

22 AOÛT 2011

COURRIER-ARRIVÉE

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE LANDEVIEILLE



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.O.S. / P.L.U.

Elaboration du P.O.S.
Révision n°1 du P.O.S.
Révision n°2 du P.O.S. /
Elaboration du P.L.U.

PRESCRITE

Le 10 août 1976
Le 08 novembre 1985
Le 13 mai 2005

PROJET ARRETE

Le
Le 27 mai 1988
Le 06 juillet 2010

APPROUVEE

Le 21 août 1980
Le 12 janvier 1989
Le 28 juin 2011

Vu pour être annexé à la
décision municipale en date
du 28 juin 2011

Le Maire
Lionel CHAILLOT

Chaillet



ARCHIDÉE

ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE

134 route de Vertou
44200 NANTES
☎ : 02 51 79 19 00 - 📠 : 02 51 79
01 27

infos@archidee.fr

PREAMBULE

Le PLU introduit deux nouveautés par rapport aux POS antérieurs :

- il est structuré autour d'un véritable projet urbain et de territoire,
- il s'appuie sur la notion de développement durable.

Le PADD, document "charnière" du PLU, expose ce projet pour les années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune » (Article R.123-3 du code de l'urbanisme).

« Sa fonction exclusive est de présenter le projet communal. C'est avant tout un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable aux tiers.

Le PADD tient une place capitale dans le P.L.U. :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. ; les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui,
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision. »

(Commentaires du Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement et de la Mer - source : fascicule Loi Urbanisme et Habitat, volet urbanisme, "service après vote")

En d'autres termes le PADD et ses grands principes d'urbanisme et d'aménagement ne sont pas directement opposables aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Ces grands principes sont traduits dans les pièces réglementaires du dossier (orientations d'aménagement et règlement) qui elles sont opposables au tiers.

La notion de développement durable se définit comme un développement fondé sur la solidarité avec les générations futures que l'on peut résumer par la formulation : « satisfaire à ses propres besoins sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le champ d'application du développement durable est large. Il s'applique à tous les domaines : cadre de vie, environnement, économie, déplacements, équipements, ... et nécessite une vision cohérente et transversale. Il suppose de réfléchir à court et long termes.

Le développement durable s'appuie sur trois piliers :

- une dimension économique à travers la recherche d'un objectif de croissance et d'efficacité économique en intégrant le souci de réduction des inégalités,
- une dimension sociale en recherchant l'amélioration du bien être humain, ce dernier étant déterminé aussi bien par des caractéristiques personnelles (éducation, santé, ...) que collectives (cohésion sociale, services et équipements, ...),
- une dimension environnementale pour contribuer à préserver, améliorer et valoriser l'environnement, et préserver les ressources à long terme.

Ces trois piliers peuvent se résumer par la formule des 3 E (économie, équité, environnement).

Le PADD de Landevieille prend en compte le développement à long terme en définissant 7 orientations stratégiques qui s'articulent avec les objectifs présentés dans le Titre B du Rapport de Présentation :

- maîtriser la croissance démographique et équilibrer l'offre de logements,
- améliorer sensiblement les conditions de déplacements,
- améliorer le cadre de vie et d'habitat,
- renforcer l'attractivité économique,
- conforter l'offre en équipements collectifs,
- maîtriser et organiser un développement cohérent de l'agglomération,
- préserver et valoriser les espaces agricoles et les milieux naturels.

Nota : L'ordre des orientations ne doit en aucun cas s'assimiler à une hiérarchisation des priorités.

1 - MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉQUILIBRER L'OFFRE DE LOGEMENTS

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)

Maîtriser la croissance de façon mesurée et progressive (mieux répartie dans le temps) en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT.

Une croissance démographique raisonnée autour de 2,0 % par an, soit 1 500 habitants environ à l'horizon 2020.

Faire progresser sensiblement la part de logements locatifs sociaux, et la part globale du locatif, en veillant à des loyers abordables.

Développer la mixité sociale pour accueillir davantage de jeunes ménages (20/39 ans) et répondre à leurs attentes spécifiques en matière de logements. Favoriser notamment leur parcours résidentiel (petits logements, offre locative adaptée, ...) et diversifier l'offre (maison de bourg, habitat groupé, ...).

Poursuivre la remise sur le marché de biens vacants.

Maintenir une répartition socioprofessionnelle équilibrée.

Développer un habitat adapté pour favoriser le maintien des personnes âgées sur la commune.

Diversifier l'habitat notamment en autorisant les changements de destination et des réhabilitations du bâti de caractère en dehors de l'agglomération.

Dégager dans le PLU les terrains nécessaires pour répondre aux objectifs de développement démographique. **Desserrer la pression foncière** en appliquant un coefficient de manœuvre de 1,5 par rapport aux besoins théoriques en habitat.

Garantir une offre de terrains constructibles immédiatement opérationnelle.

ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)

Construire environ **15 logements par an en moyenne**, 150 à 190 logements à l'horizon 2020 pour accueillir l'apport démographique.

Dans un objectif de mixité sociale, encourager les programmes d'habitat groupé (propices aux logements locatifs) pour équilibrer et diversifier l'offre.

Prévoir un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux par opération nouvelle de plus de 10 logements.

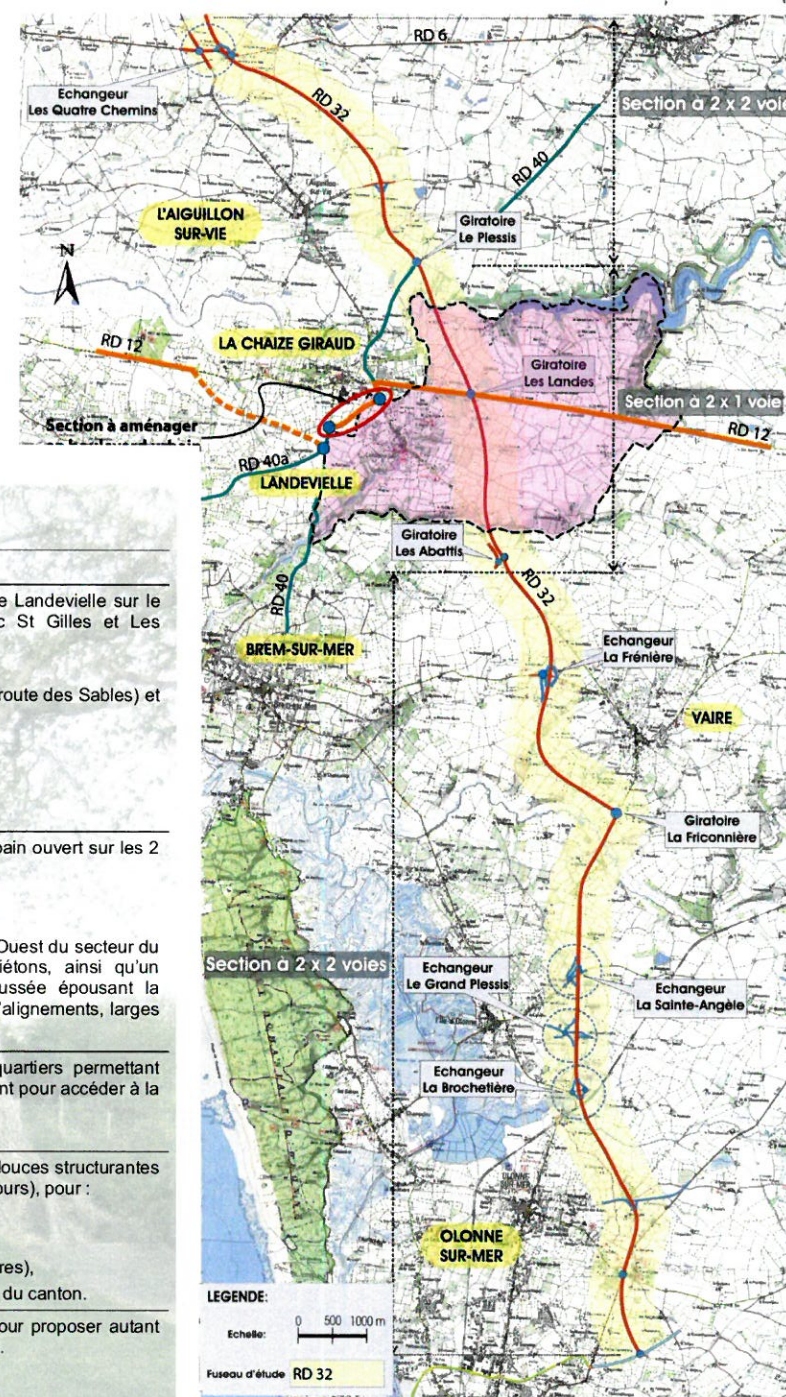
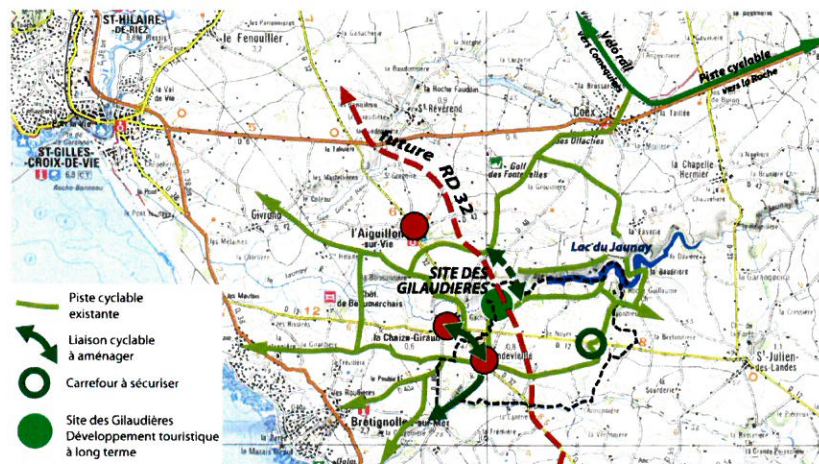
Développer la mixité des types d'habitat dans les quartiers.

Voir Equipements collectifs.

Voir Espaces Agricoles et Milieux Naturels

Rechercher environ **18 hectares** pour l'urbanisation nouvelle à vocation résidentielle dans le PLU.

Orientations d'aménagement sur les secteurs prioritaires notamment les espaces libres au sein des espaces urbanisés.



2 - AMELIORER SENSIBLEMENT LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)

Améliorer la desserte de la commune depuis l'extérieur.

Permettre la mise en place du schéma de déplacements routiers à l'échelle intercommunale :

- éloigner les flux de transit des agglomérations et multiplier les possibilités de déplacements,
- améliorer les échanges économiques et domicile / travail notamment en période estivale,
- améliorer les conditions d'accès au bourg (sécurité, traversée d'agglomération).
- profiter des réflexions en cours sur le nouveau tracé de la RD 32 pour faciliter la desserte de la carrière de La Roche Guillaume.

Favoriser le rapprochement et les échanges entre les bourgs de La Chaize Giraud et de Landevielle. Rechercher une meilleure articulation entre les 2 agglomérations (accès aux commerces, aux équipements, ...) :

- éviter absolument un effet coupure à l'occasion de la réalisation du futur barreau routier,
- veiller à ce que l'aménagement des franchissements permette bien un passage aisé et sécurisé des divers usages : véhicules motorisés, cycles et piétons,
- aménager cette section de voie nouvelle dans l'esprit d'un boulevard urbain

Voir aussi Economie

Recherche d'itinéraires alternatifs pour éviter le passage obligé par le carrefour du Pont.

Aménager les entrées d'agglomération pour casser la vitesse des véhicules.

Développer les circulations douces alternatives à l'usage de la voiture à travers l'agglomération étendue (La Chaize / Landevielle) pour relier les pôles d'équipements (complexe sportif, campings, ...) aux deux centres bourgs.

Poursuivre l'aménagement de pistes cyclables sécurisées entre les grands centres d'intérêts intercommunaux.

Inciter et encourager les modes de déplacements légers dans la conception des nouveaux quartiers d'habitat.

ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)

Préparer réalisation de la nouvelle RD 32 pour faciliter l'ouverture de Landevielle sur le bassin d'emploi local (Vendéopôle de St Révérend, liaisons avec St Gilles et Les Sables, ...).

Eloigner les zones d'habitat des futures infrastructures routières.

Poursuivre les aménagements urbains de traversée d'agglomération (route des Sables) et d'accès au centre bourg (rue des Acacias).

Aménagement du futur barreau routier sous forme d'un boulevard urbain ouvert sur les 2 bourgs, pour fédérer les deux agglomérations et concilier :

- optimisation du temps de parcours,
- rapprochement et fédération des deux agglomérations.

Prévoir pour cela au moins deux carrefours à niveaux (à l'Est et à l'Ouest du secteur du Murillon) permettant un franchissement aisé des cycles et piétons, ainsi qu'un traitement adapté affirmant le statut de boulevard urbain (chaussée épousant la topographie naturelle, ouvertures visuelles sur fronts bâtis, arbres d'alignements, larges trottoirs, interdire les talus, ...).

Mise en place progressive de voies nouvelles structurantes interquartiers permettant d'éviter le passage systématique par le carrefour du Pont, et notamment pour accéder à la salle des fêtes (espace de loisirs de Cognac / Les Clozeaux).

Identification des aménagements urbains à réaliser en priorité.

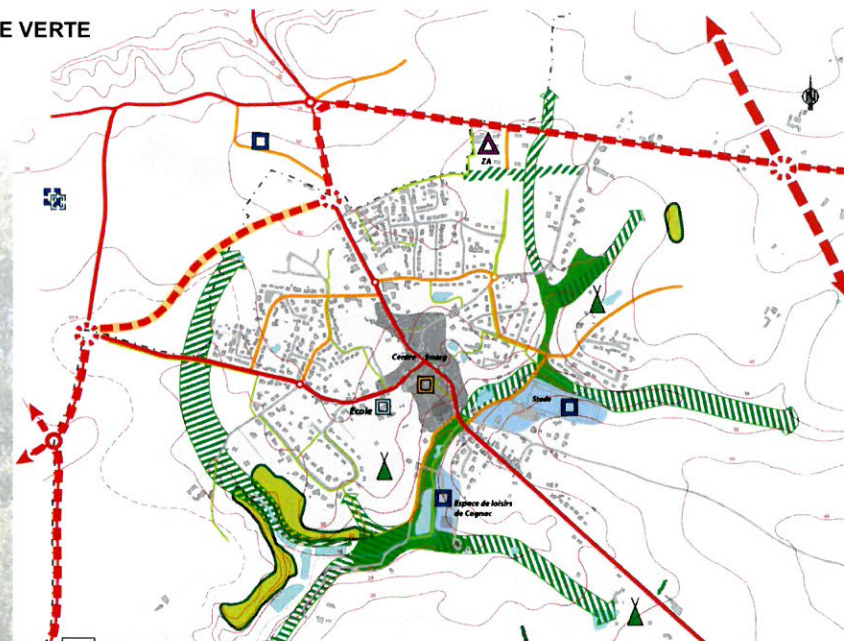
Poursuivre, à l'échelle intercommunale, l'aménagement des liaisons douces structurantes à l'écart des flux de circulations routières (et la sécurisation des carrefours), pour :

- relier le lac du Jaunay,
- relier les bourgs entre eux et rejoindre le littoral,
- relier les sites d'accueils touristiques (campings, site des Gilaudières),
- raccorder directement Landevielle à la piste cyclable structurante du canton.

Multiplier les itinéraires piétons et cyclables à travers les quartiers pour proposer autant d'alternative à l'usage de la voiture (voir aussi Habitat et Cadre de Vie).

3 - AMELIORER LE CADRE DE VIE ET D'HABITAT

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
Concevoir un développement urbain équilibré pour éviter de tendre vers un profil de commune "dortoir" : - favoriser l'équilibre entre les bourgs de Landevieille et La Chaize, - porter attention à la qualité des paysages urbains, poursuivre la mise en valeur des espaces publics. Préserver des espaces naturels au sein de l'agglomération tout en permettant aux habitants d'y accéder facilement. Maintenir les personnes âgées sur la commune, à proximité du centre bourg. Limiter l'étalement urbain par une recherche de densité en déclinant les "formes urbaines" préconisées par le SCoT. Les opérations futures doivent aller dans ce sens pour éviter notamment de voir se répandre les "grandes maisons sur des petits terrains", ce qui n'est pas la meilleure forme urbaine ! Afficher une volonté qualitative pour les opérations d'aménagement à venir et promouvoir une architecture de qualité. Adopter de nouvelles formes d'habitat : programmes de logements plus compacts, plus économes en espace (logements groupés, intermédiaires, mitoyens pour des parcelles plus petites) tout en veillant à la qualité du cadre de vie offert (prise en compte de la promiscuité dans les nouvelles formes urbaines, exposition des pièces de vie, disposition des espaces verts, qualité des espaces publics,...). Réduire la consommation énergétique. Accroître la capacité des actifs à habiter et à travailler sur place. Intégrer la zone d'activités à l'agglomération (voir Economie). Poursuivre la valorisation du cadre de vie des habitants en portant une attention particulière à la préservation des éléments d'identité locale, bâtis et naturels, et des paysages. Prendre en compte la morphologie du bourg ancien. Prendre en considération les vestiges archéologiques découverts sur la commune	Des espaces publics fédérateurs reliant les quartiers : - vallons aménagés sous forme de coulées vertes, lieux de convivialité et de flânerie dans la continuité des espaces publics du centre-bourg, reliant l'ensemble des quartiers, - équipements et espaces verts de récréation facilement accessibles par les coulées vertes et les cheminements doux, - aménagements des principaux axes structurants (route des Sables, ...) pour offrir des espaces collectifs de qualité. Développer un habitat adapté dans l'ilôt au Nord Ouest de la place de l'église pour favoriser le maintien des personnes âgées à proximité du centre bourg. Confirmer le centre bourg comme pôle d'identité communale en respectant la typologie de l'habitat ancien, mais en permettant également de nouvelles "formes urbaines" compatibles avec la morphologie du centre bourg ancien (relative densité, implantation du bâti à proximité des voies, hauteur - gabarit des constructions, ...). Qualité des nouveaux quartiers : diversités des formes urbaines et du parcellaire, qualité des espaces publics, ... (voir aussi à ce propos les Orientations d'Aménagement). Prendre en compte la dimension du développement durable aussi bien dans les projets publics que privés : - écoquartier (récupération des eaux pluviales, limitation des déchets, ...), - écoconstruction (maisons passives, économie d'eau potable prônée par le SAGE, nouveaux matériaux, ...), - extensions urbaines à l'écart des sources de nuisances (infrastructures routières, zones d'activités). Zone d'activités reliée directement au centre bourg Aménagement d'espaces de temporisation (espace verts) entre la zone artisanale et les quartiers situés à proximité. Valoriser l'identité paysagère et rurale de Landevieille : protection des composantes paysagères (voir espaces naturels), et du patrimoine traditionnel bâti (châteaux de La Roche Guillaume, de La Savarière, ...), mise en valeur de la campagne (piste cyclables, sentiers,...). Dispositions urbaines et architecturales adaptées au centre ancien (voir ci-dessus). Repérer les vestiges archéologiques recensés.



RELIER LA ZONE D'ACTIVITES AU BOURG

CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITES DANS LE PROLONGEMENT DE LA ZAEC DE LA CHAIZE



4 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)

Préserver un territoire intègre pour l'agriculture afin de faciliter les investissements sur le long terme (voir aussi Espaces naturels et agricoles).

Renforcer la position du pôle intercommunal Landevieille / La Chaize dans le paysage économique local. Affirmer la relation entre le centre bourg et le bourg de La Chaize.

Assurer la complémentarité avec l'offre du futur Vendéopôle Ouest Vendée à St Révérend :

- conforter la zone d'activités de proximité et réserver cet espace aux activités artisanales et aux petites industries,
- relier la zone d'activités artisanales à la vie communale et à l'activité commerciale et de service du bourg.

Prévoir la possibilité d'étendre les zones d'activités existantes ou d'accueillir des activités touristiques et / ou de loisirs.

Sectoriser la zone d'activités et ainsi limiter les sources de nuisances potentielles.

Maintenir la vitalité du centre bourg : services et commerces de proximité, activités compatibles avec l'habitat.

Permettre la création d'activités compatibles avec les espaces à dominante d'habitat.

Favoriser l'essor du tourisme :

- pérenniser et améliorer en qualité l'offre en hôtellerie de plein air existante. Développer une offre complémentaire des structures présentes sur le littoral.
- poursuivre le développement du réseau cyclable sécurisé notamment vers le Jaunay (voir Déplacements).
- soutenir l'agritourisme : créations de structures d'accueil et d'hébergements (chambre d'hôtes, gîtes, auberge, ...) pour diversifier les modes de séjour sur la commune et inciter à la découverte du monde agricole.
- Envisager à très long terme l'aménagement du site des Gillaudières (tourisme - loisirs).
- permettre la diversification des activités culturelles en lien avec le patrimoine de qualité.

ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)

Maintenir un espace agricole incompressible, sans enclaves, pour favoriser les évolutions des exploitations (voir aussi Titre 7).

Pour affirmer le rapprochement et le "poids" des deux agglomérations :

- affirmer l'axe commercial aux abords de la route des Sables (actuelle RD 32),
- prévoir à moyen / long terme dans le secteur du Muraillon, en lien avec le futur boulevard urbain et la route des Sables, un secteur offrant des possibilités de mixité urbaine (équipements, services, commerces, professions libérales, ...).

Mettre en place une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) dans le secteur de La Roblinière (secteur de confluence des communes de Brem, Brétignolles, La Chaize et Landevieille) en prévision d'une réflexion à très long terme sur le devenir de cet espace stratégique (carrefour des RD 40, de la future RD 12). Prolongement de la ZAD de La Chaize Giraud.

Prévoir le développement des activités économiques dans le prolongement de la ZAEC de la Chaize (secteur de Paradis) pour ne pas multiplier les sources de nuisances et la "pression" sur les terres agricoles

Offrir un espace économique de qualité :

- aménagement d'une voie structurante reliant la zone artisanale et le centre bourg,
- création d'un espace paysager pour temporiser les risques de nuisances envers le quartier d'habitat des Vignes,
- proposer une "vitrine" qualitative sur la RD 12 (voir aussi Orientations d'Aménagement Les Vignes).

Privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces en centre bourg pour densifier la population et accroître la clientèle potentielle (voir aussi Maîtriser le Développement de l'Agglomération).

Dynamiser l'armature commerciale en proposant un cadre de vie de qualité (voir Habitat et Cadre de vie) et confirmer le centre bourg comme pôle d'identité communale.

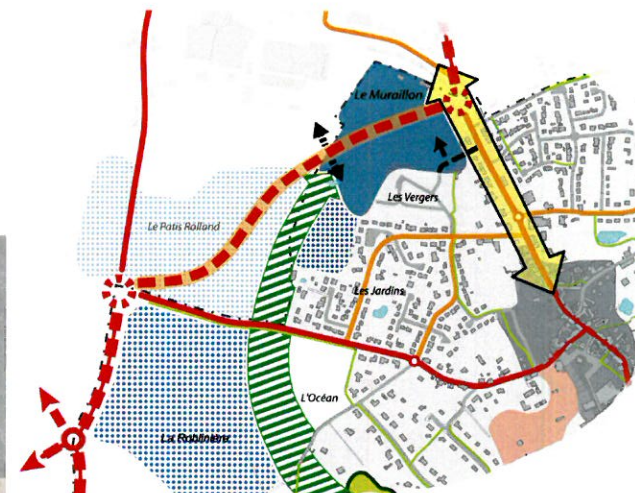
Cibler réglementairement les activités qui ne sont pas admises, et celles qui peuvent l'être (moyennant certaines conditions) dans les divers secteurs du bourg et dans les extensions urbaines.

Pas de création de nouvelles structures de type camping et parcs résidentiels de loisirs. Possibilités d'extensions mesurées des structures existantes dans un objectif de qualité.

Favoriser la création d'accueil touristique type gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, par réhabilitation (y compris changement de destination) du patrimoine bâti ancien de qualité éloigné des bâtiments et des installations agricoles.

Ne pas hypothéquer à très long terme l'aménagement du site des Gillaudières (tourisme - loisirs) (voir carte page 4). Le site étant tributaire de la réalisation du schéma routier (nouvel itinéraire de la RD 32 avec franchissement du Jaunay), ce potentiel s'inscrit dans une démarche à très long terme impliquant une révision du PLU. Envisager un lien éventuel avec le bourg via le secteur de Paradis.

Permettre des évolutions (hôtellerie, musées, ...) dans le respect de l'architecture monumentale et du cadre paysager pour les domaines identifiés.



**AFFIRMER L'AXE COMMERCIAL
METTRE EN PLACE UN SECTEUR
DE MIXITE URBAINE
PRESERVER LES TERRITOIRES
A ENJEUX INTERCOMMUNAUX**



**EXTENSIONS MESUREES
DES TERRAINS DE CAMPING DU BOURG**

CONFIRMER LES POLES D'EQUIPEMENTS ET LES RELIER A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS

5 - CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS COLLECTIFS

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)

Rentabiliser l'utilisation des équipements existants et amplifier la mutualisation des équipements avec La Chaize Giraud, et à plus large échelle avec le syndicat "Mer et Vie", en :

- confirmant la construction du pôle gérontologique dans le centre bourg en lien avec La Chaize Giraud (logements adaptés répartis sur les 2 communes et maison médicale dans le quartier des Forges à La Chaize),
- envisager à moyen / long termes un nouvel équipement pédagogique dans le cadre du projet de pôle intergénérationnel (quartier des Forges à La Chaize) qui permettrait ainsi d'équilibrer les structures sur les deux bourgs.

Sur le plus long terme accompagner l'apport de population en réservant des espaces adaptés à l'implantation d'éventuels nouveaux équipements et répondre aux futures attentes des habitants.

Possibilité d'élargir les vocations des sites de Cognac / Les Clozeaux (salle des fêtes) et des terrains de sport (stade / ateliers municipaux).

Rechercher une nouvelle localisation pour le cimetière.

Assainissement

Prévoir le raccordement des nouvelles zones à urbaniser au réseau collectif d'eaux usées.

Prévoir des mesures d'accompagnement pour la gestion des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle.

ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)

Prévoir les équipements nécessaires pour l'accueil de population nouvelle :

- réserver des terrains pour étendre la structure d'accueil pour personnes âgées au cœur du bourg,
- participer à l'aménagement du futur pôle intergénérationnel dans le bourg de la Chaize.

Confirmer et élargir l'espace de loisirs de Cognac / Les Clozeaux pour prévoir la construction et l'aménagement de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (petit parc animalier éventuel).

Confirmer le site du Stade :

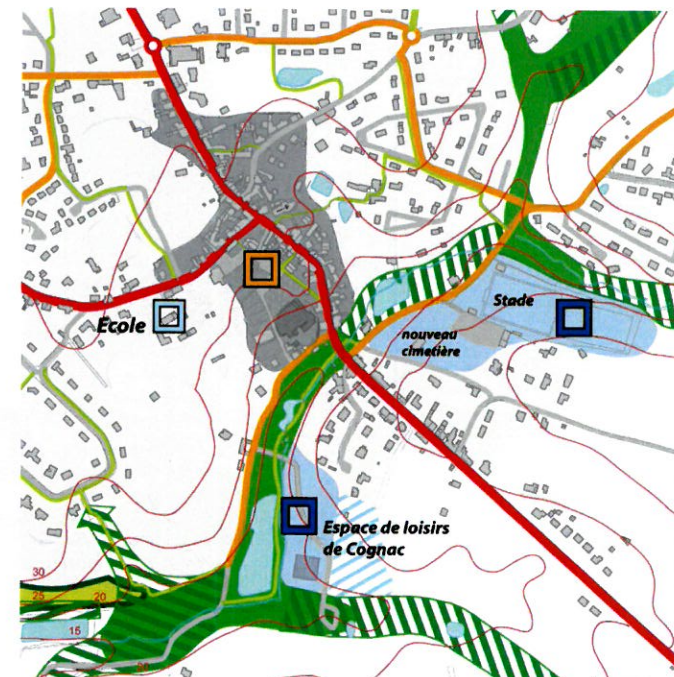
- optimisation et amélioration des terrains de sports existants,
- envisager de délocaliser les ateliers communaux (réhabilitation éventuelle du site pour équipements de sports ou de loisirs ou réalisation d'un nouveau cimetière).

Relier les équipements de loisirs à l'ensemble des quartiers par des liaisons douces.

Raccordement obligatoire à la station d'épuration intercommunale de l'ensemble des quartiers agglomérés, conformément au schéma communal d'assainissement.

Envisager la mise en œuvre du schéma d'assainissement des eaux pluviales à moyen long termes.

Voir aussi Espaces naturels et agricoles



6 - MAÎTRISER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)

Maîtriser le développement en accord avec le projet de SCoT du canton de St Gilles Croix de Vie.
Faire cadrer le développement avec le contexte :

- physique : limites à l'urbanisation liées aux infrastructures routières, aux caractéristiques paysagères, à la configuration de l'agglomération, et à l'agriculture,
- humain : maintenir la cohésion en évitant les afflux massifs de population nouvelle et la dispersion de l'habitat ; prise en compte attentive des nuisances liées aux futures infrastructures routières et aux activités économiques.

Limitier l'étalement urbain et étoffer progressivement l'emprise du centre bourg :

- optimiser les rares espaces libres au sein de l'agglomération pour développer la population résidente au sein même du centre, propice au maintien des services, notamment le commerce de proximité,
- exploiter toutes les possibilités de renouvellement urbain.

Favoriser la diversité de l'habitat en développant les conditions favorables à l'émergence d'une offre suffisante et de qualité tant pour le parc privé que social.

Freiner la pression foncière et anticiper sur le long terme : accompagner le développement urbain en constituant, dans la mesure du possible, des réserves foncières communales.

Promouvoir un développement harmonieux des quartiers reliés les uns aux autres :

- renforcer la lisibilité des liaisons structurantes,
- requalifier les accès au centre bourg,
- prévoir de nouvelles voies interquartiers,
- développer les liaisons douces

ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)

Un développement de l'urbanisation en extension du bourg, essentiellement à l'Est :

- qui repositionne le centre ancien comme pôle central de l'agglomération : secteurs du Moulin / Les Pareses, Les Clozeaux,
- qui s'appuie sur la trame verte pour proposer des liaisons douces structurantes entre les quartiers (desserte des quartiers d'habitat et des pôles d'équipements),
- contenu au sein de l'enveloppe définie par le bourg de La Chaize au Nord Ouest et les infrastructures routières existantes ou futures (RD 12 au Nord Est, fuseau d'étude de la nouvelle RD 32 à l'Est).

Renouvellement urbain sur les bâtiments d'activités situés au cœur du bourg (îlot au sud du cimetière) à moyen / long terme.

Optimiser les espaces libres (îlot au Nord Ouest de la place de l'église) et développer la mixité de l'habitat dans le respect de la typologie du centre bourg (petites maisons de bourg, relative densité en centre bourg).

Densité minimum exprimée en logements / ha pour les opérations futures (orientations d'aménagement).

Voir aussi Habitat et Cadre de Vie.

Maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace pour favoriser l'intégration des nouveaux quartiers :

- Orientations d'Aménagement pour les opérations à court terme,
- différer l'urbanisation du secteur du Muraillon dans l'attente de la réalisation du boulevard urbain "chamrière" entre les 2 agglomérations,
- préserver les territoires à enjeux intercommunaux (ZAD - Voir Economie), et les espaces pressentis pour un développement cohérent de l'agglomération à très long terme,

Envisager des Orientations d'Aménagement pour les opérations importantes à venir à moyen terme (recours à la procédure de Modification du PLU).

Une trame urbaine hiérarchisée et lisible :

- continuités urbaines sous forme de voies structurantes interquartiers associées aux 4 accès principaux de l'agglomération,
- aménagements de carrefours sécurisés,
- un réseau de cheminements doux irriguant l'ensemble des quartiers,
- des coulées vertes desservant les principaux équipements et centre d'intérêts communaux et intercommunaux.

OPTIMISER LES ESPACES LIBRES À PROXIMITÉ DE CENTRE BOURG DEVELOPPER LA MIXITE DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN

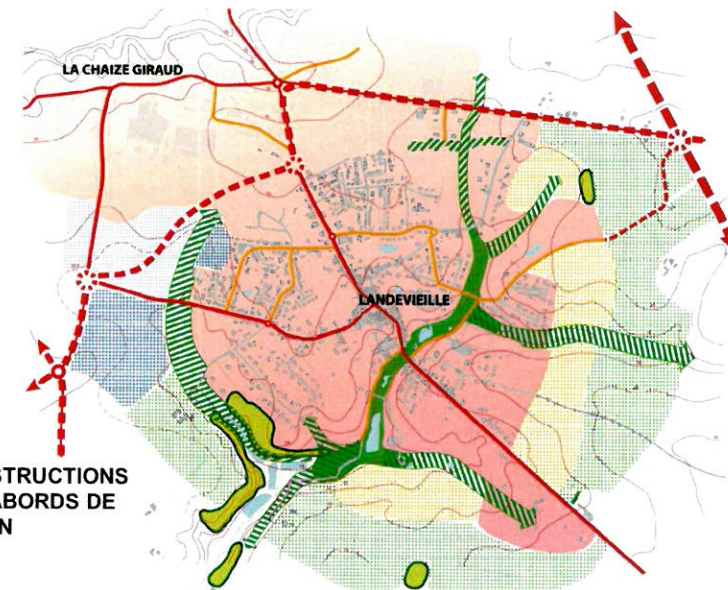


TRAME VERTE ET RECHERCHE DE CENTRALITÉ



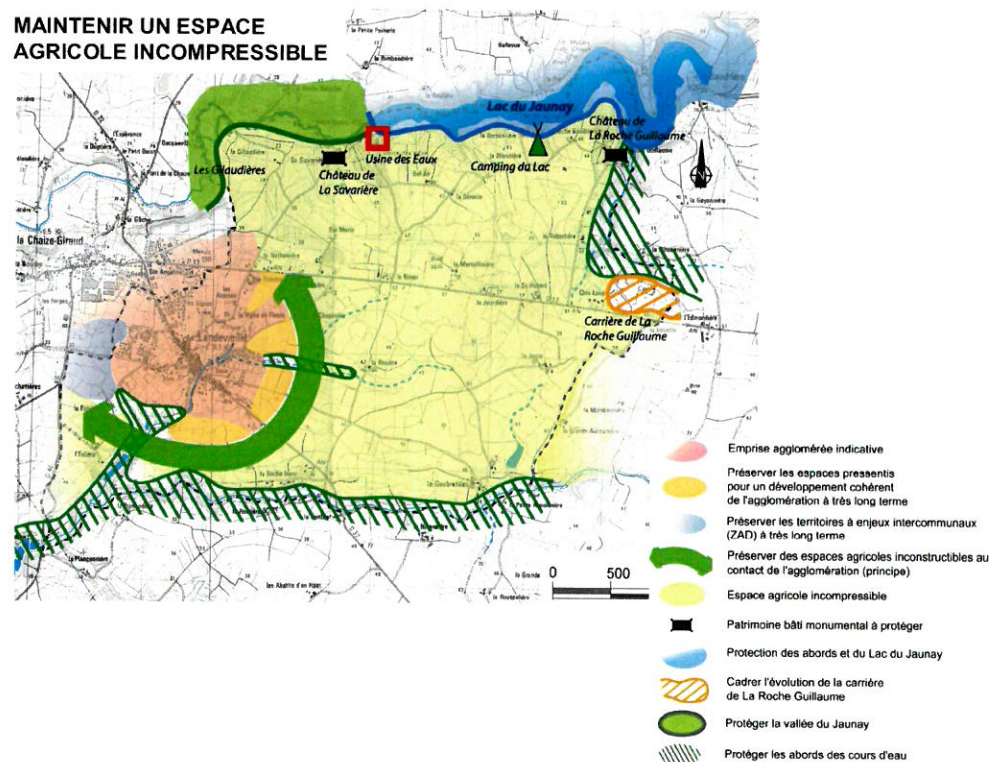
7 - PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET LES MILIEUX NATURELS

RAPPEL DES OBJECTIFS (éléments du rapport de présentation)	ORIENTATIONS D'URBANISME (PADD)
Préserver un territoire intègre pour l'agriculture. Maintenir l'équilibre dans la diversité des terrains pour une agriculture viable et rentable. Maintenir des conditions d'exploitation durables notamment pour les sièges exploitations agricoles contraints par la présence d'habitat à proximité.	Maintenir un espace agricole incompressible sans enclaves pour favoriser les évolutions des exploitations. Reconnaissance de l'agriculture dans l'occupation des sols et dans le paysage. Protéger les exploitations agricoles par le respect des règles de distance réglementaires et l'application du principe de réciprocité. Contenir le développement urbain auprès de l'agglomération pour limiter les risques de conflits d'usage (voir maîtriser et organiser le développement de l'agglomération). Inconstructibilité des espaces agricoles en périphérie agglomérée (principe de précaution).
Contenir l'évolution des hameaux : cadrer et limiter fortement l'évolution des constructions situées en dehors de l'agglomération pour afficher clairement la vocation agricole de l'espace rural.	Limitation des installations nouvelles dans l'espace à dominante agricole : pas de nouveaux logements non liés à l'agriculture (à l'exception des logements de fonction agricole).
Protection des paysages agricoles Protection des milieux naturels essentiellement les principaux cours d'eau qui sillonnent la commune, et les zones humides. Prise en compte de la ZNIEFF de type 2, « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche sur Yon », couvrant la partie Est de la commune.	Secteurs agro naturels "sensibles" : attention particulière portée sur les modifications de l'état initial. Protection des vallons (abords des cours d'eau) et de la vallée du Jaunay : espaces inconstructibles, aménagements très limités. Protection stricte des zones humides recensées.
Préserver les éléments clés du paysage : - les haies bocagères qui permettent notamment d'intégrer les bâtiments agricoles, - lac du Jaunay et ses abords, - rechercher la meilleure intégration possible pour la future RD 32 et limiter les préjudices paysagers sur la vallée du Jaunay. Prise en compte de la ZNIEFF de type 2, « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche sur Yon », couvrant la partie Est de la commune. Adapter les outils de protection (type EBC) aux boisements existants et de valeur.	Valoriser la diversité des éléments d'identité locale : patrimoine bâti et naturel, paysages, et rendre ce patrimoine accessible au plus grand nombre grâce au développement des circulations douces. Protection de la trame bocagère et plus particulièrement les haies présentes le long des principaux itinéraires routiers et des chemins. Encouragement aux plantations, mise en valeur des espaces naturels au sein de l'agglomération et protection des bois de valeur existants. Protection stricte du lac du Jaunay et des ses abords. Cadrage précis des évolutions des activités touristiques (camping, base nautique, ...).
Protéger la ressource en eau potable et les écosystèmes aquatiques du lac du Jaunay (objectifs déclinés dans le SAGE).	Maîtriser l'accessibilité et l'occupation des sites fragiles en particulier pour le camping du Lac (respect de la zone de captage d'eau potable de 300 mètres).
Une prise en compte attentive des risques inondation en limitant notamment l'imperméabilisation des sols. Prise en compte attentive des nuisances liées aux futures infrastructures routières et aux activités économiques. Gestion globale des eaux pluviales.	Préservation des fonds vallons humides au sein de l'agglomération qui tiennent un rôle d'exutoire naturel des eaux pluviales générées par l'urbanisation. Voir Déplacements et Economie Mise en place à l'échelle communale d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.
Limiter les nuisances de carrière de La Roche Guillaume.	Cadrer les évolutions de la carrière de La Roche Guillaume et exiger un réaménagement du site en fin de période d'exploitation.



LIMITER LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES AUX ABORDS DE L'AGGLOMERATION

MAINTENIR UN ESPACE AGRICOLE INCOMPRESSIBLE



LANDEVIEILLE - PADD AGGLOMERATION

INDICATIONS SUR L'ETAT INITIAL

- Centre bourg ancien
- Quartiers périphériques
- Urbanisation en cours (en 2010)
- Urbanisation projetée à court terme
- Pôle d'équipements scolaires
- Pôle administratif ou de services
- Pôle culturel, de sports ou de loisirs
- Pôle d'activités économiques
- Zone d'activités
- Coulée verte aménagée
- Camping
- emprise camping
- Terrain de sports ou de loisirs
- Limites communales

Voies

- Réseau routier primaire
- Voies interquartiers
- Voies de desserte
- Voies piétonnes et/ou cyclables

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME

- Création d'un nouvel axe rétro littoral (nouvelle RD32)
- Amélioration de l'accès au littoral (axes RD12 / RD 40)
- Aménager un boulevard urbain ouvert sur le bourg
- Carrefour d'entrée d'agglomération à aménager
- Aménager l'entrée Nord du bourg (route des Sables) axe commercial à conforter
- Aménager l'entrée Sud de l'agglomération
- Principe de voie interquartier à affirmer ou à créer
- Principe de voie de desserte
- Liaison piétonne et/ou cyclable à créer
- Secteur de mixité urbaine à affirmer en lien avec le futur boulevard urbain et la route des Sables
- Secteur de renouvellement urbain
- Secteur d'extension urbaine à dominante d'habitat
- Pôle d'équipements collectifs à conforter
- Conforter l'offre d'accueil à court terme pour les activités économiques
- Réserve foncière à vocation économique à moyen terme
- Camping à conforter
- Espace de temporisation Activités / Habitat
- Coulée verte à préserver et à mettre en valeur
- Boisement significatif à préserver et à mettre en valeur

LIMITER LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES AUX ABORDS DE L'AGGLOMERATION

- Préserver des espaces agricoles inconstructibles au contact de l'envolée agglomérée et des projets routiers prévus à moyen / long termes
- Préserver les espaces pressentis pour un développement cohérent de l'agglomération à très long terme
- Préserver les territoires à enjeux intercommunaux à très long terme

