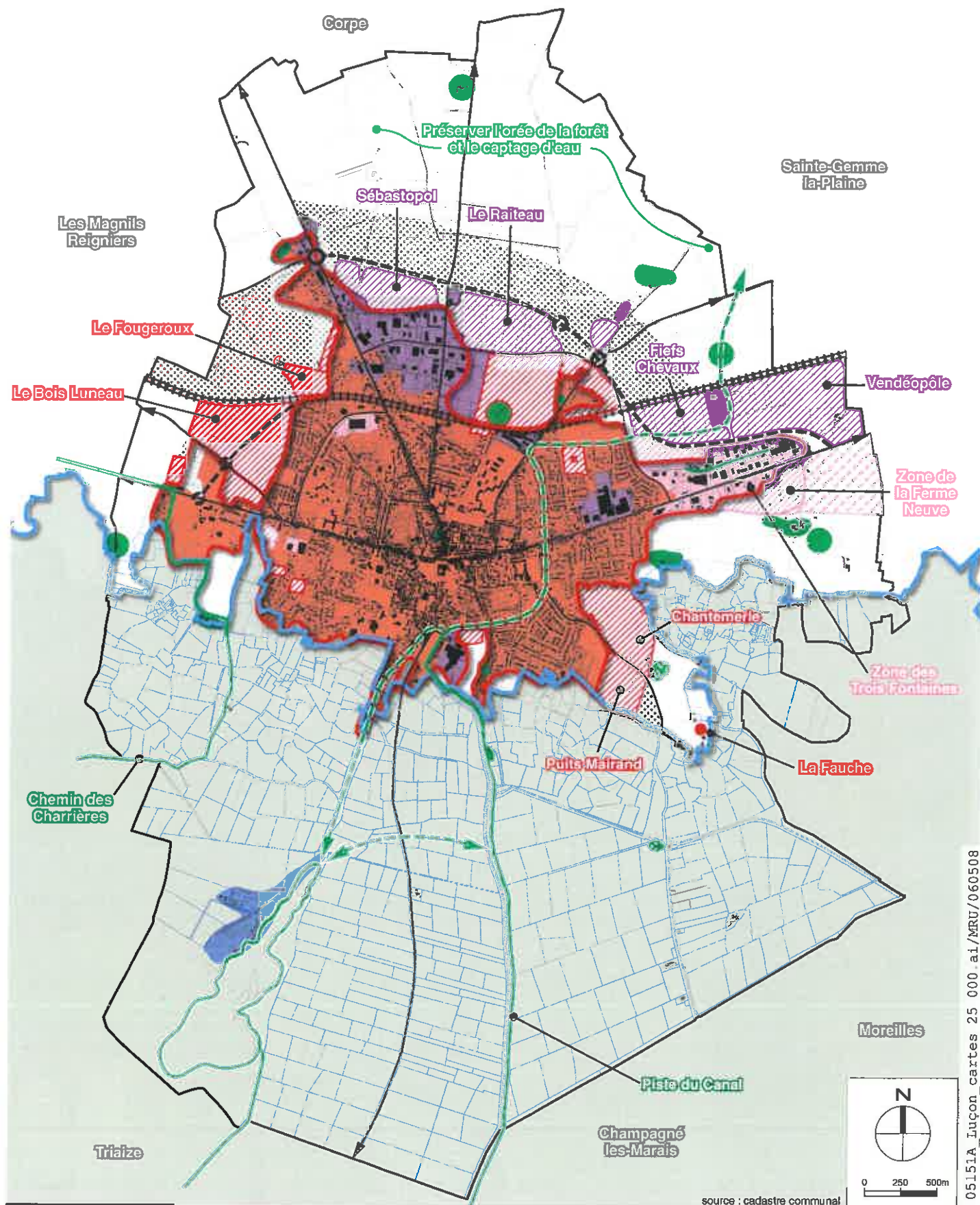


4.3. Impacts de la modification simplifiée sur le PLU

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



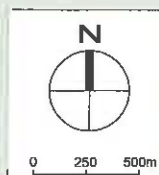
Projet d'aménagement et de développement durable

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

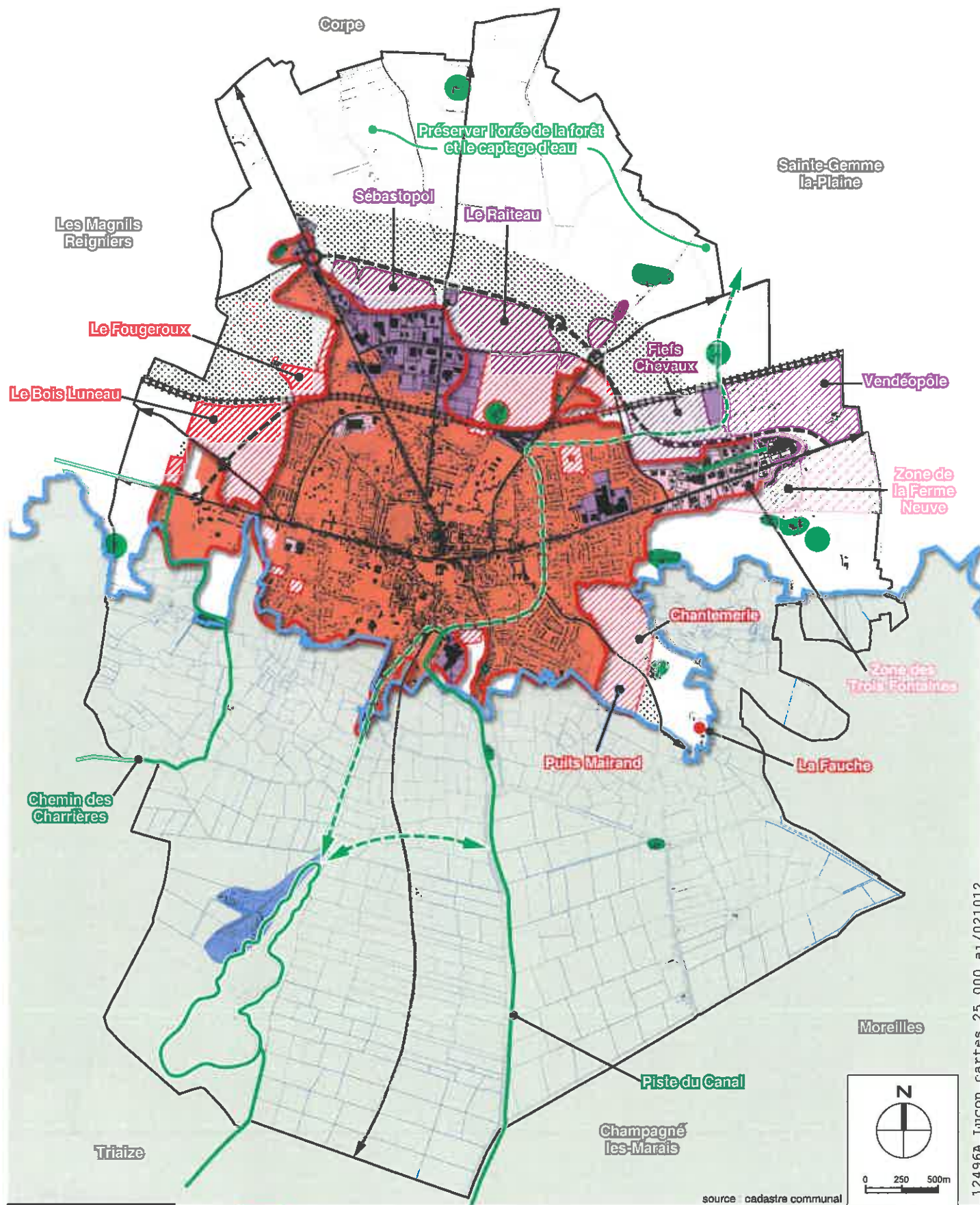
- Activités commerciales
- Zones d'urbanisation future disponibles (activités commerciales)
- Extension de l'urbanisation à vocation commerciale
- Exploitations agricoles
- Equipements collectifs

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

source : cadastre communal



05151A_Luçon_cartes 25 000. ai/MRU/060508



Projet d'aménagement et de développement durable

Après modification simplifiée n°1

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

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

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

source : cadastre communal

12496a_Luçon_cartes 25 000.ai/021012

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

- Collectifs actuels
- Collectifs en projet
- Espaces verts

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

→ Réseau de voirie majeur

--- Voirie à créer

Principaux échangeurs

 Echangeurs en projet

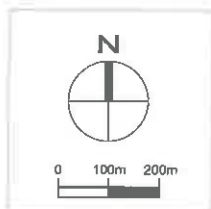
 Retraitement de voirie
et de carrefours

— Liaisons douces existantes

— — — Liaisons douces à créer

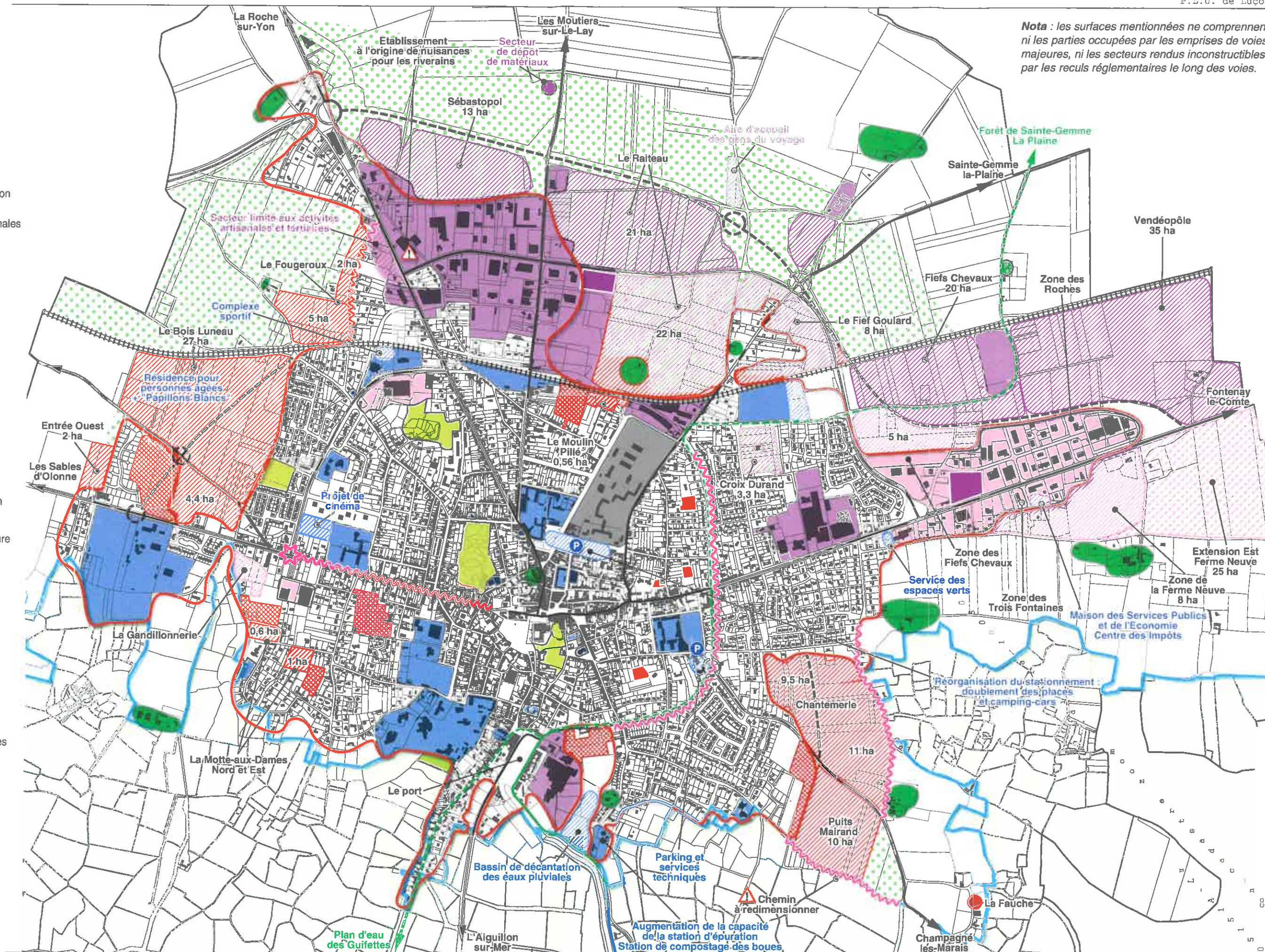
 Ceinture agricole
inconstructible

P.S.I.C. (Natura 2000)



source : cadastre communal

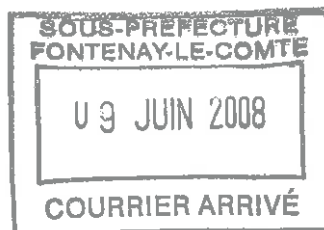
Nota : les surfaces mentionnées ne comprennent ni les parties occupées par les emprises de voies majeures, ni les secteurs rendus inconstructibles par les reculs réglementaires le long des voies.



source : cadastre communal

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

DEPARTEMENT
DE VENDEE



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

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



COMMUNE
DE LUÇON

0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

**2a- Projet d'aménagement
et de développement durable**

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

APPROBATION PLU 1.0

2.a

Projet d'aménagement et de développement durable

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

Les objectifs de la commune sont déclinés en 7 axes :

I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ORGANISER LA CROISSANCE URBAINE.....	3
I.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS	3
I.2. LOCALISATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	4
II. ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS UN BUT DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	9
II.1. MIXITE DES FONCTIONS	9
II.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE.....	9
II.3. MIXITE SOCIALE.....	10
III. DEVELOPPER LES ESPACES D'ACCUEIL DES ACTIVITES.....	11
III.1. DEVELOPPER LES ZONES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES.....	11
III.2. RENFORCER L'OFFRE EN TERMES D'ACTIVITES COMMERCIALES, TOURISTIQUES ET DE SERVICES	13
IV. MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE	15
V. COMPLETER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS	16
V.1. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS.....	16
V.2. EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS	16
V.3. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	16
V.4. RESEAUX	17
VI. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS.....	18
VI.1. DEVELOPPER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE.....	18
VI.2. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE	19
VII. RESPECTER LES ATOUTS PATRIMONIAUX	21
VII.1. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS.....	21
VII.2. ARCHITECTURE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BATI	23

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

La commune a conscience du rôle important que joue le secteur économique dans ses prévisions de croissance démographique. Le renforcement des activités permettra notamment, d'attirer de jeunes actifs sur place.

Aussi, le projet d'aménagement et de développement durable de Luçon est construit autour des principaux objectifs :

- Un rééquilibrage démographique au profit des jeunes ménages actifs,
- La maîtrise du développement urbain à hauteur de 90 logements par an, avec cette volonté de répondre à la demande locale, en limitant autant que possible la spéculation foncière et immobilière pénalisante pour les jeunes ménages.
- L'équilibre harmonieux entre développement économique et développement urbain, en proposant des zones d'activités judicieusement localisées et en accompagnant autant que possible la création d'emplois.
- La prise en considération du projet de contournement Nord en cours de réalisation, en privilégiant les extensions urbaines dans les zones intermédiaires entre son tracé et l'actuelle agglomération.
- La valorisation des aspects patrimoniaux et paysagers afin que l'agglomération de Luçon s'intègre davantage à son environnement, et que la pratique des déplacements « légers » soient encouragée dans l'espace communal.

I. MATRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ORGANISER LA CROISSANCE URBAINE

I.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOIN EN LOGEMENTS

A. UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

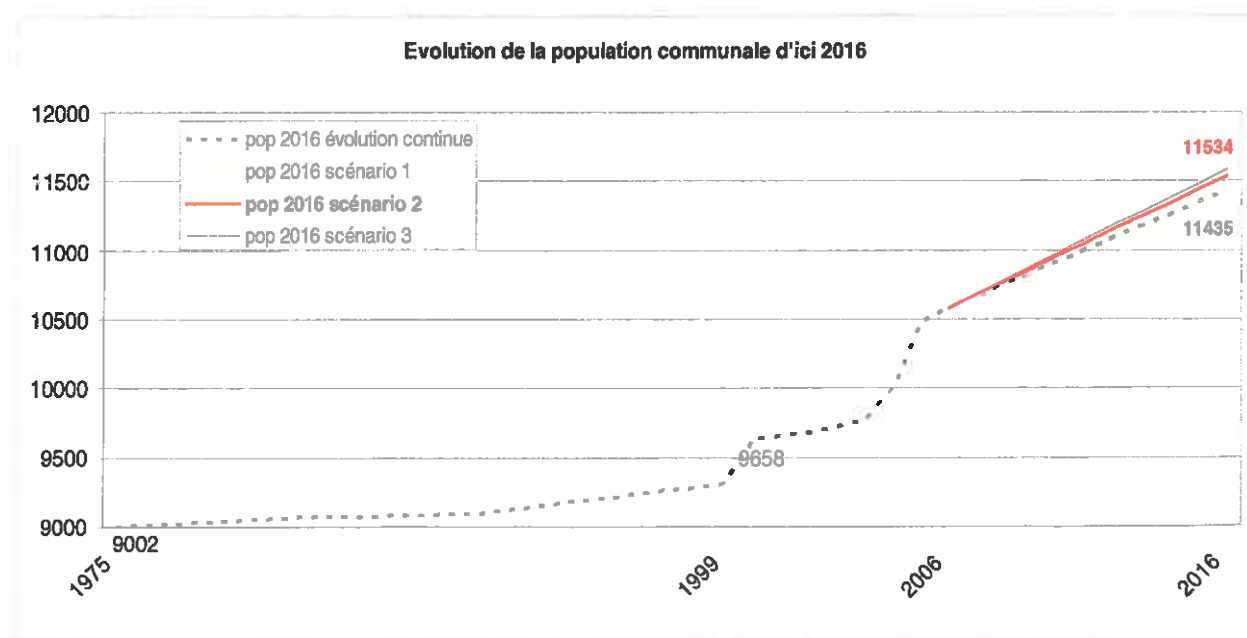
La croissance démographique s'est légèrement accélérée depuis 1999. Le taux d'évolution annuel est passé de + 0,26 % entre 1990 et 1999, à + 0,80 % sur la période 1999 – 2006.

Population totale estimée à 10 600 habitants en 2006

Le choix d'une relance modérée du rythme de croissance relevé à + 1 % par an est retenu pour la prochaine décennie.

Face à une population vieillissante, la commune souhaite **insuffler un regain démographique et économique**, en adéquation avec sa capacité d'investissement en terme de création d'équipements et de services à la population.

Au final, la commune devrait ainsi compter près de **950 habitants supplémentaires** dans 10 ans, soit **11 540 habitants** en 2016.



B. BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES

Pour atteindre ces objectifs, il faudra créer approximativement:

Soit 930
logements
au total (93
par an)

- 510 résidences principales pour **compenser le phénomène de décohabitation** (baisse continue du nombre moyen de personnes par habitation),
- 420 résidences principales pour **accueillir les habitants supplémentaires**,
- 280 résidences principales, pour **anticiper les phénomènes de rétention foncière**. En effet, **30 %** des terrains nécessaires à la création de nouveaux logements sont considérés comme retenus par leurs propriétaires. Ainsi, cette marge de manœuvre évitera de devoir réviser le PLU trop rapidement, faute de terrains « aliénables ».

Pour parvenir aux prévisions, environ **1 210 logements** doivent être rendus possibles.

I.2. LOCALISATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A. UN POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE AGGLOMEREES

Une part des créations de logements pourra être envisagée au sein des espaces d'ores et déjà urbanisés :

- **Quelques parcelles constructibles en dents creuses et fonds de jardins et logements vacants, reparties au cœur de la zone agglomérée ont été identifiées.**

Il convient toutefois de préciser que le potentiel reste faible et que la rétention foncière est forte au sein de ces secteurs urbains non bâtis.

En complémentarité, l'utilisation des terrains urbanisables encore disponibles, enclavés ou en continuité directe de la zone agglomérée permettront d'accueillir de nouveaux logements :

nom	Positionnement du site dans le tissu urbain	Surface (ha)
Le Moulin Pillé	Secteur non bâti au Nord de l'agglomération, à proximité de la gare et de la voie ferrée.	0,56 ha
La Motte aux Dames Est	Secteur non bâti au Sud Ouest de l'agglomération.	1 ha
La Motte aux Dames Nord	Secteur non bâti au Sud Ouest de l'agglomération.	0,6 ha
Croix Durand	Secteur non bâti à l'Est de l'agglomération, au Sud du cimetière	3,3 ha

Soit au total, environ 65 logements, sur 5,5 hectares.



Un lotissement récent : L'Hermitage

B. DANS LE CADRE D'EXTENSIONS DE L'AGGLOMERATION

Les extensions prévues sur la commune de Luçon seront réalisées dans le prolongement des secteurs d'urbanisation existant.

Les extensions urbaines au Nord et au Sud apparaissent **contraintes** par la prise en compte :

- du futur contournement au Nord, figurant comme la limite de l'extension Nord de l'urbanisation,
- de la préservation des espaces naturels, identifiés dans le cadre du réseau Natura 2000, en bordure méridionale de l'agglomération, et couvrant la totalité de la moitié Sud du territoire communal.

La définition des zones d'urbanisations futures repose, par ailleurs, sur les observations des principaux **critères** suivants :

- les zones de risques et de nuisances,
- la proximité du centre et des services,
- la localisation des réserves foncières communales (afin de palier la rétention foncière),
- la qualité des paysages,
- l'impact sur l'activité agricole,
- la topographie et l'état initial du site



Secteur du Puits Mairand : extension urbaine



Secteur du Fougeroux : extension urbaine

Plusieurs espaces d'extensions urbaines ont été identifiés :

nom	Positionnement du site dans le tissu urbain	Surface (ha)
Bois Luneau	Extension Ouest de l'agglomération, bordée par la voie ferrée et la Route des Sables d'Olonne	31,4 ha (non inclus 4 ha « coups partis » au Sud-Ouest)
Entrée Ouest	En entrée Ouest de l'agglomération par la Route des Sables	2 ha
Le Fougeroux	En lisière Nord-Ouest de l'agglomération, à proximité de la Route de La Roche-sur-Yon	7 ha
Le Raiteau	Extension Nord de l'agglomération, coupée physiquement du centre par la voie ferrée. Secteur entouré par les zones d'activités.	22 ha
Fief Goulard	Extension Nord-Est de l'agglomération, coupée physiquement du centre par la voie ferrée. Secteur situé en bordure de la future déviation Nord.	8 ha
Chantemerle	Extension Sud-Est de l'agglomération.	20,5 ha
Puits Mairand	Extension Sud-Est de l'agglomération.	10 ha (non inclus 2 ha « coups partis » au Sud-Ouest)

Ces surfaces ne comprennent ni les parties occupées par les emprises de voirie majeure existante et à créer (en particulier le contournement Nord), ni les secteurs rendus inconstructibles par les reculs réglementaires le long des voies, ni les espaces tampons entre zones d'habitat et zones d'activités, ni les parcelles déjà bâties.

Soit au total, environ 1 150 logements, sur près de 100 hectares.

L'urbanisation de ces secteurs sera privée et publique pour atténuer la spéculation foncière et immobilière.

C. UN DEVELOPPEMENT LIMITE DES ECARTS

Seul le hameau de la Fauche est constructible sur ses dents creuses, les parcelles intermédiaires étant inintéressantes pour l'agriculture.

Dans les autres écarts de l'espace rural, seules deux opérations sont envisageables afin de préserver la Commune de tout mitage supplémentaire : les **rénovations** et les **changements de destination**.

La **protection du patrimoine bâti**, ainsi que la possibilité de **valoriser** des logements vacants ou anciens **bâtiments** agricoles inutilisés en habitation est recherchée.

- Le **droit de rénover** une maison déjà existante en tant que telle est généralisé à l'ensemble de la commune.
- Le **droit de transformer** une habitation l'est seulement en dehors du périmètre Natura 2000, et sous réserve de respecter l'agriculture, particulièrement par rapport aux bâtiments d'élevage, et de présenter un caractère architectural et patrimonial.

II. ORGANISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS UN BUT DE MIXTE URBAINE ET SOCIALE

II.1. MIXITE DES FONCTIONS

- Fonctions compatibles avec les logements dans les zones d'habitat existantes et futures : équipements collectifs, commerces et autres services, professions libérales et artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains.
- Recherche de **proximité** entre les zones d'habitat, les activités et les équipements collectifs permettant une **accessibilité** aisée aux habitants et aux professionnels, certes en voiture, mais également à pied ou à vélo.
- Poursuite du **développement des activités économiques** sur le territoire communal (essentiellement au Nord et à L'Est) afin de renforcer le tissu économique de la commune et de diversifier ses fonctions.

II.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE

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

II.3. MIXITE SOCIALE

Le nombre de logements sociaux sur la commune s'élève aujourd'hui à 518 logements. La Commune souhaite :

- **Conforter l'offre en rendant obligatoire la réalisation de logements sociaux** dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, avec un taux minimum de 10%, éventuellement complété en centre-ville si des opportunités foncières se font jour,
- **Favoriser l'accession à la propriété** dans ce contexte de mixité sociale, notamment à destination des jeunes,
- **Renforcer l'accueil des personnes âgées** par la création d'une résidence de 80 places au sein de la ZAC du Bois Luneau,
- **Créer une résidence pour personnes handicapées** « Les Papillons Blancs » dans le périmètre de la ZAC.



Résidence Pierre Nau

III. DEVELOPPER LES ESPACES D'ACCUEIL DES ACTIVITES

La vocation des zones d'activités sera précisée, afin ne plus autoriser tous les types d'activités (production, tertiaire, commercial, logistique...) dans un même secteur, et limiter, ainsi, les effets néfastes en terme d'esthétique, de nuisances, de synergie...

III.1. DEVELOPPER LES ZONES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la Communauté de Communes des Pays Nés de la Mer est compétente en matière de développement économique.

Ne disposant plus de place pour envisager la création d'une zone d'intérêt communautaire, Luçon doit pouvoir assurer l'accueil de nouvelles entreprises et répondre aux objectifs de :

- renforcement du tissu économique
- soutien actif au développement de l'emploi,
- regain du dynamisme local



ZI de Sébastopol, depuis le secteur du Raiteau

Les secteurs identifiés correspondent à des zones d'extension urbaine existantes au POS actuel, excepté pour le Vendéopole décrit ci-après.

nom	Positionnement du site dans le tissu urbain	Surface disponible (ha)
Vendéopole	A l'Est entre la route de Fontenay et la voie ferrée, le Vendéopole s'étend sur Luçon et Sainte-Gemme.	35 ha environ
Sébastopol	Au Nord de l'actuelle zone industrielle de Sébastopol et en bordure du futur contournement Nord.	13 ha
Le Raiteau	En bordure de la future déviation Nord, elle est traversée par l'actuelle déviation Nord (RD 200)	28 ha
Fiefs Chevaux	En extension Est de l'agglomération, le secteur sera bordée à l'Ouest par le futur contournement Nord et limité au Nord par la voie ferrée	20 ha
Les Commées	En lisière Ouest de la ZI de Sébastopol, le secteur est en contact avec le quartier résidentiel des Commées. Secteur soumis aux nuisances des établissements Libaud (vibrations du sol)	1,5 ha

Ces surfaces ne comprennent ni les parties occupées par les emprises de voirie majeure existante et à créer (en particulier le contournement Nord), ni les secteurs rendus inconstructibles par les reculs réglementaires le long des voies, ni les espaces tampons entre zones d'habitat et zones d'activités, ni les parcelles déjà bâties. Ce type d'espace non comptabilisé est particulièrement important dans les secteurs de Sébastopol, du Raiteau, des Fiefs Chevaux et du Vendéopôle, les surfaces inconstructibles cumulant 25 à 30 ha au total.

En outre, quelques parcelles disponibles au sein des zones d'activités existantes ont été identifiées.

Dans l'agglomération ou les hameaux, les activités existantes pourront continuer à se développer tant qu'elles n'émettent pas davantage de nuisances qu'aujourd'hui.

III.2. RENFORCER L'OFFRE EN TERMES D'ACTIVITES COMMERCIALES, TOURISTIQUES ET DE SERVICES

A. LES ZONES ECONOMIQUES A VOCATION COMMERCIALE A L'EST, EN ENTREE DE VILLE

nom	Positionnement du site dans le tissu urbain	Surface disponible (ha)
La Ferme Neuve	Entrée de ville, en extension Est de l'agglomération, le long de la RD 949 jusqu'en limite communale	Près de 33 ha
Les Fiefs Chevaux	En extension Est de l'agglomération, le secteur sera bordée à l'Ouest par le futur contournement Nord et limité au Nord par la voie ferrée	5 ha
La Gandillonnerie	Intégrée au tissu urbain, en lisière Ouest de l'agglomération	1,8 ha

B. RENFORCER LES COMMERCE EN CENTRE VILLE

La commune souhaite maintenir et développer les commerces et services de proximité en centre-ville :

- **Renforcement de la centralité** se poursuit, grâce notamment à la réorganisation et à l'augmentation des capacités de stationnement : Champs de Foire, stationnement payant et zones bleues,
- Poursuite de l'intégration de nouveaux équipements et services en ville : exemple : cinéma à proximité du Séminaire,
- Développement prioritaire de l'urbanisation en continuité de la zone agglomérée,
- Création d'un nouveau pôle de services dans la zone économique des Trois Fontaines : maison des services publiques et de l'économie, tri postal et centre des impôts.

- Réflexion pour la création d'une nouvelle centralité autour du port, par son recreusement et son réaménagement : projet à long terme



Place du Port

C. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES

Le tourisme de la commune, essentiellement de type rétro-littoral, se caractérise surtout par des courts séjours, en lien avec l'évolution des modes de vie.

D'initiative souvent privée, la commune souhaite **accompagner la structuration de l'offre touristique**, en s'appuyant sur les équipements existants et en projet :

- Réalisation d'emplacements pour camping-cars sur la place du Champ de Foire,
- Création d'un observatoire ornithologique
- Conforter les activités de loisirs aux Guifettes : projet d'étude d'amélioration des Guifettes, aménagement des bords de l'Etang, création d'un observatoire astronomique, développement de l'activité des haras.



Base de loisirs des Guifettes

IV. MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

A. EN TERME DE PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES

- La majorité du territoire communal sera classée en zones destinées à l'agriculture.
- Certaines particularités doivent cependant être prises en compte :
 - L'extension du périmètre de captage d'eau potable de Sainte-Germaine,
 - La présence des marais sur la moitié Sud de la commune concernés par le classement Natura 2000

B. EN TERME DE CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Le développement urbain est centré sur le renouvellement urbain et les extensions en continuité de l'urbanisation existante afin de maintenir les entités agricoles et les possibilités d'épandage, avec une urbanisation très limitée dans les villages.

Le projet urbain est établi dans le souci de recherche de l'adéquation entre besoins et extensions urbaines (en l'attente, les terrains restent « exploitables »).

C. EN TERME D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE

Conformément aux règles de réciprocité selon l'article L.111-3 du Code Rural, pas de nouvelle habitation (construction ou changement de destination) à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ...

... mais seulement des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, gîtes ruraux, réhabilitation et extensions des maisons existantes.

V. COMPLETER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS

La commune comporte aujourd'hui plusieurs pôles d'équipements (sportifs, scolaires, administratifs ...) qu'elle entend maintenir et compléter.

V.1.EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- Réflexions pour l'installation des services des espaces verts dans de nouveaux locaux au sein de l'agglomération. Aujourd'hui, plusieurs solutions sont envisagées. Plus globalement, un centre technique municipal serait envisagé à long terme, en fonction des capacités d'investissement de la commune.
- Création d'un pôle de service dans la zone des Trois Fontaines : Maison des services publics et de l'économie, tri postal, centre des impôts et réflexions sur la Trésorerie.

V.2.EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

- Création d'un complexe sportif, constitué de 5 salles de sports, à proximité de la caserne des pompiers, dans le secteur des Commées,
- Développement de l'offre de loisirs autour du plan d'eau des Guifettes :
 - Aménagement des bords de l'étang pour l'activité pêche
 - Création d'un observatoire astronomique et d'un observatoire ornithologique,
 - Développement de l'activité des haras,
 - Projet de bowling,
 - Projet de cinéma.
- Réflexions à l'échelle intercommunale pour la création d'une nouvelle piscine : projet à long terme,
- Réflexions en cours pour la création d'une médiathèque : projet à long terme.

V.3.EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

- Aire d'accueil des gens du voyage au Nord de l'agglomération,
- Hébergement pour personnes âgées d'une capacité de 80 places, de type foyer logement et Résidence « Les Papillons Blancs » de 50 logements au sein de la ZAC du Bois Luneau.
- Extension du cimetière vers l'Est : projet à long terme.

V.4. RESEAUX

- La **station d'épuration a une capacité suffisante** au regard du projet urbain (14 333 équivalents-habitants). A plus long terme, elle pourrait être reconstruite sur place pour anticiper l'accroissement des besoins et l'obsolescence de l'infrastructure,
- Une nouvelle installation est prévue pour **améliorer le traitement de la station d'épuration** à proximité immédiate, en bordure du canal de Luçon, ainsi qu'une station de compostage des boues,
- Le **réseau d'assainissement collectif va être étendu** aux zones d'urbanisation futures définies au POS actuel dans les 10 prochaines années, conformément au **schéma directeur d'assainissement** (notamment les entreprises de Sébastopol),
- Mise à jour du zonage d'assainissement pour qu'il soit cohérent avec le PLU,
- Création des **bassins de décantation pour les eaux pluviales** avec rejet dans le canal de Luçon, au Sud de l'agglomération et à l'Ouest de la station d'épuration. Des réserves foncières seront prévues à cet effet, et sont encore à réaliser,
- Des **bassins d'orage** seront intégrés aux zones d'urbanisation future,
- Mise en place des **périmètres de protection du captage en eau potable de Sainte-Germaine**, en lien avec l'augmentation des débits d'exploitation,
- Refonte totale du **ramassage des Ordures Ménagères**, en lien avec le développement du tri **sélectif**. Le ramassage se fera en porte à porte, au lieu des 32 points de dépôts répartis dans l'agglomération.

VI. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

VI.1. DEVELOPPER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIE

A. RESEAU MAJEUR

- Le projet départemental de contournement Nord de Luçon est en cours de réalisation. La deuxième tranche, de la RD 746 à la voie ferrée, est prévue pour 2007, l'achèvement étant programmé pour 2010 (jusqu'à la Route de Fontenay-le-Comte).

Plusieurs giratoires seront aménagés pour sécuriser les croisements avec les routes départementales.

- Un projet de déviation Sud-Est est envisagé à plus long terme (horizon 2015) de la Route de Triaize à la Route de Fontenay-le-Comte, mais son tracé précis n'a pas encore été déjà défini.

B. RESEAU SECONDAIRE

Le développement urbain sera l'occasion de compléter le maillage routier et d'améliorer la liaison entre les quartiers :

- Voie de desserte interne à la future ZAC du Bois Luneau, se raccordant à la rue des Carrières au Nord et à la Route des Sables d'Olonne au Sud. Les carrefours seront aménagés en giratoires,
- Elargissement des voies desservant les futurs quartiers d'habitation, en lien avec les déplacements futurs : Chemin du Petit Fougeroux, Chemin de Terre Neuve et Route de la Grande Roulière,
- Extensions et raccordements des zones 30 entre elles,

Certains axes et carrefours devront faire l'objet de réaménagements moins importants :

- Réaménagement du Boulevard de l'Océan en cours,
- Carrefour saturé entre la rue du président De Gaulle et le Boulevard Michel Phelippon,
- Circulation difficile dans le secteur central de la rue du Président De Gaulle

C. STATIONNEMENT

- Augmentation des places de stationnement, en continuité des opérations déjà menées (stationnement payant dans le centre, zones bleues, etc.) :
 - réorganisation et doublement des places sur le Champs de foire,
 - 2 nouveaux parkings à proximité du lycée de l'Atlantique (70 à 80 places).
- Evolution des règles de stationnement dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble (2 places par logement et stationnement visiteurs)

VI.2. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS A LA VOITURE

A. TRANSPORTS COLLECTIFS

- Création d'un service de transport communal par l'acquisition d'un minibus, accessible aux personnes à mobilité réduite.
- Adaptation des voies nouvelles principales au gabarit des transports collectifs.

B. DEPLACEMENTS PIETONS ET VELOS

- Création de liaisons pour relier les quartiers existants, avec les opérations futures d'habitat, et les équipements et services du centre bourg,
- Création de continuités piétonnes et cyclables internes aux nouveaux quartiers résidentiels,
- Protection de certains tronçons de chemins piétons en milieu rural,
- Connexions recherchées entre les liaisons piétonnes et cyclables en zone agglomérée et les liaisons communales et intercommunales :
 - prolongement dans l'agglomération de la piste rejoignant la Baie de l'Aiguillon : par le boulevard de l'Océan, le Fief Goulard, le cimetière, jusqu'à la forêt de St-Gemme,
 - une liaison centre-ville vers les Guifettes est également envisagée,
 - Volonté de relier la piste contournant le plan d'eau des Guifettes à la piste du Canal.

VII. RESPECTER LES ATOUTS PATRIMONIAUX

VII.1. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

A. LA PRISE EN CONSIDERATION DES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES EXISTANTES

- Une protection des marais dans la moitié Sud du territoire communal, couvert notamment par un périmètre Natura 2000

B. LA PROTECTION DES HAIES ET DES BOISEMENTS

- Les haies les plus remarquables seront protégées, notamment dans les secteurs d'extension de l'agglomération et sur la frange urbaine au contact avec les marais,
- Certains boisements font d'ores et déjà l'objet d'une protection au titre de leur classement en Espaces Boisés Classés, les prévenant ainsi de tout arrachage.

C. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- Raccorder les zones d'urbanisation future au réseau d'assainissement collectif et aux bassins de rétention existants ou futurs pour améliorer la qualité de l'eau,
- Amélioration du réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales : création d'un bassin de décantation,
- Mise à jour du zonage d'assainissement pour qu'il soit cohérent avec le PLU,
- Extension du périmètre de protection captage d'eau potable de Sainte-Germaine,
- Le réseau hydrographique sera préservé par une protection de la zone humide d'importance nationale, dans le respect du SDAGE. En outre, une fois les SAGE du Lay puis de la Sèvre Niortaise et Marais Poitevin seront approuvés, le PLU devra être mis en compatibilité avec ces documents,
- Entretien régulier des fossés.

D. FRANGES URBAINES ET ENTREES DE VILLE

- Attention maintenue sur la **gestion des transitions entre l'urbanisation existante et future, et les espaces agricoles et naturels**, particulièrement au contact du marais. Ainsi, les zones urbanisées et les zones naturelles seront mieux différenciées, afin de préserver espaces et paysages de qualité.
- Aménagement de **nouvelles entrées de ville** En lien avec la création de nouveaux quartiers résidentiels en extension de l'agglomération :
 - Le long de la RD 50, traversant la ZAC du Bois Luneau,
 - Le long de la route de Champagné-les-Marais, RD 50.
- Création d'une **ceinture agricole inconstructible** au Nord-Ouest de la zone agglomérée, protégeant la lisière urbaine de toute construction nouvelle, mais permettant le maintien de l'utilisation agricole des terrains (sans nouveaux bâtiments)
- **Des espaces verts** communs seront intégrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble (10% actuellement).

E. L'ESPACE AGRICOLE

Il est également souligné l'importance de l'activité agricole pour la bonne préservation des grands équilibres biologiques, hydrauliques et paysagers, tout particulièrement dans le marais.

F. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES



Canal de La Marguerite

Le projet de PLU doit prendre en compte les nuisances sonores liées à la circulation routière, le transport de matières dangereuses et le recul Loi Barnier, les entreprises et les élevages classés ICPE.

La gestion des déchets sera améliorée grâce à l'aménagement d'un site d'entrepôt de matériaux de terrassement et de bâtiment au Nord de la ville.

Doivent être pris en compte les risques majeurs naturels et technologiques afin :

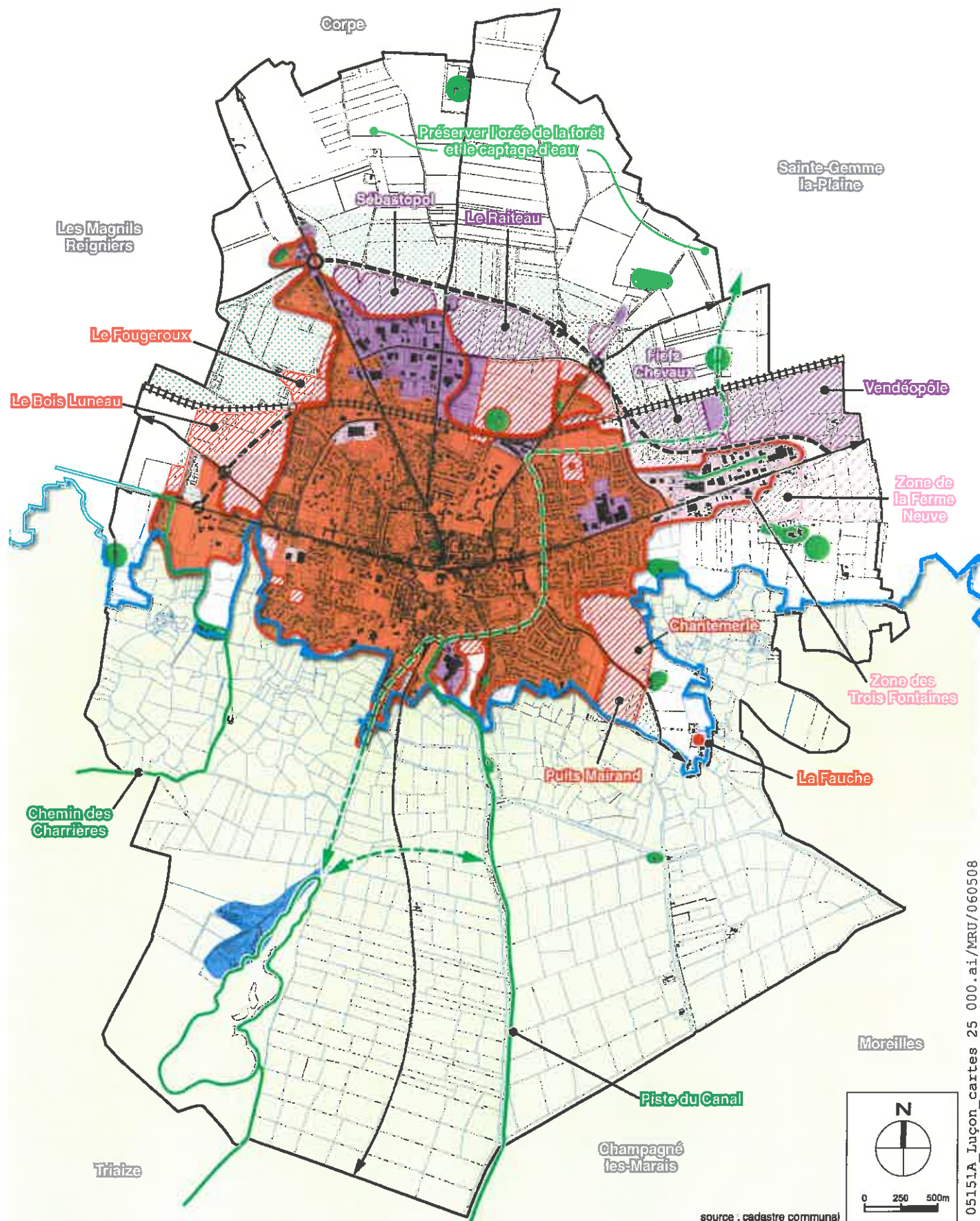
- de préserver les champs d'expansion des crues,
- de limiter la vulnérabilité des biens dans les zones habitées situées à proximité des cours d'eau,
- de réaliser une information préventive sur les risques majeurs.

VII.2. ARCHITECTURE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

- Préservation du centre ville ancien grâce à la ZPPAUP,
- Ajustements réglementaires, afin d'assouplir les **contraintes architecturales** des constructions nouvelles, tout en veillant à leur insertion dans l'environnement immédiat.



Mairie et entrée du jardin Dumaine



Projet d'aménagement et de développement durable

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

source : cadastre communal

Projet de développement urbain

Activités

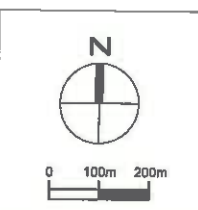
-  Commerciales
-  Zones d'urbanisation future disponibles (activités commerciales)
-  Extension de l'urbanisation à vocation commerciale
-  Industrielles et/ou artisanales
-  Secteurs d'urbanisation à vocation d'activités encore disponibles
-  Zones d'urbanisation future disponibles (activités industrielles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

Equipements

-  Collectifs actuels
-  Collectifs en projet
-  Espaces verts

Habitat

-  Secteur aggloméré (mixité fonctionnelle)
-  Sites potentiels de renouvellement urbain
-  "Coups partis"
-  Zones d'urbanisation future disponibles (habitat)
-  Hameau constructible
-  Voie ferrée
-  Réseau de voirie majeur
-  Voirie à créer
-  Principaux échangeurs
-  Echangeurs en projet
-  Retraitement de voirie et de carrefours
-  Liaisons douces existantes
-  Liaisons douces à créer
-  Ceinture agricole inconstructible
-  P.S.I.C. (Natura 2000)



source : cadastre communal

