paysage.</p> <p>Valorisation et protection des éléments identitaires afin de garder l'attractivité de la commune.</p>

## VII. Prise en compte des avis des services de l'Etat et du commissaire enquêteur

### 1. Rappel du contexte

Dans les différentes phases d'élaboration du PLU, la phase consultation des services de l'Etat avec avis des personnes publiques associées intervient avant que le dossier de PLU soit mis à enquête publique.

Les avis sont pris en compte par la commune et le commissaire enquêteur.

Les modifications suites aux avis sont réalisées dans le dossier qu'une fois que l'enquête publique est terminée et que le commissaire enquêteur a rendu son rapport.

Avis du préfet	Thème	Réponse apportée par la commune
Choix de Développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compatibilité avec le SCOT</li> <li>- Secteur de l'Idavière</li> <li>- Zones 2 Au</li> <li>- Lotissement de la Davière</li> <li>- Hameau de La Guilbaudière</li> <li>- Hameau du Moulin Guérin</li> <li>- Equipements collectifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport de présentation est complété en ce sens page 104</li> <li>- Le secteur de l'Idavière est reclassé en Uc pour un meilleur contrôle des risques</li> <li>- La densité est de 15 logts à l'hectare brut ( <math>10\ 000 \cdot 75 / 500 = 15</math> logts- cf page 94 )</li> <li>- La zone N est recalée à la partie non construite des lots et en rapport avec les zones humides</li> <li>- Rectification est faite pour les parties non desservies qui sont reclassées en NH</li> <li>- Idem, et les surfaces en double rideau sont réduite.</li> <li>- Un secteur 2 AU est créé suite à l'avis du commissaire enquêteur</li> <li>- La commune prévoit l'extension de ses équipements et notamment d'une salle des fêtes intercommunale avec Venansault et Les Clouzeaux</li> </ul>
Risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque d'inondation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport de présentation est rectifié page 71</li> <li>- Le règlement est complété pour les zones A et N qui sont à proximité des zones sensibles, Les secteurs sensibles sont tous classés en N.</li> <li>- Le secteur au Sud de La</li> </ul>

	- Risque sismique et gonflement et retrait des argiles	Rochette répertorié dans l'atlas de l'Auzance est classé N - Le rapport de présentation et le règlement sont complétés
Patrimoine Environnementale et paysager	- Zones humides  - Protection des boisements  - ZNIEFF de type 2	- Le rapport de présentation est complété - Les plans de zonage reprennent les zones humides - Le règlement fixe les règles les concernant. - Le secteur du Succès est pris en compte au titre du L123.1.7 - Le rapport de présentation est rendu cohérent, le classement en A est maintenu et justifié.
Prévention des nuisances	- Zones 1 AUe au lieudit « La Grolle »	- Le permis d'aménager a été délivré suite à une étude d'ensemble et la prise en compte est effective dans l'aménagement proposé.

Autres Avis	Thème	Réponse apportée par la commune
La Roche-sur-Yon-Agglomération  Chambre d'Agriculture	Zonage Ah	- Les compléments et remarques sont pris en compte, - Ce dispositif a été prévu en concertation avec la Chambre d'agriculture, il est maintenu - Article A2 du règlement modifié

Les avis et justification du commissaire enquêteur sont tous pris en compte. Pour ce qui concerne l'observation n° 2 au lieudit « La Paterre » l'extension est accordée au sud et limitée à l'est car le chemin est à vocation agricole et n'a pas vocation à être aménager pour réaliser un nouvel accès.

## VIII - Conclusion

Les chapitres précédents montrent comment le Plan Local d'Urbanisme répond aux exigences nouvelles des lois et règlements en vigueur.

Il établit notamment :

- un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces affectés à l'agriculture et à la protection des espaces naturels, leur paysage et biodiversité,
- une diversité des fonctions urbaines accompagnée de la préservation des zones agricoles et l'extension des zones d'activités et artisanale tout en assurant la poursuite des équipements publics par la création de zones UC et d'emplacements réservés,
- une vision cohérente et prospective des zones d'habitats en liaison avec les besoins démographiques. Ces zones destinées à l'habitat se développeront à proximité immédiate du bourg principalement par des opérations d'ensemble, mais une utilisation économe de l'espace avec la mise en place de zones 1AU et 2 AU,
- des mesures de protection des espaces naturels et boisés et des zones humides.

Suite à la consultation des services de l'Etat, les observations faites ont été reprises, il en est de même des avis du commissaire enquêteur après enquête publique.

