

# COMMUNE d'Aubigny - Les Clouzeaux ( 8 5 )

## Révision Allégée du PLU des Clouzeaux

### NOTE EXPLICATIVE

Prescrite le 19 11 2021/ arrêtée le 16 juin 2022  
approuvée le 20/10/2022

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire  
du 20 octobre 2022, approuvant la révision allégée du Plan Local  
d'Urbanisme,

Thierry GANACHAUD  
6ème Vice-Président





|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>PREAMBULE .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>B.</b> | <b>DESCRIPTION DU PROJET .....</b>  | <b>5</b>  |
| 1.        | Localisation du projet.....   | 5         |
| <b>C.</b> | <b>JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET .....</b>   | <b>7</b>  |
| 1.        | Une mixité sociale à faire progresser .....   | 7         |
| 2.        | Une offre en service de santé à réorganiser et à étoffer .....  | 8         |
| <b>D.</b> | <b>ABSENCE D'ALTERNATIVE ET JUSTIFICATION DU CARACTÈRE IMPÉRATIF DE LA LOCALISATION DU PROJET</b>             | <b>9</b>  |
| <b>E.</b> | <b>COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL EN VIGUEUR .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| 3.        | LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....  | 9         |
| 4.        | ZONAGE .....  | 10        |
| 5.        | LE REGLEMENT ECRIT .....  | 11        |
| 6.        | LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....  | 12        |
| 7.        | LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....   | 13        |
| <b>F.</b> | <b>ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN VIGUEUR .....</b> | <b>13</b> |
| 1.        | COMPATIBILITE AVEC LE SCoT .....  | 13        |
| 2.        | COMPATIBILITE AVEC LE PLH .....   | 15        |
| 3.        | COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE.....   | 15        |
| 4.        | COMPATIBILITE AVEC LE SAGE LAY .....  | 17        |
| <b>G.</b> | <b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>19</b> |
| 1.1.      | Réseau Natura 2000.....   | 19        |
| 1.2.      | Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.....  | 19        |
| 1.3.      | Autres zonages.....   | 20        |
| 1.4.      | Trame verte et bleue.....   | 21        |
| 1.5.      | Zones humides .....   | 21        |
| 1.6.      | Milieu naturel au droit du site .....   | 22        |
| 1.7.      | Risques et nuisances.....   | 23        |
| 1.8.      | Réseaux.....  | 23        |
| <b>H.</b> | <b>MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU .....</b>   | <b>25</b> |
| 1.        | PADD.....   | 25        |
| 2.        | Reglement ecrit.....  | 25        |
| 3.        | Reglement graphique .....   | 25        |
| 4.        | Orientation d'aménagement et de programmation.....  | 28        |



## A. PREAMBULE

### Contexte

La présente révision allégée a pour objet de **modifier le zonage d'un espace situé en cœur de bourg afin d'y permettre l'implantation d'un projet de locaux destinés aux professionnels de santé ainsi qu'un programme de logements locatifs aidés.**

Ce projet nécessite **diverses adaptations du PLU de la commune déléguée des Clouzeaux.**

La commune déléguée des Clouzeaux dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/09/2010, dont les évolutions ont été les suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 30/03/2011
- Modification N°1 approuvée le 05/09/2012
- Modification N°2 approuvée le 09/07/2014
- Modification N°3 approuvée le 17/11/2016
- Modification N°4 approuvée le 24/10/2018

Suite à ces évolutions, de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune et plus particulièrement sur les enjeux liés à la santé et au logement, nécessitant d'apporter des ajustements au plan de zonage.

Le projet prévoit de transformer un peu moins de 4000 m<sup>2</sup> de zone Nhl en zone Ub.

D'après le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, et plus précisément d'après les articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme, la réduction d'une zone Nhl au profit de la zone Ub sans que soit remis en cause les orientations du PADD entraîne une révision allégée du PLU de la commune d'Aubigny les Clouzeaux. Cette révision allégée doit par ailleurs faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire. En effet, d'après l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme, une demande d'examen au cas par cas est exigée lorsque la modification porte sur une emprise de moins de 1 ‰ de la superficie communale (dans la limite de 5ha).

**La superficie de la commune des Clouzeaux est de 26.5 km<sup>2</sup> soit 2 650ha. Le millième de la superficie communale est donc de 2,65 ha. Le projet concernant 4000 m<sup>2</sup>, la modification porte bien sur moins de 1 ‰ de la superficie communale et sur moins de 5 ha. Le projet est donc bien soumis à examen au cas par cas.**

## B. DESCRIPTION DU PROJET

### 1. LOCALISATION DU PROJET

Le projet (et la zone concernée par la révision allégée) est situé rue de la Grenouillère, dans le bourg des Clouzeaux, dans la commune d'Aubigny- Les Clouzeaux





**Reportage photographique :**



### Le projet à venir est basé sur le programme suivant :

#### 1/ Construction de bâtiments :

- destiné à recevoir des professionnels de santé (kinésithérapeutes)
- destiné à recevoir d'autres professionnels de santé (infirmier.es, autre...) en rez de chaussée et des logements sociaux à l'étage, mais ces derniers pourront également être construits séparément.

#### 2/ Aménagement d'une zone de parking mutualisée, destinée aux différents programmes de construction

#### 3/ Aménagement d'un cheminement piéton (sur la base de celui existant) permettant de conserver les continuités piétonnes vers le nord du terrain ainsi que vers la passerelle traversant le petit cours d'eau à l'est.

### Un environnement propice au projet :

Le choix de l'implantation de ce programme est cohérent avec les besoins du projet et la dynamique urbaine du secteur concerné, il a été motivé par les critères suivants :



Implantation en cœur du bourg et donc à proximité des zones d'habitat, des équipements publics (écoles, services administratifs, commerces...).



Proximité immédiate de la pharmacie, du podologue et les médecins



Desserte aisée par les voies de circulation principales



## C. JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

### 1. UNE MIXITÉ SOCIALE À FAIRE PROGRESSER

Avant la fusion des Clouzeaux avec Aubigny opérée en 2016, la commune des Clouzeaux se situait en dessous des seuils d'application de la loi SRU déterminant un seuil minimal de logements sociaux à atteindre.

Désormais, avec une population de plus de 6500 habitants, et le fait d'appartenir à une intercommunalité de plus de 50.000 habitants (La Roche-sur-Yon Agglomération), la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux est concernée à terme par l'obligation légale de proposer au moins **20%** de logement social parmi les résidences principales de son territoire.

En 2018, d'après le Ministère du Développement durable, la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux atteignait un taux de **8% de logements sociaux**.

Cette faible part de logements sociaux se traduisait, en 2016, d'après l'INSEE, par un taux de locataires HLM de 8%, soit un taux nettement plus bas qu'au niveau de l'agglomération (16%) ou de la France métropolitaine (15%).

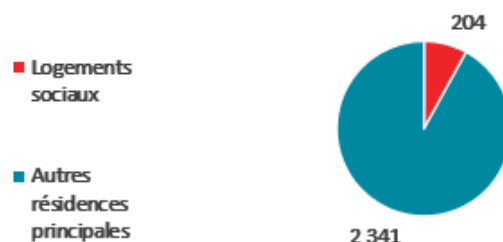


Ces chiffres montrent qu'il y a un retard à rattrapper. Aubigny-Les Clouzeaux a jusqu'à 2022 pour combler ce retard.

En 2020, on dénombre près de 300 logements sociaux existants sur la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux, 70 logements en cours de création, ainsi qu'environ 150 logements en projet dans le cadre de la ZAC de la Belle Etoile.

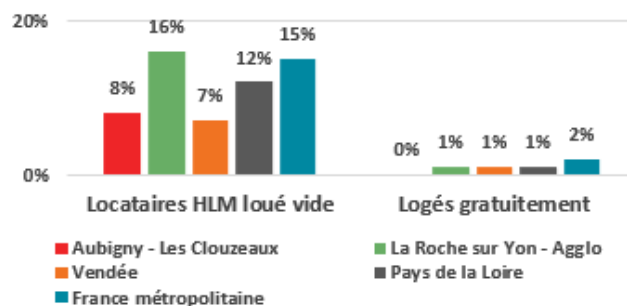
Les projets de création, ainsi que le parc existant, ne sont pas suffisants pour permettre d'atteindre le taux de 20% à moyen terme. Il convient donc d'augmenter le nombre de projets de création de logements sociaux à brève échéance.

Part des logements sociaux parmi les résidences principales



Source : statistiques.developpement-durable.gouv, 2018

Locataires HLM et hébergés à titre gratuit



Source : INSEE 2016

## 2. UNE OFFRE EN SERVICE DE SANTÉ À RÉORGANISER ET À ÉTOFFER

### Des praticiens de santé moins nombreux qu'au niveau national

En 2018, la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux comptait 46,6 praticiens pour 10.000 habitants, ce qui est inférieur au taux national (57). Ainsi, le nombre de médecins généralistes pour 10.000 habitants est de 6,2 contre 9,3 au niveau national. Globalement, l'offre médicale sur la commune est relativement complète : médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathe, orthophonistes, psychologues ...

La répartition actuelle est la suivante :

Dans le bourg d'Aubigny : il existe une maison de santé, ainsi que des professionnels, souvent du paramédical, dispersés dans le bourg et autour du bourg.

| México-Social                 | 30 |
|-------------------------------|----|
| Chirurgien dentiste           | 4  |
| Crèche                        | 1  |
| Infirmier                     | 5  |
| Masseur kinésithérapeute      | 6  |
| Médecin généraliste           | 4  |
| Orthophoniste                 | 2  |
| Pédicure-podologue            | 2  |
| Personnes âgées : hébergement | 1  |
| Pharmacie                     | 2  |
| Psychologue                   | 2  |
| Psychomotricien               | 1  |

**Au sein du bourg des Clouzeaux, il n'y a pas de maison de santé.** Mais il existe des professionnels installés dans le domaine privé, la plupart dans la même rue. Ils ont pour objectif de se regrouper.

Si l'offre est relativement diversifiée, on constate toutefois un besoin accru de soins et d'accueil de professionnels de santé. En effet, la population a augmenté très vite depuis les années 1990, ce qui nécessite d'adapter l'offre de soins à cet apport de population.

Les acteurs concernés expriment ainsi le besoin d'augmenter la taille et/ou le nombre de cabinets (infirmiers, psychologues, esthéticiennes...). En effet, de nouveaux professionnels aimeraient s'installer, mais il y a un problème de place ; il n'y a pas de local disponible. Il pourrait y avoir plus de professionnels de santé sur la commune.

## D. ABSENCE D'ALTERNATIVE ET JUSTIFICATION DU CARACTÈRE IMPÉRATIF DE LA LOCALISATION DU PROJET

La localisation de ce pôle santé se justifie par la présence déjà importante de services de santé au voisinage : en effet, la pharmacie, le podologue et le cabinet médical sont implantés à proximité immédiate du site. Le regroupement de ces services déjà en place, avec les kinésithérapeutes et les infirmières est donc pertinent. Aucun autre site ne présente une telle concentration de service.

L'emplacement proche du centre bourg est également un atout. Il est important de préciser que cette urbanisation n'impactera pas les espaces agricoles, cet espace étant actuellement aménagé en parc urbain.

Par ailleurs, la mutualisation des espaces de stationnement entre le cabinet de kinésithérapie et celui des infirmières fait sens, ce stationnement sera également mutualisé avec les logements sociaux, l'optimisation des usages étant garantie grâce aux horaires d'utilisation décalés (résidentiel le soir versus services le jour).

En ce qui concerne le logement social, les éléments présentés précédemment mettent en lumière le besoin d'étoffer l'offre actuellement insuffisante, afin de répondre aux exigences de la loi, la localisation de ce projet de logement à proximité des services et en centre bourg répond à une logique de redynamisation du centre bourg, et de rapprochement des populations pouvant être potentiellement peu motorisées des services et des commerces.

Ces différents projets implantés sur ce site participent donc pleinement au développement de l'attractivité du bourg des Clouzeaux ; ils généreront peut-être une stimulation qui permettra certainement à d'autres projets de ce type de voir le jour dans ce cœur de bourg.

## E. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL EN VIGUEUR

### 3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune mentionne à plusieurs reprises des objectifs en lien direct avec le projet en question.

#### **Concernant le logement social :**

Le PADD mentionne l'ambition de développer la mixité sociale, notamment dans son axe 1 « Une croissance démographique raisonnée s'appuyant sur le développement de la mixité sociale » :

*Le développement de la mixité sociale se traduit au travers des objectifs suivants : [...]*

*-un objectif de développement du logement social dans le cadre des futures opérations d'ensemble*

*-La diversification des formes urbaines et de l'offre en logement en favorisant les opérations mixtes proposant une typologie variée des logements et de l'offre en terrain pour mieux répondre à la multiplicité des besoins des ménages.*

#### **Concernant les services à la personne :**

Si le PADD du PLU ne mentionne pas de façon explicite les services de santé, il dispose néanmoins, au sein de l'Axe 3 / rubrique C « Assurer le maintien d'une offre en commerces et services satisfaisante », l'objectif suivant :

*-Accompagner le développement du tissu de commerces et services en lien avec le développement démographique*

Au sein de l'Axe 4 « Assurer une bonne adéquation entre développement démographique et besoins en équipements » figure par ailleurs l'objectif suivant :

*-Proposer une offre adaptée en équipements à l'échelle de la commune.*

#### **Concernant la maîtrise de l'urbanisation et le développement urbain en extension :**

Au sein de l'Axe 2 « la maîtrise du développement urbain », figure l'objectif suivant :



*-la gestion spatiale du développement intègre les principes suivants : un développement urbain principalement concentré en continuité du bourg*

Or le projet de pôle santé est bien situé à proximité du cœur de bourg

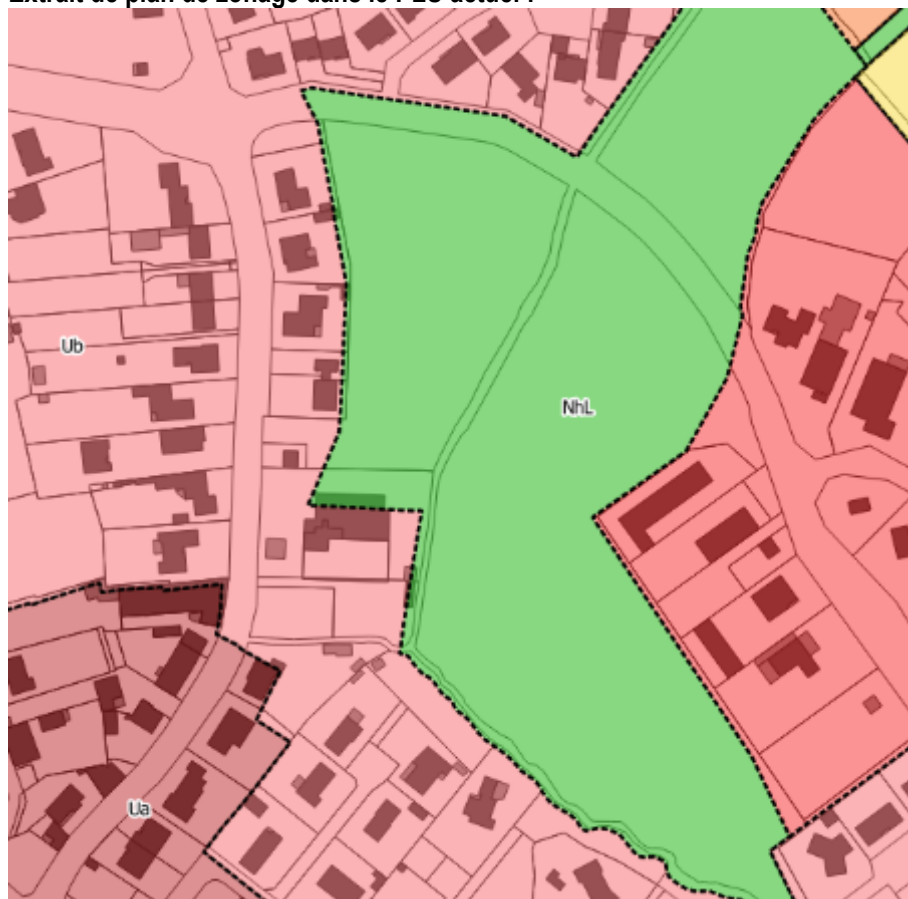
**En conclusion, la révision allégée du PLU, qui s'appuie sur un projet basé sur le développement des services de santé et de logement social tout en veillant à s'implanter au plus près du cœur de bourg afin de limiter les extensions urbaines au maximum, s'avère compatible avec les orientations données par le PADD du PLU en vigueur.**

#### **4. ZONAGE**

La modification demandée porte sur le passage en **Ub** de parcelles actuellement zonées en **NhL**. Une orientation d'aménagement et de programmation est également associée à cette modification de zonage afin d'assurer la bonne organisation des futurs aménagements et implantations.

**Au regard du projet envisagé, la modification du règlement graphique est nécessaire.**

**Extrait de plan de zonage dans le PLU actuel :**



## 5. LE REGLEMENT ECRIT

Le projet prévoit de transformer un peu moins de 4000 m<sup>2</sup> de zone NhL en zone Ub

**Au regard du projet envisagé, aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.**

**Ci-après pour information le règlement du PLU spécifique au zonage Ub :** (en couleur les éléments présents dans le règlement se rapportant au projet)

**Caractère de la zone Ub :** Le secteur Ub est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, services, équipements, ...

*Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.*

### **Article UB 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, les bâtiments industriels et les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs, les mobil homes et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

5. Le stationnement d'une caravane, quel que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

#### **Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

-Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....

-que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

3 La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

4 L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.

## **6. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le passage en **Ub** des parcelles actuellement zonées en **NhL** ne nécessite pas forcément l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle mais cet outil est jugé indispensable afin d'encadrer les grands axes du futur aménagement.

**Une orientation d'aménagement et de programmation sera donc présente dans le PLU sur ce site, elle est présentée à la fin de ce document.**

## 7. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il n'existe pas de servitudes grevant le site.



### F. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN VIGUEUR

#### 1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCOT actuellement en vigueur sur le territoire de la Commune a été approuvé et est exécutoire depuis le 11 février 2020. Il convient d'examiner la compatibilité de la modification envisagée avec le Document d'Orientations et d'objectifs (DOO) dudit SCOT, seul document opposable.

**Même s'il ne s'agit pas d'un document opposable en tant que tel, analysons le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT**

**Concernant le logement social :**

Le PADD du SCoT, dans son Axe 3 « Placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités », rubrique « Accompagner la croissance démographique et les parcours résidentiels », mentionne les objectifs suivants :

*Pour répondre aux évolutions des modes de vie, le SCoT préconise de diversifier le parc de logements pour faciliter les parcours résidentiels [...]*

*-Offrir une gamme de logements diversifiés*

-Développer à la fois les logements locatifs sociaux et privés

-Encourager la mixité sociale et générationnelle et répondre aux besoins de chacun

*Logements locatifs sociaux : La construction de logements locatifs sociaux s'inscrit également dans la continuité des PLH pour maintenir la part à 15 %, stable depuis 1999, en lien avec les obligations réglementaires pour l'agglomération de La Roche-sur-Yon.*

**Concernant les services à la personne**, notamment en ce qui concerne la santé :

Le PADD du SCOT, dans son Axe 3 « Placer l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités », rubrique « Répondre aux besoins en services d'aujourd'hui et demain », mentionne l'objectif suivant :

*Poursuivre le développement quantitatif et qualitatif des équipements de santé (permanences de soins, pôles médicaux...) et leur mise en réseau.*

**La révision allégée est donc compatible avec les objectifs mentionnés dans le PADD du SCoT.**

### **Analyse du Document d'Orientations et d'objectifs (DOO) :**

Axe 1 / L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé / Rubrique « Un territoire structuré par le maillage urbain » :

Le SCoT recommande de « Privilégier l'implantation des équipements à proximité des transports collectifs structurants »

**Or le projet se trouve à proximité immédiate des transports en commun : la ligne de bus C reliant La Roche-sur-Yon, arrêt « Tinouze »**



Axe 1 / L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé / Rubrique « Un développement urbain maîtrisé » :

*Le SCoT prescrit :*

*La limitation des extensions (éventuellement nécessaires) de l'enveloppe urbaine, et leur inscription en continuité des centres urbains, en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, de développement des mobilités actives et partagées, et en tenant compte des incidences potentielles sur les fonctionnalités écologiques, paysagères et agricoles.*



Axe 2 « Le confortement et le développement de l'emploi » / rubrique « Organiser l'offre de services de proximité au sein des centres urbains »

Le SCoT prescrit :

*Adapter la localisation des services de proximité à leur échelle de rayonnement, en lien avec la structuration du territoire proposée dans le cadre du SCoT :*

- Les services de grande proximité (commerces de bouche, aides à la personne...) doivent pouvoir s'intégrer au sein de tous les centres urbains.*
- Les services de proximité de rayonnement supra-communal (médiathèque, maison de santé...) ont vocation à se positionner dans les centres urbains des pôles urbains intermédiaires, polarisants et de la ville centre. Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre leur installation dans les centres urbains dès que possible.*

**A noter que la commune des Clouzeaux, classée « pôle urbain de proximité » par le SCoT, est désormais fusionnée avec la commune d'Aubigny, classée quant à elle « pôle urbain intermédiaire » par le SCoT.**

Axe 3 « L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités » / Rubrique « Garantir la mixité sociale »

*Le Pays Yon et Vie souhaite au minimum maintenir la part de 15% de logements sociaux (source RPLS\*) dans son parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants (parcours résidentiels, évolution des modes de vie), favoriser la mixité sociale et faciliter l'accès aux services urbains des habitants.*

À ce titre, le SCoT prescrit :

*- Construire entre 4 300 et 4 800 logements locatifs sociaux en PLUS-PLAI à l'horizon 2030 (entre 280 et 300 logements locatifs sociaux par an).*

Axe 3 « L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités » / Rubrique « Faciliter les parcours résidentiels et améliorer la qualité de l'offre »

*Pour répondre aux évolutions des modes de vie (vieillesse, familles recomposées...) et faciliter les parcours résidentiels des habitants au sein de chaque commune, le SCoT prescrit : [...] Privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.*

**Après examen du SCoT (PADD et DOO), il apparaît que la révision allégée du PLU, qui s'appuie sur un projet basé sur le développement des services de santé et de logement social tout en veillant à s'implanter au plus près du cœur de bourg afin de limiter les extensions urbaines au maximum, s'avère compatible avec les orientations données par le SCOT, et notamment son DOO.**

## **2. COMPATIBILITE AVEC LE PLH**

Le PLH actuellement en vigueur à l'échelle de l'agglomération (**PLH 2017-2022**) vise une diversification de l'habitat. Pour la commune d'Aubigny-Les Clouzeaux, est fixé **l'objectif de production d'une offre nouvelle de 150 logements sur la période 2017-2022** dans le but d'atteindre un taux de près de 13% de logements locatifs sociaux (12,9%) à la fin de la période, soit 2022.

## **3. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE**

Le territoire d'Aubigny-les-Clouzeaux se situe dans le périmètre du bassin versant Loire Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne a été adopté le 4 novembre 2015 et couvre la période 2016-2021. Le SDAGE Loire-Bretagne a été élaboré afin de répondre aux préconisations de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000.

Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées dans le tableau suivant :

| Objectif   | Implications pour le PLU  |
|--|---|
| Chapitre 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau  |   |
| Prévenir toute nouvelle dégradation du milieu  | Préservation des zones d'expansion des crues afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations au risque ou d'augmenter le risque d'inondation → bande inconstructible sur 5 m   |
| Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines                    |   |
| Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques                     |   |
| Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau  |   |
| Limiter et encadrer la création de plans d'eau   |   |
| Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur  |   |
| Favoriser la prise de conscience   |   |
| Améliorer la connaissance  |   |
| Chapitre 2 : Réduire la pollution par les nitrates   |   |
| Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire  | Le projet ne sera pas susceptible d'engendrer une pollution par les nitrates.   |
| Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux  |   |
| Développer l'incitation sur les territoires prioritaires   |   |
| Améliorer la connaissance  |   |
| Chapitre 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique   |   |
| Prévenir les apports de phosphore diffus   | Le projet se situe en zone d'assainissement collectif, les eaux usées seront donc collectées et traitées avant rejet au milieu naturel.   |
| Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents  |   |
| Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée   | Conformément à la réglementation en vigueur, le projet sera soumis à la Loi sur l'Eau et devra notamment présenter les modalités de gestion des eaux pluviales à la fois quantitativement et qualitativement. L'OAP précise que les eaux pluviales devront être gérées à ciel ouvert si possible.   |
| Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes   |   |
| Chapitre 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides  |   |
| Réduire l'utilisation des pesticides   | Le projet ne sera pas susceptible d'engendrer une pollution par les pesticides.   |
| Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses   |   |
| Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques                                    |   |
| Développer la formation des professionnels   |   |
| Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides   |   |
| Améliorer la connaissance  |   |
| Chapitre 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses   |   |
| Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances   | Le projet ne sera pas susceptible d'engendrer une pollution par des substances dangereuses.   |
| Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives  |   |
| Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations  |   |
| Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau   |   |
| Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable                                  | Le projet ne sera pas susceptible de remettre en cause la qualité des eaux captées pour l'eau potable puisqu'il est situé en dehors d'un périmètre de protection de captage.  |
| Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages  |   |
| Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages                        |   |
| Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages   |   |
| Réserver certaines ressources à l'eau potable  |   |
| Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales               |   |
| Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants                              |   |
| Chapitre 7 : Maîtriser les prélèvements  |   |
| Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau                             | Bien que le projet engendre des prélèvements pour l'alimentation en eau potable de celui-ci, les activités qui s'implanteront ne sont pas des gros consommateurs d'eau.   |
| Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'été  |   |
| Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4 |   |
| Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal  |   |
| Gérer la crise   |   |
| Chapitre 8 : préserver les zones humides   |   |
| Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités  | La commune déléguée des Clouzeaux bénéficie d'un inventaire des zones humides très anciens (réalisé bien avant la définition des critères des zones humides de l'arrêté du 24 juin 2008). Cet inventaire avait été réalisé par quelques élus, des personnes connaissant bien le terrain et la LPO. Ces inventaires ne laissent pas présumer de la présence de zones humides au droit du projet. |
| Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités   |   |
| Préserver les grands marais littoraux  |   |
| Favoriser la prise de conscience   |   |
| Améliorer la connaissance  |   |
| Chapitre 9 : Préserver la biodiversité aquatique   |   |
| Restaurer le fonctionnement des circuits de migration  | Le projet ne vient pas modifier le cours d'eau et ses berges.   |
| Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats                         |   |
| Mettre en valeur le patrimoine halieutique   |   |
| Contrôler les espèces envahissantes  |   |
| Chapitre 10 : Préserver le littoral  |   |
| Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition  | Non concerné  |
| Limiter ou supprimer certains rejets en mer  |   |
| Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade   |   |

|  |              |
|--|--------------|
| Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchyliques et de pêche à pied professionnelle         |              |
| Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir                               |              |
| Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement  |              |
| Améliorer la connaissance des milieux littoraux  |              |
| Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux   |              |
| Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins  |              |
| <b>Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant</b>   |              |
| Restaurer et préserver les têtes de bassin versant   |              |
| Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant  | Non concerné |
| <b>Chapitre 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</b> |              |
| Des Sage partout où c'est « nécessaire »   |              |
| Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau  |              |
| Renforcer la cohérence des politiques publiques  |              |
| Renforcer la cohérence des SAGE voisins  | Non concerné |
| Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau  |              |
| Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux                         |              |
| <b>Chapitre 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers</b>   |              |
| Mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau                              | Non concerné |
| Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau   | Non concerné |
| <b>Chapitre 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges</b>  |              |
| Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées  |              |
| Favoriser la prise de conscience   | Non concerné |
| Améliorer l'accès à l'information sur l'eau  |              |

#### 4. COMPATIBILITE AVEC LE SAGE LAY

L'emprise concernée par la modification du PLU se situe dans le périmètre du SAGE Lay.



Le SAGE Lay a été approuvé le 4 mars 2011. Les orientations du PAGD sont les suivantes :

| Objectif  | Implications pour le PLU  |
|---|---|
| <b>1. La qualité des eaux de surface</b>  |   |
| Satisfaction des objectifs de qualité associés au point nodal Ly  | Le projet se situe en zone d'assainissement collectif, les eaux usées seront donc collectées et traitées avant rejet au milieu naturel.   |
| Définition de points nodaux intermédiaires et satisfaction de leurs objectifs de qualité associés   |   |
| Amélioration des connaissances sur la qualité des eaux dans le marais et du devenir des pesticides à l'exutoire du Lay et dans la baie de l'Aiguillon |   |
| Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions agricoles   |   |
| Poursuite et mise en place de programmes de maîtrise des pollutions liées à l'assainissement collectif et non collectif                               | Conformément à la réglementation en vigueur, le projet sera soumis à la Loi sur l'Eau et devra notamment présenter les modalités de gestion des eaux pluviales à la fois quantitativement et qualitativement. L'OAP précise que les eaux pluviales devront être gérées à ciel ouvert si possible. |



| 2. La prévention des risques liés aux inondations   |   |
|---|---|
| Amélioration de la connaissance hydrologique du bassin  | Préservation des zones d'expansion des crues afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations au risque ou d'augmenter le risque d'inondation → bande inconstructible sur 5 m.  |
| Mise en place urgente d'un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) sur le Lay aval  |   |
| Prise en compte des problématiques de ruissellement sur le bassin dans les Plans Locaux d'Urbanisme et définition de prescriptions auprès des communes à risques  |   |
| Maintien des champs actuels d'expansion des crues et optimisation de leur rôle d'écrêtement   |   |
| Etude de l'état et de la fonctionnalité des digues et restauration au minimum entre Moricq et le Braud  |   |
| Priorité pour la mise en œuvre d'opérations de désensablement et de dévasement pour une meilleure évacuation du Lay, du Chenal Vieux et du chenal de la Raque   |   |
| 3. La production d'eau potable  |   |
| Affichage de la priorité pour l'alimentation en eau potable devant les autres besoins du bassin versant du Lay  | Le projet ne sera pas susceptible de remettre en cause la qualité des eaux captées pour l'eau potable puisqu'il est situé en dehors d'un périmètre de protection de captage. Bien que le projet engendre des prélèvements pour l'alimentation en eau potable de celui-ci, les activités qui s'implanteront ne sont pas des gros consommateurs d'eau.  |
| Préservation de l'équilibre actuel du bilan besoins-ressources  |   |
| Poursuite des programmes d'actions pour la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable   |   |
| 4. Le partage des ressources en eau de surface en période d'étiage  |   |
| Gestion des barrages en période d'étiage : <ul style="list-style-type: none"><li>- Respect du débit d'objectif d'étiage (DOE) et gestion équilibrée de la ressource pour les milieux naturels</li><li>- Réactualisation des règlements d'eau des retenues</li><li>- Amélioration de la connaissance des débits en aval des retenues en adéquation avec la précision de gestion des débits estivaux</li></ul> Gestion de l'irrigation à partir des ressources superficielles : <ul style="list-style-type: none"><li>- Stabilisation des besoins de l'irrigation</li><li>- Tendre vers l'autonomie des irrigants</li><li>- Ne pas créer de nouveaux prélèvements directs pour l'irrigation sans solution compensatoire</li></ul> | Non concerné  |
| 5. La gestion soutenable des nappes   |   |
| Amélioration du maintien en eau du marais de bordure en diminuant la durée de rupture d'écoulement de la nappe  | Non concerné  |
| Définition d'une gestion permettant de tendre vers le respect d'une piézométrie objectif d'étiage   |   |
| Intégration des volumes de printemps pour l'irrigation dans le cadre de la gestion des nappes   |   |
| Organisation d'une gestion associative de l'irrigation depuis la nappe (Associations Syndicales Autorisées ou Libres : ASAI, ASLI...)   |   |
| 6. La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique   |   |
| Mise en place d'un réseau de suivi bactériologique et des pesticides  | Non concerné  |
| Restauration de la qualité des eaux marines   |   |
| Mise en place de bassins de purification  |   |
| Prise en compte des besoins en eaux douces dans la zone littorale   |   |
| 7. Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau  |   |
| Permettre le franchissement des ouvrages hydrauliques pour les espèces migratrices et ce de façon prioritaire dans la zone du Lay aval et ses marais connexes   | Le projet ne vient pas modifier le cours d'eau et ses berges.   |
| Amélioration des contextes piscicoles du bassin   |   |
| Récupération de la qualité des cours d'eau sur tout le linéaire hydrographique  |   |
| Lancement de Contrats Restauration Entretien Zones Humides sur le Lay aval et sur le Lay amont (disposition se rapportant à plusieurs enjeux)   |   |
| 8. Les zones humides du bassin  |   |
| Du marais : <ul style="list-style-type: none"><li>- Maintien prioritaire des zones humides existant encore dans le marais</li><li>- Reconquête des zones humides du marais (îlots hydrauliques stratégiques pour la fraye des poissons et secteurs cultivés du marais mouillé)</li><li>- Maintien des baisses en eau au printemps</li></ul> En dehors du marais : <ul style="list-style-type: none"><li>- Recensement des zones humides en amont du bassin versant</li><li>- Maintien et gestion des fonds de vallée des cours d'eau primaires et secondaires</li></ul>   | La commune déléguée des Clouzeaux bénéficie d'un inventaire des zones humides très anciens (réalisé bien avant la définition des critères des zones humides de l'arrêté du 24 juin 2008). Cet inventaire avait été réalisé par quelques élus, des personnes connaissant bien le terrain et la LPO. Ces inventaires ne laissent pas présumer de la présence de zones humides au droit du projet. |
| 9. La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais   |   |
| Entretien et conservation du réseau tertiaire des canaux  | Non concerné  |
| Eclaircissement de la distribution de l'eau dans les syndicats de marais et définition d'une gestion précise  |   |
| Prise en compte des enjeux biologiques et notamment piscicoles dans la gestion des niveaux d'eau  |   |
| Mise en place d'une gestion basée sur des niveaux objectifs en des points nodaux à partir d'un réseau de mesure nivelé  |   |

## G. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.1. Réseau Natura 2000

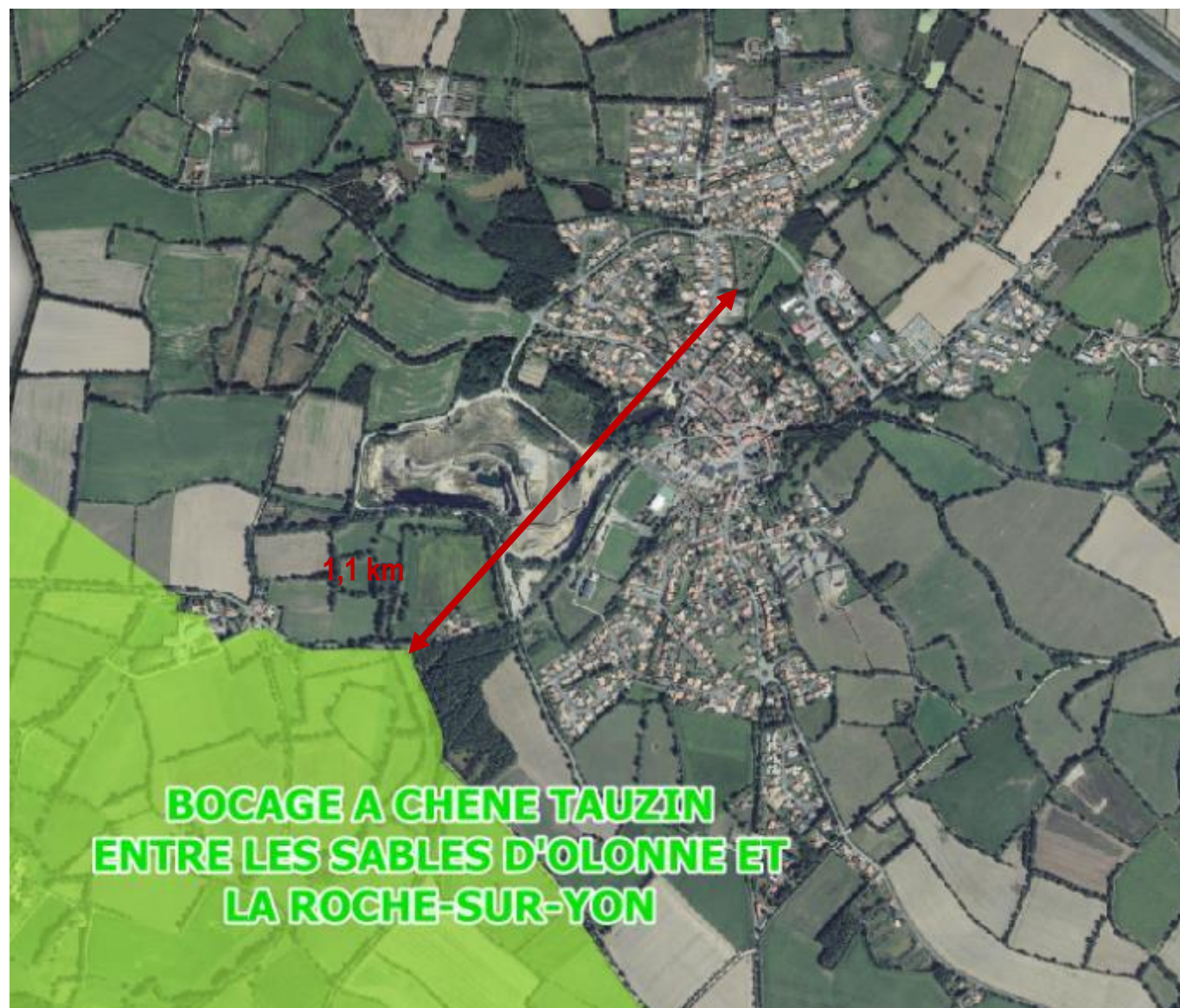
Le site Natura 2000 le plus proche de la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux se situe à environ 20 km. Il s'agit du Marais Poitevin.

Il n'existe pas de lien terrestre entre la zone de projet et le Marais Poitevin et la relation hydraulique n'est pas significative (30,8 km de réseau hydrographique entre le projet et le Marais Poitevin).



### 1.2. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

La commune d'Aubigny-les-Clouzeaux est concernée d'une part par la ZNIEFF de type 2 « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon » au Sud-Ouest et d'autre part par la ZNIEFF de type 2 « Zone de bois et bocage à l'Est de La Roche-sur-Yon » au Nord-Est.



La plus proche est la ZNIEFF 2 « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon » qui se situe à 1,1 km de la zone de projet.

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.

L'intérêt est ornithologique pour la halte migratoire du Courlis corlieu et mammalogique pour la présence de la Loutre d'Europe. Création de plans d'eau, infrastructure routière (La Roche, les Sables) et l'intensification de l'agriculture (prairies temporaires) sont les principales menaces qui pèsent sur ce site.

**Le projet n'aura pas d'effets directs ou indirects sur cette ZNIEFF. En effet, il n'existe ni lien terrestre ni lien hydraulique entre la zone de projet et la ZNIEFF « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon.**

### 1.3. Autres zonages

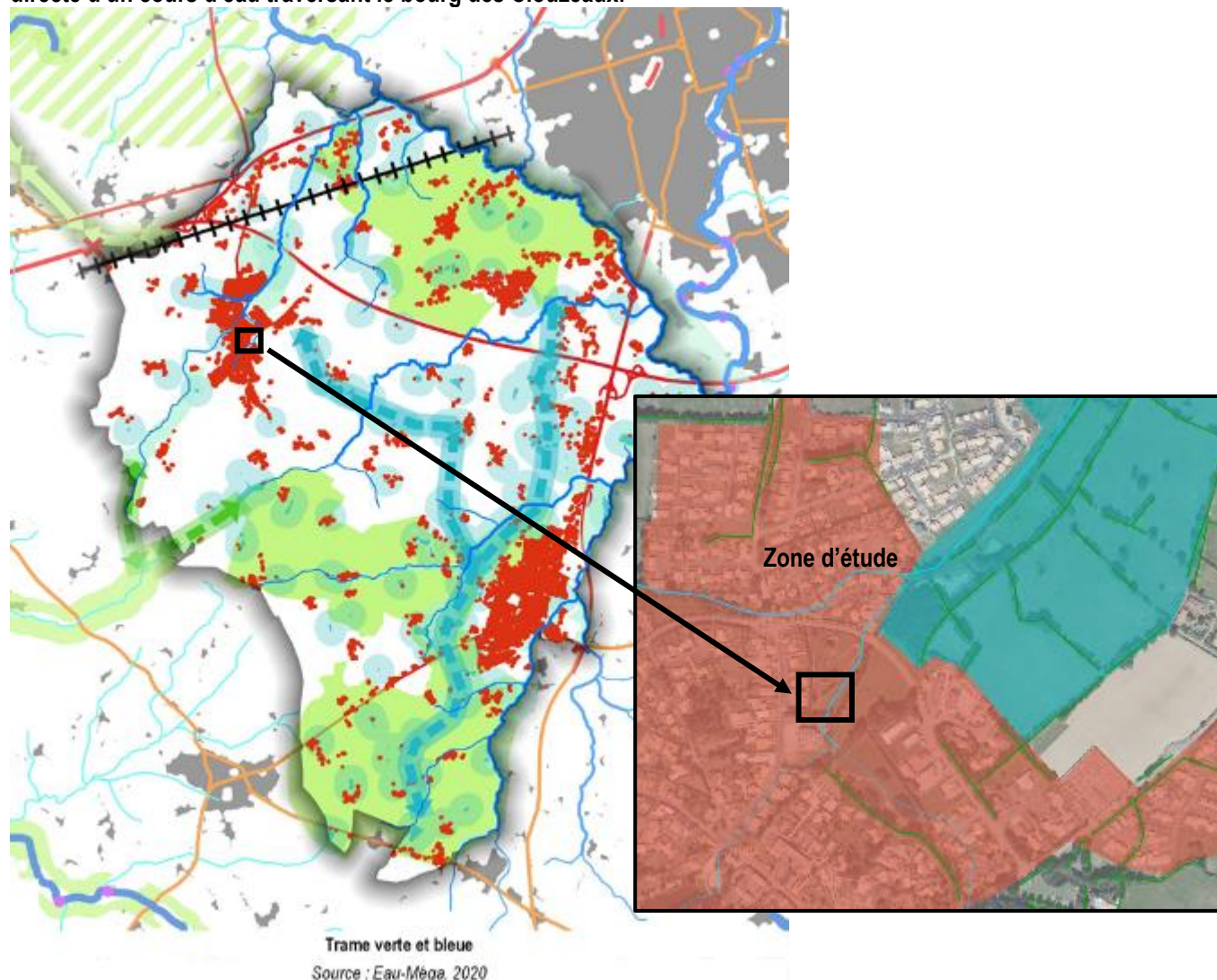
Aucun site inscrit, aucun site classé, aucun Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) ni aucune Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est recensée sur la commune de Aubigny - Les Clouzeaux.



#### 1.4. Trame verte et bleue

À l'échelle de la commune, comme à l'échelle de la région et du SCOT, la zone d'étude se situe au cœur d'une zone urbaine traversée par un corridor aquatique.

La trame verte et bleue a été déclinée à l'échelle de la commune dans le cadre de la réalisation de l'état initial de l'environnement du PLU en cours d'élaboration. La carte ci-dessous permet de situer le projet à cette échelle. **Le projet prend place à proximité directe d'un cours d'eau traversant le bourg des Clouzeaux.**



#### 1.5. Zones humides

Outre la pré-localisation des zones humides réalisée par la DREAL Pays de la Loire, la commune déléguée des Clouzeaux bénéficie d'un inventaire des zones humides très anciens (réalisé bien avant la définition des critères des zones humides de l'arrêté du 24 juin 2008). Cet inventaire avait été réalisé par quelques élus, des personnes connaissant bien le terrain et la LPO.

La zone concernée par la révision allégée n'est concernée par aucun de ces deux inventaires.

**Par ailleurs, une prospection ponctuelle a été réalisée en mai 2022 par le Cabinet ATLAM, qui n'a pas révélé de zone humide.**

De plus, la végétation ne présente aucune espèce caractéristique de zone humide.

L'habitat global, entre parc arboré et prairie mésophile, n'est pas un habitat humide, mais peut présenter un enjeu biologique en lien avec les haies au sud du projet (présence d'écureuil roux).

### 1.6. Milieu naturel au droit du site

La zone de projet est actuellement un espace public urbain (CB : 85) où l'intérêt écologique réside dans les bosquets et fourrés qui ponctuent le site.



Les berges du ruisseau abritent probablement une flore et une faune inféodée aux milieux aquatiques néanmoins, leur diversité reste limitée au vu des assecs récurrents et du positionnement du cours d'eau en milieu urbain.



En conclusion, le site n'abrite pas une flore et une faune patrimoniale/rare mais reste surtout un réservoir pour la biodiversité dite ordinaire au sein de la tâche urbaine.



### 1.7. Risques et nuisances

La zone d'étude n'est pas concernée par un risque « inondation » identifié au PPRI ou à l'Atlas des Zones Inondables. Néanmoins, son positionnement en bordure de ruisseau rend le risque remontée de nappe très fort (lié à une nappe sub-affleurante).

Comme sur toute la commune, le risque sismique est modéré et le risque tempête non négligeable.

Il n'existe aucune cavité ou effondrement à proximité du site d'étude et le risque retrait/gonflement des argiles est moyen du fait de la présence de la Tinouze.

Aucune ICPE n'existe sur la commune et le site d'étude ne se situe pas proche d'un site pollué ou d'un axe de transport à risque.

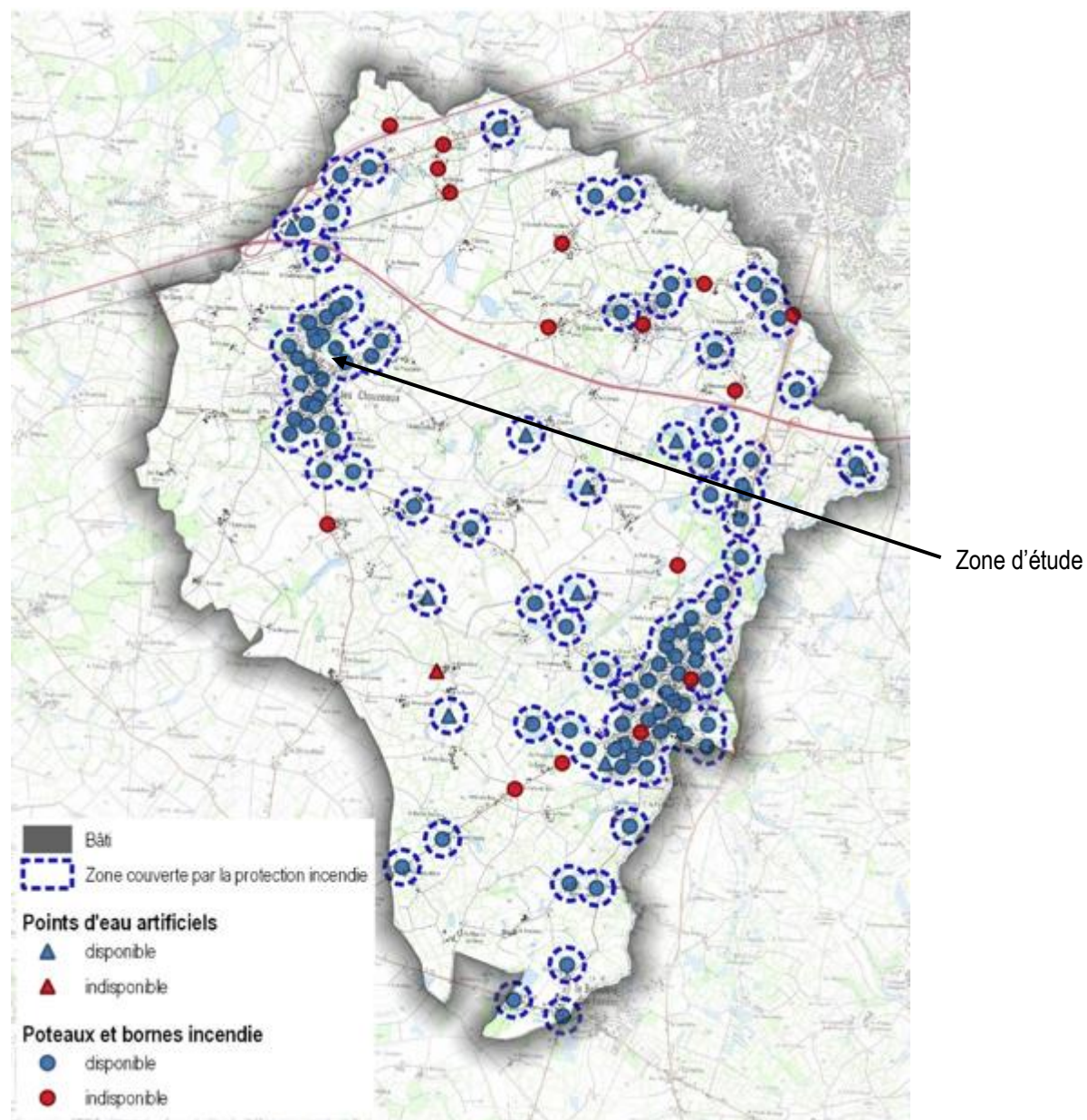
### 1.8. Réseaux

Les eaux usées de la commune déléguée des Clouzeaux sont collectées et renvoyées via un poste de refoulement pneumatique vers la station d'épuration de La Roche-sur-Yon. La zone de projet est comprise dans la zone d'assainissement collectif, elle pourra donc parfaitement bénéficier de l'assainissement collectif.



Zone de projet

La zone d'étude bénéficie également d'une très bonne couverture incendie.



## H. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

### 1. PADD

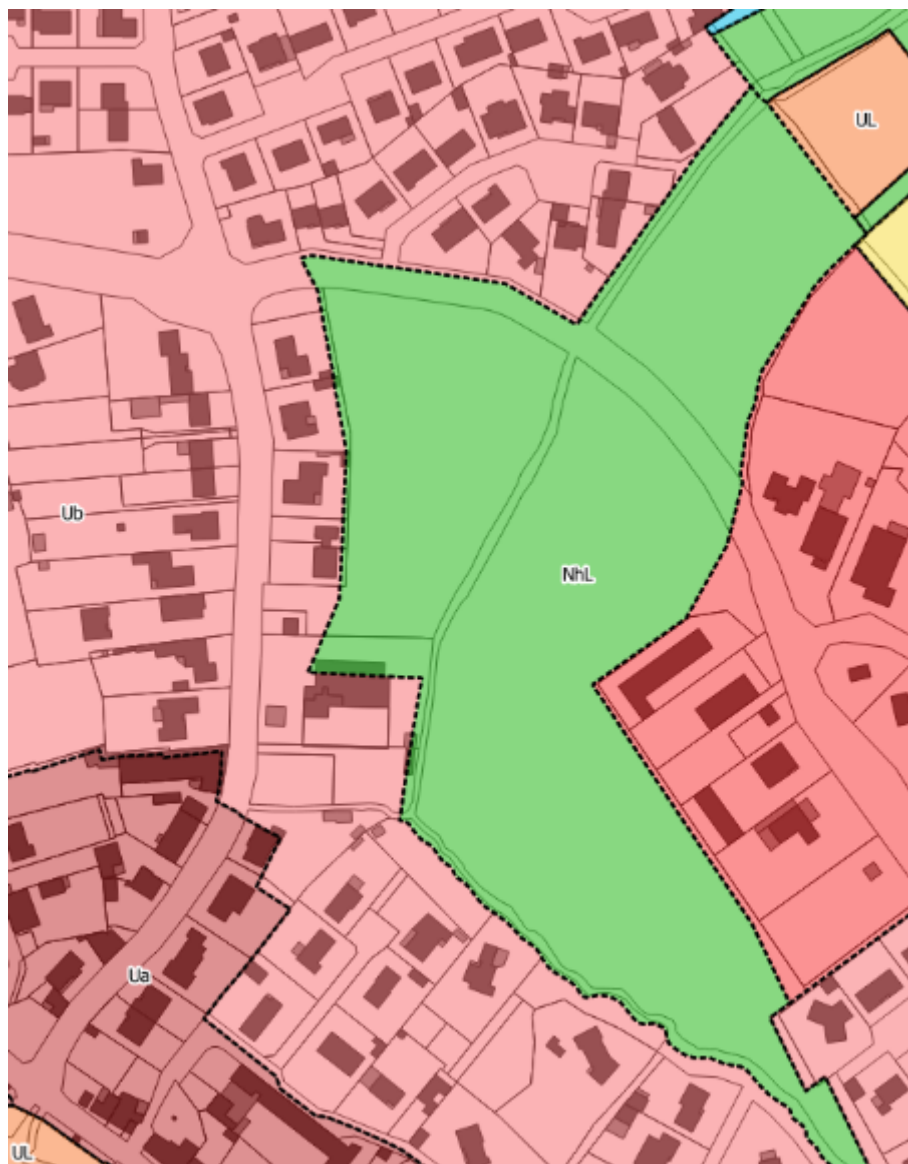
Pas de modification

### 2. REGLEMENT ECRIT

Pas de modification

### 3. REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du plan de zonage avant révision allégée :





**Extrait du plan de zonage après révision allégée :**

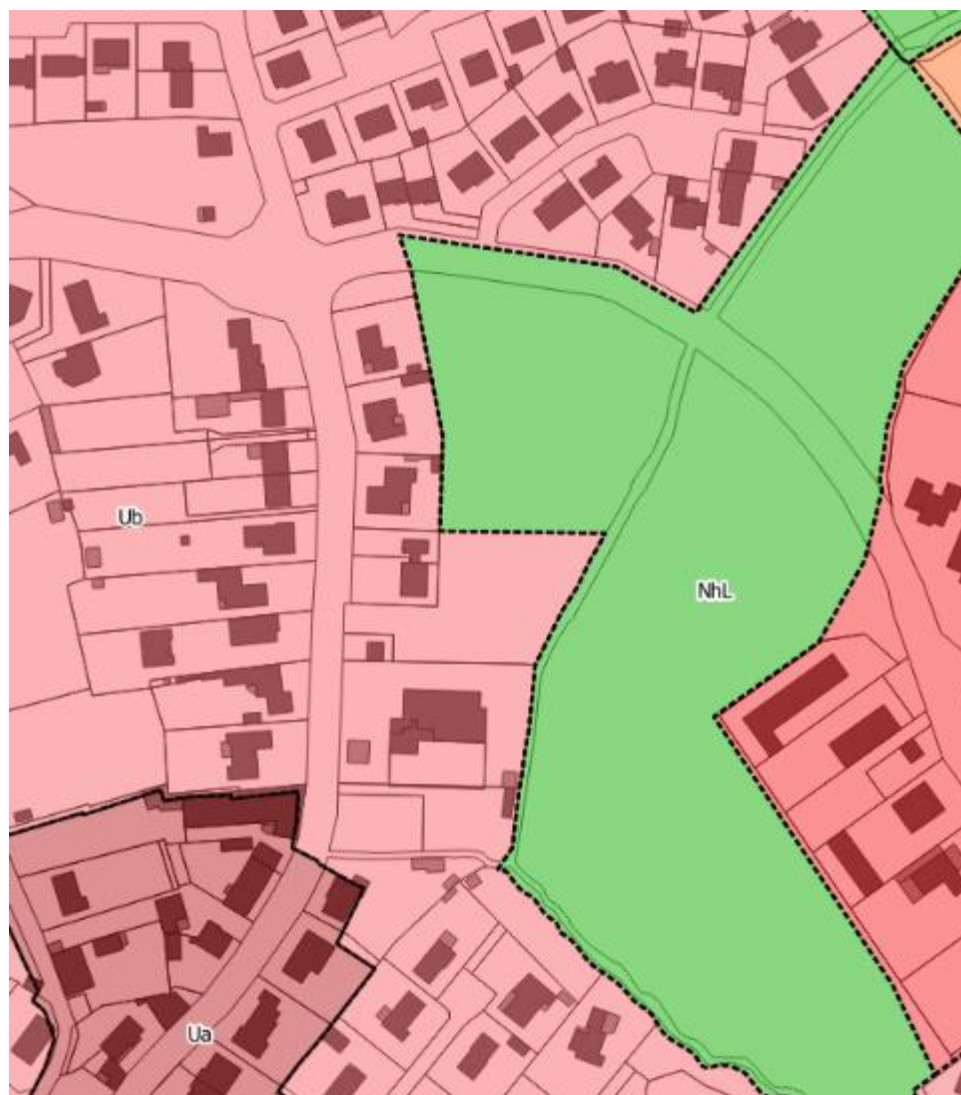


Tableau des superficies avant et après la révision allégée :








| ZONE                 | AVANT<br>Révision -<br>surface (ha) | APRES<br>Révision -<br>surface (ha) | variation (ha) | variation (%) |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| 1AUe                 | 1,25                                | 1,25                                | -              |               |
| 1AUe - Lan           | 20,86                               | 20,86                               | -              |               |
| 1AUh                 | 18,80                               | 18,80                               | -              |               |
| 2AUe                 | 13,45                               | 13,45                               | -              |               |
| 2AUh                 | 21,73                               | 21,73                               | -              |               |
| 2AUL                 | 3,04                                | 3,04                                | -              |               |
| A                    | 1 845,61                            | 1 845,61                            | -              |               |
| Ap                   | 191,15                              | 191,15                              | -              |               |
| Nc                   | 21,65                               | 21,65                               | -              |               |
| Nh1                  | 26,08                               | 26,08                               | -              |               |
| Nh2                  | 84,35                               | 84,35                               | -              |               |
| NhL                  | <b>6,44</b>                         | <b>6,06</b>                         | - <b>0,38</b>  | <b>-6,2%</b>  |
| Np                   | 285,61                              | 285,61                              | -              |               |
| Ua                   | 9,46                                | 9,46                                | -              |               |
| Ub                   | <b>60,95</b>                        | <b>61,32</b>                        | <b>0,38</b>    | <b>0,6%</b>   |
| Ue                   | 16,58                               | 16,58                               | -              |               |
| Uh                   | 27,28                               | 27,28                               | -              |               |
| UL                   | 12,22                               | 12,22                               | -              |               |
| <b>Total général</b> | <b>2 666,51</b>                     | <b>2 666,51</b>                     | -              |               |

#### 4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

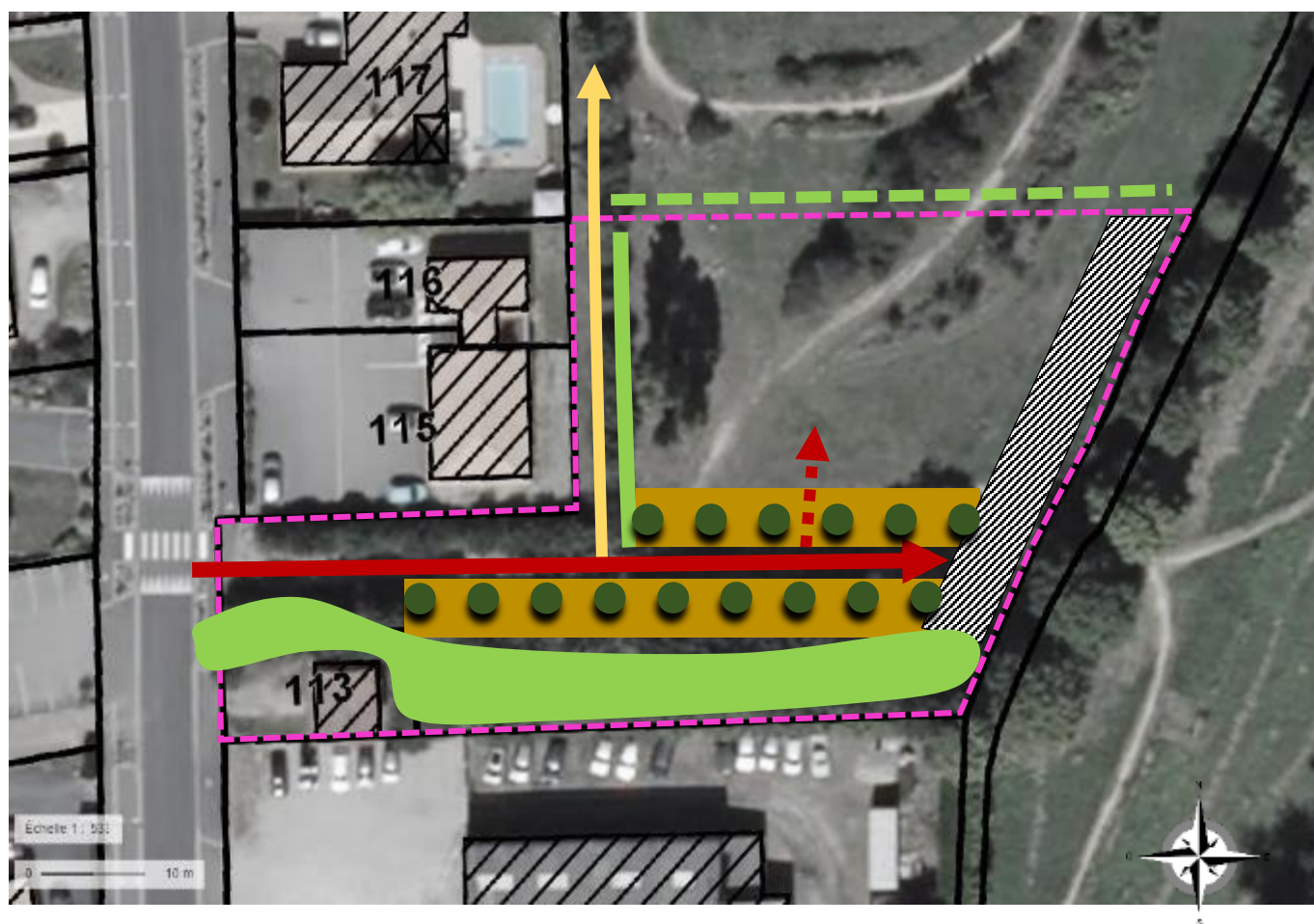
Ajout d'une OAP en lien avec l'extension de la zone Ub :

L'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour ce site est la suivante :

##### LEGENDE :

-  Périmètre de l'OAP
-  Haies à préserver et à renforcer *(en pointillé pour information : plantations à réaliser par la commune)*
-  Liaison douce existante à préserver
-  Zone arborée existante à préserver
-  Zone inconstructible de 5m de large pour préservation berges ruisseau
-  Accès à aménager (voie partagée en double sens)
-  Zone préférentielle pour stationnement arboré

La localisation exacte des éléments schématiques représentés ci-dessous ne présentent pas de caractère obligatoire. L'aménagement se doit d'être compatible avec ces dispositions. Des voies, accès et chemins complémentaires peuvent être proposés. Les haies protégées peuvent faire l'objet d'un arrachage ponctuel pour l'aménagement d'accès au site.



### **Programme à réaliser :**

Le site accueillera à la fois un pôle santé et un programme de logement aidé par l'État.

**La densité brute de logement sera a minima de 15 logements par hectare**, ce calcul sera effectué uniquement sur la base de l'assiette foncière réservée au programme de logement.

### **Implantation des constructions :**

Les constructions seront implantées de telle sorte qu'un front urbain soit créé le long de la future voie d'accès, elles seront édifiées au nord du stationnement.

### **Traitement des circulations et du stationnement :**

La voie d'accès sera traitée sous forme de voie partagée ou zone de rencontre, elle permettra donc de mélanger le flux en donnant la priorité aux piétons et cyclistes et ne délimitera pas d'espace spécifique de type trottoir. L'objectif sera d'apaiser la circulation en obligeant les véhicules à circuler au pas (20km/h maxi).

Afin d'inciter les véhicules à respecter ces exigences, l'aménagement de la voie favorisera une expression d'espace public convivial plutôt que de voie circulée. Le stationnement sera organisé de part et d'autre de cette voie et planté d'arbres. Les arbres existants sur cet espace seront conservés à cet effet, il sera recherché l'ambiance de mail planté stationné, l'objectif étant de créer une ambiance d'espace convivial et de rencontre pour les piétons plutôt que celle d'une zone de stationnement.

Le traitement au sol favorisera les matériaux clairs (enrobé clair, stabilisé, béton désactivé...) plus adaptés pour créer une ambiance routière apaisée et plus pertinents pour éviter les ilots de chaleur. La zone stationnée pourra d'ailleurs être réalisée en terre pierre ou autre dispositif perméable.







*Exemples de mail planté stationné et de stationnements enherbés*

### **Paysage :**

Le projet tiendra compte de la flore présente sur le site :

- espace arboré au sud créant une zone tampon entre le site et le garage : à conserver le long du garage dans sa totalité ;
- le long de la future voie : espace arboré à conserver sauf nécessité d'abattage ponctuel qui pourra être toléré pour mettre en œuvre la zone de parking. Cette dernière sera en effet arborée grâce au maintien de certains arbres existants et à la plantation de nouveaux sujets, l'objectif étant de créer l'effet de mail planté.

### **Gestion des eaux pluviales :**

Le projet privilégiera la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et prévoira la plantation des bassins de rétention s'ils existent.



**COMMUNE D'AUBIGNY – LES CLOUZEUX (85)**  
**Commune déléguée des Clouzeaux**

Modification n°4 du Plan local d'urbanisme  
Dossier d'approbation – Exposé des motifs

Octobre 2018



« Vu pour être annexé à la délibération en date du 24 Octobre 2018 »

Le Maire,

Le Maire,

**Jany GUÉRET**



## SOMMAIRE

|   |   |
|---|---|
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PRESENTE MODIFICATION .....                          | 3 |
| OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION .....   | 4 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT .....            | 5 |
| PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES AUTRES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ..... | 9 |

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PRESENTE MODIFICATION

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme définissent les conditions de modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article L153-41 du Code de l'Urbanisme**

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

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire,
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### **Article L153-43 du Code de l'Urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### **Article L153-4 du Code de l'Urbanisme**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat des modifications demandées.



## OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION

La Commune déléguée des Clouzeaux a approuvé par délibération, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), le 8 septembre 2010. Le PLU a fait l'objet de trois procédures de modifications de droit commun et une procédure de modification simplifiée, entre 2011 et 2016.

La présente modification n°4 du PLU a pour objet d'ajuster le règlement graphique et le règlement écrit du PLU.

Les pièces modifiées du PLU sont complétées par le présent exposé des motifs.

### **Contexte réglementaire et territoriale**

La commune nouvelle d'Aubigny-les Clouzeaux est née le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle rassemble une population d'environ 6 100 habitants. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de la Roche sur-Yon.

Les documents d'urbanisme étant antérieurs à la fusion des deux communes, la commune nouvelle a aussi engagé une procédure de modification n°12 du PLU d'Aubigny, parallèlement au lancement de la présente procédure de modification n°4 du PLU des Clouzeaux.

## Présentation et justification des ajustements du règlement écrit

| Dénomination de l'article   | Type de modification  | Rédaction actuelle du PLU | Rédaction nouvelle du PLU  | Justification  |
|---|-----------------------|---------------------------|--|--|
| Dispositions générales<br><br>ARTICLE 16 -<br>DEFINITIONS<br>COMMUNES | Création d'un article | Néant                     | <p><b>Habitat ancien traditionnel</b></p> <p>Il correspond aux constructions en pierre, généralement sous la forme de maisons de bourg, composant le tissu urbain historique jusqu'au milieu du XXème siècle. L'habitat est dense et composé d'un tissu continu. Les constructions sont mitoyennes et à l'alignement des espaces publics et des voies de circulation. Les hauteurs en R+1 dominent.</p> <p>L'habitat ancien traditionnel comprend aussi l'habitat rural composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du corps de ferme, généralement constitué d'un bâtiment d'habitation, reflet de la maison rurale (ouverture asymétrique, toit à deux pans, peu de modénatures, mais souvent une belle qualité d'encadrement),</li> <li>• Et de dépendances (appentis et de granges utilisant généralement les mêmes matériaux de constructions que la maison d'habitation).</li> </ul> <p><b>Habitat récent</b></p> <p>Il correspond aux constructions composant le tissu urbain pavillonnaire du bourg, à partir des années 1950/1960 jusqu'à à nos jours. L'habitat est moins dense et composé d'un tissu discontinu au parcellaire régulier. Les constructions sont disjointes et en recul des espaces publics et des voies de circulation. Les bâtiments de plain-pied sont majoritaires.</p> <p><b>Architecture contemporaine</b></p> <p>Ecriture architecturale qui fait référence à un concepteur, dans le cadre d'un travail préalable de composition globale et contextualisé, recherchant</p> | Clarification du vocabulaire pour l'instruction du droit des sols et pour le public. |

|  |                                 |  |   |   |
|--|---------------------------------|--|---|---|
|  |                                 |  | une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs. Elle ne correspond pas à un pastiche des constructions anciennes.  |   |
| <p>Zones UA, UB, Uh, 1AUh, A et N</p> <p>Article 11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES</p> | <p>Modification des alinéas</p> | <p><b>4) Toitures</b></p> <p><u>Architecture traditionnelle vendéenne de bocage :</u></p> <p>Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.</p> <p>Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.</p> <p>Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.</p> <p>Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.</p> <p>Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.</p> | <p><b>4) Toitures</b></p> <p><del>Architecture traditionnelle vendéenne de bocage :</del></p> <p><del>Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.</del></p> <p><del>Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.</del></p> <p><del>Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.</del></p> <p><del>Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.</del></p> <p><del>Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.</del></p> <p><b>Habitat ancien traditionnel</b></p> <p><b>Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.</b></p> <p><b>Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.</b></p> <p><b>Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.</b></p> <p><b>Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.</b></p> <p><b>Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.</b></p> <p><b>Habitat récent</b></p> <p><b>Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés. Les toitures en tuiles de nuances de gris ou de noir seront acceptées.</b></p> <p><b>Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.</b></p> <p><b>Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.</b></p> <p><b>Des éléments de toiture complémentaire et de forme</b></p> | <p>Réorganisation et clarification des prescriptions écrites</p> <p>Cadrer la qualité d'ensemble du projet afin de favoriser une bonne insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager.</p> |

|   |                                    |  |  |  |
|---|------------------------------------|--|--|--|
|   |                                    | <p>Architecture contemporaine :</p> <p>Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).</p> | <p><b>différente peuvent également être admis. Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.</b></p> <p>Architecture contemporaine :</p> <p>Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement <b>urbain et paysager</b> et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée).</p> |  |
| <p>Zone 1AU</p> <p>Préambule</p> <p>CARACTERE DES ZONES 1AU</p> |                                    | <p>La zone 1AU comprend la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone 1 A.U h à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,</li> <li>La zone 1AUe à vocation principale économique,</li> </ul>   | <p>La zone 1AU comprend la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone 1 A.U h à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,</li> <li>La zone 1AUe à vocation principale économique,</li> <li><b>La Zone « 1AUe – Landette » correspondant à la zone d'activités de la Landette.</b></li> </ul>   | <p>Intégration des prescriptions de la ZAC de la Landette dans le règlement écrit du PLU, suite à l'approbation du programme des équipements publics, du dossier de réalisation et de la déclaration de projet par le Conseil Communautaire de la Roche sur-Yon Agglomération du 27 janvier 2015</p> |
| <p>Zone 1AU</p> <p>Articles 1 à Zone AUe Lan</p>                | <p>Création de la zone AUe Lan</p> | <p>Néant</p>   | <p>Rédaction des articles AUe-Lan (cf. règlement écrit)</p>  | <p>Intégration des prescriptions de la ZAC de la Landette dans le règlement écrit du PLU, suite à l'approbation du programme des équipements publics, du dossier de réalisation et de la déclaration de projet par le Conseil Communautaire de la</p>  |



|  |                    |  |  |  |
|--|--------------------|--|--|--|
|  |                    |  |  | Roche sur-Yon<br>Agglomération du 27<br>janvier 2015 |
| Zone Nh<br><br>Article 2<br><br>OCCUPATION ET<br>UTILISATION DU SOL<br>ADMISES SOUS<br>CONDITION | Ajout<br>d'alinéas |  | <p><b>Dans la zone Nh2 uniquement :</b></p> <p>1. Les changements de destination pour la création d'activités tertiaires, destinées principalement à la vente de biens ou de services, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ne pas porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages, ni à la protection des éléments identifiés au titre du Code de l'Urbanisme dans le plan de zonage du PLU,</li> <li>et d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).</li> </ul> | Autoriser les activités tertiaires sous conditions   |

# Présentation et justification des autres ajustements du règlement graphique

## Création d'un emplacement réservé rue du Moulin de la Polka

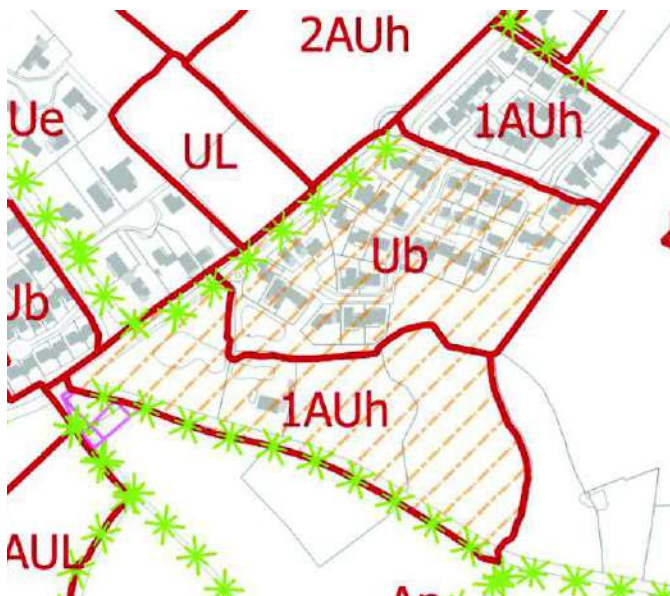


## Justification de l'emplacement réservé n°17

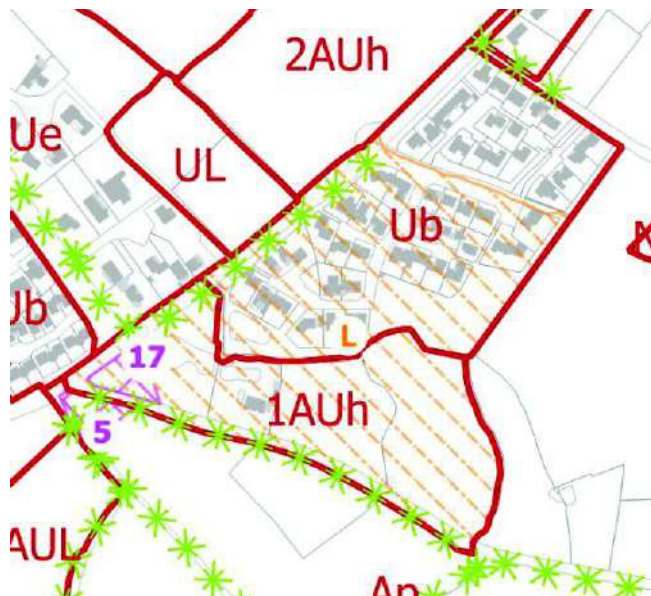
Aménagement d'un carrefour pour sécuriser le croisement de la RD 80 et de la rue de l'Audounière.

## L'évolution des zones U et AU

### Secteur de la rue René Dumont



Règlement graphique du PLU avant modification



Règlement graphique du PLU après modification



Localisation du secteur



Périmètre du secteur

### Motivation de l'évolution du règlement graphique

La parcelle n° 87 a fait l'objet d'un permis d'aménager pour la réalisation d'un programme de logements.

Ce programme étant achevé (cf. vue aérienne ci-contre), les terrains compris dans le périmètre de la zone à urbaniser AU sont inscrits en zone urbaine UB.

### *Suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

La procédure de modification du PLU permet une mise à jour des OAP : les secteurs soumis à OAP dans le PLU en vigueur dans lesquelles les programmes d'aménagement ont été réalisés seront supprimés.

|              |                                 |                    |                    |  |  |  |
|--------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--|--|--|
| <del>K</del> | <del>La Poiraudière</del>       | <del>Habitat</del> | <del>115 920</del> |  |  |  |
| <del>L</del> | <del>Secteur Est du Bourg</del> | <del>Habitat</del> | <del>80 000</del>  |  |  |  |
| <del>M</del> | <del>La Landette</del>          | <del>Habitat</del> | <del>208 450</del> |  |  |  |
| <del>N</del> | <del>La Soulinière</del>        | <del>Habitat</del> | <del>10 420</del>  |  |  |  |
| <del>O</del> | <del>La Soulinière Est</del>    | <del>Habitat</del> | <del>21 940</del>  |  |  |  |



---

# MODIFICATION N°3

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DES CLOUZEUX

---

## NOTICE EXPLICATIVE

CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clouzeaux a été approuvée le 8 septembre 2010, puis a fait l'objet de plusieurs procédures de Modification et Modification Simplifiée approuvées en 2011, 2012 et 2014.

La procédure de Modification n°3 a pour objet de permettre quelques évolutions du document d'urbanisme :

### **POINT 1 :**

L'actualisation de la liste des Emplacements Réservés intégrant des suppressions, des modifications et une création, ce en lien avec des enjeux et des projections en évolution sur des espaces destinés à être acquis par la collectivité en vue de projets d'aménagement répondant à l'intérêt général.

### **POINT 2 :**

L'apport d'ajustements dans le Règlement pour palier à des imprécisions sujettes à interprétation ou adapter le cadre réglementaire à de nouvelles pratiques, notamment en application d'une législation en constante évolution.





CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

Conformément à l'Article L153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de Modification n°3 du P.L.U. est engagée à l'initiative du Maire de la Commune d'Aubigny-Les Clouzeaux, compétente en matière de planification urbaine.

Les modifications envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., ce qui justifie, au regard de l'Article L153-36 du Code de l'Urbanisme, **la procédure de Modification de droit commun** régie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

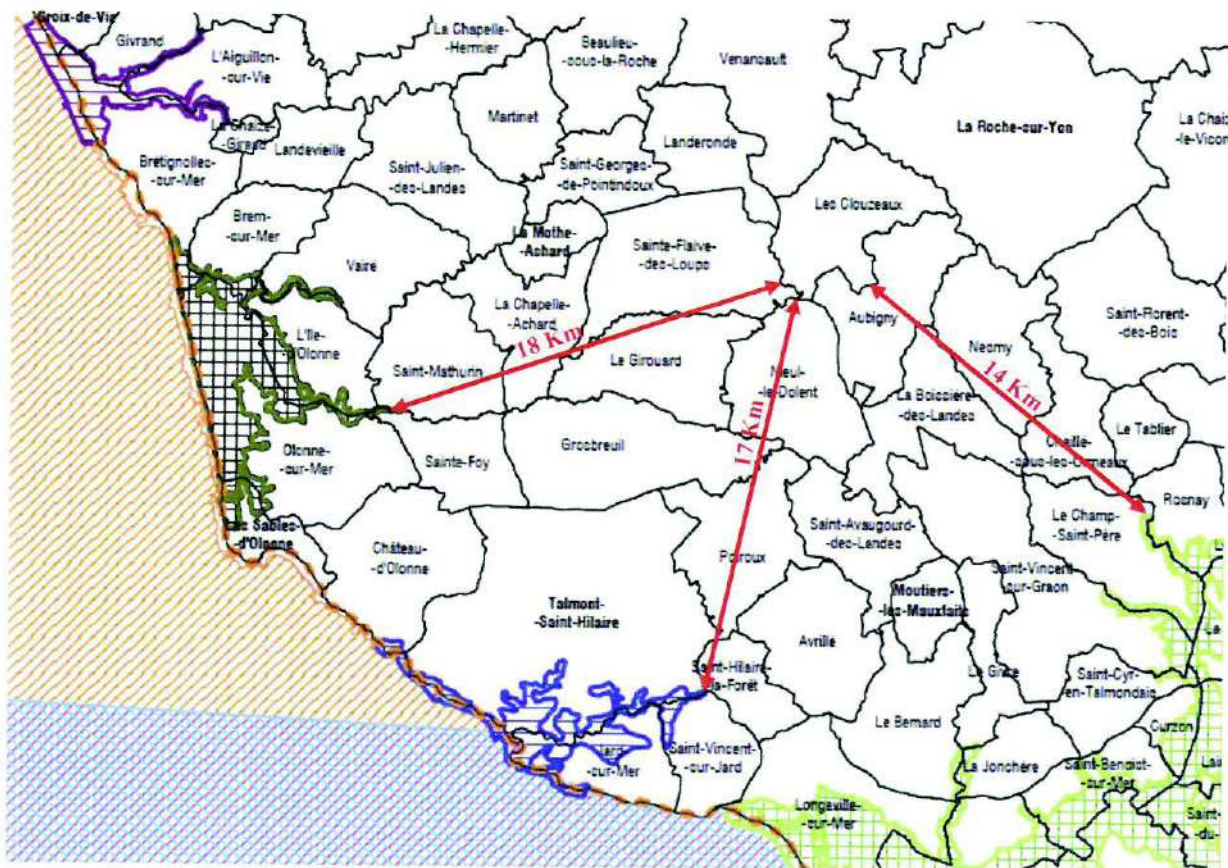
En outre, ces modifications réglementaires et d'actualisation de la liste des Emplacements Réservés ne vont engendrer aucun impact notable sur l'environnement humain, socio-économique et physique.

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

La commune déléguée des Clouzeaux n'est concernée par aucun périmètre Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés respectivement à environ 18 Km, 14 Km et 17 km à vol d'oiseau ; il s'agit des sites de Zone de Protection Spéciale "Dunes, forêt et marais d'Olonne" et "Marais poitevin" et du Site d'Intérêt Communautaire "Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables et Jard Sur Mer".

Les évolutions envisagées dans le cadre de Modification n°3 du P.L.U. ne portent atteinte à aucune zone agricole ou naturelle, ni à aucun espace boisé classé et ne réduisent aucune protection. Elles ne sont pas susceptibles d'affecter le réseau Natura 2000 ; **la présente Modification n°3 du P.L.U. n'est donc pas soumise à Evaluation Environnementale.**





## POINT 1 : ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le P.L.U. actuel des Clouzeaux compte 13 Emplacements Réservés ; à l'occasion de la présente Modification n°3 du P.L.U., il est envisagé d'actualiser la liste des ER pour y intégrer des suppressions, des modifications de contours et de désignation ainsi que la création d'un nouvel ER n°14.

CF: document « extraits de zonage »

### PLU ACTUEL

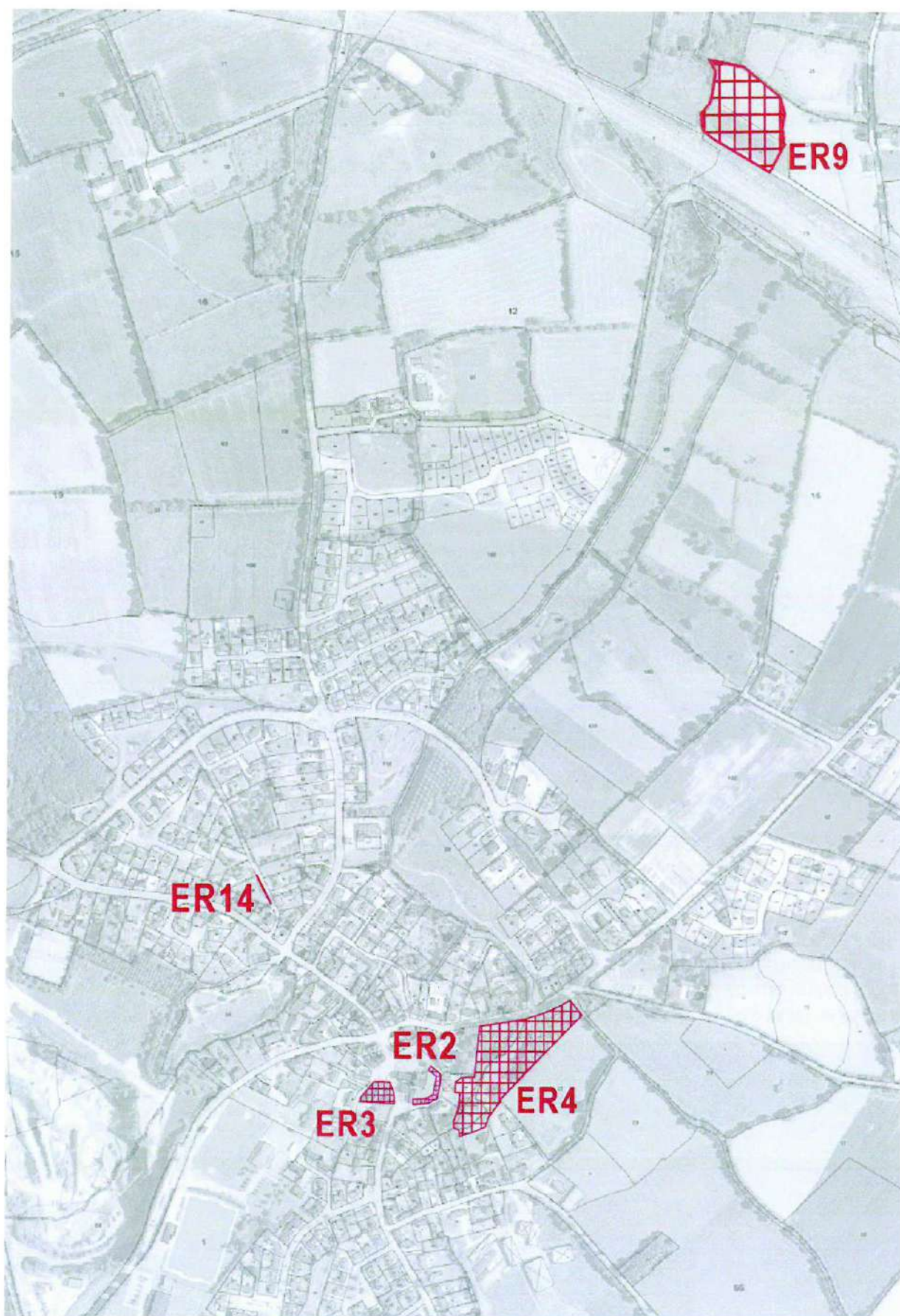
| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES |  |                       |                 |
|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------|
| N°                              | Désignation  | Caractéristiques      | Bénéficiaire    |
| 1.                              | Aménagement de carrefour   | 2 000 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 2.                              | Aménagement d'espaces publics  | 412m <sup>2</sup>     | Commune         |
| 3.                              | Aménagement de la place de l'église : restructuration et renouvellement urbain de l'espace       | 1 101m <sup>2</sup>   | Commune         |
| 4.                              | Aménagement de la zone naturelle de loisirs  | 14 580 m <sup>2</sup> | Commune         |
| 5.                              | Aménagement de carrefours et des accès à la zone 2AUJ  | 1 365 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 6.                              | Aménagement des espaces publics et réserve pour l'extension ou la création d'équipements publics | 1 767 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 7.                              | Aménagement du carrefour : amélioration de la sécurité   | 142 m <sup>2</sup>    | Commune         |
| 8.                              | Aménagement d'une halte ferroviaire  | 9 670 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 9.                              | Aménagement d'une nouvelle station d'épuration   | 1 490 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 10.                             | Aménagement de voirie : sécurisation de l'accès avec la RD 760                                   | 1 080 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 11.                             | Aménagement d'un site de traitement des eaux usées à la Vergne                                   | 3 951 m <sup>2</sup>  | Commune         |
| 12.                             | Aménagement de sécurité sur la RD 80   | 70 m <sup>2</sup>     | Commune         |
| 13.                             | Aménagement d'une liaison routière entre la route de la Tranche sur Mer et les Sables d'Olonne   | 10 150 m <sup>2</sup> | Conseil Général |

### MODIFICATIONS ENVISAGEES

| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES |   |                                |                    |
|---------------------------------|---|--------------------------------|--------------------|
| N°                              | Désignation   | Caractéristiques               | Bénéficiaire       |
| 1.                              | Aménagement de carrefour  | 2 000 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 2.                              | <b>Aménagement d'espaces publics - SUPPRESSION (Aménagements réalisés)</b>  | <del>412m<sup>2</sup></del>    | <del>Commune</del> |
| 3.                              | <b>Aménagement de la place de l'église : restructuration et renouvellement urbain de l'espace - MODIFIE pour actualisation</b>                              | 61 m <sup>2</sup>              | Commune            |
| 4.                              | <b>Aménagement de la zone naturelle de loisirs - MODIFIE pour actualisation</b>   | 6 557 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 5.                              | Aménagement de carrefours et des accès à la zone 2AUJ   | 1 365 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 6.                              | <b>Aménagement des espaces publics, restructuration et renouvellement urbain de l'espace. (Equipement, services, habitat,...) - OBJET DE L'ER REFORMULE</b> | 1 767 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 7.                              | Aménagement du carrefour : amélioration de la sécurité  | 142 m <sup>2</sup>             | Commune            |
| 8.                              | Aménagement d'une halte ferroviaire   | 9 670 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 9.                              | <b>Aménagement d'une nouvelle station d'épuration - SUPPRESSION</b>   | <del>1 490 m<sup>2</sup></del> | <del>Commune</del> |
| 10.                             | Aménagement de voirie : sécurisation de l'accès avec la RD 760  | 1 080 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 11.                             | Aménagement d'un site de traitement des eaux usées à la Vergne  | 3 951 m <sup>2</sup>           | Commune            |
| 12.                             | Aménagement de sécurité sur la RD 80  | 70 m <sup>2</sup>              | Commune            |
| 13.                             | Aménagement d'une liaison routière entre la route de la Tranche sur Mer et les Sables d'Olonne  | 10 150 m <sup>2</sup>          | Conseil Général    |
| 14.                             | <b>Elargissement de la voie en alignement sur l'espace voisin - CREATION</b>  | 50 m <sup>2</sup>              | Commune            |



## LOCALISATION GÉNÉRALE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CONCERNÉS PAR LA MODIFICATION

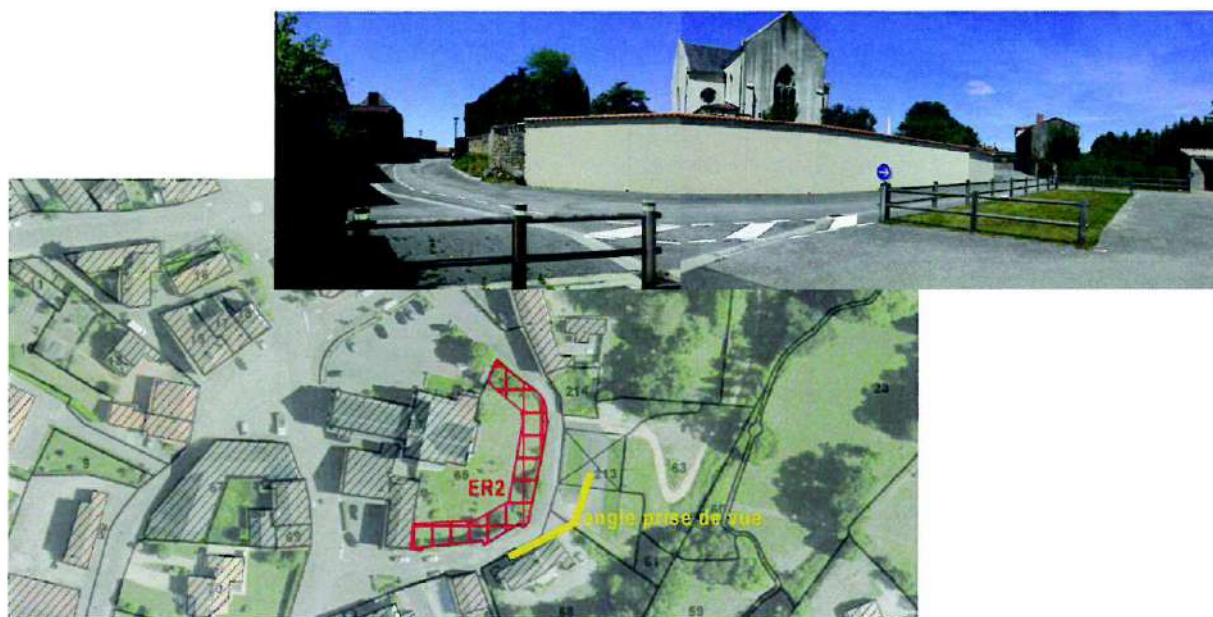




## SUPPRESSION DE L'ER N°2

### CONTEXTE ET JUSTIFICATION

L'ER n°2 avait été inscrit dans le zonage P.L.U. pour permettre à l'arrière de l'église, l'aménagement de la rue des Bons Prés donnant notamment accès à un parking au contact de la zone naturelle de loisirs. Les aménagements sont aujourd'hui réalisés ; élargissement de la voie, création de places de stationnement, reconstruction du mur d'enceinte autour de l'église. Cela justifie la suppression de l'ER n°2.



## MODIFICATION POUR ACTUALISATION DE L'ER N°3

### CONTEXTE

L'ER n°3 a été positionné initialement dans le zonage P.L.U. sur un îlot bâti vétuste situé au Sud de la place de l'église dans la perspective de « l'aménagement de la place de l'église : restructuration et renouvellement urbain de l'espace ». Aujourd'hui, la reconfiguration de cet espace de centralité est en cours d'étude en vue de la **création de places de stationnement et d'espaces dédiés aux piétons en parallèle de la reconstruction d'un front bâti à vocation de logements, commerces et services...**

Les acquisitions ont été réalisées sur une grande part des propriétés concernées et les bâtiments existants démolis pour laisser place à un vaste espace libre. A ce jour, seule une parcelle de 61 m<sup>2</sup> qui correspond à un garage en partie Sud-Est de l'ER reste à acquérir.

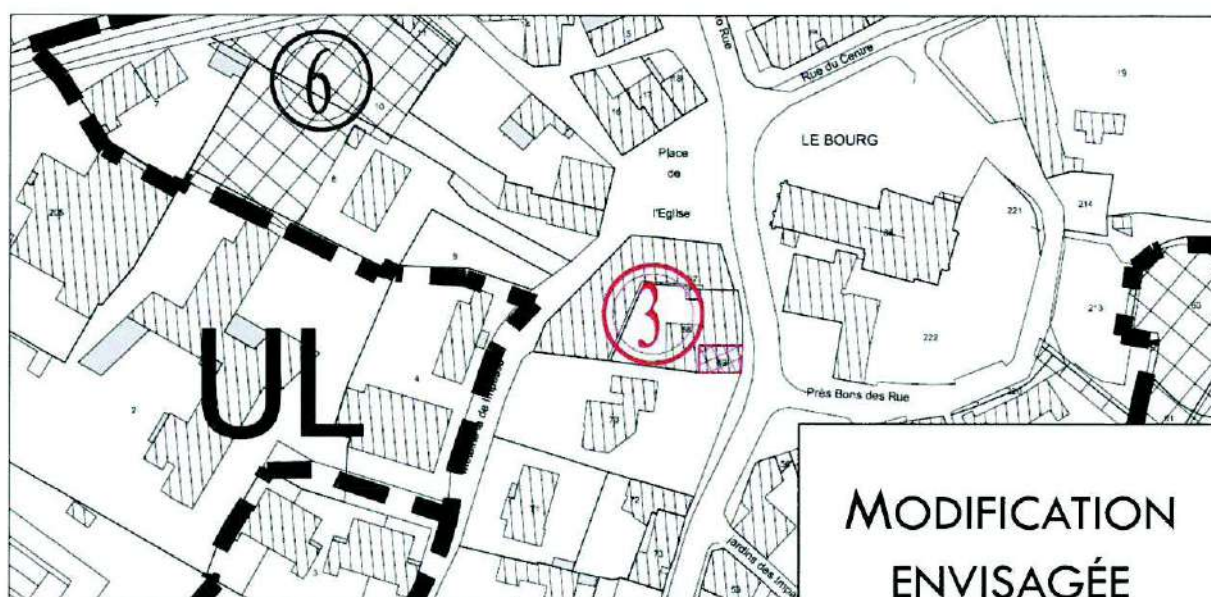




**L'Emplacement Réserve n°2 est supprimé sur le plan de zonage.**

[illegible]

P.L.U. ACTUEL



MODIFICATION  
ENVISAGÉE



## MODIFICATION POUR ACTUALISATION DE L'ER N°4

### CONTEXTE ET JUSTIFICATION

A l'Est du bourg des Clouzeaux, s'écoule du Sud vers le Nord un ruisseau, affluent du ruisseau de la Tinouze. Ce passage d'eau génère un vallon humide et boisé formant une coulée verte, support d'un parcours de promenade qui en liaison douce relie les quartiers d'habitations entre eux et vers le centre bourg.

A l'arrière de l'église, en contrebas, l'intention de la collectivité en définissant l'ER n°4 était de devenir propriétaire des terrains afin de maîtriser pour un usage récréatif et de loisirs le vallon dans le prolongement du coteau Est en zone 2AUL.

Une partie des terrains a été acquise, ce qui justifie l'actualisation du contour de l'ER n°4.

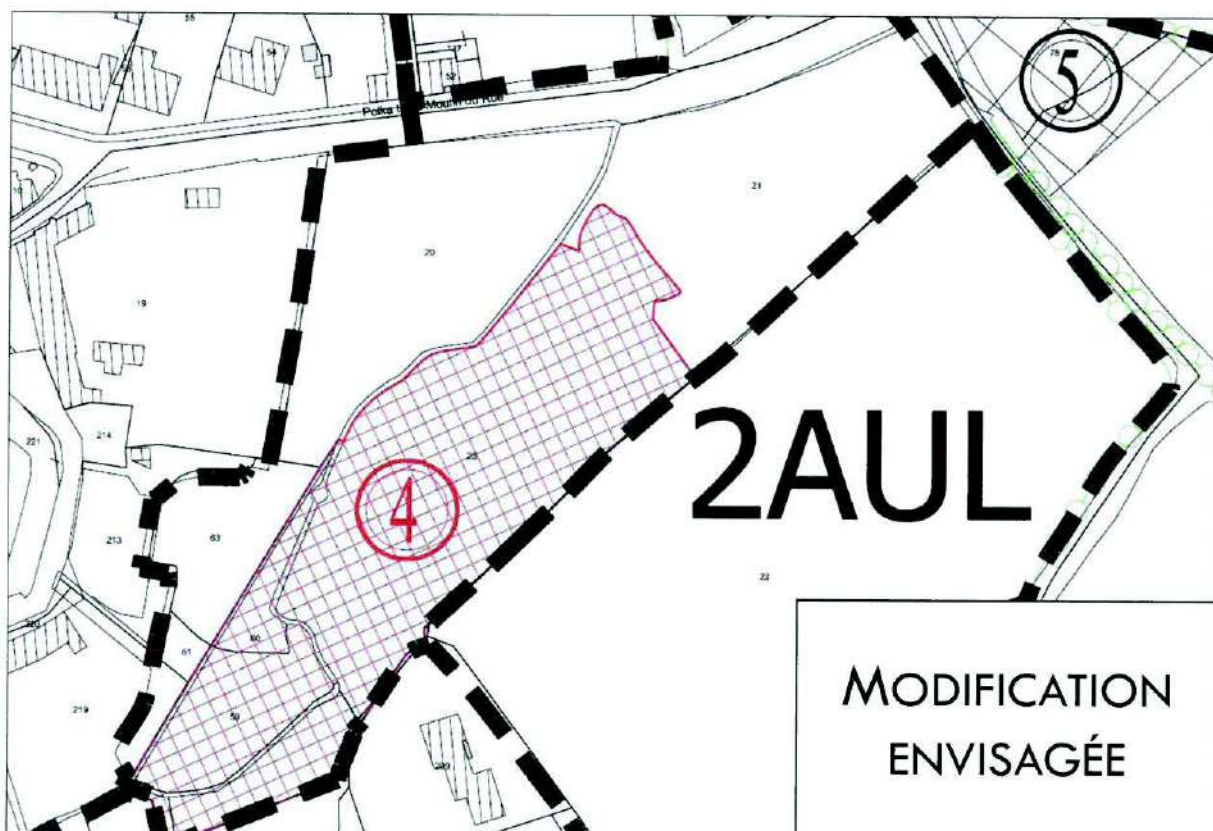
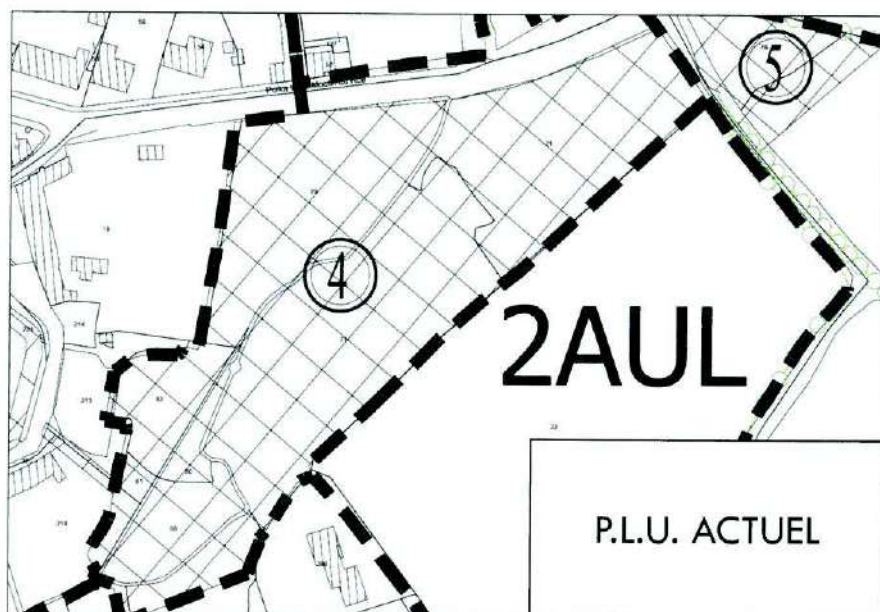




## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

L'Emplacement Réservé n°4 qui s'étendait sur une surface 14 580 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'acquisitions foncières par la commune pour une surface de 8 023 m<sup>2</sup>.

Le contour de l'ER n°4 est actualisé afin d'en exclure les parcelles maîtrisées par la collectivité ; la surface de l'ER n°4 après Modification du P.L.U. sera de 6 557 m<sup>2</sup>.





## SUPPRESSION DE L'ER N°9

### CONTEXTE ET JUSTIFICATION

En 2009, lors de l'élaboration du P.L.U. des Clouzeaux la situation en matière d'assainissement collectif du bourg était la suivante, exposée dans le rapport de présentation page 49 :

*« La commune a procédé à un ensemble d'aménagements sur la lagune en posant des aérateurs amenant sa capacité à environ 1 600 équivalents-habitants ; sa charge actuelle est d'environ 1170 équivalents-habitants. Afin de répondre au problème de saturation à moyen terme, la commune a engagé la réflexion sur la mise en œuvre d'une nouvelle station qui doit être mise en service à l'horizon 2013. Sa capacité sera augmentée à environ 2 500 équivalents-habitants »*

C'est dans ce contexte que l'ER n°9 avait été créé, identifiant une surface nécessaire à la réalisation de la future station d'épuration et que la collectivité souhaitait acquérir.

En parallèle, à l'échelle communautaire « Pays Yonnais », la fin d'année 2009 a connu des évolutions notables en terme d'extension de ses compétences dans le cadre de la transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération. L'assainissement devient alors une compétence optionnelle que la commune des Clouzeaux décide de transférer à la communauté d'agglomération à partir du 1er janvier 2010.

Les projets d'assainissement collectif sont alors reconsidérés à une échelle territoriale plus large et il est décidé par la communauté d'agglomération en concertation avec la commune des Clouzeaux que dans une logique de mutualisation des équipements, les effluents du bourg seraient acheminés vers la station d'épuration de Moulin Grimaud située sur le territoire de la ville de la Roche-Sur-Yon. C'est en août 2015 qu'a été mise en service la conduite de refoulement permettant d'acheminer les effluents du bourg des Clouzeaux vers la station du Moulin Grimaud.

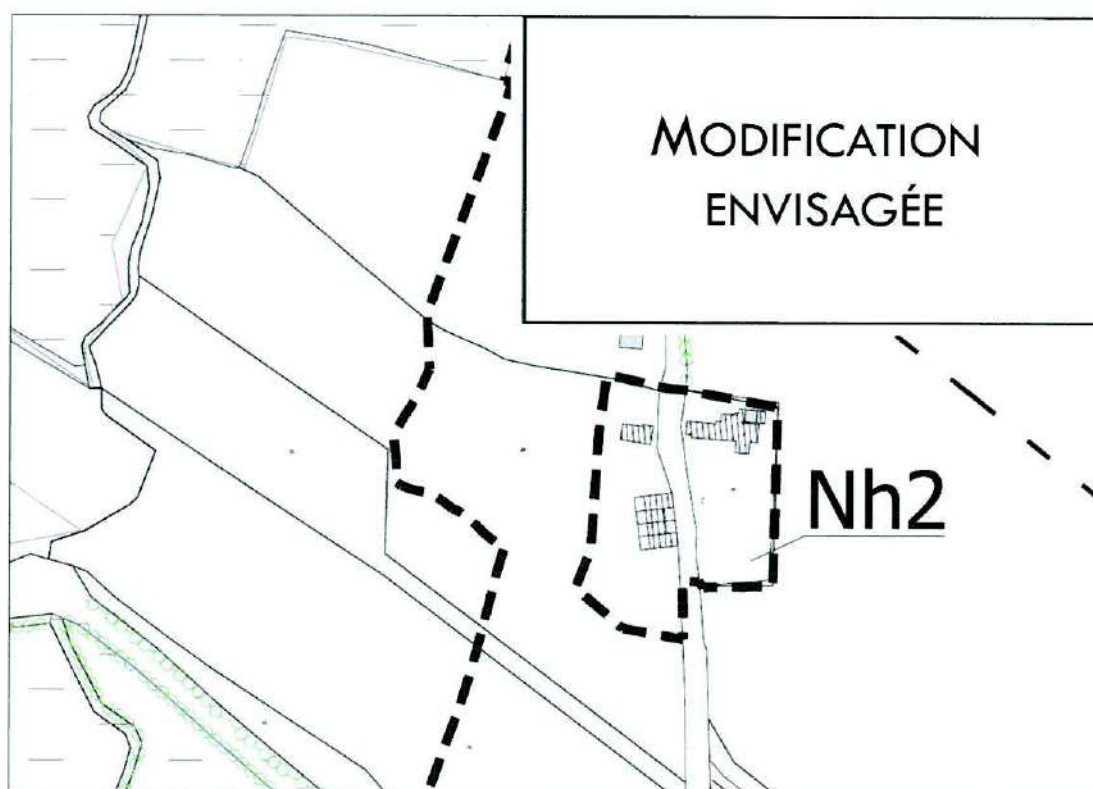
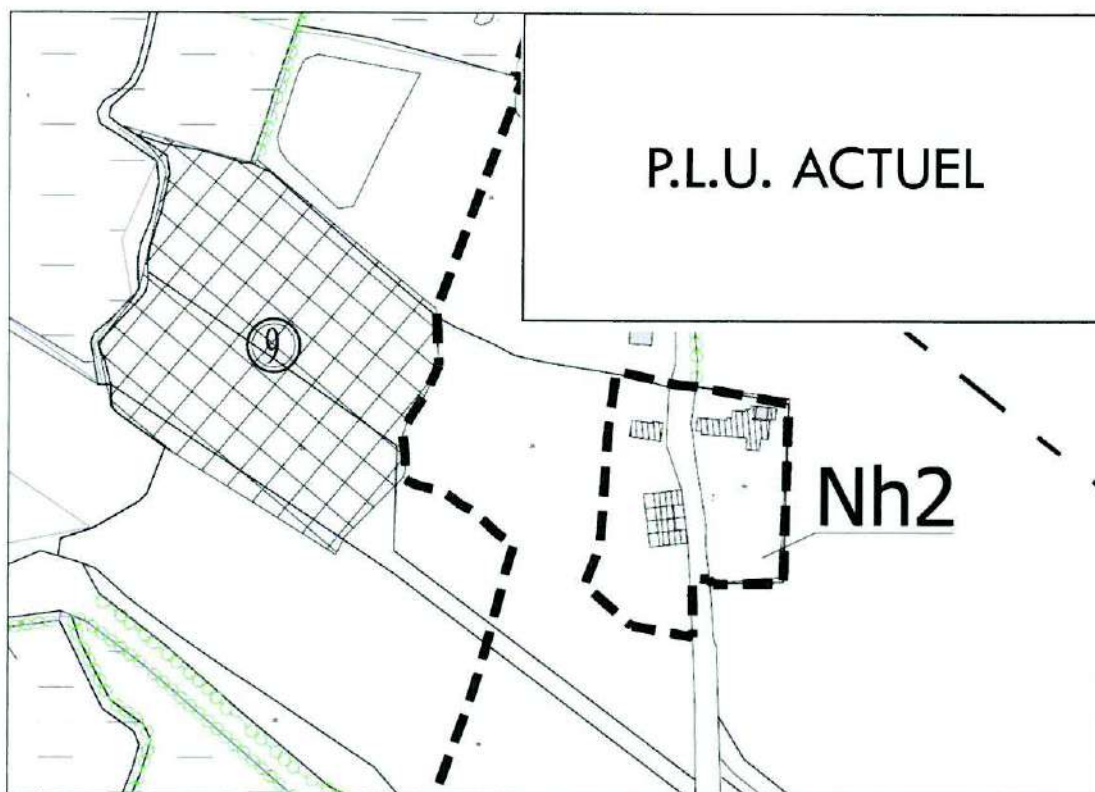
Dans ce nouveau contexte intercommunal, le projet de création d'une nouvelle station d'épuration sur le territoire des Clouzeaux n'a plus lieu d'être, c'est pourquoi, à l'occasion de la présente Modification du P.L.U., l'ER n°9 est supprimé.





## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

L'Emplacement Réservé n°9 est supprimé.





## CRÉATION DE L'ER N°14

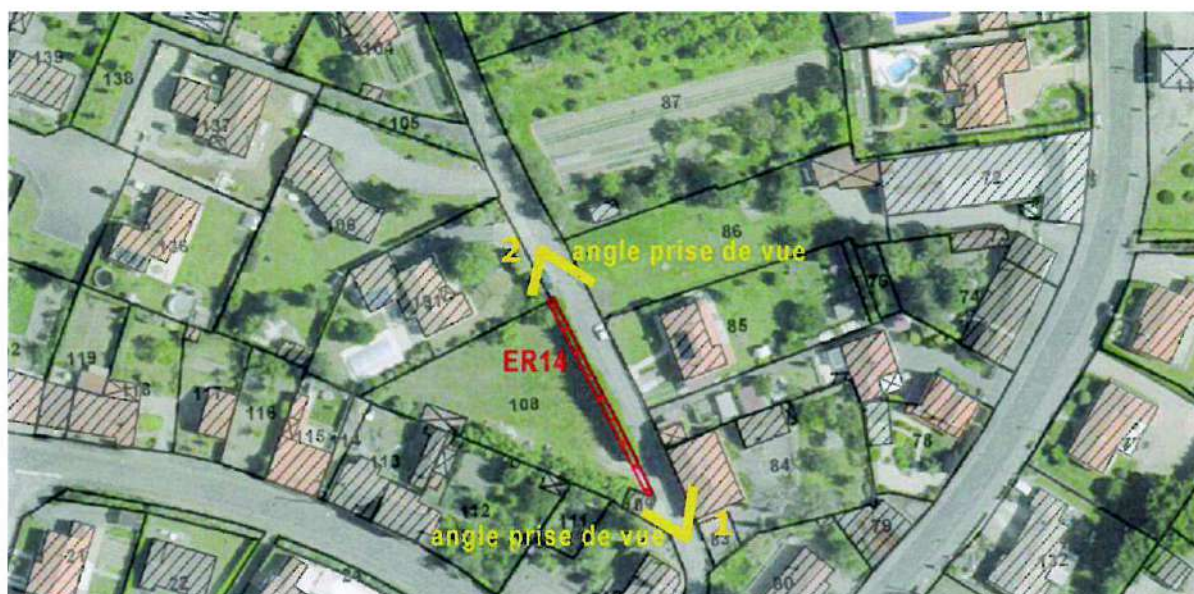
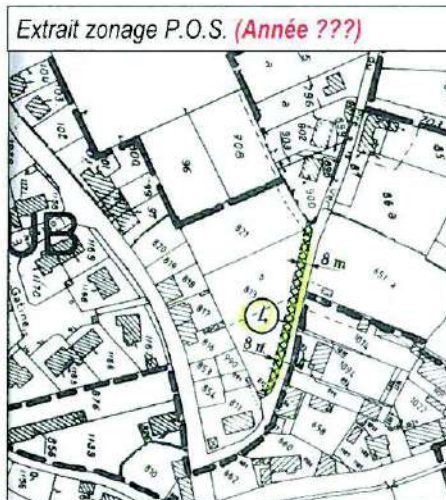
### CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Avant l'élaboration du P.L.U., le document d'urbanisme P.O.S. comprenait un Emplacement Réservé qui, rue du Pré Vert, prévoyait l'élargissement de la voie à 8 mètres de plateforme.

A l'occasion d'une division parcellaire en vue de la réalisation d'une construction, une bande de terrain a été acquise par la commune sur une partie de cet ER 4.

Lors de l'élaboration du P.L.U., le linéaire restant de cet ER n'a pas été reconduit, pourtant l'intention de la collectivité de permettre à terme l'élargissement de la rue du Pré Vert restait d'actualité afin de conforter cette voie à double sens, de dégager une capacité pour du stationnement ponctuel à proximité des habitations, et de sécuriser le cheminement des piétons sur un espace dédié.

C'est dans ce contexte qu'est créé l'ER n°14 qui permettra à la commune d'acquérir la bande de terrain nécessaire à la réalisation de cet aménagement d'amélioration de voirie.

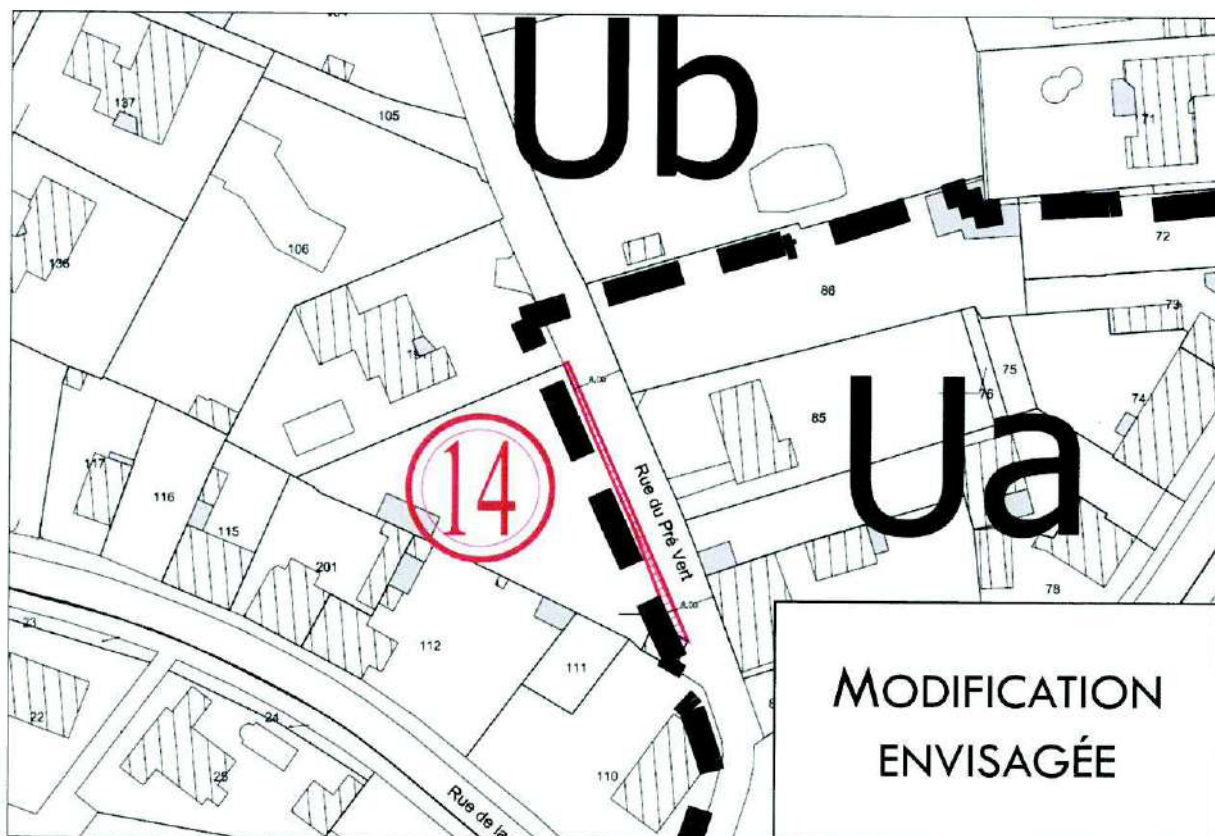
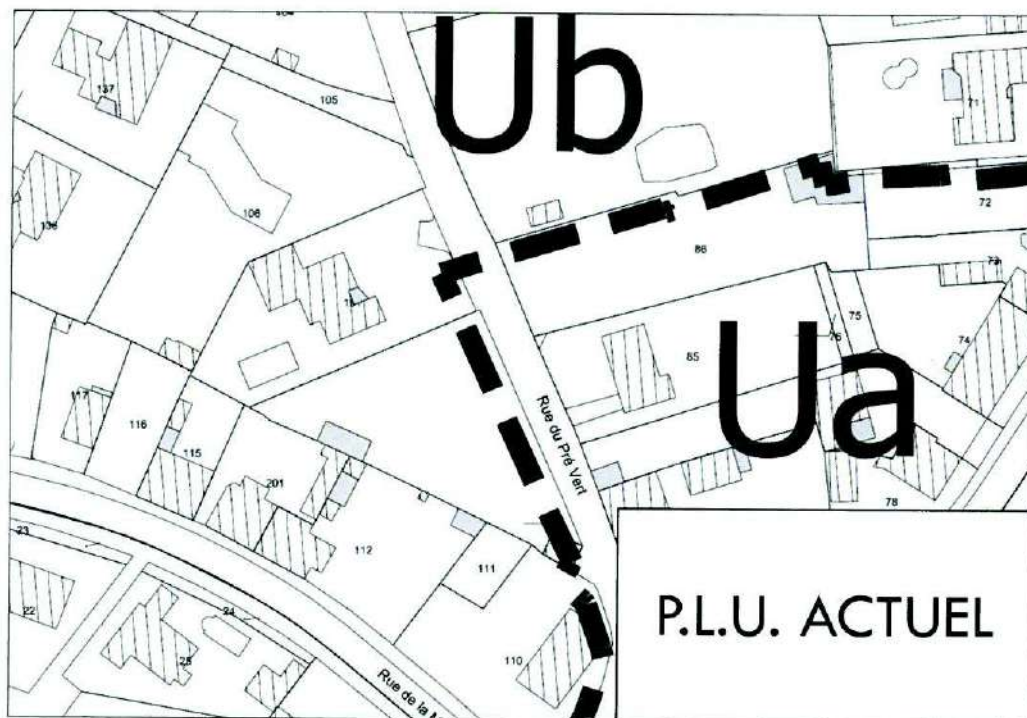




## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Un Emplacement Réservé n°14 est créé d'une surface de 50 m<sup>2</sup>.

Son emprise sur le terrain privatif est définie de manière à ce que la largeur de la rue du Pré Vert dans sa partie Sud puisse atteindre 8 mètres.





## REFORMULATION DE L'OBJET DE L'ER N°6

### CONTEXTE ET JUSTIFICATION

L'objet de l'Emplacement Réservé n°6 tel qu'il est désigné dans le P.L.U. a pour vocation « *l'aménagement des espaces publics et réserve pour l'extension ou la création d'équipements publics* ».

Il s'agit d'un îlot de jardins situé au cœur du centre bourg et qui revêt un caractère stratégique au regard d'une politique de densification et de renouvellement urbain que la collectivité souhaite mener afin de renforcer la vitalité du cœur de bourg en favorisant la réalisation de nouveaux logements, l'implantation de commerces et de services et le renforcement des équipements collectifs.

A cet égard, une étude est actuellement en cours qui identifie au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces disponibles susceptibles d'être densifiés ou restructurés. Dans ce cadre, l'ER n°6 est désigné comme un lieu stratégique pour développer un programme mixte associant logements, commerces et services.

A l'occasion de la présente Modification du P.L.U. et dans le respect de l'Article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la désignation de l'ER n°6 est reformulée afin d'élargir le champs des possibilités d'aménagement que la collectivité pourra mettre en œuvre suite à l'acquisition de cet espace stratégique et notamment ouvrir sur la possibilité d'envisager la programmation de logement « *dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

L'objet de l'ER n°6 devient : « **Aménagement des espaces publics, restructuration et renouvellement urbain de l'espace (équipements, services, commerces, habitat...)** »

#### Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »





## **POINT 2 : MODIFICATIONS DE RÉDACTIONS DANS LE RÈGLEMENT DU P.L.U.**

---

La collectivité constate après plusieurs années d'usage de son P.L.U., quelques dysfonctionnements dans l'application du Règlement, en lien, soit avec des évolutions législatives, soit avec la volonté municipale d'ajuster certaines règles.

Ces divers ajustements réglementaires sont intégrés dans le document « Règlement - Extraits »

Les modifications dans le Règlement portent sur les thèmes suivants :

- \* **Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques lorsque la configuration du terrain d'assiette d'un projet présente plusieurs côtés au contact de ces voies ou emprises publiques.**

Il s'agit d'adapter les distances minimales d'implantation du bâti à ces configurations spécifiques au contact de voies ouvertes à la circulation ou vis-à-vis d'espaces verts collectifs, de cheminements ou de voies NON ouvertes à la circulation.

- \* **L'assouplissement du cadre vis-à-vis de la création de nouveaux accès sur les voies départementales dans la rédaction de l'Article 3 de la zone Nh.**

Il s'agit de conditionner la création d'accès nouveaux sur les voies départementales à un avis systématique du Conseil Départemental de Vendée, service gestionnaire du réseau routier départemental, sans toutefois interdire strictement tout nouvel accès sur ces voies.

- \* **L'ouverture à la possibilité en zone Nh2 d'envisager la reconstruction en lieu et place de logements existants désignés comme étant « indignes » (selon l'Article 84 de la loi du 25 mars 2009).**

Il s'agit, en référence à des notions d'insalubrité (danger pour la santé ou la sécurité des occupants) ou de procédure de péril (protection de la sécurité publique), de permettre le renouvellement d'un habitat existant par sa reconstruction. Cette disposition n'ouvre pas sur la création de nouveaux logements et à ce titre est compatible avec le caractère du secteur Nh2 qui prévoit les évolutions et la confortation du tissu habité dans les écarts.

- \* **La modification rédactionnelle de l'Article 11 des zones Ua, Ub, 1AUh, A et N afin de préciser les intentions de la collectivité vis-à-vis des formes bâties, en particulier des toitures.**

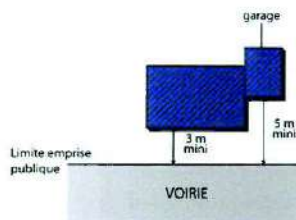
Il s'agit pour la collectivité de disposer d'un cadre réglementaire plus précis qui puisse faciliter dans le cadre de l'instruction des permis de construire, l'appréciation du projet vis-à-vis des notions d'architecture traditionnelle ou contemporaine, d'intégration du projet dans son environnement...

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES UB, UH ET 1AUH

### ARTICLE 6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise publique et avec un recul de 5 m minimum au droit **de l'entrée** du garage



*Exemple d'implantation*

Exceptions : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- ⇒ lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- ⇒ lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière
- ⇒ **Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction est contiguë d'emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, cheminement...) le bâti peut être édifié en limite de la dite emprise publique ou à 1 mètre minimum.**
- ⇒ lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- ⇒ lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.
- ⇒ Lorsque la construction implantée à l'alignement comporte des balcons en saillie sur la voie publique : la saillie ne doit pas excéder 0.5m
- ⇒ Lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 3m par rapport à l'alignement des voies

6.2 - Les équipements d'intérêt public ou collectifs ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.



## MODIFICATION DE L'ARTICLE NH 3

### ARTICLE NH 3 : ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 1. Accès

*La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.*

**TEXTE SUPPRIMÉ REMPLACÉ PAR :**

**La création d'accès nouveaux sur l'A87, la RD160 est interdite.**

**La création d'accès nouveaux sur les autres routes départementales soumise à l'avis des services gestionnaires.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Pour les voies à créer, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres.

### ARTICLE Nh.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### Dans tous les secteurs Nh

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
2. Les installations pour les énergies nouvelles (éoliennes panneaux solaires et cellules photovoltaïques – Géo thermie – Aérothermie ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement naturel
3. la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif.

#### Dans les zones Nh1 et Nh2 uniquement :

1. Les extensions des constructions à usage de logement dans les limites suivantes :  
Que l'emprise au sol totale (existant + extension) ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>  
Ces règles s'appliquent aussi lors de l'extension d'un bâtiment existant transformé en habitation.
2. Les annexes aux habitations sous réserve d'être situées sur la même propriété que le bâtiment dont elles dépendent et que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (en dehors des piscines).  
Cette limite ne s'applique pas dès lors qu'il s'agit de la création d'annexes par changement d'affectation.
3. L'extension des bâtiments d'activités existantes sous réserve que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> OU 30% de l'emprise existante à compter de la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas entraîner des nuisances supplémentaires.
4. Le changement d'affectation de bâtiment en pierre en vue de création de logements sous réserve :
  - Que ce changement respecte la réglementation en vigueur et notamment le L111-3 du code rural concernant les installations classées et le règlement sanitaire départemental notamment vis-à-vis des exploitations agricoles et qu'il n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité,
  - Que les travaux engagés visent à garantir la mise en valeur du patrimoine architectural concerné,
  - Que l'assainissement soit réalisable,
  - Que la surface du bâtiment d'origine soit supérieure à 30 m<sup>2</sup>
  - Les changements de destination ou annexes pour la création d'activités agro-touristique sous réserve de se situer dans le prolongement d'une exploitation agricole professionnelle.
5. La reconstruction en lieu et place de logements existants désignés comme étant « indignes » (selon l'Article 84 de la loi du 25 mars 2009), en référence à leur insalubrité (danger pour la santé ou la sécurité des occupants) ou à une procédure de péril (protection de la sécurité publique).

#### Dans la zone Nh1 uniquement :

1. Les constructions neuves à usage d'habitation dans la limite d'une emprise au sol totale de 400 m<sup>2</sup>.

#### Dans la zone Nh1 :

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif ou liés à la réalisation de plan d'eau de loisirs
2. Les constructions liés et nécessaires au fonctionnement de la zone naturelle de loisirs (sanitaires, ...) dans la limite d'une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> toute construction confondue.
3. Les installations et aménagements nécessaires à l'aménagement de la zone sous réserve de s'intégrer parfaitement à leur environnement naturel



## MODIFICATION DES ARTICLES 11 DES ZONES UA, UB, 1AUH, A ET N

### ARTICLE U.b. 11—ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES (*EXTRAIT—PLU ACTUEL*)

---

#### 1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

#### 2. Toitures

Les toitures des constructions d'architecture traditionnelle à usage de logement seront en tuiles de teintes naturelles sauf si la toiture existante est en ardoise.

Cette obligation ne s'impose pas aux vérandas ou annexes à ces constructions.

#### 3. Prise en compte du bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.

Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

#### 4. Architecture contemporaine et construction écologique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent par leur valeur exemplaire en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...) sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et paysager.



## 1) Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les annexes devront s'harmoniser avec la construction principale

L'architecture traditionnelle vendéenne de bocage se caractérise, notamment par une forme générale parallélépipédique, une toiture à deux pentes, une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades et l'utilisation d'enduit de teintes claires.

Les percements sont de préférence de proportions plus hautes que larges.

Les matériaux de construction bruts doivent être enduits et /ou peints. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Pour le bâtiment principal, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres ; des touches de couleur vive étant toutefois admises lorsque le choix architectural le justifie.

## 2) Annexes et extensions

Les extensions ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, non attenantes à la construction principale (abris de jardin), l'utilisation du bois peut être admise ou tout type de matériaux imitant les lames de bois.

Les abris de jardin métalliques ne sont pas autorisés.

## 3) Prise en compte du bâti pierre

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent au maximum être maintenus sous cet aspect. L'enduit ou/et la reconstruction ne seront autorisés que pour des raisons techniques.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.

## 4) Toitures

### Architecture traditionnelle vendéenne de bocage :

Les toitures seront couvertes de tuiles à dominante rouge ou tons mêlés.

Les pentes de toiture seront situées entre 28% et 39%.

Pour des extensions ou réhabilitations, des pentes et des matériaux différents (ardoise, tuiles plates...) peuvent être admis en harmonie avec la toiture de la construction principale.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

### Architecture contemporaine :

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement et d'une attention particulière portée à l'impact vis-à-vis des espaces riverains, du volume créé (impact visuel et impact en terme d'ombre portée)

Des formes et matériaux de toitures divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).



Département de la Vendée

COMMUNE DE AUBIGNY-LES CLOUZEUX

ARRETE n° 021-URB-2016

Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune déléguée Les Clouzeaux – Commune Aubigny-Les Clouzeaux

PREFECTURE DE LA VENDEE

15 AVR. 2016

COURRIER ARRIVE

Monsieur Le Maire délégué Les Clouzeaux, 1<sup>er</sup> Adjoint,  
Mairie  
23 rue Haxo  
Les Clouzeaux  
85430 AUBIGNY-LES CLOUZEUX

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

Vu la délibération du conseil municipal approuvant le PLU en date du 08/09/2010 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2015 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour de canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

**A R R E T E :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée Les Clouzeaux – Aubigny-Les Clouzeaux est mis à jour à la date du présent arrêté.

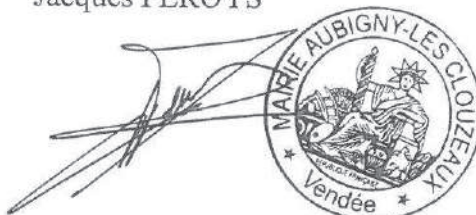
A cet effet, cette nouvelle servitude d'utilité publique (I3) a été annexée au document d'urbanisme communal.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, en Mairie et à la Préfecture. L'arrêté préfectoral est également disponible sur le site internet des services de l'Etat en Vendée : <http://www.vendee.gouv.fr/arrêtes-prefectoaux-a2197.html>.

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

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet, ainsi qu'à Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer.

Fait à Aubigny-Les Clouzeaux,  
Le 13 avril 2016  
Le Maire délégué Les Clouzeaux, 1<sup>er</sup> Adjoint  
Jacques PEROYS





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA VENDÉE

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL**

**instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques**

**Commune des Clouzeaux**

**Le Préfet de la Vendée,  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 121-1, L.121-2, L. 122-1, L. 123-1 et R. 431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'étude de dangers du transporteur GRT Gaz en date du 3 septembre 2014 ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Pays de la Loire, en date du 17 novembre 2015 ;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Vendée le 17 décembre 2015 ;

**Considérant** que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R 555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent ;

**Considérant** que selon l'article L 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée <sup>(1)</sup> au présent arrêté.



Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Nom de la commune : Les Clouzeaux

Code INSEE : 85069

**CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL EXPLOITÉE PAR LE TRANSPORTEUR :**

**GRTGaz**  
**Immeuble Bora**  
**6, rue Raoul Nordling**  
**92227 BOIS-COLOMBES**

**Ouvrages traversant la commune :**

| Nom de la canalisation                        | PMS<br>(bar) | DN  | Longueur<br>(en km) | Implantation | Distances S.U.P. en<br>mètres<br>(de part et d'autre de<br>la canalisation) |      |      |
|---|--------------|-----|---------------------|--------------|---|------|------|
|   |              |     |                     |              | SUP1  | SUP2 | SUP3 |
| DN100-1971-LES<br>CLOUZEUX_OLONNE-SUR-<br>MER | 67,7         | 100 | 5,744               | ENTERRÉ      | 25  | 5    | 5    |
| DN150-1966-1974-L'OIE_LES<br>CLOUZEUX         | 67,7         | 150 | 1,013               | ENTERRÉ      | 45  | 5    | 5    |
| DN80-1959-L'OIE_LES<br>CLOUZEUX               | 67,7         | 80  | 1,019               | ENTERRÉ      | 15  | 5    | 5    |
| DN80-1959-LES<br>CLOUZEUX_OLONNE-SUR-<br>MER  | 67,7         | 80  | 6,266               | ENTERRÉ      | 15  | 5    | 5    |
| DN80-2006-BRT LES<br>CLOUZEUX LA GRANGE       | 67,7         | 80  | 0,014               | ENTERRÉ      | 15  | 5    | 5    |
| DN80-2006-BRT LES<br>CLOUZEUX LA GRANGE       | 67,7         | 100 | 0,001               | ENTERRÉ      | 25  | 5    | 5    |



#### Installations annexes situées sur la commune :

| Type d'installation | Nom de l'installation  | Distances S.U.P. en mètres<br>(à partir de l'installation) |      |      |
|---------------------|------------------------|--|------|------|
|                     |                        | SUP1   | SUP2 | SUP3 |
| Sectionnement       | LES CLOUZEUX           | 35   | 6    | 6    |
| Livraison           | LES CLOUZEUX LA GRANGE | 35   | 6    | 6    |

\* NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

#### Article 2 :

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### Article 3 :

Conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

#### Article 4 :

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

#### Article 5 :

En application du R555-23 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié sur le site internet de la Préfecture de la Vendée et adressé au maire de la commune des Clouzeaux.


**Article 6 :**

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 7 :**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vendée, le maire de la commune des Clouzeaux, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Vendée, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée, ainsi qu'au directeur général de GRTGaz.

Fait à la Roche sur Yon, le 24 DEC. 2015

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


Jean-Michel JUMEZ

*(1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture de la Vendée et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire ainsi que dans la mairie de la commune concernée.*

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du ...17... DEC. 2014

Le Maire,  
**Jacques PEROYS**



## DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

COMMUNE DES CLOUZEUX  
Zone d'activités de la Landette

### DOCUMENT 2

# NOTICE DE PRESENTATION

PREFECTURE DE LA VENDEE

24 DEC. 2014

COURRIER ARRIVE

DECEMBRE 2014



## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE .....  | 3  |
| 1. LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET .....   | 4  |
| 1.1. Rappel de l'évolution du plu et des autres documents de planification.....  | 4  |
| 1.2. Le fondement de la mise en compatibilité.....   | 4  |
| 1.2.1 la dynamique du projet.....  | 4  |
| 1.2.2 L'évolution nécessaire des dispositions du PLU (Plan Local d'Urbanisme) .....  | 6  |
| 1.3. Le choix de la procédure .....  | 7  |
| 1.4. Le contenu du dossier .....   | 7  |
| 2. L'INTERET GENERAL DU PROJET.....  | 8  |
| 2.1. Le projet de développement du parc d'activités de la Landette à l'échelle<br>du contexte économique de l'agglomération..... | 8  |
| 2.2. Le projet de de ZAC à l'échelle du contexte communal.....   | 10 |
| 2.3. Enjeux et objectifs de l'opération.....   | 12 |
| 2.4. Description du projet.....  | 13 |
| 3. L'EVOLUTION DU PLU POUR PRENDRE EN COMPTE LE PROJET .....   | 16 |
| 3.1. Le cadrage général de la déclaration de projet.....   | 16 |
| 3.2. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation.....   | 16 |
| 3.3. La modification du plan de zonage .....   | 18 |
| 3.4. La modification du règlement.....   | 19 |
| 4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....   | 23 |
| 4.1. Reculs loi Barnier.....   | 23 |
| 4.2. Périmètre monument historique.....  | 23 |
| 4.3. Site archéologique.....   | 23 |
| 5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....   | 26 |
| 5.1. Rappel des objectifs du projet.....   | 26 |
| 5.2. Etat initial du site.....   | 27 |
| 5.2.1. Environnement physique.....   | 27 |
| 5.2.2. Environnement naturel.....  | 35 |
| 5.2.3. Synthèse des enjeux environnementaux.....   | 54 |
| 5.3. Impact du projet sur les zones humides et sur l'environnement.....  | 55 |
| 5.5. Impact du projet sur l'activité agricole.....   | 59 |
| 5.5. Conclusion.....   | 59 |
| 6. ETUDE D'INTEGRATION URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....  | 60 |
| 6.1. Etat des lieux.....   | 63 |
| 6.2. Scénario d'aménagement.....   | 80 |
| 6.3. Prescriptions réglementaires.....   | 92 |

## PREAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document définissant les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la commune et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ou aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

Suivant ces procédures, le dossier, après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, est présenté au conseil municipal, qui a compétence pour décider de l'approbation du projet.

Le présent dossier constitue le rapport destiné à présenter la déclaration du projet d'intérêt général portant sur la ZAC d'activités de la Landette afin de pouvoir procéder à la mise en compatibilité du PLU de la commune des Clouzeaux.



## 1 LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

### 1.1. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU ET DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clouzeaux a été approuvé en conseil municipal le 8 septembre 2010 et modifié le 30 mars 2011.

Une deuxième procédure de modification, vient d'être approuvée par une délibération du Conseil Municipal le 9 juillet 2014.

La commune des Clouzeaux s'inscrit dans le SCOT du Pays Yon et Vie approuvé en 2006.

Le PLH 2001-2016 a été approuvé en 2011.

La commune s'inscrit dans le périmètre du SAGE Lay, approuvé le 4 mars 2011.

Le territoire communal n'est concerné par aucun document de type PPR.

Dans la perspective de permettre le projet d'aménagement de la ZAC de la Landette, identifié comme projet à engager à court terme dans le PADD, il convient de prévoir un remaniement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le secteur concerné, au Nord-Ouest de la commune.

### 1.2. LE FONDEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

#### 1.2.1 Dynamique du projet

La commune des Clouzeaux a décidé de confier à la SAEML ORYON, par une concession d'aménagement signée le 19 janvier 2009, l'aménagement de la ZAC de la LANDETTE créée par délibération du conseil municipal le 14 mai 2008.

Cette opération d'aménagement de 20 ha a pour objectif d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques.

Pour cette opération, déclarée d'intérêt communautaire, LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION s'est substituée à la commune en application de l'article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales.

Par ce projet, la communauté d'agglomération poursuit plusieurs objectifs :

- Conforter le développement économique de l'agglomération et générer des emplois.
- Doter la Commune de nouveaux terrains aménagés à proximité d'infrastructures routières, permettant d'attirer ainsi de nouvelles entreprises et de répondre aux demandes actuelles.
- Répondre à une pénurie de foncier à vocation économique.
- Profiter de l'impulsion économique induite par l'A87.
- Valoriser l'image intercommunale avec une nouvelle entrée.
- Favoriser le développement durable à l'échelle communale et intercommunale par la limitation des déplacements motorisés entre lieu de travail et d'habitation.

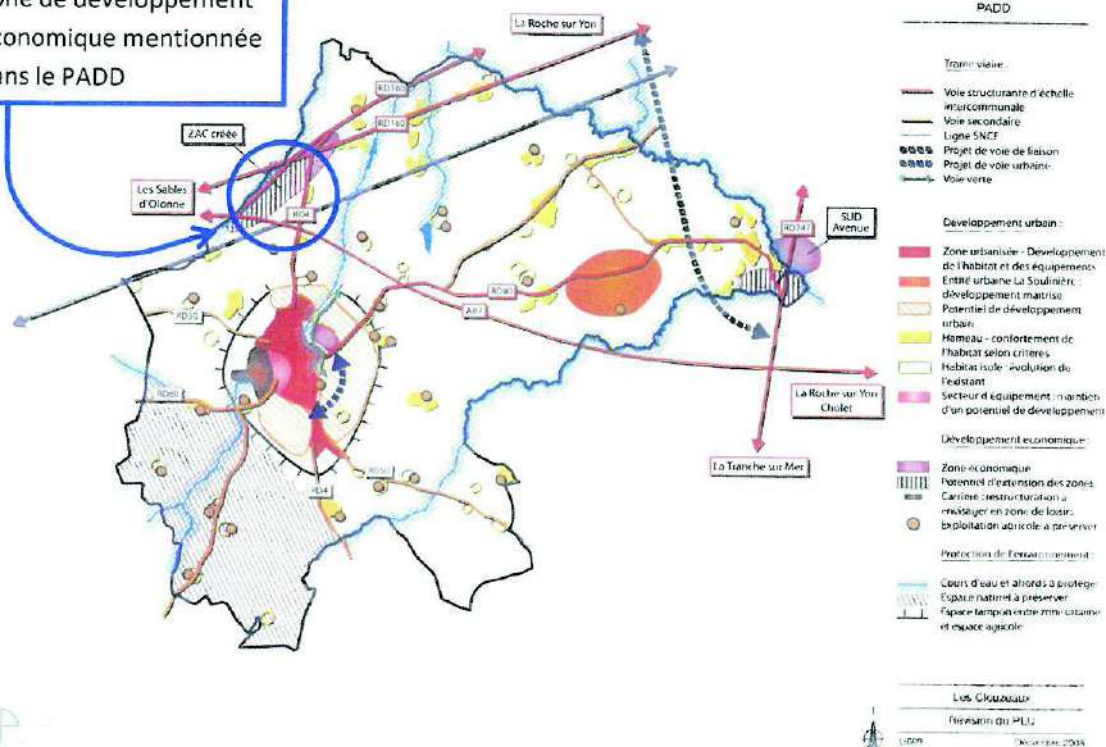
Le projet de ZAC de la Landette présente de ce fait un **caractère d'intérêt général**.

Il répond à un enjeu inscrit dans le PLU des Clouzeaux approuvé en 2010 : « **Assurer le développement de l'activité économique à l'échelle de l'agglomération - Proposer une offre pour l'implantation de nouvelles entreprises à l'échelle du Pays Yonnais** »

Conforme aux orientations de la commune qui souhaite aménager des terrains susceptibles d'accueillir des activités à proximité d'infrastructures routières majeures à l'échelle du département (la RD 160 et le contournement sud de La Roche-sur-Yon), le projet d'extension du site d'activités de la Landette est identifié comme **opération à réaliser à court terme dans le PADD** et fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**.



Zone de développement  
économique mentionnée  
dans le PADD

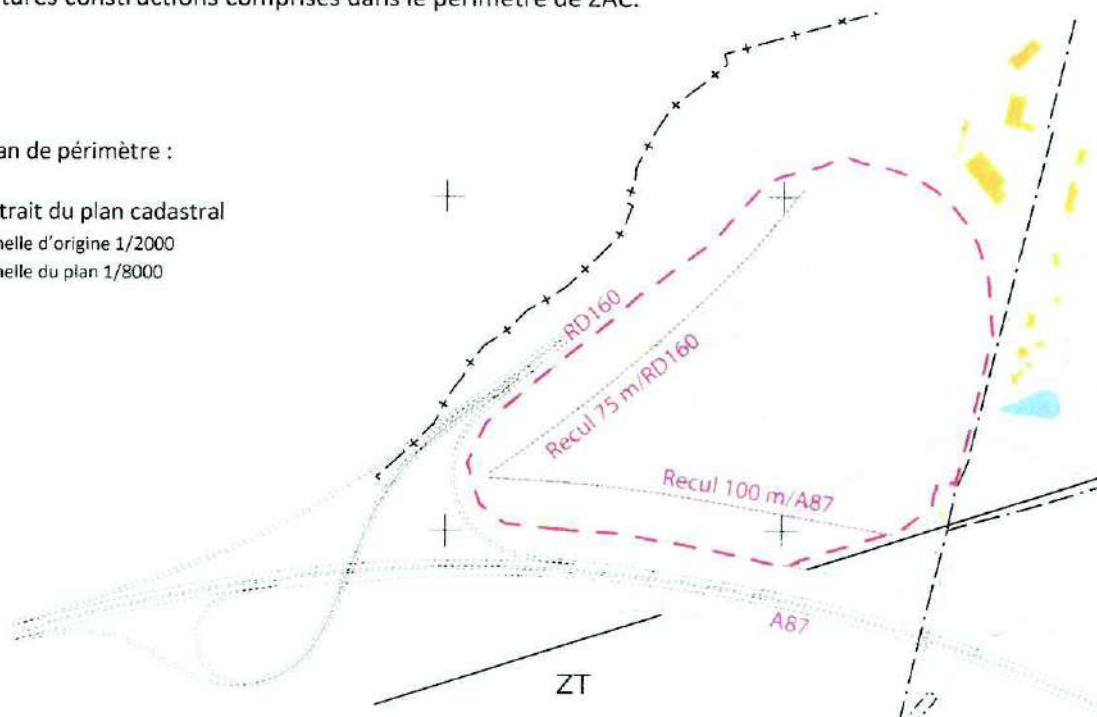


La totalité du terrain d'implantation de la ZAC est classée en zone 2AU qui identifie le site comme une zone d'urbanisation future non équipée, à vocation économique.

De par sa situation en bordure de la RD 160 et de l'A87, un recul respectivement de 75 mètres et 100 mètres (recul loi Barnier article L111-1-4 du code de l'urbanisme) s'applique à l'axe de ces voies pour les futures constructions comprises dans le périmètre de ZAC.

Plan de périmètre :

Extrait du plan cadastral  
Echelle d'origine 1/2000  
Echelle du plan 1/8000



Afin de réaliser le projet de ZAC dans les meilleurs délais, La Roche-sur-Yon Agglomération souhaite mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (conformément à l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2013, ayant clarifié les procédures d'évolution des PLU), afin de pouvoir diminuer les marges de recul de 75 et 100 mètres par rapport à la RD 160 et à la l'A 87 et de changer le zonage de 2 AUe (zone d'urbanisation future non ouverte) à 1 AUe-Landette (zone d'urbanisation future ouverte).

### 1.2.2 L'évolution nécessaire des dispositions du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le PLU de la commune des Clouzeaux comprend plusieurs zones destinées à recevoir des activités économiques. La surface totale des terrains concernée s'élève à 41,5 ha et le zonage se répartit de la manière suivante :

- |   |          |
|---|----------|
| - zone Ue (zone économique déjà équipée) :                                  | 5,95 ha  |
| - zone 1AUe (zone à vocation économique ouverte à l'urbanisation) :         | 1,27 ha  |
| - zone 2AUe (zone à vocation économique réservée à l'urbanisation future) : | 34,27 ha |

Ces zones sont géographiquement réparties sur 3 secteurs de la commune :

- **Secteur centre bourg** : zone artisanale à potentiel de développement limité
- **Secteur Pond-Ravaud** : zone à vocation économique et d'équipements en lien avec le pôle commercial « Sud Avenue » : potentiel de développement d'environ 15 ha
- **Secteur Landette** : Parc d'activités établi à proximité de l'échangeur articulant l'A87 et la RD160 et en continuité des espaces d'activités existant sur la commune de Venansault : potentiel de développement d'environ 20 ha

Le projet de ZAC de la Landette est destiné à une diversité de typologie d'activités, et vise en partie l'implantation d'entreprises nécessitant des surfaces de terrains conséquentes. Une entreprise s'est d'ailleurs déjà positionnée pour une emprise parcellaire de 2,5 ha. Aucune des zones Ue n'est en mesure de dégager des surfaces de cet ordre, pas plus que la zone 1AUe existant sur le secteur de Pont-Ravaud. Le choix de développer l'urbanisation sur le secteur de la Landette repose sur une volonté de conforter le site économique déjà existant et de profiter des atouts liés aux voies de communication pour faciliter la commercialisation de la zone.

Dans le PLU en vigueur, les terrains affectés au développement du parc d'activités de la Landette sont classés en zone 2AUe, ce qui correspond à une zone de protection stricte réservée à l'urbanisation ultérieure et à vocation économique.

La déclaration de projet vise à permettre la mise en compatibilité du PLU des Clouzeaux afin de lever cette protection et d'ouvrir l'urbanisation de la ZAC La Landette.

Une étude destinée à modifier les reculs imposés par la loi Barnier (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) est menée conjointement à cette déclaration de projet (cf chapitre 6 du document). L'objectif de cette étude est de développer un projet d'aménagement urbain et paysager de qualité, pour le site d'activités économiques, au travers d'un plan de composition d'ensemble cohérent avec son environnement et permettant de justifier des règles de recul différentes, compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces changements nécessitent une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2AUe de la Landette définie dans le PLU.



Le remaniement du PLU concerne ainsi trois documents :

- Le plan de zonage : création d'une zone 1AUe-Landette propre au périmètre de la ZAC
- Le règlement : définition des règles propres à cette zone 1AUe-Landette
- L'orientation d'aménagement et de programmation: prise en compte des nouvelles règles de recul par rapport aux infrastructures routières

### 1.3. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des ajustements nécessaires du contenu du PLU pour prendre en compte l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Landette, La Roche-sur-Yon Agglomération, par délibération du 17 décembre 2013, a engagé une procédure de déclaration de projet définie par le code de l'urbanisme (articles L 123-14 ; L 123 -14-2 ; L 300-6).

Cette procédure correspond à la capacité donnée par ce code aux collectivités territoriales, de se prononcer après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement, ou d'un programme de construction.

Dans le cas présent, et du fait de sa compétence en matière de développement économique, La Roche-sur-Yon Agglomération souhaite une évolution du PLU en vigueur afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone de la Landette et de permettre la réalisation de la ZAC. On précisera néanmoins que le projet de ZAC ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé par la Ville des Clouzeaux le 8 septembre 2010..

L'enquête publique porte donc dans ce cas à la fois sur l'intérêt général du projet, et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme.

**A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera amené à délibérer pour approuver la mise en compatibilité du PLU, et le conseil communautaire sera amené à délibérer sur l'intérêt général du projet.**

### 1.4. LE CONTENU DU DOSSIER

La prise en compte de l'aménagement de la ZAC de la Landette a pour effet de modifier différentes pièces du PLU. Le dossier de déclaration de projet comprend les documents suivants :

- **document 1** : délibération du Conseil d'Agglomération de La Roche-sur-Yon pour le lancement de la procédure ;
- **document 2** : le rapport de présentation, qui présente l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC de la Landette, les modifications à apporter aux dispositions du PLU, l'incidence du projet sur l'environnement et l'étude d'intégration urbaine architecturale et paysagère (loi Barnier) ;
- **document 3** : la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2AUe de la Landette, afin de prendre en compte les modifications de règles de recul par rapport aux infrastructures routières ;
- **document 4** : la modification du plan de zonage, en intégrant la création d'une zone 1AUe-Landette qui se substitue à la zone 2AUe sur le site de la Landette ;
- **document 5** : la modification des dispositions du règlement écrit, en intégrant la création de règles spécifiques à une nouvelle zone 1AUe-Landette.
- **document 6** : compte rendu de la réunion relative à l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées
- **document 7** : avis des personnes publiques consultées au titre des consultations particulières
- **document 8** : étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Landette et compléments apportés à l'étude d'impact dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC de la Landette
- **document 9** : décision relative à la demande d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale
- **document 10** : textes qui régissent l'enquête et la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative



## 2.1. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE LA LANDETTE A L'ECHELLE DU CONTEXTE ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION

La Roche-sur-Yon Agglomération constitue le premier pôle économique de la Vendée. La proximité de la Côte Atlantique, la présence de l'Université, les offres culturelles et sportives, le cadre de vie agréable, ou encore le très bon niveau d'équipement en grandes surfaces commerciales contribue à une forte attractivité du territoire marqué par son dynamisme en termes de création d'emplois et de développement des zones d'activités.

Territoire administratif, de services et de commerces (premier pôle commercial du Département, avec des surfaces de vente cumulées de plus de 165 000 m<sup>2</sup>, hors commerces de détail), le Pays Yon et Vie appuie néanmoins son développement sur la présence fondamentale d'un secteur industriel et artisanal dynamique dont le nombre d'entreprises ne cesse de croître.

La Roche-sur-Yon Agglomération compte plus de 7 500 établissements en 2011 (source : INSEE) contre moins de 6 200 en 2006, soit une augmentation de près de 22% en 5 ans. Les données plus récentes confirment également cette attractivité du territoire.

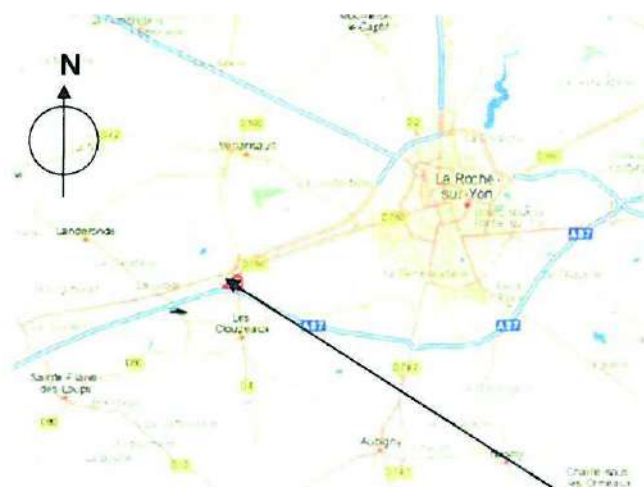
Contrairement au reste du département où la création d'entreprise a subi une forte baisse (-5.2 % entre 2013 et 2012 sur la période de janvier à juin), les résultats de l'agglomération se maintiennent en la matière : +45.9% de création d'entreprise sur la même période (janvier à juin 2013 par rapport à janvier à juin 2012).

Considérant la forte demande d'implantation d'activités économiques, La Roche-sur-Yon Agglomération souhaite poursuivre son développement et, pour les années à venir, inscrire son attractivité économique dans le cadre d'une logique d'aménagement durable.

Le développement du parc d'activités de la Landette répond à une stratégie qui doit permettre de maîtriser les consommations foncières tout en proposant une offre de terrains adaptée et évolutive, en cohérence avec les rythmes de commercialisation et les typologies de demandes émanant des entreprises.

Le projet de la ZAC de La Landette s'inscrit dans une double démarche.

**Une zone nécessaire en matière de rééquilibrage géographique et de développement économique.**



Le secteur Sud de l'agglomération est aujourd'hui moins développé pour l'accueil d'entreprises. Cette volonté de rééquilibrage est déjà ancienne puisque l'aménagement de La Landette était précisé dans l'étude de stratégie économique dès 2010 et confirmé en 2012.

Il s'agit ainsi de réaliser une armature cohérente et pertinente en matière de zone d'activités sur le territoire, en liaison avec les infrastructures existantes.

ZAC DE LA LANDETTE

Par ailleurs, cela s'inscrit également dans la logique du développement démographique du territoire qui connaît les taux de croissance annuels les plus forts dans sa partie Sud. A ce titre, La Landette doit contribuer à la limitation des déplacements domicile-travail.

En outre, les logiques d'entreprises en matière de localisation leur sont propres et la collectivité se doit de pouvoir leur proposer une diversité d'implantations selon leurs contraintes, afin de pouvoir, sur le territoire, soutenir et consolider l'emploi dans ces temps difficiles. Aujourd'hui, ce site propose des critères essentiels quant à l'attractivité du secteur pour les entreprises : accessibilité, topographie, environnement économique, absence de proximité avec des zones d'habitat...

#### **Une zone bien intégrée limitant ses impacts**

Cette zone d'activité enchâssée entre l'autoroute, une voie rapide et une voie ferrée, vise à étendre une zone d'activité existante. Il s'agit donc d'éviter la création d'une nouvelle zone avec ses propres infrastructures, ce qui s'inscrit dans une logique de limitation de la consommation du foncier. En effet, la réalisation d'une opération en extension d'une zone d'activités existante permet une plus grande rationalisation des investissements (proximité des réseaux, ....) et une diminution des besoins en terrains au regard de la création d'une nouvelle zone d'activités ex nihilo.

La localisation du site n'apporte pas de nuisances nouvelles en matière de voisinage. D'ailleurs les enquêtes publiques réalisées en application de l'urbanisme et les communications auprès de la population n'ont appelé aucune remarque négative.

Enfin, il est à noter que tous les terrains ont été acquis à l'amiable avec les propriétaires.

De manière plus générale l'étude d'impact initiale, qui a été complétée en 2012, a démontré que l'aménagement de ce site présentait toutes les garanties au regard de l'ensemble des éléments impactés.

**En conclusion, la réalisation progressive et maîtrisée de cet aménagement doit permettre au territoire de se développer davantage tout en contrôlant les conditions techniques et économiques de l'opération et en assurant une bonne insertion du projet dans son environnement.**







### **2.2.2. SURFACES RESTANT A COMMERCIALISER AUTOUR DU SITE**

Les zones de la Landette Nord et de la Landette Sud (secteurs 1 et 2 sur le plan) situées sur la commune des Clouzeaux sont entièrement occupées et ne disposent plus d'aucune disponibilité de foncier.

La Zone d'activités située sur la commune de Venansault (secteur 3 sur le plan) dispose de 7 ha de terrains encore disponibles, mais n'offre plus aucune possibilité pour des parcelles supérieures à 1,8 ha. Elle n'est donc pas en mesure d'accueillir des activités nécessitant des besoins fonciers comparables à l'entreprise qui s'est déjà positionnée pour acquérir une parcelle de 3 ha.

### **2.2.3. CONTEXTE COMMUNAL**

Située à moins de 10 Km au sud-ouest de La Roche-sur-Yon, la commune des Clouzeaux, bénéficie d'un réseau de voirie assurant une communication très satisfaisante avec les communes environnantes.

Elle est traversée par trois axes importants de circulation :

- A87 : contournement sud prolongeant l'autoroute Angers / La Roche-sur-Yon
- RD 160 : La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne.
- RD 747 : La Roche-sur-Yon / La Tranche sur Mer.

Des voies départementales secondaires qui traversent le bourg complètent le dispositif :

- RD 4 : reliant Venansault à Nieul-le-Dolent.
- RD 80 : reliant Ste Flaive-des-Loups à la RD 747 (Pont Ravaud).
- RD 50 : reliant Aubigny à Landeronde.

Bénéficiant de sa situation dans la couronne Yonnaise, la commune connaît, depuis plusieurs décennies, un développement démographique conséquent. D'une population de 1 038 en 1968, elle est passée à 2 566 habitants en 2011.

Aucun développement de l'habitat ne s'est toutefois opéré sur le secteur de la Landette, et un nombre très réduit d'habitations se situe en bordure immédiate du site de la ZAC.

Situé sur une enclave circonscrite entre des infrastructures routières et ferroviaires importantes, le projet n'entraînera pas de bouleversement notoire dans le fonctionnement de la géographie communale.

Le projet, par sa position stratégique, vise à accueillir des activités nécessitant un accès aisé à des infrastructures routières et autoroutières, permettant ainsi d'éviter la circulation liée (poids lourds notamment) au niveau des agglomérations et d'en limiter les nuisances.

**La commune des Clouzeaux présente en conséquence de nombreux atouts, sur lesquels s'appuie le projet de développement économique :**

- Une situation géographique favorable et une desserte routière aisée, laissant toutefois le bourg à l'écart, qui conserve son identité "rurale".
- Un cadre de vie agréable, reposant sur un paysage bocager bien préservé s'articulant autour de vallées.
- Une urbanisation qui se veut maîtrisée : renforcement de l'épaisseur et de la centralité du bourg.
- Des axes de communication porteurs en matière de développement économique.

### 2.3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les enjeux de l'opération reposent sur les orientations suivantes :

- Structurer le développement de ce site avec une zone d'activité de qualité qui bénéficiera également, par synergie, à la dynamique des zones existantes.
- S'appuyer sur l'excellente desserte pour développer un pôle d'emploi important bénéfique pour la commune, et plus largement pour l'ensemble du bassin de vie de l'agglomération yonnaise.
- Concevoir un projet d'ensemble qui respecte l'identité du site et ses qualités paysagères. La construction d'un nouveau paysage notamment respectueux des lisières boisées constituera un élément fédérateur de la valorisation de l'ensemble du secteur.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Satisfaire une politique de développement économique (accueil de nouvelles industries) et social (création d'emplois) ;
- Mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes sur ce secteur (A 87, RD 160 et RD 747) ;
- Prendre en compte les caractéristiques du site en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone ;
- Permettre l'accueil d'une diversité d'entreprises : zone d'activité à vocation industrielle, commerciale et artisanale ;
- Valoriser les espaces pour constituer le réseau viaire interne et les équipements techniques de la zone ;
- Répondre à un souci de maîtrise du foncier et de limitation de l'étalement urbain par un aménagement urbain et paysager de qualité, cohérent avec son environnement et susceptible de réduire les marges de recul imposées par rapport à la RD 160 et à la A 87.



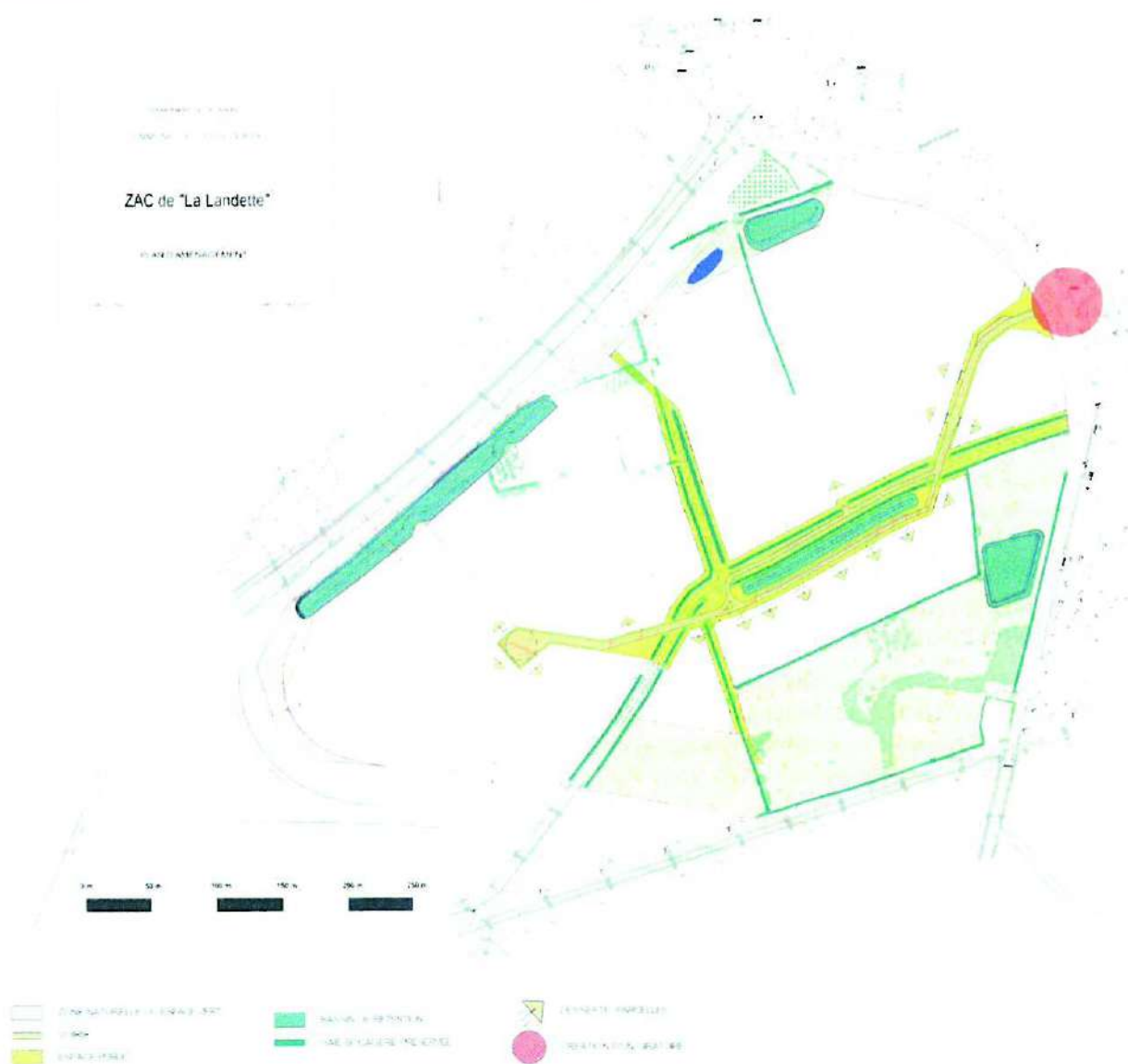
## 2.4. DESCRIPTION DU PROJET

Afin d'assurer un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site, adapté au cadre économique, réglementaire, environnemental et technique de l'opération, des études préalables (dossier d'incidences loi sur l'eau, étude d'impacts, étude paysage et urbanisme, études infrastructures...) ont été menées validant la faisabilité du projet.

Le site du projet a notamment fait l'objet d'une reconnaissance des zones humides, dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact et du dossier d'incidences loi sur l'eau (autorisant le démarrage des travaux par arrêté du 10 octobre 2012), par l'identification de la végétation indicatrice de milieux humides et la réalisation de sondages pédologiques (tarière).

Le site d'étude inscrit entre les infrastructures routières et ferroviaires (environ 20 ha) comprend une surface totale de 32 700 m<sup>2</sup> de zones humides établies en lien avec l'émissaire hydraulique qui s'écoule au sud du site. Le projet a été étudié de façon à limiter au maximum l'impact sur les zones humides.

Ces études ont abouties à la définition du plan d'aménagement suivant :



## Le parti pris paysager et environnemental

Le projet mis en œuvre a été défini au vu de l'existant du site. Il permet la conservation et la mise en valeur des éléments paysagers et environnementaux, structurant l'espace public et le découpage des lots :

- Conservation d'un vaste espace naturel au sud constitué de milieux humides, et alimenté par une gestion adaptée des eaux pluviales afin de garantir des apports suffisants à la végétation caractéristique de cette zone et préserver un milieu favorable à la faune locale.
- Préservation de la trame bocagère : les haies arborées sont intégrées dans l'espace public qui borde les voiries et chemins (avec un retrait minimum pour garantir la pérennité des arbres), ou qui délimitent les espaces naturels. Elles présentent un intérêt non seulement paysager, mais également écologique, car elles créent des corridors assurant une continuité et des niches potentielles.
- Aménagement d'un espace paysager le long de la RD160 portant la limite de propriété des lots à 40 m par rapport à l'axe de la voie et à 35 m par rapport à l'axe de la bretelle d'accès. Cet espace de recul permettra de réaliser les ouvrages d'assainissement pluvial nécessaires à l'urbanisation de la ZAC et contribuera à la valorisation de la façade établie en bordure de l'axe routier.
- Marge de recul par rapport à l'A87 réduite à 40 m, afin de prendre en considération la différence de topographie entre le terrain et l'infrastructure autoroutière qui limite les échanges visuels et sonores, ce qui correspond approximativement à la limite du périmètre de l'opération.
- Implantation des constructions le long des axes routiers sur une ligne d'accroche en retrait de la limite de propriété et délimitant une bande inconstructible, de manière à créer un espace paysager de valorisation des façades en lisière, et à développer les aires de stationnement à l'intérieur de l'opération.
- Création d'un espace public central valorisant la qualité paysagère de l'ancien chemin bocager, confortée par l'aménagement d'une noue plantée et l'établissement d'une ligne d'accroche sur l'îlot qui le borde au sud afin de développer une façade d'îlot qualifiée par un espace paysager de valorisation des ateliers artisanaux envisagés sur ce secteur, les aires de stockage ou de stationnement étant renvoyées à l'arrière des constructions.

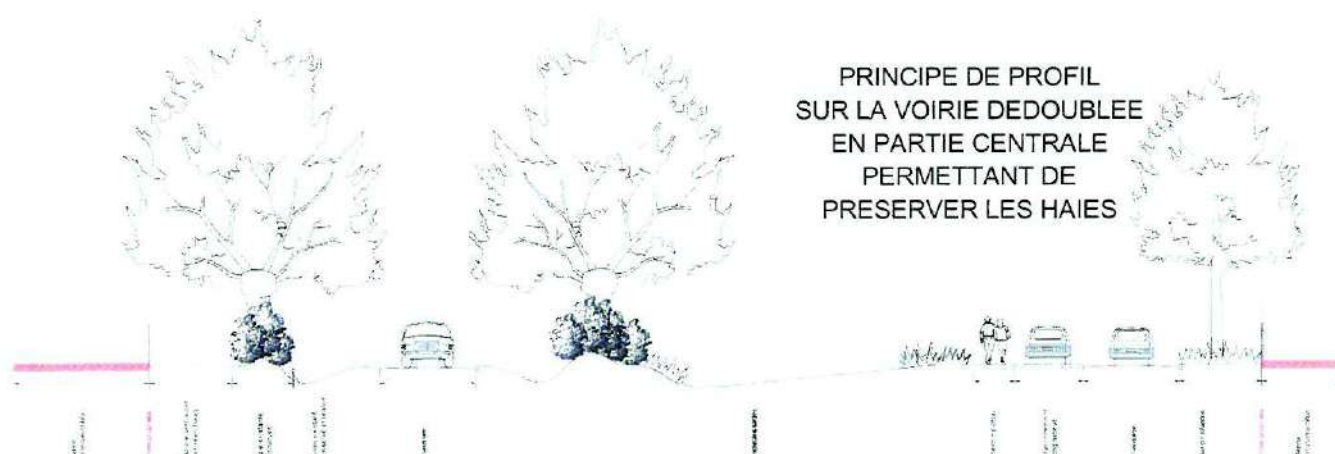
## Organisation des accès et de la desserte interne

L'accès à la zone d'activités se fera uniquement à partir d'un giratoire aménagé sur la RD4 qui articulera le lien avec la zone de la Landette Sud existante. Le chemin bocager préexistant débouchant sur la RD4 sera conservé comme voie douce, notamment afin de garantir un lien avec les personnes en provenance du bourg des Clouzeaux. Un dispositif permettra d'interdire l'accès aux voitures ou poids lourds. Aucun accès ou débouché direct sur les axes routiers n'est possible depuis les lots. Tous les échanges se font par le biais des dessertes internes.

La voirie de desserte principale ainsi que les chemins d'accès complémentaires envisagés, s'appuient en grande partie sur le réseau des chemins existants et sur la trame bocagère. Cette implantation permet de conserver une majorité du patrimoine végétal qualitatif en espace public et ainsi d'en garder la maîtrise et la conservation à long terme.

Afin de respecter cet objectif de conservation des haies arborées, la voirie primaire qui emprunte l'ancien chemin bocager au centre de l'opération, est dédoublée, ce qui permet de limiter l'emprise à 3,5 mètres de large. Ainsi les arbres restent éloignés de la bordure de chaussée d'environ 4 mètres. Côté emprise privée, des bandes inconstructibles pourront permettre d'assurer la non destruction de leur système racinaire ou de leur partie aérienne.





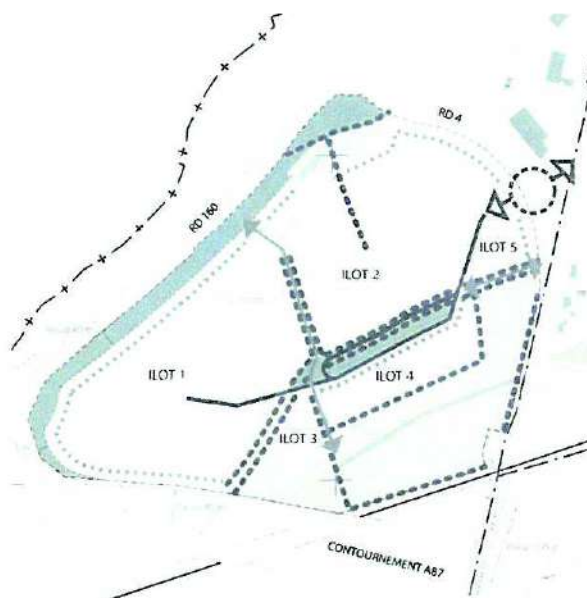
### Cohérence du projet par rapport aux besoins des entreprises

Le schéma d'intentions propose cinq îlots immédiatement opérationnels pour la future ZAC de la Landette.

La diversité de taille de ces îlots offre des possibilités de modularité selon les besoins de surface des entreprises qui s'installeront sur le site. Le schéma de composition développe ainsi une capacité à s'adapter à leurs divers besoins de surfaces : petites, moyennes et grandes surfaces dotées de profondeurs de parcelles variables.

Les différents îlots peuvent par exemple être destinés aux affectations suivantes :

- L'îlot 1, situé à l'ouest du site et recouvrant une surface de près de 6 ha, sera à même de proposer des terrains de 5000m<sup>2</sup> pour les plus modestes jusqu'à 1,5 voire 3 ha.
- L'îlot 2, situé au nord recouvre une surface d'environ 5 ha. Il peut lui aussi être redécoupé en parcelles de 1 à 3 ha.
- L'îlot 3 offre une contenance de 3000 m<sup>2</sup>. Relativement isolé par la ceinture de haie qui l'entoure et ne disposant que d'une façade limitée sur la voie publique, il sera proposé en une parcelle unique.
- L'îlot 4, situé au centre de l'opération et d'une contenance d'1,2 ha, sera à même de proposer des terrains de 1500 à 2500 m<sup>2</sup> avec façade d'environ 25 m. Ce « secteur artisanal » répondra aux besoins des petites structures de bureaux et stockage, ateliers, petites PMI-PME et artisans.
- L'îlot 5, situé en entrée de zone recouvre, quant à lui, une surface de 5000 m<sup>2</sup>.



Le projet d'aménagement répond ainsi par sa flexibilité à la possibilité d'une offre foncière diversifiée favorable à la commercialisation des terrains.

## 3. L'EVOLUTION DU PLU POUR PRENDRE EN COMPTE LE PROJET

### 3.1. LE CADRAGE GENERAL DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

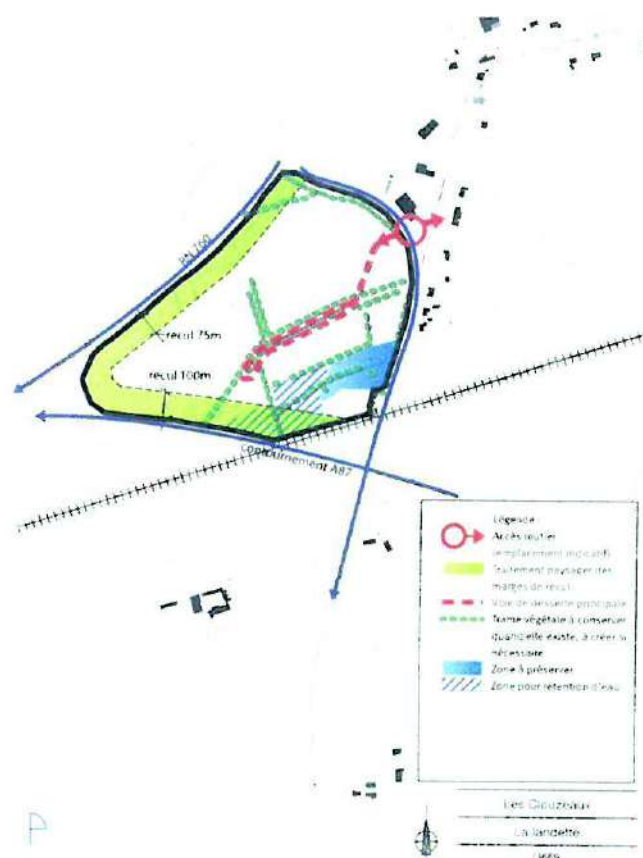
Le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de la commune des Clouzeaux (approuvé le 8 septembre 2010 et modifié le 30 mars 2011).

La prise en compte du projet d'aménagement de la ZAC d'activités de la Landette suppose que les dispositions du PLU soient reconsidérées au regard de l'intérêt général que représente ce projet, autant à l'échelle du territoire communal que du territoire communautaire.

Le remaniement du PLU concerne 3 documents :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : modification de l'orientation d'aménagement et de programmation existant sur la zone 2AUe de la Landette ;
- Le plan de zonage : substitution de la zone 2AUe de la Landette par une zone 1AUe-Landette propre au périmètre de la ZAC
- Le règlement : définition des règles propres à cette zone 1AUe-Landette

### 3.2. LA MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT



#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 2AUe DE LA LANDETTE (Inscrite au PLU 2010)

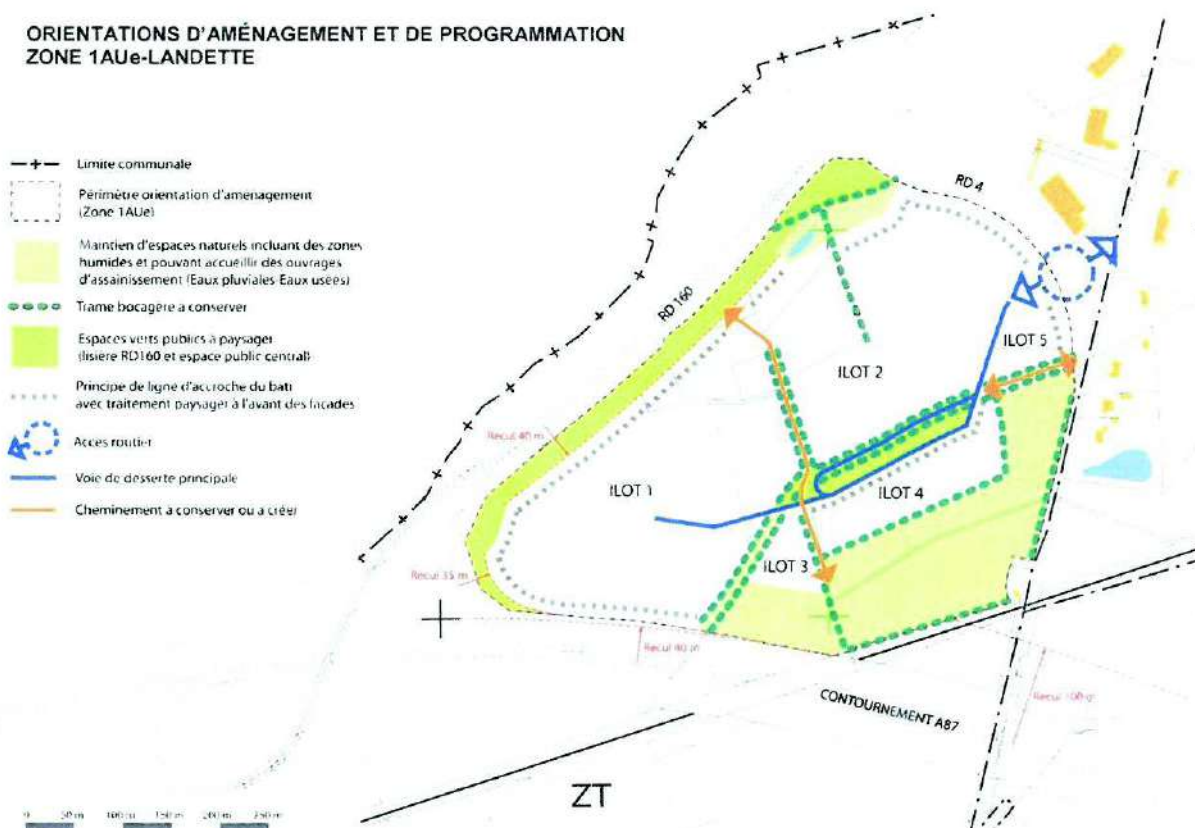
Le PLU des Clouzeaux comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Landette correspondant au périmètre de la zone 2AUe.

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de modifier cette OAP afin de prendre en compte le projet de d'aménagement de la ZAC suite aux études préalables qui ont été menées.

Cette nouvelle orientation d'aménagement et de programmation va notamment permettre de réduire les marges de recul imposées de 75 m par rapport à la RD160 et de 100 m par rapport à l'A87.



L'OAP exprime les grands principes d'aménagement du projet.



Les deux documents doivent être lus concomitamment afin d'apprécier les dispositions applicables sur la zone d'activités de la Landette.

### 3.3. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

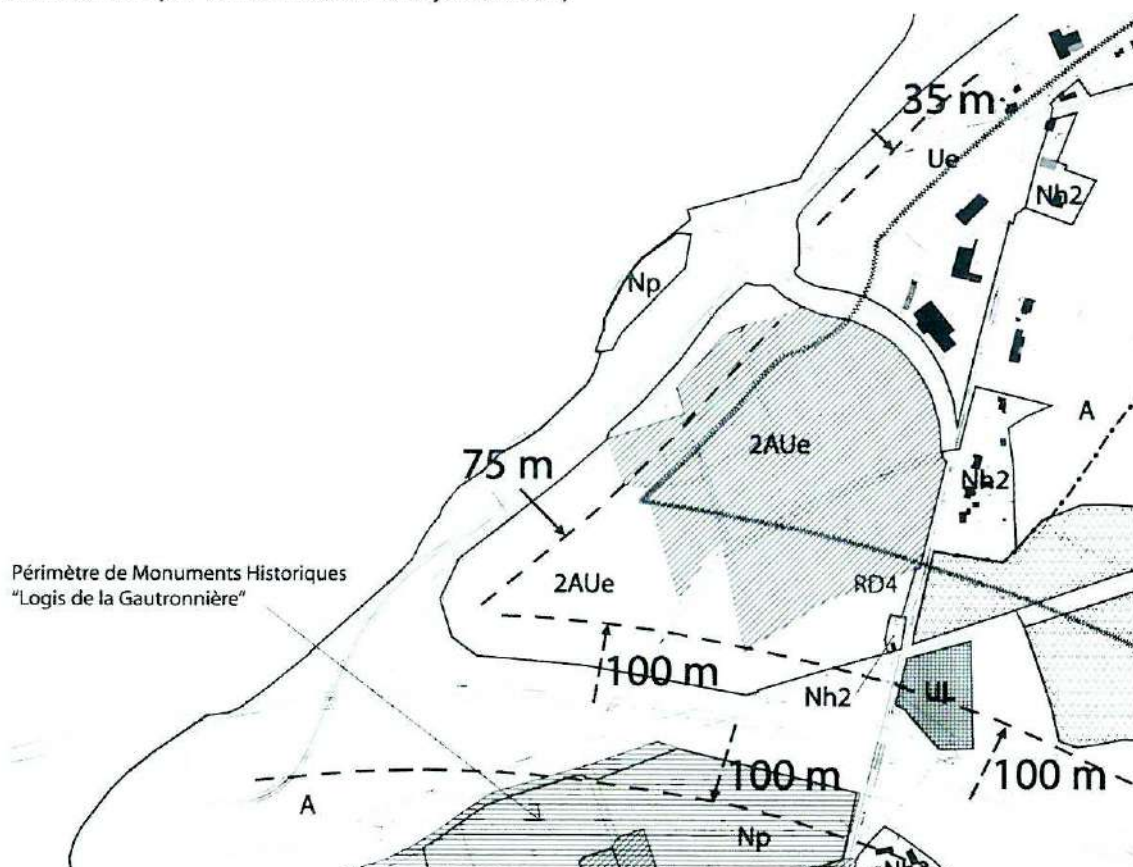
La mise en compatibilité du PLU va permettre d'intégrer sur le secteur de la Landette, un règlement spécifique pour prendre en compte les principes d'aménagement définis par le projet de ZAC et par le dossier d'étude loi Barnier. Une zone 1AUe-Landette permettant d'encadrer les futures constructions, est ainsi créée.

Cette zone 1AUe-Landette recouvre un périmètre identique à la zone 2AUe actuellement en vigueur, et inclut l'intégralité du périmètre de la ZAC, auquel s'ajoutent un léger débordement au Nord, en périphérie du giratoire aménagé sur la RD160.

#### EXTRAIT PLAN DE ZONAGE

#### AVANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

(prenant en compte la modification du 9 juillet 2014)

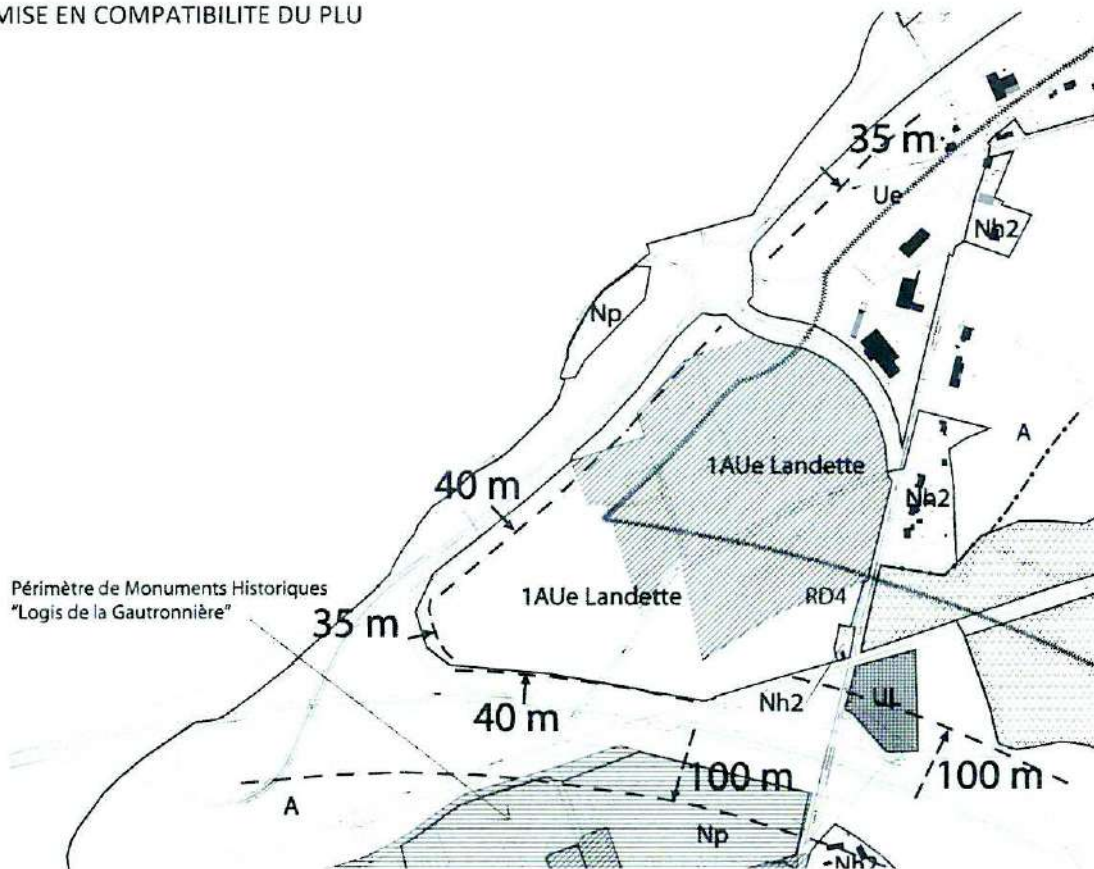


#### AVANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU :

- ZAC incluse dans la zone 2AUe
- Reculs de 75 m/ RD160 et de 100m/ A87



EXTRAIT PLAN DE ZONAGE  
APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU :

- ZAC incluse dans la zone 1AUe-Landette
- Reculs de 40 m/ RD160, de 35 m/ bretelle de liaison A87-RD160, et de 40 m/A87.

### 3.4. La modification du règlement

#### 3.4.1. Les dispositions du PLU en vigueur

La mise en compatibilité du PLU ne concerne qu'une seule zone du PLU en vigueur, classée en 2AUe. Les caractéristiques principales de la zone 2AUe sont les suivantes :

**Caractère de la zone 2AUe :**

Zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation et qui est destinée aux activités économiques. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières : la modification ou la révision du P.L.U.

**Constructions autorisées dans la zone 2AUe :**

La zone 2AUe n'admet principalement que la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, leur extension ou leur changement d'affectation en vue de créer un logement à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement ultérieur.

**3.4.2. Les nouvelles dispositions réglementaires**

La zone 2AUe concernée par la mise en compatibilité du PLU est substituée par une nouvelle zone dénommée 1AUe-Landette faisant l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques.

Les paragraphes qui suivent mentionnent les caractéristiques réglementaires principales de la zone 1AUe-Landette :

**Caractère de la zone 1AUe-Landette :**

La zone 1AUe-Landette a pour objet la création de nouvelles zones urbaines destinées à accueillir les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, restauration, ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les équipements d'intérêt public ou collectif peuvent être autorisés sous condition. Les constructions destinées à l'hébergement collectif (structures hôtelières, résidences service) ne sont pas admises.

Les dispositions réglementaires spécifiques retenues sur cette zone sont la traduction des principes d'aménagement d'un projet de ZAC, et définis par une orientation d'aménagement.

**Constructions principalement autorisées dans la zone 1AUe-Landette :**

Toute construction d'activités économiques admises (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, restauration, ...) sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé...) permettant un développement cohérent, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

**Rappels :**

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur la zone 1AUe-Landette, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié (haies, arbre, mare). (cf Article 6 des dispositions générales)

**Les constructions sont autorisées sous réserve :**

- de leur intégration paysagère
- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les dispositions du document « Orientations d'Aménagement et de programmation », notamment afin de prendre en compte la qualité urbaine et paysagère des principes d'aménagement définis le long de l'A87 et de la RD160.

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous réserve:**

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone ; leurs occupants devront s'accommoder des nuisances éventuelles générées par les activités autorisées sur la zone ;



- qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités et que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

**Accès et voiries :**

La largeur minimale des accès aux parcelles est de 4 m

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de chaussée est de 5 mètres, en cas de voie à sens unique la largeur minimale de chaussée peut être réduite à 3,5 mètres.

**Desserte par les réseaux :**

**En plus des prescriptions présentes dans les autres zones 1AU sont ajoutées les mentions suivantes :**

Conformité vis-à-vis du dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau.

Rappel de la réglementation incendie.

Stockage des conteneurs à déchet à prévoir à l'intérieur de l'unité foncière.

Réseau électronique à très haut débit (fibre optique) à anticiper par la mise en place de fourreaux en attente.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

**Les constructions doivent être édifiées dans les conditions minimales suivantes :**

- le long de l'A87 : à plus de 40 m de l'axe de la voie ;
- le long de la bretelle d'accès à la RD160 : à plus de 35 m de l'axe de la voie ;
- le long de la RD160 : à plus de 40 m de l'axe de la voie ;
- le long de la RD4 : à plus de 20 m de l'axe de la voie.

**Les constructions doivent par ailleurs être implantées à l'arrière d'une bande de retrait définie selon les conditions suivantes :**

- le long de l'A87, de la bretelle d'accès à la RD160, de la RD160 et de la RD4 : en retrait de 10 m minimum de la limite d'emprise ;
- le long des voies de desserte internes : en retrait de 3 m minimum de la limite d'emprise.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 m minimum des limites séparatives. Si la hauteur du bâtiment (H) est supérieure à 5 m, cette marge de recul sera égale à  $5m + [(H - 5) / 2]$ .

Exception : sur les parcelles inférieures à 2500 m<sup>2</sup>, les constructions inférieures à 7,5 m de hauteur pourront être implantées en limite séparative.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus, éventuellement réduite à 2 mètres si l'environnement le justifie.

**Emprise au sol :**

Non réglementé

**Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres (haut de l'acrotère), à partir du sol naturel avant tout remaniement. Les constructions de grande hauteur devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.

#### **Aspect extérieur - plantations - clôtures**

Des prescriptions visent à soigner spécifiquement les façades directement visibles depuis la RD160, l'A87 et la RD4.

Par soucis d'intégration au paysage et d'harmonisation avec le bâti industriel et économique environnant, les bardages métalliques choisis dans la gamme de gris et d'aspect sombre et mat, sont privilégiées pour les matériaux de parois, les matériaux autres, limités à quelques pans de mur, pouvant être utilisés pour marquer une composition architecturale.

Les types de clôtures autorisées le long des voies de circulation et emprises publiques, sont limités aux panneaux rigides de grillage soudé vert sapin éventuellement doublés d'ensembles végétaux.

L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show-room » extérieur sera toléré notamment dans les bandes de retrait le long des voies de circulation, sous condition qu'elles répondent à un traitement paysager qualitatif et qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie de l'environnement naturel et construit de la zone.

Les aires de stockage devront faire l'objet de protections visuelles lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

#### **Stationnement :**

**Le règlement impose la production d'une justification des besoins en matière de stationnement :**

Pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,
- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.
- Et éventuellement des deux roues.

**Le règlement précise également le nombre de places de stationnement à prévoir selon la nature des activités et définit les règles d'implantation.**

#### **Espaces libres et plantations :**

Le règlement définit des mesures de protection des haies figurant sur le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation et impose le paysagement des bandes de retrait le long des voies de circulation.



## 4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### 4.1. BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE - LOI BARNIER

Le site est touché par une servitude de type bande d'inconstructibilité - loi Barnier.

La bande d'inconstructibilité qui s'applique sur le site est de **100 mètres en bordure de la voie de contournement Sud** de La Roche sur Yon (A87), au Sud et de **75 mètres en bordure de la RN 160** au Nord-Ouest.

Une étude d'intégration urbaine, architecturale et paysagère (chapitre 6 du présent document) a été effectuée afin de modifier ces marges de recul.

### 4.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Un monument fait l'objet d'une protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les sites : **Le Logis de la Gautronnière**, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 26/12/1995.

Il s'agit d'une demeure seigneuriale, liée à une exploitation agricole, édifiée vers 1550-1560, caractéristique des logis vendéens de la fin du 16ème siècle et du début du 17ème siècle.

La partie classée (référence PA00135561) comprend les bâtiments ordonnés autour de la chapelle, la basse-cour avec ses murs et son puits, la clôture, ainsi que le site archéologique de la motte.

Son périmètre de protection (500m) touche toute la partie sud du site du projet.

#### Réglementation des Monuments historiques :

Les servitudes de protection des monuments historiques obligent tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation au sein du périmètre de protection des 500 m.

**Le projet est donc soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

**Cependant une procédure de modification du périmètre de protection de ce monument historique vient d'être approuvée par le Conseil Municipal du 9 juillet 2014 :**

*(Extrait de la notice de présentation de la modification du périmètre de protection du Logis de la Gautronnière)*

L'article 40 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a introduit la possibilité de modifier le périmètre des 500 mètres. Ainsi en application de l'article L631-20 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France peut proposer après accord de la commune, la modification du périmètre de protection. Celle-ci peut s'avérer nécessaire afin de proposer un périmètre plus cohérent avec le territoire, la topographie et l'environnement général du site concerné par la protection.

Dans le cas du Logis de la Gautronnière qui offre très peu de visibilité sur son site même dans son environnement proche, le périmètre de 500 m actuel impact une zone d'activités économiques future et une zone d'habitations n'ayant pas d'intérêt patrimonial. Ces deux secteurs sont sans lien visuel et/ou physique avec le site inscrit du Logis.

Dans le but d'ajuster au plus près à la réalité du site du Logis de la Gautronnière, la commune des Clouzeaux propose de mettre en place un périmètre de protection modifié autour du Logis de la Gautronnière.

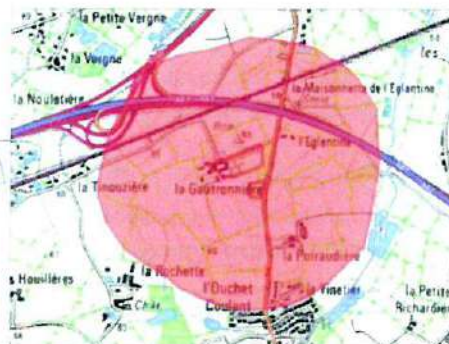
**Le principe de base de l'existence du périmètre de 500 mètres est la co-visibilité. Le constat est que la partie Nord du site au-delà de la voie ferrée, la partie sud au-delà de la ligne de crête, la partie au-delà du**

tissu bocager dense et la partie Est au-delà de la route départementale 4 ne sont pas en co-visibilité du monument du fait de la topographie et/ou du tissu bocager dense.

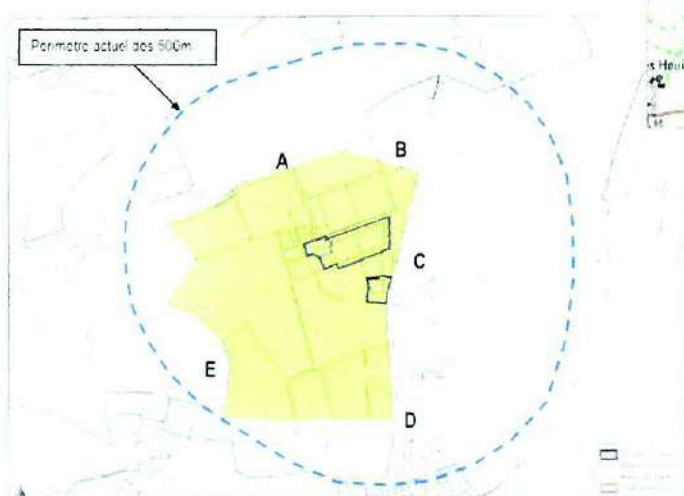
La délimitation proposée sur la base de cette analyse :

- est d'appuyer la limite Nord sur la voie ferrée, le chemin de la Tinouzière et l'autoroute A87 ;
- est d'appuyer la limite du périmètre sur la haie bocagère qui longe la RD4 à l'Est ;
- de définir une limite sud à partir de la ligne de crête ;
- de proposer une limite ouest basée sur la seconde ligne de haie qui entoure le Logis.

PERIMETRE ACTUEL DES 500 M



PROPOSITION DE PERIMETRE MODIFIE



- A le périmètre vient buter contre la ligne de chemin de fer encaissée, le chemin de la Tinouzière. Absence de visibilité du Logis.
- B le périmètre vient buter contre l'autoroute A87. Absence de visibilité du Logis.
- C le périmètre vient buter contre la RD4 qui est bordée par un réseau de haies plus ou moins denses constituées de sujets arbores et de broussailles. Quasi-absence de visibilité du Logis du fait de la succession de haies entre la RD4 et le Logis. La motte féodale est complètement camouflée dans la végétation. On ne la distingue pas depuis la RD4.
- D le périmètre vient se caler au Sud sur une haie au-delà de la ligne de crête. La topographie entre C et D présente une dépression et forme un creux, ce qui permet de distinguer depuis la RD4 le Logis en haut de cette dépression.
- E le périmètre vient buter contre les haies des parcelles agricoles. Absence de visibilité du Logis du fait d'une succession de haies.



La modification du périmètre de protection est soumise à enquête publique et son tracé annexé aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

#### 4.3. SITE ARCHEOLOGIQUE

Un site archéologique identifié par le service régional de l'Archéologie des Pays de Loire se trouve sur le site d'étude : Le site archéologique de **la Maisonnnette de l'Eglantine**.

Cette servitude a pour effet « d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement ».

Ce site archéologique, identifié comme enclos quadrangulaire d'époque indéterminé, s'étend intégralement sur la zone d'étude, sur les parcelles ZT 4, 65, 66, 67, 68 et 69.

**A ce titre une campagne de fouilles préventives a été prescrite par l'arrêté du 9 août 2013. Ces fouilles ont été menées sur les parcelles ZT 4, 67, 68 et 69, sous la responsabilité de Mme Mélanie LEFILS de la société Archéodunum, et se sont achevé le 28 mars 2014 pour la phase terrain.**

**Les contraintes archéologiques sont donc levées sur toutes les parcelles concernées par le projet de ZAC et le démarrage des travaux est désormais autorisé.**

## 5. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit à travers ce chapitre d'examiner, à partir d'un état initial du site, les conséquences sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU et de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC d'activités de la Landette.

Cette analyse doit permettre :

- d'appréhender les contraintes du site.
- De veiller à la cohérence du projet avec les enjeux environnementaux.
- d'évaluer les conséquences prévisibles du projet.

### 5.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET

Le secteur de La Landette offre une situation stratégique, en entrée nord des Clouzeaux, de par sa position :

- A l'intersection d'infrastructures routières importantes, à l'échelle locale et régionale,
- à proximité de La Roche-sur-Yon, à moins de 10 km.

C'est dans ce contexte, et en réponse à un enjeu inscrit dans le PLU des Clouzeaux approuvé en 2010, que l'aménagement du secteur de La Landette a été étudié.

En conséquence, ce projet d'aménagement et le choix du site visent plusieurs objectifs :

- Conforter le développement économique de l'agglomération et générer des emplois ;
- Doter la Commune de nouveaux terrains aménagés à proximité d'infrastructures routières, permettant d'attirer ainsi de nouvelles entreprises et de répondre aux demandes actuelles ;
- Répondre à une pénurie de foncier à vocation économique, et Permettre l'accueil d'une diversité d'entreprises : zone d'activité à vocation industrielle, commerciale et artisanale ;
- Profiter de l'impulsion économique induite par l'A87 ;
- Valoriser l'image intercommunale avec une nouvelle entrée ;
- Favoriser le développement durable à l'échelle communale et intercommunal par la limitation des déplacements motorisés entre lieu de travail et d'habitation ;
- Offrir un projet de qualité en termes d'espace, d'accès et de paysage en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site.

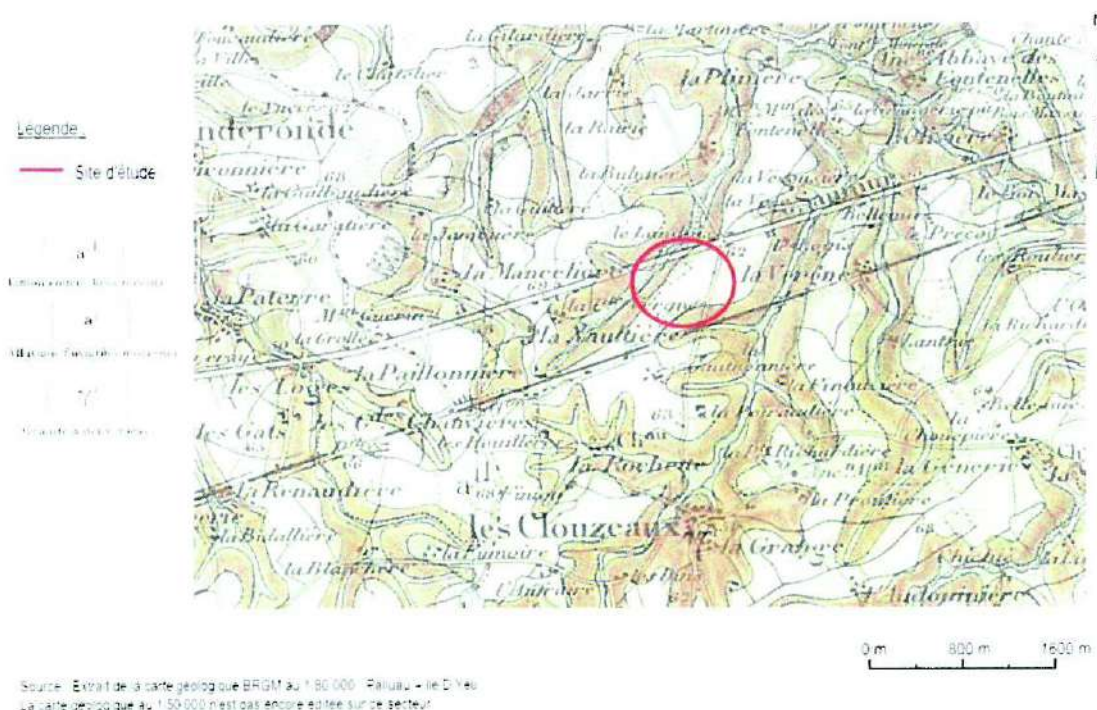


## 5.2. ETAT INITIAL DU SITE

(source : étude d'impact (Bureau d'études ATLAM) – Dossier de création de ZAC approuvé le 14 mai 2008 par délibération du Conseil Municipal de la commune des Clouzeaux)

### 5.2.1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

#### GEOLOGIE – PEDOLOGIE



#### Contexte géologique général

La plus grande partie du département de la Vendée (au nord d'une ligne Les Sables d'Olonne / Fontenay-le-Comte) correspond à un plateau à peine ondulé mais coupé de nombreuses vallées parfois encaissées.

Ce plateau, retombée méridionale du Massif Armoricaïn, s'élève progressivement vers l'est et est composé alternativement de roches métamorphiques, essentiellement schistes et gneiss, puis de roches plutoniques comme le granite.

#### Contexte local

Le site du projet repose principalement sur des limons éoliens (a1l) recouvrant du granite à deux micas (Y1) qui domine le sud-est du site.

A proximité du site, les fonds de vallées (le ruisseau de La Paillonnière et La Tinouze) reposent en grande partie sur des alluvions fluviales modernes (a2). Leur érosion laisse apparaître, sur les versants de vallées, le granite à deux micas.

Du point de vue pédologique, les formations granitiques peu déformées donnent des roches à grain friable, évoluant plutôt vers des sols sableux séchant.

En référence au dossier départemental des risques majeurs, la commune des Clouzeaux est classée en zone 0\*, non soumise aux risques sismiques.

\*zone 0 : sismicité négligeable mais non nulle. Pas de prescription parasismique particulière.

## TOPOGRAPHIE

La commune des Clouzeaux, présente un relief relativement vallonné lié à la présence de nombreuses vallées.

Sur le territoire communal, l'altitude varie de 45 m NGF au niveau de Bellevue et en bordure du Guyon, jusqu'à 77 m NGF entre L'Embretière et L'Auriolière.

Le bourg est compris dans cet intervalle avec des valeurs oscillant entre 50 et 65 m NGF.

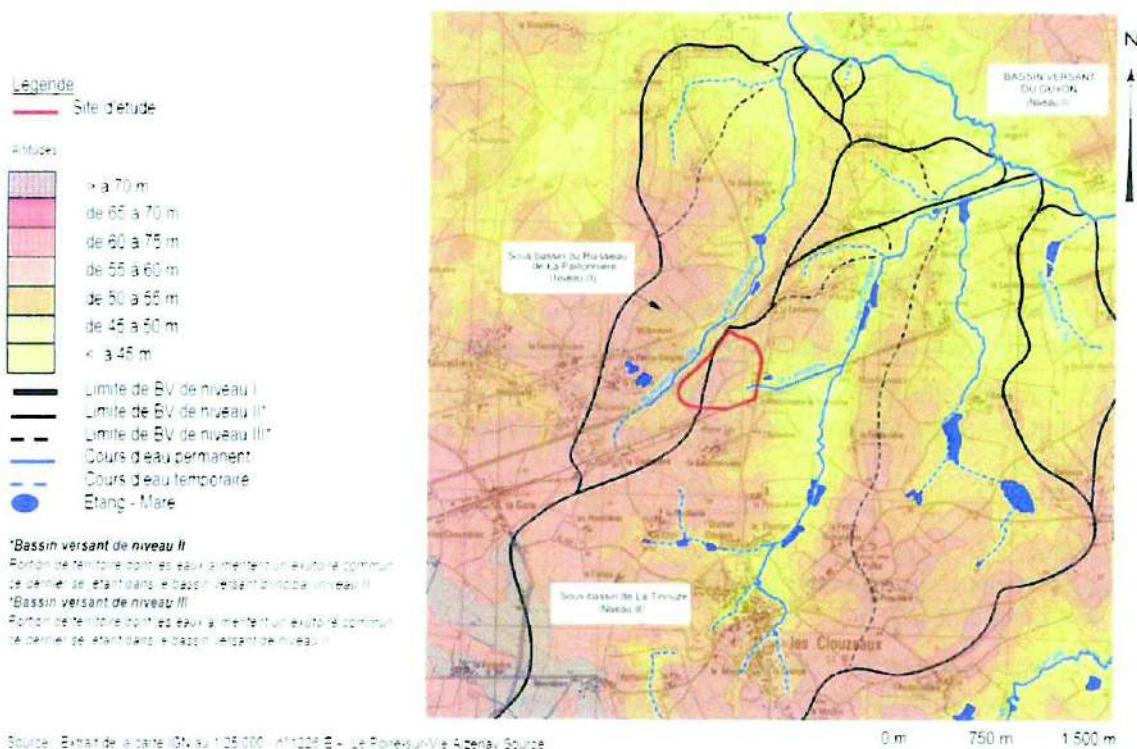
Au niveau du site d'étude, l'altitude des terrains fluctue de 53,5 à 65 m NGF. Le point haut est identifié au sud-ouest du site sur la ligne de crête\*. Cette ligne sépare le bassin versant de La Tinouze à l'est du bassin versant du ruisseau de La Paillonnière à l'ouest.

Le point bas se localise au sud-est, à proximité du ruisseau temporaire de La Landette (appellation arbitraire), qui se jette dans La Tinouze.

Les pentes du terrain sont plus marquées au sud-est (6-7%), avec des orientations diverses (nord-ouest/sud-est et sud-ouest/nord-est). Sur le reste du site, elles sont de l'ordre de 2 à 4.5% (position de plateau) et orientées généralement sud/nord.

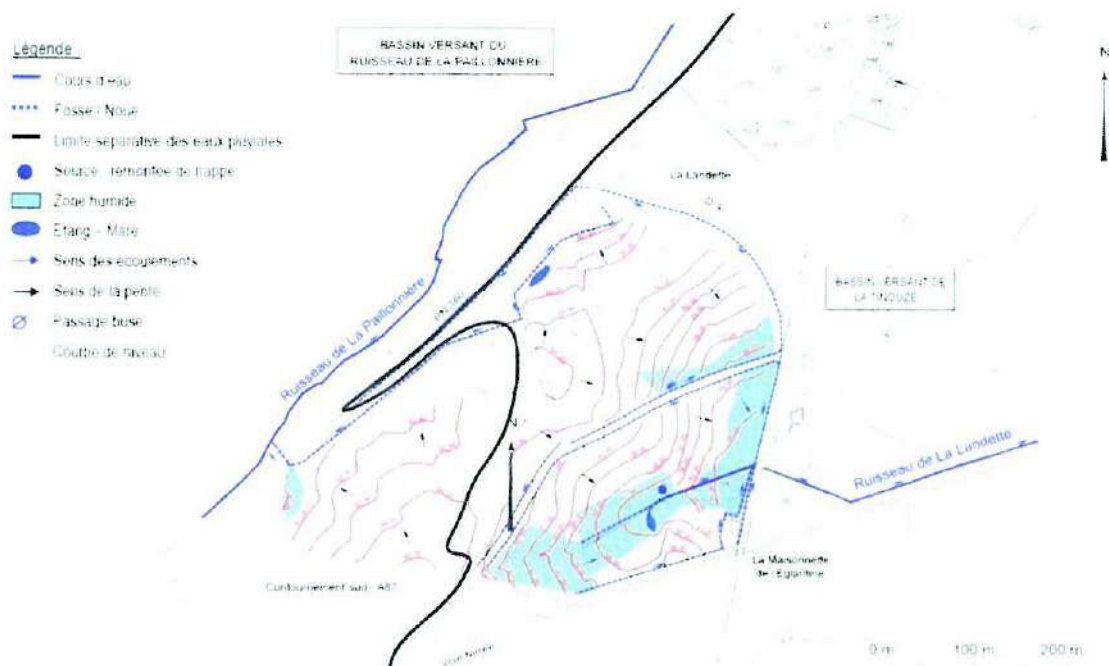
Sur le site, il convient de noter la présence d'un talus qui coupe transversalement la parcelle n°3 (c.f. carte Occupation du sol/végétation).

## TOPOGRAPHIE / BASSINS VERSANTS





## TOPOGRAPHIE / HYDRAULIQUE DU SITE



## HYDROGEOLOGIE

Les roches granitiques sont peu favorables aux circulations aquifères importantes.

Cependant, les granites peuvent constituer des aquifères intéressants lorsque la fracturation profonde se développe en association avec une forte arénisation de surface. La productivité des forages, en zone de socle dépend donc de la conjonction entre :

- La présence d'un réservoir capacitif, dans les zones superficielles altérées.
- La présence d'un réseau de fractures ouvertes et connectées qui permettent de drainer ce réservoir superficiel.

Ainsi, l'ensemble granitique présente des forages d'exploitation, avec des eaux situées entre 30 et 60 mètres, mais la ressource en eau y est généralement faible et limitée, avec un débit moyen de l'ordre de 1 à 2 m<sup>3</sup>/h.

Sur la commune des Clouzeaux, il n'existe aucun captage public destiné à la production en eau potable ou de projet de captage.

En revanche, le massif granitique présente de nombreuses nappes superficielles utilisées à des fins domestiques.

En bordure du site, au lieu-dit La Maisonnette de L'Eglantine, il convient de noter la présence d'un puits.

## CLIMATOLOGIE

Le département de La Vendée correspond à une zone de transition entre L'Armorique et Le Bassin Aquitain. De ce fait, les grandes perturbations atlantiques, de même que les masses d'air chaud et humide, venues du sud-ouest (forte activité orageuse) y sont très atténuées.

La Vendée bénéficie d'un climat sans excès, car la proximité de l'océan tempère à la fois la chaleur estivale et la rigueur hivernale.

Sur le département, les précipitations ont essentiellement pour origine des perturbations venues de l'Atlantique.

Pour la pluviométrie figurant dans le tableau suivant, la station prise en référence est celle de La Roche-sur-Yon, sur la période 1984/2005 :

| Mois    | 1   | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10  | 11  | 12 |
|---------|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|----|
| Pluv mm | 100 | 71 | 57 | 74 | 51 | 44 | 51 | 44 | 75 | 109 | 107 | 95 |

Sur la période considérée, la pluviométrie moyenne annuelle est de 878 mm sur 119 jours.

Sur ce type d'aménagement, les précipitations moyennes sont peu problématiques, contrairement aux précipitations exceptionnelles ou d'orage. On compte en moyenne 18 orages par an.

Les vents, assez fréquents viennent en majorité du sud-ouest à ouest. Ils sont accompagnés de masses d'air maritime qui adoucissent les températures hivernales et rafraîchissent celles d'été.

Les vents de nord-est viennent en second lieu, ils sont la conséquence des régimes continentaux généralement secs, froids en hiver, relativement chauds en été.

## HYDROLOGIE

### Hydrographie du site

(Cf CARTE : TOPOGRAPHIE / HYDRAULIQUE DU SITE page 27)

La commune s'inscrit intégralement dans le bassin versant de L'Yon, par l'intermédiaire de L'Ornay (affluent de L'Yon) et Le Guyon (affluent de l'Ornay).

Le site du projet de ZAC se localise de part et d'autre de la ligne séparative des eaux pluviales\* séparant le bassin versant de La Tinouze et du ruisseau de la Paillonnière (affluents du Guyon).

\*Au vu des perturbations occasionnées par les infrastructures voisines (RN 160, fossés) sur les écoulements naturels, le terme de « ligne séparative des eaux pluviales » sera préféré à la ligne de crête dans la suite de l'étude.

La Tinouze s'écoule à l'est du secteur d'étude et reçoit les eaux de ruissellement d'environ 14 ha du site, ce qui en fait le principal milieu récepteur. Les eaux y sont acheminées par des fossés, des écoulements naturels et le ruisseau de La Landette\*.

\*Cet émissaire, bien que ne figurant pas sur la carte IGN, a été classé "cours d'eau" par les services de la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt), lors d'une rencontre sur le terrain datant du 5 novembre 2007.

Le ruisseau de La Paillonnière, qui s'écoule au nord-ouest du site, reçoit les eaux de la partie ouest du site, via des fossés et écoulements naturels.

Lors des inventaires de terrain, réalisés en novembre 2007 et mars 2008, trois mares et deux bassins de rétention temporaires ont été relevés. Ceux-ci étaient en eau, hormis les mares n°1 et 2.



Les inventaires complémentaires de terrain réalisés en 2012, ont validé la présence des mares, mais les deux bassins de rétention temporaires étaient comblés.

Actuellement, le ruisseau de La Landette est principalement nourrit par le bassin versant, mais aussi, dans une moindre mesure, par une remontée de nappe, caractérisant une zone humide. Ce cours d'eau présente les caractéristiques suivantes :

- Profil en long rectiligne.
- Profil en travers trapézoïdal avec des berges variés de 15 à 50 cm. Les berges semblent plus érodées en amont.
- Ecoulement présentant un débit modéré et une hauteur d'environ 30-40 cm.
- Présence d'une végétation hydrophile (saule, potentille, renoncule...) dans le lit mineur et d'une végétation rivulaire essentiellement herbacée.
- Substrat de type limoneux en amont, puis recouvert d'une végétation assez dense en aval.

Le descriptif des mares est présenté dans la suite du document.

### Zones humides

(Cf CARTE : TOPOGRAPHIE / HYDRAULIQUE DU SITE page 27)

L'inventaire de terrain et la délimitation des zones humides ont été réalisés, par le bureau d'études SICAA, en charge du dossier d'incidences loi sur l'eau, conformément à l'arrêté interministériel du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement (et sa circulaire).

De ces inventaires et au regard des différents points expertisés (topographie, hydrologie, relevés floristiques et sondages pédologiques), il ressort la présence, sur le site du projet, d'une surface totale de 32 700 m<sup>2</sup> de zones humides, répartie en 3 secteurs :

- À l'extrémité ouest du site : zone humide dans une prairie temporaire, d'une surface de 1433 m<sup>2</sup>, identifiée par la pédologie (sondage 44 – GEPPA Va).
- Au centre est du site : une zone humide en zone de culture d'une surface de 2 215 m<sup>2</sup>, identifiée par la pédologie.
- Au Sud du site : ensemble de prairies et friches humides s'appuyant sur le ruisseau de La Landette, d'une surface de 29 052 m<sup>2</sup>, identifié par la végétation indicatrice de milieux humides et par la pédologie.

Les caractéristiques de chaque sondage sont présentées dans le tableau en pages suivantes (réalisé par SICAA).

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE : HYDRAULIQUE



Photo 1 Mare au sud-est du site



Photo 2 Mare au centre du site



Photo 3 Mare au nord du site



Photo 4 Bassin de rétention (ouest du site)



Photo 5 Bassin de rétention (est du site)



Photo 6 Ruisseau de La Landette



Photo 7 Fossé pour le contournement sud



Photo 8 Fossé à l'ouest du site



Photo 9 Fossé au sud, le long de la voirie int



Photo 10 Fossé longeant la RN 160



Photo 11 Fossé longeant la RN160



Photo 12 Fossé longeant la D4



Photo 13 Dépression côté sud-ouest



Photo 14 Dépression au nord site



Photo 15 Dépression au nord du site



| Sondages                                       | Observation   | Classe<br>GEPPA | Sols de<br>Zone<br>Humide |
|--|---|-----------------|---------------------------|
| 1  | De 0 à 30 cm, limons sableux bruns<br>De 30 à 40 cm, limons sableux bruns à taches rouilles<br>A 40 cm à 80 cm, sable limoneux gris avec cailloutis                                   | Iva             | NON                       |
| 2 à 4, 6                                       | De 0 à 10 cm, limons sableux bruns<br>De 10 à 80, limons sableux brun gris blanchâtre, de taches rouilles<br>A 80 cm, alteration gris-ocre sable limoneuse                            | Va              | OUI                       |
| 7, 9   | De 0 à 40 cm, limons sableux bruns à cailloutis<br>A 40 cm, refus<br>A 80 cm, Alteration gris-ocre sable limoneuse  | - III           | NON                       |
| 8, 63, 65, 66, 67                              | De 0 à 80, limons sableux brun à taches rouilles  | Vb              | OUI                       |
| 10, 13, 16                                     | De 0 à 40 cm, limons sableux bruns à cailloutis<br>A 40 cm, alteration sable argileuse ocre micacée   | - III           | NON                       |
| 11   | De 0 à 40 cm, limons sableux brun gris à taches rouilles<br>A 40 cm, alteration sable argileuse gris-ocre   | Va              | OUI                       |
| 12   | Alteration ocre blanchâtre dès la surface   | - III           | NON                       |
| 14, 15, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35             | De 0 à 40 cm, limons sableux bruns à cailloutis avec taches rouilles<br>A 40 cm, alteration sable argileuse ocre micacée  | Va              | OUI                       |
| 17, 18   | De 0 à 30 cm, limons sableux brun<br>30 à 80 cm, limons argilo sableux brun-gris à taches rouilles  | Ivb             | NON                       |
| 19, 21   | De 0 à 80, limons sableux brun  | - III           | NON                       |
| 20   | De 0 à 20 cm, limons sableux bruns à taches rouilles<br>De 20 à 60 cm, limons sableux bruns à taches rouilles avec présence d'eau<br>60 cm Alteration gris-ocre                       | - III           | NON                       |
| 22, 23, 24, 27                                 | De 0 à 40 cm, limons sableux brun à taches rouilles<br>A 40 cm, alteration sable argileuse gris-ocre à taches rouilles  | Vb              | OUI                       |
| 25, 26, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52 | De 0 à 40 cm, limons sableux brun<br>A 40 cm, alteration sable argileuse ocre   | - III           | NON                       |
| 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 68, 69, 70     |   |                 |                           |
| 30   | De 0 à 20 cm, limons sableux brun<br>De 20 à 40 cm limons sableux brun à taches rouilles<br>A 40 cm, alteration sable argileuse gris-ocre à taches rouilles                           | Ivb             | NON                       |
| 36, 37, 38                                     | De 0 à 80 cm, limons sableux brun<br>A 80 cm, limons sable argileux bruns   | - III           | NON                       |
| 39, 40, 58                                     | De 0 à 20 cm, limons sableux brun<br>De 20 à 40 cm limons sableux brun à taches rouilles<br>40 cm, alteration argileuse gris-ocre   | Iva             | NON                       |
| 44   | De 0 à 40 cm, limons sableux bruns à taches rouilles<br>A 40 cm, alteration sable argileuse ocre  | Va              | OUI                       |
| 51, 57   | De 0 à 25 cm, limons sableux brun<br>25 à 40 cm, limons sableux brun à taches rouilles<br>40 à 80 cm, perte des taches rouilles<br>80 cm sable argilo limoneux brun ocre à cailloutis | Iva             | NON                       |
| 64   | De 0 à 25 limons sableux brun<br>De 25 à 80 cm, limons sableux bruns à taches rouilles  | Ivb             | NON                       |

## LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES



## SDAGE - SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire – Bretagne prévu par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'environnement a été approuvé le 26 juillet 1996 par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin.

Le SDAGE définit les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, ainsi que les sous bassins prioritaires pour la mise en place des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La révision du SDAGE Loire – Bretagne a été adoptée le 15 octobre 2009 par le comité de bassin, pour approbation le 18 novembre 2009. Cette révision a été élaborée à travers toute une série de concertations techniques et politiques impliquant tous les acteurs de l'eau (consommateurs, exploitants agricoles, industriels, associations de protection de la nature, élus, Etat).

Le SDAGE Loire Bretagne définit 15 enjeux importants pour atteindre le bon état des eaux :

- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- Réduire la pollution des eaux par les nitrates
- Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques



- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer et sensibiliser, favoriser les échanges

Les objectifs de qualité pour l'Yon et ses affluents sont les suivants :

| Masse d'eau  | Objectif global | Objectif écologique | Objectif chimique |
|--|-----------------|---------------------|-------------------|
| L'Yon et ses affluents depuis sa source jusqu'à la retenue de Moulin Papon | Bon état 2021   | Bon état 2021       | Bon état 2015     |

La commune des Clouzeaux s'inscrit dans le périmètre du SAGE Lay. La délimitation du périmètre a été approuvée le 29 avril 1997 et la CLE a été constituée, une première fois, le 9 décembre 1997, puis modifiée pour la dernière fois le 3 mars 2005.

Le SAGE est en cours d'élaboration. Suite à la validation du choix de la stratégie le 3 mars 2005, le projet de SAGE a été adopté dans sa nouvelle version le 14 décembre 2010 et approuvé par arrêté le 4 mars 2011.

Le SAGE du Lay se base sur 9 enjeux (enjeux prioritaires) :

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

Le projet est compatible avec les objectifs du SAGE.

## 5.2.2. ENVIRONNEMENT NATUREL

### MESURES DE PROTECTION RELEVANT DE LA DREAL

La commune n'est concernée par aucune mesure de protection réglementaire : site classé, Natura 2000, ZPS (Zone de Protection Spéciale), ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), arrêté de biotope...

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à une vingtaine de kilomètres au sud des Clouzeaux ; il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (FR5410100) et du Site d'Importance Communautaire (FR5200659) "Marais Poitevin" (Figure 1).

La distance entre les sites et l'absence de connexion directe entre eux permettent d'estimer comme nulles les incidences du projet sur les zones Natura 2000.

Figure 1 : Situation de la commune vis-à-vis des sites Natura 2000

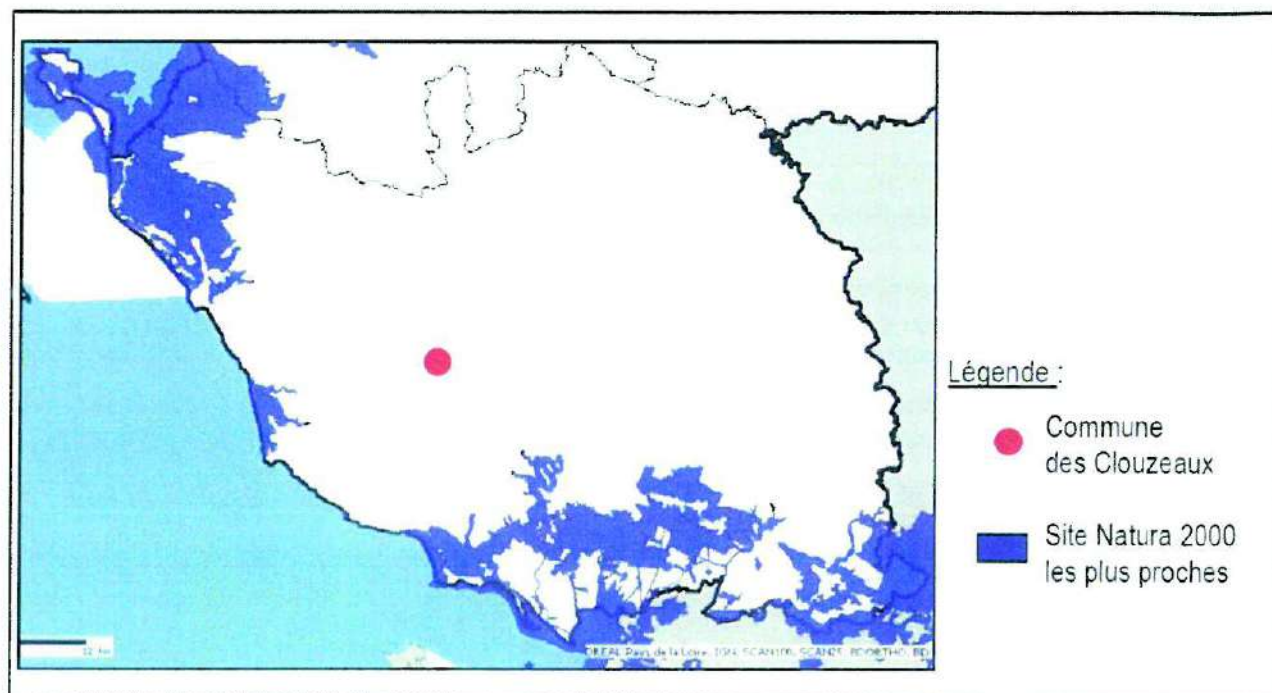
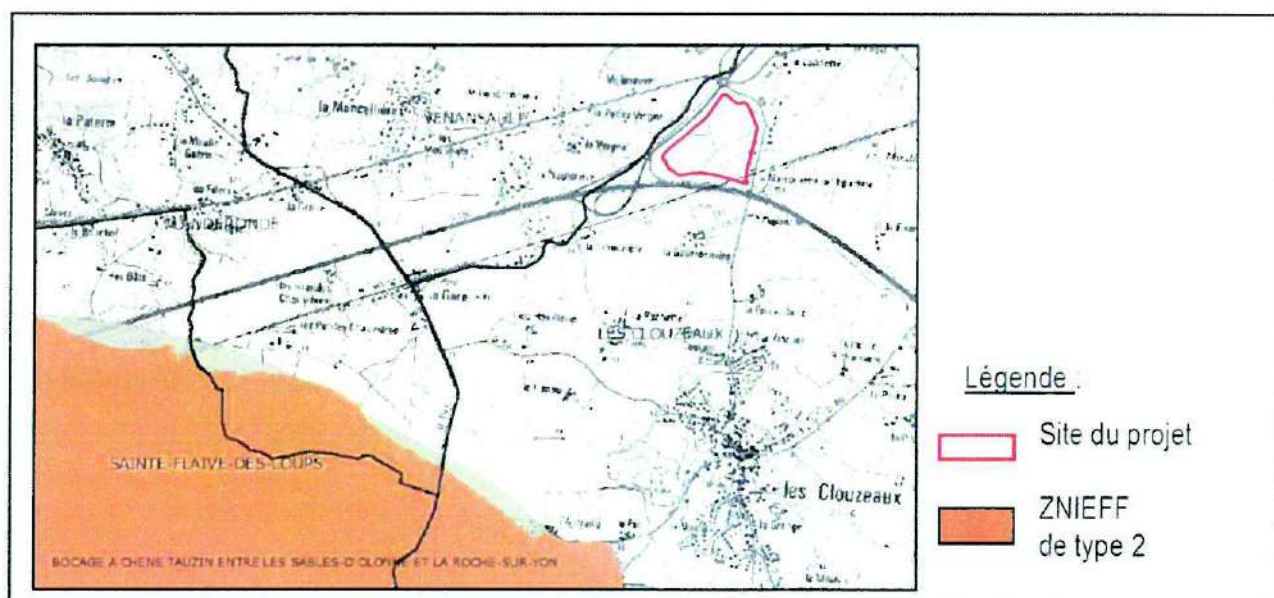


Figure 2. Situation du site du projet vis-à-vis de la ZNIEFF de type 2 "Bocage à chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon"



Un zonage Z.N.I.E.F.F. (Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) concerne le territoire communal, mais n'intègre pas le site d'étude (Figure 2).

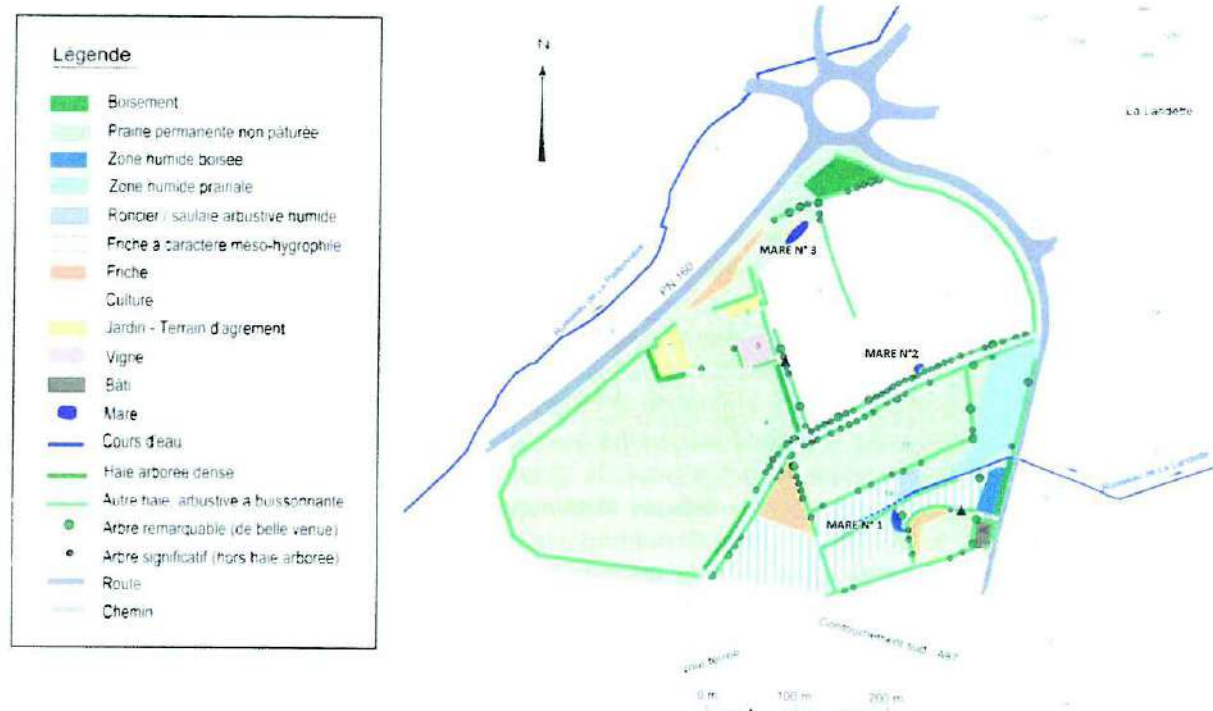
Il s'agit de la Z.N.I.E.F.F. de type 2 "Bocage à chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon" (n°50090000). Elle se caractérise par un ensemble bocager d'une surface déclarée de 32459 ha,



relativement préservé et intéressant grâce à la présence d'une flore particulière et de l'abondance du chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*) et du chêne vert (*Quercus ilex*).

Séparés par l'autoroute et distants de 2.1 km, le site du projet ne se trouve pas connecté au périmètre de la ZNIEFF. Le projet n'aura pas d'incidences sur les milieux naturels, la flore et la faune de cette Z.N.I.E.F.F.

## OCCUPATION DU SOL / VEGETATION



Le site d'étude, à vocation essentiellement agricole s'inscrit en système bocager. Il présente les éléments suivants :

- Des parcelles de culture qui représentent environ 26.5 du site au moment des prospections, soit un peu plus de 5 ha.
- Des terrains d'agrément, au nord du site (jardins, vignes, pâtures pour chevaux).
- Des prairies permanentes, plus ou moins humides, au sud-est du site.
- Des prairies temporaires au nord-ouest et dans le centre sud du site.
- Quelques friches qui se sont développées à proximité de la zone de travaux du contournement sud de la Roche-sur-Yon (ouest du site).
- Des haies bocagères qui forment un réseau assez dense au sud-est, mais qui deviennent éparées ou inexistantes en remontant vers le nord.
- Une zone humide boisée (1000 m<sup>2</sup>), au sud-est.
- Trois mares qui possèdent des valeurs écologiques diverses.

## PRAIRIES (Code Corine 37 et 38)

(Cf CARTE : OCCUPATION DU SOL / VEGETATION page 35)

### Description – Répartition

Des prairies permanentes et temporaires occupent le site à l'ouest et au sud (environ 6,9 ha). Selon leurs situations (proximité d'une mare ou d'un cours d'eau) et les caractéristiques pédologiques, ces prairies présentent différents degrés d'humidité. En effet, ces prairies sont de deux types :

- **Les prairies mésophiles, de fauche ou pâturées** (Code Corine Biotopes 38.2)

Elles sont présentes dans la moitié est du site, de part et d'autre de la voirie (Photo 1 & 2) et au nord-ouest.

Liées à des sols frais ou bien drainés, elles se caractérisent par la présence de diverses espèces de graminées communément répandues, telles que le ray gras *Lolium perenne*, le ray gras d'Italie *Lolium multiflorum*, la flouve odorante *Anthoxanthum odoratum*, le pâturin commun *Poa pratensis*, l'avoine élevée *Arrhenatherum elatius*, le vulpin des prés *Alopecurus pratensis* et d'autres plus ponctuelles comme la houlque molle *Holcus mollis*, *Vulpia bromides* et l'avoine cultivée *Avena sativa*.

Elles sont accompagnées d'un cortège d'espèces plus ou moins diversifiées selon qu'elles soient pâturées ou non, le bétail ayant pour effet de réduire la diversité par eutrophisation du sol.

Ce cortège comporte l'armoise commune *Artemisia vulgaris*, le chardon *Carduus sp.*, le cirse commun *Cirsium vulgare*, la grande marguerite *Leucanthemum vulgare*, l'oseille commune *Rumex acetosa*, la patience crépue *Rumex crispus*, la gesse des prés *Lathyrus pratensis*, la porcelle enracinée *Hypochaeris radicata*, la lapsane commune *Lapsana communis*, le chardon penché *Carduus nutans*, le cirse des champs *Cirsium arvense*, le laiteron rude *Sonchus asper*, le laiteron potager *Sonchus oleraceus*, l'épervière en ombelle *Hieracium umbellatum*, la moutarde des champs *Sinapsis arvensis*, la crépide hérissée *Crepis setosa*, le pissenlit *Taraxacum sp.*, le plantain lancéolé *Plantago lanceolata*, la potentille *Potentilla sp.*, la renoncule *Ranunculus bulbosus*, le séneçon *Senecio sp.*, la succise des prés *Succisa pratensis*, le trèfle des prés *Trifolium pratense*, la dame d'onze heures *Ornithogalum umbellatum*, le gaillet croisette *Cruciata laevipes* et le céraiste à fleurs agglomérées *Cerastium glomeratum*.



Photo 1. Prairie mésophile  
au nord-ouest du site.



Photo 2. Prairie mésophile  
au sud de la voirie centrale.



- **La prairie méso-hygrophile à jonc diffus** (Code Corine Biotopes 37.217)

Cette prairie, considérée comme zone humide, se rencontre de part et d'autre du cours d'eau, au sud-est du site (Photo 3 & 4).

Elle se développe sur un sol humide une partie de l'année et accueille en conséquence certaines espèces caractéristiques telles que la houlque laineuse *Holcus lanatus*, la cardamine des prés *Cardamine pratensis*, le vulpin des prés *Alopecurus pratensis*, l'achillée millefeuilles *Achillea millefolium*, l'épilobe des marais *Epilobium palustre*, l'agrostide stolonifère *Agrostis stolonifera*, le carum verticillé *Carum verticillatum*, le lotier des marais *Lotus pedunculatus*, l'eupatoire chanvrine *Eupatorium cannabinum*, le jonc articulé *Juncus articulatus* et le jonc diffus *Juncus effusus*, comme espèce dominante.



Photo 3. Prairie mésophile.



Photo 4. Prairie humide.

#### Intérêt

Les prairies mésophiles (fauchées ou pâturées) présentent une diversité spécifique suffisamment importante pour leur donner un intérêt biologique certain, même si elles ne se composent pas d'une flore remarquable :

- Elles abritent des plantes indispensables à la reproduction de nombreux insectes, en particulier les papillons, et à une échelle plus vaste, font office de corridors écologiques pour les espèces des milieux ouverts
- Elles constituent, pour la faune, des espaces indispensables et complémentaires des autres milieux, notamment en tant que zone d'alimentation et zone de reproduction pour de nombreux oiseaux (faucon crécerelle, buse variable, héron cendré...), invertébrés et certains petits mammifères.

La prairie mésohygrophile à jonc diffus constitue un milieu intéressant pouvant renfermer une entomofaune riche (odonates, lépidoptères, orthoptères) qui ne trouve qu'en son sein les conditions nécessaires à leur reproduction.

Cette prairie assure également un rôle de protection hydraulique (limitation du coefficient de ruissellement) et constitue une zone tampon qui retient et filtre les eaux avant de les libérer dans le cours d'eau. Elle épure donc les eaux (filtrage des phosphates, nitrates, pesticides issus des cultures voisines) et contribue à limiter les phénomènes de crues plus en aval.

## ZONES DELAISSEES (Code Corine 87.1 et 31.8)

(Cf CARTE : OCCUPATION DU SOL / VEGETATION page 35)

### Description – Répartition

La végétation de certains secteurs du site a évolué vers la friche, la lande ou les fourrés, pour des raisons diverses : absence d'entretien de la prairie, terre remuée par des travaux antérieurs pour l'autoroute, développement au niveau de zones difficiles à exploiter (pente...).

Chacun de ces habitats se caractérise par une densité de végétation et des espèces dominantes particulières.

- **Les fourrés à saule roux, ronce commune et prunellier** (Code Corine Biotopes 31.81).

Cet habitat forme un petit massif dans la moitié sud, où il constitue un stade avancé d'abandon des prairies mésohygrophile et mésophile (Photo 5). Il se développe en partie sur un sol hydromorphe. Cette formation végétale est dominée par le prunellier *Prunus spinosa* et la ronce commune *Rubus fruticosus* en haut de pente, et davantage par le saule roux *Salix Atrocinerea* à proximité du cours d'eau.



**Photo 5.**  
Fourrés à ronces, prunelliers et saule roux.

- **La friche à caractère méso-hygrophile** (Code Corine Biotopes 37.217 évoluant vers 87.1)

Elle s'est développée par l'absence de gestion des prairies au sud et sud-ouest du site (Photo 6 & 7). C'est le stade évolutif postérieur à la prairie méso-hygrophile à jonc diffus, décrite plus haut. Sa végétation est essentiellement herbacée, mêlant des graminées (essentiellement la houlque laineuse), quelques stations de ronce commune et de genêt à balai *Cytisus scoparius*, des plantes adventices de cultures (Plantain, Séneçon, Chardons...) et des espèces typiques des milieux humides, comme le jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*, le jonc diffus, la laiche des lièvres *Carex ovalis* et le lychnis fleur de coucou *Lychnis flos cuculi*.



**Photo 6.** Friche à caractère mésohygrophile  
au sud-ouest du site.



**Photo 7.** Friche à caractère mésohygrophile  
au centre du site, moitié sud.



- **La friche** (Code Corine Biotopes 87.1)

Elle se caractérise par un cortège d'espèces semblable à celui de sa variante méso-hygrophile, à l'exception des espèces liées aux sols frais et humides. La ronce commune et le genêt à balai sont aussi plus abondants dans cet habitat.

Elle forme de petites poches dans la moitié et en limite nord du site (Photo 8).



**Photo 8.**  
Friche au sud du site

### Intérêt

Ces trois habitats contribuent à diversifier la flore et la faune locales, en fournissant des sources de nourriture, des sites de ponte et des zones de refuge supplémentaires.

Les fourrés et ronciers accueillent notamment les chevreuils *Capreolus capreolus* au repos et les nids de passereaux recherchant les buissons touffus (fauvette à tête noire *Sylvia atricapilla*, accenteur mouchet *Prunella modularis*, Troglodyte mignon *Troglodytes troglodytes*, rossignol philomèle *Luscinia megarhynchos*...). La friche à caractère mésohygrophile est attractive pour la couleuvre verte et jaune qui la fréquente pour chasser les micromammifères.

### BOISEMENTS (Code Corine Biotopes 44 et 41)

(Cf CARTE : OCCUPATION DU SOL / VEGETATION page 35)

#### Description – Répartition

Le site du projet comporte une petite poche boisée au sud-est, en périphérie. Un petit boisement est présent en limite nord, mais en dehors du site. L'humidité inégale du sol a conduit au développement de deux types de boisement :

- **Boisement humide** (Code Corine Biotopes 44.1)

Ce boisement, d'une surface approchant les 1000 m<sup>2</sup> au sud-est du site, est humide (Photo 9). Il se compose essentiellement d'une strate arbustive à arborée, dominée par le saule roux *Salix atrocinerea* et le saule marsault *Salix caprea*. A ces essences, s'ajoutent : le saule pleureur *Salix babylonica*, le peuplier *Populus sp.*, le noisetier *Coryllus avellana* et le frêne commun *Fraxinus excelsior*.

En basse strate, l'iris *Iris sp.*, l'ortie dioïque *Urtica dioica* ainsi que quelques pieds de prunellier et d'aubépine *Crataegus monogyna* complètent le cortège floristique (Photo 6).

- **Frênaie** (Code Corine Biotopes 41.3)

En périphérie nord du site, se trouve un boisement d'une superficie avoisinant les 2000 m<sup>2</sup> (Photo 10). il est en grande majorité composé de frêne commun (*Fraxinus excelsior*), d'érable (*Acer sp.*) et de chêne (*Quercus sp.*).



Photo 9. Boisement humide.



Photo 10. Boisement de frênes.

### Intérêt

Ces boisements présentent un intérêt certain sur le site d'étude :

- Intérêt écologique : habitats participant à la diversification des milieux et de la flore.
- Intérêt faunistique : zone de refuge, de nidification et d'alimentation complémentaire aux haies.

Le boisement humide participe à la limitation du ruissellement au sud-est du site, ainsi qu'à la filtration et à l'épuration de l'eau lors des épisodes pluvieux.

### SURFACES CULTIVEES OU D'AGREMENT (Code Corine Biotopes 44 et 41)

(Cf CARTE : OCCUPATION DU SOL / VEGETATION page 35)

#### Description – Répartition

Elles incluent tous les espaces dédiés à l'agriculture, ainsi qu'à des jardins particuliers et la vigne.

- **Vigne et Jardins (Corine Biotopes 83.21 et 85.3)**

Ils sont regroupés dans la moitié nord du site, entre les cultures et la pâture, sur une surface de 0.3 ha. Ces parcelles plantées d'espèces potagères et horticoles sont régulièrement désherbées, limitant ainsi leur intérêt biologique.

- **Cultures (Corine Biotopes 82.1)**

Les parcelles cultivées sont situées pour l'essentiel dans la moitié ouest du site.

Elles ne présentent pas d'intérêt tant pour la flore que pour la faune du fait de leur exploitation intensive.



Photo 11. Cultures.



Photo 12. Vignes et jardin potager à côté

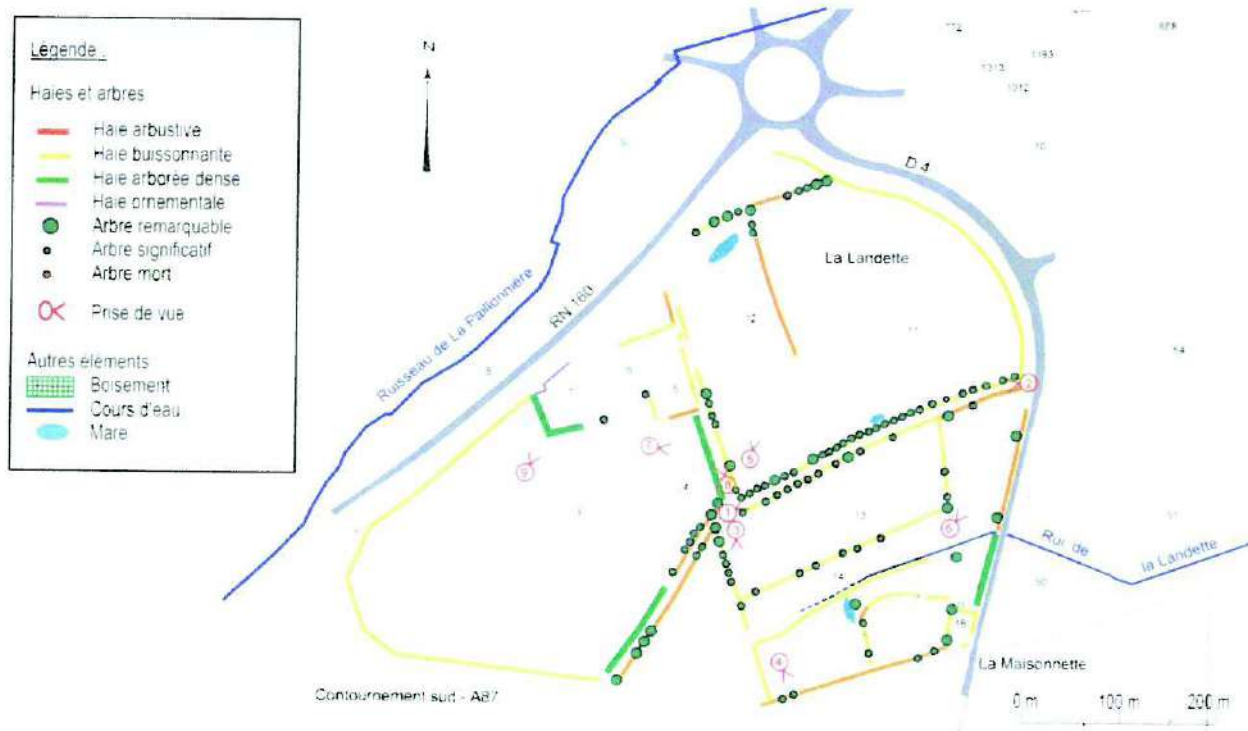


## Intérêt

Les espaces d'agrément et intensément cultivés ne présentent pas d'intérêt ou de particularités spécifiques sur un plan floristique. A un moindre degré que les autres milieux, la vigne et les potagers contribuent cependant à la diversité des milieux, notamment en tant que zone d'alimentation pour les espèces animales.

## HAIES

### TYPOLOGIE DES HAIES



### Description - Répartition

La commune des Clouzeaux s'inscrit au sein d'un écosystème bocager encore bien préservé. Dans l'ensemble, le site présente un maillage bocager peu dense, du fait des ouvertures existantes vers la RN 160, le contournement sud et la RD 4. A proximité du ruisseau de La Landette et des zones humides, au sud-est, le réseau de haies se densifie mais perd en qualité (haies envahies par les ronces ou faiblement diversifiées). Les haies du secteur d'étude sont essentiellement buissonnantes à arbustives et présentent globalement une qualité moyenne. Cependant les haies longeant la voirie sont souvent ponctuées d'arbres de haut jet mûres, dont certains remarquables, ce qui en améliore la qualité.

## Composition

La strate arborée des haies est globalement dominée par le Chêne pédonculé *Quercus robur* et le Chêne sessile *Quercus petrae*, typiques du bocage vendéen. D'autres espèces viennent s'ajouter ponctuellement à cette strate, comme le merisier *Prunus avium*, le chêne tauzin *Quercus pyraeica*, le frêne commun *Fraxinus excelsior*, le bouleau verruqueux *Betula verrucosa*, et le châtaignier *Castanea sativa*.

Les strates inférieures comportent différentes espèces :

- **En strate herbacée** : la stellaire holostée *Stellaria holostea*, le ficaire *Ranunculus ficaria*, le gouet tacheté *Arum maculatum*, l'herbe à robert *Geranium robertianum*, le gaillet gratteron *Galium aparine*, la violette de rivin *Viola riviniana*, l'euphorbe des bois *euphorbia amygdaloides*, le lierre terrestre *Glechoma hederacea*, le liseron des haies *Calystegia sepium*, la garance voyageuse *Rubia peregrina* et le pissenlit *Taraxacum officinale*.
- **En strate buissonnante** à arbustive : le fragon piquant *Ruscus aculeatus*, l'aubépine *Crataegus monogyna*, le cerisier à grappes *Prunus padus*, le troène *Ligustrum vulgaris*, le sureau noir *Sambucus nigra*, la ronce commune *Rubus fruticosus*, le noisetier *Corylus avellana* et dans une moindre mesure le genévrier commun *Juniperus communis* et l'ajonc d'Europe *Ulex europaeus*.

## Intérêt

- **Intérêt biologique**

L'intérêt biologique des haies est lié notamment à leur densité et leur diversité végétale, il augmente en présence des 3 strates de végétation (buissonnante, arbustive et arborée). Cependant, plus que les haies en elles-mêmes, c'est la densité et la continuité du réseau bocager, en association avec d'autres biotopes (cultures, bois, prairies, mares, cours d'eau) qui favorisent l'accueil et le maintien de populations abondantes et diversifiées (avifaune, petits mammifères, entomofaune) : notion de corridor écologique. La haie traversant le site au centre, le long de la voirie, se trouve dans le prolongement du réseau bocager situé de l'autre côté de la D4, à l'ouest du site.

Par ailleurs, quelques arbres de haut-jet ont été estimés d'un grand intérêt biologique, du fait qu'ils présentent :

- des cavités, se révélant comme des sites particulièrement favorables à l'avifaune (oiseaux nocturnes notamment) et aux chiroptères. Elles sont également l'habitat du lézard vert *Lacerta bilineata* et du lézard des murailles *Podarcis muralis* dans le périmètre.
- des entrées de galeries d'insectes xylophages, témoignant de la présence potentielle de certains coléoptères tels que : le Lucane cerf-volant *Lucanus cervus* et le Grand Capricorne du chêne *Cerambyx cerdo*.

- **Intérêt paysager**

Parallèlement, ces haies présentent aussi un intérêt paysager : elles soulignent les lignes du relief, rompent la monotonie des étendues d'herbes, créant des appels visuels forts, accompagnant les voies de circulation (linéaire bordant la voirie au centre des deux côtés).

- **Lutte contre l'érosion – Epuration des eaux, Régulation hydrique**

Les haies qui forment une ceinture de vallée jouent un rôle important dans le ralentissement et l'épuration des eaux de ruissellement (phénomène d'autoépuration). En effet, le système racinaire fragmente le sol et crée une porosité favorisant l'infiltration verticale de l'eau. Ainsi, la capacité de rétention de l'eau à l'échelle du versant est accrue.



PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE : HAIES



Photo 1 : haies avec arbres le long de la voirie interne



Photo 2 : voirie interne: vue depuis la RD4



Photo 3 : haie le long de la zone de travaux



Photo 4 : haies arbustives le long de la voie ferrée



Photo 5 : haie arbustive entre parcelles 11 et 12



Photo 6 : haie arbustive le long de la RD4



Photo 7 : haie le long de l'accès au potager



Photo 8 : voirie menant au potager



Photo 9 : haie arborée

## MARES

(Cf CARTE : OCCUPATION DU SOL / VEGETATION page 35)

Trois mares sont présentes sur le site et offrent des valeurs écologiques variables, selon :

- leur fonction : agrément, point d'abreuvement, rétention des eaux pluviales...
- leur niveau trophique
- la végétation riveraine
- leur inscription dans un corridor écologique, et de sa valeur.

Des bassins de rétention temporaires (comblément à la fin des travaux autoroutiers) avaient été créés dans le cadre des travaux du contournement sud de La Roche-sur-Yon, pour suivre les directives de la Loi sur l'Eau. Ils ont depuis été comblés.

### Mare n°1

Cette mare est située au sud du site, en amont du cours d'eau. Elle est partiellement ceinturée par une végétation dense à strate buissonnante, voire arbustive, et présente les caractéristiques suivantes :

- Forme plutôt allongée (6 x 30 m).
- Berges de faible hauteur (50 cm en moyenne), douces au nord-est et au sud-est, plus raides sur le reste du contour. Elles sont colonisées par des pousses de ronces, un chêne du côté de la prairie et des ligneux du côté de la zone humide boisée (saule, chêne, houx...).
- Profondeur faible : environ 40 cm potentiellement, mais la mare était à sec lors des prospections printanières.
- Végétation aquatique limitée, quelques traces de lentilles d'eau témoignent d'une stagnation d'eau en période pluvieuse.
- Végétation périphérique dominée par le saule roux, l'aubépine, le chêne et les ronces.
- Hormis des terriers de ragondins *Myocastor coypus* à proximité, il n'y a pas d'indice d'une faune particulière.

- Alimentation par les eaux de ruissellement.



Mare à sec lors des inventaires

Bien qu'aucune espèce animale d'intérêt n'ait été observée lors des relevés de terrain en novembre 2007, mars 2008 et avril 2012, cette mare possède un potentiel écologique, du fait de sa situation. En effet, elle constitue un lien naturel entre le cours d'eau et la végétation périphérique ; elle pourrait également servir de lieu de reproduction pour certains amphibiens (faible pente des berges assurant l'accessibilité de la mare), à condition de disposer d'une hauteur d'eau suffisante (10 cm au minimum) au moins jusqu'en juillet et d'augmenter son ensoleillement en éclaircissant le couvert des branches. Dans le cas contraire, elle se comblera progressivement et sera envahie par les ligneux.

#### Mare n°2

Cette mare, de petite taille est située en bordure de la haie (centre du site) qui longe le chemin traversant le site. Elle présente les caractéristiques suivantes :

- Forme ovale et allongée (5 x 15 mètres).
- Berges en majeure partie douces côté pâture, mais raides sur sa façade ouest (talus). La mare est partiellement ombragée par la végétation périphérique de la haie et se retrouve privée de lumière directe une bonne partie de la journée.
- Profondeur faible, jusqu'à 40 cm au centre.
- Végétation périphérique : chêne, saule, aubépine avec quelques joncs et des graminées sur la partie donnant sur la pâture.
- Végétation aquatique absente, eau turbide, quelques embâcles obstruent la moitié de la mare.
- Absence d'une faune particulière hormis des indices de présence de ragondin.
- Alimentation par les eaux de ruissellement.



Mare dégradée

Cette mare pourrait présenter un intérêt écologique en raison de l'inclinaison progressive des berges par endroits et de sa proximité avec une haie. Celle-ci pourrait servir de transit et de site d'hivernage pour les amphibiens.



Cependant, son état actuel est mauvais du fait de son eutrophisation et de la présence d'embâcles. Si rien n'est réalisé pour pallier ces deux problèmes et restaurer la capacité d'accueil de la mare, sa détérioration se poursuivra jusqu'à son comblement.

### Mare n°3

Cette mare, située au nord du site, est relativement bien ouverte et présente les caractéristiques suivantes :

- Forme ovale et allongée (10 x 30 m).
- Berges abruptes sur les façades nord et sud ; berges plus progressives sur les façades est et ouest. Elles sont ouvertes et colonisées (façades sud et nord) par une strate buissonnante marquée par des ronces, du genêt à balais, de l'ajonc d'Europe et quelques pieds de saules. Les façades est et ouest sont couvertes d'une végétation prairiale rase et clairsemée, devenant éparse au bord de l'eau.
- Profondeur hétérogène, dépassant 1.8 m au centre.
- Végétation aquatique à cornifle *Ceratophyllum* sp.
- Présence de deux terriers de ragondins, de larves d'odonates, d'une dizaine d'adultes de grenouilles rieuses *Rana ridibunda*, plus d'une cinquantaine de leurs têtards et plus de 30 larves de triton palmé *Triturus helveticus*. Deux mâles de canard colvert *Anas platyrhynchos* fréquentent également la mare à l'occasion.
- Eaux relativement turbides.
- Alimentation par les eaux de ruissellement.
- Utilisation comme abreuvoir, mais le bétail n'a pas un accès direct à la mare.



Mare accueillant la grenouille rieuse  
et le triton palmé

Cette mare possède une biodiversité et un état meilleurs que les deux autres ; deux amphibiens protégés s'y reproduisent : la grenouille rieuse et le triton palmé. Son potentiel écologique peut s'améliorer si sa végétation aquatique se développe et que la qualité de l'eau ne se dégrade pas.

### FAUNE

La réflexion conduite concernant la faune, dont il serait difficile d'obtenir une liste exhaustive, ne s'est pas uniquement attachée aux espèces présentes et observées pendant les visites de terrain, mais aussi à l'analyse des potentialités d'accueil des habitats.

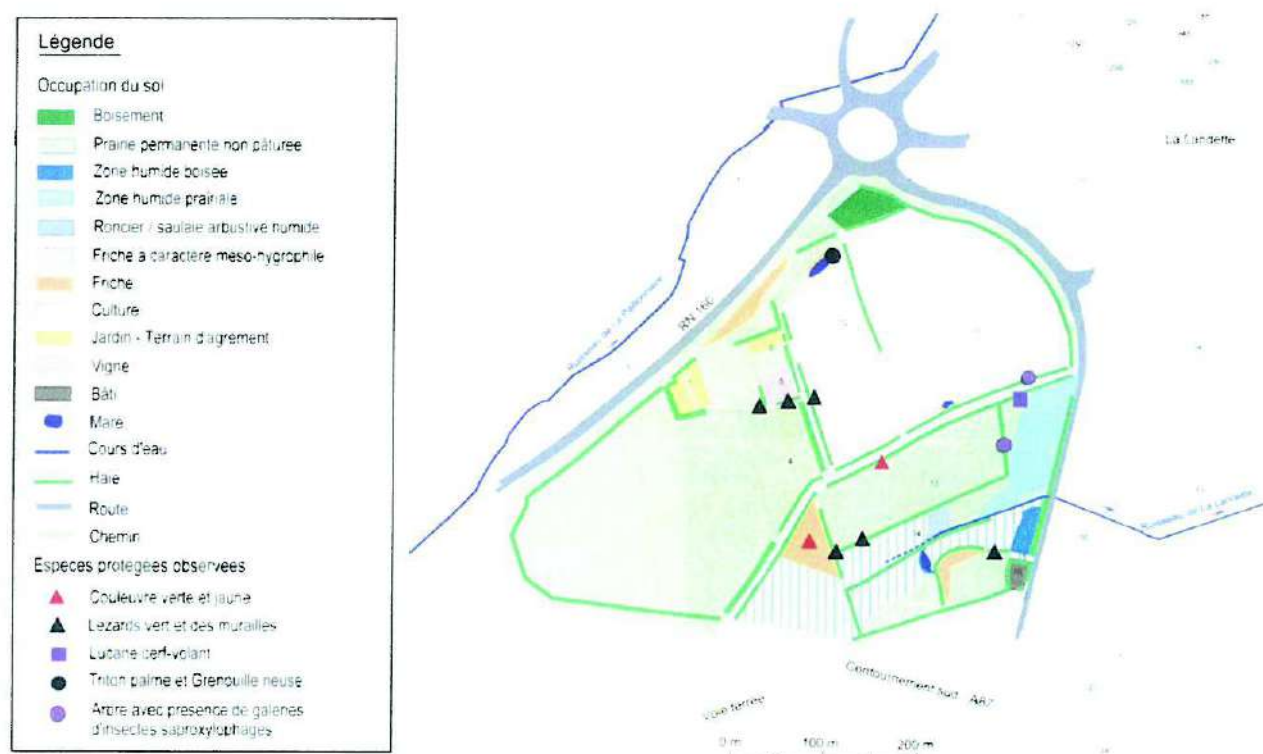
### Généralités

Située au carrefour de diverses infrastructures, l'aire d'étude ne regroupe pas les conditions les plus favorables pour accueillir des populations faunistiques variées ou faciliter le transit des espèces terrestres (amphibiens et reptiles notamment).

Cependant, la proximité d'un réseau bocager à l'ouest permet l'échange d'individus entre les populations à l'échelle locale. De plus, en raison de son caractère rural et bocager, le site conserve de bonnes possibilités d'accueil.

D'une manière générale, le bocage constitue l'une des formes d'occupation du sol les plus favorables à la diversité de la faune, grâce à la complémentarité des milieux. Il associe, en effet, des espèces communes des milieux ouverts à celles des lisières forestières et constitue un habitat de choix pour les espèces dites d'écotone qui nécessitent une mixité de milieux.

## ESPECES PROTEGEES OBSERVEES



## ESPECES

### ⇒ Oiseaux

Un cortège de 33 espèces d'oiseaux a été observé, dont 25 sont protégées nationalement au titre de l'arrêté du 29 octobre 2009 et 8 autres considérées comme chassables ou nuisibles.

Une espèce figure sur la liste rouge nationale, en tant que "presque menacée".

Le tableau 1 de la page suivante contient le nom de toutes ces espèces avec pour chacune, son statut de protection et son indice de nidification.

Celui-ci se réfère à trois niveaux de probabilité, défini en fonction du comportement reproducteur de l'oiseau :

1. A : l'oiseau s'alimente sur le site sans que sa nidification soit attestée ou possible.
2. V : l'oiseau est observé en transit sur le site.
3. NPO : Nidification possible.
4. NPR : Nidification probable.
5. NC : Nidification certaine.



| Nom français           | Nom scientifique              | Statut biologique et de protection                | Nom français         | Nom scientifique               | Statut biologique et de protection                                |
|------------------------|-------------------------------|---|----------------------|--------------------------------|---|
| Ardeur mouche          | <i>Prunella modularis</i>     | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Rossignol philomèle  | <i>Luscinia megarhynchos</i>   | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                 |
| Bruant zizi            | <i>Emberiza ciris</i>         | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Troglodyte mignon    | <i>Troglodytes troglodytes</i> | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                  |
| Buse variable          | <i>Buteo buteo</i>            | NPO (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Verdier d'Europe     | <i>Carduelis chloris</i>       | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                 |
| Chardonneret élégant   | <i>Carduelis carduelis</i>    | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Rouge-gorge          | <i>Erithacus rubecula</i>      | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                  |
| Chouette hulotte       | <i>Strix aluco</i>            | NPO (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Hibou moyen-duc      | <i>Asio otus</i>               | NPO (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                 |
| Coucou gris            | <i>Cuculus canorus</i>        | NPO (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Hippoboscide         | <i>Hippoboscidae</i>           | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                 |
| Effraie des clochers   | <i>Tyto alba</i>              | AI (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Pic des arbres       | <i>Arctophaga</i>              | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>                 |
| Faucon crécerelle      | <i>Falco tinnunculus</i>      | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Fauvette grisette    | <i>Sylvia communis</i>         | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> NT <sup>2</sup> |
| Fauvette à tête noire  | <i>Sylvia atricapilla</i>     | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Corneille noire      | <i>Corvus corone corone</i>    | NPO   |
| Hirondelle rustique    | <i>Hirundo rustica</i>        | AI (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Merle noir           | <i>Turdus merula</i>           | NC  |
| Héron cendré           | <i>Ardea cinerea</i>          | AI (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Grive musicienne     | <i>Turdus philomelos</i>       | NPR   |
| Martinet noir          | <i>Apus apus</i>              | AI (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Pigeon ramier        | <i>Columba palumbus</i>        | NPR   |
| Mésange à longue queue | <i>Aegyalus caudatus</i>      | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Geai des chênes      | <i>Garrulus glandarius</i>     | NPR   |
| Mésange bleue          | <i>Cyanistes caeruleus</i>    | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Etourneau sansonnet  | <i>Sturnus vulgaris</i>        | NC  |
| Mésange charbonnière   | <i>Parus major</i>            | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  | Canard colvert       | <i>Anas platyrhynchos</i>      | AI  |
| Pic vert               | <i>Picus viridis</i>          | NPR (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup> | Tourterelle des bois | <i>Streptopelia turtur</i>     | NPR   |
| Pinson des arbres      | <i>Fringilla coelebs</i>      | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  |                      |                                |   |
| Pouillot véloce        | <i>Phylloscopus collybita</i> | NC (protection nationale) Article 3 <sup>1</sup>  |                      |                                |   |

<sup>1</sup>Arrêté du 29 octobre 2009 fixant les listes des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

<sup>2</sup>Liste rouge des espèces menacées en France : Oiseaux de France métropolitaine, Mai 2011. NT : presque menacé.

Les espèces rencontrées sur le secteur d'étude sont celles typiquement inféodées au milieu bocager. Chez les passereaux, les plus fréquentes sont la mésange charbonnière *Parus major*, le pinson des arbres *Fringilla coelebs*, le rouge-gorge *Erithacus rubecula*, le merle noir *Turdus merula*, le geai des chênes *Garrulus glandarius*, le pouillot véloce *Phylloscopus collybita*, le verdier d'Europe *Carduelis chloris*, le rossignol philomèle *Luscinia megarhynchos*, la fauvette à tête noire *Sylvia atricapilla*, le bruant zizi *Emberiza ciris* et la mésange bleue *Cyanistes caeruleus* (Photos 13 & 14). Chez les autres familles, les prospections ont permis d'attester la présence du pic vert *Picus viridis*, du pigeon ramier *Columba palumbus*, du héron cendré *Ardea cinerea*, du faucon crécerelle *Falco tinnunculus*, de la buse variable *Buteo buteo*, de la chouette effraie *Tyto alba*, de la chouette hulotte *Strix aluco* et du hibou moyen duc *Asio otus*. Ces derniers signalent indirectement la présence de micromammifères dans les prairies et les friches.

Le statut de nidification des petites espèces est généralement certain ou probable, tandis que pour les rapaces il est probable ou possible, hormis pour la chouette effraie qui fréquente vraisemblablement le site uniquement pour chasser. Elle préfère en effet nicher le plus souvent en bâtiment. Le héron cendré ne vient également sur le site que pour s'alimenter.



Bruant zizi  
(source : vogelwarte.ch)



Rossignol philomèle  
(source : vogelwarte.ch)

➤ Le site du projet présente l'habitat de certaines espèces d'oiseaux protégées



### ⇒ Grands mammifères

L'absence de boisement significatif sur le site ne permet pas l'accueil de grands mammifères tels que le sanglier ou le cerf. Cependant les haies, les friches et les petits massifs de prunellier fournissent un habitat convenable pour le chevreuil *Capreolus capreolus*. Un brocard et deux chevrettes ont été observés sur le site. Cette espèce n'est pas protégée.

- Ce groupe ne présente pas d'enjeu.

### ⇒ Petits mammifères.

Aucune espèce strictement protégée n'a été observée sur le site.

Les petits mammifères sont généralement bien représentés dans les espaces agronaturels où ils trouvent abri et nourriture.

Le lapin de garenne *Oryctolagus cuniculus* est présent en limite est du site. Compte tenu de la superficie du site et de ses habitats, la présence des espèces suivantes est possible : le lièvre *Lepus europaeus*, le renard *Vulpes vulpes*, la fouine *Martes foina*, la belette *Mustela nivalis*, le mulot *Apodemus sp.* et la taupe *Talpa europaea*. Deux autres espèces sont potentiellement présentes, l'herisson d'Europe *Erinaceus europaeus* et l'écureuil roux *Sciurus vulgaris*, espèces protégées nationalement par l'arrêté du 23 avril 2007. Pour elles, le réseau de haie constituerait l'habitat le plus attractif sur le site.

Il faut aussi noter la présence et la prédominance d'une espèce envahissante, le ragondin *Myocastor coypus*, observé à proximité des zones humides et milieux aquatiques du site. Il tend à creuser ses terriers dans les talus des haies de plus en plus à distance des mares.

- Ce groupe ne présente pas d'enjeu particulier.

### ⇒ Reptiles

Dans ce groupe ont été observés l'orvet *Anguis fragilis*, le lézard vert *Lacerta bilineata*, le lézard des murailles *Podarcis muralis* et la couleuvre verte et jaune *Hierophis viridiflavus*. Ces quatre espèces sont protégées nationalement et au niveau communautaire pour les deux lézards et la couleuvre.

| Nom français             | Nom scientifique              | Statut biologique  | localisation  |
|--------------------------|-------------------------------|--|---|
| Lézard des murailles     | <i>Podarcis muralis</i>       | Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV*<br>N (protection nationale) : Article 2* | Zone des jardins, haies sur talus dans la moitié sud                      |
| Lézard vert              | <i>Lacerta bilineata</i>      | Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV*<br>N (protection nationale) : Article 2* | haies sur talus dans la moitié sud "                                      |
| Orvet fragile            | <i>Anguis fragilis</i>        | N (protection nationale) : Article 3*  | haies sur talus dans la moitié sud "                                      |
| Couleuvre verte et jaune | <i>Hierophis viridiflavus</i> | Directive Habitats-Faune-Flore : Annexe IV*<br>N (protection nationale) : Article 2* | Prairie humide à l'ouest et haie riveraine côté sud de la voirie centrale |

\*Annexe IV de la Directive Habitat-Faune-Flore: Pour les espèces de faune et de flore de cette annexe, les États membres doivent prendre toutes les mesures nécessaires à une protection stricte des dites espèces, et notamment interdire leur destruction, le dérangement des individus.

\*Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.



En terme d'habitat, ces espèces partagent des exigences communes : des cavités, des recoins ou des pierres où se réfugier, à proximité d'une végétation herbacée dans laquelle aller chasser et s'exposer au soleil. Pour ces raisons, les quatre espèces se rencontrent essentiellement en lisière de haie, dans la moitié sud du site.

Le lézard des murailles, plus anthropophile, possède également une petite population dans la moitié nord, autour du cabanon présent dans les jardins. La couleuvre verte et jaune fréquente la prairie ouest de la moitié sud pour chasser. Il est possible qu'elle cherche ses proies également dans les autres prairies.



Lézard vert mâle et lézard des murailles



Couleuvre verte et jaune adulte

- Du fait que le projet menace certains secteurs de l'habitat de ces espèces, elles soulèvent une contrainte réglementaire.

#### ⇒ Batraciens

Les relevés de terrain ont permis de déterminer la présence de deux espèces, la grenouille rieuse *Rana ridibunda* et le triton palmé *Triturus helveticus* (Photo 18). Les deux espèces sont certes protégées, mais pas leur habitat. Elles se reproduisent toutes deux dans la mare au nord du périmètre. Le triton passe très certainement l'hiver dans les haies situées à proximité (Duguet & Melki, 2003).

| Nom français      | Nom scientifique           | Statut biologique                   | Lieu d'observation         |
|-------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Triton palmé      | <i>Triturus helveticus</i> | N (protection nationale) Article 3* | Mares n° 3 au nord du site |
| Grenouille rieuse | <i>Rana ridibunda</i>      | N (protection nationale) Article 3* | Mares n° 3 au nord du site |

\*Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection



Têtard de Grenouille rieuse



Larve de Triton palmé

- Ce groupe présente un enjeu modéré au niveau de la mare en limite nord et des haies adjacentes.



### ⇒ Insectes (rhopalocères et odonates)

Les inventaires menés au printemps et en été ont révélé la présence de 6 espèces de papillons sur le site ; aucune ne bénéficie d'une protection particulière.

| Nom français        | Nom scientifique             | Statut de protection*                          | Lieu d'observations                                      |
|---------------------|------------------------------|--|--|
| <b>Rhopalocères</b> |                              |  |  |
| Citron              | <i>Gonepteryx rhamni</i>     | /  | Lisière de haie  |
| Piérade du navet    | <i>Pieris napi</i>           | /  | Prairie mésophile à humide                               |
| Aurore              | <i>Antiochris cardamine</i>  | /  | Prairie mésophile à humide                               |
| Myrtil              | <i>Maniola jurtina</i>       | /  | Lisières des haies, prairies                             |
| Demi-deuil          | <i>Melanargia galathea</i>   | /  | Prairie mésophile à humide                               |
| Cuivré commun       | <i>Lycaena Phlaeas</i>       | /  | Prairie mésophile à humide, lisière de haie              |
| <b>Odonates</b>     |                              |  |  |
| Orthétrum réticulé  | <i>Orthetrum cancellatum</i> | /  | Prairie humide ouest, lisières des haies et mare au nord |
| Sympétrum vulgaire  | <i>Sympetrum vulgatum</i>    | /  | Prairie humide ouest et lisières des haies               |
| Agrion mignon       | <i>Coenagrion scitulum</i>   | Déterminant pour le classement en Z.N.I.E.F.F. | Prairie humide à l'ouest et mare au nord                 |
| <b>Coléoptères</b>  |                              |  |  |
| Lucane cerf-volant  | <i>Lucanus cervus</i>        | Annexe II de la Directive Habitat Faune Flore  | Cadavre de mâle trouvé le long de la voirie centrale.    |
| <b>Mantoptères</b>  |                              |  |  |
| Mante religieuse    | <i>Mantis religiosa</i>      | /  | Prairie humide ouest                                     |

\*Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

La plupart des observations ont eu lieu dans la prairie humide, la friche et les lisières de haie, notamment dans la moitié sud. Les prairies humides concentrent le plus d'individus, sans doute parce que ces espèces y trouvent les graminées et autres plantes hôtes pour y déposer leurs oeufs. A l'exception du citron, tous dépendent plutôt de la végétation prairiale.

Trois espèces d'odonates ont été relevées, le long des haies, près de la mare au nord et dans la prairie humide à l'ouest. Aucune n'est protégée, mais l'agrion mignon, en raison de sa relative rareté à l'échelle régionale, est considéré comme déterminant pour le classement en Z.N.I.E.F.F. L'extrémité est de la mare, pourvue de plantes aquatiques, lui fournit un habitat propice.

Un mâle de lucane cerf-volant a été trouvé mort au bord de la voirie centrale. Il est très probable qu'il se reproduise dans le périmètre, les chênes matures présents dans ce secteur s'avérant propices à cette espèce, protégée au niveau européen (Photo 20). La présence de galeries sur certains chênes atteste de la présence probable du grand capricorne *Cerambyx cerdo*, protégé au niveau national et inscrit à l'annexe II de la Directive européenne Habitat Faune Flore.



Restes d'un mâle de lucane cerf-volant



Galleries d'insectes saproxylophages

- En l'état, ce groupe soulève un enjeu fort pour les chênes âgés et un enjeu modéré pour la mare au nord.



⇒ **Chiroptères**

Dans la mesure où les chauves-souris arboricoles recherchent des arbres à cavités pour établir leur gîte, leurs besoins rejoignent ceux des insectes saproxylophages et des oiseaux cavernicoles. Les arbres qui ont été estimés intéressants pour ces deux derniers groupes sont donc a fortiori attractifs pour les chauves-souris également, telles la noctule commune *Nyctalus noctula* et la barbastelle *Barbastella barbastellus* (Arthur & Lemaire, 2009).

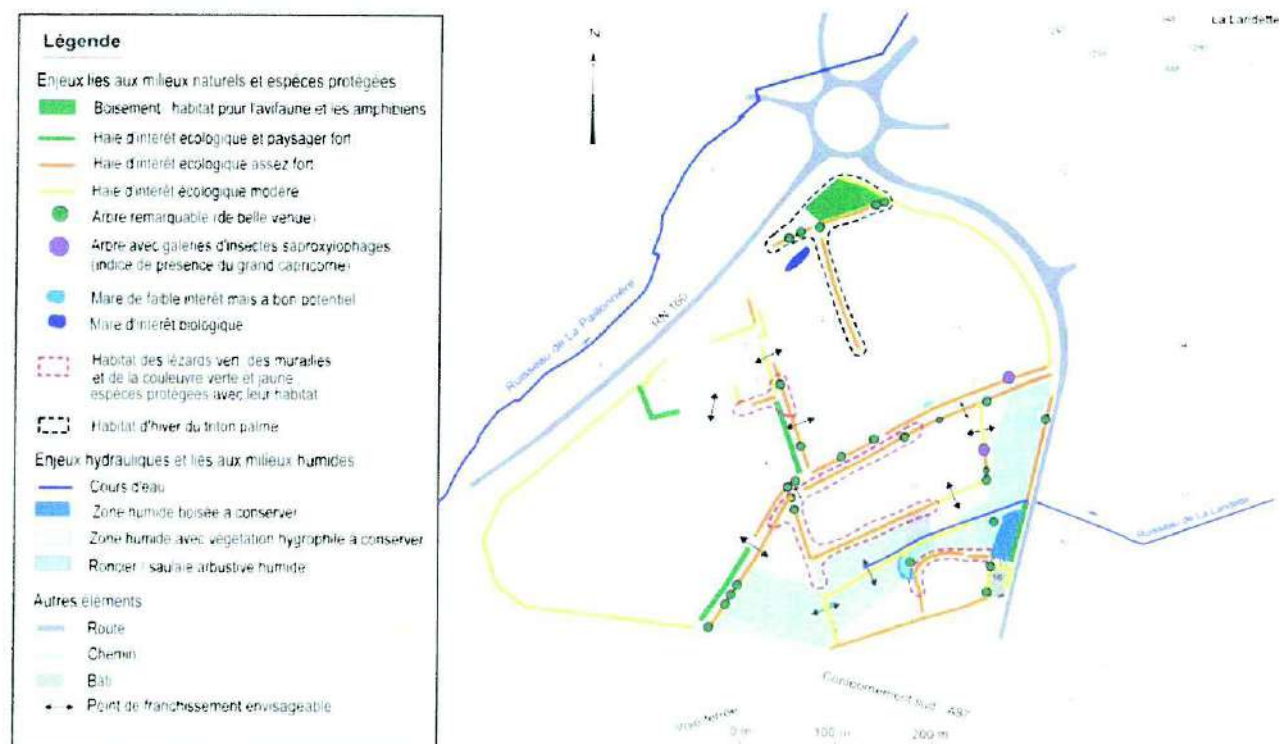
La mise en oeuvre d'un inventaire ciblé sur ce groupe n'a donc pas été jugée nécessaire.

- **Aucun inventaire n'a été mené en particulier pour ce groupe puisque ses exigences sont déjà prises en compte indirectement au travers des autres groupes inventoriés.**

**SYNTHESE DES ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL**

L'analyse de l'état initial du site fait ressortir les éléments sensibles du site à prendre en compte. Ceux-ci sont présentés sous la forme d'une carte de synthèse.

### 5.2.3. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX





### 5.3. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES ZONES HUMIDES

Le site du projet n'est concerné par aucune zone revêtant une importance majeure pour l'environnement : zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières, zones exposée aux risques naturels ou technologique.

Le projet a été établi dès l'origine en s'appuyant sur les enjeux environnementaux spécifiques au site, présentés dans l'état initial, notamment la préservation des zones humides et du vallon au sud, ainsi que la protection de la trame bocagère.

Par ailleurs ce projet s'inscrit dans une procédure de ZAC, il a donc bénéficié d'études préalables et d'une étude d'impact, permettant d'en limiter ses effets et d'être conçu au plus juste vis-à-vis de son environnement.

Le site du projet a notamment fait l'objet d'une reconnaissance des zones humides, dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact et du dossier d'incidences loi sur l'eau (2012), par l'identification de la végétation indicatrice de milieux humides et la réalisation de sondages pédologiques (tarière).

Le site d'étude compris entre les infrastructures routières et ferroviaires (environ 20 ha) comprend une surface totale de 32 700 m<sup>2</sup> de zones humides établies en lien avec l'émissaire hydraulique qui s'écoule au sud du site.

Le projet a été étudié de façon à limiter au maximum l'impact sur les zones humides.

#### 5.3.1. Impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux

Le site se compose de :

- Parcelles de culture.
- Terrains d'agrément (jardins, vignes, pâtures pour chevaux).
- Prairies permanentes, plus ou moins humides, au sud-est.
- Haies bocagères qui forment un réseau assez dense et de qualité.
- Une zone humide boisée (1000 m<sup>2</sup>), au sud-est.
- Trois mares qui possèdent des valeurs écologiques diverses.

Ces habitats ont fait l'objet d'inventaires qualitatifs, faunistiques et floristiques dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact, montrant :

- L'absence de flore d'intérêt.
- L'intérêt paysager et d'accueil pour la faune des haies.
- La présence d'espèces faunistiques protégées, essentiellement liées aux haies et mares.

Le projet a été conçu de façon à préserver, mais aussi mettre en valeur, tous les éléments les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et hydraulique.

- Les lignes bocagères, structurantes, servent de support aux voies (voie primaire et liaisons douces) et aux limites de lots.
- La mare la plus intéressante écologiquement est conservée, alimentée par les eaux de toitures et le trop-plein du bassin de rétention voisin.
- La zone humide liée à l'émissaire hydraulique, au sud, est conservée pour l'essentiel.

Dans ce contexte l'impact du projet sur la faune sera limité compte tenu du maintien du réseau de haies, et des conditions de réalisation des travaux en période favorable.

Au total, l'urbanisation impactera une surface de 9 343 m<sup>2</sup> de zones humides, compensée par des mesures réalisées sur le site, se traduisant par la réhabilitation et l'optimisation de 0,94 ha de zones humides. Le projet a fait l'objet d'un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau, ayant obtenu un récépissé, valant autorisation de travaux, des services de la DDTM (arrêté du 10 octobre 2012).

### 5.3.2. Impact du projet sur les continuités écologiques

Le projet, compte tenu de son inscription entre des infrastructures routières et ferroviaires, n'est recoupé par aucun corridor écologique majeur.

Le projet est conçu de façon à préserver, dans son contexte, le vallon humide situé au sud, qui constitue la tête d'écoulement du ruisseau de la Landette. La fonctionnalité de cet espace sera préservée et renforcée par la réhabilitation de zones humides.

### 5.3.3. Impact du projet sur la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

Bien que le projet soit concerné par le périmètre de protection du logis de La Gautronnière (MH), aucun échange visuel n'est possible, depuis le site avec ce monument (coupure créée par l'autoroute et la voie de chemin de fer).

### 5.3.4. Risques naturels et technologiques

Le projet n'est pas susceptible d'apporter de risques vis-à-vis des populations.

### 5.3.5. Prévention et réduction des nuisances

Le projet n'est pas susceptible d'apporter de nuisances supplémentaires. Le site se situe dans un environnement fortement contraint par des infrastructures de transport, émettrices de bruit.

Aucune habitation ne se situe en bordure directe du site.

Le projet, par sa position stratégique, vise à accueillir des activités nécessitant un accès aisé à des infrastructures routières et autoroutières, permettant ainsi d'éviter la circulation liée (poids lourds notamment) au niveau des agglomérations et d'en limiter les nuisances.

### 5.3.6. Impact du projet sur les déplacements et l'émission des gaz à effets de serre

Le projet se veut générateur d'emplois et s'inscrit dans une démarche de rééquilibrage géographique et de développement économique, en liaison avec les infrastructures existantes.

Situé à proximité des bourgs des Clouzeaux, de Venansault et du secteur ouest de La Roche-sur-Yon, il favorisera l'emploi des habitants de ce secteur pour lesquels l'accès sera aisé.

Actuellement le site de La Landette n'est pas desservi par un service de transport en commun.

Mais les communes des Clouzeaux et Venansault bénéficient, vers leur centre, d'une ligne de bus du réseau de La Roche-sur-Yon Agglomération.

A terme, le confortement économique de ce secteur (zone d'activités existante – côté Venansault) pourrait permettre d'envisager une desserte de bus.

### 5.3.7. Impact du projet sur la faune

L'urbanisation du site sera surtout préjudiciable pour les populations faunistiques inféodées aux prairies dans la moitié nord. Cet impact concernera également la moitié sud, mais dans une moindre mesure.

#### ⇒ Insectes :

Les espèces affectées par le projet sont surtout celles liées aux friches et aux prairies. Parmi les odonates et les papillons de jour inventoriés dans ces habitats, aucun n'était protégé ni suffisamment rare au niveau régional pour être déterminant pour le classement en Z.N.I.E.F.F.



La conservation des haies arborées permet de préserver l'habitat des insectes saproxylophages comme le lucane cerf-volant et le grand capricorne (potentiellement présent d'après les galeries repérées sur certains chênes). Plutôt nocturnes, ces deux espèces ne devraient pas souffrir de la circulation routière sur le site, inexistante sinon très faible en soirée et pendant la nuit.

**Aucun dossier de dérogation pour la destruction d'habitat d'espèce protégée n'est nécessaire pour ce groupe.**

⇒ **Amphibiens :**

La conservation de la mare au nord du site ainsi que les haies à proximité rendent négligeables les effets du projet sur les deux espèces d'amphibiens protégées. En effet, la grenouille rousse hiverne souvent dans les pièces d'eau ou sur leurs berges, tandis que le triton palmé se réfugie dans des secteurs boisés (haies, bosquets, bois...) dans un rayon moyen inférieur à 150 m autour de sa mare de reproduction (Duguet & Melki, 2003). Conçus pour avoir des berges raides, les bassins de rétention peuvent représenter un piège pour les tritons et les grenouilles qui vont dedans. Pour éviter cette éventualité, un muret de 50 cm de haut élevé autour du bassin en bloquera l'accès aux amphibiens. Si malgré tout, un individu se retrouve dans le bassin, l'installation d'une rampe à faible inclinaison (maximum 15°) le long d'une berge permettra à l'animal piégé d'en ressortir. La matériau utilisé (bois ou métal) devra être suffisamment rugueux pour que les amphibiens ou autres vertébrés puissent gravir la rampe sans difficulté.

**Aucun dossier de dérogation pour la destruction d'espèce protégée n'est requis pour ces espèces.**

⇒ **Reptiles :**

Les reptiles présents sur le site occupent essentiellement les haies. Leur habitat est donc conservé, à l'exception de celui d'une petite population de lézard des murailles située aujourd'hui autour d'un cabanon dans les vignes et jardins.



Exemple de tas de pierres attractif  
pour les lézards des murailles.  
(Source : [www.randonature.ch](http://www.randonature.ch))

Avant de débuter les travaux dans ce secteur, le déplacement de ces individus vers un habitat de substitution devra être mis en œuvre. L'opération consistera à disposer en lisière de la haie la plus proche trois tas de pierres mêlés de branches mortes, espacés de 10 m entre eux environ, l'été précédent (année t-1) si les travaux sont prévus au printemps (année t). Les individus, particulièrement les jeunes, auront ainsi l'opportunité de se disperser vers ces nouveaux habitats et de s'y réfugier. L'année suivante, leur habitat antérieur pourra être détruit sans menacer la population.

Habitante des haies la couleuvre verte et jaune aime à chasser les micromammifères dans les prairies. La conservation d'une large bande prairiale dans la moitié sud, en lien avec les haies arborées de la partie centrale, lui assure la pérennité d'un terrain de chasse. L'espèce dispose donc d'un milieu satisfaisant pour se maintenir sur le site. Une attention particulière sera néanmoins portée aux continuités entre les haies et les prairies, afin d'éviter d'exposer la population locale à la mortalité routière.



Le lézard vert, localisé dans la moitié sud entre les deux boisements humides, n'est pas menacé par le projet puisque son habitat est préservé.

**Aucun dossier de dérogation pour la destruction d'habitat d'espèce protégée n'est nécessaire pour ces trois espèces.**

⇒ **Oiseaux :**

Les espèces observées sur le site sont essentiellement liées aux haies, même si certaines exploitent en partie les zones ouvertes pour se nourrir. L'effort de préservation des linéaires de haies permet donc de réduire considérablement l'impact du projet sur ces espèces, en évitant d'altérer significativement leur habitat. La conservation d'une bande prairiale dans toute la largeur de la moitié sud assurera en outre la disponibilité en insectes et micromammifères, nécessaires à certaines espèces (rapaces, chardonneret élégant...).

Les arrachages de petits secteurs de haies, même buissonnantes, seront à mener entre fin août et fin février pour éviter de perturber la reproduction des couples nicheurs éventuels.

**Aucun dossier de dérogation pour la destruction d'habitat d'espèce protégée n'est donc requis.**

⇒ **Mammifères :**

Les trois chevreuils présents sur le site perdront une grande partie de leur habitat lors de la réalisation du projet, malgré la préservation de prairies au sud et des petites poches de boisement humide. Ces individus désertent le site ou bien ne le fréquenteront plus que ponctuellement, en complément d'un espace plus vaste devenu le cœur de leur habitat. Cette espèce n'étant pas protégée, l'impact provoqué par le projet est sans conséquence réglementaire.

Chez les petits mammifères, les effets du projet seront bien moins sensibles, notamment parce que la plupart dépendent des haies (écureuil, hérisson, mustélidés...). La bande prairiale conservée dans la moitié sud demeurera un habitat favorable aux micromammifères et indirectement, à leurs prédateurs.

Bien que non inventoriés, les chiroptères seront probablement peu affectés par le projet, grâce à l'effort de conservation des haies arborées. Les espèces de milieux semi-ouverts pourront continuer à chasser à leurs lisières ou dans leur feuillage. La bande prairiale dans la moitié sud fournira un terrain de chasse de qualité pour celles qui préfèrent les espaces dégagés.

**Aucun dossier de dérogation pour la destruction d'habitat d'espèce protégée n'est donc requis**

MESURES A RESPECTER

L'arrachage des haies et les gros travaux de terrassement devront s'effectuer, dans la mesure du possible, en dehors des périodes sensibles (mars à juillet) en vue de limiter l'impact sur les espèces animales.

Les aménagements compensatoires (zones humides compensatoires), la préservation des haies arborées, d'une partie des prairies et des friches dans la moitié sud pérennisent la capacité d'accueil du site pour une grande partie de la faune, notamment les espèces protégées.

L'entretien sur un mode extensif des haies, des prairies et des petits boisements contribuera également à garantir l'attrait du site pour la faune.



#### **5.3.8. Incidences sur les sites Natura 2000**

Etant donné la distance entre le site et le périmètre Natura 2000 le plus proche – 20 km – et l'absence de connexion entre eux, les incidences du projet sur cette zone d'intérêt sont nulles.

(Se référer au chapitre 5.2.2.).

#### **5.4. IMPACT DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

##### **Cohérence du projet par rapport au foncier et à l'activité agricole**

La société ORYON a procédé fin 2013 à l'acquisition des terrains de l'ensemble de la ZAC de la LANDETTE.

En parallèle, des indemnités d'évictions (calculées selon les barèmes Chambre d'agriculture) ont également été versées aux exploitants agricoles concernés. L'ensemble des terrains sont aujourd'hui libres d'occupant.

##### **Cohérence du projet par rapport à l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain**

Dans un souci de limitation de l'extension des emprises urbaines le schéma d'aménagement prend en compte l'objectif de recherche d'optimisation de l'occupation foncière par les futures activités.

La mise en place des lignes d'accroche du bâti conduit à éviter les implantations de constructions au centre des parcelles, et permet une meilleure évolutivité favorable, à terme, à une densification de la zone (possibilité de redécoupage parcellaire, d'extensions de bâtiments...).

Par ailleurs, les cessions de terrain proposées aux entreprises pourront correspondre à leurs besoins immédiats, tandis que les terrains complémentaires répondant à des estimations de besoins ultérieurs pourront faire l'objet de réservations sur des durées déterminées. En cas de non utilisation au terme convenu, le terrain réservé sera positionné de telle sorte qu'il puisse être à nouveau commercialisé.

#### **5.5. CONCLUSION**

En conséquence, le projet se traduit par une absence d'impacts significatifs sur l'environnement, sur les zones humides, et sur le fonctionnement de l'activité agricole.

## 6. ETUDE D'INTEGRATION URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (loi Barnier)

Conjointement à la présente déclaration de projet, une étude d'intégration urbaine, architecturale et paysagère a été menée.

Cette étude dite « loi Barnier » fait référence à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, laquelle impose, en dehors des espaces urbanisés des communes, des marges de reculs de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de soixante-quinze mètres de part et d'autres de l'axe des routes classées à grande circulation.

Le site d'étude est directement concerné par cette loi et doit respecter des marges de recul de 75 et 100 m par rapport à la RD 160 et à l'A87.

L'objectif de cette étude est de développer un projet d'aménagement urbain et paysager de qualité, pour le site d'activités économiques, au travers d'un plan de composition d'ensemble cohérent avec son environnement et permettant de justifier des règles de recul différentes, compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les pages qui suivent reprennent l'intégralité de cette étude.



LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION

**ZAC DE LA LANDETTE**

COMMUNE LES CLOUZEUX



**DOSSIER D'ÉTUDE LOI BARNIER  
01/ INTÉGRATION URBAINE,  
ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**

AMENAGEUR

**ORYON**  
92 BOULEVARD GASTON DEFERRE – BP 737 – LA ROCHE-SUR-YON

MAITRE D'OEUVRE

**LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste**  
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

**Antoine BLOND, Architecte-urbaniste**  
5 PLACE SAINT-JACQUES - 49123 CHAMPTOCE-SUR-LOIRE

**ZEPHYR, Architecte-Paysagiste**  
PÉNICHE LE NAUTILUS – QUAI DE VERSAILLES – 44000 NANTES

**BET VRD : SUSSET**  
26, RUE J. YVES COUSTEAU - 85036 LA ROCHE SUR YON CEDEX

**BET ENVIRONNEMENT : ATLAM**  
38, RUE SAINT MICHEL - 85190 VENANSULT

**BET HYDRAULIQUE : SICAA**  
BOULEVARD DE LA VIE - 85170 BELLEVILLE SUR VIE

AVRIL 2014

## Sommaire

### Phase 1 : Etat des lieux

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME ARTICLE L111-1-4

PREAMBULE ET LOCALISATION DU PROJET

ZONAGE DU PLU

#### 1 LE CONTEXTE GENERAL DU PROJET

- 1-1 Périmètre d'étude et objectifs de l'opération
- 1-2 Contraintes liées à la RD 160 et à l'A87 (concernées par la loi Barnier)
- 1-3 Description sommaire du site
- 1-4 Situation par rapport au réseau viaire structurant et perception visuelle
- 1-5 Principal accès au site
- 1-6 Les rapports du site avec son environnement
- 1-7 Les rapports du site avec son environnement
- 1-8 Occupation du sol et ambiances du site

#### 2 LES ELEMENTS URBAINS EXISTANTS

- 2-1 Les espaces d'activités environnants
- 2-2 Les secteurs urbains proches ou limitrophes du site

#### 3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES PARTICULIERS

- 3-1 Prise en compte des risques liés à la sécurité
- 3-2 Prise en compte des risques liés au bruit

#### 4 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX : LES ENJEUX RELATIFS AU PROJET

- 4-1 À l'échelle de l'agglomération
- 4-2 À l'échelle du site

### Phase 2 : Le Projet urbain

#### 1 SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT

- 1-1 Cohérence du projet avec l'environnement, et le paysage
- 1-2 Cohérence du projet lié aux contraintes techniques (hydraulique, réseaux...)
- 1-3 Cohérence du projet lié aux accès et desserte interne retenus, profil de voirie retenu.....
- 1-4 Cohérence par rapport au foncier
- 1-5 Cohérence du projet par rapport au besoin des entreprises
- 1-6 Cohérence du projet lié aux axes routiers
- 1-7 Cohérence du projet avec le secteur du parc d'activités existant

#### 2 SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DE LA BANDE DE REcul

- 2-1 Critères de la qualité de l'urbanisation
  - 6-1-1 prescriptions paysagères
  - 6-1-2 prescriptions urbaines
  - 6-1-3 prescriptions architecturales
  - 6-1-4 prescriptions liées au bruit
  - 6-1-5 prescriptions liées à la sécurité

### Phase 3 : prescriptions réglementaires

1 PROPOSITIONS D'ELEMENTS A INTEGRER DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



## Phase 1 : Etat des lieux

### Extrait du code de l'urbanisme Article L111-1-4

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

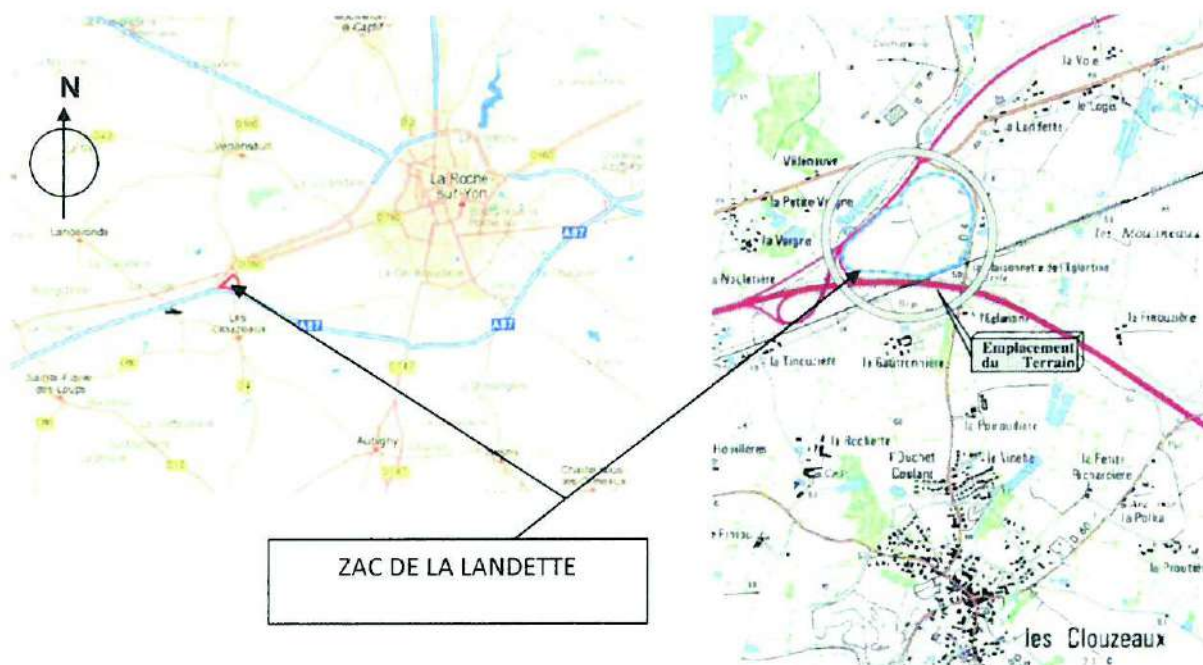
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...) »

### Préambule et localisation du projet

La présente étude concerne un projet d'aménagement de Zone d'Aménagement Concertée à vocation d'activités économiques, sous la compétence de l'EPCI La Roche-sur-Yon Agglomération. La ZAC se situe sur la commune des Clouzeaux au point de jonction de la RD 160 et de l'autoroute A87. Elle est donc concernée par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette étude est de développer un projet d'aménagement urbain et paysager de qualité, pour le site d'activités économiques, au travers d'un plan de composition d'ensemble cohérent avec son environnement.



Ce présent document saura répondre par quels moyens opérationnels et réglementaires, le projet d'aménagement retenu permet de garantir un développement de qualité aux regards des critères de bruit, sécurité, urbanisme, architectural et paysager.

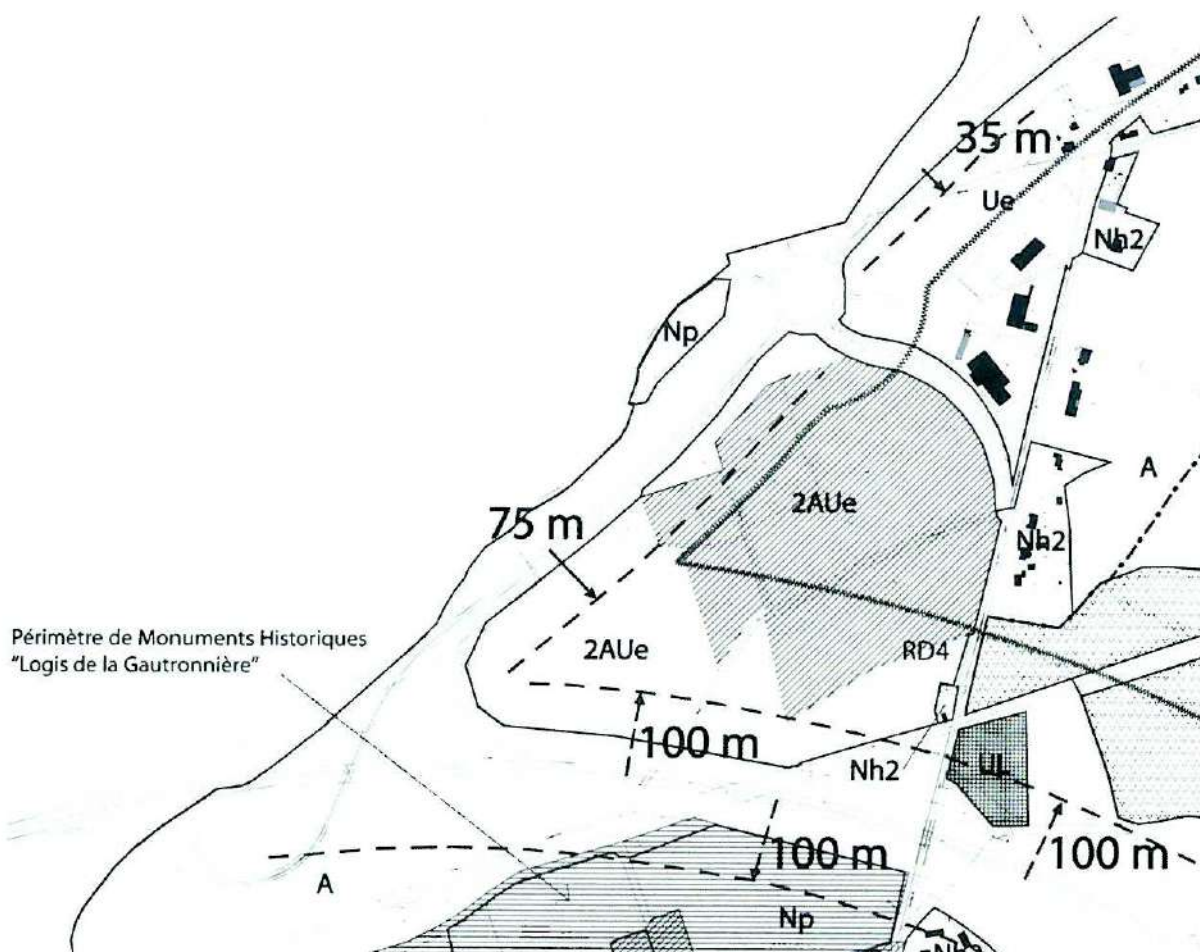
### Zonage du PLU

Le secteur d'étude est implanté au nord-ouest de la commune des Clouzeaux et en limite de la commune de Venansault. Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clouzeaux a été approuvé en conseil municipal le 8 septembre 2010 et modifié le 30 mars 2011.

Le secteur d'étude recouvre la totalité d'une zone 2AUe correspondant à un secteur d'urbanisation d'ensemble « fermé » et destiné à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone 2AUe est concernée par les servitudes suivantes :

- Entité archéologique
- Périmètre de monument historique : Le Logis de la Gautronnière
- Recul loi Barnier : 75 m pour la RD160 et 100 m pour l'A87
- Zone de nuisance sonore





## 1 le contexte général du projet

### 1-1 Périmètre d'étude et objectifs de l'opération

Le périmètre d'étude compte un territoire de 20 ha environ. Il est situé au Nord-Ouest de la commune des Clouzeaux dans une enclave délimitée par la RD160 au Nord-Ouest, par l'A87 au Sud-Est, par la voie Ferrée au Sud-Est, et par la RD4 à l'Est.

La création sur ce site d'une zone d'activité d'une vingtaine d'hectares, répond à un positionnement stratégique en profitant de la réalisation de l'échangeur Sud de la ROCHE SUR YON croisement entre l'autoroute A 87 (Angers / La Roche-sur-Yon) et la RD 160, 2x2 voies La Roche-sur-Yon / Les Sables d'Olonne.

Cette situation, conjuguée à la proximité de l'agglomération de La Roche-sur-Yon, confère à ce secteur un cadre particulièrement favorable au développement d'activités économiques.

C'est dans ce contexte, que l'aménagement de la zone d'activités de "La Landette sud", a été étudié, ceci afin de :

- Conforter le développement économique de la commune, et générer des emplois.
- Doter la commune de nouveaux terrains aménagés à proximité d'infrastructures routières, permettant d'attirer ainsi de nouvelles entreprises et de répondre aux demandes actuelles.
- Répondre à une pénurie de foncier à vocation économique.
- Profiter de l'impulsion économique induite par l'A87.
- Valoriser l'image communale avec une nouvelle entrée.
- Favoriser le développement durable à l'échelle communale par la limitation des déplacements motorisés entre le lieu de travail et l'habitation.

Cette nouvelle zone viendra renforcer le développement économique de ce secteur, en complément des zones d'activités existantes :

- zone d'activités de la Landette sud (Les Clouzeaux),
- zone d'activités intercommunale du Pays Yonnais (Venansault).

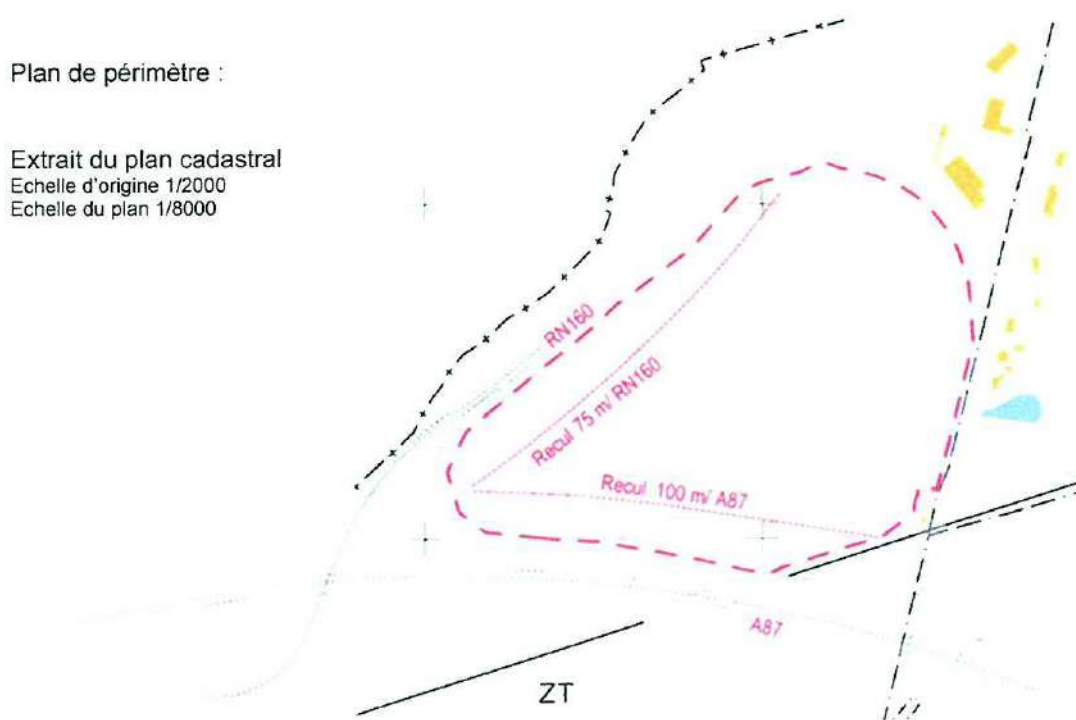
### 1-2 Contraintes liées à la RD160 et à l'A87 (concernées par la Loi Barnier)

L'aménagement du site d'activités est contraint par la présence des infrastructures routières qui le bordent :

- RD160 LA ROCHE-SUR-YON / LES SABLES D'OLONNE voie express qui borde le site au Nord-Ouest classée à grande circulation : bande de recul est de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- A87 ANGERS / LA ROCHE-SUR-YON autoroute assurant le contournement sud de l'agglomération : bande de recul est de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Plan de périmètre :

Extrait du plan cadastral  
Echelle d'origine 1/2000  
Echelle du plan 1/8000



### 1-3 Description sommaire du site

Le site, de forme globalement triangulaire, est bordé sur tous ses côtés par des voies de circulation :

- Au Sud, la A 87
- Au Nord-ouest la RD 160
- Au Sud Est la RD 4

Il est situé dans un secteur agricole péri-urbain et dans la continuité de la ZA de la Landette existante.

Quelques hameaux sont localisés à proximité mais n'ont pas de relation visuelle directe avec la future ZAC.

Le site, désormais placé au cœur d'un nœud routier, depuis la réalisation de l' A87 et de son échangeur, est un ancien site agricole d'une surface d'environ 20 hectares. Il est traversé par des haies bocagères de qualité et présente, dans sa partie sud, un vallon humide occupé par le cours d'eau de la Landette.

Il est accessible depuis la RD 4, par un chemin rural (chemin dit de La Rochette), le traversant selon une orientation est / sud-ouest.

Le site offre une large vitrine depuis la RN 160 et le contournement sud de La Roche-sur-Yon.





## 1-4 Situation par rapport au réseau viaire structurant et perception visuelle

- La A 87, autoroute 2x2 voies, longe le site sur son flanc sud/Ouest :

Au droit de la ZAC, l'autoroute est fortement encaissée. La réalisation de l'autoroute étant assez récente, les bas-côtés et talus de celle-ci sont occupés par une végétation rase de type prairie.

La situation en contre bas limite fortement les vues sur la ZAC depuis l'autoroute, celle-ci est, en effet, pratiquement non perceptible lorsqu'on la longe dans le sens Est/Ouest

En venant depuis l'Ouest, le versant de la ZAC qui est bordé par la bretelle de la sortie 33 (Les Clouzeaux/ Venansault/ La Roche sur Yon Nord) est visible de loin puis disparaît derrière le pont de franchissement de la RD4. Le terrain est cependant descendant vers la voie, il est donc visible en profondeur, une rupture de pente limite cependant la vue sur le terrain.



### Vers l'Ouest



### Vers l'Est



..... Localisation ZA



- La RD 160, axe structurant à 2x2 voies dans cette section, borde le site en partie Nord-Ouest. C'est une voie large et rectiligne, à grande visibilité, vitesse rapide et trafic de voitures et poids lourds important.

Ses bas-côtés, à l'approche du rond-point, sont accompagnés d'une présence végétale constituée de jeunes boisements et d'arbres majeurs, trace d'anciennes haies bocagères.

Le site de la future ZAC est particulièrement visible lorsqu'on arrive par l'ouest (vue 1 et 2), la bretelle de sortie d'autoroute ayant modifié le relief et créer un premier plan ouvert vers la future ZAC.

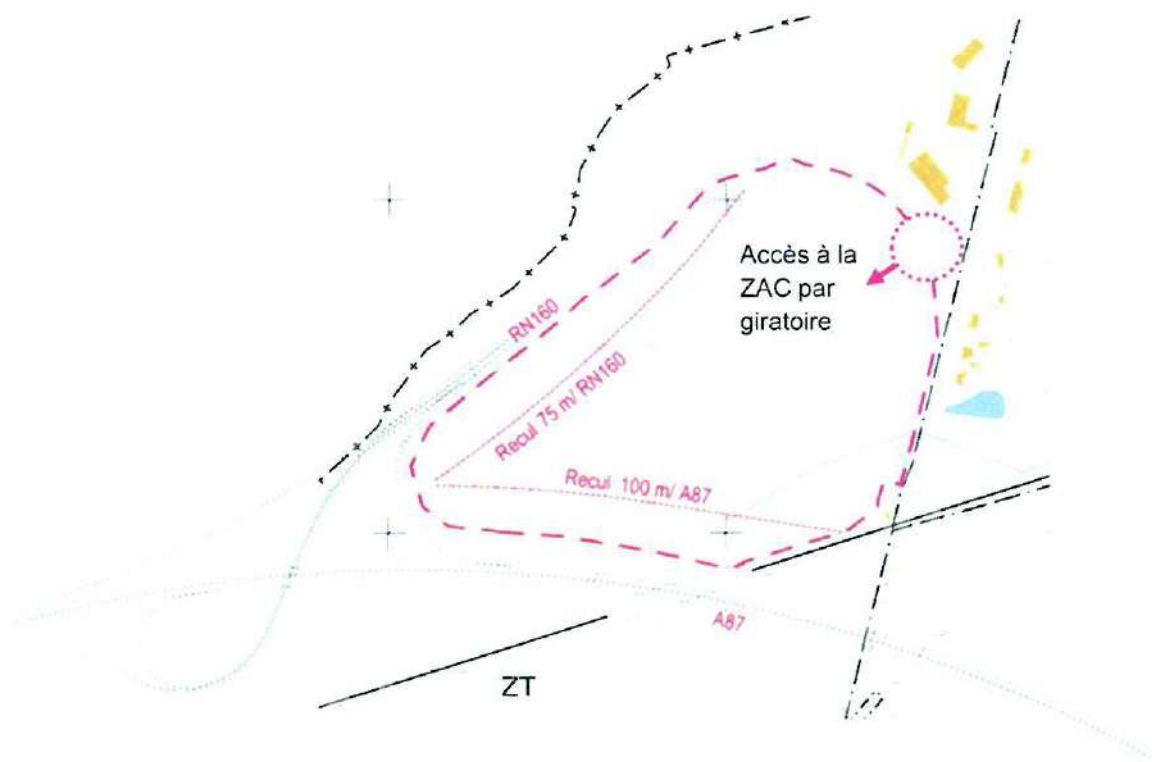


Localisation de la ZA 



### 1-5 Principal accès au site

- L'accès à la future Zone d'activités est prévu par la RD 4. La voie présente une sur largeur au niveau d'une ancienne voie de connexion avec la ZA des Landettes, celle-ci permet la création d'un giratoire facilitant et sécurisant l'accès à la future zone.



## 1-6 Les rapports du site avec son environnement

### 1-6-1 le relief

Le site retenu pour la nouvelle ZAC d'activités a une altimétrie comprise entre 65m et 60m. Le point haut se trouve au nord-ouest du site, marquant une ligne de crête et définissant deux bassins d'écoulement des eaux.

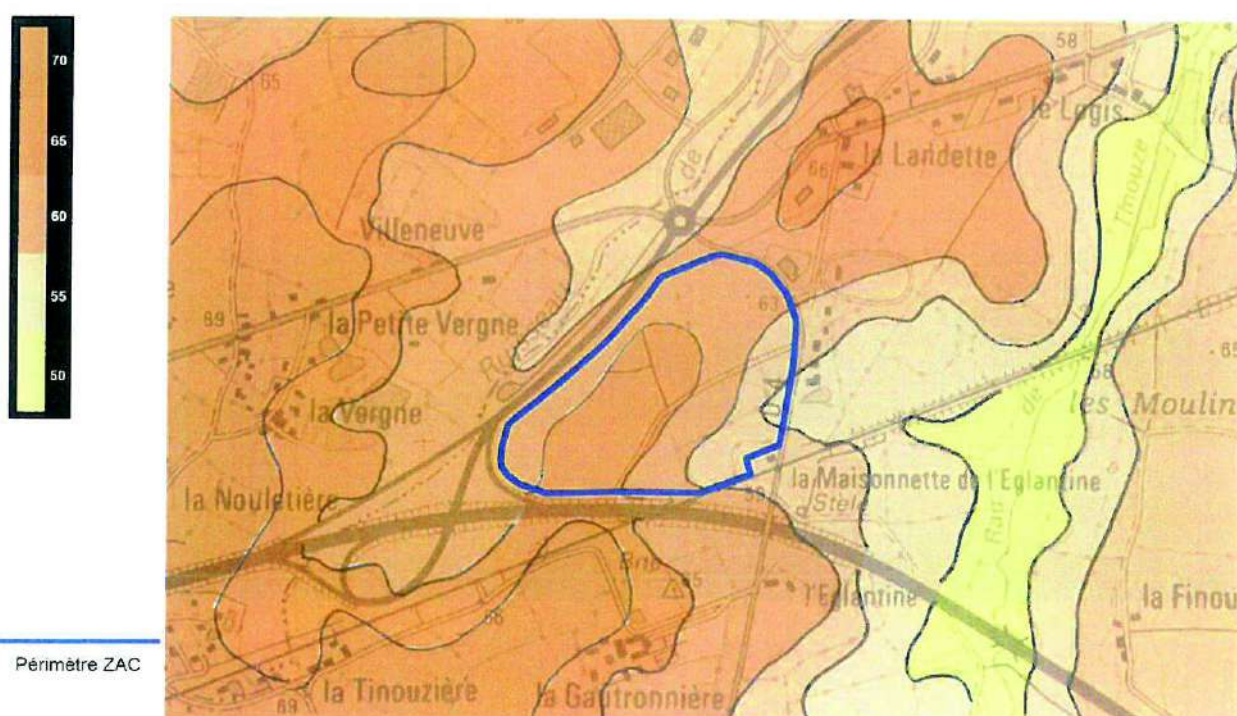
La RN 160 suit le relief général du terrain.

L'autoroute A87 est fortement encaissée au droit de la ZAC, le talutage important crée une limite réduisant la co-visibilité entre le site et la route.

A l'ouest, le paysage est relativement ouvert. L'absence de végétation au premier plan, en lien avec le relief, autorise des vues vers la RD 160 et l'autoroute. Néanmoins, la trame de haie existant en arrière plan, limite la profondeur de ces vues.

Au nord-est, la topographie permet une perception du bâti industriel, présent de l'autre côté de la RD 4. Quelques lignes végétales et talus empêchent cependant les échanges visuels directs avec la voirie située légèrement en contre bas.

Au sud-est, le site présente un paysage bocager marqué par des haies qui forment des lignes structurantes et soulignant les éléments forts : mare, zone humide et cours d'eau. Les vues profondes sont difficiles, seules quelques fenêtres visuelles offrent la possibilité de découvrir des éléments paysagers externes au site.





## 1-7 patrimoine végétal

### Occupation du site

Le site présente une occupation presque exclusivement agricole : parcelles cultivées ou prairies.

On note cependant, au nord du site quelques parcelles occupées pour l'agrément : jardin potager, vigne et pâture.

### Végétation

Le site, ouvert à l'ouest, présente une structure bocagère assez dense au sud et des lignes végétales de qualité au centre et au nord, notamment en bordure du chemin rural et autour des parcelles d'agrément.

Les haies et la végétation en place limitent fortement les vues sur le site depuis la RD 4 et le sud du site.

La haie, constituée de grands chênes, qui borde le chemin rural, divise le terrain en deux grands entités, l'une, au sud, présentant une végétation importante et l'autre, au nord, plus ouverte vers la RD 160.

Le site n'est concerné par aucune protection relevant de la DIREN (Natura 2000, site, ZICO, ZPS, ZNIEFF).



Le chemin rural « de la Rochette » bordé de grandes haies sur talus, comportant des chênes de grand développement.

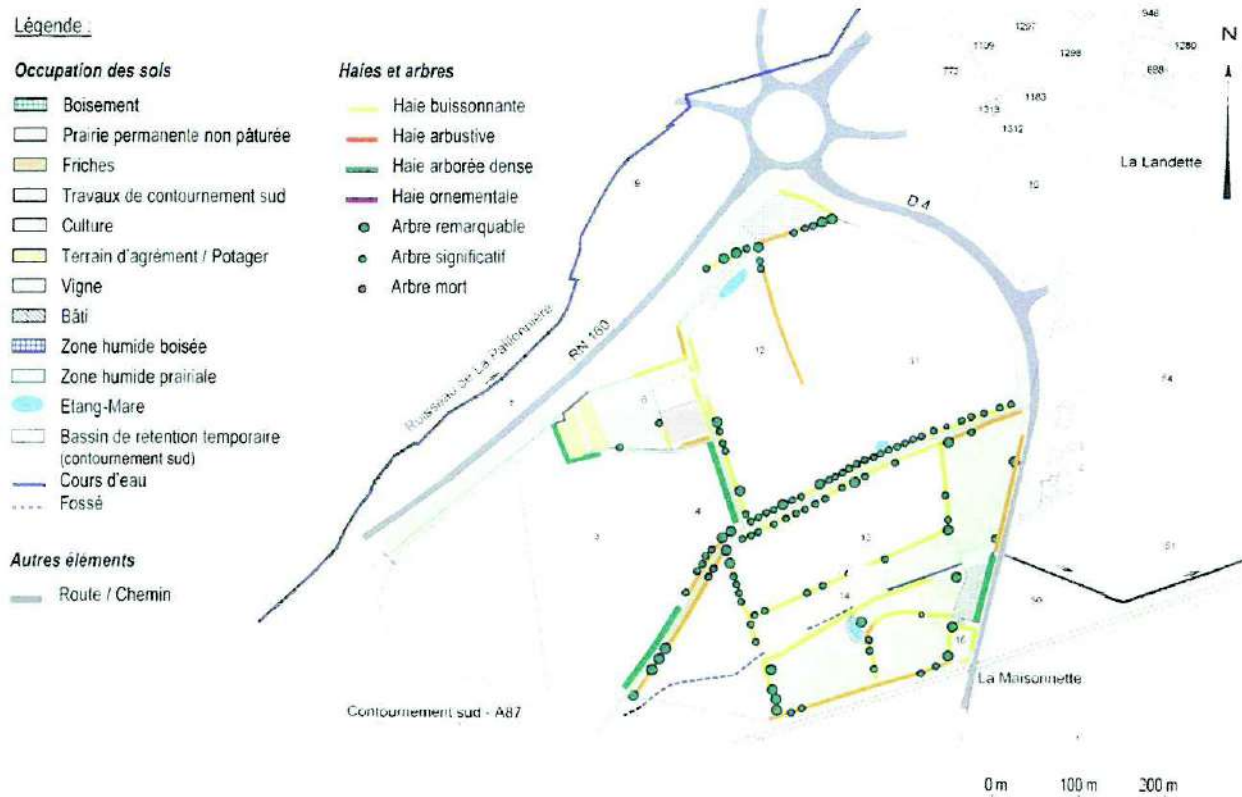


Le sud du site : un vallon avec une alternance de prairie et de haies ou boisements, présence d'une zone humide.



Le nord du site : de grandes parcelles cultivées

## PRESENCE VEGETALE



Source : Etude d'impact, Bureau d'étude Atlam, avril 2008

### 1-8 Occupation du sol et ambiances du site

Le site est divisé en trois grandes entités paysagères. Celles-ci sont délimitées par le maillage bocager existant et définies par le relief :

- **Un plateau situé au Nord Est du site et descendant légèrement vers la RD 4.**

Celui-ci, occupé par des parcelles cultivées, très ouvert il offre, à l'est, de larges vues sur le secteur existant de la Landette et son bâti d'activité.

Il est limité au nord et à l'ouest par la trame végétale existante qui le referme et présente des arbres de grande qualité.

Cet espace n'est pratiquement pas visible depuis la RD 4, située en léger contre bas.

La RD 160, aux abords du giratoire, plonge légèrement et est bordée d'un jeune boisement adossé à une ancienne haie bocagère qui filtrent les vues vers le site.





- **Un plateau ouvert, descendant à l'ouest vers l'autoroute et l'échangeur avec la RD 160.**  
Celui-ci est aussi majoritairement occupé par des parcelles cultivées ou des zones de friches basses.  
Il est bordé à l'est et au sud par des haies bocagères de qualité qui le referment.  
Il est parcouru, en son centre, par une ligne de crête nord/sud, qui limite les vues en profondeur depuis les infrastructures routières.



- **Un espace fortement végétalisé et refermé sur lui-même au sud.**  
Il comporte une structure de haies anciennes arbustives et arborées qui délimitent un petit parcellaire agricole de fourrage ou de pâture.  
Au creux du vallon qu'il borde, un petit cours d'eau et une mare accompagnent une zone humide.  
La présence d'une trame végétale dense participe à refermer les vues vers et depuis l'extérieur. Ce site donc est peu perceptible depuis la RD 4 et pratiquement pas depuis la voie ferrée.



# OCCUPATION DU SOL ET AMBIANCES

## Légende :

### Elements paysagers

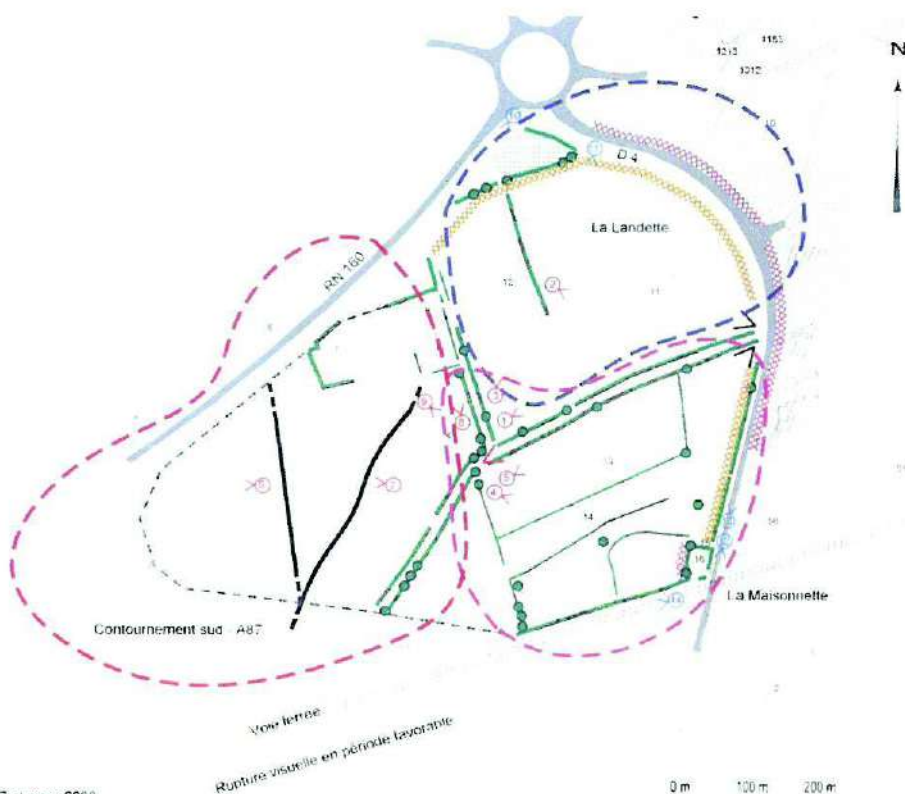
- Haie structurante principale
- Haie structurante secondaire
- Boisement
- Arbre repère
- Etang- Mare bien perçus
- Bâti
- Voirie

### Unités paysagères

- Plateau de La Landette
- Espace refermé sur lui-même
- Espace ouvert sur la RN160 et A87

### Caractéristiques paysagères

- Covisibilité N160/Echangeur/Site
- Lisière bâtie perçue depuis le site
- Absence d'ouverture visuelle sur le site
- Ligne de rupture visuelle (Limite bassin versant talus)
- Ouverture visuelle sur le site
- Perspective de qualité
- Prise de vue depuis le site
- Prise de vue depuis l'extérieur du site



Source : Relevés de terrain réalisés en novembre 2007 et mars 2008

Source : Etude d'impact, Bureau d'étude Atlam, avril 2008

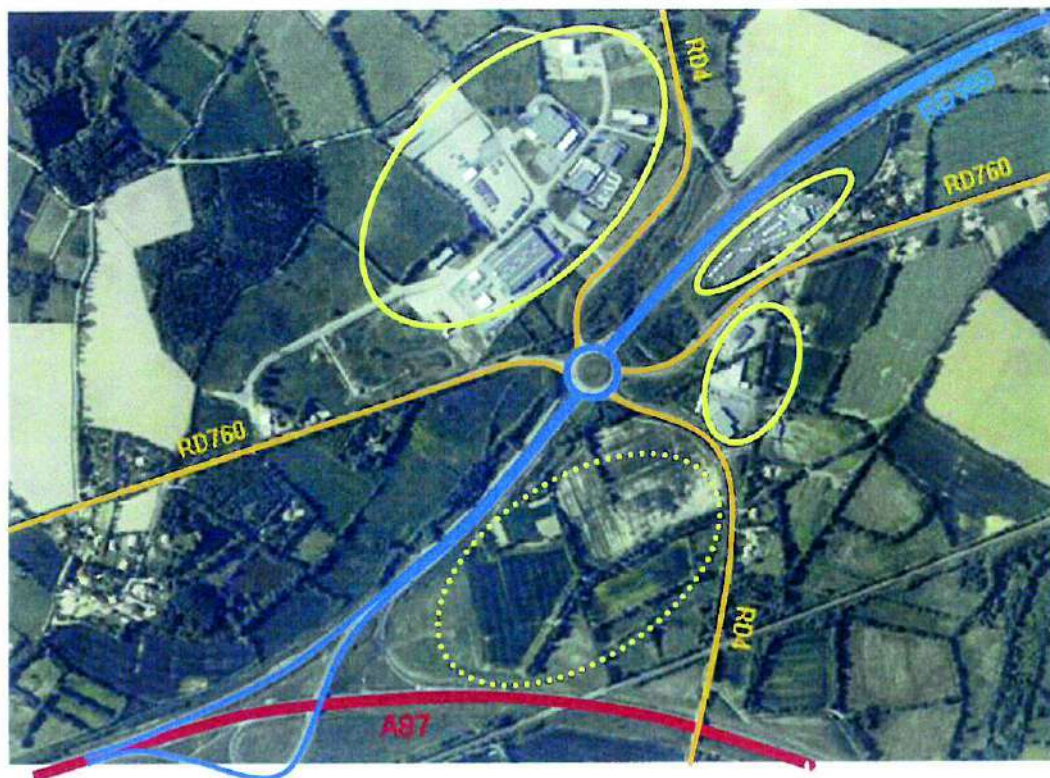


## 2 les éléments urbains existants

### 2-1 Les espaces d'activités environnants

Le site de la future ZAC se situe dans le prolongement de zones d'activités existantes.

À terme, un espace économique d'envergure, établi en partie sur la commune de Venansault et en partie sur la commune des Clouzeaux, se déploiera tout autour de l'important giratoire qui articule la RD160 avec les voies départementales secondaires qui desservent le site d'activités.



#### Aspects urbains, paysagers et architecturaux, accès

Depuis la RD160, si l'espace économique demeure tout à fait perceptible, et identifiable, la présence végétale reste dominante sur le traitement paysager des lisières et les espaces d'activités s'affichent en second plan.

**Le giratoire s'affirme ainsi comme le point d'accès majeur pour la desserte du site**, bien que les boisements qui l'entourent limitent la visibilité des espaces d'activités à son endroit.

Le giratoire articule l'axe majeur (RD 160) avec la RD4 et la RD760 sur lesquelles les activités sont plus directement desservies.

On relève ainsi, trois espaces distincts entretenant des liens visuels, mais pas de liens structurels directs. La ZAC viendra créer un quatrième espace qui sera toutefois connexe à celui lui faisant face au nord de la RD4, avec l'aménagement d'un nouveau giratoire qui facilitera les liens.

Le Parc d'activités existant est actuellement dominé par la présence d'établissements liés à la vente de produits destinés aux loisirs, camping, caravanning ou nautisme.

Il accueille des bâtiments d'importance variable qui pour certains sont de taille imposante. Ces activités drainent de vastes espaces d'exposition extérieurs mis en vitrine le long des axes routiers et qui produisent un fort impact sur l'ambiance paysagère du lieu.



Les bâtiments affichent l'enseigne commerciale des occupants et sont tous de nature industrielle. Ils sont constitués de grands volumes simples recouverts de bardage en acier, auxquels sont parfois accolés des éléments différenciés par la couleur ou le changement de matériaux et qui signalent l'entrée des locaux, les lieux administratifs...

Les arbres du bocage préexistant ont été partiellement préservés, mais la présence arborée reste plus forte sur la partie située sur la commune des Clouzeaux avec des espaces d'activités de taille plus modeste.

L'aménagement de la zone de la Landette Nord limitée sur son flanc Nord-Ouest par la RD160, a été également soumis à l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme. Dans le cadre d'une étude d'intégration paysagère et urbaine, dite Loi Barnier, la bande de non constructibilité d'origine de 100 mètres a ainsi été réduite à 35 mètres.



Le projet de ZAC est en mesure de conforter la présence économique sur le secteur sans bouleverser le fonctionnement urbain actuellement en place

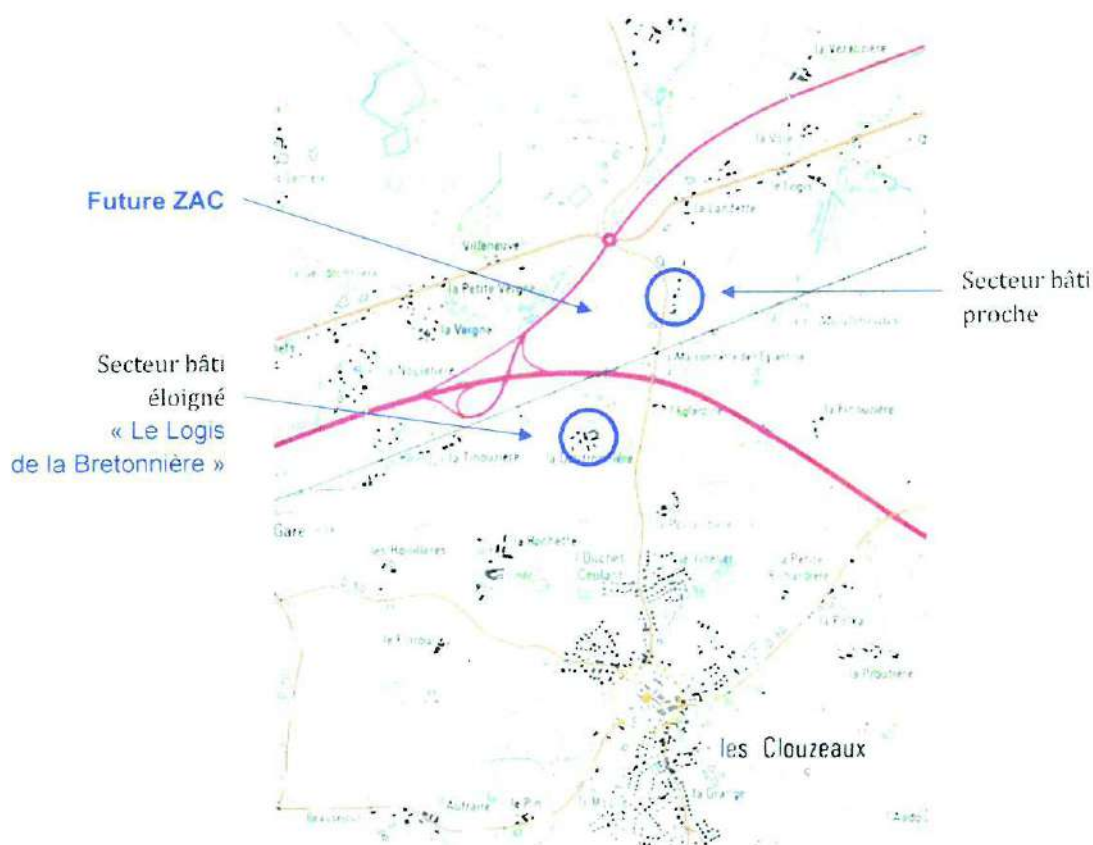


## 2-2 Les secteurs urbains proches ou limitrophes du site

Le secteur urbain le plus à proximité de la ZAC correspond à la zone d'activités de la Landette Sud. Les aménagements vont pouvoir permettre d'améliorer la lisibilité de ce secteur et d'en sécuriser l'accès. La construction de nouveaux bâtiments industriels face au bâtiment actuel de JPG, va conduire à une image urbaine renforcée, en amont du bourg des Clouzeaux (situé à un peu plus d'un kilomètre) sur son principal accès. La présence bocagère assez bien préservée sur le secteur de la Landette Sud, et qui demeure très présente sur le périmètre de la ZAC, constitue un élément important à préserver et à intégrer dans l'aménagement.

Il existe quelques habitations à l'est de la RD4. L'aménagement de la future ZAC intègre, face à ces maisons, le maintien d'une zone humide et des masses végétales qui la bordent. Il ne devrait par conséquent pas y avoir d'impact visuel direct, ni de cohabitation malheureuse entre les activités qui s'implanteront et ces habitations qui devraient conserver un environnement à caractère rural.

Le logis de la Bretonnière classé monument historique est situé un peu plus à distance au sud du site, mais à moins de 500 m. Le périmètre de protection déborde donc sur le périmètre de la ZAC. Une modification de ce périmètre de protection est actuellement en cours d'étude, afin de mieux prendre en compte les éléments de paysage directement liés à l'environnement de ce logis. Les aménagements prévus en façade sur l'autoroute A87 devront intégrer la présence de ce monument et chercher à éviter les risques de co-visibilité.



### 3 la prise en compte des risques particuliers

Hormis les enjeux en termes urbains et paysagers du site du projet, il convient de s'intéresser aux risques particuliers inhérents à la sécurité et au bruit.

#### **3-1 Prise en compte des risques liés à la sécurité**

Les nuisances en termes de sécurité sont minimales.

Du fait de son implantation en secteur rural et agricole à distance des centres bourgs environnant ou des principaux villages d'habitat, le développement du projet de ZAC présente un grand avantage en matière de sécurité. En effet, ce secteur est essentiellement utilisé par les véhicules et poids lourds concernés par l'activité du site. La réalisation d'un nouveau giratoire sur la RD4, va permettre de conforter la sécurité de l'accès à la ZAC tout comme celui de l'accès à la zone de la Landette Sud, par un ralentissement de la vitesse des véhicules.

Le traitement des profils de voirie dimensionnés à l'échelle du site rural et des poids lourds, permettra par des largeurs modestes de réduire les vitesses excessives sur le site. L'aménagement d'espaces piétons permettra d'assurer la protection des divers usagers (piétons, cyclistes éventuels...) traversant le site (continuités piétonnes non interrompues...). Seront intégrées aux dispositifs, des propositions liées à la circulation nocturne (éclairage public dimensionné au site et à son type d'occupation).

Aucun accès ne sera envisagé en direct depuis l'A87 et la RD 160. La desserte se fera uniquement à partir de la RD4 connectée aux axes structurants par l'intermédiaire d'un giratoire assurant une totale sécurité.

#### **3-2 Prise en compte des risques liés au bruit**

La ZAC d'activités de la Landette ne présente pas d'enjeu majeur en termes de risques liés aux bruits. La zone s'inscrit entre deux axes routiers à grande circulation (RD160 et A87) qui sont eux-mêmes générateurs de bruits. Leur présence atténuera l'impact des bruits générés par les nouvelles activités par rapport au bruit ambiant initial.

Dans le cadre des nuisances sonores apportées par la présence des deux axes routiers, il n'y a pas d'enjeu particulier à prendre en compte vis-à-vis d'un projet à vocation d'activités excluant toute construction d'habitations. Toutefois, les bâtiments pourront intégrer des espaces répondant à des mesures de protection contre le bruit extérieur de manière à créer des espaces de travail où l'inconfort sonore lié aux axes routiers sera atténué.

Les logements de gardiens éventuellement réalisés sur la zone, devront respecter les règles d'isolation phonique propres aux constructions dédiées à l'habitat le long des axes routiers générateurs de nuisances sonores.

Par ailleurs, dans le cadre d'activités particulièrement bruyantes, des dispositifs constructifs permettant la diminution du bruit seront à prévoir en conformité avec la réglementation.



## 4 Synthèse de l'état des lieux : les enjeux relatifs au projet

Le site, possède des atouts qui permettent de valoriser l'aménagement urbain. Le projet d'aménagement sera :

- respectueux des ambiances paysagères existantes (espaces arborés, trames et haies bocagères majeures intégrées, chemins creux conservés et valorisés en espaces piétonniers...)
- en cohérence avec l'environnement agricole de proximité (pas de surdimensionnement... intégration appropriée au paysage, traitement de matériaux...)
- en cohérence avec les éléments bâtis caractéristiques (matériaux, formes architecturales)
- en cohérence avec les espaces d'activités existants et une continuité des traitements proposés
- respectueux d'une image valorisante pour la zone d'activités et la Communauté d'Agglomération

Dans cette optique, le projet d'aménagement s'appuiera sur les choix conceptuels suivants :

### 4-2 À l'échelle de l'agglomération

- un traitement qualitatif prioritaire en façade de l'A87 et de la RD160 de manière à créer une vitrine *du dynamisme et de la qualité de vie* du site d'activités : traitement paysager de valorisation des façades bâties, traitement architectural, organisation spatiale limitant les vue sur les aires de stockage ou de stationnements...
- Préservation des éléments caractéristiques de l'identité rurale et agricole par les prescriptions du projet d'aménagement à l'échelle du site et de son caractère.

### 4-1 À l'échelle du site

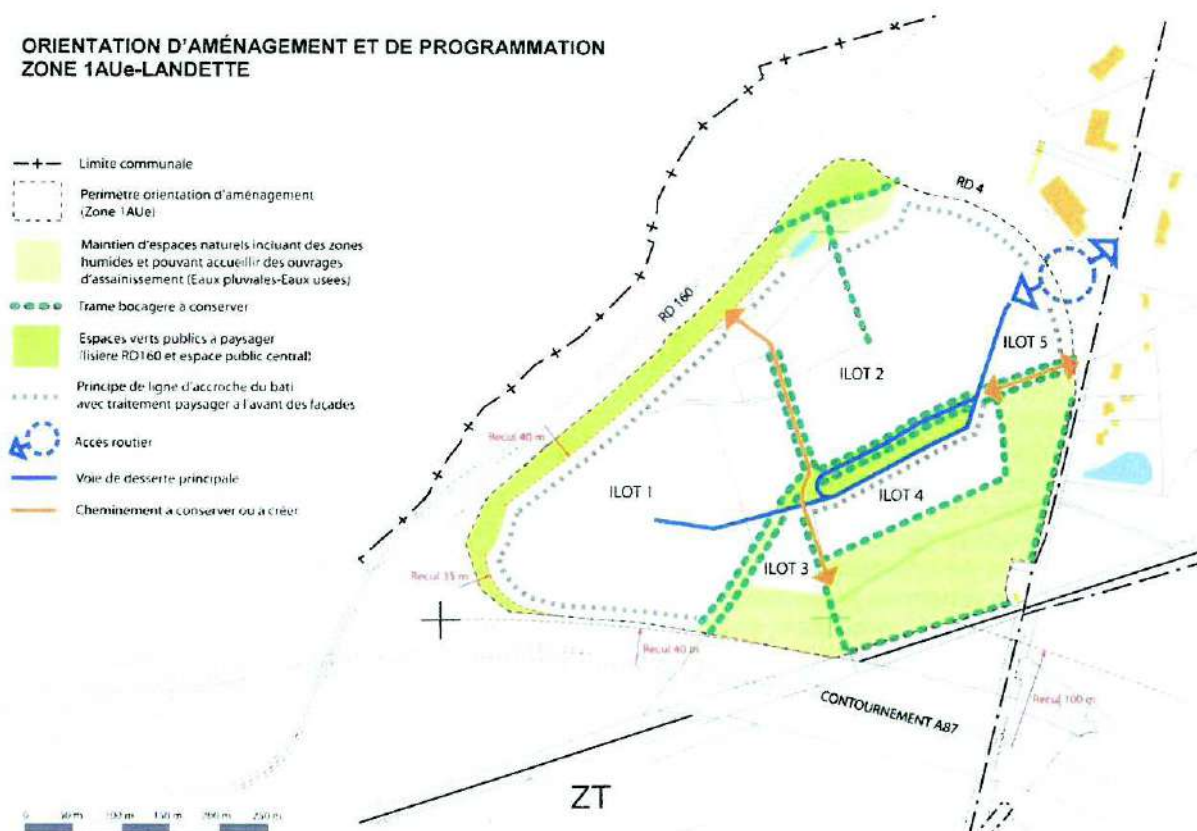
- Traitement qualitatif en façade de la RD4, en cohérence avec la zone d'activité de la Landette sud établie sur le flanc opposé
- Utilisation d'une palette architecturale (matériaux, couleur, forme...) en cohérence avec le bâti environnant de caractère industriel.
- Traitement de l'interface entre le Parc d'activités et l'environnement agricole. (voiries sécurisées, continuités piétonnes, préservation des mailles bocagères...)
- Pré-verdissement encouragé pour une intégration maximale des bâtiments d'activités (limites séparatives de parcelles et limites emprises publique/privée) dans le respect des trames bocagères
- Gestion alternative du traitement des eaux pluviales par la mise en place de noues ou de préconisations quant à la rétention sur les parcelles.

## Phase 2 : scénario d'aménagement

### 1 schéma directeur d'aménagement

Afin d'assurer un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site, adapté au cadre économique, réglementaire, environnemental et technique de l'opération, des études préalables ont été menées validant la faisabilité du projet

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 1AUE-LANDETTE



#### 1-1 Cohérence du projet avec l'environnement et le paysage

Le projet mis en œuvre a été défini au vue de l'existant du site. Il permet la conservation et la mise en valeur des éléments paysagers et environnementaux, structurants l'espace public et le découpage des lots :

- Conservation d'un vaste espace naturel au sud constitué de milieux humides, et alimenté par une gestion adaptée des eaux pluviales afin de garantir des apports suffisants à la végétation caractéristique de cette zone et préserver un milieu favorable à la faune locale.
- Préservation de la trame bocagère : les haies arborées sont intégrées dans l'espace public qui borde les voiries et chemins (avec un retrait minimum pour garantir la pérennité des arbres), ou qui délimitent les espaces naturels. Elles présentent un intérêt non seulement paysager, mais également écologique, car elles créent des corridors assurant une continuité et des niches potentielles. La haie située en cœur d'îlot au nord du site sera à positionner en limite de lot.



- Aménagement d'un espace paysager le long de la RD160 portant la limite de propriété des lots à 40 m par rapport à l'axe de la voie et à 35 m par rapport à l'axe de la bretelle d'accès. Cet espace de recul permettra de réaliser les ouvrages d'assainissement pluvial nécessaires à l'urbanisation de la ZAC et contribuera à la valorisation de la façade établie en bordure de l'axe routier.
- Marge de recul par rapport à l'A87 réduite à 40 m, afin de prendre en considération la différence de topographie entre le terrain et l'infrastructure autoroutière qui limite les échanges visuels et sonores, ce qui correspond approximativement à la limite du périmètre de l'opération.

### **1-2 Cohérence du projet lié aux contraintes techniques**

L'élaboration du schéma de composition s'est effectuée en s'adaptant aux caractéristiques du site, à sa morphologie et à son relief.

Les eaux usées de la ZAC seront collectées par un réseau séparatif gravitaire avec un poste de refoulement pour le bassin versant Nord. Une station d'épuration (STEP) sera implantée dans la zone maintenue en espace naturel au sud du périmètre.

La gestion des eaux pluviales visera un objectif au plus près de l'hydrographie naturelle du site. L'aménagement de la ZAC a fait l'objet d'un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'Eau, le schéma proposé tient compte des mesures préconisées dans ce dossier. Les espaces naturels et espaces verts aménagés permettront d'intégrer les ouvrages de rétention afin de traiter l'intégralité des eaux de ruissellement (voiries, parkings, toitures, espaces verts...) du projet.

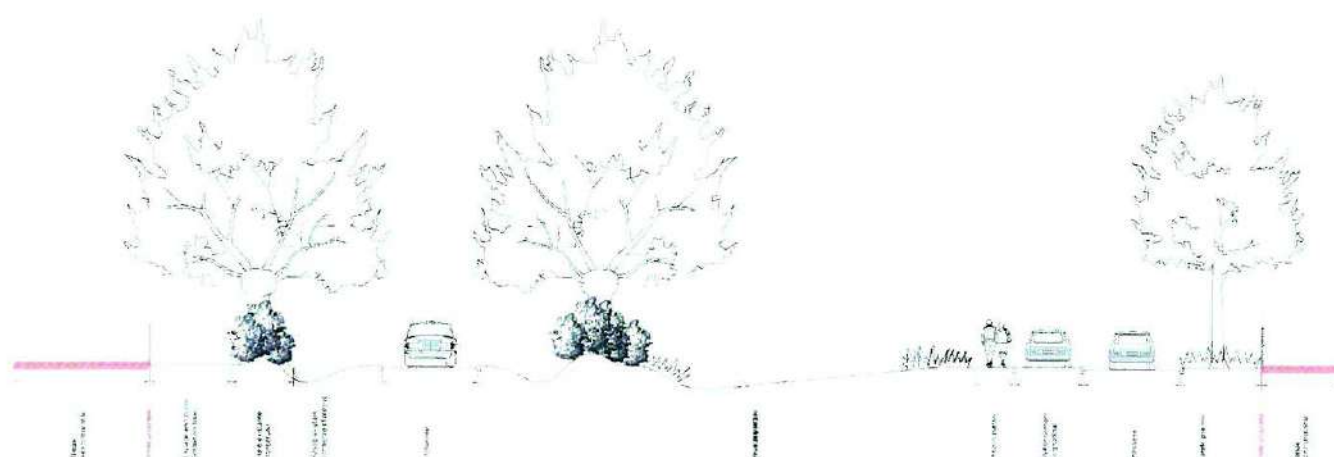
Les zones humides supprimées dans le cadre de l'urbanisation du site, sont compensées par l'optimisation des zones humides existantes qui subissent un envahissement végétatif. Enfin les réseaux pourront s'inscrire en enfouissement sur le tracé des voiries et cheminements créés.

### **1-3 Cohérence du projet lié aux accès et desserte interne retenus**

L'accès à la zone d'activité se fera uniquement à partir d'un giratoire aménagé sur la RD4 qui articulera le lien avec la zone de la Landette Sud existante. Le chemin bocager préexistant débouchant sur la RD4 sera conservé comme voie douce, notamment afin de garantir un lien avec les personnes en provenance du bourg des Clouzeaux. Un dispositif permettra d'interdire l'accès aux voitures ou poids lourds.

La voirie de desserte principale ainsi que les chemins d'accès complémentaires envisagés, s'appuient en grande partie sur le réseau des chemins existants et sur la trame bocagère. Cette implantation permet de conserver une majorité du patrimoine végétal qualitatif en espace public et ainsi d'en garder la maîtrise et la conservation à long terme.

Afin de respecter cet objectif de conservation des haies arborées, la voirie primaire qui emprunte l'ancien chemin bocager au centre de l'opération, est dédoublée, ce qui permet de limiter l'emprise à 3,5 mètres de large. Ainsi les arbres restent éloignés de la bordure de chaussée d'environ 4 mètres. Côté emprise privée, des bandes inconstructibles pourront permettre d'assurer la non destruction du système racinaire ou de la partie aérienne.



L'objectif de préservation de la trame bocagère, conduit à la création d'îlots relativement respectueux du parcellaire préexistant. La totalité du foncier a été acquise par Oryon dans la perspective de la réalisation de la ZAC. Des agriculteurs pourront toutefois continuer d'exploiter les terrains en attendant que l'urbanisation se réalise.

Le schéma d'orientation prend également en compte, dans un souci de limitation de l'extension des emprises urbaines, l'objectif de recherche d'optimisation de l'occupation foncière par les futures activités. La mise en place des lignes d'accroche du bâti conduit à éviter les implantations de constructions au centre des parcelles, et permet une meilleure évolutivité favorable, à terme, à une densification de la zone (possibilité de redécoupage parcellaire, d'extensions de bâtiments...). Par ailleurs, les cessions de terrain proposées aux entreprises pourront correspondre à leurs besoins immédiats, tandis que les terrains complémentaires répondant à des estimations de besoins ultérieurs pourront faire l'objet de réservations sur des durées déterminées. En cas de non utilisation au terme convenu, le terrain réservé devra pouvoir être à nouveau commercialisé.

Cinq îlots immédiatement opérationnels sont proposés pour la future ZAC de la Landette. La diversité de taille de ces îlots offre des possibilités de modularité selon les besoins de surface des entreprises qui s'installeront sur le site. Le schéma de composition développe ainsi une capacité à s'adapter à leurs divers besoins de surfaces : petites, moyennes et grandes surfaces dotées de profondeurs de parcelles variables.

- L'îlot 1, situé à l'ouest du site et recouvrant une surface de près de 6 ha, sera à même de proposer des terrains de 5000m2 pour les plus modestes jusqu'à 1,5 voire 3 ha.
- L'îlot 2, situé au nord recouvre une surface d'environ 5 ha. Il peut lui aussi être redécoupé en parcelles de 1 à 3 ha.
- L'îlot 3 offre une contenance de 3000 m<sup>2</sup>. Relativement isolé par la ceinture de haie qui l'entoure et ne disposant que d'une façade limitée sur la voie publique, il sera proposé en une parcelle unique.



- L'îlot 4, situé au centre de l'opération et d'une contenance d'1,2 ha, sera à même de proposer des terrains de 1500 à 2500 m<sup>2</sup> avec façade d'environ 25 m. Ce « secteur artisanal » répondra aux besoins des petites structures de bureaux et stockage, ateliers, petites PMI-PME et artisans.
- L'îlot 5, situé en entrée de zone recouvre, quant à lui, une surface de 5000 m<sup>2</sup>.

Le projet d'aménagement répond ainsi par sa flexibilité à la possibilité d'une offre foncière diversifiée favorable à la commercialisation des terrains.

### **1-6 Cohérence du projet lié aux axes routiers**

#### **o sur la D160**

La lisière paysagère est à constituer à l'exception des abords du giratoire qui sont déjà occupés par de grands arbres et des reliquats de haies bocagères anciennes. Cette végétation est doublée d'un petit boisement, constitué en bordure de giratoire, hors du périmètre de ZAC.

Sur le reste du linéaire, le projet prévoit de localiser les bassins de rétention des eaux pluviales dans la bande de recul. Ceux-ci, de faible profondeur, seront paysagers et favoriseront le développement de végétaux hygrophiles, de développement rapide.

Le projet prévoit la plantation de petits bosquets d'arbres tiges, en correspondance, lorsque cela est possible avec les divisions parcellaires de façon à créer un rythme entre masse bâties et masses plantées.

La vision depuis la RD 160 est une vision oblique, la lecture du paysage se fait donc avec un angle de vue important par rapport aux façades des volumes bâties. Ainsi, les bosquets, plantés en avant par rapport aux bâtiments, permettront d'éviter la vue d'un alignement de volumes bâtis continus, en créant un premier plan végétale perçu comme dense. Ces plantations ponctuelles laisseront cependant des fenêtres ouvertes vers le bâti lorsque l'on sera dans l'axe de la parcelle.

#### **o sur la A 87**

Le dénivelé important créé au droit de la ZAC lors de la réalisation de l'A 87 (entre 10 et 15 m), limite fortement les vues sur la partie sud de la ZAC. Il sera donc demandé aux entreprises de créer, sur leurs parcelles des bosquets plantés entre masse bâties, de façon à limiter, pour une vision lointaine depuis le sud, un effet de front bâti continu.

La zone visuellement la plus sensible, aux abords de la bretelle de sortie vers la RD 160, sera occupée par un premier plan végétalisé selon le principe développé le long de la RD 160.

Depuis le pont de la RD 4 enjambant l'autoroute la partie naturelle préservée ainsi que les haies bocagères, éviterons toute relation visuelle avec les emprises bâties.

## 2 Schéma global d'aménagement de la bande de recul

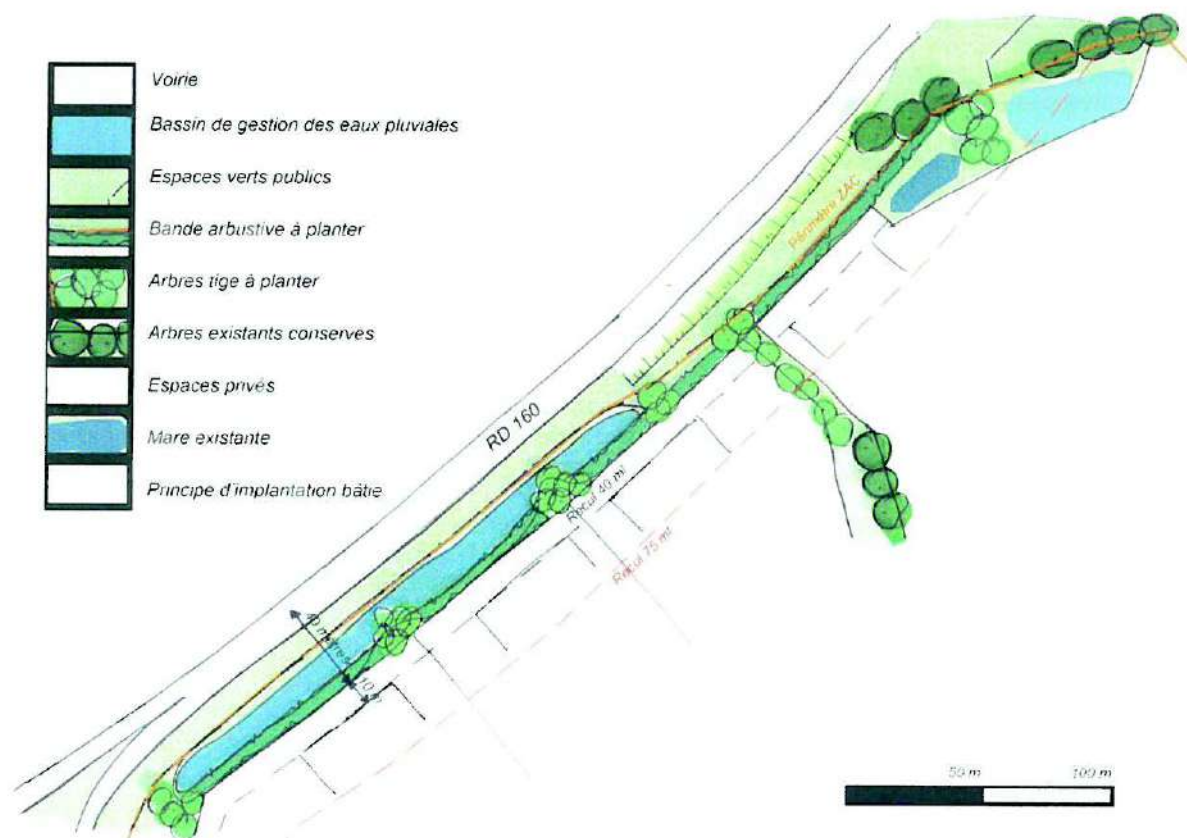
### 2-1 Critères de la qualité de l'urbanisation

- 6-1-1 prescriptions paysagères
  - bande de recul de la RD 160

La RD 160 est en grande partie bordée par les bassins de rétention du secteur nord-ouest de la ZAC. Ceux-ci, de faible profondeur (45 à 55 cm de profondeur d'eau), seront traités en bassins paysagers, non clos et plantés. Ces bassins permettent de créer un premier plan de qualité en avant des parcelles cessibles.

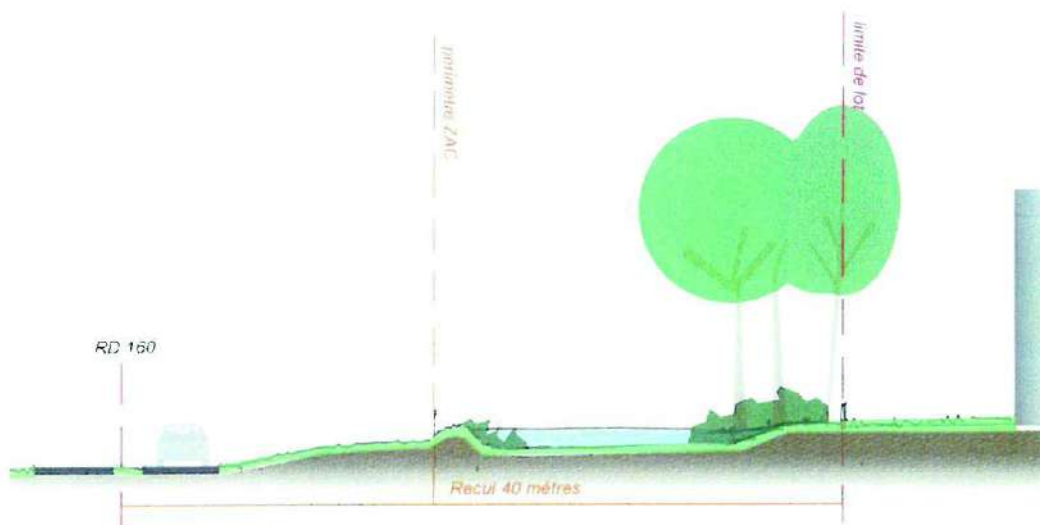
Les rives des bassins, notamment la rive en pente la plus douce (1/4 à 1/5), qui se situe le long des limites de clôtures, sont plantées.

Les plantations constituent des massifs arbustifs, adaptés aux conditions de culture particulières des abords de bassin de rétention, ces massifs sont plantés sur des épaisseurs de 3 à 5 mètres. Ces massifs, d'une hauteur de 1 m à 2 m, créent un premier plan homogène, intégrant les clôtures des parcelles. Les massifs arbustifs sont constitués d'un mélange d'arbustes, inspiré de la végétation locale et intégrée à l'aspect rural du site.



Une bande enherbée est préservée en arrière-plan, de façon à favoriser l'entretien des arbustes. Des bosquets d'arbres tige, sont plantés sur les redans créés dans les bassins et rythment la façade sur la RD, en avant des façades bâties. Le long du chemin d'accès, préservé pour l'entretien des bassins, des chênes existants, créent une limite visuelle. Celle-ci est prolongée, en replantant un alignement d'arbre jusqu'à la bande de recul. Ceci permet de conserver l'effet de poches visuelles, existant sur la parcelle. Les arbres situés aux abords de la mare sont préservés et complétés par des plantations de jeunes chênes.





o bande de recul de la A 87

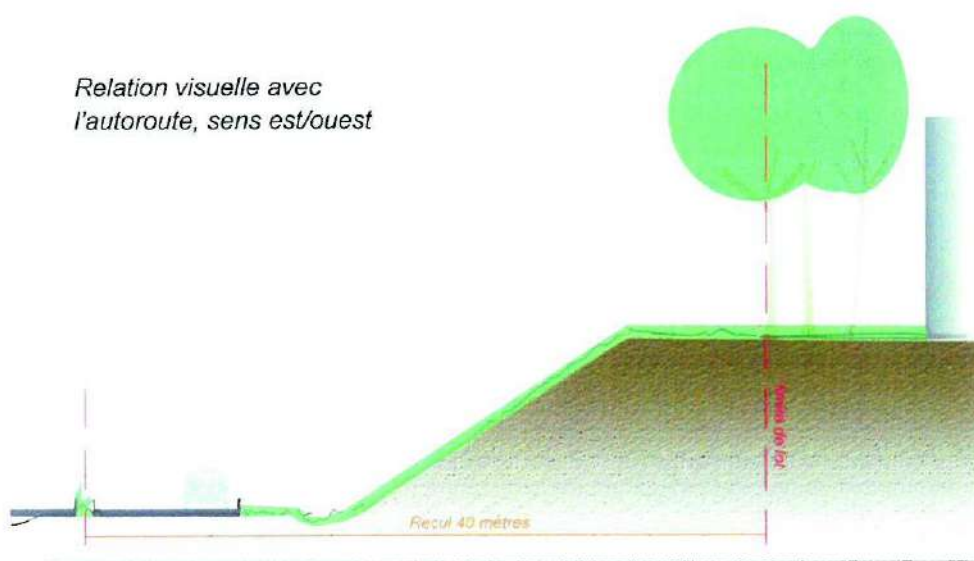
Le site et son relief induisent deux configurations de co-visibilités avec l'autoroute, l'une dans le sens est/ouest, l'autre, dans le sens ouest/est.

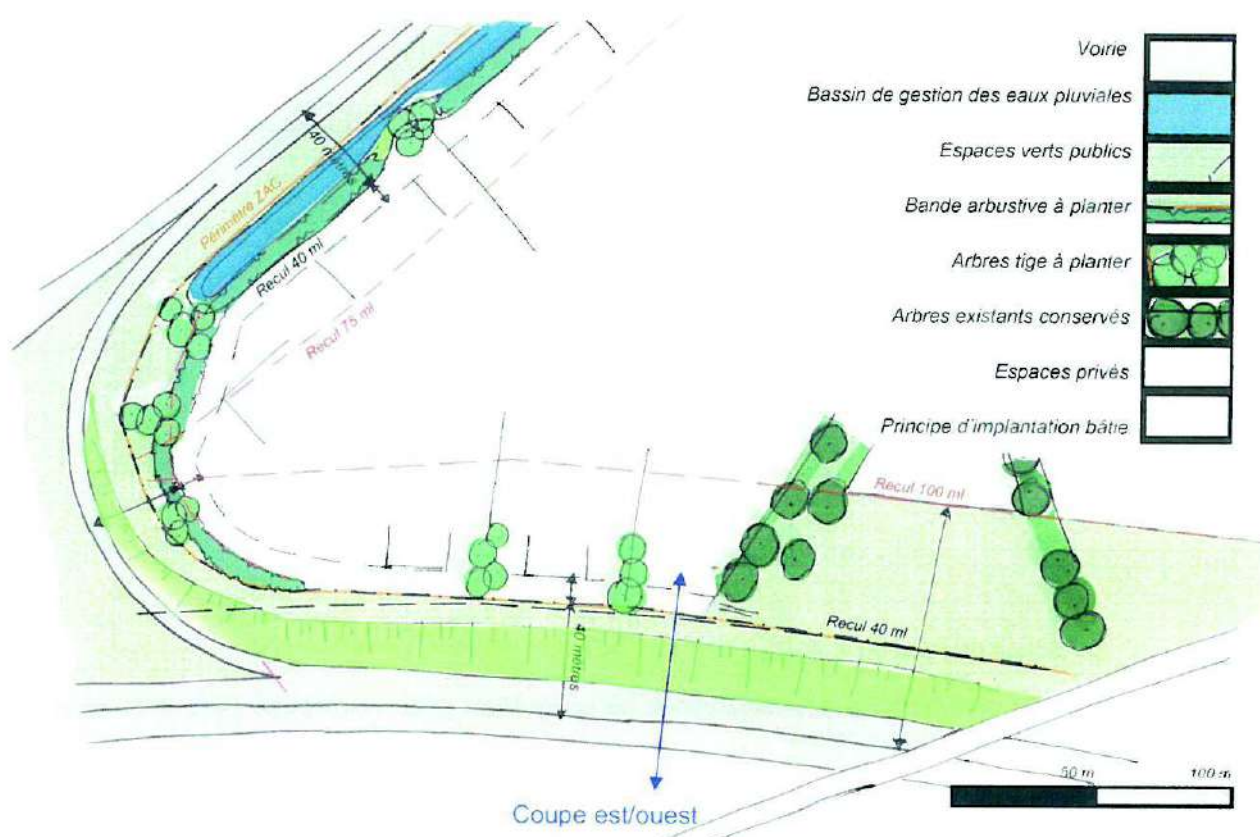
Dans le premier cas, la voie est bordée par le talus, les bâtiments, en recul, sont donc très peu visibles depuis la voie.

Les plantations, préconisées dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain, se feront sur la parcelle privée.

La partie Est de la ZAC est conservée en terrain naturel et s'aligne sur le recul de 100 mètres. Cette disposition permet de préserver la qualité des vues depuis la RD 4 et depuis le paysage lointain, au-delà de l'autoroute.

*Relation visuelle avec  
l'autoroute, sens est/ouest*





Dans le sens ouest/est, la bretelle créée pour la sortie d'autoroute a généré un décaissement qui rend très visible la pointe ouest de la ZAC.

Celle-ci est perceptible depuis l'autoroute (vue de loin) et depuis la RD 160, à proximité de l'échangeur.

Sur cette pointe, le système développé en bordure de la RD 160 est donc prolongé. La densité des bosquets d'arbres est cependant augmentée de façon à séquencer un paysage qui est vu plus frontalement. Les fenêtres d'ouverture visuelles vers le cœur de ZAC sont donc plus petites.



- 6-1-2 palette végétale

L'ensemble des limites fait l'objet d'un traitement mis en place soit dans le cadre des aménagements réalisés par l'aménageur, soit par des obligations faites aux acquéreurs des terrains. Les essences végétales seront choisies tant pour les aménagements publics que privés dans une palette végétale à l'aspect naturel reprenant majoritairement des espèces observées dans le site et choisies dans la palette suivante :

ARBRES :



ARBUSTES :



Les haies entre les lots seront arbustives, à l'exception des haies plantées dans la bande de recul relatif à la Loi Barnier qui seront bocagères. Elles devront être composées d'au moins cinq essences d'arbustes. Les arbres éventuels y seront implantés aléatoirement.



- 6-1-3 prescriptions urbaines

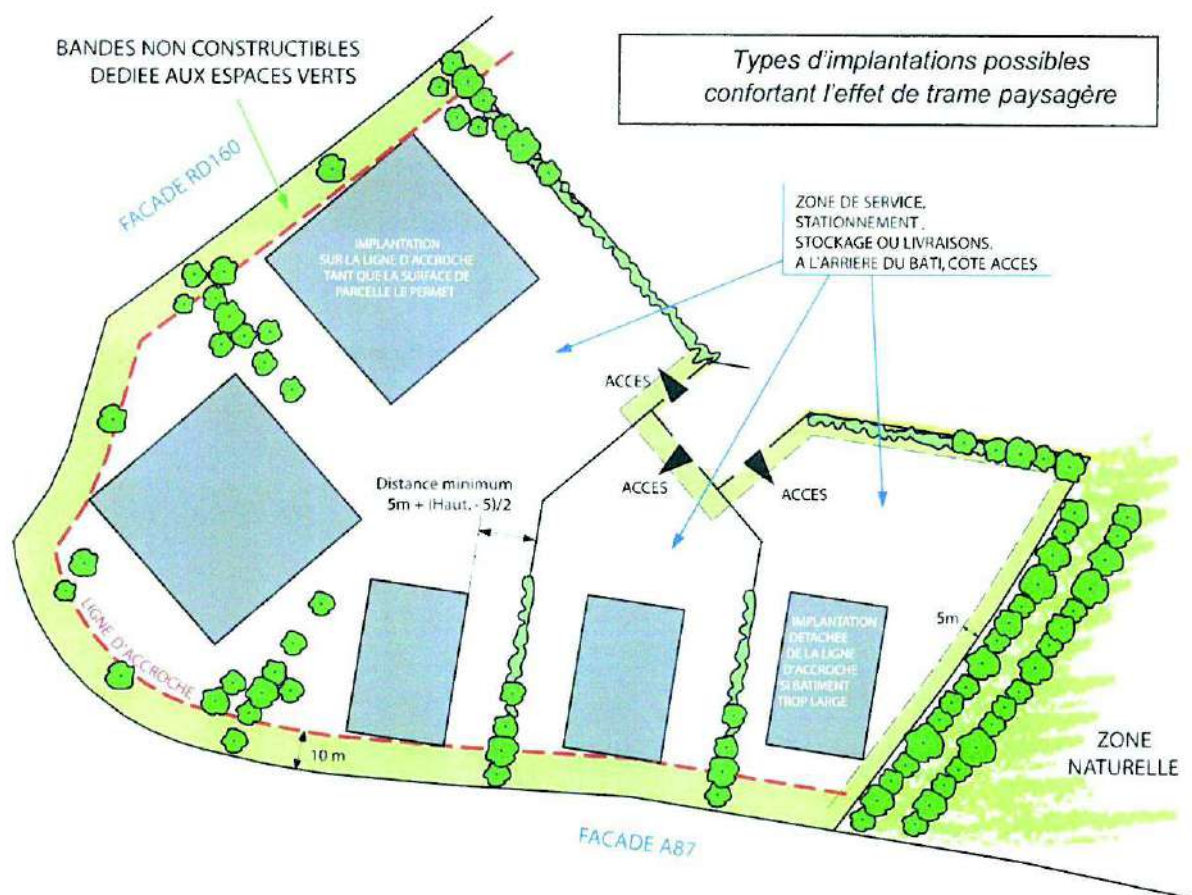
Les limites séparatives entre les parcelles ne sont pas indiquées sur le plan organique des orientations d'aménagement. Elles seront adaptées aux besoins des entreprises qui souhaitent s'y implanter.

Cependant l'implantation des constructions devra respecter les lignes d'accroche et de recul, ainsi que les marges de recul imposées sur l'emprise publique de la desserte interne, ainsi qu'en limite des espaces naturels. Ces prescriptions doivent permettre de protéger les éléments qualitatifs du paysage existant, et de participer à l'image qualifiante globale, en dégagant, à des fins paysagères, des espaces libres de construction et de toute occupation sur les endroits les plus en vue, notamment depuis les axes routiers et le cœur du site.

Les implantations devront également respecter les reculs prescrits par rapport aux limites séparatives et conditionner par des règles de hauteur, afin d'éviter un accollement des bâtiments susceptible de former un « effet de mur opaque » depuis les axes routiers et qui rendrait impossibles les vues et les percées visuelles ménagées sur le cœur du site.

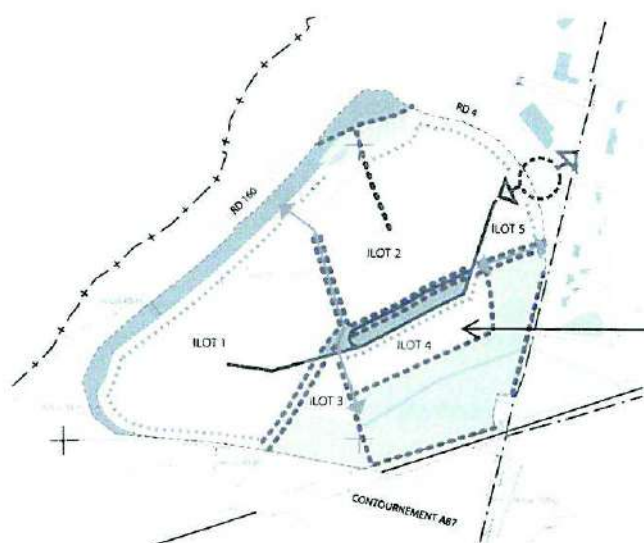
Un soin particulier sera apporté à la distribution des parcelles afin d'éviter par des volumes de bâtis voisins trop disparates, des effets « de dents creuses » non souhaitables.

Ces prescriptions doivent permettre de positionner les volumes bâtis sur la périphérie de la zone, et de créer depuis les axes routiers, un visuel de « parc d'activités » intégrant un bâti de nature économique inséré dans une ambiance d'aspect bocager caractéristique de l'espace rural environnant.



Les aires de stationnements seront prévues à l'intérieur même des parcelles et qualitativement paysagées, dans le but d'éviter la création de vastes espaces longitudinaux aux voies, inutilisés en dehors des heures d'affluence et d'activités.

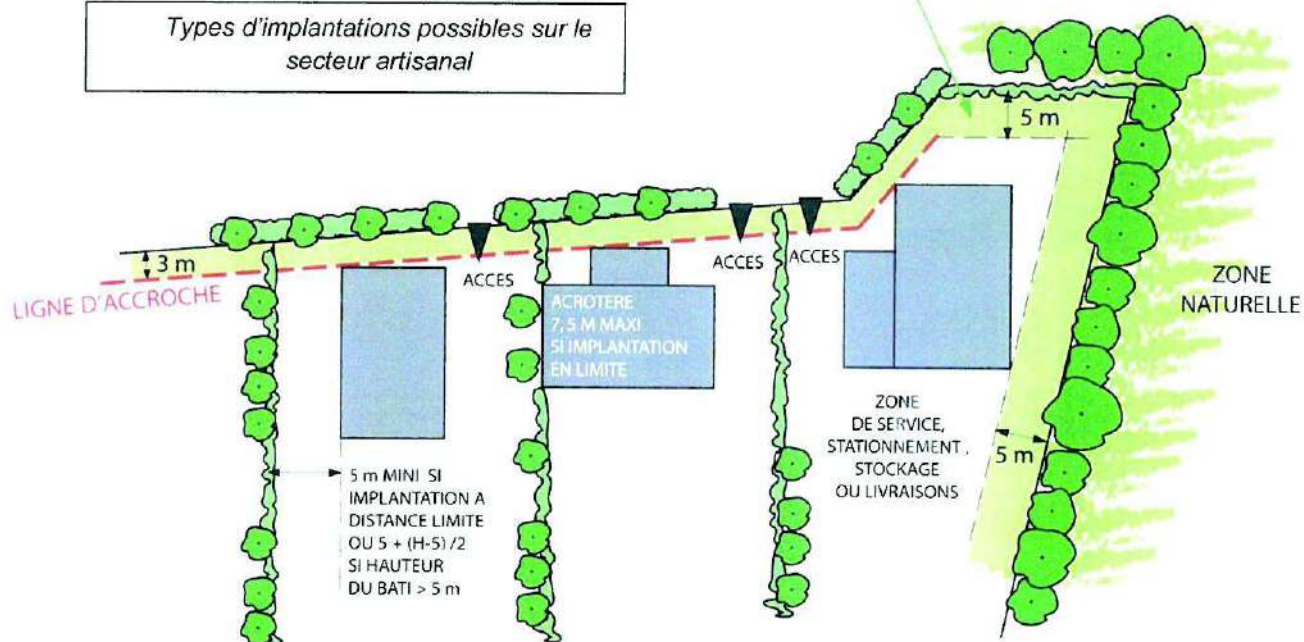




Pour le secteur artisanal (îlot 4), les volumes construits seront positionnés en façade de la voie de desserte principale et devront respecter la ligne d'accroche et de recul positionnée à 3 m de la limite de propriété. Les aires de stationnement ou de stockage seront implantées à l'arrière des bâtiments.

Types d'implantations possibles sur le secteur artisanal

BANDES NON CONSTRUCTIBLES  
DEDIEE AUX ESPACES VERTS



## Clôtures

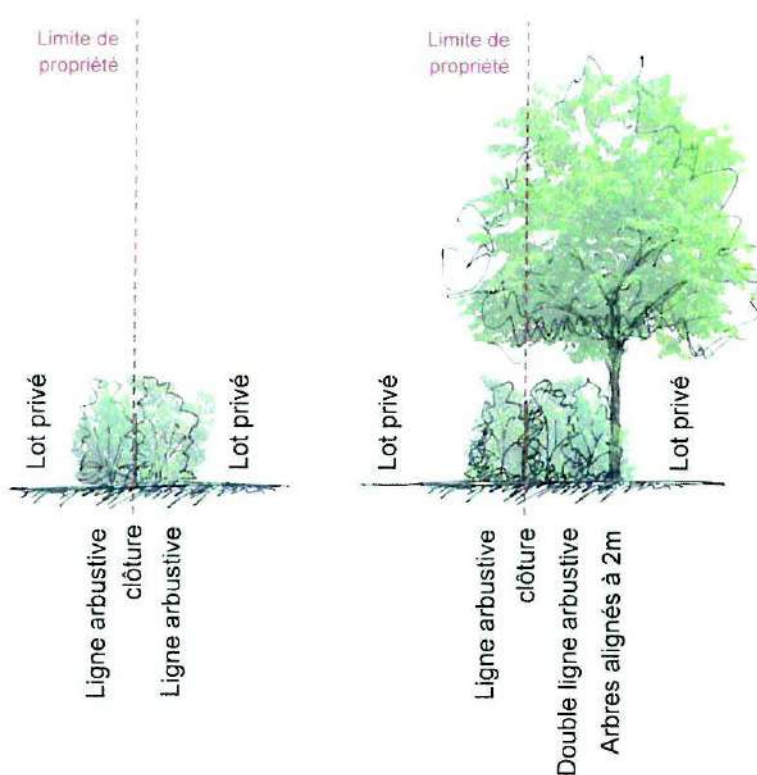
Une attention particulière sera apportée aux clôtures établies en bordure des voies ou emprises publiques, ou au traitement des abords qui contribuent à donner une image attractive du secteur.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise publique, seront constituées de panneaux rigides de grillage soudé vert sapin soutenus par des poteaux de même couleur et d'une hauteur uniforme sur l'ensemble du secteur. Elles pourront être intégrées à des ensembles végétaux qui devront être entretenus (végétaux devant correspondre à la liste des végétaux de haie bocagère annexée).

Les clôtures édifiées sur les limites privatives pourront être constituées d'un grillage rigide ou non, doublé d'une haie vive. La haie bocagère existante sur l'ilot 2 appuiera une limite parcellaire et sera préservée.

*Haie arbustive*

*Haie bocagère entre lots privés*



- 6-1-3 prescriptions architecturales

Les prescriptions quant aux hauteurs, volumétries, matériaux, couleurs, seront respectées afin de conserver une cohésion du site d'activités à son environnement. Toute construction devra faire l'objet d'une recherche de composition architecturale **cohérente avec le site, son paysage, son relief, sa disposition par rapport aux voies et espaces publics, et au regard des constructions implantées préalablement.**

Ces prescriptions visent à soigner spécifiquement les façades directement visibles depuis la RD160, l'A87 et la RD4.

L'ensemble des volumes bâtis d'une parcelle, y compris extensions et annexes, devront présenter une unité de conception (volumes, matériaux, couleurs...). Ils devront être conçus, localisés et répartis dans le plus grand respect de la topographie naturelle du terrain.

Par soucis d'intégration au paysage et d'harmonisation avec le bâti industriel et économique environnant, les bardages métalliques choisis dans la gamme de gris et d'aspect sombre et mat, sont privilégiées pour les



matériaux de parois, les matériaux autres, limités à quelques pans de mur, pouvant être utilisés pour marquer une composition architecturale.

Le choix des couleurs sera réalisé dans un souci d'harmonisation et d'intégration dans le site et sont autorisées pour les enseignes, ou pour des bandeaux soulignant la volumétrie du bâtiment ou le rythme des façades.

Le dessin et la dimension des enseignes intégrées au volume des bâtiments, sera traités en harmonie avec celles-ci.

La couverture des constructions sera traitée soit en toiture terrasse (éventuellement végétalisée), soit en toiture à faible pente avec acrotère limité à 15 m de hauteur.

- 6-1-4 prescriptions liées au bruit

Comme il l'a été indiqué en première partie, le projet d'aménagement ne comporte pas quant à son implantation en limite des RN160 et A87, d'enjeu majeur en termes de risques liés aux bruits. Le recul des constructions par rapport aux axes routiers (limite de propriété à 40m par rapport à l'axe + 10 m de recul pour l'implantation des bâtiments) permet de réduire les nuisances générées par la circulation sur ces voies.

Une vigilance particulière sera portée sur la conformité des constructions aux normes acoustiques en vigueur ; le front urbain généré par les constructions implantées en accroche de limite de non constructibilité, permettra de créer un écran sonore pour les activités situées au cœur du site. Les haies bocagères contribueront également à atténuer les nuisances pour les îlots concernés.

Les nuisances liées au projet en lui-même (circulation de véhicules au cœur du site) sont minimales comparées aux nuisances émises par les RN elles-mêmes.

- 6-1-5 prescriptions liées à la sécurité

Le projet d'aménagement a été conçu en intégrant les notions de sécurité :

Le traitement des voiries est dimensionné à l'échelle du site et de l'utilisation des poids lourds, il permettra par leurs largeurs modestes de réduire la vitesse excessive des véhicules.

L'aménagement des espaces piétons le long des voies permettra d'assurer la sécurité des usagers piétons et cycles.

Le point de connexion avec la RD4 fera l'objet d'un aménagement sécurisé avec la réalisation d'un nouveau giratoire.

L'éclairage public sera dimensionné à l'échelle du site et de son type d'occupation.

Aucun accès ou débouché direct sur les axes routiers n'est possible depuis les lots. Tous les échanges se font par le biais des dessertes internes.

## Phase 3 : Prescriptions réglementaires

### 1 Propositions d'éléments à intégrer dans les documents d'urbanisme

La zone d'activités de la Landette sera classée en zone 1AUe-Landette dans le PLU des Clouzeaux (zonage spécifique pour la ZAC de la Landette).

Sont mentionnés dans le présent document, les éléments principaux à adapter pour les articles concernés, dans le nouveau règlement de PLU. Certains articles ne font pas l'objet de modification.

#### Caractère de la zone :

Cette zone est une zone destinée à accueillir les activités à usage industriel, tertiaire, de services, d'artisanat, de commerces et de bureaux. Elles sont nécessaires au développement économique de la communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon, et ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitat. Les habitations ou modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation du site ne sont pas autorisés.

Les constructions destinées à l'hébergement collectif (structures hôtelières, résidences service) ne sont pas admises.

Les dispositions réglementaires spécifiques retenues sur cette zone sont la traduction des principes d'aménagement d'un projet de ZAC, et définis par une orientation d'aménagement.

#### **Article 1AUe-Landette 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Voir règlement

#### **Article 1AUe-Landette 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITION**

Voir règlement

#### **Sont précisées les mentions suivantes :**

##### **Rappels :**

- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur le secteur 1AUe-Landette, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié (haies, arbre, mare). (cf Article 6 des dispositions générales)

##### **Les constructions autorisées sont admises sous réserve :**

- de leur intégration paysagère
- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les dispositions du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation », notamment afin de prendre en compte la qualité urbaine et paysagère des principes d'aménagement définis le long de l'A87 et de la RD160.

##### **Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises, à condition :**

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone ; leurs occupants devront s'accommoder des nuisances éventuelles générées par les activités autorisées sur la zone ;
- qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités et que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

#### **Article 1AUe-Landette 3 : ACCES ET VOIRIE**

Voir règlement



**Article 1A Ue-Landet 11 : ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES**

Voir règlement.

**Dispositions générales :**

- L'aspect des constructions (hauteurs, toitures, coloris,) et des clôtures sera compatible avec l'aménagement, la tenue générale de la zone et tendra à s'harmoniser avec l'environnement existant.
- L'ensemble des volumes bâtis d'une parcelle, y compris extensions et annexes, devront présenter une unité de conception (volumes, matériaux, couleurs...). Ils devront être conçus, localisés et répartis dans le plus grand respect de la topographie naturelle du terrain.
- L'architecture des bâtiments devra permettre d'intégrer et de camoufler l'ensemble des éléments techniques nécessaires aux activités qui y sont autorisées. Lorsque pour des motifs d'ordre technique ils ne peuvent pas être intégrés à la construction, ils devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- Il sera exigé que les façades directement visibles depuis la RD160, l'A87 et la RD4, fassent l'objet d'une recherche architecturale et d'un traitement spécifiquement soigné.

**Dispositions spécifiques :**

- Les constructions devront présenter une bonne intégration à l'environnement et contribuer à l'harmonisation de l'ensemble de la zone. l'association des matériaux et couleurs devra répondre à une unité d'ensemble et conduire à une grande simplicité des façades.
- Les formes horizontales seront privilégiées dans la composition volumétrique des constructions comme dans la composition des façades.
- L'utilisation du végétal pourra être intégrée dans le traitement architectural des constructions, pour souligner son intégration dans son milieu naturel et répondre à des intérêts d'ordre tant architectural qu'environnemental
- Pour les matériaux de parois l'utilisation du métal sera privilégiée avec une préférence accordée au bardage horizontal. Les matériaux de type bardage bois, maçonnerie enduite, béton brut ou lazuré, briques, verres, aluminium, etc... pourront être utilisés pour marquer une composition architecturale et seront limités à quelques pans de mur ou à des constructions annexes. Un traitement différencié, par exemple en termes de percements, pourra être envisagé entre les parties d'affectation commerciale, d'entrepôts ou de bureaux.
- Les coloris des façades courantes en bardage métallique devront être privilégiés dans la gamme de gris et d'aspect sombre et mat. L'utilisation du blanc pur sera à proscrire. Les couleurs sont autorisées pour les enseignes, ou pour des bandeaux soulignant la volumétrie du bâtiment ou le rythme des façades. Le choix des couleurs sera réalisé dans un souci d'harmonisation et d'intégration dans le site.
- Les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments, sans aucun débordement de l'emprise de la façade, sous quelque direction que ce soit, y compris en altitude. Leurs dessins et dimensions seront intégrés aux façades, et traités en harmonie avec celles-ci. Elles devront figurer dans la demande de permis de construire.
- Les façades postérieures et latérales des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées entre elles. En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.
- Une unité architecturale, une unité dans la trame et dans les percements devra être préservée, tout particulièrement lorsque sera envisagée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.
- La couverture des constructions sera traitée soit en toiture terrasse (éventuellement végétalisée), soit en toiture à faible pente avec acrotère. Les panneaux solaires éventuellement mis en place, devront, dans la mesure du possible, s'intégrer dans la pente de la toiture.
- Les éléments de superstructures tels que les ventilations, les édicules techniques, ... qui ne peuvent être intégrés dans le volume général des constructions, devront faire l'objet d'une insertion dans la composition architecturale du bâtiment, ou répondre à une expression architecturale délibérée.



Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de chaussée est de 5 mètres, en cas de voie à sens unique la largeur minimale de chaussée peut être réduite à 3,5 mètres.

**Article 1Aue-Landette 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir règlement

**Article 1Aue-Landette 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

**Article 1Aue 6-Landette : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES  
PUBLIQUES**

Voir règlement.

L'orientation d'aménagement et de programmation identifie des lignes d'accroche et de recul. Le cahier des charges de cession de terrain imposera de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions devront être implantées en retrait de la ligne qui définit une bande inconstructible
- Un point au minimum de la construction sera obligatoirement accroché à cette ligne, excepté lorsque l'emprise constructible est insuffisante par rapport à la largeur du bâtiment à construire
- En cas de réalisation de plusieurs constructions distinctes sur une même parcelle, les bâtiments seront accrochés à la ligne tant que la taille de la parcelle le permet

Ces lignes d'accroche et de recul conduisent, dans le secteur 1Aue-Landette, à autoriser l'implantation des constructions :

- A 50 m au minimum de l'axe de l'A 87
- A 45 m au minimum de la bretelle reliant la RD160 à l'A87,
- A 50 m au minimum de l'axe de la RD 160,
- A 30 m au minimum de l'axe de la RD 4,
- A 3 m au minimum de la limite d'emprise sur la partie de la voie de desserte principale de la ZAC, indiquée par le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation.

**Article 1Aue-Landette 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Voir règlement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 m minimum des limites séparatives. Si la hauteur du bâtiment (H) est supérieure à 5 m, cette marge de recul sera égale à  $5m + [(H - 5) / 2]$ .

Exception : sur les parcelles inférieures à 2500 m², les constructions inférieures à 7,5 m de hauteur pourront être implantées en limite séparative.

**Article 1Aue-Landette 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Voir règlement

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre les bâtiments non contigus, éventuellement réduite à 2 mètres si l'environnement le justifie.

**Article 1Aue-Landette 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**Article 1Aue-Landette 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Voir règlement.

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres (haut de l'acrotère ou égout de toit) par rapport au sol naturel avant tout remaniement.

Les constructions de grande hauteur devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'insertion dans le paysage.



**En cas d'édification de clôtures, une attention particulière sera apportée à celles établies en bordure des voies ou emprises publiques, ainsi qu'au traitement des abords qui contribuent à donner une image attractive du secteur.**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise publique, seront constituées de panneaux rigides de grillage soudé vert sapin soutenus par des poteaux de même couleur et d'une hauteur uniforme sur l'ensemble du secteur.

Elles pourront être intégrées à des ensembles végétaux qui devront être entretenus (végétaux devant correspondre à la liste des végétaux de haie bocagère annexée). Les effets de cloisonnement végétal ne sont pas admis et les haies devront être constituées de plusieurs essences.

D'autres types de clôtures pourront être admis sous réserve qu'ils s'inscrivent en harmonie avec le caractère paysager de la zone (notamment en ce qui concerne la couleur), et qu'ils contribuent à son image qualitative.

Les panneaux publicitaires posés sur les clôtures ne seront pas admis.

- Les clôtures édifiées sur les limites privatives pourront être constituées d'un grillage rigide ou non, doublé d'une haie vive. Des clôtures pleines seront autorisées en continuité du bâti pour camoufler les zones de dépôts de matériaux, de stockage, des éléments techniques ou des activités portant préjudice à l'image du secteur. Elles devront présenter une unité de conception (volume, matériaux, couleurs) avec l'architecture du bâtiment principal et suffisamment hautes pour créer un écran visuel efficace.
- Le traitement des entrées de parcelles se fera en cohérence avec les clôtures et l'architecture des bâtiments. Le choix de couleur des portes et portails d'accès peut être différent de la teinte verte exigée pour les clôtures s'il est en accord avec l'architecture et les couleurs du bâtiment.

#### **Aires d'exposition**

- L'aménagement des espaces de présentation de produits de type « show-room » extérieur sera toléré notamment dans les bandes de retrait le long des voies de circulation, sous condition qu'elles répondent à un traitement paysager qualitatif et qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie de l'environnement naturel et construit de la zone.
- La localisation des aires d'exposition et leur traitement devront être mentionnés dans la demande de permis de construire.
- Aucune fondation ne sera admise dans les bandes de retrait le long des voies de circulation.

#### **L'implantation des aires de stockage se fera à l'arrière des constructions principales et hors champs visuel des voies principales (RD160, A87 et RD4).**

- Les zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles : massifs arbustifs (végétaux utilisés devant correspondre à la liste des végétaux de haie bocagère annexée) ou bardage bois, dont les dimensions seront proportionnelles à la partie visible de la zone depuis l'espace public
- Les zones de stockage ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des haies à préserver mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation, même lorsque ces haies sont situées sur le domaine public ou sur une autre propriété.
- Dans l'emprise des bandes de retrait définies par les lignes d'accroche et de recul figurant dans le schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, aucune construction fixe, ou massif de fondation destinés à recevoir des matériels ou matériaux de stockage, ne seront tolérés.

Les équipements d'intérêt général, lorsqu'ils ne seront pas intégrés à la construction, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

#### **Article 1A Ue-Landet 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir règlement.

##### **Dispositions particulières :**

Pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement :

- des véhicules du personnel,



- des véhicules de livraison, de transport et de service,
- des véhicules des visiteurs,
- les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Des abris couverts pour les deux roues pourront être réalisés à partir d'une analyse expliquant les besoins.

**Le nombre de places de stationnement sera conforme aux dispositions suivantes :**

- Pour les logements de fonction et de gardiennage, il est exigé 1 place par logement.
- Pour les restaurants, il est exigé 1 place pour 6m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- Pour les commerces :
  - pour une surface de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup> : aucune place n'est requise
  - pour une surface de vente au-delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les bâtiments à usage de bureau et services, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**L'implantation des espaces de stationnement devra respecter les dispositions suivantes :**

- Aucune aire de stationnement ne sera implantée le long de l'A87, de la RD160, de la bretelle reliant la RD160 et l'A87, et de la RD4 ;
- Aucun espace de stationnement ne sera toléré sur les bandes de retrait définies le long des emprises publiques, le long des voies, et le long des espaces naturels de la zone ;
- Les aires de stationnement ne pourront pas s'implanter à moins de 5 mètres des haies à préserver mentionnées dans le schéma d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, même lorsque ces haies sont situées sur le domaine public ou sur une autre propriété.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement. Dans ce cas, le nombre places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions réalisées et se trouver à proximité de celles-ci.

**Article 1AUe-Landette 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir règlement.

- Les haies bocagères existants sur le site et figurant sur le schéma d'orientation d'aménagement, seront conservées, restaurées et entretenues.
- Tous les espaces libres et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'aménagements paysagers soignés, en harmonie avec le traitement des espaces publics. Le choix des essences devra être composé de végétaux locaux. Le plan de paysagement des parcelles devra figurer dans la demande de permis de construire.
- Les haies entre les lots seront arbustives, à l'exception des haies plantées dans la bande de retrait par rapport à l'A87, la RD160, la bretelle reliant la RD160 et l'A87, ainsi que la RD4, qui seront bocagères. Elles devront être composées d'au moins cinq essences d'arbustes. Les arbres éventuels y seront implantés aléatoirement.
- Les dépôts et installations pouvant engendrer des nuisances (même visuelles) devront être entourés par un écran plein (conformément à l'article 1AUe11) ou d'une haie libre suffisamment haute, dense et épaisse, et composée d'essences locales parmi la liste des végétaux de haie bocagère annexée

**Article 1AUe-Landette 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.

**Article 1AUe-Landette 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.



**Article 1A*Ue-Landette* 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Voir règlement.

Réseau électronique à très haut débit (fibre optique) à anticiper par la mise en place de fourreaux en attente.

Département de la Vendée  
**Commune des CLOUZEAX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Dossier de proposition de modification du  
périmètre de protection Monument historique  
« Le Logis de La Gautronnière »**

***Dossier d'Approbation***

**Notice de présentation**

Vu pour être annexé  
à la délibération du 9 juillet 2014:

Le Maire,

**Le Maire,  
Jacques PEROYS**



**U14-U-001**



| PLU  | Prescrit       | Arrêté          | Approuvé         |
|--|----------------|-----------------|------------------|
| Révision POS - Elaboration PLU                                   | 25 juin 2008   | 9 novembre 2009 | 8 septembre 2010 |
| Modification simplifiée n°1                                      | 7 février 2011 |                 | 30 mars 2011     |
| Modification n°1   |                |                 | 5 septembre 2012 |
| Modification n°2   |                |                 | 9 juillet 2014   |
| Modification périmètre<br>Monument Historique La<br>Gautronnière |                |                 | 9 juillet 2014   |



# SOMMAIRE

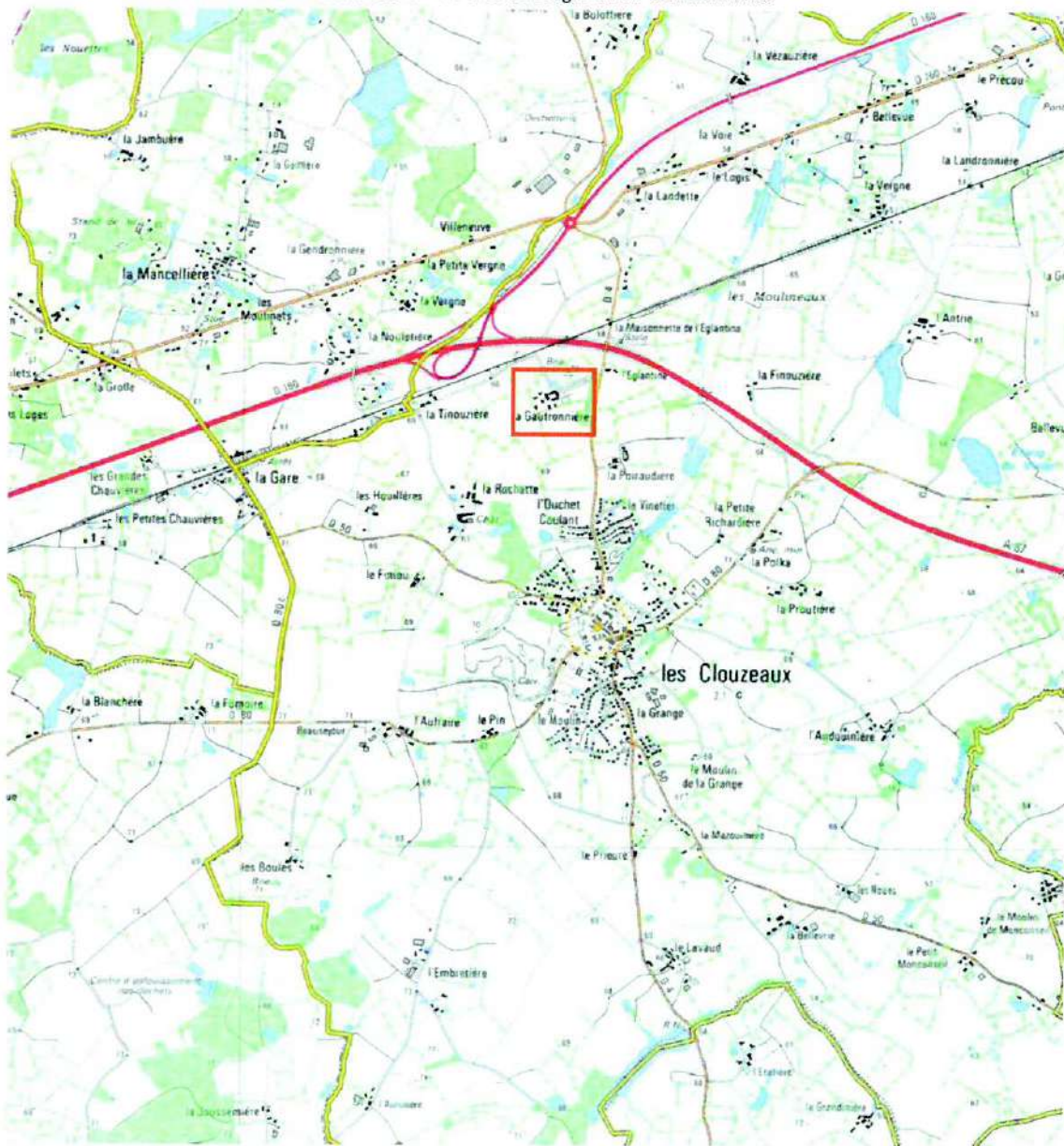
|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. LA PROTECTION EXISTANTE DU LOGIS DE LA GAUTRONNIERE.....</b>   | <b>2</b>  |
| A. LA LOCALISATION DU SITE CONCERNE : LE LOGIS DE LA GAUTRONNIERE .....  | 2         |
| B. L'ARRETE PREFECTORAL INSTITUANT LE PERIMETRE DE PROTECTION ACTUEL .....   | 3         |
| C. LES ELEMENTS DE COMPREHENSION DU CLASSEMENT .....   | 4         |
| D. LA MISE A JOUR DU PLAN DE SERVITUDES VIA LA CREATION D'UNE SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (SERVITUDE AC1)..... | 6         |
| E. LE PLU ET LE PERIMETRE DE PROTECTION DE 500 METRES .....  | 8         |
| <b>II. L'ANALYSE DU SITE CLASSE DU LOGIS DE LA GAUTRONNIERE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>10</b> |
| A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU LOGIS DE LA GAUTRONNIERE .....   | 10        |
| B. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE .....  | 12        |
| C. LOCALISATION DES ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE.....  | 17        |
| <b>III. LA MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION.....</b>  | <b>18</b> |
| A. POURQUOI MODIFIER LE PERIMETRE DE PROTECTION ?.....   | 18        |
| B. PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE DU MONUMENT HISTORIQUE.....  | 22        |
| C. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PERIMETRE SUR LE PLU .....   | 24        |
| <b>IV. ANNEXES.....</b>  | <b>26</b> |

## I. La protection existante du Logis de la Gautronnière

#### A. La localisation du site concerné : le Logis de la Gautronnière

Le site concerné par un arrêté de protection au titre des monuments historiques se situe en Vendée, sur la commune des Clouzeaux. Il s'agit du Logis de la Gautronnière, un ensemble bâti situé au Nord du centre-bourg des Clouzeaux.

Localisation du site du Logis de la Gautronnière



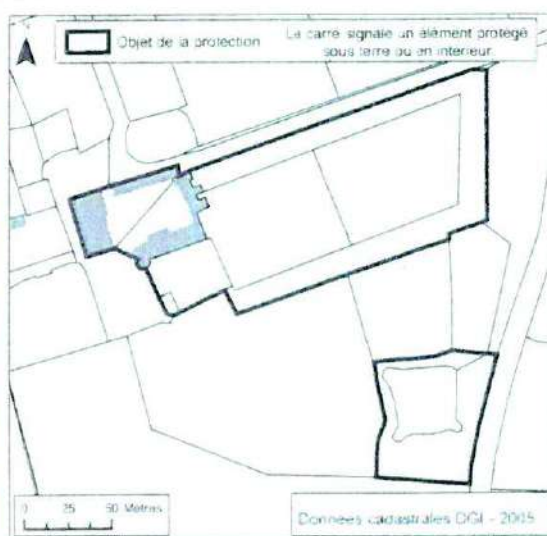
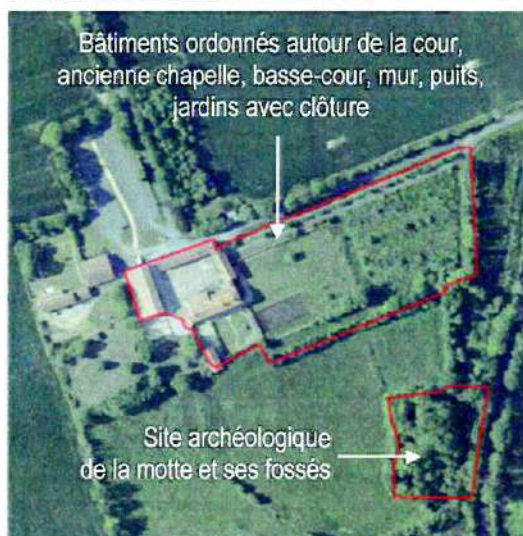
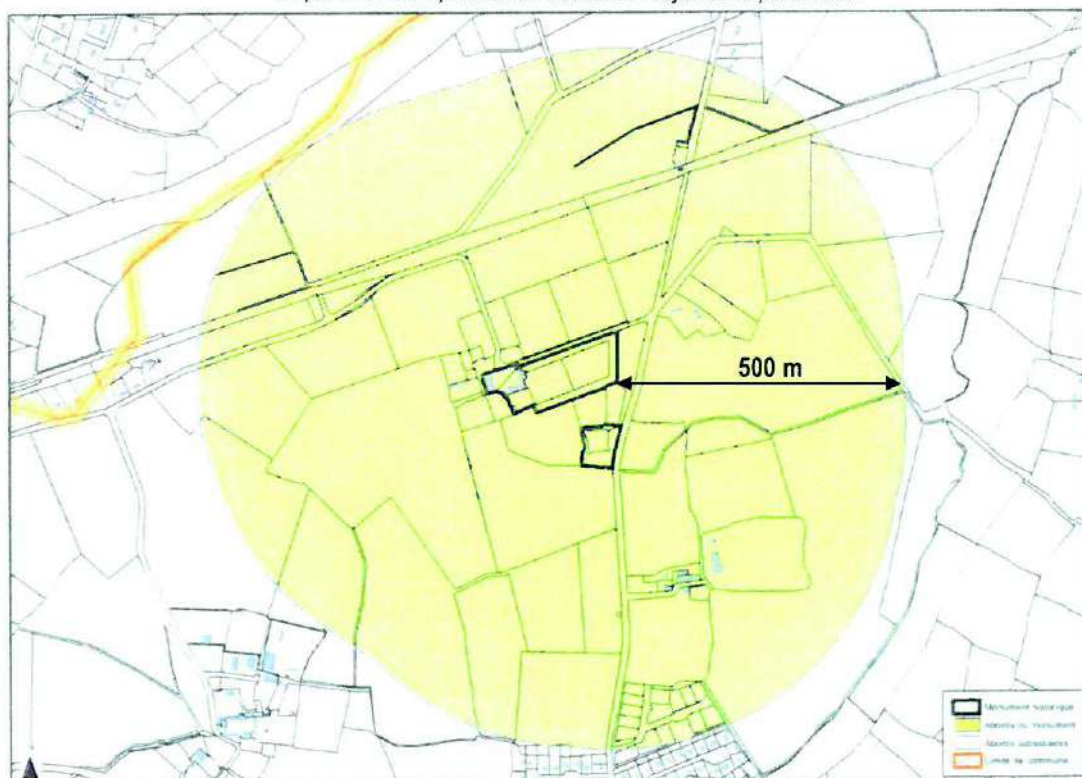


## B. L'arrêté préfectoral instituant le périmètre de protection actuel

Par arrêté Préfectoral du 26 décembre 1995 portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est inscrit le Logis de la Gautronnière aux Clouzeaux comprenant les bâtiments ordonnés autour de la cour, l'ancienne chapelle, la basse-cour avec ses murs et son puits, les jardins avec leur clôture, ainsi que le site archéologique de la motte et ses fossés, le tout figurant au cadastre section D sur les parcelles n° :

|                                     |                                     |                                     |                                      |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Parcelle 23 (4 335 m <sup>2</sup> ) | Parcelle 28 (5 405 m <sup>2</sup> ) | Parcelle 25 (1 245 m <sup>2</sup> ) | Parcelle 26 (4 275 m <sup>2</sup> )  |
| Parcelle 27 (4 587 m <sup>2</sup> ) | Parcelle 32 (1 395 m <sup>2</sup> ) | Parcelle 33 (2 750 m <sup>2</sup> ) | Parcelle 937 (1 465 m <sup>2</sup> ) |
| Parcelle 938 (92 m <sup>2</sup> )   |                                     |                                     |                                      |

*Le périmètre de protection actuel et l'objet de la protection*





## C. Les éléments de compréhension du classement

### 1. L'intérêt historique du Logis de La Gautronnière

*Les éléments descriptifs de cette partie sont issus en partie de sources communales (article sur le Logis de la Gautronnière publié au Bulletin communal de Décembre 1981) et en partie du recueil « Le Patrimoine des communes de la Vendée » Editions FLOHIC.*

Cet ensemble massif de bâtiments constitue sans aucun doute le Château le plus chargé d'histoire de toute la commune des Clouzeaux. Bâti par la famille Regnon, ce logis Renaissance comporte un long corps de bâtiment animé de 2 colonnes doriques superposées, d'une porte à fronton, de 3 cheminées, d'un escalier en granit et de nombreuses fenêtres à meneaux.



Corps de bâtiment du Logis de la Gautronnière

La demeure et ses communs donnent sur une cour carrée accessible par un porche, dont la présence indique que le logis était autrefois fortifié. Le premier étage tronqué laisse penser qu'un deuxième étage était prévu. Au XII<sup>ème</sup> siècle, La Gautronnière était la possession des Gaultron qui logeaient dans un manoir non loin du logis actuel.



Cour carrée aile Nord



Cour carrée aile Sud

Au XV<sup>ème</sup> siècle, le domaine appartient aux Regnon puis à partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle passe successivement :

- D'**André Massé** (armateur originaire des Sables d'Olonne)
- A **Charles Caillart de Beauchêne** (la fille d'André Massé, Marguerite, en se mariant à Caillart de Beauchêne apporte en dot la seigneurie du Logis de la Gautronnière),
- A **André Lodre**,
- A **René Vaugirard**
- Et au **Baron de Ferriet** (Chevalier de Saint-Louis)
- Au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, **Joseph Millet** habite le Logis. En août 1832, Hélène Goulpeau, sa veuve est dévalisée. Elle y décède en 1841.
- En 1856, le **Baron de Ferriet** en redevient le propriétaire. Il y meurt en 1875.
- Puis le domaine est vendu en 1900 au Docteur **Louis RAMBAUD**, maire des Clouzeaux, sénateur de Vendée qui y mourra en 1944.
- Actuellement, le domaine est la propriété de la **famille MIGNEN**.





La cheminée du Logis de la Gautronnière est la plus grande de Vendée. Agrémentée de consoles géminées et surmontées de pilastres également doubles, elle est décorée de façon peu commune. La hotte est ornée de 3 blasons, aux armes des seigneurs de La Gautronnière pour 2 d'entre eux. Le 3<sup>ème</sup> blason est inconnu. Composé d'un arbre, d'un ours et 2 molettes, il est entouré de « cuirs », c'est-à-dire de fines surfaces découpées qui s'enroulent sur elles-mêmes ; ce type de motif qui n'apparaît qu'au milieu du XVI<sup>ème</sup> siècle laisse penser que ce blason est un ajout.

## **2. La procédure du classement**

**Le 15 novembre 1993, l'Architecte des Bâtiments de France, a transmis son rapport d'analyse aux affaires culturelles des Pays de la Loire afin d'argumenter l'inscription du Logis de la Gautronnière au titre des monuments historiques.**

Dans ce rapport, l'Architecte des Bâtiments de France présente l'intérêt patrimonial et historique du site en exposant les éléments suivants :

*« Le Logis de la Gautronnière est un édifice qui appartient à une série de logis. Un mouvement important de construction de logis s'est développé pendant la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle et le début du XVII<sup>ème</sup>. Le terme de logis correspond à une seigneurie liée à une exploitation agricole.*

*Celle de la Gautronnière est particulièrement intéressante pour sa qualité architecturale, notamment sa façade ordonnancée à l'Est, les cheminées monumentales à l'intérieur, les poutres peintes, ...*

*Les communs, bien qu'anciens, ont été malheureusement fortement remaniés au cours de ces dernières décennies.*

*Je proposerais à la COREPHAE de retenir pour une inscription à l'inventaire supplémentaire le corps de logis situé au Sud de la parcelle 937, la grange située à l'Ouest en totalité et de ne prendre en façades et toitures que les ailes situées à l'Est et au Nord de la parcelle 937. A l'extérieur, il me semble souhaitable de protéger l'ancienne chapelle, parcelle 938, l'ancien jardin et son puits parcelle 25, le jardins clos, parcelles 26, 27 et 28 ainsi que l'emplacement de la première implantation du château située à quelques centaines de mètres au Nord-Ouest du logis, parcelles 32 et 33 ».*

En réponse à ce rapport, deux avis ont été émis : celui de la Direction du Patrimoine des Pays de la Loire rédigé par l'architecte en chef des monuments historiques, Dominique RONSSERAY ; et celui de l'Inspecteur des monuments historiques, Claude d'ANTHENAISE.

### **Avis de la Direction du Patrimoine des Pays de la Loire du 22 novembre 1993 :**

*« Ce bâtiment, même partiellement défiguré, est caractéristique d'une hiérarchie sociale.*

*De plus, il présente des vestiges d'une ancienne implantation féodale (motte) dont il aurait été intéressant d'avoir de plus amples détails et des photographies au sol et aériennes.*

*Les bâtiments d'une architecture équilibrée mais modeste, relèvent de l'inventaire.*

*Par contre, le décor intérieur (cheminée – plafond) mérite le classement ».*

**Avis de l'inspecteur des monuments historiques du 7 décembre 1993 :**

*« L'ensemble des bâtiments présente une cohérence certaine, malgré les remaniements dont les communs ont récemment fait l'objet.*

*La mesure de protection doit tenir compte de cette cohérence et ne pas différencier le traitement juridique des différentes parties qui devraient toutes être inscrites à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques. Cette mesure pourrait s'étendre aux parcelles concernées par l'ancien jardin et son puits, le jardin clos, et l'emplacement de la première implantation seigneuriale.*

**Je rejoins donc la proposition de l'architecte des bâtiments de France :**

**Inscription pour le corps de logis en totalité, la grange en totalité, les façades et toitures des ailes situées à l'Est et au Nord de la parcelle 937, les parcelles 937, 938, 25, 26, 27, 28, 32 et 33 ».**

En cohérence avec la demande initiale et les avis qui en découlèrent, le Logis de la Gautronnière fut inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté Préfectoral du 26 décembre 1995.

**D. La mise à jour du plan de servitudes via la création d'une servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1)**

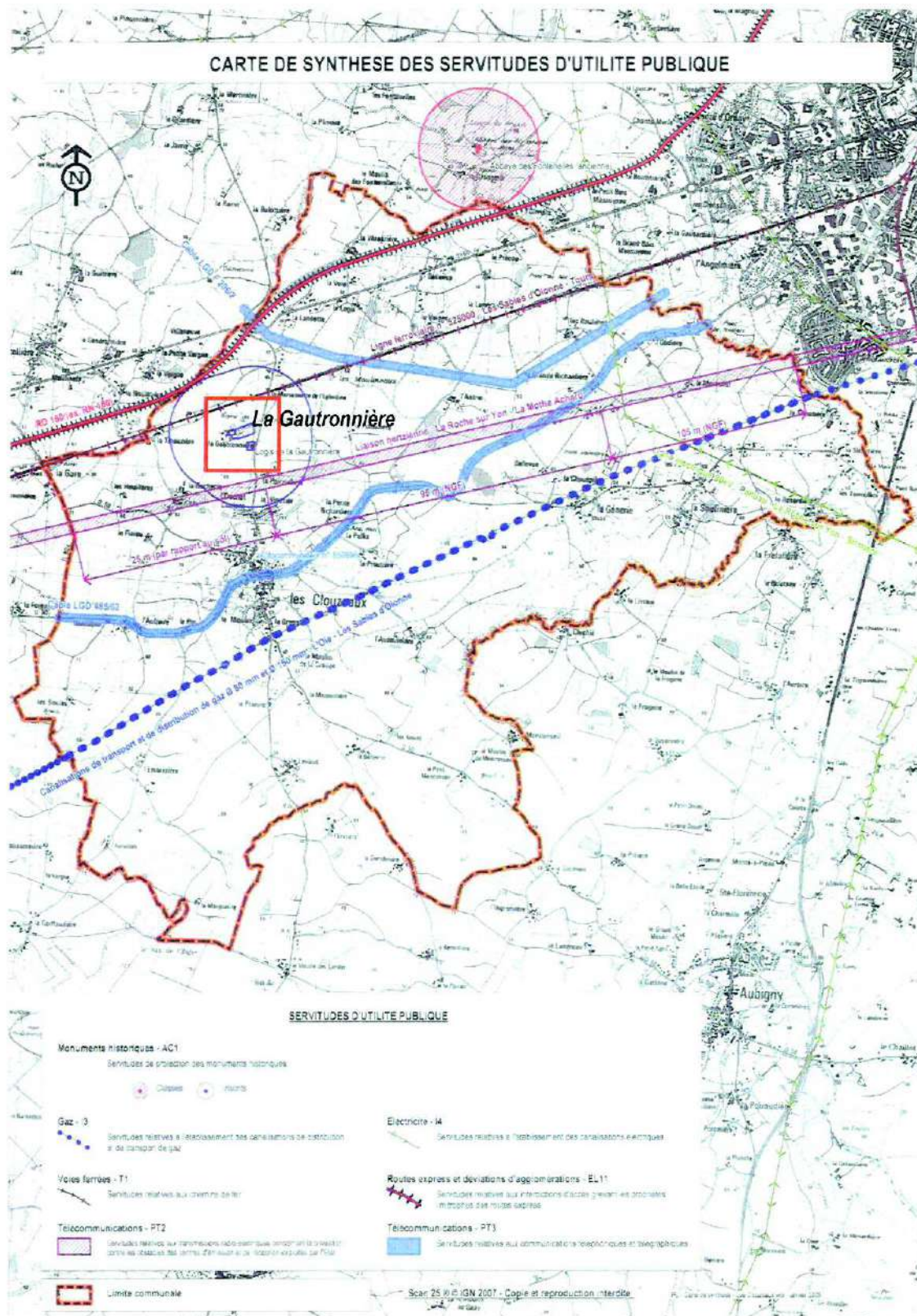
Suite à l'arrêté Préfectoral, le conseil municipal de la commune des Clouzeaux a décidé la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique afin d'intégrer la nouvelle servitude AC1 correspondant à la création du périmètre de protection de 500 m autour du Logis de la Gautronnière, au titre des Monuments Historiques.

Au titre de la servitude AC1 :

- **Concernant les bâtiments inscrits** : les propriétaires du Logis de La Gautronnière ne peuvent procéder à aucune modification des immeubles inscrits sans déclaration préalable auprès du service départemental de l'architecture et du patrimoine
- **Au sein du périmètre de 500 m** : aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun déboisement, aucune transformation ou modification de nature à affecter l'aspect d'un immeuble ne peut être réalisé sans autorisation préalable.



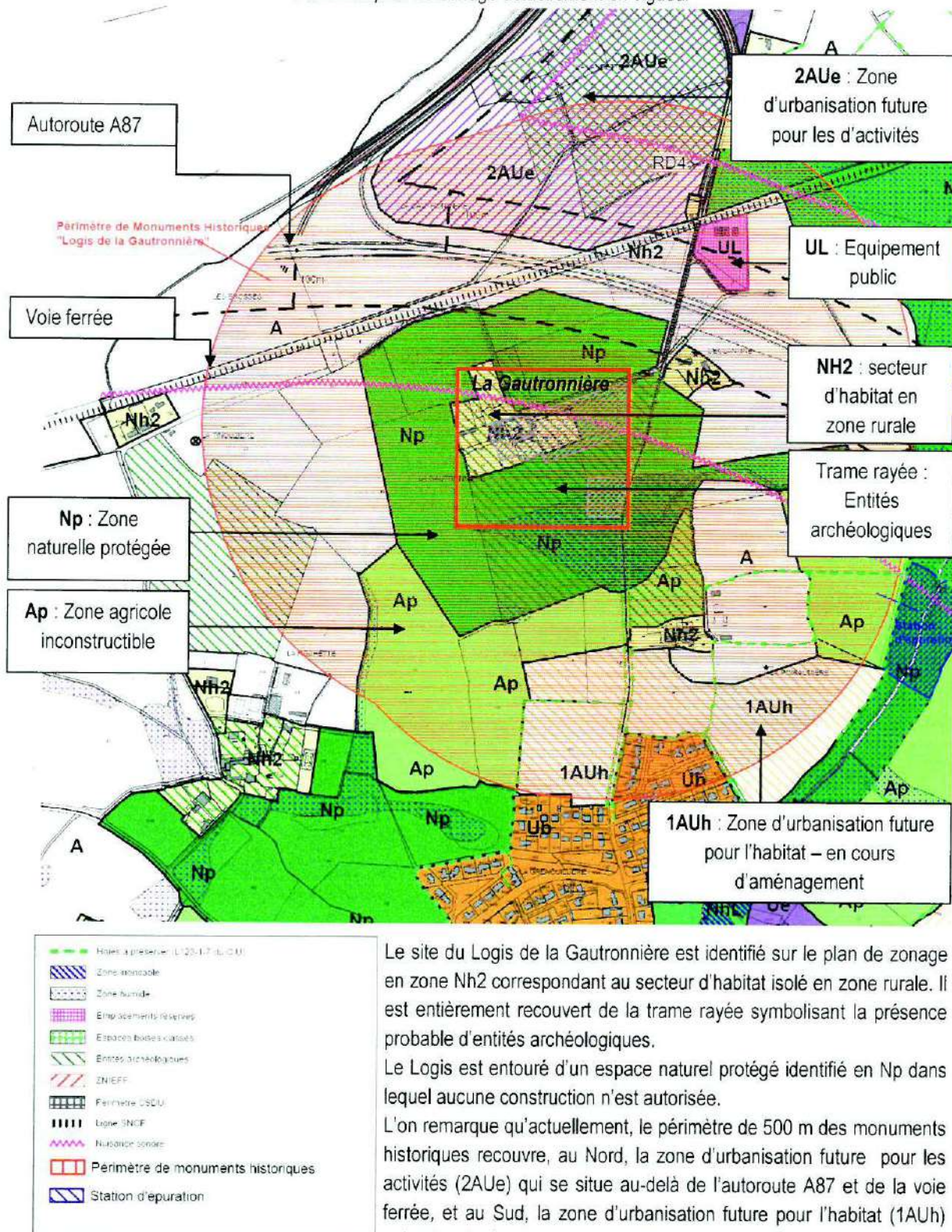
Carte de synthèse des servitudes d'utilité publique après la mise à jour





### E. Le PLU et le périmètre de protection de 500 mètres

*Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur*



Le site du Logis de la Gautronnière est identifié sur le plan de zonage en zone Nh2 correspondant au secteur d'habitat isolé en zone rurale. Il est entièrement recouvert de la trame rayée symbolisant la présence probable d'entités archéologiques.

Le Logis est entouré d'un espace naturel protégé identifié en Np dans lequel aucune construction n'est autorisée.

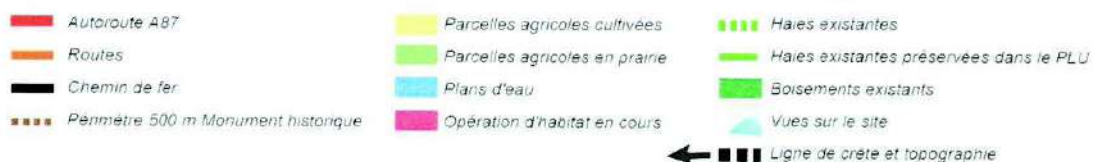
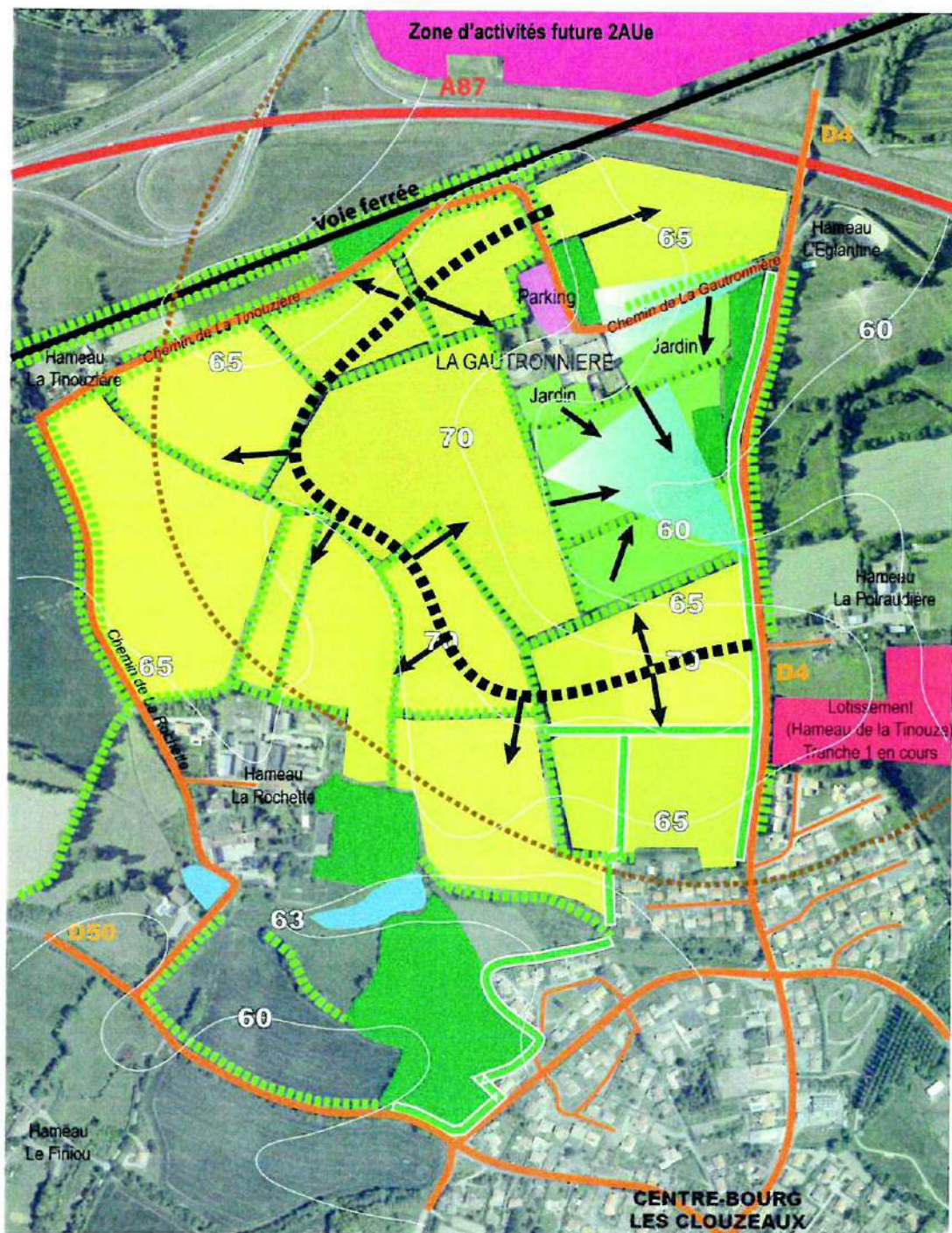
L'on remarque qu'actuellement, le périmètre de 500 m des monuments historiques recouvre, au Nord, la zone d'urbanisation future pour les activités (2AUe) qui se situe au-delà de l'autoroute A87 et de la voie ferrée, et au Sud, la zone d'urbanisation future pour l'habitat (1AUh) qui est actuellement en cours d'aménagement. Signalons que ces 2 secteurs d'urbanisation future n'ont aucun lien physique ou visuel avec le Logis.





## II. L'analyse du site classé du Logis de La Gautronnière et de son environnement

### A. Etat initial de l'environnement du site du Logis de La Gautronnière





Le site s'inscrit dans un environnement rural composé majoritairement de terres agricoles cultivées à l'Ouest et de quelques parcelles actuellement en prairie en limite Sud. Ces parcelles agricoles, tout comme celles du Logis de la Gautronnière, sont toutes délimitées par des haies bocagères plus ou moins dégradées composées de sujets arborés et de broussailles denses. **Ancré dans ce maillage bocager, le site est ainsi peu visible dans son environnement proche. L'on peut l'apercevoir nettement à 2 endroits:**

- Depuis la RD4 en direction de l'A87 peu après l'accès au hameau de la Poiraudière car la topographie le permet en formant une cuvette
- En empruntant le chemin rural de la Gautronnière

Au Nord, il est délimité par une ligne de chemin de fer encaissée d'environ 2 mètres de profondeur, puis quelques mètres plus loin, par l'autoroute A87 également encaissée d'environ 2 mètres de profondeur.

Le site est accessible via le chemin de la Gautronnière qui s'accroche à la RD4 ou via le chemin de la Rochette.

**A proximité du Logis et inclus dans le périmètre de protection des 500 mètres, on identifie 2 sites susceptibles d'évolution:**

**b – Au Sud-Est du site,** une emprise aménageable pour l'habitat (1AUH) : la 1<sup>ère</sup> tranche du lotissement du Hameau de la Tinouze

**b – Au Nord de l'A87 et de la voie ferrée,** un espace proposé en extension future pour l'accueil d'activités (2AUe – site des Landettes)



**Carte de Cassini – Logis de la Gautronnière**



La carte de Cassini ne nous donne pas d'informations exploitables concernant le site de La Gautronnière.



## B. Reportage photographique







*Situation 1*



*Situation 2*



*Situation 3*



*Situation 4*



*Situation 5*



*Situation 6*

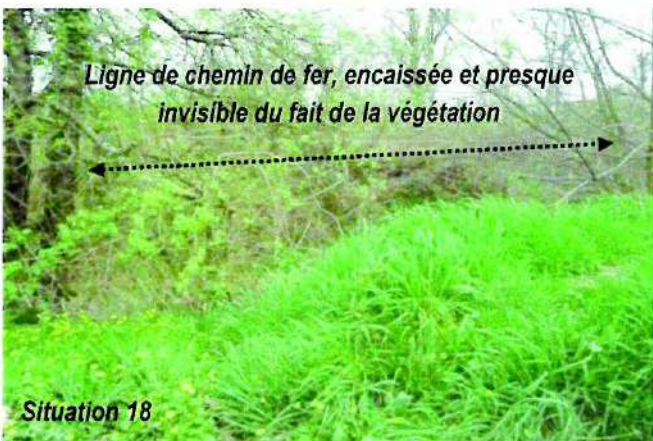


*Situation 7*













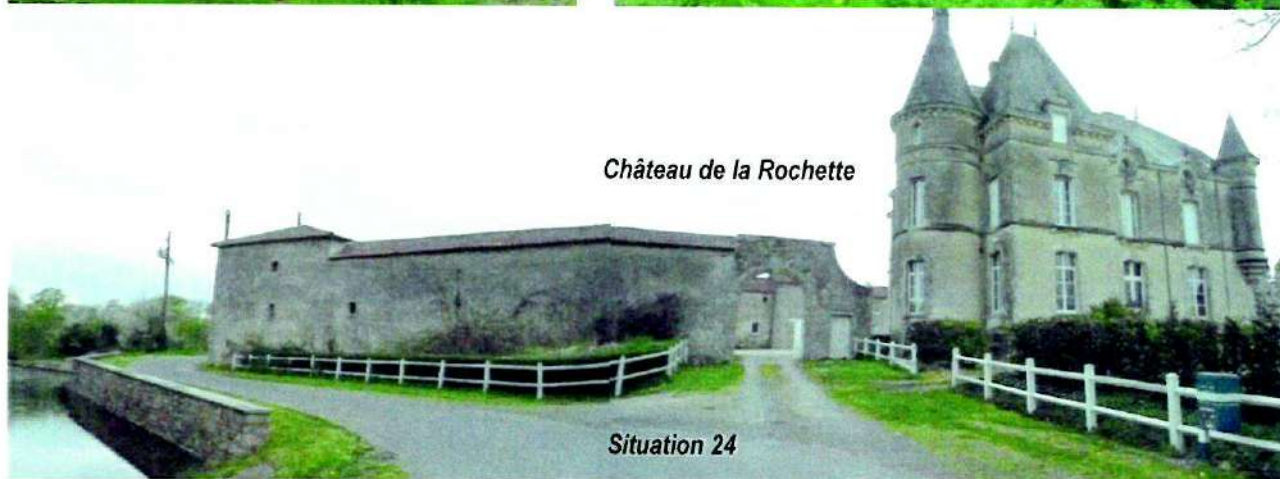
Situation 21



Situation 22



Situation 23



Situation 24



Situation 25

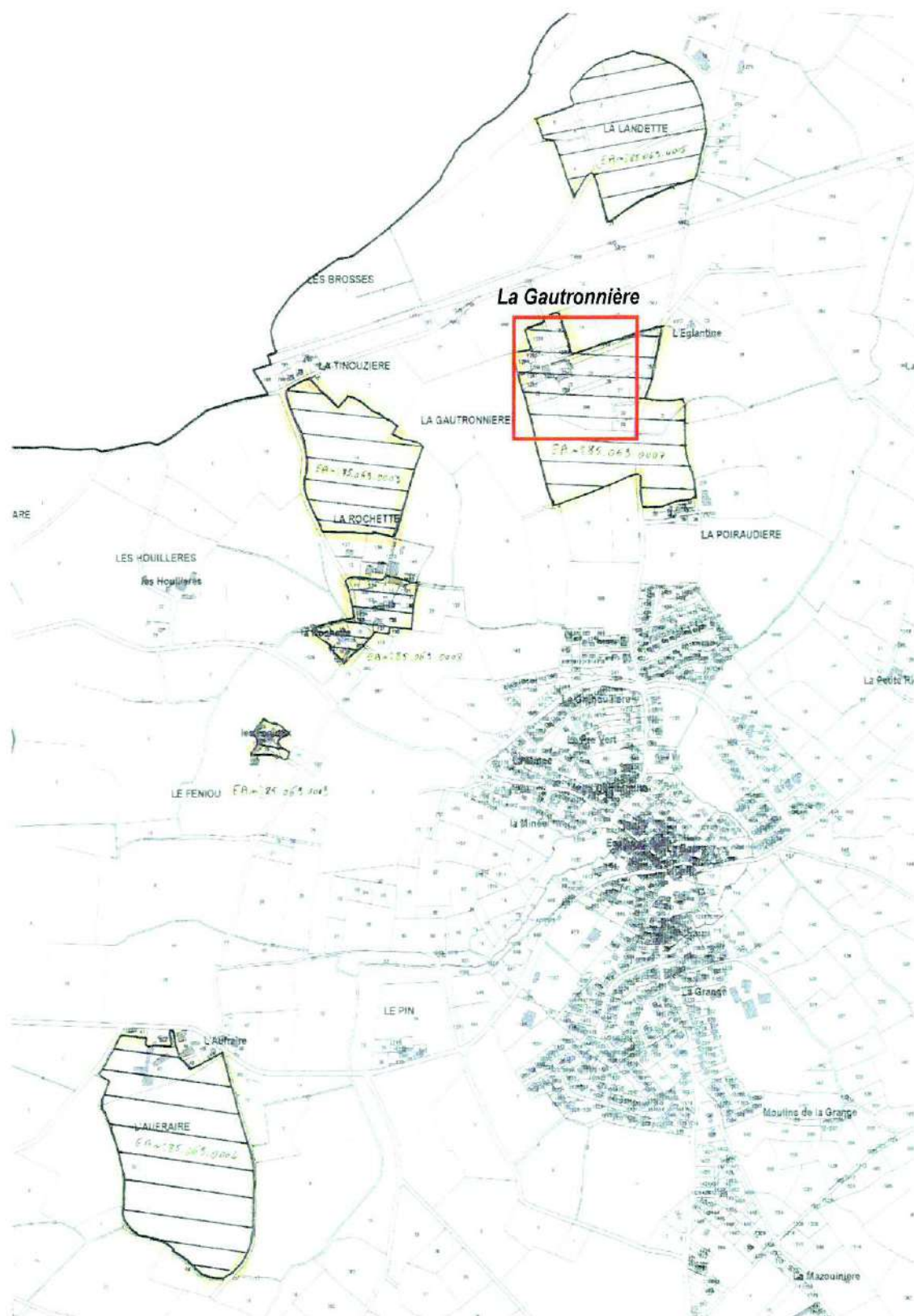


Situation 26



## C. Localisation des zones de sensibilité archéologique

*Localisation des zones de sensibilité archéologique à proximité du site de La Gautronnière*



### III. La modification du périmètre de protection

#### A. Pourquoi modifier le périmètre de protection ?

Tout immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques génère un périmètre de protection automatique de 500 mètres. Il s'agit d'un périmètre de droit commun. Ce périmètre permet de préserver le monument historique et son environnement direct en s'assurant notamment de la qualité des travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique.

L'article 40 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a introduit la possibilité de modifier le périmètre des 500 mètres. Ainsi, en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France peut proposer après accord de la commune, la modification du périmètre de protection. Celle-ci peut s'avérer nécessaire afin de proposer un périmètre plus cohérent avec le territoire, la topographie et l'environnement général du site concerné par la protection.

Dans le cas du Logis de la Gautronnière qui offre très peu de visibilité sur son site même dans son environnement proche, le périmètre de 500 m actuel impacte une zone d'activités économiques future et une zone d'habitations n'ayant pas d'intérêt patrimonial. Ces deux secteurs sont sans lien visuel et/ou physique avec le site inscrit du Logis.

Dans le but d'ajuster au plus près le périmètre à la réalité du site du Logis de la Gautronnière, la commune des Clouzeaux propose de mettre en place un périmètre de protection modifié autour du Logis de la Gautronnière.

**Le principe de base de l'existence du périmètre de 500 mètres est la co-visibilité. Le constat est que la partie Nord du site au-delà de la voie ferrée, la partie Sud au-delà de la ligne de crête et du Nord de la zone Ap, la partie au-delà du tissu bocager dense et la partie Est au-delà de la route départementale 4 ne sont pas en co-visibilité du monument du fait de la topographie et/ou du tissu bocager dense.**

La délimitation proposée sur la base de cette analyse :

- Est d'appuyer la limite Nord sur la voie ferrée, le chemin de la Tinouzière et l'autoroute A87
- Est d'appuyer la limite du périmètre sur la haie bocagère qui longe la RD4 à l'Est
- De définir une limite Sud au-delà de la ligne de crête et qui s'appuie sur une haie existante
- De proposer une limite Ouest basée sur la seconde ligne de haie qui entoure le logis

La modification du périmètre de protection sera soumise à enquête publique. Le tracé du périmètre sera ensuite annexé aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.





En limite Sud, aperçu de la covisibilité à 5 points de vue différents sur la ligne de crête.

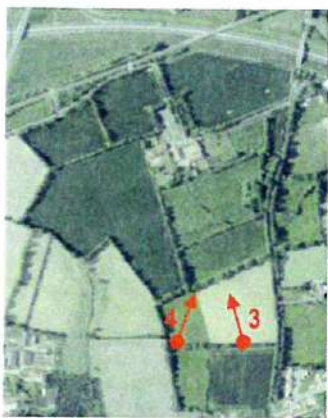


Vue 1

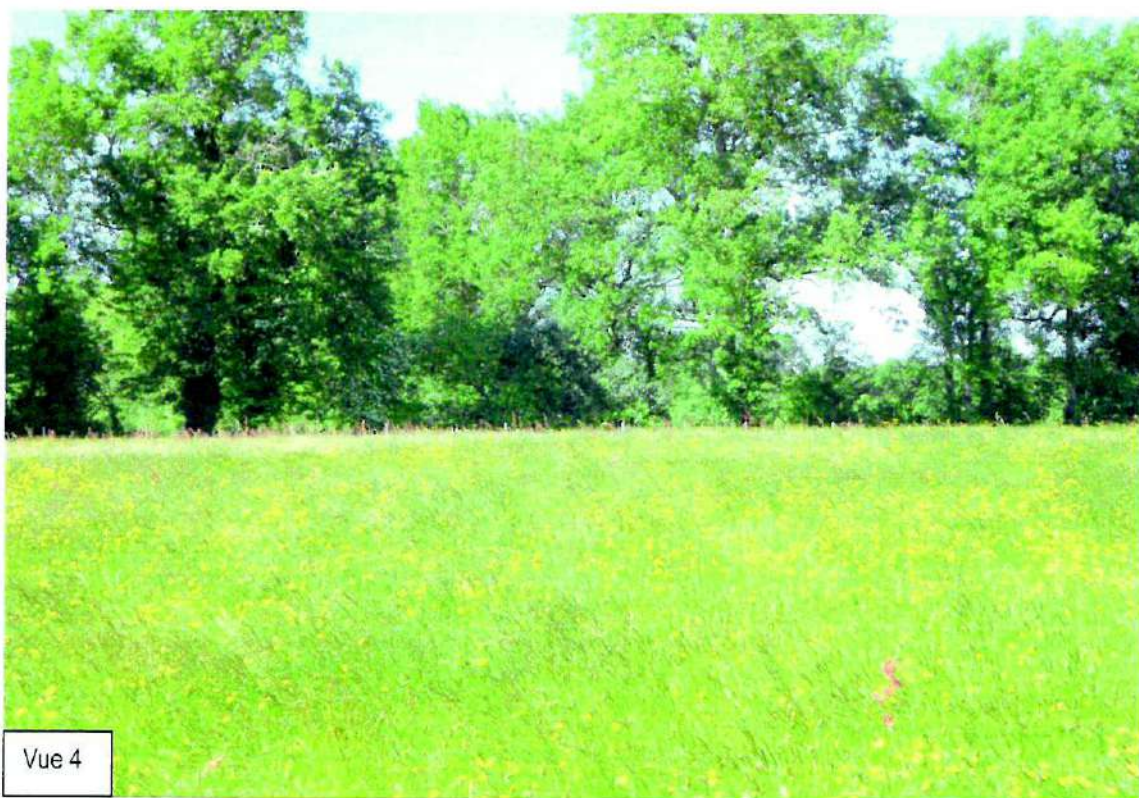


Vue 2





Vue 3

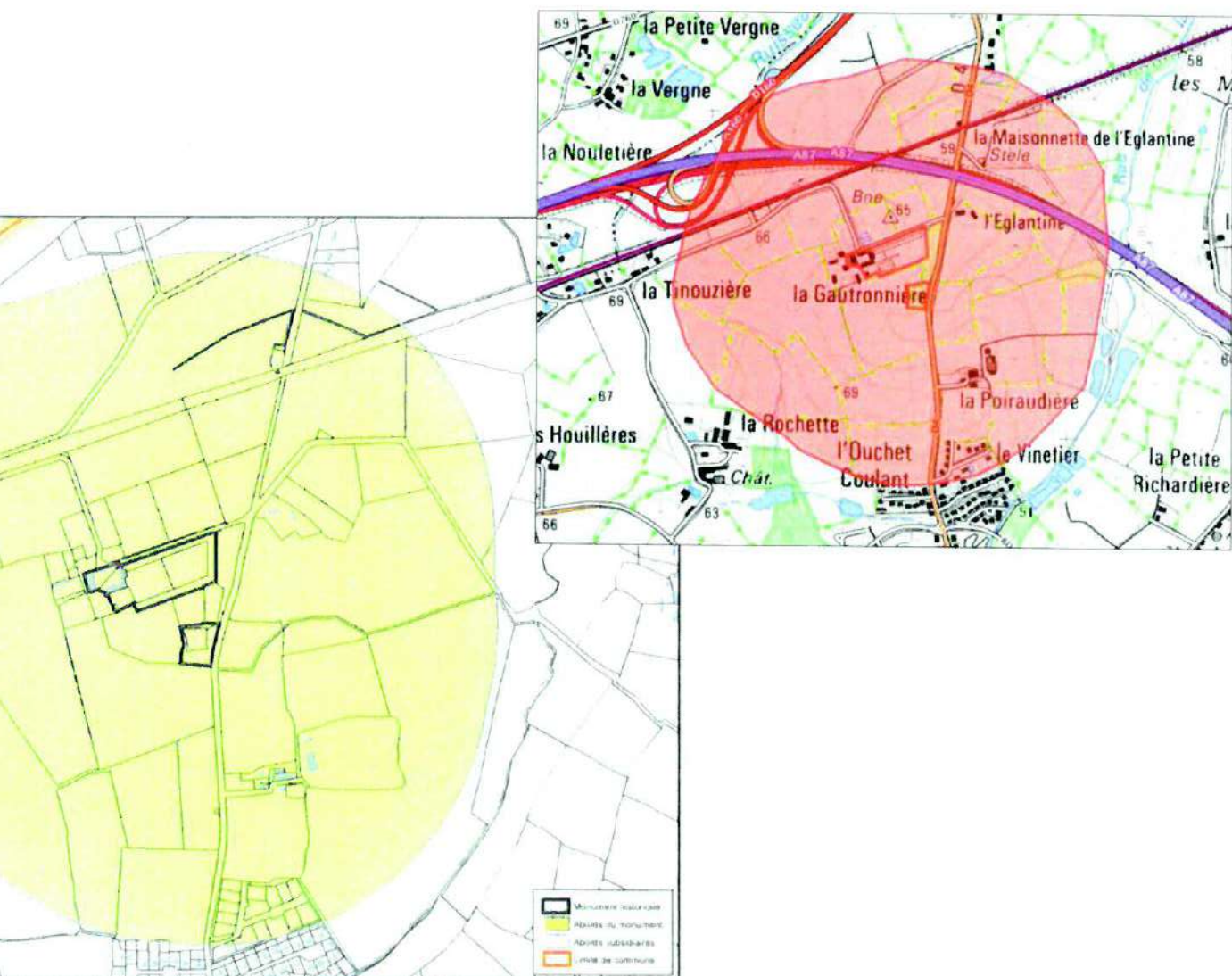


Vue 4

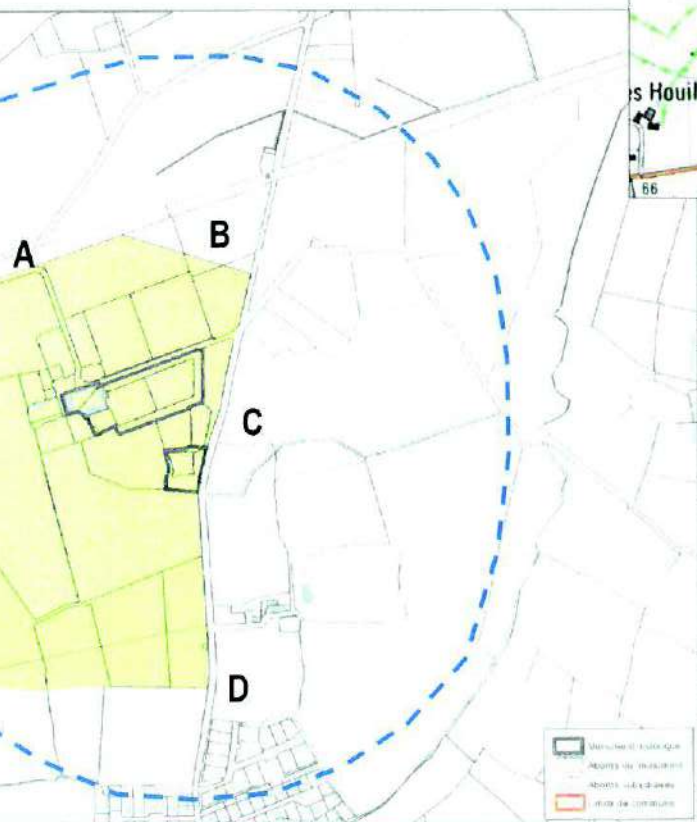




# tre de protection modifié du monument historique







**A** : le périmètre vient buter contre la ligne de chemin de fer encaissée, le chemin de la Tinouzière. Absence de visibilité du Logis

**B** : le périmètre vient buter contre l'autoroute A87. Absence de visibilité du Logis

**C** : le périmètre vient buter contre la RD4 qui est bordée par un réseau de haies plus ou moins denses constituées de sujets arborés et de broussailles. Quasi-absence de visibilité du Logis du fait de la succession de haies entre la RD4 et le Logis. La motte féodale est complètement camouflée dans la végétation. On ne la distingue pas depuis la RD4.

**D** : le périmètre vient se caler au Sud sur une haie au-delà de la ligne de crête. La topographie entre C et D présente une dépression et forme un creux, ce qui permet de distinguer depuis la RD4 le Logis en haut de cette dépression.

**E** : le périmètre vient buter contre les haies des parcelles agricoles. Absence de visibilité du Logis du fait d'une succession de haies.

### **C. Les incidences de la modification du périmètre sur le PLU**

Les incidences de la modification du périmètre de protection sont minimales. Le zonage existant (affectation des zones) du PLU est maintenu.

La seule incidence porte sur l'instruction des permis de construire : les autorisations de construire qui portent actuellement sur un secteur intégré au périmètre de 500 mètres doivent obligatoirement être transmises non seulement au service instructeur de l'urbanisme, mais aussi à l'Architecte des Bâtiments de France qui bénéficie d'un délai d'examen de la demande. Cet examen est matérialisé par la transmission d'un avis.

En réduisant le périmètre de protection, les demandes de permis de construire portant sur des terrains qui ne sont plus inclus dans le périmètre de protection seront seulement transmises au service instructeur de l'urbanisme. Ils ne seront plus soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France.





## IV. ANNEXES

Is def.

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE

ARRETE 95/DRAC/ 1943

portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques du logis de la Gautronnière, avec son assiette archéologique, aux CLOUZEUX (Vendée) ;

Le Préfet de la Région des Pays de la Loire,  
Préfet de Loire-Atlantique  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des 23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre 1966 et les décrets modifiés du 18 mars 1924 et n° 61.428 du 18 avril 1961 ;

VU le décret n° 82.390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des commissaires de la République de région ;

VU le décret n° 84.1006 du 15 novembre 1984 relatif au classement parmi les monuments historiques et à l'inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

VU le décret n° 84.1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des Commissaires de la République de région une commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;

La Commission régionale du patrimoine historique, archéologique et ethnologique de la région des Pays de la Loire entendue, en sa séance du 16 décembre 1993 ;

VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

**CONSIDERANT** que le logis de la Gautronnière aux CLOUZEUX (Vendée) présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de l'intérêt présenté par le manoir et ses cheminées pour l'histoire de la Renaissance en Bas-Poitou, et par les traces de la motte féodale encore visitables

### ARRETE

**Article 1er** - Est inscrit sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, le logis de la Gautronnière aux CLOUZEUX (Vendée) comprenant les bâtiments ordonnés autour de la cour, l'ancienne chapelle, la basse-cour avec ses murs et son puits, les jardins avec leur clôture, ainsi que



le site archéologique de la motte et ses fossés, le tout figurant au cadastre Section D sur les parcelles n°:

- |        |                     |            |
|--------|---------------------|------------|
| - 23,  | d'une contenance de | 43 a 35 ca |
| - 25,  |                     | 12 a 45 ca |
| - 26,  |                     | 42 a 75 ca |
| - 27,  |                     | 45 a 87 ca |
| - 28,  |                     | 54 a 05 ca |
| - 32,  |                     | 13 a 95 ca |
| - 33,  |                     | 27 a 50 ca |
| - 937, |                     | 14 a 65 ca |
| - 938  |                     | 00 a 92 ca |

appartenant à madame RAMBAUD Denise Marie Thérèse Louise, épouse MIGNEN Henri, née le 5 septembre 1925 aux CLOUZEUX (Vendée) demeurant à la Gautronnière aux CLOUZEUX (Vendée).

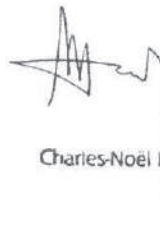
L'intéressée en est propriétaire par acte antérieur au 1er janvier 1956

**Article 2.** - Le présent arrêté, dont une ampliation certifiée conforme sera adressée sans délai au Ministre chargé de la Culture, sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la Préfecture de région.

**Article 3.** - Il sera notifié au Préfet du département, au maire de la commune et à la propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à NANTES, le 26 DEC. 1995

Le Conservateur Départemental



Charles-Noël HARDY

Ma sélection

Entités archéologiques (16  
 01 2013) - Pays de la Loire

Par défaut

Zones de sensibilité  
 archéologique (04 02  
 2013) - Pays de la Loire

Par défaut

Périmètre de protection  
 d'un monument historique  
 - Vendée - 85

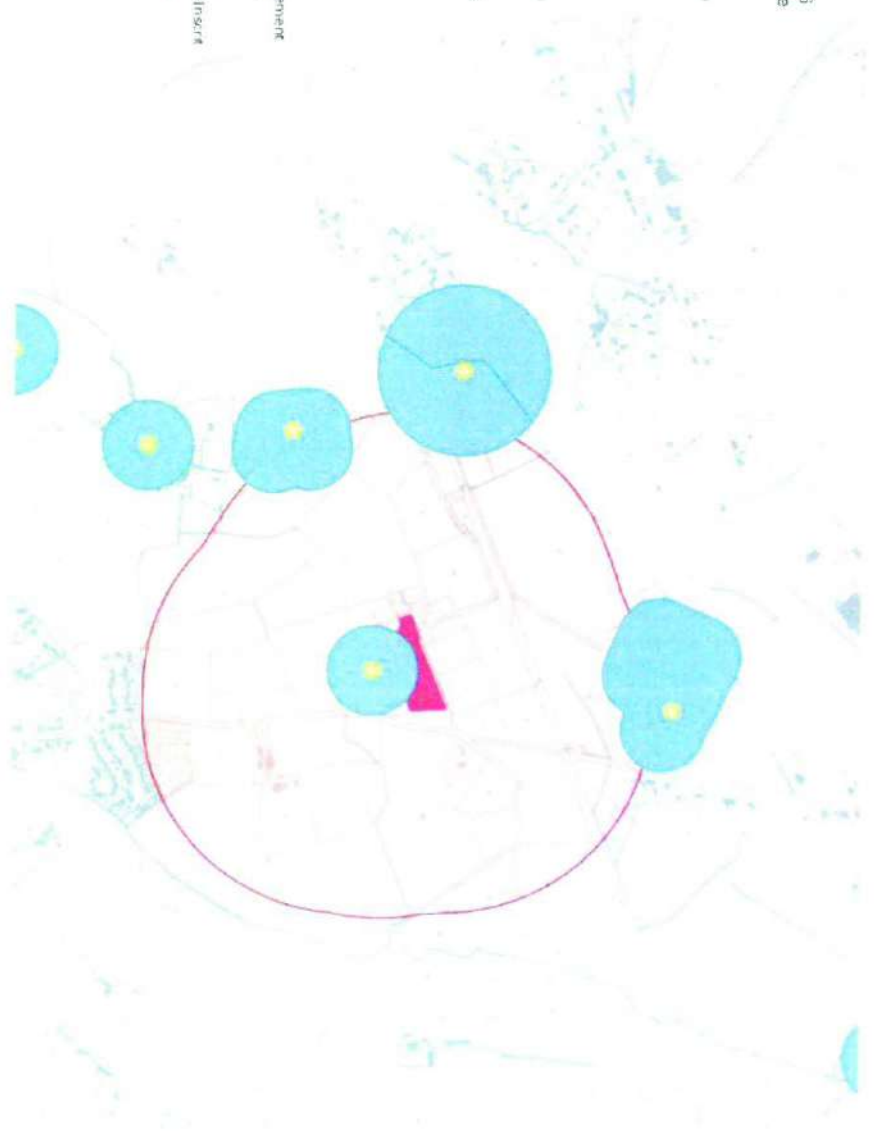
Abords MH

Immeubles inscrits ou  
 classés - Vendée-85

En instance de classement

- Partiellement inscrit
- Inscrit
- Partiellement Classe-Inscrit
- Partiellement Classé
- Classé
- Par défaut

Données de référence

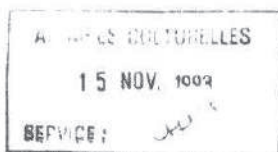




PREFECTURE DU DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE

Le Chef de Service  
L'Architecte des Bâtiments  
de France

Monsieur le Directeur Régional  
des Affaires Culturelles  
1, rue Stanislas Baudry  
44035 NANTES CEDEX



LA ROCHE SUR YON,  
le 08 novembre 1993

V/REF. DR/CRMH/P/CL/6026

N.REF. JB/MC/93.1547

OBJET : LES CLOUZEUX - La Gautronnière

RAPPORT DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Le logis de la Gautronnière sur la commune des CLOUZEUX est un édifice qui appartient à une série de logis. Un mouvement important de construction de logis s'est développé pendant la fin du XVIème siècle et le début du XVIIème. Le terme de logis correspond à une seigneurie liée à une exploitation agricole.

Celle de la Gautronnière est particulièrement intéressante pour sa qualité architecturale, notamment sa façade ordonnée à l'est, les cheminées monumentales à l'intérieur, les poutres peintes ...

Les communs bien qu'anciens ont été malheureusement fortement remaniés au cours de ces dernières décennies.

Je proposerais à la COREPHAE de retenir pour une inscription à l'Inventaire Supplémentaire le corps de logis situé au Sud de la parcelle 937, la grange située à l'ouest en totalité et de ne prendre en façades et toitures que les ailes situées à l'est et au nord de la parcelle 937.

A l'extérieur, il me semble souhaitable de protéger l'ancienne chapelle, parcelle 938, l'ancien jardin et son puits, parcelle 25, le jardin clos, parcelles 26, 27 et 28 ainsi que l'emplacement de la première implantation du château située à quelques centaines mètres au nord-est du logis, parcelles 32 et 33.



J. BOISSIERE



# Ministère de la Culture

Direction du Patrimoine  
Monuments Historiques

Dominique RONSSERAY  
Architecte en Chef  
des Monuments Historiques

Tel. 96 39 77 95  
Fax 96 39 46 94

Dinan, le  
22.11.93

*L'Architecte en Chef des Monuments Historiques*

Monsieur le Directeur Régional des  
Affaires culturelles des pays de Loire  
1, rue Stanislas Baudry,

44035 NANTES CEDEX 01

DR/MS/93.839  
VENDEE  
LES CLOUZEUX  
La Gautronnière

## RAPPORT DE L'ARCHITECTE EN CHEF DES MONUMENTS HISTORIQUES

Avis conforme à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Ce bâtiment, même partiellement défiguré, est caractéristique d'une hiérarchie sociale.

De plus, il présente des vestiges d'une ancienne implantation féodale (motte) dont il aurait été intéressant d'avoir de plus amples détails et des photographies au sol et aériennes.

Les bâtiments sont d'une architecture équilibrée mais modeste relèvent de l'inventaire.

Pour contre, le décor intérieur (cheminée - plafond) mérite le classement.

Une enquête plus approfondie devrait porter sur l'ancien ensemble castral.

 RONSSERAY

B. P. 444 - 22108 DINAN CEDEX

Paris, le 7 décembre 1993

L'Inspecteur des Monuments  
Historiques

à

Monsieur le Conservateur régional  
des Monuments Historiques

C. d'ANTHENAISE  
40.15.76.41

AVIS SUR DOSSIER DE PROTECTION

- . Dept : Vendée
- . Commune : LES CLOUZEUX
- . Edifice : La Gautronnière

Edifice caractéristique de la série des logis vendéens de la fin du XVIème au début du XVIIème siècle, la Gautronnière conserve des éléments de décor intérieur particulièrement soignés (poutres peintes, cheminées).

L'ensemble des bâtiments présente une cohérence certaine, malgré les remaniements dont les communs ont récemment fait l'objet.

La mesure de protection doit tenir compte de cette cohérence et ne pas différencier le traitement juridique des différentes parties qui devraient toutes être inscrites à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques. Cette mesure pourrait s'étendre aux parcelles concernées par l'ancien jardin et son puits, le jardin clos, et l'emplacement de la première implantation seigneuriale.

Je rejoins donc la proposition de l'architecte des Bâtiments de France :  
ISMH pour le corps de logis en totalité  
la grange en totalité  
façades et toitures des ailes situées à l'est et au nord de la parcelle 937  
parcelles 937, 938, 25, 26, 27, 28, 32, 33.

Claude d'Antheaise



# REGNON

Cette famille noble bas-poitevine, originaire semble-t-il de la paroisse des ~~Kix~~ Clouzeaux, s'est éteinte au dix-neuvième siècle. Elle portait " d'azur à trois mouches à miel d'or ".

SOURCES . A la bibliothèque nationale, Carrés d'Hozier-530, Nouveau d'Hozier-231 ; à la bibliothèque de Nantes, chartrier de la Braconnières ; registres paroissiaux divers ( entre autres ceux de Saint-Barthélemy de la Rochelle, où un acte très curieux du 31 décembre 1790 donne la suite des générations depuis le premier degré ) ; les Notices Généalogiques de Woëlmont, 6<sup>e</sup> série, etc ...

## ... I ...

Branche de la Gautronnière .

1. JACQUES REGNON, vivant au début du XV<sup>e</sup>me siècle, est rappelé dans le testament de son fils . Il se serait marié avec Martine SYMES . Il fut au moins père de .

2. NICOLAS REGNON, éc., sgr de la Gautronnière, demeurant aux Clouzeaux, testa le 12 décembre 1480 ( il demandait à être inhumé près de son père ) . Il se serait marié avec Agnette TELPLENIE, et fut père de

1. Pierre, qui suit .

2. Louis, prêtre, chanoine de Montaigu . Il testa le 21 janvier 1511 ; il demandait à être inhumé en l'église Notre Dame de Montaigu .

3. Regnault, rappelé dans le testament de son frère .

4. Marguerite, mariée par contrat du 15 novembre 1483 avec Gervais du BOIS .

3. PIERRE REGNON, éc., sgr de la Gautronnière, mourut avant 1506, ayant eu de sa femme Marie SYMES ,

1. Jean, qui suit .

2. Françoise, femme de Guillaume FOUCAUD, rappelée le 28 juin 1532 dans le testament de sa mère .

3. Micheau, éc., qui assistait au mariage de sa sœur Geneviève .

4. Geneviève, mariée par contrat du 5 octobre 1506 avec Pierre LALLET, sieur de la Fresnaye, procureur à Fontenay .

5. Isabeau, mariée par contrat du 20 janvier 1514 avec René VOYNEAU, fils de feu Nicolas Voyneau, sieur de la Malvoisine, et de Jacqueline MARTIN .

4. JEAN REGNON, éc., sgr de la Gautronnière, faisait le 18 octobre 1525 un don en faveur des études de son fils aîné, mais était décédé avant le 28 juin 1532 . Il eut de sa femme Louise du CHAILLOU ,

12 j 133

1. Jean , qui suit .

2. Louis , tige de la branche de Chaligny .

3. Antoinette , mariée par contrat du 24 février 1543 avec le  
sieur de la SERRAUDIERE .

4. Jean REGNON , éc , sgr de la Gautronnière , testait le 18 août  
1580 ; il demandait à être inhumé dans le chœur de l'église des  
Clouzeaux , et était donc resté catholique . Par contrat du 14 jan-  
vier 1549 , il épousa Catherine JAILLARD , fille de François Jail-  
lard , éc , sgr de la Rancoinière , et de Anne de la ROUCHE . Ils  
eurent :

1. François , qui suit .

2. Alain , éc , sgr de la Rataudière , y demeurant paroisse  
de Saint Etienne de Brillonnet .

3. Jean , éc , sgr de la Braconnière , y demeurant paroisse  
de Donnière . Il s'était converti au protestantisme , ainsi  
qu'en témoigne un factum contre Gabriel de la Roche avec le-  
quel il avait procès ( en 1603 ) ; Jean Régnon y explique ,  
qu'étant de la religion réformée , il avait dû , antérieure-  
ment à l'Edit de Nantes , se réfugier à la Rochelle , tandis  
que Gabriel de la Roche , catholique , avait eu toutes faci-  
lités pour pouvoir soutenir sa cause à Poitiers . Jean Régnon  
avait épousé Antoinette PREVOST , qui était décédée avant le  
16 juin 1614 . Il fit en 1632 un codicille à son testament ,  
mais mourut cette même année , suivant le mémoire des sommes  
dues " A Allain Bonnaud , tailleur de pierre de Beaufou , pour  
" le tombeau de feu Egr de la Braconnière , qui l'a taillé et  
"ourny la pierre et asis le tombeau , XL liv. " . Il fut  
père de :

1. Catherine , épouse de Charles BONNEVIN , qui hé-  
rita de la Rancoinière .

2. Suzanne , femme de Jacques GAULTRON , chev , sgr  
de Landebaudière .

3. Marthe , mariée par contrat du 16 juin 1614 avec  
Pierre CHEVALLEAU , éc , sgr de la Tiffardière et de  
Boisragon . *Gideau . de Lestang*

4. Renée , mariée à M. MEHEZ , dont postérité .

5. Antoinette , femme de Pierre de L'ESTANG , sgr de  
Villaines .

6. Anne .

6. ( hic ) Catherine , femme de Pierre de la ROCHE , sgr des  
Genuchères .

6. FRANÇOIS REGNON , éc , sgr de la Gautronnière et de Fuyraufay ,  
demeurant paroisse des Clouzeaux , se convertit au protestantisme .  
Il fut en 1582 député par le Poitou au Synode de Chatellerault . Il  
épousa , par contrat du 17 juillet 1602 , Jacqueline MARIN , fille de  
Jean Marin et de Marie BARNASPRE . De leur mariage est né :

7. JEAN REGNON , chev , sgr de la Gautronnière , revint au catholi-  
cisme . Il épousa d'abord , par contrat du 15 octobre 1623 , Angéli-  
que Foucher , fille de Jacques FOUCHER , chev , sgr baron du Gué Sain-



te Fleuve, et de Hélène BARLOT. Il se remaria, par contrat du 31 avril 1643, avec Marie ROBERT, fille de Pierre Robert, chev, sgr de Lézardière, et de Renée SOUCHER. Il eut du premier lit:

1. Gaston, chev, sgr de la Prévôté, marié par contrat du 17 janvier 1659 avec Madeleine FIMAILLÉ. Ils eurent que deux filles, dont j'ignore le sort

1. Madeleine.  
2. Louise.

2. Angélique, baptisée catholique à Sainte Fleuve des Loups le 17 juin 1627.  
3. Céleste, y baptisée le 4 août 1633.  
4. Hélène, baptisée le 12 décembre 1635.

et du second

5. Paul, qui suit.

2. FOLL REGNON, chev, sgr de la Gautronnière, épousa d'abord, par contrat du 22 mai 1673, Anne-Angélique de la TROUVILLE. Il se remaria le 10 juillet 1685, à Sainte Fleuve des Loups, avec Anne-Charlotte BAUDOUIN, veuve de Alexandre MARIN, chev, sgr du Tréhan. Il eut du premier lit

1. Joseph, chev, sgr de la Gautronnière, marié par contrat du 2 décembre 1698 avec Marguerite CORNU.

et du second

2. Charles-Joseph, chev, sgr de la Gautronnière, qui épousa le 25 juin 1726, à Nieul le Dolent, Anne LE ROUX, fille de feu Pierre le Roux, chev, sgr de la Corbinière, et de Françoise PAPION.

J'ignore la suite de cette branche, qui dut s'éteindre peu après, XXXXX puisque, le 31 décembre 1780, Henri-Gabriel-Basparde Regnon de Chaligny se disait chef et aîné et sa maison.

... 2 ...

Branche de Chaligny.

5. LOUIS REGNON, éc, sgr de la Maisonneuve, fils de Jean Regnon et de Louise du Chaillou, épousa par contrat du 4 janvier 1671, Françoise de la GRUE, dont il n'eut que

6. LOUIS REGNON, éc, sgr de Chaligny (du chef de sa mère), épousa par contrat du 21 novembre 1635 Marthe de BESSAY, fille de Giron de Bessay et de Renée de MACHETOUL. Ils eurent huit enfants

1. Suzanne, mariée par contrat du 14 novembre 1620 avec Charles FOISTEVIN, chev, sgr de la Florencière.

Département de la Vendée

Commune de  
**Les Clouzeaux**

Modification n°1



Notice explicative

Vu pour être annexé  
à la délibération du 5/09/2012  
Le Maire,  
Jacques PEROYS



| PLU                                     | Prescrit   | Arrêté       | Approuvé   |
|---|------------|--------------|------------|
| Révision n°1 POS                        |            |              | 15/12/1994 |
| Révision du POS –<br>Elaboration du PLU | 25/06/2008 | Le 9/11/2009 | 08/09/2010 |
| Modification<br>simplifiée n°1          | 7/02/2011  |              | 30/03/2011 |
| Modification n°1 du<br>PLU              |            |              | 5/09/2012  |



U855

Paysages de l'Ouest  
Le Montana B  
2, rue du Château de l'Eraudière  
BP 30 661  
44306 NANTES cedex 3  
tel : 02.40.76.56.56  
fax : 02.40.76.01.23

e-mail : [paysages.de.louest@wanadoo.fr](mailto:paysages.de.louest@wanadoo.fr)



## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| I. PREAMBULE .....                         | 5  |
| I. SECTEUR 1AUH DE LA PROUTIERE .....      | 7  |
| II. SECTEUR DE LA SOULINIERE .....         | 28 |
| III. MODIFICATION DU REGLEMENT .....       | 33 |
| IV. MODIFICATION DE LA SERVITUDE GAZ ..... | 43 |
| V. ANNEXES .....                           | 47 |





## I. PREAMBULE

En référence à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

La commune a approuvé son PLU le 8 septembre 2010 et la modification simplifiée n°1 le 30 mars 2011.

Il s'agit de la première modification du PLU.

### ➤ 1<sup>ème</sup> point de la procédure

Au vu du projet de lotissement communal sur le secteur de la Proutière (1<sup>ère</sup> tranche) et du dossier Loi sur l'eau conjoint ; la modification consiste à :

- Passer le secteur de la première tranche du secteur 1AUh (lotissement communal) au secteur Ub au zonage.
- Passer le secteur 2AUh en 1AUh au zonage et de faire évoluer l'orientation d'aménagement en conséquence.

### ➤ 2<sup>ème</sup> point de la procédure

Sur le village de la Soulinière : un projet de lotissement privé doit voir le jour sur le secteur 2AUh. La modification consiste à passer la zone 2AUh en 1AUh et de présenter une orientation d'aménagement en conséquence sur le secteur concerné.

### ➤ 3<sup>ème</sup> point de la procédure

Le règlement est modifié sur plusieurs articles : remplacement de la notion de SHON et de SHOB par le terme « surface de plancher » dans les articles concernés.

Indication du recul de 5 m par rapport aux voies départementales à l'article 6 de l'ensemble des zones concernées. Mise à jour de la référence à l'article L123.1.5.7° sur les éléments de paysage à préserver (dispositions générales du PLU).

Inclure une note de recommandations en annexes sur la construction bioclimatique.

### ➤ 4<sup>ème</sup> point de la procédure

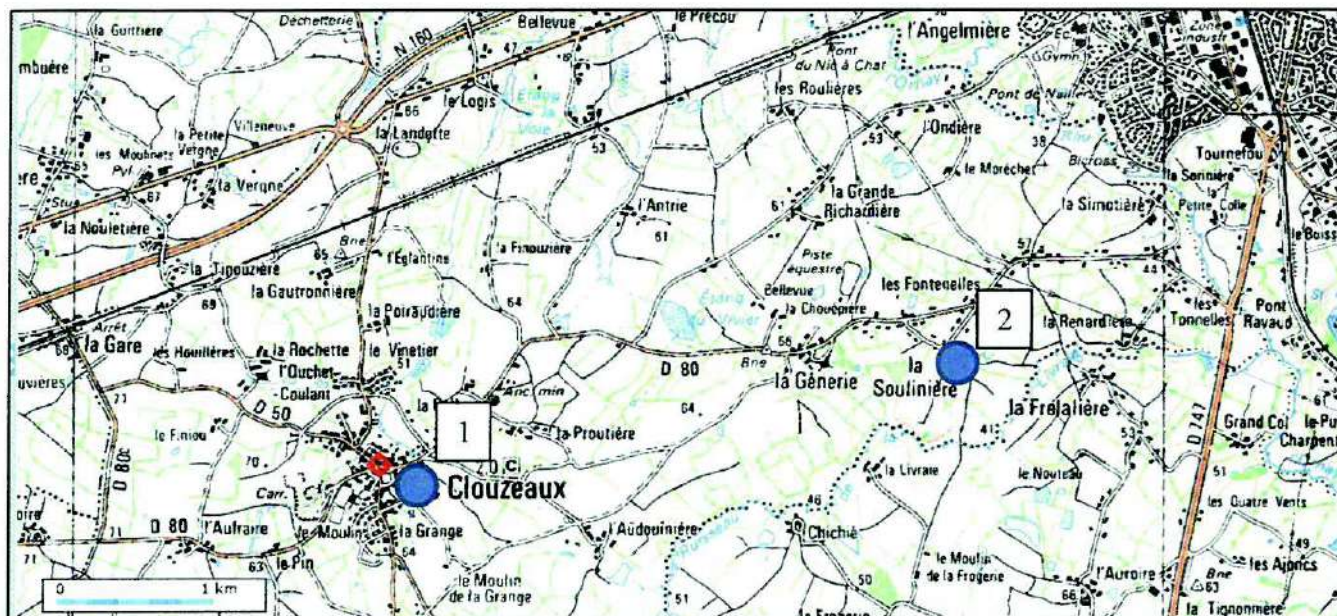
Le report de la servitude de gaz est modifié sur le plan des servitudes en pièces annexes du PLU.

### ➤ 5<sup>ème</sup> point de la procédure

La mise à jour du préambule de la notice « orientations d'aménagement », pièce n°4 du PLU (secteur de la Poiraudière).

Les changements proposés de ces cinq points respectent l'économie générale du PLU en vigueur : il n'entraîne pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle et ne provoque pas le développement de graves risques ou nuisances. La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

## Localisation des projets de modifications



1 : Lotissement communal de la Proutière : zones 1AUh et Ub

2 : Lotissement privé sur la Soulinière : zone 1AUh



## I. SECTEUR 1AUH DE LA PROUTIERE

La première tranche du lotissement de la Proutière sous maîtrise communale avance dans sa réalisation et les travaux sont en cours : le plan de masse est présenté à la page ci-dessous.

Ce secteur étant en cours d'urbanisation, la commune souhaite passer ce secteur en zone Ub (secteur urbain à destination principale de l'habitat).

Au vu du plan d'aménagement, deux accès routiers sont prévus pour relier la première tranche avec la seconde tranche actuellement zonée 2AUh.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUh de la Proutière en vue d'avoir un aménagement cohérent de la zone sur son ensemble. L'ensemble des réseaux est disponible.

La première tranche aura une superficie d'environ 4,1 ha (les données de superficies sont brutes : voies routières en périphérie incluses) tandis que la deuxième tranche se fera sur une superficie d'environ 1,7 ha (zone 2AUh en vigueur au PLU).

Au vu de la superficie totale desservie, le projet nécessite un dossier Loi sur l'eau. Ce dernier réalisé par le bureau d'études GMI (Les Sables d'Olonne) a mis en évidence la présence d'une zone humide en limite sud du projet. Cette dernière entraîne des conséquences dans l'aménagement de la zone et donc une reprise de l'orientation d'aménagement est nécessaire, ce qui sera présenté à la page 26.

La notice reprend en synthèse l'étude du BE « GMI » : **Dossier d'incidences au titre des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement / Déclaration loi sur l'eau / lotissement communal de la Proutière aux Clouzeaux (85) – Juin 2011**

### ➤ Plan masse du projet de lotissement communal :

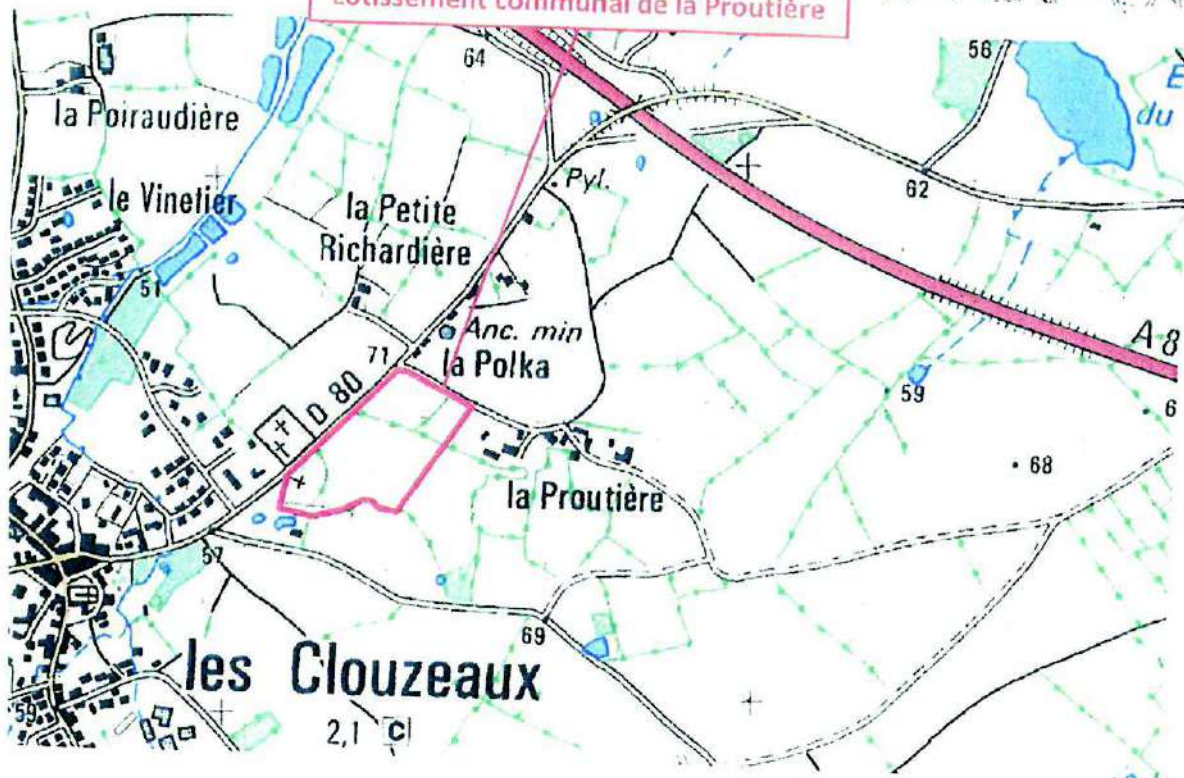
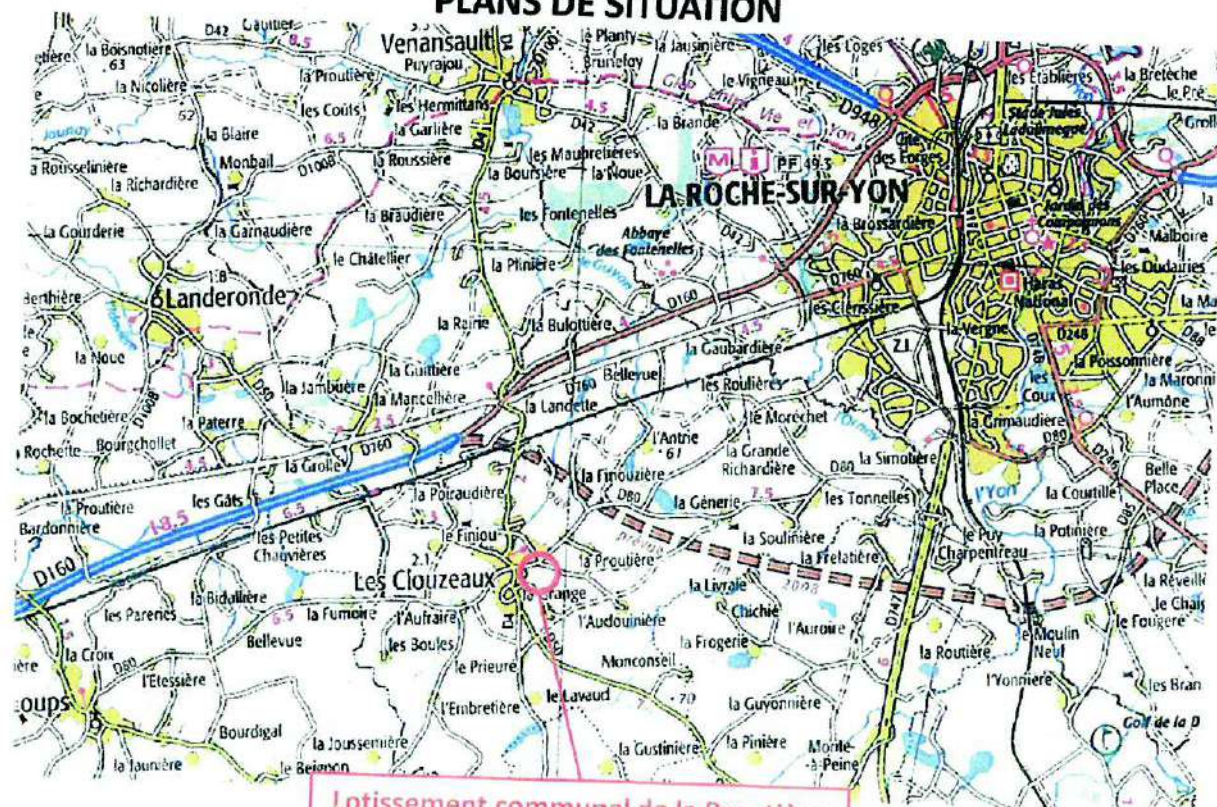




## 1/ Etat des lieux et présentation du projet :

Document d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques

### PLANS DE SITUATION





## Présentation du projet et liste des rubriques de la nomenclature concernées

### 3.1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

La commune des Clouzeaux réalise l'aménagement du lotissement communal de la Proutière d'une superficie de 3,75 hectares.

Cet aménagement est la première tranche d'un projet global d'une superficie totale d'environ 5,40 hectares



### 3.2. AMENAGEMENTS ET MODALITES D'ASSAINISSEMENT

#### 3.2.1. Contexte et conception du projet

La conception du projet d'assainissement eaux pluviales et l'organisation de l'espace du projet de l'extension, élaborés selon les choix communaux et les possibilités techniques, s'appuient sur les éléments principaux suivants :

Une zone humide a été diagnostiquée sur le site du projet. Avant que ce diagnostic n'ait été réalisé, le 1<sup>er</sup> schéma d'aménagement préservait qu'une petite mare de la zone humide et son pourtour



*1<sup>er</sup> schéma d'aménagement sans prise en compte et sans connaissance de la zone humide*



La commune a reconnu l'intérêt de cette entité naturelle et sa préservation. Pour des raisons d'équilibre économique du projet, il a été décidé d'aménager l'ensemble du site autour de cette zone humide diagnostiquée tout en bénéficiant d'un nombre économiquement raisonnable de futures parcelles cessibles. Néanmoins, cet aménagement engendrera la destruction d'une certaine superficie diagnostiquée en partie haute de zone humide.

Cette destruction sera compensée par la renaturation d'une partie de la zone humide déjà dégradée sur site.

Des surfaces diagnostiquées en zone humide sont intégrées à des fonds de lots d'habitation, tout en restant à l'état naturel. Ces zones seront non constructibles et protégées par un règlement de lotissement, un cahier des charges et une intégration de ces surfaces en zone naturelle à préserver au niveau du PLU de la commune.

**Ainsi, plus d'1.1 hectares de zone humide seront préservés.**

- La mise en place d'un système d'assainissement des eaux pluviales avec régulation des débits grâce à deux ouvrages de régulation à créer :
  - Un ouvrage de régulation principal qui collectera la totalité des eaux pluviales de la zone d'étude et qui sera situé en bordure de l'émissaire exutoire du projet,
  - Un ouvrage secondaire, à l'intérieur de la zone d'habitation, qui devra s'insérer dans les espaces paysagers du projet.
- La mise en place d'un ouvrage décanteur/siphon muni d'une fermeture manuelle au niveau des ouvrages de régulation, afin de dépolluer les eaux pluviales de l'ensemble du projet.

### **3.2.2. Description générale des travaux de viabilisation**

La viabilisation du lotissement conduit à prévoir :

- l'extension des réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone,
- la création de réseaux d'eaux pluviales associés à un bassin d'orage à créer. Le rejet de cet ouvrage s'effectuera vers un émissaire existant,
- la création d'un réseau d'eaux usées, raccordé au réseau communal connecté à la lagune aérée intercommunautaire située sur la commune des CLOUZEUX.

### **3.2.3. Gestion des eaux pluviales**

#### **3.2.3.1. IMPACTS DES EAUX PLUVIALES ET CONTRAINTES**

Les impacts des rejets d'eaux pluviales engendrés par l'urbanisation de terrains naturels sont de deux types :

- impacts quantitatifs : l'imperméabilisation des terrains entraîne une augmentation des débits de pointe au niveau des exutoires,
- impacts qualitatifs : les risques de pollution des eaux sur ce type d'aménagement sont d'ordre :
  - chronique (poussières, matières organiques, polluants lessivés sur les surfaces imperméabilisées),
  - accidentel (renversement d'un véhicule transportant des produits dangereux, incendie),
  - ponctuel : aménagement en phase travaux (risques liés au chantier).



Les principales contraintes dont l'aménagement tient compte sont :

- Le contrôle des écoulements lors d'événements pluvieux afin de ne pas aggraver la situation actuelle,
- le respect et la préservation de la qualité des eaux du ruisseau de la Tinouze et la rivière l'Yon.

### **3.2.3.2. MODALITE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DU PROJET**

#### **3.2.3.2.a Principe d'assainissement EP**

L'intégralité des eaux pluviales du lotissement sera collectée par des réseaux de canalisations 300 à 500 mm à poser (dimensionnement T = 10 ans) et dirigée vers un bassin d'orage principal à créer dans la 1<sup>ère</sup> tranche d'aménagement. Ce bassin d'orage principal sera muni :

- d'une décantation,
- d'un ouvrage siphonide,
- d'un orifice régulateur afin de limiter le débit de fuite conformément au SDAGE 2010-2015,
- d'un système de fermeture manuelle (clapet à chainette) en cas de pollution accidentelle,
- d'une surverse en cas de débordement.

Le rejet de ce bassin d'orage sera réalisé vers l'émissaire principal drainant la zone d'étude.

Cet ouvrage principal ne pouvant être dimensionné pour une pluie décennale, un ouvrage de régulation secondaire devra être créé dans la future extension du lotissement.

#### **3.2.3.2.b Dispositifs de rétention**

##### Bassins versants collectés aux ouvrages de rétention

L'ouvrage de régulation principal collectera :

- les eaux pluviales de 2.70 hectares de la 1<sup>ère</sup> tranche d'aménagement et d'une partie des extensions possibles, associés à un coefficient de ruissellement global estimé à 0.50.
- le rejet de fuite du second ouvrage de régulation à mettre en place collectant les 1.20 hectares de l'autre partie des extensions possibles.

Soit un bassin versant total de 3.90 hectares (correspondant à la superficie totale desservie déclarée).

**Des 5.4 hectares de bassin versant que représentent la 1<sup>ère</sup> tranche d'aménagement et ses extensions, 1.5 hectares ne seront pas raccordés à l'ouvrage de régulation. Ces surfaces resteront des espaces naturels ou des fonds de jardins dont les eaux de ruissellement continueront à alimenter la zone humide du site.**

##### Détermination du débit de fuite des ouvrages de rétention

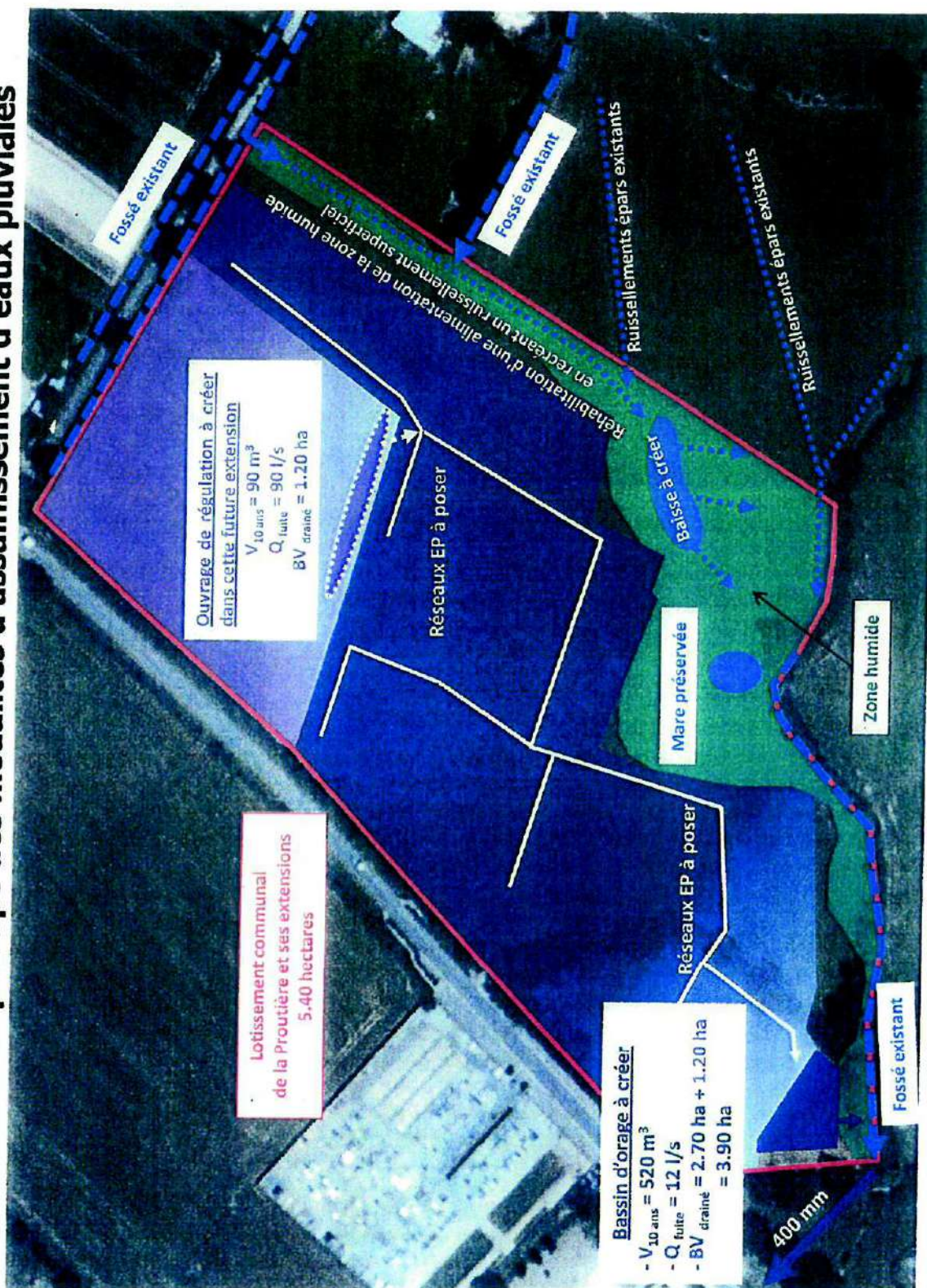
Le SDAGE 2010-2015 impose :

- pour un aménagement de 1 à 7 hectares, un débit de fuite maximal de 20 l/s,
- un débit de fuite de 3 l/s/ha<sub>aménagé</sub> pour un aménagement supérieur à 7 hectares.

Le débit de fuite global du projet a été choisi en respectant la plus faible valeur des recommandations du SDAGE, soit 3 l/s/ha<sub>aménagé</sub>, soit un débit de fuite de 12 l/s maximal pour l'ensemble de la surface desservie (3.9 hectares).



## Schéma de principe des modalités d'assainissement d'eaux pluviales





## Pièces 4 : Documents d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques

### 4.1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

#### 4.1.1. Le milieu Physique

##### 4.1.1.1. PLUVIOMETRIE

Le régime des précipitations et des températures est caractéristique d'un climat de type océanique tempéré.

Les données pluviométriques les plus proches sont celles de la Ville de LA ROCHE SUR YON (données Météo France) :

|                    | Janv  | Fév  | Mars | Avril | Mai  | Juin | Juil | Août | Sept | Oct   | Nov   | Dec   | Année        |
|--------------------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|--------------|
| <b>2009</b>        | 108.4 | 35.6 | 39.0 | 84.0  | 60.6 | 31.6 | 55.8 | 22.6 | 33.4 | 54.2  | 195.0 | 141.4 | <b>861.6</b> |
| <b>1984 à 2008</b> | 98.1  | 72.8 | 65.2 | 72.0  | 58.9 | 42.6 | 52.3 | 46.1 | 73.3 | 106.0 | 104.7 | 95.7  | <b>887.7</b> |

##### 4.1.1.2. TOPOGRAPHIE

Le terrain présente une pente principale d'environ 3 % orientée vers le sud, vers l'émissaire drainant la zone d'étude.




Les cotes varient de 58.50 à 68.00 m NGF au niveau du projet.

Cf. Plan hors texte : Plan de l'état actuel

##### 4.1.1.3. GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

Le projet repose principalement sur des limons argileux et argiles qui reposent sur une formation granitique.



-  Formations cénozoïques - Formations superficielles : Alluvions récentes et actuelles : graviers sableux, argile sableuse à galets et cailloutis, limons, limons sableux
-  Formations cénozoïques - Formations superficielles : Formation des plateaux : limons, cailloutis résiduels de quartz, plus ou moins émousés, altérites (argiles, arènes)
-  Granites hétérogènes des massifs du Poiré-sur-Vie et de la Roche-sur-Yon - Venansault : Granite hétérogène, à biotite, fréquente muscovite et parfois sillimanite, à filons et bouffées d'aplite et/ou de pegmatite

Source BRGM

Aucun sondage référencé (source BRGM) n'est présent sur la zone d'étude et ses environs.

Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection ou à proximité d'un ouvrage de captage public d'eau potable.

Des sondages à la tarière à main ont été effectués en janvier 2011 sur les parcelles concernées par le projet et ont mis en évidence une formation limoneuse plus ou moins argileuse. Au point bas du site, le long de l'émissaire et sa zone humide, les venues d'eaux dans les sondages étaient très rapidement visibles et témoignaient d'un sol gorgé d'eau.

Ces formations ne sont pas favorables à une gestion des eaux pluviales par infiltration.

#### **4.1.1.4. MILIEU NATUREL ET ENVIRONNEMENT**

Le projet n'est concerné par aucun arrêté de biotope, ni aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), réserve naturelle, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.).

La route départementale RD.80 longe le nord ouest de la zone d'étude.

La zone d'étude est composée de prairies à pâturage et de cultures. Les parcelles sont entourées de haies bocagères.

Un fossé, en fond de talweg, longe le sud du projet. Par sa végétation hygrophile bien marquée, ce fond de talweg constitue une zone humide.

Une expertise zone humide a été réalisée sur la parcelle concernée par le bureau d'études SERAMA en janvier 2011, selon l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 qui modifie l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

**Cf. Annexe : Expertise zone humide (SERAMA)**

La synthèse de cette étude est :

- la présence d'une zone humide de 11320 m<sup>2</sup>,
- la présence d'une mare dans cette zone humide.

**Cf. Planches photographiques suivantes**

**Cf. Figure suivante : Contexte actuel de la zone humide**

### **4.1.2. Eaux superficielles**

#### **4.1.2.1. GENERALITES**

La zone d'étude se situe sur le bassin versant du ruisseau de la Tinouze, affluent du ruisseau le Guyon, lui-même affluent de l'Ormay et lui-même affluent de la rivière l'Yon (SAGE du Lay).

#### **4.1.2.2. OUVRAGES HYDRAULIQUES EXISTANTS**

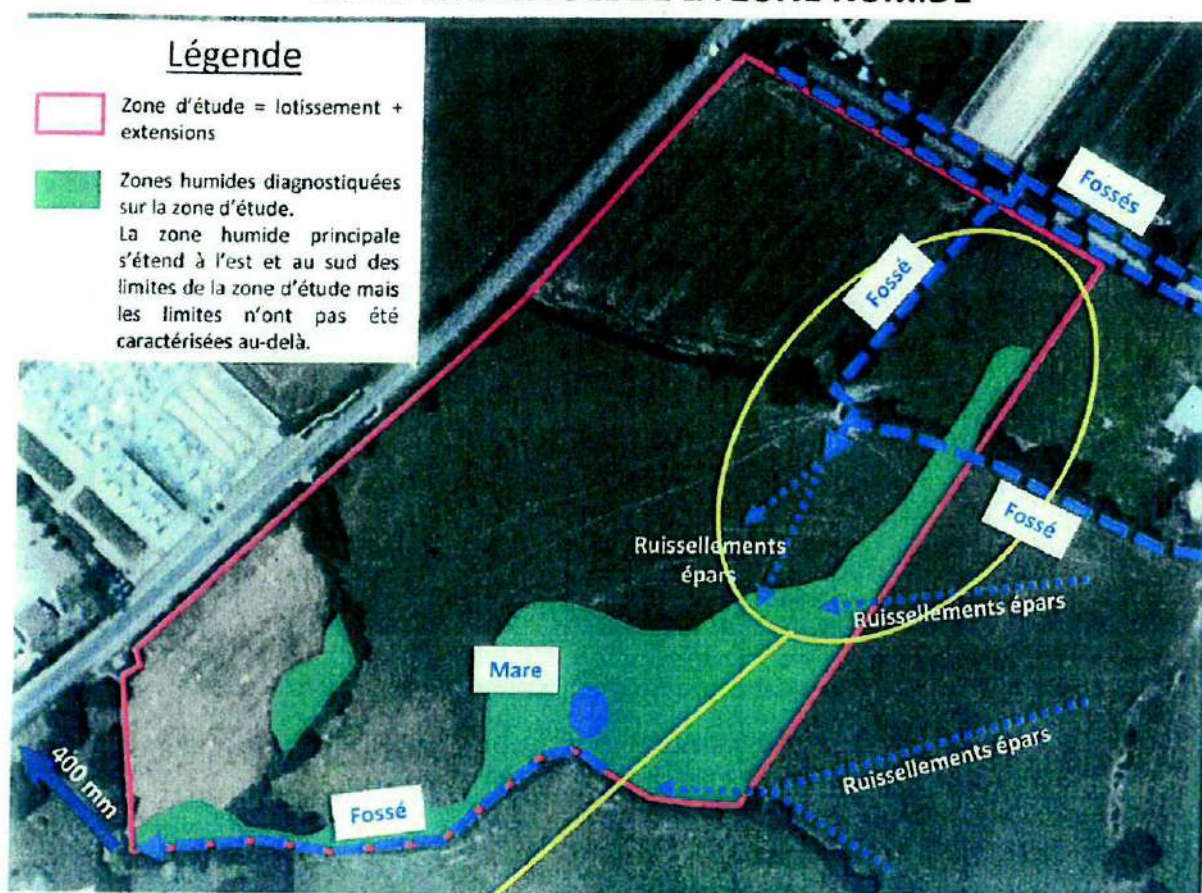
La zone d'étude est drainée par un fossé en fond de talweg situé au sud du projet.

Ce fossé est canalisé pour traverser une parcelle privée en 400 mm avant de rejoindre le fossé de la RD.80.

Un étang privé est présent sur la parcelle traversé par le 400 mm. Il n'est pas alimenté par les eaux superficielles (aucune connexion avec le fossé du talweg) mais seulement par les eaux souterraines.



## CONTEXTE ACTUEL DE LA ZONE HUMIDE



Il y a une incohérence entre la limite de la zone humide qui épouse bien les talwegs des terrains et les divers ruissellements. Certains fossés ont été créés le long des parcelles afin de faciliter la gestion des cultures. Les ruissellements initiaux étaient connus historiquement comme ci-contre.

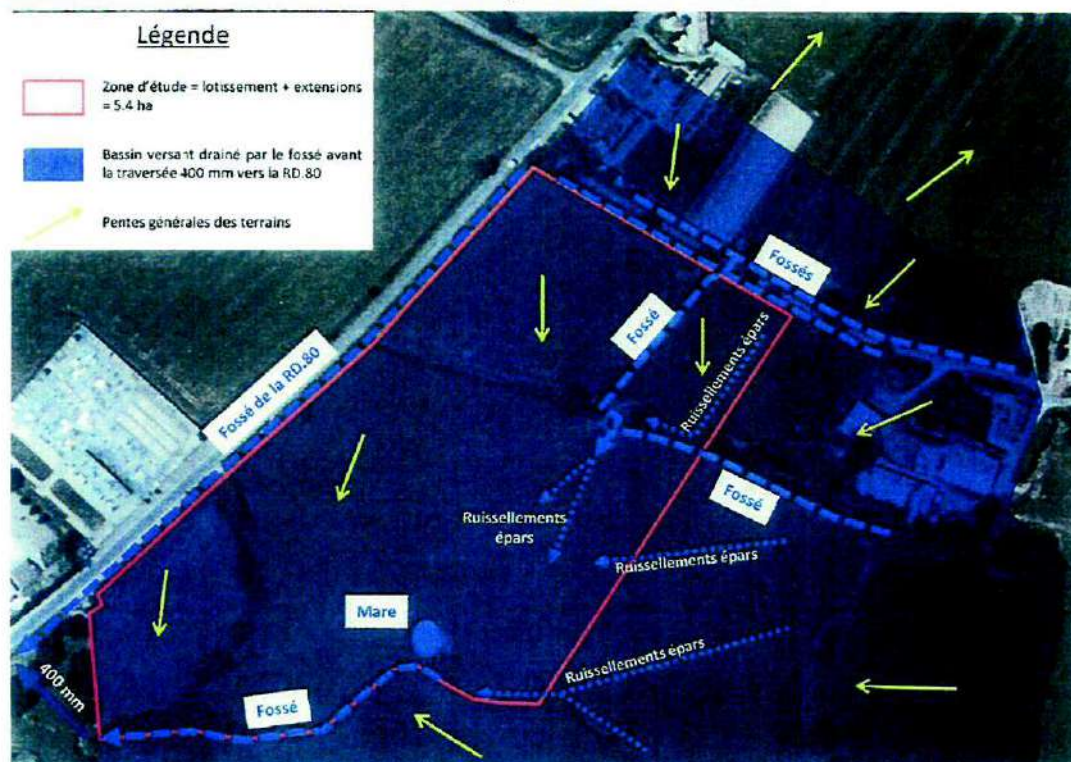




### CONTEXTE HYDRAULIQUE GENERAL – ETAT ACTUEL



### CONTEXTE HYDRAULIQUE LOCAL – ETAT ACTUEL





### 4.3. MESURES CORRECTRICES ET/OU COMPENSATOIRES DU PROJET

#### 4.3.1. Mesures compensatoires à la destruction de la zone humide

Le SDAGE 2010-2015 impose « ...dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.... »

L'aménagement général engendrera la destruction de 792 m<sup>2</sup> de zone humide.

En compensation à cette destruction répartie en plusieurs points de zone humide, la commune souhaite agrandir la queue de la zone humide existante. Cette reconstitution consistera à :

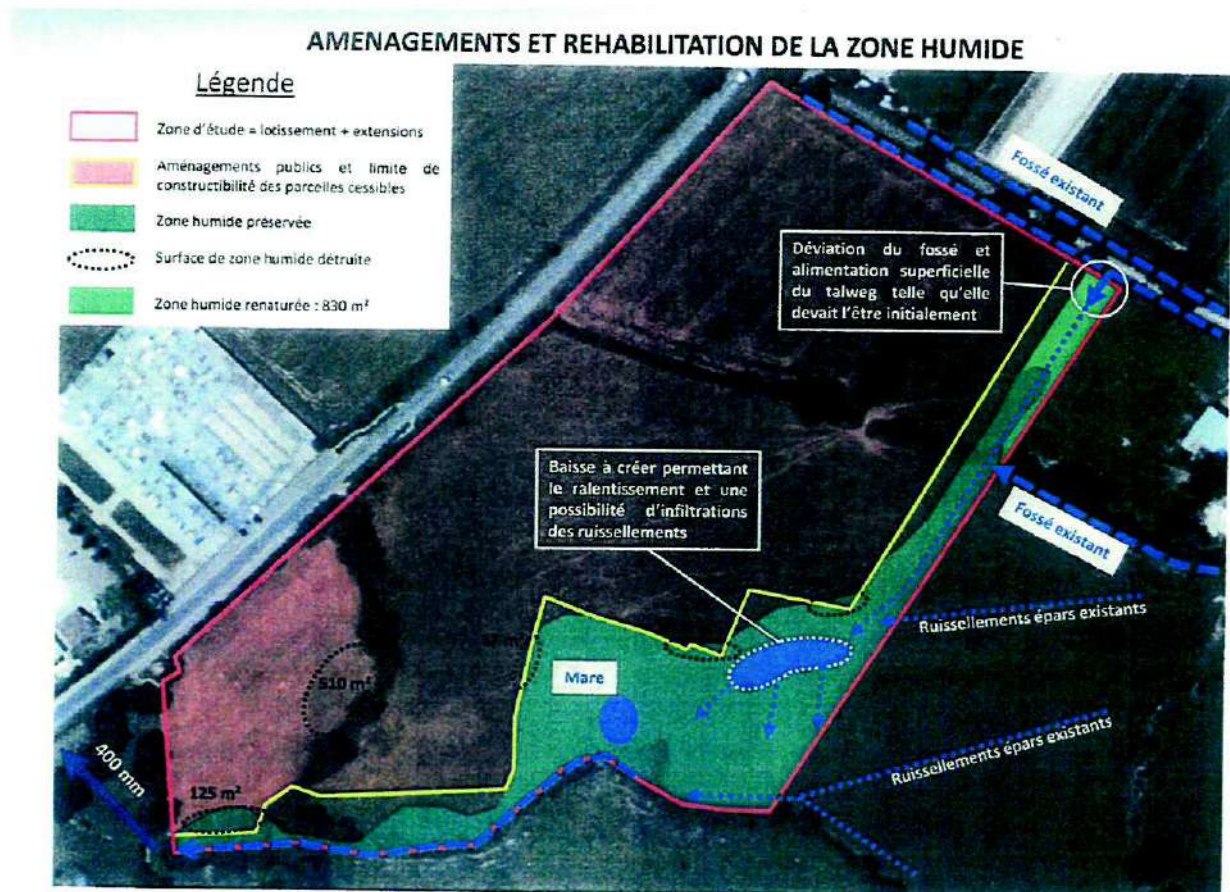
- **Rétablir une des alimentations probablement initiale de la zone humide.** En effet, pour une gestion plus aisée d'une parcelle agricole, cette alimentation initiale a été déplacée en bord de parcelle par la création d'un fossé. Les travaux consisteront donc à rouvrir le talus de la haie bordant la parcelle et le chemin communal et rétablir l'écoulement des fossés directement en milieu de parcelle vers la zone humide.
- **Terrasser le fond de talweg de manière très légère de façon à rétablir un écoulement superficiel.** En effet, la culture de la parcelle en queue de la zone humide a probablement été facilitée par la mise en place de terre végétale supplémentaire pour combler l'ancien cheminement hydraulique.
- **Redonner « un pouvoir d'absorption » à la zone humide en créant une légère baisse en amont de la mare existante.** En effet, les cheminements hydrauliques de cette zone humide ont été accentués par la création de fossés et le passage réguliers des bovins. Cette baisse permettra le ralentissement et une possibilité d'infiltrations des ruissellements.

La renaturation en amont de la zone humide diagnostiquée s'effectuera sur une surface totale de 830 m<sup>2</sup> (**légèrement supérieur à 100 % de la surface supprimée**).

Ces terrassements prendront en compte la reconstitution d'une couche de terre végétale d'au moins 0m20 (cette terre végétale proviendra du décapage préalable des terrassements de cette renaturation de zone humide) pour que le site retrouve naturellement un développement végétatif.

**Cf. Figure suivante : Aménagement et réhabilitation de zone humide**





**1600 m<sup>2</sup> de zone humide vont se situer en fond de certains lots d'habitation.** En plus de garantir la fonctionnalité et l'entretien de façon pérenne de la zone humide en partie publique, la commune doit garantir que les zones humides en parties privatives le seront également.

**Pour cela, la commune des CLOUZEUX met en place une série de mesures d'entretiens et d'interdictions dans trois outils réglementaires accompagnant l'urbanisation du site :**

- **Le règlement du lotissement,**
- **Le cahier des charges du lotissement,**
- **Le Plan Local d'Urbanisme de la commune.**

Ces trois outils reprendront les divers points développés dans le cahier des charges du lotissement à savoir :

**Article 9 – Dépôts de matériaux, détérioration causées à la voirie et aux réseaux**

...d) Le gâchage du mortier, béton, etc.... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits. Il en sera de même sur la zone de protection du milieu naturel portée aux lots 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 et 25.

**Article 10 – Tenue des lots / Aspect général / Hygiène**

...Les lots 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 sont grevés d'une zone de protection du milieu naturel (zone humide).

Afin de conserver la fonction épuratoire de cette zone, les acquéreurs de ces lots s'obligent tant pour eux-mêmes que pour leur locataire éventuels, sur les portions de terrains intégrées à leur parcelles, à :

- n'édifier aucune construction, murs, murets ou autres sur l'emprise de cette zone,
- laisser le libre écoulement des eaux de ruissellement,
- ne pas changer la topographie des lieux,
- ne pas traiter chimiquement cette surface,
- limiter les tontes.



**Article 14 – Clôtures sur les voiries à l'alignement et sur les limites séparatives**

...La construction de murs, murets et tout autre clôture pleine sera interdite sur l'emprise de la zone humide existante sur les lots 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25.

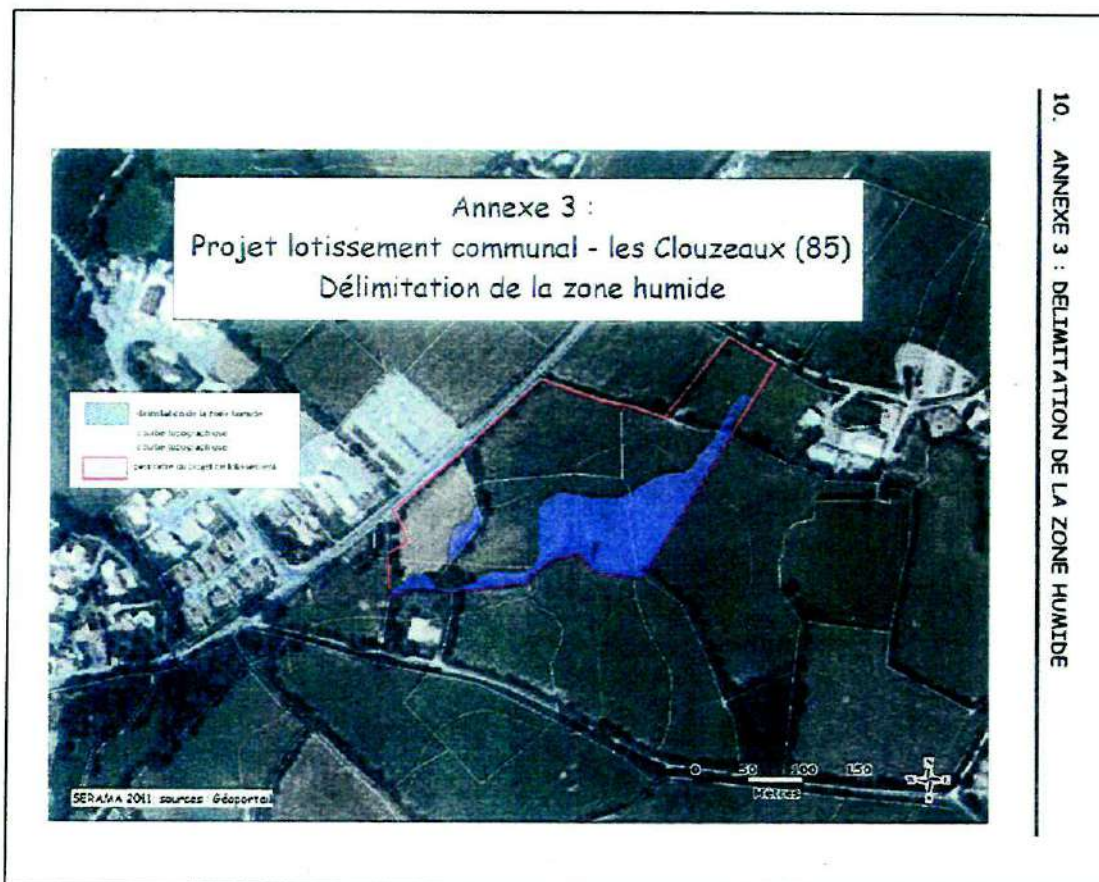
**Article 15 – Branchements d'eau, d'assainissement eaux usées, d'assainissement eaux pluviales, téléphone, électricité BT et autres réseaux****b) Assainissement**

...Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif (sauf dispositif prévu à cet effet). Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront autorisés sous réserve qu'aucune jonction avec le réseau public d'eau potable ne soit établie.

Toutefois, afin de conserver la fonction épuratoire du milieu naturel, seules les eaux de ruissellement des toitures des constructions édifiées sur les lots 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 seront raccordées au réseau EP.

**La mairie s'engage à compléter son PLU avec ces nouvelles mesures dès la prochaine modification de son PLU et s'engage à la pérennité de ces actions et de ces préservations.**

**La superficie reconstituée respecte bien les exigences du SDAGE. L'alimentation de la zone humide ainsi que l'entretien garanti du site par la commune assurera la pérennité et le fonctionnement du milieu.**



**Le projet sera en assainissement collectif** : ci-joint l'autorisation de rejet des eaux usées dans le lagunage intercommunautaire.


### AUTORISATION DE REJET EU

Je soussigné, Pierre REYNALD, Président de la ROCHE SUR YON AGGLOMERATION, autorise la commune des CLOUZEUX à rejeter les eaux usées du projet de lotissement de la Proutière et ses extensions, dans le lagunage intercommunautaire dimensionné à cet effet.

Le 21 JUIL. 2011, à La Roche-sur-Yon

Le responsable

Pour le Président, Par délégation  
le Vice-Président  
Jean LEBLANC





#### 4.4. COMPATIBILITE AVEC LES SDAGE, SAGE ET OBJECTIFS DE QUALITE

##### 4.4.1. SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) définit, pour la période de 2010 à 2015, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire Bretagne.

Les 15 orientations fondamentales validées par le comité de bassin en juillet 2006, sont données dans le tableau ci-dessous. Pour chacune de ces orientations et dispositions associées, la conformité du projet est vérifiée :

| Orientations fondamentales |  | Compatibilité du projet  |
|----------------------------|--|--|
| 1                          | <i>Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres</i> | Pas de lien direct   |
| 2                          | <i>Réduire la pollution des eaux par les nitrates</i>                          | Pas de lien direct   |
| 3                          | <i>Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation</i>        | Le rejet des eaux usées du projet n'aura pas d'impact sur le lagunage si la commune des CLOUZEUX continue ses travaux de réhabilitation des réseaux EU perturbés par les eaux parasites.<br>Le rejet des eaux pluviales est également maîtrisé tant en termes qualitatif que quantitatif : la création du volume de rétention muni d'un ouvrage décanteur/déshuileur, permet une dépollution efficace des rejets conformément aux objectifs de qualités du milieu récepteur et permettent également un écrêtement du rejet conformément aux préconisations du SDAGE. |
| 4                          | <i>Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides</i>                      | Pas de lien direct   |
| 5                          | <i>Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses</i>                | En cas de pollution accidentelle sur l'ensemble du projet, la fermeture du clapet à chaînette permet le confinement des pollutions à l'intérieur du bassin d'orage à créer avant rejet vers le milieu récepteur  |
| 6                          | <i>Protéger la santé en protégeant l'environnement</i>                         | Pas de lien direct   |
| 7                          | <i>Maîtriser les prélèvements d'eau</i>  | Pas de lien direct   |
| 8                          | <i>Préserver les zones humides et la biodiversité</i>                          | L'aménagement du projet implique la destruction de 792 m <sup>2</sup> de zone humide compensée par la renaturation de 830 m <sup>2</sup> de cette même zone humide. La commune des CLOUZEUX compense cette destruction de zone humide en s'engageant et en garantissant l'entretien, l'alimentation et la pérennité de la zone humide préservée.   |
| 9                          | <i>Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs</i>                            | Pas de lien direct   |
| 10                         | <i>Préserver le littoral</i>   | Pas de lien direct   |
| 11                         | <i>Préserver les têtes de bassin</i>   | Le diagnostic des têtes de bassin n'a pas encore été réalisé par le SAGE concerné  |
| 12                         | <i>Réduire les conséquences directes et indirectes des inondations</i>         | Les ouvrages de régulation, permettent l'écrêtement des forts débits des eaux pluviales du projet pour une période décennale   |



|    |   |                    |
|----|---|--------------------|
| 13 | <i>Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</i> | Pas de lien direct |
| 14 | <i>Mettre en place des outils réglementaires et financiers</i>            | Pas de lien direct |
| 15 | <i>Informier, sensibiliser, favoriser les échanges</i>                    | Pas de lien direct |

#### **4.4.2. SAGE**

Un **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est engagé sur le bassin du Lay. Il est actuellement en cours d'élaboration.

La CLE (Commission locale de l'Eau) a retenu dans sa stratégie, validée le 3 mars 2005, 9 enjeux pour le bassin versant du LAY. Les principaux enjeux de ce SAGE, élaborés en étroite cohérence avec le SDAGE 2010-2015, sont donnés dans le tableau ci-dessous. Pour chacun d'eux, la conformité du projet est vérifiée :

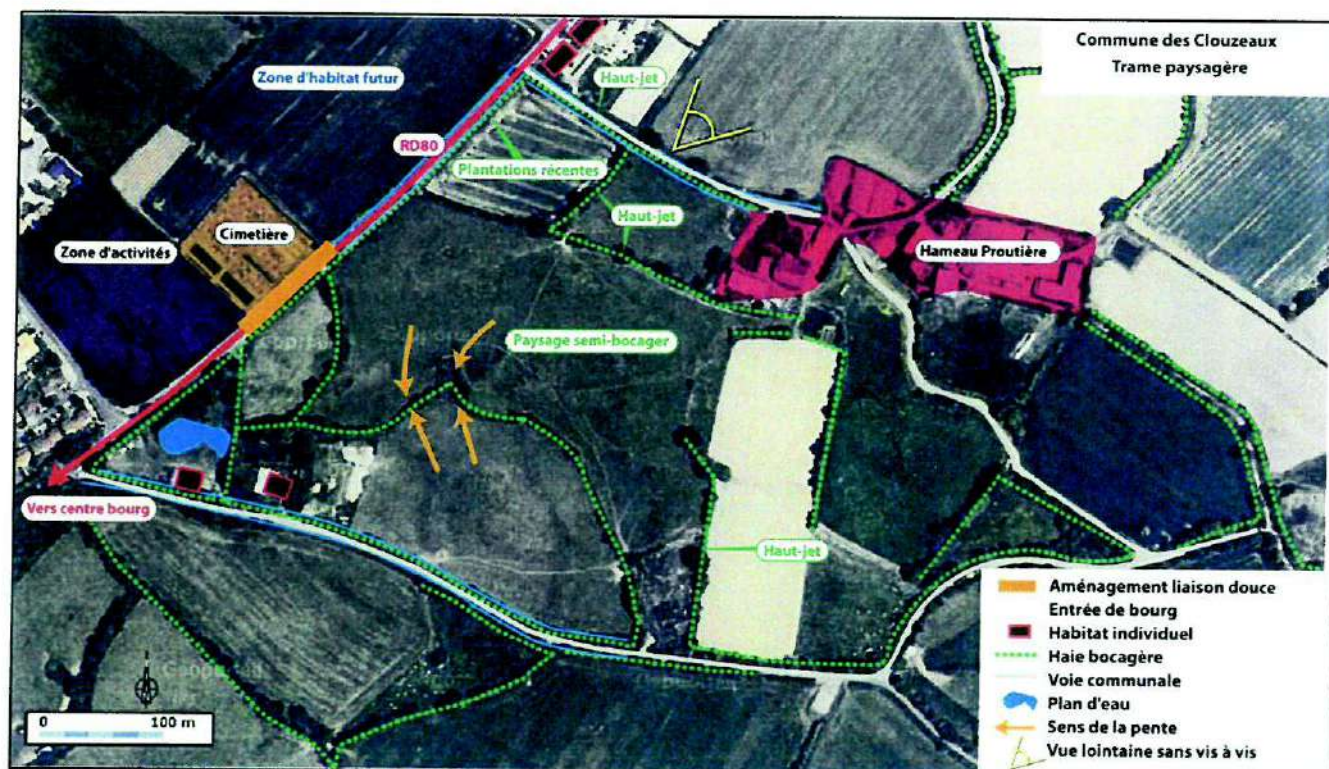
| Objectif du SAGE  | Compatibilité du projet  |
|---|--|
| <i>La qualité des eaux de surface</i>   | Le rejet des eaux usées du projet n'aura pas d'impact sur le lagunage si la commune des CLOUZEUX continue ses travaux de réhabilitation des réseaux EU perturbés par les eaux parasitaires.<br>Le rejet des eaux pluviales est également maîtrisé tant en termes qualitatif que quantitatif : la création du volume de rétention muni d'un ouvrage décanteur/déshuileur, permet une dépollution efficace des rejets conformément aux objectifs de qualités du milieu récepteur et permettent également un écrêtement du rejet conformément aux préconisations du SDAGE.<br>En cas de pollution accidentelle sur l'ensemble du projet, la fermeture du clapet à chaînette permet le confinement des pollutions à l'intérieur du bassin d'orage à créer avant rejet vers le milieu récepteur |
| <i>La prévention des risques liés aux inondations</i>   | Les ouvrages de régulation, permettent l'écrêtement des forts débits des eaux pluviales du projet pour une période décennale   |
| <i>La production d'eau potable</i>  | Pas de lien direct   |
| <i>Le partage des ressources en eau de surface en période d'été</i>                           | Pas de lien direct   |
| <i>La gestion soutenable des nappes</i>   | Pas de lien direct   |
| <i>La qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique</i> | Pas de lien direct   |
| <i>Le bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau</i>                          | Pas de lien direct   |
| <i>La protection et préservation des zones humides du bassin</i>                              | L'aménagement du projet implique la destruction de 792 m <sup>2</sup> de zone humide compensée par la renaturation de 830 m <sup>2</sup> de cette même zone humide. La commune des CLOUZEUX compense cette destruction de zone humide en s'engageant et en garantissant l'entretien, l'alimentation et la pérennité de la zone humide préservée.   |
| <i>La gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du marais</i> | Pas de lien direct   |

#### **4.3.3. Conclusion**

Le projet s'inscrit dans les orientations du SDAGE et les objectifs du SAGE.



## Analyse de la trame paysagère :



On observe un paysage semi-bocager intéressant composé de haies arbustives plus ou moins dense avec pour certaines la présence d'arbres de haut-jet qui valorise le site dans les vues lointaines sur ce dernier : Ces arbres de grande maturité sont des points de repère sur le linéaire de haie.

L'entrée du bourg depuis la RD 80 offre un paysage bocager par la conservation des haies le long des fossés. Celle-ci est également marquée par l'aménagement récent à l'entrée du cimetière : aménagement de places de stationnement doublé d'une liaison douce paysagée et marquage d'un passage pour piétons.

La zone humide au cœur du site se repère facilement par le dénivelé en pente douce (flèches orange sur la carte).

En termes de vues : Il n'y a pas de vis-à-vis marqués sur l'ensemble du site. On notera toutefois la présence du village de la Proutière : des haies de haut-jet existantes permettent de casser les vues sur ce dernier.

A noter la présence également de quelques maisons d'habitations au nord du site, le long de la RD 80 : Une haie existante joue un rôle tampon.



## Projet de lotissement communal : Plan masse



**Caractéristiques principales du projet sur la zone UB projetée en lieu et place d'une partie de la zone 1AUh**

Le lotissement comprend 29 lots au total d'une superficie comprise entre 424 m<sup>2</sup> et 1202 m<sup>2</sup>.

La zone humide est préservée et de plus renaturée sur 830 m<sup>2</sup>.

Mise en place d'un bassin d'orage en limite sud du projet.

**Création de liaisons piétonnes :**

- continuité piétonne le long de la RD 80
- Liaison entre la RD 80 au niveau du cimetière et la future opération d'habitat projetée au sud.

**Aménagement d'un carrefour réalisé par la commune dans le cadre des entrées de bourg (RD 80)**

Une extension de voie routière est prévue au nord vers la future zone d'habitat projetée au zonage du PLU (du 2AUh en 1AUh)

Placettes de retournement avec liaison piétonne débouchant sur chacune d'entre elles

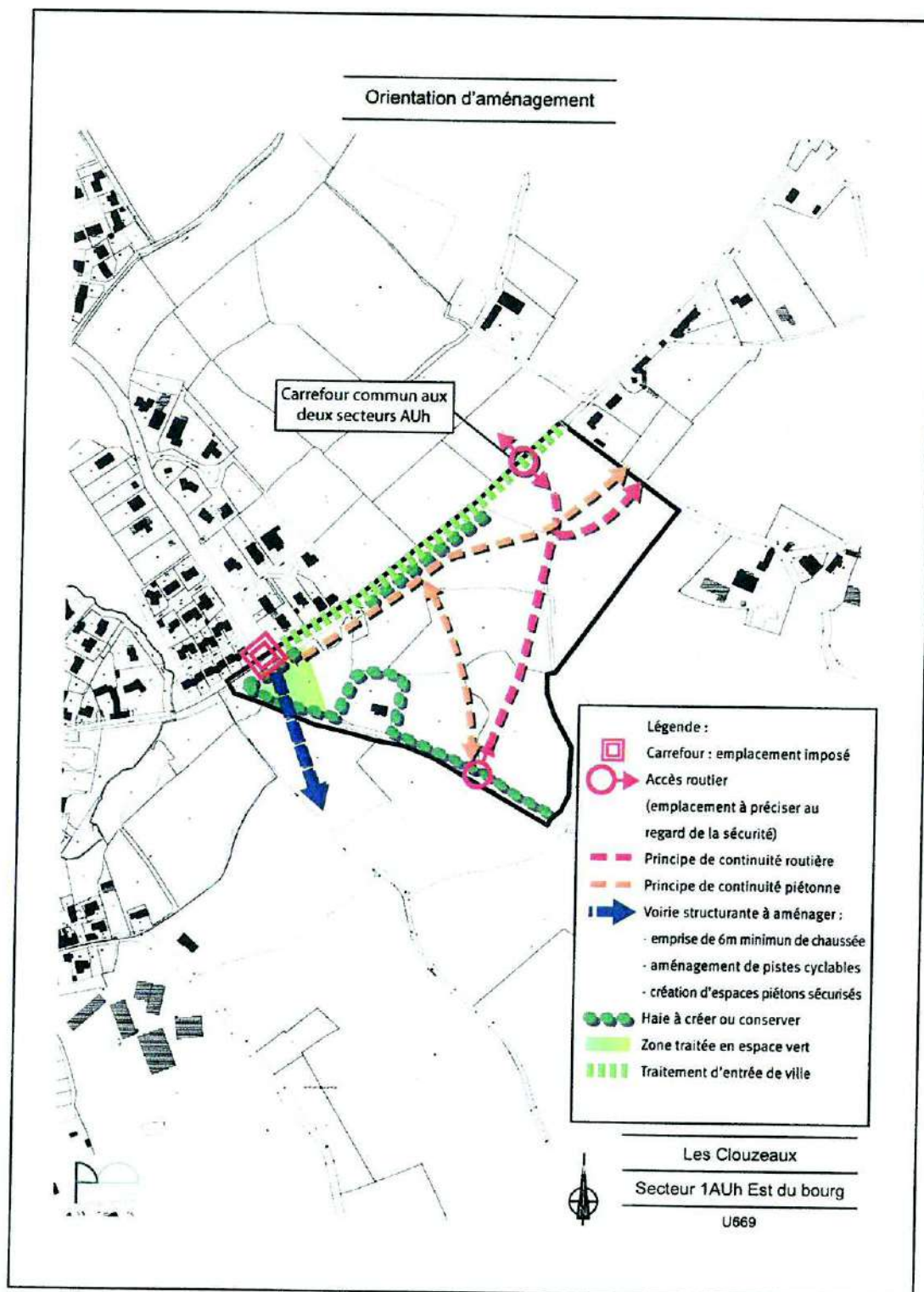


## 2/ Le projet de la Proutière :

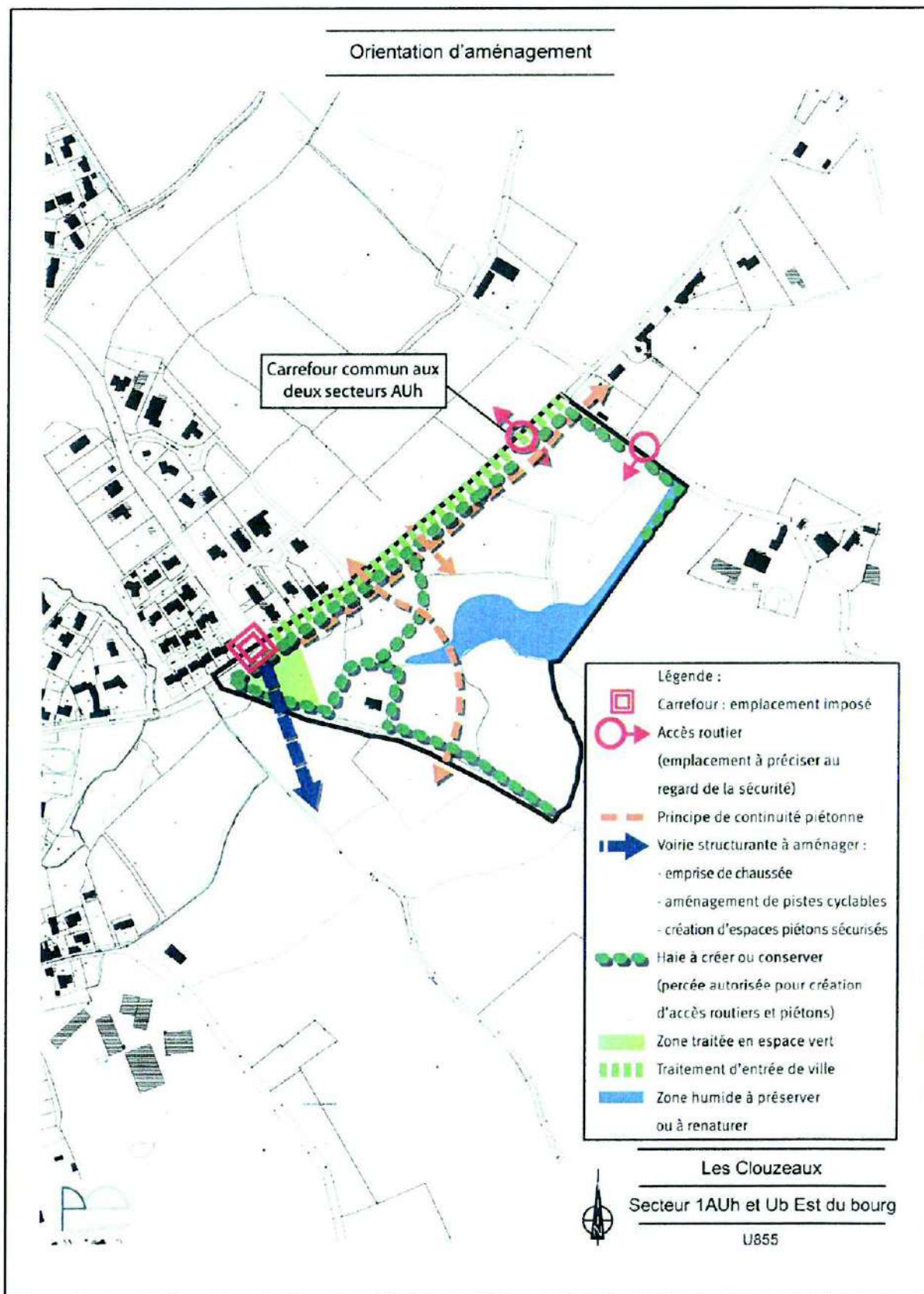
### Modifications apportées à l'orientation d'aménagement :

- Suppression de la continuité routière vers le sud
- Création de deux accès piéton sur la RD 80 au niveau du cimetière

### ➤ Orientation d'aménagement avant modification :



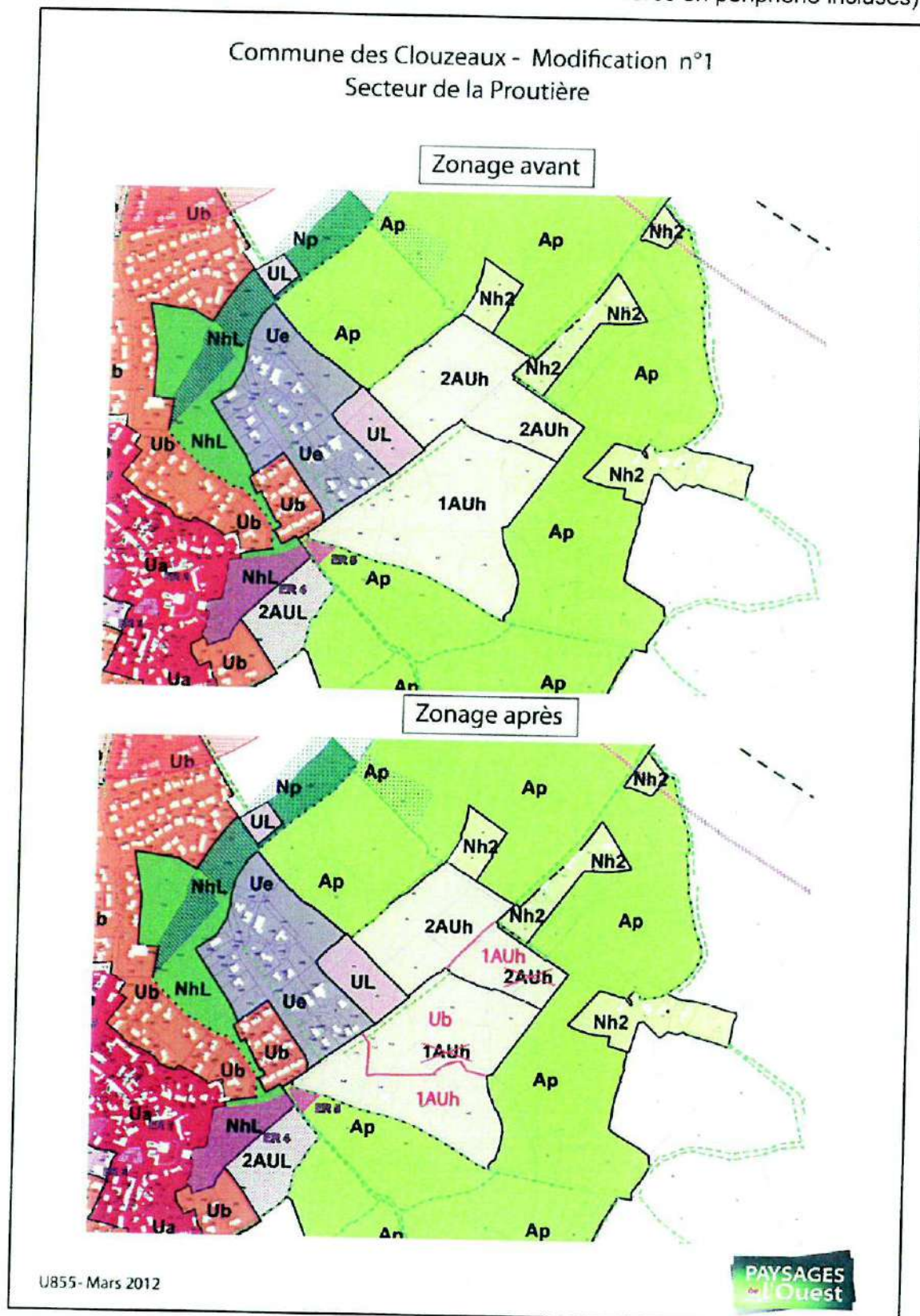
➤ Orientation d'aménagement après modification :





### 3/ Modification du zonage :

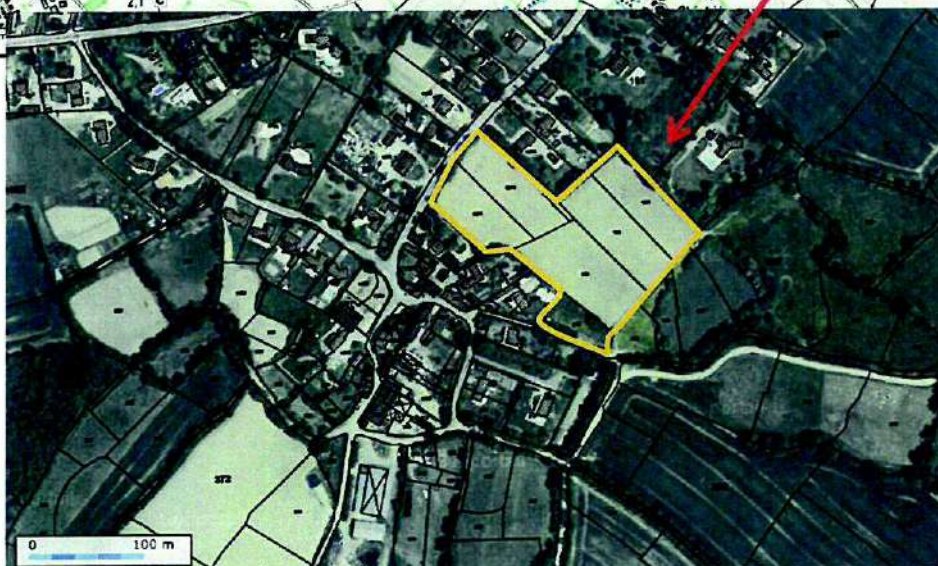
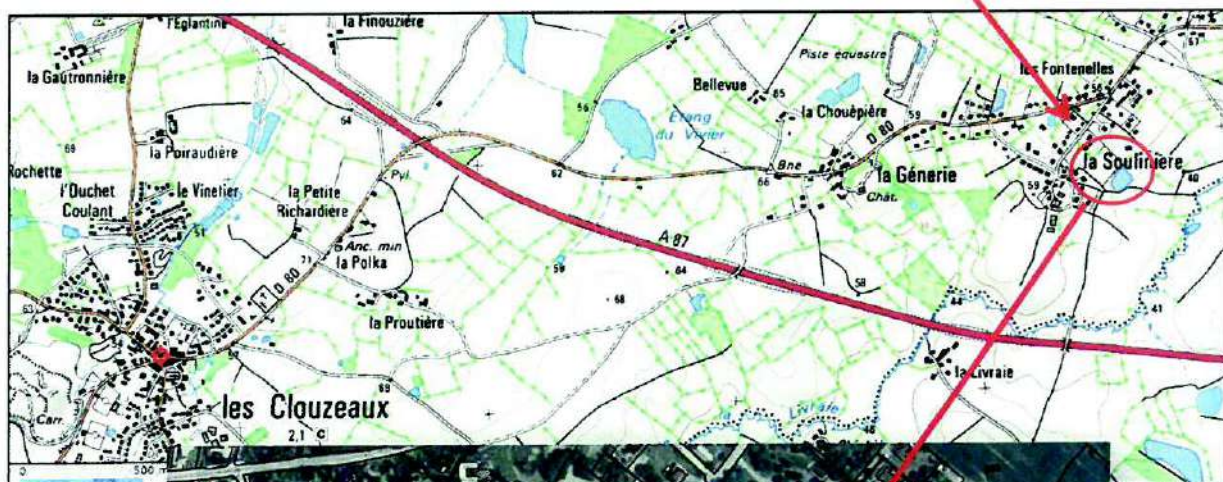
Zone 1AUh avant modification = 8 ha    Zone 2AUh avant modification = 5.36 ha  
 Zone 1AUh après modification = 5,6 ha    Zone 2AUh après modification = 3.66 ha  
 Zone Ub créée après modification = 4,1 ha  
 (les données de superficies sont brutes : voies routières en périphérie incluses)





## II. SECTEUR DE LA SOULINIÈRE

### 1/ localisation du projet :





➤ **Contexte :**

Le projet de lotissement se situe sur le village la Soulinière, à mi-chemin entre le Bourg des Clouzeaux (à 4 km) et l'agglomération de la Roche sur Yon (à 5 km).

Depuis la Soulinière il est possible de rejoindre l'A87 via la RD80 et RD 747.

La zone est située en plein centre de la Soulinière, la rue de la Soulinière borde celle-ci sur sa partie Ouest. Les parcelles concernées sont les numéros 188, 189, 190 et 191 (section YE) pour une superficie de 2.17 ha.

L'îlot est placé dans un contexte urbain constitué d'un habitat individuel mixte alliant :

- de l'habitat pavillonnaire essentiellement le long de la rue de la Soulinière avec un parcellaire en lanière avec une densité moyenne (au nord et à l'ouest du projet)
- de l'habitat ancien vers le centre du village avec un parcellaire de taille plutôt petite (au sud du projet)

Les parcelles sont actuellement cultivées (culture de type maïs)

Des haies bocagères bordent l'îlot du projet essentiellement sur les limites nord.

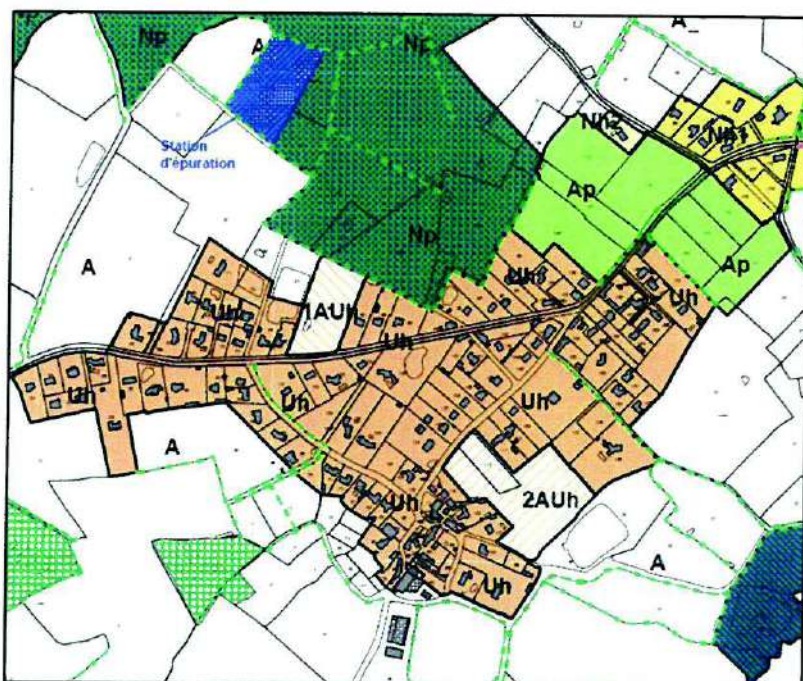
La partie sud est en contact avec une zone agricole sans constructions à proximité immédiate liées à cette activité. On observe la présence d'un étang (en limite Est avec le projet).

➤ **PLU :**

Rappel des objectifs de population du PADD : 3400 habitants d'ici 2020 avec une production de 35 logements par an en moyenne. La production depuis 3 ans a été de 43 logements soit une moyenne de 15 par an. 28 constructions sont venues s'implanter sur le lotissement « le hameau des Vignes 3 » au sud du bourg (zone UB).

Au zonage du PLU, le village est zoné en Uh (secteur urbanisé d'habitat en zone rurale). Une zone 1AUh est présente à l'ouest du village : aucun projet n'est en vue à court terme sur cet îlot.

Les parcelles du projet sont actuellement zonées en 2AUh (habitat à long terme fermé à l'urbanisation). L'ouverture à l'urbanisation y est possible via une procédure de modification du PLU.



Extrait du zonage PLU

➤ **Assainissement :**

Une station d'épuration pour le secteur la Soulinière existe :

Il s'agit d'une station composée de filtres à roseaux sur deux niveaux plantés sur lit de sable. Sa capacité est de 500 équivalents-habitants. Les besoins actuels sont de l'ordre de 280 équivalents-habitants. Cet ouvrage permettra donc de raccorder à terme les constructions supplémentaires liées au projet de développement, son potentiel supplémentaire étant d'environ 80 logements soient largement plus que ce que le PLU propose.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 2005. Il intègre en quasi-totalité les zones urbaines actuelles et futures, les secteurs futurs de développement, les secteurs destinés aux activités économiques et les secteurs de hameaux

La venue de ce projet de lotissement sur la zone 2AUh est donc compatible avec le réseaux d'assainissement.

➤ **Eau potable :**

Le réseau est disponible, la canalisation se situant sur la rue de la Soulinière.

➤ **Electricité :**

Le réseau est disponible, il se situe rue de la Soulinière.

➤ **Servitudes :**

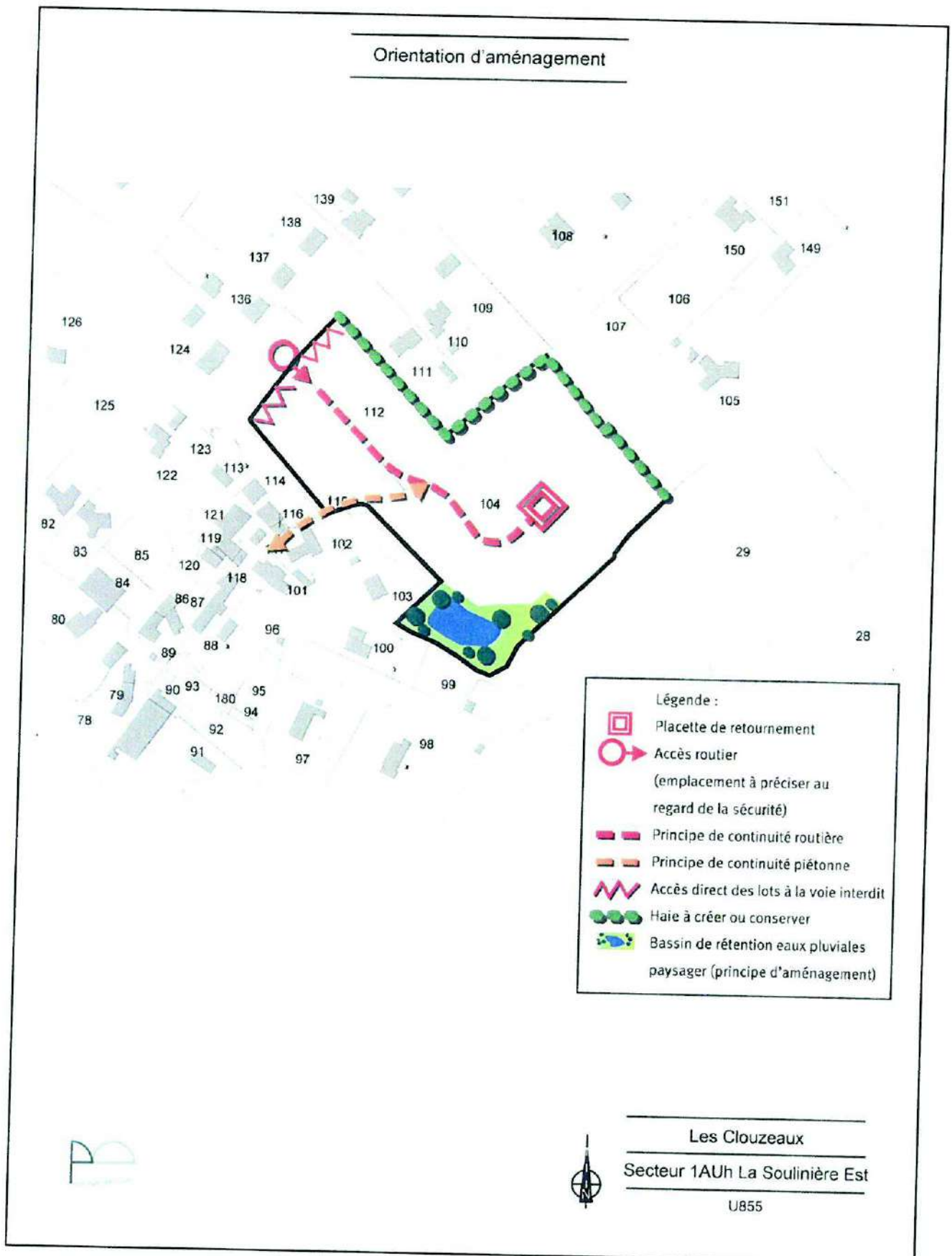
Aucune servitude à signaler sur le secteur.

➤ **Non présence de zones humides :**

Le courrier du bureau d'études GMI atteste, après plusieurs sondages effectués, qu'aucune zone humide n'est présente sur la zone d'études. Une copie du courrier est jointe en annexes.

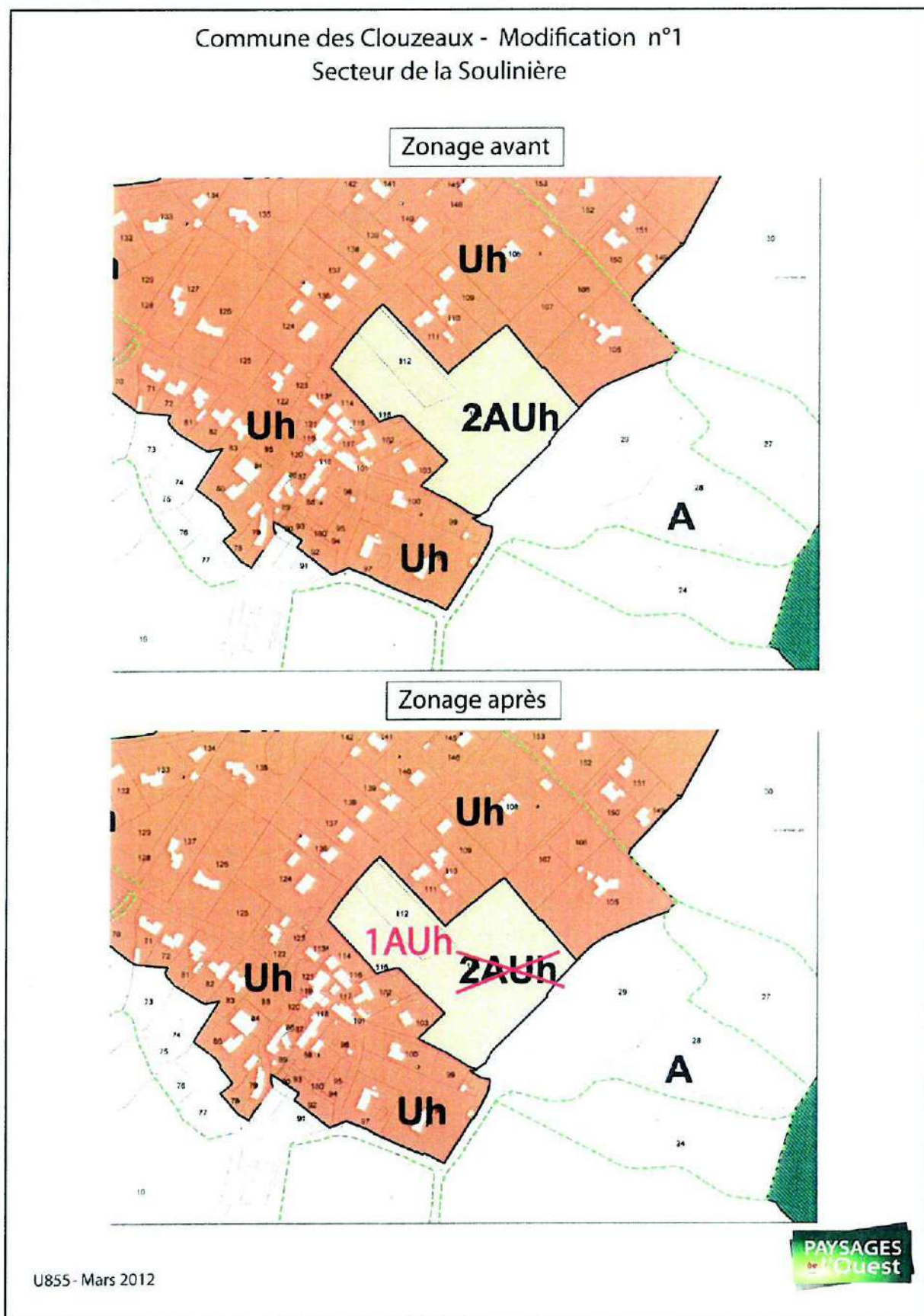


## 2/ Orientation d'aménagement :



### 3/ Modification du zonage :

Superficie de la zone 1AUh créée en lieu et place de la zone 2AUh : 2.17 ha.





### III. MODIFICATION DU REGLEMENT

#### 1/ Insertion de la notion de « surface de plancher » :

Au 1<sup>er</sup> mars 2012 est entrée en vigueur la nouvelle loi instaurant la nouvelle définition « surface de plancher » en lieu et place de la SHON (surface hors œuvre nette) et de la SHOB (surface hors œuvre brute).

La surface de plancher est calculée pour des espaces bâtis clos et couvert, calculé au nu intérieur des façades, c'est-à-dire excluant l'emprise des façades.

Comme pour la SHON la surface de plancher s'obtient après déduction des vides et trémies, locaux techniques, zones sous plafond inférieur à 1,80 m, des zones de stationnement des véhicules, des combles non aménageables.

Cette modification permettra d'augmenter la constructibilité des terrains et va encourager l'isolation thermique en phase avec le Grenelle de l'environnement : en effet les épaisseurs de façade ne sont pas comptabilisées dans la surface de plancher.

La modification sera apportée dans les dispositions générales du règlement à l'article 6 « Densité » et dans l'ensemble du règlement où les termes SHON et SHOB apparaissent.

#### La définition ci-dessous est insérée dans les dispositions générales du règlement

##### Définition de la surface de plancher :

La "surface de plancher" s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La "surface de plancher" est calculée à partir du nu intérieur des façades : ce qui permet de ne contraindre les projets d'isolation de bâtiments par l'extérieur en excluant les murs du mode de calcul de la surface de plancher.

#### 2/ Modification de l'article 6 sur la zone Uh :

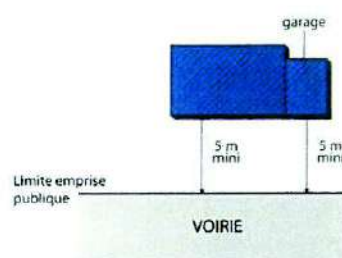
La commune souhaite réduire la distance d'implantation en zone agglomérée par rapport à la RD 80 en zone Uh : cette distance d'implantation passe de 10 m à 5 m minimum.

Cette réduction permet de réduire potentiellement la vitesse des véhicules par un rapprochement du bâti qui donne une traversée plus « urbaine ». Cela permet également de densifier la zone Uh favorable aux objectifs de la loi grenelle 2 qui encourage à la réduction de la consommation des espaces agricoles.

➤ **Article Uh 6 avant modification (extrait) :**

**6.1.** Les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD 80
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique dans le secteur du bourg limité à 50 km/h
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies

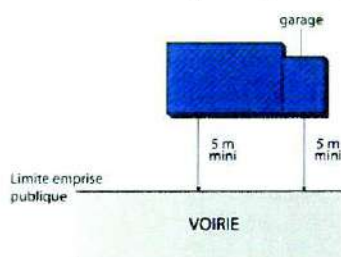


*Exemple d'implantation par rapport à une voie communale*

➤ **Article Uh 6 après modification (extrait) :**

**6.1.** Les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de :

- **RD 80 :**
  - 10 m par rapport à la limite d'emprise publique **hors zone agglomérée**
  - 5 m par rapport à la limite d'emprise publique **en zone agglomérée (secteur de la Soulinière)**
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique dans le secteur du bourg limité à 50 km/h
- 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies



*Exemple d'implantation par rapport à une voie communale*



### 3/ Modification de l'article 7 sur l'ensemble des zones :

#### Objectif :

Encourager l'isolation thermique en phase avec le Grenelle de l'environnement :  
Autoriser à titre dérogatoire les bardages en dépassement de limites latérales sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques du logement.

- L'alinéa suivant est ajouté au règlement des zones :

#### Article 7 :

Pourront déroger à l'ensemble des règles : les travaux de bardage sous condition d'être réalisé pour l'amélioration des performances thermiques de la construction.

### 4/ Modification de l'article 7 sur les zones Ua, Ub, Uh, 1AUh, 2AUh, A, Np et Nh :

#### Objectif :

Favoriser le renouvellement urbain en permettant de densifier les zones constructibles existantes et réduire autant que faire se peut la consommation des espaces agricoles en phase avec la loi Grenelle 2 : pour y parvenir il est décidé de réduire les distances d'implantation minimum par rapport aux limites séparatives. Désormais la distance minimale est de 1 mètres au lieu de 3 mètres précédemment.

- Article 7 avant modification :

#### ***Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :***

*Les constructions doivent être édifiées :*

- *soit d'une limite à l'autre*
- *soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.*
- *soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.*

➤ **Article 7 après modification :**

***Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :***

*Les constructions doivent être édifiées :*

- *soit d'une limite à l'autre*
- *soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à ~~3 m~~ 1 m.*
- *soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à ~~3 m~~ 1 m.*

Pour la zone agricole « A » : cette modification ne concerne que les logements et annexes (les bâtiments d'activités conservent leurs règles d'implantation à 5 m).

---

**ARTICLE A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

---

**7.1. *Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :***

*Les constructions nouvelles doivent être édifiées :*

- *Pour les logements et leurs annexes : en limite séparative ou à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à ~~1 m~~ 3 m.*
- *Pour les bâtiments d'activités agricoles : à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.*

**5/ Modification de l'article 8 sur les zones Uh , Ue, UL , A, Nh , Nc**

**Objectif :**

Supprimer la distance minimale imposée entre deux constructions ainsi que dans toutes zones ; cette règle n'a pas d'intérêt en soi à car elle crée un frein possible à la densification.

➤ **Article 8 des zones avant modification :**

• **Zone Uh :**

*Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.*



- **Zones Nh :**

*Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.*

*La distance entre les annexes neuves et les logements ne doit pas être supérieure à 40 m*

- **Zones Ue, UL, A et Nc :**

*Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres.*

➤ **L'alinéa suivant est ajouté au règlement des zones :**

**En article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle sur ce point.

**6/ Modification de l'article 14 sur la zone Nh**

Une coquille est restée dans le règlement de la zone Nh à l'article 14 : il s'agit d'une règle sur l'emprise au sol issue d'un mauvais « copier-coller » lors de l'élaboration du règlement.

L'alinéa suivant apparaît alors que la commune ne souhaite pas imposer un COS sur cette zone :

*« Pour les terrains non bâtis à la date d'approbation du présent PLU ou issus de division foncière après cette date, l'emprise au sol est limitée à 20%. »*

➤ **L'article Nh 14 est corrigé comme suit :**

~~Pour les terrains non bâtis à la date d'approbation du présent PLU ou issus de division foncière après cette date, l'emprise au sol est limitée à 20%.~~

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols

**7/ Modification de la référence de l'article sur la protection des éléments de paysage :**

Mise à jour de la référence à l'article **L123.1.5.7°** du code l'urbanisme sur les éléments de patrimoine à préserver (dans les dispositions générales du PLU) en lieu et place de la référence L123.1.7°.

➤ **Avant modification :**

**ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (ARTICLE L 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME)**

---

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.*

*Les haies identifiées au plan de zonage au titre du L.123-1-7 du CU doivent être préservées néanmoins des ouvertures, percées peuvent être autorisées pour permettre la création d'accès, le passage de voirie rendu nécessaires pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Les linéaires supprimés devront alors être remplacés par des linéaires au moins équivalents implantés sur le secteur de l'opération.*

➤ **Après modification :**

**ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME)**

---

*Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.*

*Les haies identifiées au plan de zonage au titre du L.123-1-5-7° du CU doivent être préservées néanmoins des ouvertures, percées peuvent être autorisées pour permettre la création d'accès, le passage de voirie rendu nécessaires pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Les linéaires supprimés devront alors être remplacés par des linéaires au moins équivalents implantés sur le secteur de l'opération.*



## 8/ Notice informative sur le bioclimatisme en annexes :

La commune souhaite informer à titre indicatif les pétitionnaires lors de la réalisation de leur projet sur les moyens pouvant être mis en œuvre sur les techniques d'isolation, l'orientation du bâti ...

Qu'est-ce qu'un habitat bioclimatique ?

Un habitat **bioclimatique** est un bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air. La conception bioclimatique de l'habitat est appelée parfois *bioclimatisme*.

Cela consiste donc à trouver une adéquation entre l'habitat, le comportement des occupants et le climat, pour réduire au maximum les besoins de chauffer ou de climatiser

Les pages suivantes seront insérées en annexes du règlement.

LES ÉTIOPES DU PAYS

### Laissez entrer le soleil

Une répartition judicieuse des ouvertures favorisera les apports solaires.

En exposition sud, un vitrage présente un bilan énergétique positif : il récupère plus d'énergie solaire qu'il n'en perd. On essaiera d'en placer une grande surface au sud. Les vitrages au nord devront être plus isolants, car ils ne récupéreront jamais l'énergie du soleil. Évitez les grandes ouvertures à l'ouest : elles y sont exposées à la pluie, au vent et au soleil les après-midi d'été. Elles génèrent des risques de surchauffe et d'éblouissement en été.

### Protégez-vous du soleil

Une petite partie de l'année, le soleil est moins désirable. En été, il est en effet à l'origine de surchauffes à l'intérieur des habitations. Heureusement, il existe des protections solaires efficaces.

Les ouvertures au sud (voir schéma du haut) seront ombragées par un débord de toit : bien dimensionnée, cette « casquette » laissera passer le soleil d'hiver. Des protections extérieures, comme les stores de couleur claire ou les bannes (arrêtant les rayons solaires avant qu'ils ne traversent les vitrages) protègent de la chaleur sans assombrir les pièces.

La végétation est également un précieux auxiliaire, pour préserver la fraîcheur de la maison. Bien positionnés, des arbres à feuillage caduc (micocoulier, châtaigner, tilleul...) ou une pergola végétalisée sont des parasols naturels. Protégé par du lierre ou de la vigne vierge, un mur voit sa température de surface baisser, à la fois par l'ombrage et par l'évapotranspiration du feuillage, qui rafraîchit l'air.

**Orientation Sud**  
Protection solaire par un débord de toit

**Protection végétale Ouest/Est**  
Protection solaire le matin ou le soir par une haie

PAGE 13

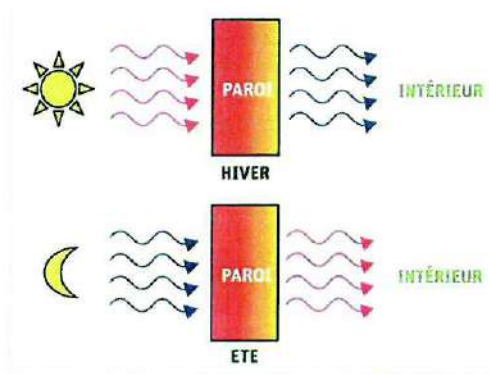
### Privilégiez l'inertie

Un principe fondamental en bioclimatisme est d'utiliser l'inertie thermique. C'est la capacité d'un matériau à stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

Ainsi en hiver, une paroi à forte inertie libère la nuit la chaleur qu'elle a stockée le jour par le soleil, la chaleur dégagée par les occupants, l'éclairage ou les appareils électriques. S'il fait froid dehors, la température intérieure se maintient, sans apport de chauffage. Ainsi, l'inertie fait économiser 20 à 30% sur ce poste (schéma 1 - fonctionnement d'hiver).

En été, vous pourrez refroidir votre maison la journée en stockant la fraîcheur de la nuit dans vos murs grâce à la surventilation nocturne (fenêtres ouvertes). Même en région chaude, la climatisation ne devient plus nécessaire (schéma 2 - fonctionnement d'été).

Plus un matériau est dense, plus il apporte d'inertie. Les matériaux lourds, comme le pisé (à base d'argile) et les briques de terre cuite ou crue sont adaptés à cet usage, en particulier dans la serre. Certains isolants naturels, à forte inertie (fibres de bois, cellulose, liège) ont un « déphasage » de 8 à 12 heures : le flux de chaleur les traverse au milieu de la nuit. Ils sont particulièrement intéressants pour leur contribution au confort d'été.



Comportement thermique d'un mur lourd, exposé au soleil

#### Pour en savoir plus :

Guide ADEME, **Le confort d'été**

**La conception bioclimatique**  
(Editions Terre vivante - 2006)

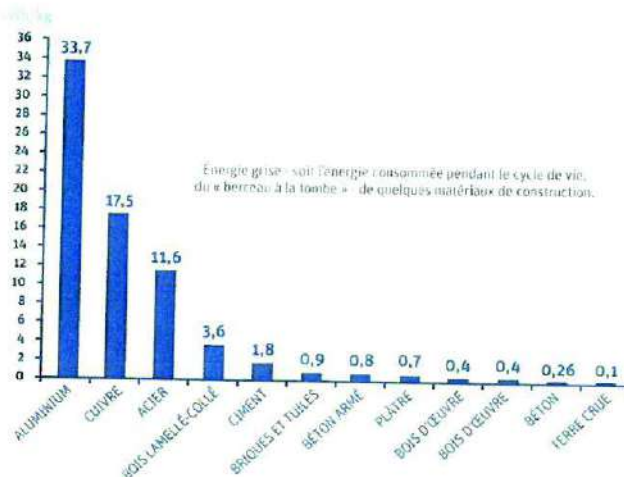


### 3. Utiliser des matériaux à faible impact environnemental

Choisissez vos matériaux de construction en tenant compte, en plus de leurs caractéristiques techniques, de leur impact sur l'environnement et sur la santé. Pour être rassuré, exigez la norme PO1-010 correspondant aux fiches de déclaration environnementale des matériaux et des labels officiels (ecolabel européen, NF environnement,...) propres à chaque matériau. Pour ce faire, vous pouvez vous informer auprès des Espaces Info Energies.

Pour vous aider dans vos choix, vous pouvez également utiliser la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) :

- comparez les données pour une même durée de vie et une même surface
- prenez en compte plusieurs critères : l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie, la contribution au confort et à la santé.



PAGE 15

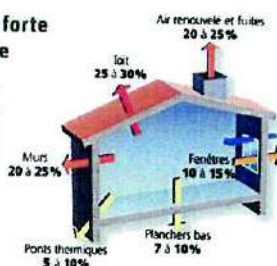
### 4. Réaliser un logement confortable et thermiquement performant

Aujourd'hui, bien isoler sa maison est prioritaire. Rien ne vous empêche, bien au contraire, de dépasser les préconisations de la réglementation thermique actuelle : elles seront bientôt caduques car régulièrement renforcées. Anticipez l'évolution à venir, en adoptant d'emblée le niveau d'isolation des constructions à basse consommation d'énergie : bientôt ce sera la norme !

#### A. Localiser les zones à forte déperdition énergétique

Les zones où doivent se polariser les efforts sont prioritairement le toit (près du tiers des déperditions thermiques) et les murs (un quart).

Pertes de chaleur d'une maison individuelle non isolée :



Ne lésinez pas sur les épaisseurs d'isolant à mettre en œuvre et prenez de l'avance, surtout si vous cherchez à vous rapprocher des standards « Maison passive » ou « Effinergie », permettant de pratiquement se passer de chauffage.

#### Calculez l'épaisseur d'isolant à mettre en œuvre

La qualité isolante d'une paroi est liée à sa résistance thermique  $R$  (en  $m^2 \cdot K/W$ ), qui est sa capacité à s'opposer au passage de la chaleur. Elle est définie par l'épaisseur d'isolant  $e$ , divisée par le coefficient de conductivité thermique  $\lambda$  (en  $W/m \cdot K$ ). Plus ce dernier est faible, meilleur est le pouvoir isolant.

Une isolation efficace est liée à une grande résistance thermique ( $R$ ). Elle est indiquée sur l'emballage (certification ACERMI). Ne vous fiez donc pas uniquement à l'épaisseur moyenne préconisée.

Résistances thermiques minimales exigées par la réglementation

| NATURE DE LA PAROI  | COMBLES                 | MURS                |
|---|-------------------------|---------------------|
| RT 2005 (réglementaire)   | 4,5 $m^2 \cdot K/W$     | 2,4 $m^2 \cdot K/W$ |
| Bâtiment Basse Consommation (objectif à atteindre pour toute nouvelle construction) | 7 à 7,5 $m^2 \cdot K/W$ | 5 $m^2 \cdot K/W$   |

PAGE 17

### Bâtiments à basse consommation d'énergie : les labels

**Repère :** un logement conforme à la RT 2005 doit avoir une consommation maximale pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement de 110 kWh ep / m² an pour les énergies fossiles et 190 kWh ep / m² an pour l'électricité.

**Effinergie / BBC (bâtiment basse consommation)**  
consommation inférieure à 50 kWh ep / m² an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires électriques, modulée selon les zones climatiques et l'altitude ; l'équivalent français des labels suisses et allemands.

**Minergie-P® (à l'origine label suisse)**  
bâtiment à très faible consommation d'énergie (20 kWh/m² an), devant satisfaire à de très sévères exigences.

**Maison passive (Allemagne, Autriche, Suisse)**  
consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m² an, compensée par les apports solaires de chaleur ou émis par les équipements électriques et les occupants.

### B. Choisir la bonne technique d'isolation

Vous avez le choix entre trois solutions :



L'isolation des éléments de construction

- **L'isolation par l'intérieur :** pose d'une couche d'isolant sur les murs périphériques, côté intérieur

- **L'isolation répartie :** le mur sert à la fois de structure porteuse et d'isolant

- **L'isolation par l'extérieur :** l'isolant est placé à l'extérieur du bâtiment (coiffant la structure), avant de recevoir un grillage et un enduit, ou un bardage.

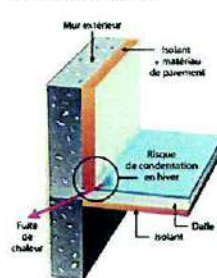
L'isolation répartie ou extérieure, ainsi que celle des planchers et les toitures, combinée à une densité élevée d'isolant, augmentent l'inertie du bâtiment (voir page 14).

| ISOLATION  | AVANTAGES   | INCONVÉNIENTS   |
|------------|---|---|
| Intérieure | simplicité de mise en œuvre   | perte d'inertie thermique (dégradant le confort en été - surchauffes) ; peut générer des ponts thermiques |
| Répartie   | absence d'isolant (mur monolithique) ; forte inertie thermique  | exige une grande rigueur à la pose ; surcoût de 10%.  |
| Extérieure | protège les murs extérieurs des chocs thermiques ; supprime les ponts thermiques structurels ; respecte l'inertie thermique | professionnels spécialisés encore peu nombreux ; prix plus élevé que les deux autres techniques.          |

PAGE 10

### C. Chasser les ponts thermiques structurels

Correspondant à des ruptures ou à de fortes réductions de la continuité de l'isolant, ils sont les « maillons faibles » de la chaîne d'isolation. Ils se localisent principalement avec l'isolation par l'intérieur aux jonctions des différentes parties de la construction :



Pont thermique d'un plancher

- nez de plancher ou de refend
- linteaux
- périphérie des ouvertures et appuis de fenêtres
- jonction des cloisons adossées aux murs extérieurs
- coffre de volet roulant

Dans la construction à ossature bois (où l'isolant se trouve dans les espaces entre les éléments de la structure), les ponts thermiques sont supprimés par l'ajout d'une couche d'isolant à l'extérieur.

- conservation des performances en présence d'humidité
- faible énergie grise (voir page 15)
- production locale et renouvelable

Cependant, pour être utilisés en tant que matériaux d'isolation, ils subissent des traitements (liants, ignifugation, traitement contre les champignons et les parasites) qui peuvent leur faire perdre une partie de leur côté naturel et sain.

### Isolants : la certification ACERMI et les autres critères

Le choix de l'isolant adapté à un usage s'appuiera sur la certification ACERMI. Outre ses performances thermiques et son prix, doivent intervenir également d'autres critères :

- perméabilité à la vapeur d'eau
- résistance à l'humidité, au feu, au tassement, à la compression
- comportement aux champignons et aux prédateurs
- facilité de pose
- disponibilité locale de la ressource
- impact sur la santé lié aux éventuelles émanations (particules, composés chimiques).



l'étiquette de certification ACERMI

### Choisir les bons matériaux d'isolation

Face aux isolants traditionnels (laines minérales, polystyrène) les isolants naturels d'origine végétale (laine de bois) ou animale (laine de mouton) sont une alternative possible. La plupart présentent des propriétés intéressantes :

PAGE 13



**Caractéristiques des principaux isolants**  
(en bleu clair les naturels, en bleu foncé les classiques)

Les valeurs d'énergie grise sont données à titre indicatif : elles varient, selon les sources et les distances que parcourent les matériaux.

| MATÉRIAU                  | Conductivité thermique<br>(en W/m.K) | Résistance thermique R<br>pour une épaisseur de 10 cm<br>(en m².K/W) | Energie grise<br>(en kWh/m³) |
|---------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Laine de bois             | 0,042                                | 2,4  | 12                           |
| Laine de chanvre          | 0,039                                | 2,6  | 40                           |
| Laine de lin              | 0,037                                | 2,7  | 40                           |
| Ouate de cellulose (vrac) | 0,035 à 0,04                         | 2,8 à 2,5  | 50                           |
| Laine de mouton           | 0,035 à 0,045                        | 2,8 à 2,2  | 50                           |
| Liège expansé             | 0,032 à 0,045                        | 3,1 à 2,2  | 450                          |
| Laine de roche            | 0,04                                 | 2,5  | 150                          |
| Laine de verre            | 0,04                                 | 2,5  | 250                          |
| Polystyrène expansé       | 0,035                                | 2,8  | 450                          |
| Polystyrène extrudé       | 0,028                                | 3,5  | 850                          |
| Mousse de polyuréthane    | 0,025                                | 4  | 1 000 à 1 200                |

**Attention aux isolants minces réfléchissants**

Constitués d'un « sandwich » de films plastique/aluminium et de nappes de ouate synthétique, ils sont présentés comme révolutionnaires (car réfléchissant les infrarouges) pour seulement quelques centimètres d'épaisseur. Mais, restez prudents car :

- leur mise en œuvre nécessite une lame d'air de plusieurs centimètres de part et d'autre, ce qui réduit considérablement l'avantage de leur minceur ;
- étanches à la vapeur d'eau, ils peuvent générer de graves désordres s'ils sont insuffisamment ventilés ;
- leur recyclage sera problématique.

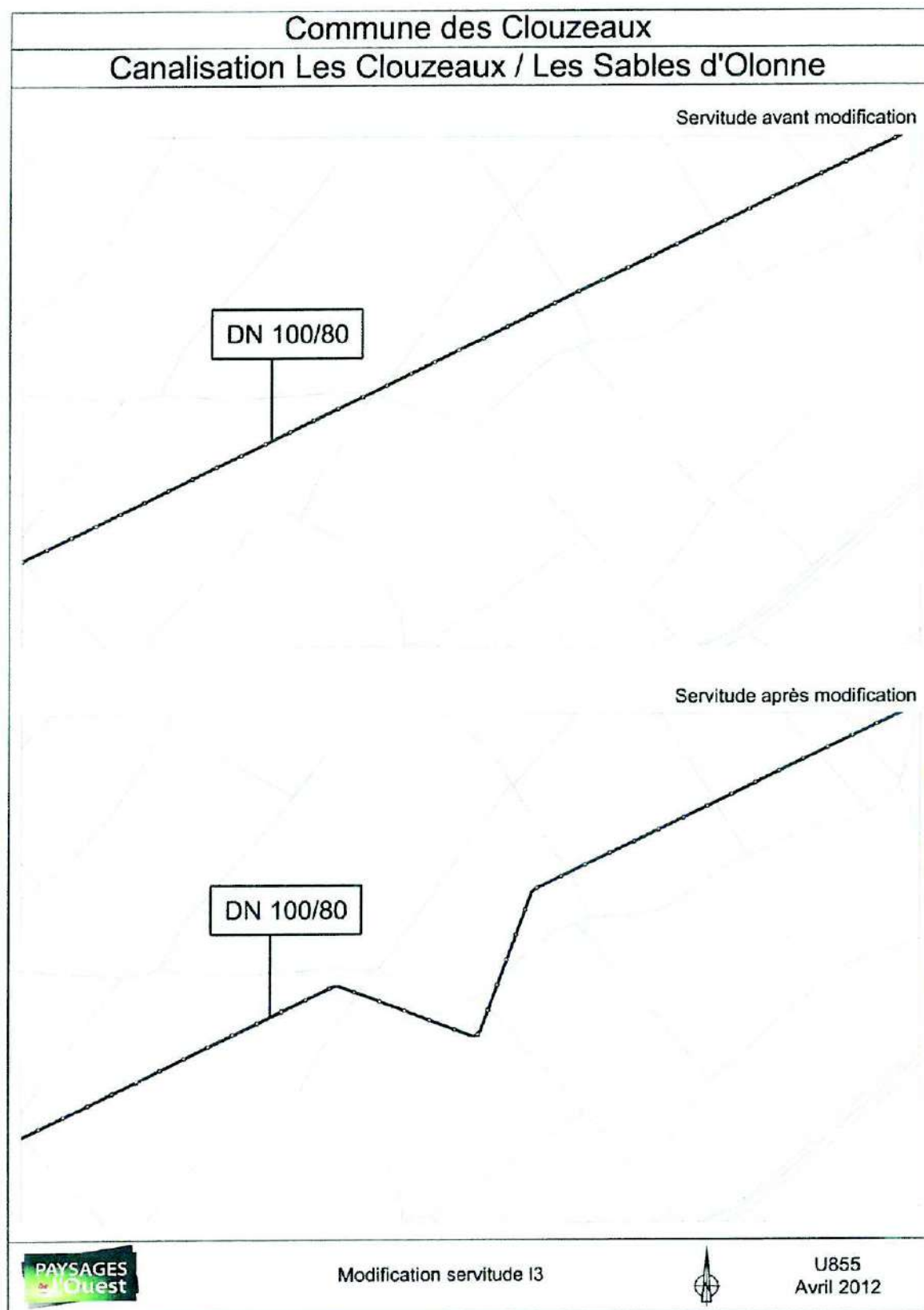
Ils ne suffisent pas à garantir le niveau de performance thermique réglementaire et ne peuvent constituer qu'un complément d'isolation.

PAGE 28

## IV. MODIFICATION DE LA SERVITUDE GAZ

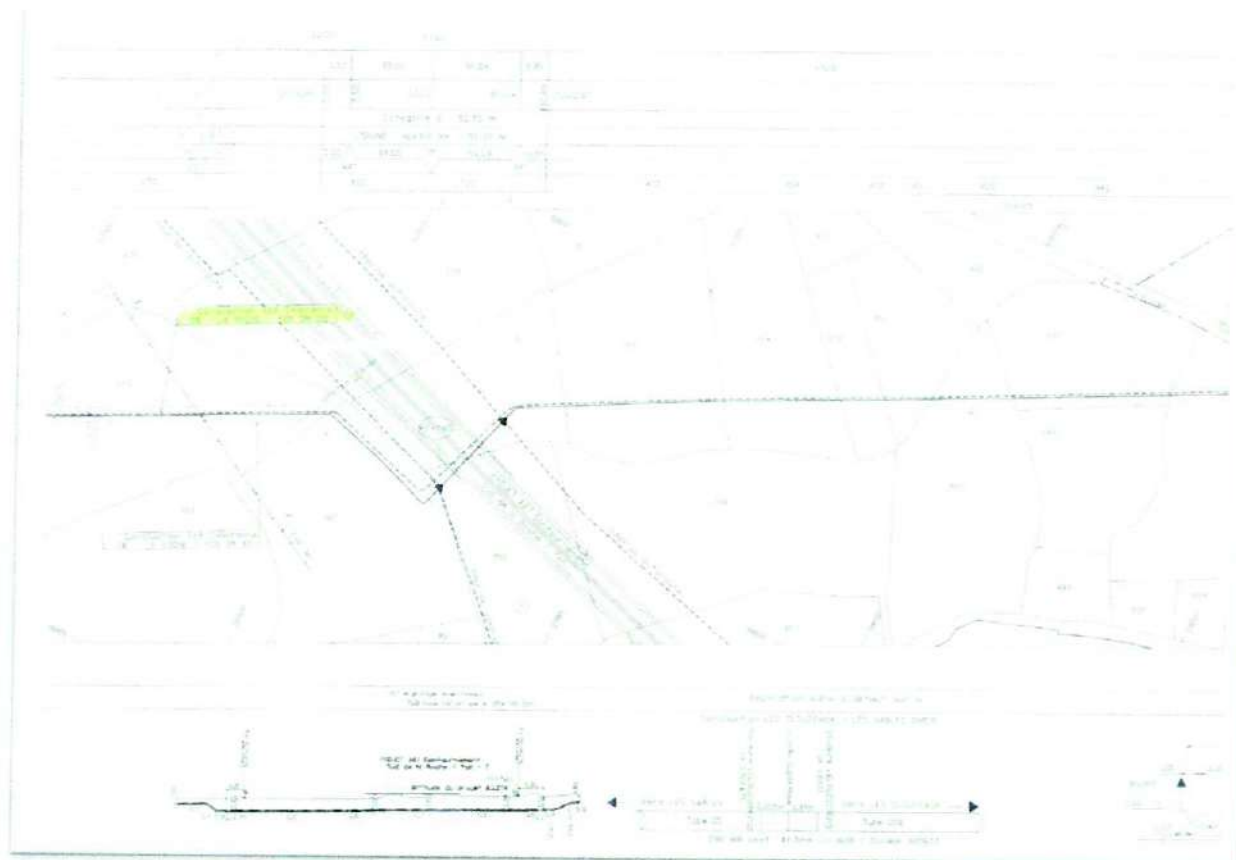
Gaz de France a délivré les plans mis à jour du réseau sur la commune. Une modification de tracé de la servitude I3 doit être apportée au niveau de l'A87 sur la canalisation de gaz existante L'Oie / La Roche sur Yon : le tracé doit se faire perpendiculairement à l'autoroute.

Ci-joint un extrait de la modification du plan des servitudes.





Plan fourni par le gestionnaire réseau pour effectuer la modification du tracé de la servitude  
13



## V. MODIFICATION NOTICE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune souhaite ne plus contraindre sur le secteur de la Poiraudière que l'aménageur soit obligé de réaliser une opération d'ensemble en une seule tranche. En effet, sur ce cas précis cela amène à réaliser environ 70 logements en une seule tranche ! Il est beaucoup plus difficile aujourd'hui de réaliser des opérations d'une telle ampleur en une seule tranche au vu du contexte économique actuel.

De ce fait, Il est décidé de modifier le préambule de la notice des orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU) en supprimant le dernier alinéa dans les principes généraux d'aménagement.

**Extrait de la notice des orientations d'aménagement : Avant modification****✓ Principes généraux d'aménagement :**

*Pour les secteurs AUh soumis à orientation d'aménagement, toute opération d'aménagement doit couvrir une superficie minimale d'un hectare. Les reliquats de zone inférieurs à un hectare subsistant après la mise en œuvre de ces opérations, pourront être urbanisés sans obligation de surface minimale.*

*Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUh ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.*

*Tout projet, qu'il porte sur l'intégralité ou seulement sur une partie du secteur visé par l'orientation d'aménagement, doit prendre en compte les principes d'aménagement. Il ne doit pas entraîner la création d'enclaves.*

*Lorsqu'un projet porte seulement sur une partie d'un secteur, il doit intégrer les orientations définies et ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de ce secteur en s'attachant à respecter une cohérence d'ensemble notamment en terme de liaisons routières et piétonnes.*

*Pour la zone 1AUh de la Poiraudière (au Nord du bourg de part et d'autre de la RD 4), il est demandé que les secteurs Est et Ouest soient urbanisés au travers d'une seule opération d'ensemble par secteur couvrant la totalité des terrains de chacun de ces secteurs.*

**Extrait de la notice des orientations d'aménagement : Après modification****✓ Principes généraux d'aménagement :**

*Pour les secteurs AUh soumis à orientation d'aménagement, toute opération d'aménagement doit couvrir une superficie minimale d'un hectare. Les reliquats de zone inférieurs à un hectare subsistant après la mise en œuvre de ces opérations, pourront être urbanisés sans obligation de surface minimale.*

*Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 AUh ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieur des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU et 2 AU.*

*Tout projet, qu'il porte sur l'intégralité ou seulement sur une partie du secteur visé par l'orientation d'aménagement, doit prendre en compte les principes d'aménagement. Il ne doit pas entraîner la création d'enclaves.*

*Lorsqu'un projet porte seulement sur une partie d'un secteur, il doit intégrer les orientations définies et ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de ce secteur en s'attachant à respecter une cohérence d'ensemble notamment en terme de liaisons routières et piétonnes.*

*Pour la zone 1AUh de la Poiraudière (au Nord du bourg de part et d'autre de la RD 4), il est demandé que les secteurs Est et Ouest soient urbanisés au travers d'une seule opération d'ensemble par secteur couvrant la totalité des terrains de chacun de ces secteurs.*



## VI. ANNEXES

- Copie du courrier du bureau d'études GMI :



**Monsieur Gilles RAMBAUD**  
14, rue de la Soulinière  
85430-LES CLOUZEUX

**Objet : Attestation de la présence de zone humide**  
Aménagement au lieu dit « La Soulinière »  
Aux CLOUZEUX

Aux SABLES D'OLONNE, le 5 mars 2012

Monsieur,

Plusieurs sondages à la tarière à main ont été effectués par GMI le 2 mars 2012 en différents points de la zone d'étude, sur la base de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 qui modifie l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Les observations effectuées sur l'ensemble des sondages sont globalement les suivantes :

- 0-25 cm de profondeur : terre végétale
- 25-50 cm de profondeur : limons plus ou moins sableux

Sans aucune trace rédoxique sur toutes les hauteurs de sondage.

Cette 1<sup>ère</sup> série de sondages pédologiques, la topographie et le contexte hydraulique du site révèlent qu'aucune zone humide n'est présente sur la zone d'étude.

**Guillaume MARAIS**  
Ingénieur Hydraulicien

GUILLAUME MARAIS INGENIERIE  
22 rue Molière 85100 LES SABLES D'OLONNE  
Tél/Fax : 02 53 21 56 02 - Port : 06 65 75 43 87 - Email : gmi35@orange.fr  
S.A.R.L. au capital de 1500 Euros - SIRET : 893 958 756 00015





Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du 30/03/2011  
Le Maire

**Département de la Vendée  
Commune des CLOUZEUX**



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**



**Pièce n°1 : Notice et modification**

**U 669 – Février 2011**



**Paysages de l'Ouest**

Le Montana B  
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661  
44306 NANTES cedex 3  
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23  
paysages.de.louest@wanadoo.fr



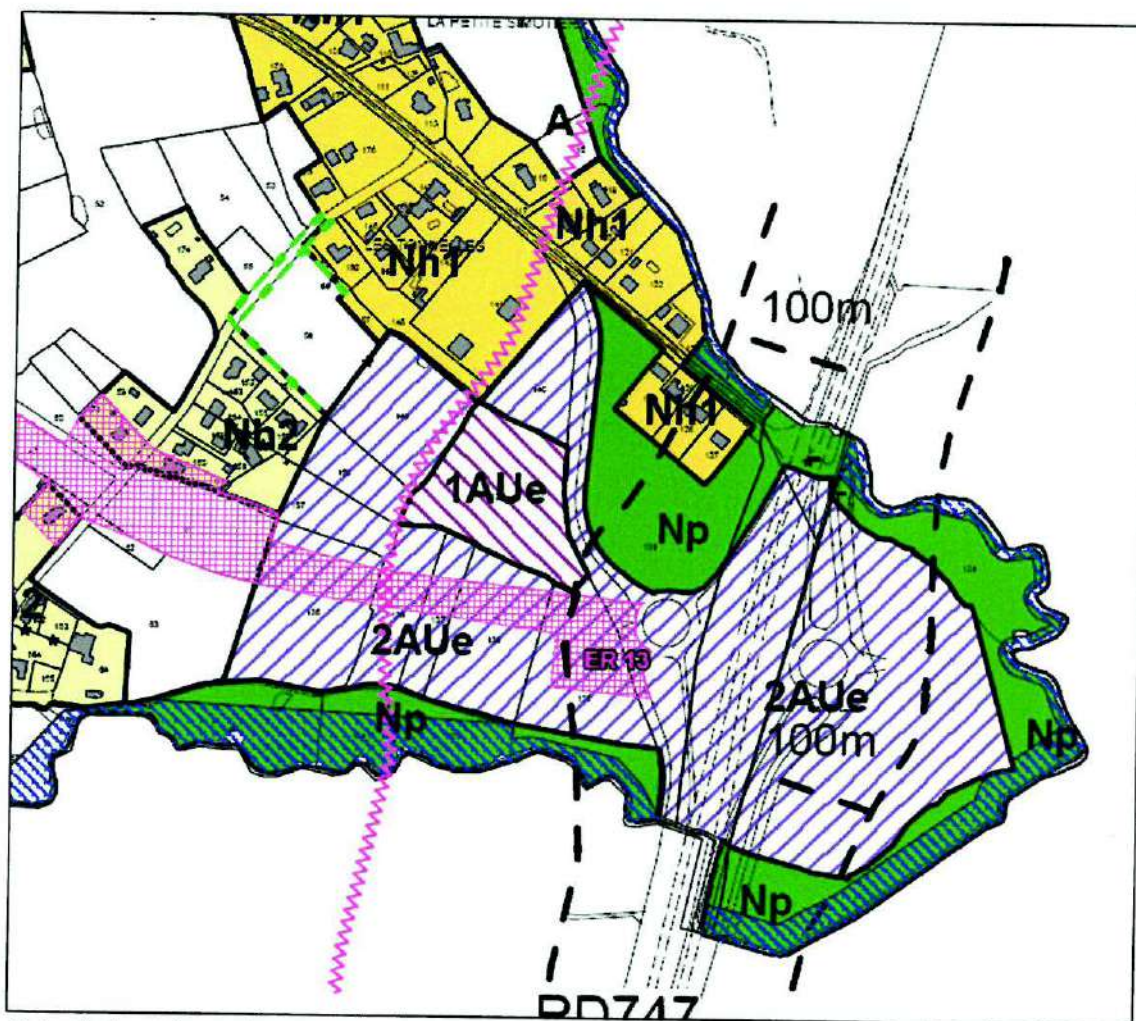


### Objet de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée est proposée afin de rectifier une erreur matérielle intervenue lors de la révision générale du PLU en septembre 2010.

En effet, le règlement graphique du PLU (plans de zonage), fait apparaître une zone 1AUe à l'est de la commune au lieu-dit « le Pont Ravaud - les Tonnelles », alors que le règlement écrit ne propose pas de chapitre pour la zone 1AUe.

La présente modification simplifiée a donc pour objet la rectification de cet oubli, en introduisant les règles propres à la zone 1AUe dans le règlement de PLU. Ces règles reprennent les principes du règlement de la zone Ue, adaptées à un secteur à urbaniser.



Extrait des plans de zonage du PLU, localisant la zone 1AUe.

## **Cadre législatif**

### **Rappel du code de l'urbanisme, Article R123-20-2 :**

*« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.*

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »*



## **Règlement de la zone 1AUe :**

Le règlement de la zone 1AUe ajouté est le suivant :

# **ZONE 1 A.U.e**

## **CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.e.**

La zone 1 A.U.e a pour objet la création de nouvelles zones réservées aux activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Les équipements d'intérêt publics ou collectifs peuvent être autorisés sous conditions

## **ARTICLE 1 A.U.e.1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol ne relevant pas du caractère de la zone ou non autorisées à l'article 1.A.U.E. 2.

## **ARTICLE 1 A.U.e. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 1 Toute construction d'activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, hôtellerie, restauration, ...) sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé, ...).

Toute opération d'ensemble portant sur une partie d'un secteur 1 A.U.e ne doit pas conduire à la création d'enclaves et ne doit pas remettre en cause l'aménagement ultérieurs des secteurs limitrophes inscrits en zone 1 AU ou 2 AU

- 2 La construction et le développement d'équipements structurants situé sur le secteur de Pont Ravaud, sous réserve de s'inscrire dans une vocation intercommunale, conformément au PADD (pièce n°2 du PLU).
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, équipements techniques d'infra et de superstructure...) sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement de la zone.

### **Dans ce cadre défini sont autorisés :**

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants

et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 Les garages collectifs de caravane sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une activité économique
- 4 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 5 Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités et que l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.
- 6 Les équipements d'intérêt public et collectif (atelier, salle de fête, équipements socioculturels, de loisirs, crèche multi-accueil ...) sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la distribution des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 9 la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition qu'elles interviennent dans un délai de moins de 10 ans après le sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

## **ARTICLE 1 A.U.e. 3 ACCES ET VOIRIE.**

---

### **1. Accès**

Les nouveaux accès sur la RD 160 et l'A 87 sont interdits

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la



commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de chaussée est de 5 mètres,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## **ARTICLE 1 A.U.e. 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

---

### **1.    Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2.    Assainissement**

#### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

### **3. Réseaux divers**

*(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

---

## **ARTICLE 1 A.U.e. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

---

Sans objet

---

## **ARTICLE 1 A.U.e. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Les constructions seront édifiées dans les conditions minimales suivantes :

- A 100 m au minimum de l'axe de l'A 87
- A 35 m au minimum de l'axe de la RD 160
- A 15 m au minimum de l'axe des autres RD
- A 5 m au minimum de la limite d'emprise des autres voies
- Exceptions concernant l'A 87 et la RD 160, ces retraits ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
  - Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
  - Aux réseaux d'intérêt public,
- Exceptions concernant les autres voies : des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :
  - lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
  - lorsqu'un recul supérieur est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière : implantation en retrait de l'alignement pour garantir le maintien de conditions satisfaisantes de visibilité et de circulation routière



- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : possibilité d'implantation dans le prolongement de l'alignement de ces immeubles.

6.2 Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) pourront être implantés à l'alignement.

Exception : Pour permettre une intégration du bâtiment dans son environnement bâti ou paysager, un retrait minimum de 3m pourra être autorisé

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE 1 A.U.e. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des limites séparatives : dans ce cas, il devra être impérativement réalisé un dispositif permettant de maîtriser la propagation des incendies (mur coupe-feu) sur la limite.
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 5 m.

### **7.2. Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit à une distance minimale de 5m de ces limites

7.3. Les équipements d'intérêt public ou collectif ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum d'1m par rapport aux limites séparative.

Exception : les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

## **ARTICLE 1 A.U.e. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## **ARTICLE 1 A.U.e. 9    EMPRISE AU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de règle sur ce point

## **ARTICLE 1 A.U.e. 10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

---

Il n'est pas fixé de hauteur maximale

## **ARTICLE 1 A.U.e. 11    ASPECT    EXTERIEUR    -    PLANTATIONS    - CLOTURES.**

---

Les constructions nouvelles et installations doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur dimension ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant

### **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'un grillage en panneau rigide.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage, rigide ou non, doublé d'une haie vive.

## **ARTICLE 1 A.U.e. 12    STATIONNEMENT.**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul des normes à respecter sera apprécié sur la base des données fournies en annexe

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 132-7-1 du Code de l'Urbanisme.



### **ARTICLE 1 A.U.e. 13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

---

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places. Les plantations pouvant être librement implantées sur l'ensemble de l'aire concernée.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des éléments bâtis ou des haies d'essences locales variées.

### **ARTICLE 1 A.U.e. 14    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Département de la Vendée

Commune de

**Les Clouzeaux**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

## DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°1 : rapport de présentation

| PLU                                     | Prescrit   | Arrêté       | Approuvé      |
|---|------------|--------------|---------------|
| Révision n°1 POS                        |            |              | 15/12/1994    |
| Révision du POS -<br>Elaboration du PLU | 25/06/2008 | Le 9/11/2009 | Le 08/09/2010 |

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du .... 08. SEP. 2010

Le Maire,



Vu pour être annexé à la  
délibération du le  
08/09/2010  
Le Maire,



Paysages de l'Ouest  
Le Montana B  
2, rue du Château de l'Eraudière  
BP 30 661  
44306 NANTES cedex 3  
tel : 02.40.76.56.56  
fax : 02.40.76.01.23  
e-mail : paysages.de.louest@wanadoo.fr





## Sommaire

### Chapitre I : Le contexte réglementaire.....6

|     |   |    |
|-----|---|----|
| I.  | Le Porter à connaissance .....  | 7  |
| A.  | La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale .....   | 7  |
| B.  | Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du Lay (SAGE).....    | 8  |
| C.  | La protection du cadre de vie et des milieux naturels .....   | 10 |
| 1.  | La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique .....  | 10 |
| 2.  | La protection de la nature .....  | 10 |
| 3.  | La protection de la ressource en eau (loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée par la loi du 30 décembre 2006) .....                                    | 12 |
| 4.  | La loi relative de renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier, du 2 février 1995 (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) .... | 12 |
| D.  | Les risques et nuisances .....  | 13 |
| 1.  | Les risques majeurs.....  | 13 |
| 2.  | Le bruit issu des infrastructures de transports terrestres .....  | 13 |
| 3.  | Les déchets.....  | 15 |
| 4.  | Les carrières .....   | 15 |
| E.  | Les équipements .....   | 15 |
| 1.  | Les voies ferrées.....  | 15 |
| 2.  | Le réseau géodésique.....   | 15 |
| F.  | Les servitudes d'utilité publique.....  | 16 |
| G.  | Les projets d'intérêt général .....   | 18 |
| II. | Les documents supracommunaux.....   | 19 |
| A.  | Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Yon et Vie.....  | 19 |
| B.  | Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Pays Yonnais .....  | 23 |

### Chapitre II : Le territoire des Clouzeaux .....25

|     |   |    |
|-----|---|----|
| I.  | Le contexte géographique .....          | 26 |
| II. | L'état initial de l'Environnement ..... | 28 |
| A.  | Le climat.....                          | 28 |
| B.  | La géologie .....                       | 30 |





|      |   |    |
|------|---|----|
| C.   | Topographie et hydrographie .....   | 30 |
| 1.   | Topographie .....   | 30 |
| 2.   | Hydrographie .....  | 31 |
| 3.   | Qualité des eaux .....  | 31 |
| D.   | Le milieu naturel .....   | 33 |
| 1.   | La faune et la flore .....  | 33 |
| 2.   | Les paysages .....  | 35 |
| 3.   | Le patrimoine .....   | 36 |
| III. | Organisation territoriale .....   | 37 |
| A.   | Les villages, hameaux, habitat isolé .....                                  | 37 |
| B.   | La zone urbaine .....   | 39 |
| IV.  | Les déplacements .....  | 41 |
| V.   | Les équipements publics .....   | 48 |
| A.   | Les réseaux .....   | 49 |
| B.   | Les déchets .....   | 50 |
| C.   | Les équipements publics .....   | 51 |
| 1.   | Les Equipements sportifs .....  | 52 |
| 2.   | Les Equipements touristiques, culturels et loisirs .....                    | 52 |
| 3.   | Les Equipements scolaires et périscolaires .....                            | 53 |
| 4.   | Les Services .....  | 54 |
| VI.  | L'activité économique .....   | 55 |
| A.   | Les zones d'activités .....   | 55 |
| B.   | Les activités industrielles et artisanales .....                            | 55 |
| C.   | Les commerces .....   | 57 |
| D.   | L'activité agricole .....   | 58 |
| 1.   | Les types d'exploitations .....   | 58 |
| 2.   | Le devenir des exploitations au regard du développement de la commune ..... | 58 |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>Chapitre III : la démographie et le logement .....</b>  | <b>60</b> |
| I. Analyse démographique.....  | 61        |
| A. Evolution de la population depuis 1975.....   | 61        |
| B. L'arrivée d'une population familiale qui permet la maîtrise du vieillissement de la population..... | 63        |
| C. La population active.....   | 64        |
| II. Le logement .....  | 65        |
| III. Hypothèses de Développement.....  | 67        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Chapitre IV : Les choix de développement de la commune.....</b>   | <b>69</b> |
| I. Objectifs de l'élaboration et projet de développement .....   | 70        |
| A. Les motivations de l'élaboration du PLU .....   | 70        |
| B. Le choix du projet : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....  | 70        |
| 1. Proposer une offre en logement adaptée à l'objectif de croissance démographique et intégrant le développement de la mixité sociale..... | 71        |
| 2. Maîtriser l'urbanisation en intégrant les objectifs de développement durable.....   | 72        |
| 3. Assurer le développement économique à l'échelle communale et intercommunale.....  | 76        |
| 4. Prendre en compte les besoins en équipements.....   | 79        |
| 5. Améliorer les conditions de déplacement .....   | 79        |
| 6. Prendre en compte l'environnement et gérer les risques et nuisances .....   | 81        |
| 7. Protection et mise en valeur du patrimoine .....  | 83        |
| C. Les alternatives au projet et les raisons de leur rejet.....  | 84        |
| II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement.....   | 85        |
| A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées.....  | 85        |
| 1. La zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (zones Ua, Ub, Uh).....                                  | 85        |
| 2. La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (zone AUh), .....  | 86        |
| 3. Les secteurs d'équipements, d'activités collectives et de tourisme (secteurs Uj, 2 AUJ et Nhl) .....                                    | 88        |
| 4. Les secteurs d'activités (secteurs Ue et 2AUe) .....  | 90        |
| 5. La zone agricole (zones A, Ap et Ac) .....  | 91        |
| 6. Les zones naturelles et forestières à protéger (zone Np) .....  | 92        |
| 7. Les secteurs d'habitat en zone rurale (zone Nh1 et Nh2) .....   | 93        |

|    |   |    |
|----|---|----|
| B. | Eléments particuliers du zonage .....   | 95 |
| 1. | La prise en compte des zones inondables.....                                      | 95 |
| 2. | La prise en compte des zones humides.....   | 95 |
| 3. | La définition d'emplacements réservés.....  | 95 |
| 4. | Autres éléments particuliers du plan de zonage .....                              | 96 |
| C. | Justification des règles d'utilisation des sols – Orientations d'aménagement..... | 97 |
| 1. | Les modifications générales.....  | 97 |
| 2. | Points particuliers dans l'évolution des règles .....                             | 97 |
| 3. | Les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU).....                            | 98 |

## **Chapitre V : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures pour les supprimer ou les réduire.....99**

|    |  |     |
|----|--|-----|
| A. | L'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 .....         | 100 |
| B. | Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt.....  | 100 |
| 1. | La protection des zones humides .....                          | 100 |
| 2. | La protection des zones Naturelles inventoriées en ZNIEFF..... | 101 |
| 3. | La protection des vallées .....                                | 101 |
| 4. | La prise en compte du couvert végétal .....                    | 102 |
| C. | Les incidences sur la ressource en eau .....                   | 103 |
| 1. | La ressource en eau et la gestion de l'eau potable.....        | 103 |
| 2. | La gestion des eaux usées .....                                | 104 |
| 3. | La gestion des eaux pluviales.....                             | 105 |
| D. | Les incidences sur les déchets .....                           | 105 |
| E. | Les incidences liées aux risques et nuisances.....             | 106 |
| F. | Les incidences sur le développement des énergies propres ..... | 107 |



|   |            |
|---|------------|
| <b>Chapitre VI : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire.....</b>                           | <b>108</b> |
| I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme .....  | 109        |
| A. L'article L. 110 .....   | 109        |
| B. L'article L. 121-1 .....   | 110        |
| C. L'article L. 123-1 .....   | 111        |
| II. Le respect des réglementations particulières .....  | 112        |
| A. La loi sur l'eau .....   | 112        |
| B. La loi Paysage .....   | 114        |
| C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier ») ..... | 115        |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| <b>Chapitre VII : Annexes.....</b> | <b>116</b> |
|------------------------------------|------------|

## **Chapitre I : LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE**



## **I. Le Porter à connaissance**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le préfet de la Vendée porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public.

### **A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale**

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État 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 sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003.

## **B. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du Lay (SAGE)**

Selon 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 les SDAGE en application de l'article L 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE en application de l'article L 212-3 du même code »

La commune des Clouzeaux fait partie du périmètre du Schéma Directeur D'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, arrêté le 26 juillet 1996.

Le PLU doit en ce sens prendre en compte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, qui sont :

- 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,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Le comité de bassin Loire Bretagne a engagé la révision du SDAGE approuvé le 26 juillet 1996.



**La commune des Clouzeaux est située à l'intérieur du périmètre du SAGE du Lay qui a été adopté le 8 février 2008. Les objectifs sont les suivants :**

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

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.

⇒ **Si la révision du SDAGE est approuvée après approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.**

## C. La protection du cadre de vie et des milieux naturels

### 1. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique

Les communes ont un rôle majeur à jouer en matière de préservation et de valorisation de leur patrimoine architectural et paysager. Elles ont pour obligation de définir dans leur document d'urbanisme un projet urbain, rural et paysager qui affiche les actions de mise en valeur du bâti et des espaces, les modalités de préservation des éléments caractéristiques du paysage, une gestion équilibrée des sols.

Le PLU doit assurer la protection des éléments du **patrimoine archéologique** affectés par des travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Une carte des zones géographiques où des projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation est indiquée en annexe (pièce n°5). Plusieurs sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés sur le territoire communal. La liste de ces vestiges, établie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), figure en annexe du Rapport de Présentation. Les sites recensés figurent également sur les plans de zonage.

### 2. La protection de la nature

#### a) *Le réseau Natura 2000*

Il n'existe aucun site Natura 2000 sur la commune ou à proximité immédiate.

#### b) *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

La ZNIEFF est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel.

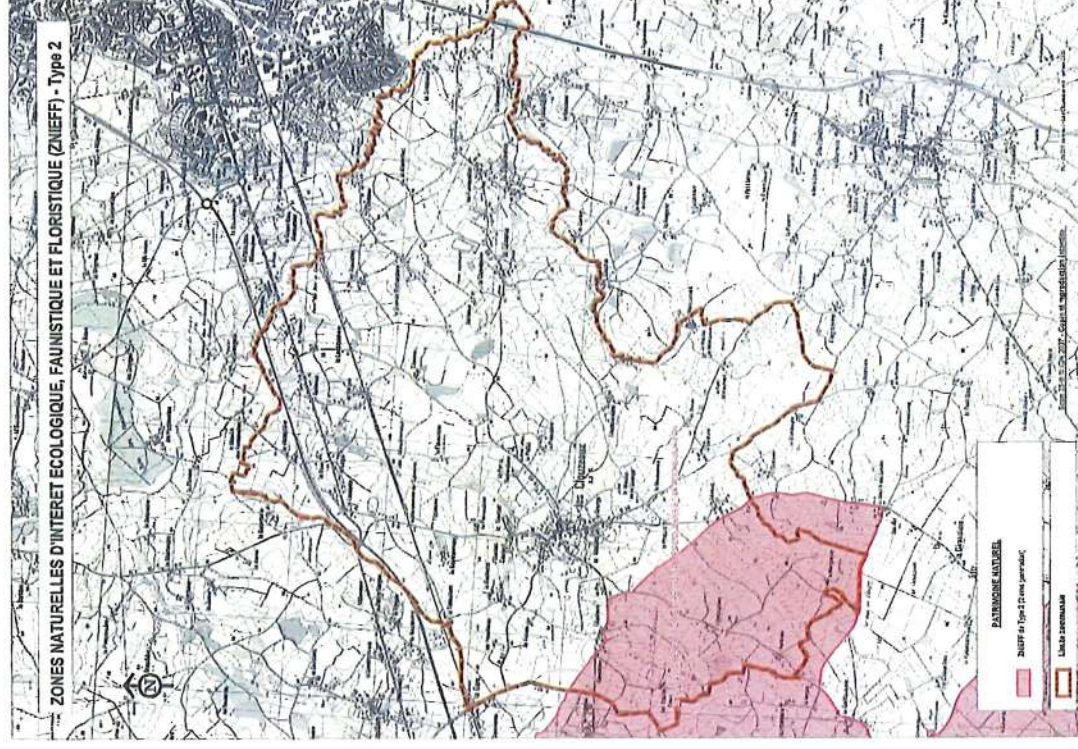
On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type 1 recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées...) et sont souvent de superficie limitée
- Les ZNIEFF de type 2 définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie assez importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type 1.



Sur le territoire des Clouzeaux, une ZNIEFF de type 2 a été recensée :

- ♦ Bocage à chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche sur Yon – n°5009.0000 : Vaste ensemble bocager intégrant différentes vallées. Présence importante de Chêne Tauzin.



### **c) Les espaces forestiers**

La commune ne dispose pas d'inventaire des espaces boisés. Il apparaît opportun de procéder à un inventaire de ce type afin d'adapter les mesures de protection à mettre en place en fonction de la qualité des espaces boisés.

### **3. La protection de la ressource en eau (loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiée par la loi du 30 décembre 2006)**

La commune des Clouzeaux dispose d'un zonage d'assainissement, dont les résultats doit conduire, dans le cadre de l'élaboration du PLU, à s'interroger sur l'importance et la localisation des zones à urbaniser, sur les contraintes techniques et environnementales ainsi que sur les conséquences financières des choix qui seront faits. Une nouvelle station d'épuration est en projet pour l'année 2013.

### **4. La loi relative de renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier, du 2 février 1995 (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)**

Cette loi vise la protection des paysages et notamment les entrées de ville aux abords des infrastructures routières (autoroutes, voies express, voies à grande circulation). La commune des Clouzeaux est concernée par cet article puisqu'elle est traversée par l'autoroute A87 et la route départementale 747 classées autoroutes, voies express (marge de recul de 100m) ainsi que par la RD 160 classée voie à grande circulation (marge de recul de 75m).



## D. Les risques et nuisances

### 1. Les risques majeurs

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs précise que la commune des Clouzeaux est soumise aux divers risques suivants :

- Risque de transport de matière dangereuse de niveau 2
- Canalisation de transport de gaz
- Transit routier sur la RD160 et l'autoroute A87
- Transit ferroviaire

La commune a fait l'objet de **10 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle**, liés aux aléas inondation, mouvement de terrains. La démarche d'identifier les phénomènes à l'origine des arrêtés de catastrophe naturelle permet de se fonder sur des événements ayant eu lieu pour prendre en compte les risques naturels.

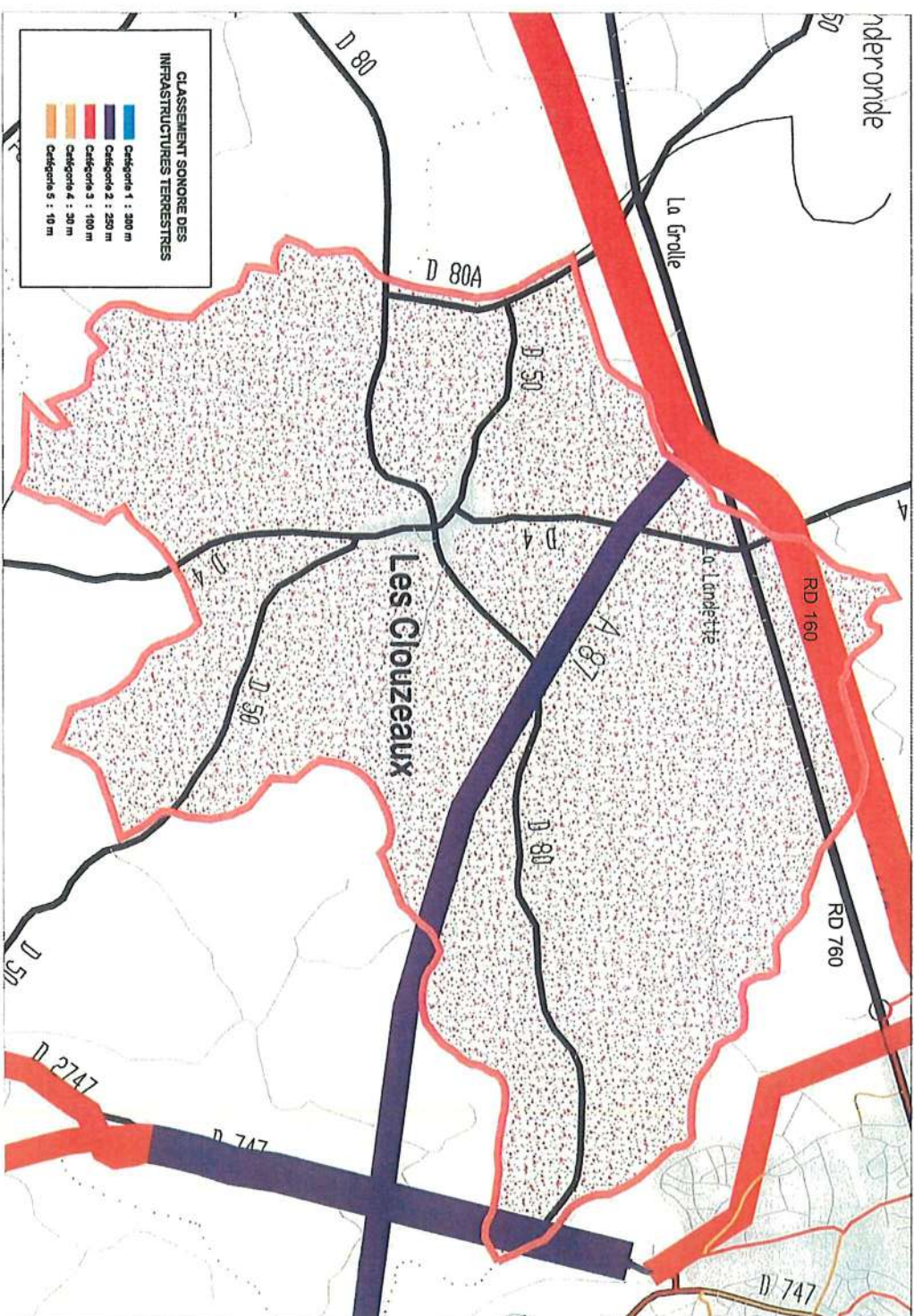
|    | Risque   | Date début | Date fin   | Date arrêté de catastrophe naturelle | Date JO    |
|----|--|------------|------------|--------------------------------------|------------|
| 1  | Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête                                    | 27/02/2010 | 01/03/2010 | 01/03/2010                           | 02/03/2010 |
| 2  | Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel) | 27/02/2010 | 01/03/2010 | 01/03/2010                           | 02/03/2010 |
| 3  | Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)                                   | 27/02/2010 | 01/03/2010 | 01/03/2010                           | 02/03/2010 |
| 4  | Mouvement de terrain   | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999                           | 30/12/1999 |
| 5  | Inondation - Par ruissellement et coulée de boue   | 09/04/1983 | 10/04/1983 | 16/05/1983                           | 18/05/1983 |
| 6  | Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)                                   | 09/04/1983 | 10/04/1983 | 16/05/1983                           | 18/05/1983 |
| 7  | Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)                                   | 03/12/1992 | 05/12/1992 | 23/06/1993                           | 08/07/1993 |
| 8  | Inondation - Par ruissellement et coulée de boue   | 03/12/1992 | 05/12/1992 | 23/06/1993                           | 08/07/1993 |
| 9  | Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)                                   | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999                           | 30/12/1999 |
| 10 | Inondation - Par ruissellement et coulée de boue   | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999                           | 30/12/1999 |

### 2. Le bruit issu des infrastructures de transports terrestres

La loi du 31 décembre 1992 et son décret du 9 janvier 1995 prévoient le classement des infrastructures de transports terrestres en cinq catégories. La commune des Clouzeaux est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique

des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant les infrastructures terrestres.

- la RD160 : secteur de nuisances de 100 m
- l'A87 et la RD747 : secteur de nuisances de 250 m





### **3. Les déchets**

Les annexes du PLU doivent reprendre les schémas des systèmes d'élimination de déchets existants ou en cours de réalisation en précisant les emplacements retenus pour le stockage et le traitement des déchets.

### **4. Les carrières**

Sur le territoire des Clouzeaux, la DIREN signale la carrière de "La Vigne" exploitée par les Etablissements BONIN.

## **E. Les équipements**

### **1. Les voies ferrées**

La commune est traversée par la ligne ferroviaire n°525 Les Sables d'Olonne – Tours. La protection des emprises ferroviaires est assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Par ailleurs, RFF souhaite être informée de l'implantation des nouvelles zones d'activités industrielles afin d'étudier leur éventuel raccordement au chemin de fer.

Même si cela n'a pas d'influence directe sur le PLU, RFF rappelle que l'électrification de la ligne Nantes-Les Sables d'Olonne, mise ne service en décembre 2008, traverse la commune des Clouzeaux.

### **2. Le réseau géodésique**

L'Institut Géographique National indique les repères géodésiques à préserver, qui ont été bornés et font l'objet d'une servitude de droit public.

## F. Les servitudes d'utilité publique

Six servitudes s'appliquent sur le territoire communal :

1. **AC1** : servitude de protection des monuments historiques :

- Logis de la Gautronnière, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en date du 26 décembre 1955
- Ancienne abbaye des Fontenelles à La Roche sur Yon, classée le 13 février 1948, dont le périmètre de protection empiète sur le territoire communal

2. **I3** : servitude relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz :

- L'Oie – Les Sables d'Olonne, de 80mm de diamètre – arrêté ministériel du 4 juin 2004
- Doublement L'Oie – Les Sables d'Olonne, de 150mm de diamètre – arrêté ministériel du 4 juin 2004

3. **I4** : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution) :

- Ligne Palluau – La Roche sur Yon – Sirmière 90 000 volts

4. **PT2** : servitude de protection des centres des centres radioélectriques contre les obstacles :

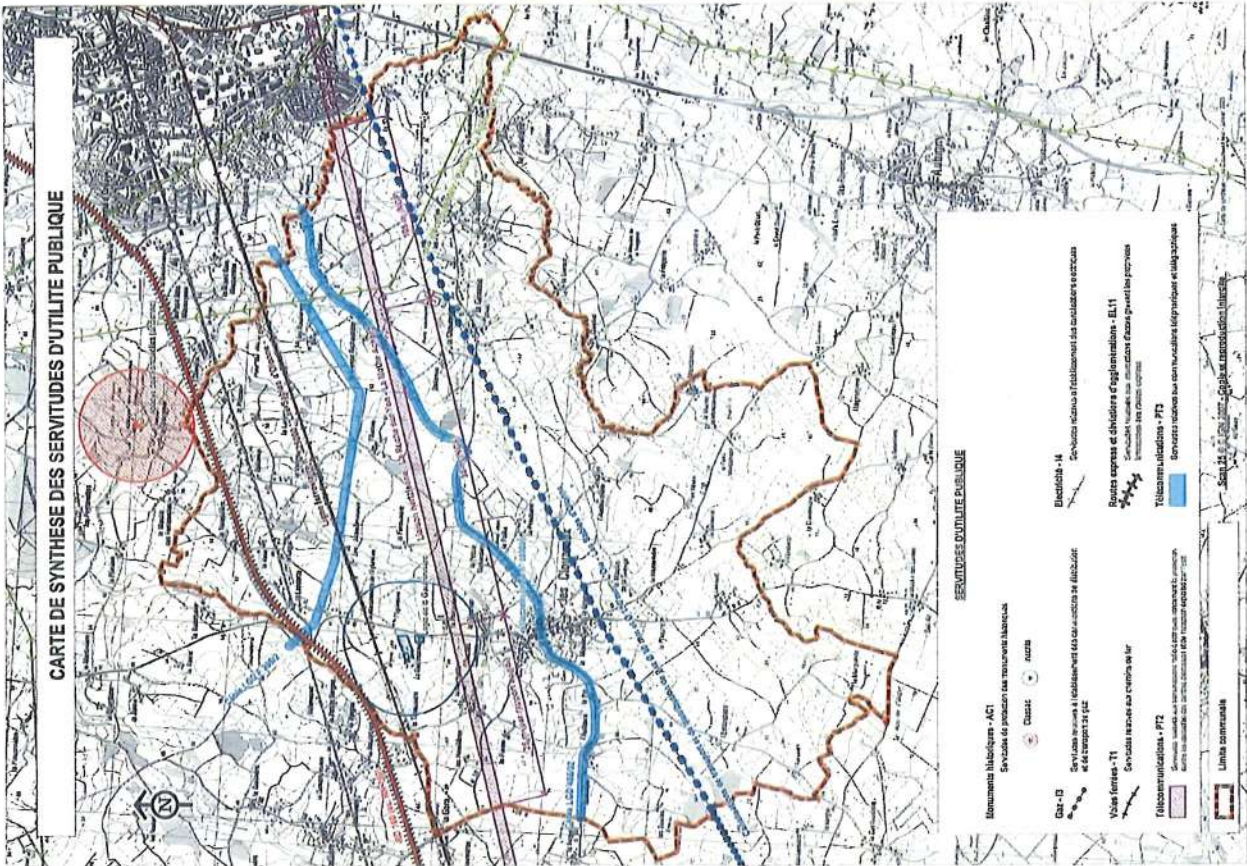
- Liaison hertzienne La Roche sur Yon – La Mothe Achard – décret du 8 décembre 1983

5. **PT3** : servitude attachée aux lignes, installations téléphoniques et télégraphiques : La commune est grevée de la servitude des câbles suivants :

- Câble coaxial de Liaison à Grande Distance LGD 485/02 reliant La Roche sur Yon aux Sables d'Olonne, posé en pleine terre le long de la route desservant les lieux-dits "L'Ondière" et "La Grande Richardière", puis suivant ensuite la route départementale RD80 vers la commune voisine de Sainte Flaise des Loups
- Câble à fibres optiques LGD F 206/2 reliant La Roche sur Yon à Saint Gilles Croix de Vie, posé en pleine terre à travers champs passant à proximité des lieux-dits "Les Roulières", "L'Antrie" et "La Landette"

6. **T1** : servitude relative à la voie ferrée : ligne ferroviaire n°525 000 des Sables d'Olonne à Tours





## **G. Les projets d'intérêt général**

La commune des Clouzeaux est actuellement concernée par le projet de liaison RD760, RD747 et la RD746 représentant le petit contournement Sud de La Roche sur Yon.



## II. Les documents supracommunaux

### A. Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Yon et Vie

Le PLU de Les Clouzeaux doit être compatible avec les dispositions du Schéma de cohérence territoriale du Yon et Vie, approuvé le 11 décembre 2006.

Ce document détermine la destination générale des sols et fixe les orientations générales en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements sur leur extension et leur restructuration.

#### → OBJECTIFS DEFINIS S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE DE LES CLOUZEUX :

##### ▪ *Organisation de l'espace et restructuration des espaces urbanisés :*

- ♦ Développement équilibré de l'ensemble du territoire en visant à accroître les performances du Sud sans remettre en cause celles du nord.

##### Moyens :

- développement économique et commercial passant par un renouvellement de l'offre
- implantation de grandes infrastructures ou équipements sur le contournement sud de la Roche sur Yon
- rééquilibrage démographique sur la partie Sud du territoire passant par un effort de construction important sur ses communes.
- ♦ **Affirmation des fonctions métropolitaines du Pays en confortant les dynamiques autour de La Roche sur Yon** pour assurer le rayonnement du territoire. Pour cela le pays doit s'affirmer dans l'armature urbaine du Grand Ouest par son poids socio –économique, par une accessibilité renforcée mais aussi par la présence de fonctions et équipements structurants.
- ♦ **Un parti pris pour un développement durable du territoire** traduisant une volonté d'un développement harmonieux du territoire.

##### ▪ *Espaces et sites naturels ou urbains à protéger*

- ♦ Des sites naturels à protéger pour leur valeur intrinsèque afin de garantir les équilibres écologiques et afin de maintenir le fonctionnement écologique des cours d'eau. Sont ici concernés le maillage bocager, les trames vertes et prairies à proximité des cours d'eau, les milieux humides ainsi que les monuments naturels et sites à protéger sur le territoire.
- ♦ Des espaces agricoles à protéger par l'intégration de l'évolution des espaces agricoles.
- ♦ Des espaces urbains à protéger. **Sur la commune de Les Clouzeaux, le logis de la Gautronnière est un monument inscrit au titre des Monuments Historiques.**

- ***Grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers***
    - Assurer une gestion économe de l'espace afin d'éviter une urbanisation diffuse, consommatrice d'espace et incitant à l'utilisation de l'automobile

**Ainsi, les documents d'urbanisme "devront s'attacher à développer les zones les plus urbanisées des communes (notion de centralité) en priorité", d'où la limitation de l'urbanisation diffuse. "Les espaces creux du tissu urbain déjà constitués seront prioritairement urbanisés".**

  - Assurer une gestion des relations entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou forestiers dans le cadre du document d'urbanisme : **éviter des situations de nuisances, mais aussi de préserver les milieux écologiques fragiles.**
- ***Equilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux***
  - Développer un habitat diversifié répondant aux besoins de la population en veillant à une mixité des opérations de construction (offre différenciée en taille de logement, offre spécifique et adaptée au public).
  - Développer le logement social public et privé dans toutes les communes : **un objectif de progression du logement social à définir.**
  - Mettre à disposition pour les gens du voyage des terrains d'accueil dans le cadre du schéma départemental
- ***Cohérence entre l'urbanisation et la création de transports collectifs***
  - Favoriser l'usage des transports en commun par l'amélioration du réseau existant (aménagement de la gare de La Roche sur Yon, amélioration tracés, horaire) et par la **création de liaisons douces** dans le cadre des projets d'extension de l'urbanisation.
  - Favoriser l'intermodalité par la création d'un pôle multimodal autour de la gare ferroviaire de La Roche sur Yon. **Il sera relayé par des pôles relais permettant à l'usager de changer de mode de transport.**
  - Mener des réflexions sur le développement des transports à la demande, des démarches pédibus, cyclobus ou autopartage.
  - **Favoriser les modes de déplacements alternatifs** à la voiture par une politique d'encouragement du covoiturage, la promotion et l'incitation à l'utilisation du vélo et le développement de transport à la demande.
- ***Localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques***
  - Réorganiser géographiquement l'offre commerciale au profit du sud de l'agglomération notamment à l'occasion de la création de la zone Roche-Sud
  - Conforter le commerce traditionnel : de centre ville, de bourgs et de proximité
  - **La possibilité est laissée à chaque commune de prévoir dans son document d'urbanisme l'implantation et le développement d'activités artisanales.**



- ♦ Le rééquilibrage en terme de développement économique, en direction du Sud du territoire sans mettre en cause le développement du Nord. Il sera rendu possible avec l'aménagement du contournement sud de La Roche-sur-Yon. Ce développement se fera suivant le principe du développement durable.  
Les zones à vocation intercommunales et communales seront définies en fonction de l'intérêt communautaire.

▪ ***Protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville***

- ♦ Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville par le traitement qualitatif des grands axes de circulation en entrées de ville.
- ♦ Les nouveaux projets d'urbanisme et de construction veilleront à préserver le caractère original des lieux, éléments de reliefs existants, éléments de composition paysagers remarquables.
- ♦ Mise en valeur des fonds de vallées traversées par les cours d'eau pour des pratiques de loisirs et de proximité ou touristiques. **Les documents d'urbanisme peuvent permettre d'identifier les paysages remarquables dont la vision à pied ou en voiture ne doit pas être obstruée.**
- ♦ Maintenir une ceinture verte ou espaces de respiration.
- ♦ Le SCOT se donne comme orientation de laisser, pour préserver la qualité des espaces de vie, **une frange non constructible entre la ville centre et l'ensemble des communes périphériques.**  
En cas de réalisation d'importantes infrastructures routières (contournement Sud), l'urbanisation devra en priorité s'effectuer entre la zone déjà urbanisée et le nouvel axe.
- ♦ Être vigilant sur la construction de plans d'eau privés et leurs alentours. Il est ainsi préconiser de limiter les surfaces des plans d'eau, et recommandé de limiter les surfaces bâties autour des plans d'eau.

▪ ***Prévention des risques***

- ♦ Prévenir les risques naturels : risque inondation, risque érosion des sols.
- ♦ Prévenir les risques technologiques et limiter les nuisances, notamment le bruit. L'application du plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome des Ajoncs doit permettre de limiter les nuisances en matière de bruit.
- ♦ Prévenir les risques pour la santé publique
- ♦ Améliorer la gestion et la valorisation des déchets
- ♦ Favoriser les initiatives respectueuses du développement durable : les documents d'urbanisme ne doivent pas comporter inutilement de dispositions susceptibles de constituer une entrave au recours aux énergies renouvelables ou à la réalisation de citernes destinées à la récupération des eaux pluviales.

▪ ***Favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs***

- ***Les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma***
  - Les projets nécessaires pour améliorer l'accessibilité externe du territoire
    - L'arrivée du TGV contribuera à améliorer les relations avec Paris et Nantes.
    - La réalisation d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare ferroviaire de La Roche-sur-Yon permettra une meilleure fluidité des déplacements.
  - Le contournement Sud comme vecteur de l'image du Pays
  - Le positionnement des équipements structurants de dimension départementale
  - Le développement d'équipements structurants au sud du territoire. **Ces équipements sont prévus pour permettre l'essor du Sud du territoire.**
  - Les projets routiers et la question de la gestion du stationnement. **La commune de Les Clouzeaux est concernée par le projet de contournement Sud de la Roche sur Yon.**



## B. Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Pays Yonnais

Le PLU de la commune de Les Clouzeaux doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat du Pays Yon et Vie. Ce document fixe des objectifs et des actions en matière d'habitat sur la période 2006/2012.

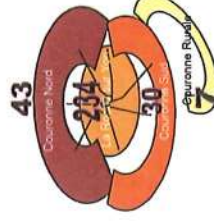
### ▪ **Garantir un logement pour tous :**

- ♦ Maintenir les logements en état
- ♦ Faciliter l'accessibilité des logements à tous
  - Incitation à la construction de logements privés accessibles à tous
  - Une nouvelle OPAH axée sur la lutte contre les logements vacants, l'amélioration des logements des plus démunis et sur la maîtrise des loyers.
- ♦ Réduire les cas d'insalubrité
- ♦ Finaliser l'organisation de l'accueil des gens du voyage : création d'aires d'accueil.

### ▪ **Améliorer la mixité de l'habitat dans une logique d'aménagement du territoire**

- ♦ Poursuivre et intensifier le rééquilibrage du territoire par rapport au logement locatif public
  - Développer les logements locatifs publics de type PLUS, PLS, PLAI, et la location accession sociale PSLA : **+30 logements neufs par an sur le secteur "Couronne Sud" dont fait partie la commune Les Clouzeaux.**

**314 logements neufs  
/an**



- Réhabiliter le parc locatif public
- Favoriser les opérations de locatifs publics dans les centres par une aide au foncier

- Développer la mixité de l'habitat
  - Améliorer les capacités d'hébergement des personnes défavorisées (CHRS)
  - Soutenir les personnes s'occupant des personnes désorientées
  - Développer la capacité d'hébergement des personnes âgées en foyer logement
- **Définir une politique d'économies d'énergie**
  - Apporter des conseils personnalisés
    - Aide aux diagnostics thermiques personnalisés simplifiés ou complets pour les particuliers
    - Incitation à la maîtrise des charges des logements dans les nouveaux logements locatifs publics.
  - Inciter aux économies d'énergie avec une politique d'aide locale
    - Aide aux équipements économes en énergie (chauffe eau solaires, Pompe à chaleur, chaudières à condensation), pour les logements neufs
    - Aides aux équipements et aux économies d'énergie suite à un diagnostic (isolation thermique, programmation du chauffage, chauffe eau solaires, Pompe à chaleur, chaudières à condensation), pour les logements existants.



## **Chapitre II : LE TERRITOIRE DES CLOUZEUX**

## I. Le contexte géographique

Située dans le bas bocage vendéen, la commune des Clouzeaux se situe dans la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération Yonnaise, à moins de 10 min, pôle départemental de la Vendée.

La commune des Clouzeaux est également à proximité du pôle touristique des Sables d'Olonne (20 minutes) mais aussi des communes satellites de Venansault, Landeronde, Sainte Flaive des Loups, Nieul le Dolent et Aubigny.

**Sa localisation à proximité de la Roche-sur-Yon, en fait une commune attractive traversée par des flux importants de circulation.** La commune est desservie par l'autoroute A87 Angers - Les Sables d'Olonne et par la RD 160, axes routiers principaux du réseau vendéen, elles permettent de relier Angers – Nantes – Cholet - La Roche sur Yon aux Sables d'Olonne. La RD 747 permet un accès direct vers La Tanche sur Mer

Trois autres routes départementales desservent la commune :

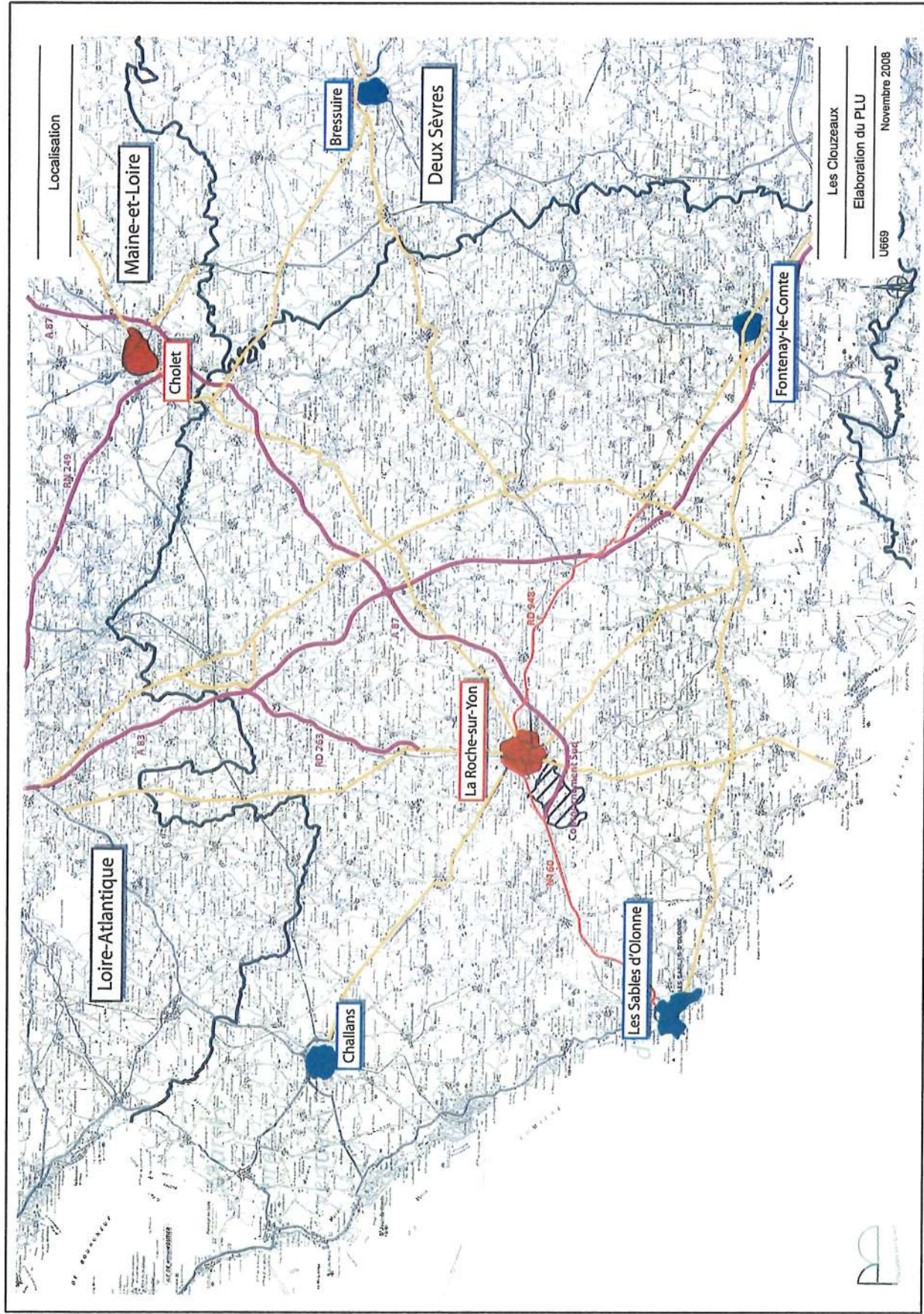
- La RD 4: axe traversant Nord/Sud permettant de relier les communes de Venansault et Nieul le Dolent.
- La RD 80: axe reliant directement la commune à La Roche-sur-Yon.
- La RD 50: axe desservant la commune des Clouzeaux vers Landeronde.

**Elle fait partie de la communauté de communes du Pays Yonnais**, créée en 1994 et composée de 15 communes. Elle a pour mission toutes les actions à vocation intercommunale qui déterminent le cadre de vie actuel et futur des habitants, des entreprises et de leur personnel. Cette Communauté de Communes devrait se transformer en Communauté d'Agglomération prochainement avec des compétences supplémentaires notamment en matière d'assainissement.

Les compétences actuelles s'exercent dans 4 domaines :

- Aménagement du territoire et cadre de vie : réflexions sur les déplacements urbains, mise en place d'un système d'information géographique, étude et aménagement pour l'intégration des exploitations agricoles, programme pour l'amélioration de l'habitat, mise en place de sites d'accueil.
- Développement économique et touristique : création de pôles d'activités, aide à la création d'entreprise ; dynamisation du tissu économique, mise en valeur de la vallée de l'Yon.
- Sécurité et insertion économique et sociale : soutien aux demandeurs d'emploi, information et conseil aux retraités, action contre la toxicomanie, piste d'éducation routière.
- Protection et mise en valeur de l'environnement : ordures ménagères et eau.





## II. L'état initial de l'Environnement

### A. Le climat

#### a) Températures

| LA MOTHE-ACHARD         |                 | Janv | Fév | Mars | Avr. | Mai  | Juin | Juil. | Août | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. |
|-------------------------|-----------------|------|-----|------|------|------|------|-------|------|-------|------|------|------|
| Température minimale    | Moyenne<br>7,5  | 2.3  | 2.4 | 3.9  | 5.6  | 8.8  | 11.6 | 13.5  | 13.3 | 11.5  | 8.7  | 5    | 3.1  |
| Température<br>maximale | Moyenne<br>16,6 | 8.6  | 9.8 | 12.8 | 15.4 | 19.1 | 22.6 | 24.9  | 24.7 | 22.1  | 17.8 | 12.4 | 9.4  |
| Hauteur de pluie        | Total 88 cm     | 9.4  | 7.3 | 6.5  | 5.6  | 6.2  | 4.3  | 4.7   | 5.6  | 7.5   | 9.3  | 10.7 | 10.9 |

Les températures moyennes annuelles enregistrées à LA ROCHE SUR YON sont 16 pour les valeurs diurnes et 7 pour les nocturnes. Les mois les plus froids sont janvier et février (2°C) et le mois le plus chaud est juillet (25°C). A LA ROCHE SUR YON, on compte 1924 heures de soleil pour an.

#### b) Précipitations

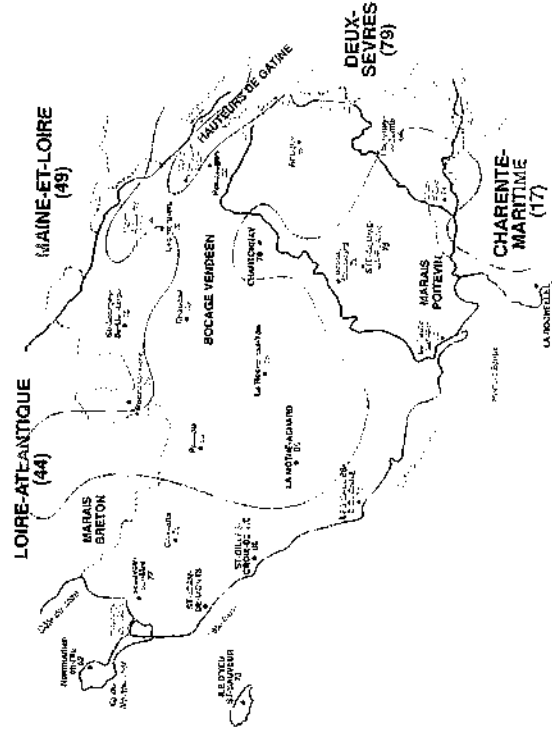
Dans le bas bocage, les précipitations s'établissent dans une moyenne de 800mm par an.

Les données relative à la station de la MOTHE-ACHARD montrent que la pluviométrie atteint une moyenne de 880 mm/ an, avec 120 jours de pluie par an. C'est en novembre et décembre que les précipitations sont les plus importantes (respectivement 107 et 109mm).



**c) Vents**

Zone de transition entre Armorique et Bassin Aquitain, la Vendée se laisse librement traverser par les vents d'Ouest. Les grandes perturbations se déplacent souvent d'Ouest en Est.



## B. La géologie

Le cadre géologique actuel a été façonné par les grands mouvements de l'écorce terrestre qui s'y sont fait sentir et les différents phénomènes géologiques qui se sont succédés sur de très longues périodes.

Le territoire communal formé par une plate-forme d'altitude moyenne comprise entre 50 m et 70 m est constitué de schistes, micaschistes et de granites. La roche principale, le granite est de type granite à deux micas (roche intrusive du Silurien).

On trouve dans les dépressions des formations sédimentaires :

- limon éolien argilo-sableux (loess récent) déposé pendant une phase sèche et froide du pléni-glaciaire würmien, recouvrant toutes les terrasses fluviales,
- des alluvions fluviales modernes bordant les ruisseaux.

## C. Topographie et hydrographie

### 1. Topographie

Le territoire communal se situe sur un plateau ondulé, d'inclinaison générale Sud-Ouest / Nord-Est.

Au Sud, les points hauts culminent à 77 m NGF entre l'Embretière et l'Auriolière, 71 m NGF au Prieuré et 70 m NGF au Moulin de Monconseil. Ce secteur est concerné par des cotes comprises entre 77 et 55 m NGF.

Au Nord, le territoire s'élève à 67 m NGF au Sud-Ouest de la Génerie et 66 m NGF à la Landette. Les cotes les plus basses étant 35 m NGF en limite Nord –Est du territoire, dans la vallée de l'Omay.

Le bourg s'est développé dans la vallée de la Tinouze, avec des altitudes comprises entre 65 et 50 m NGF.

Les cours d'eau s'inscrivent dans de large vallée, peu profondes (45 m NGF pour la Tinouze et la Livraie).



## 2. Hydrographie

Le réseau hydrographique est constitué de plusieurs ruisseaux, le plus souvent permanents :

- Le ruisseau de la Tinouze, direction Nord/Nord-Est. Il alimente l'étang de la Voie.
- Le ruisseau le Vivier. Il alimente l'étang du même nom.
- Le ruisseau de la Livraie, direction Nord/Nord-Est.
- Le ruisseau de la Paillonnière, direction Nord/Nord-Est.
- Le ruisseau l'Ormay, orienté Nord/Sud, est alimenté par la Tinouze, la Paillonnière et la Livraie.
- Le ruisseau le Guyon

On note la présence de nombreux petits étangs alimentés principalement par les eaux de ruissellement.

## 3. Qualité des eaux

La commune fait partie du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 1996 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay, et pour une moindre partie du SAGE « Vie et Jaunay ».

Par ailleurs, une petite partie du territoire communal est située sur le bassin versant de la retenue d'eau du Jaunay, destinée à la production d'eau potable.

L'Agence de l'eau ne possède pas d'information sur ces cours d'eau.

Les 7 objectifs vitaux du SDAGE sont :

- 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
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues.

**La commune des Clouzeaux est située à l'intérieur du périmètre du SAGE du Lay qui a été adopté le 8 février 2008. Les objectifs sont les suivants :**

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



## D. Le milieu naturel

### 1. La faune et la flore

Une partie du territoire communal est identifiée dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF). Il s'agit de la ZNIEFF de type II « Bocage à chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche sur Yon ».

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, Potentille des montagnes et l'Asphodèle. La présence abondante du chêne Tauzin et du chêne vert confère à ce secteur un caractère littoral. La création de plans d'eau, d'infrastructure routière (La Roche, les Sables), l'intensification de l'agriculture (prairies temporaires) sont les principales menaces qui pèsent sur ce site.

- Intérêt ornithologique : zone de stationnement migratoire du courlis corlieu en avril-mai.
- Intérêt mammalogique : présence de la loutre d'Europe. Cette zone constitue un secteur de transition indispensable entre le peuplement du marais Breton et du marais Poitevin. »

La flore est essentiellement constituée de haies composées de chênes, saules, robiniers, cerisiers sauvages, noisetiers, aulnes et châtaigniers. Ces arbres sont accompagnés d'aubépines, houx, rosier chiens, fougères et digitales.

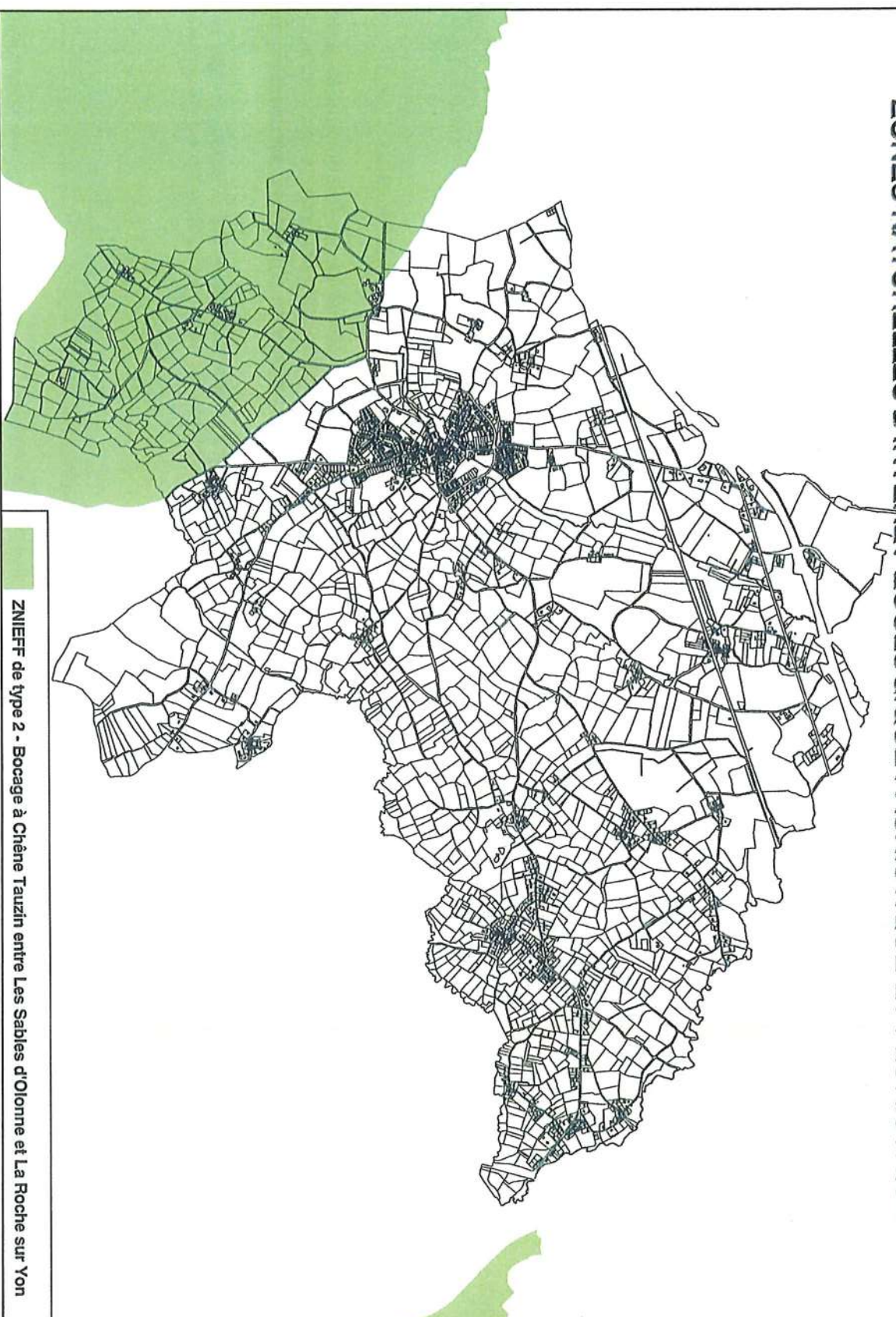
On constate que des haies ont été récemment plantées.

Les talus sont également composés de genêts à balai (*Cytisus scoparius*) et des diplotaxis des murailles (*Diplotaxis muralis*).

On note également que le territoire communal est ponctué de pins parasols.

Les haies servent d'abri à une avifaune caractéristique des haies : pigeons ramiers, pics verts, chouettes chevêches, étourneaux, sansonnets, merles noirs, geais, pinsons, perdrix...

## ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE



ZNIEFF de type 2 - Bocage à Chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche sur Yon



## 2. Les paysages

La Commune des Clouzeaux se trouve à la naissance de la vallée de la Tinouze. L'eau qui traverse la commune du Sud au Nord est un atout important pour la qualité paysagère: fil conducteur, élément d'orientation.

### Les paysages ruraux

Les terres agricoles du bocage sont exploitées en polyculture - élevage avec une dominante herbagère pour les secteurs plus humides. Le parcellaire est bien adapté à l'agriculture actuelle, en raison de la taille suffisante des parcelles, mais aussi de leur forme régulière. Il a permis la conservation d'un paysage intéressant dont le modelé clair et peu contrasté, les haies et le réseau de chemins, est l'élément caractéristique.

Outre l'intérêt qu'apportent les haies du point de vue de la régulation des eaux, du rôle de brise-vent, du lieu d'habitat pour la faune, il faut aussi signaler leur rôle fédérateur et constructeur dans l'homogénéité du paysage : elles masquent les bâtiments agricoles, servent de toile de fond aux paysages bâtis, assurent un lien entre les volumes construits, soulignent les reliefs, rythment le paysage et le parcellaire.

La végétation est à dominante feuillue. Malheureusement, depuis quelques années, l'introduction de plus en plus fréquente de résineux porte atteinte à l'homogénéité de la végétation. Ces résineux sont implantés, soit en bosquet, de sorte qu'ils créent des masses sombres, véritables taches dans le paysage, soit en haies-taillis, ce qui, dans la campagne, jure considérablement avec la haie libre bocagère.

De la même manière, l'introduction de plantations en plus (notamment les peupliers) est parfois gênante dans la lecture d'un site. On songe notamment aux fonds de vallée qui peuvent se trouver « barrés » par des plantations. Les haies bocagères sont déjà atteintes par endroits.

### Les paysages urbains

La lecture morphologique de la cité permet d'apprécier les liens entre le site et la trame viaire, voire parcellaire. L'infrastructure routière n'est pas née lors de la construction de la ville. Elle la précède à travers le parcellaire rural et elle est tributaire des chemins anciens et du relief. C'est ainsi que le bourg s'est développé au carrefour de deux voies principales : la RD 80 et la RD 50, initialement de façon plus ou moins concentrique.

L'exploitation de la carrière et la présence d'un siège d'exploitation agricole ont empêché une extension vers l'Ouest et vers le Sud : les différentes phases de développement se sont produites dans des secteurs de moindre contrainte au Nord, et au Sud-Ouest pour les extensions les plus récentes.

Sur le plan paysager, il existe une forte différenciation urbaine selon les époques :

- Densité, minéralité et espaces fermés caractérisent le centre bourg,
- Absence d'échelle et espaces ouverts caractérisent les quartiers les plus récents.

### 3. Le patrimoine

La commune compte un immeuble protégé au titre des Monuments Historiques : le logis de la Gautronnière, ancienne demeure de la Renaissance, inscrit à l'inventaire des Monuments Historique le 26 décembre 1995.

On trouve également de belles bâtisses :

- le château de la Rochette (XIX<sup>e</sup> siècle),
- le château de la Gènerie,
- la demeure de la Gautronnière (XVI<sup>e</sup> siècle),
- l'église du XIV<sup>e</sup> siècle. Cette dernière à la particularité de ne pas posséder de clocher ; les anciennes cloches ont été réinstallées à côté de l'église sur un bâti original.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, la DRAC informe que le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.



### III. Organisation territoriale

#### A. Les villages, hameaux, habitat isolé

Dans le bas bocage, l'habitat traditionnel est dit "semi dispersé". La commune n'a pas sur son territoire de véritables villages structurés hormis l'entité de la Soulinière avec son extension sur les Fontenelles.

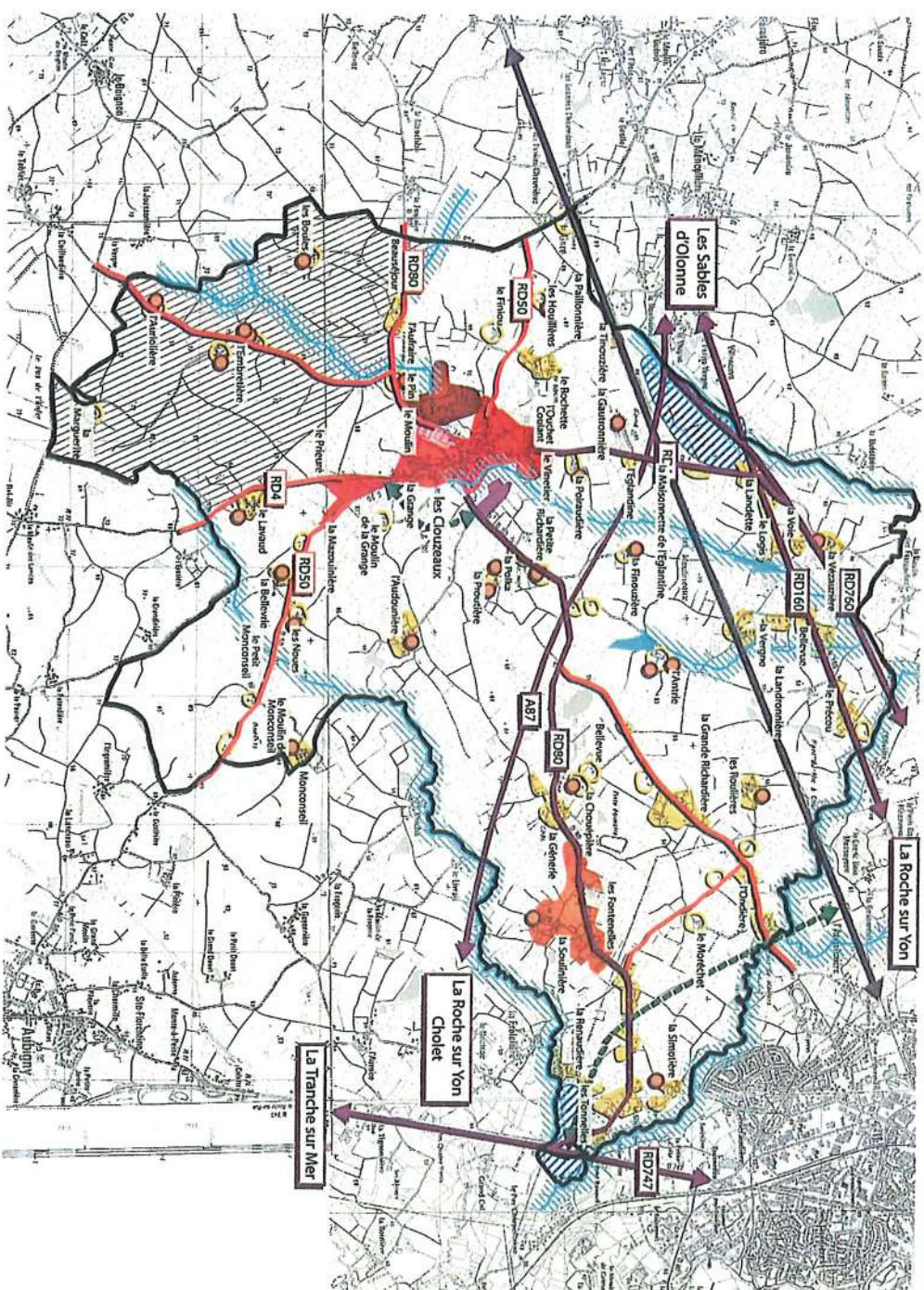
Par contre, de nombreux hameaux regroupant plusieurs dizaines de maisons parsèment le territoire communal (les Tonnelles, la Simotière, la Vergne,...). On note un nombre plus important de hameaux dans la partie Nord et Est de territoire plus en lien avec l'urbanisation de l'agglomération Yonnaise.

On distingue deux types de hameaux :

- hameaux qui sont essentiellement constitués de bâtis anciens où des constructions neuves se sont rajoutées : la Renardière, la Simotière,...
- hameaux qui se sont constitués de toute part par l'implantation linéaire de constructions neuves : l'Ondière, la Grande Richardière,... Les constructions neuves sont plus ou moins bien intégrées dans le paysage.

**L'évolution de l'urbanisation au sein des nombreux hameaux ne pourra se traduire que par le comblement des "dents creuses" .**

L'habitat isolé, existant également en nombre, ne pourra connaître aucune évolution de sa structure urbaine.



### Organisation territoriale

#### Trame viaire :

- Voie structurante d'échelle intercommunale
- Voie secondaire
- Ligne SNCF
- Projet de voie (principe de liaison)

#### Urbanisation :

- Zone urbanisée
- Village La Soulinière
- Hameau
- Habitat isolé
- Secteur d'équipement

#### Activités économiques :

- Zone artisanale existante
- Projet de zones d'activités d'intérêt intercommunal
- Carrière et potentiel d'extension
- Exploitations agricoles

#### Zone naturelle :

- Cours d'eau
- ZNIEFF de type 2

Les Clouzeaux

Elaboration du PLU

U669



## B. La zone urbaine

Le noyau originel du bourg est implanté au carrefour des voies départementales RD4 et RD80 reliant La Roche sur Yon au littoral. L'agglomération s'est développée autour de ce carrefour et de l'îlot de l'église limitrophe.

Le bâti ancien, de bonne facture, est implanté généralement à l'alignement avec des jardins et des espaces "vie" à l'arrière.

Les extensions urbaines se sont principalement structurées à partir de la RD4 et de la RD50, axe Nord / Sud. Les extensions urbaines réalisées dans les années 60 à 70 se sont faites en linéaire, profitant de la présence des réseaux en façade des voies existantes.

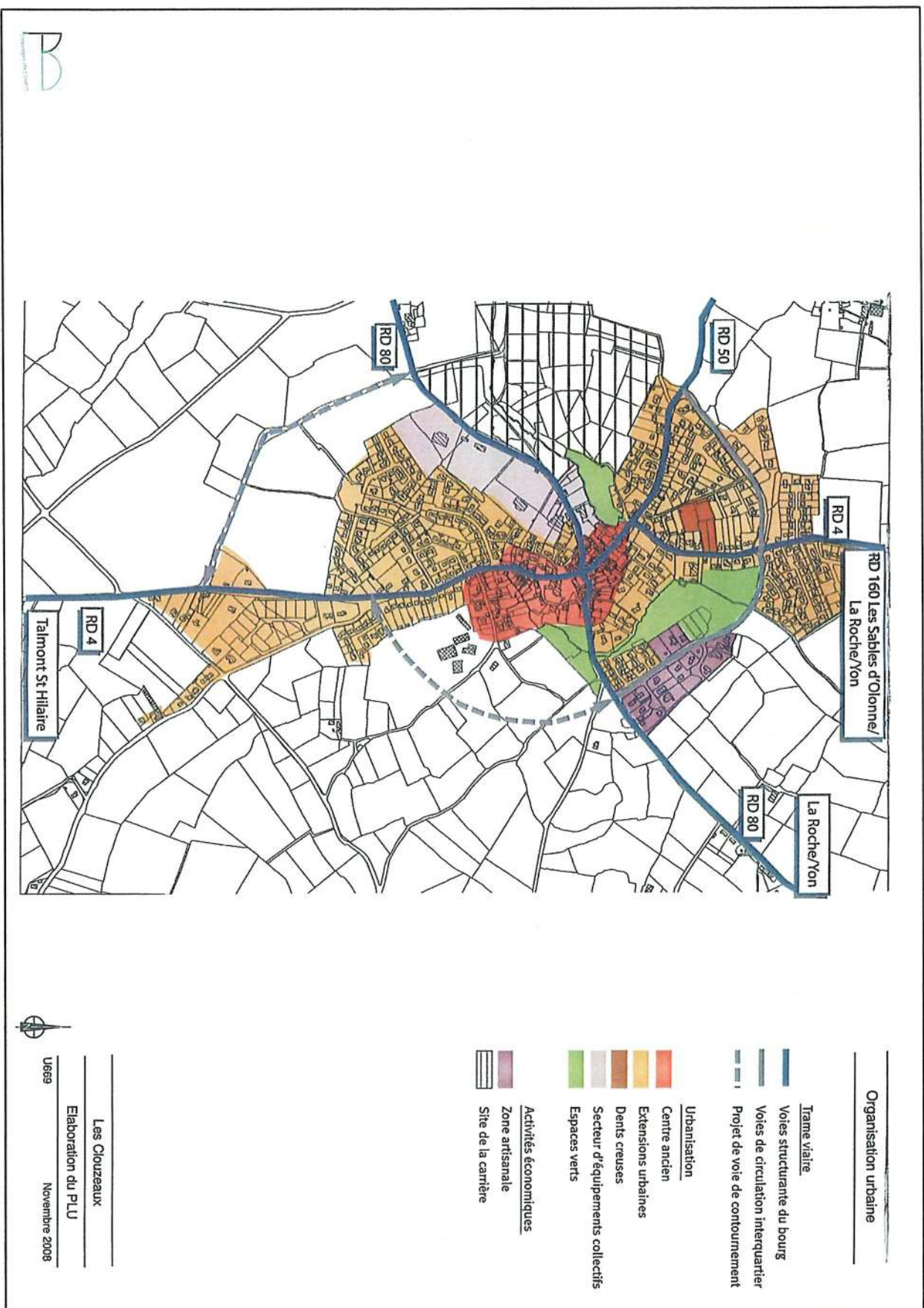
Les extensions urbaines dans la partie Nord du bourg ont été implantées de façon circulaire, à partir des RD4, RD50 et d'une voie de circulations interquartiers (rue des Hauts du Pré Vert, boulevard des Artisans). **Les espaces naturels en lien avec le ruisseau de la Tinouze ont été conservés.** La ripisylve le long de la Tinouze est composée de haies et de boisements d'Aulnes, Frênes, Peupliers et Saules... Cette végétation signale la présence de l'eau le long des promenades et sur la zone de loisir.

**Le développement urbain dans la partie Sud du bourg s'est étiré le long de la RD4 en raison des contraintes d'urbanisation que constituent la carrière à l'Ouest et l'exploitation agricole à l'Est.**

Les équipements sportifs et de loisirs sont implantés sur la RD80, limite Ouest de la carrière. L'espace libre entre le front bâti de la RD4 et les équipements sportifs s'est rempli progressivement par le biais d'opérations. **Cet urbanisme favorise une densification de l'habitat et limite la constitution de dents creuses.**

Le maillage interquartier en place au Nord du bourg sera complété par la création d'un boulevard de contournement Est, Sud qui permettront notamment de dévier du centre bourg, le trafic de transit et le trafic lié à la carrière et aux activités artisanales. **La création de ce boulevard urbain va permettre d'envisager une nouvelle structuration du tissu urbain dans la partie Sud du bourg, favorable à son développement.**

En frange Est du bourg, sur la RD80, en direction de l'agglomération de La Roche sur Yon, une zone d'activités artisanales est implantée. Une extension de la zone actuelle est envisagée par la municipalité.





## IV. Les déplacements

La commune est desservie par deux axes interrégionaux : l'autoroute A87 Angers - Les Sables d'Olonne et par la RD 160, axes routiers principaux du réseau vendéen, elles permettent de relier Angers - Nantes – Cholet - La Roche sur Yon aux Sables d'Olonne. La RD 747 à l'Est est accessible depuis la RD 80 et permet de relier le Sud Vendée (la Tranche sur Mer).

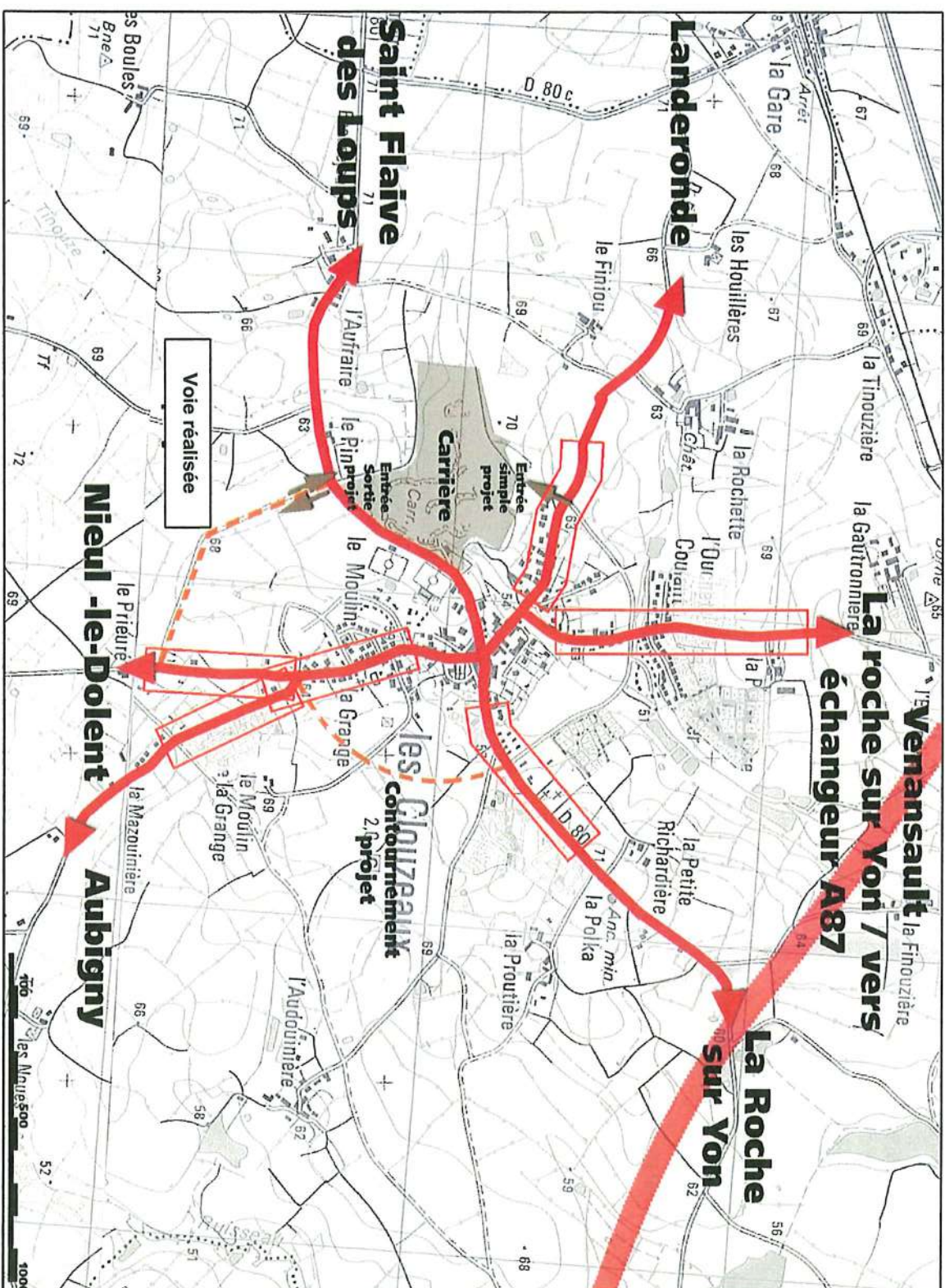
D'autres routes départementales desservent la commune :

- La RD 4 : axe traversant Nord / Sud permettant de relier les communes de Venansault et Nieul le Dolent.
- La RD 80 : axe reliant directement la commune à La Roche-sur-Yon.
- La RD 50 : axe traversant Nord-Ouest / Sud-Est la commune des Clouzeaux vers Landeronde et Aubigny.
- La RD 760, ancienne RN 160 permettant de relier la zone urbaine de la Roche sur Yon

Le territoire est également traversé par la voie de chemin de fer La Roche sur Yon / Les Sables d'Olonne : 4 départs pour Les Sables d'Olonne et 1 départ pour La Roche sur Yon.

**Les axes routiers départementaux secondaires sont organisés en étoile et convergent vers le bourg.** Ce réseau de desserte est équilibré dans sa disposition facilitant ainsi les liaisons avec les autres communes.

L'attrait du Littoral et la proximité de la Roche sur Yon expliquent la traversée de véhicules sur l'axe Nord / Sud de la commune qui passe par le bourg. **L'ouverture de l'A87, a limité ces flux automobiles.** Par ailleurs le Conseil général mène actuellement un projet de liaison entre la RD 747 et la RD 760 par le territoire des Clouzeaux afin de dévier la zone urbaine de la Roche sur Yon. Ce projet doit être intégré au PLU.





L'axe Nord/Sud est le plus emprunté, avec 2600 véhicules/jour, la vitesse moyenne y est élevée, 85km/h pour l'accès Nord. Cette fréquentation s'explique par la connexion à la RD160 amenant à La Roche-sur-Yon.

En direction de La Roche sur Yon, la fréquentation de la RD 80 est notable avec 1900 véhicules/jour.

**Le bourg est traversé par un trafic poids lourds important lié à la carrière, mais aussi aux entreprises présentes à l'Est du bourg.** La création d'un boulevard urbain Sud/Est va délester l'axe Nord / Sud et les voies d'accès vers le centre bourg en deçà du boulevard urbain prolongé, des circulations de transit.

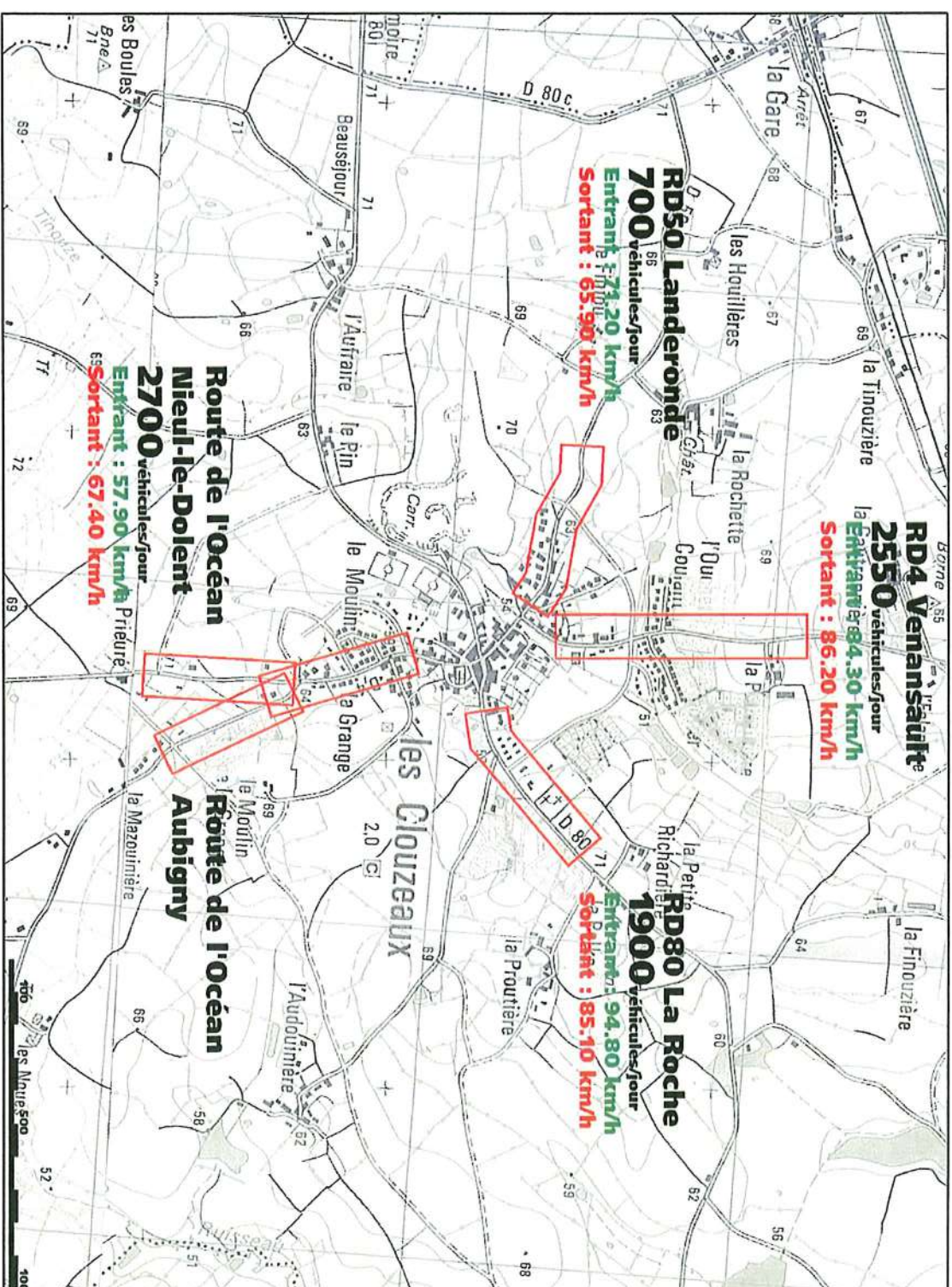
L'étude sur les entrées de bourg met en évidence la topographie de la zone urbaine qui est marquée par la naissance de la vallée de la Tinouze. Les entrées de bourg sont donc plongeantes accentuant le phénomène de vitesse.

#### ⇒ **RD 4 Venansault**

La majorité du trafic emprunte cette route du fait de sa connexion à la RD160 vers La Roche sur Yon et Les Sables d'Olonne : 2550 véhicules/jour. Cet axe est pratiquement autant fréquenté que la RD 4 Route de l'Océan. Ces chiffres confirment que l'axe Nord/Sud est utilisé comme transversale des trafics routiers sur la commune. Les vitesses y sont excessives en raison des pentes importantes dans le sens entrant. Le carrefour situé en point bas casse la vitesse.

#### ⇒ **RD 50 Route de Landeronde**

Son taux de fréquentation est bas 700 véhicules /jour, ceci s'explique par l'intérêt moindre qu'elle représente au vue des autres axes qui sont en liaison directe avec la commune de La Roche-sur-Yon. Cet axe longe des zones agricoles ou naturelles protégées par le PLU. La gestion du carrefour avant l'entrée dans le centre bourg avec l'entrée de la carrière ne pose pas de problème dans l'immédiat.



*Les chiffres présentés sont issus d'une étude de la DDE subdivision de La Roche-sur-Yon.*



### ⇒ **RD 80 La Roche-sur-Yon**

C'est certainement l'axe le plus utilisé pour rejoindre La Roche-sur-Yon, sa fréquentation représente 1900 véhicules/jour. Les vitesses d'entrée des véhicules sont très élevées avec 94.80km/h, ces vitesses s'expliquent par la forte pente.

### ⇒ **RD 4 Route de l'Océan**

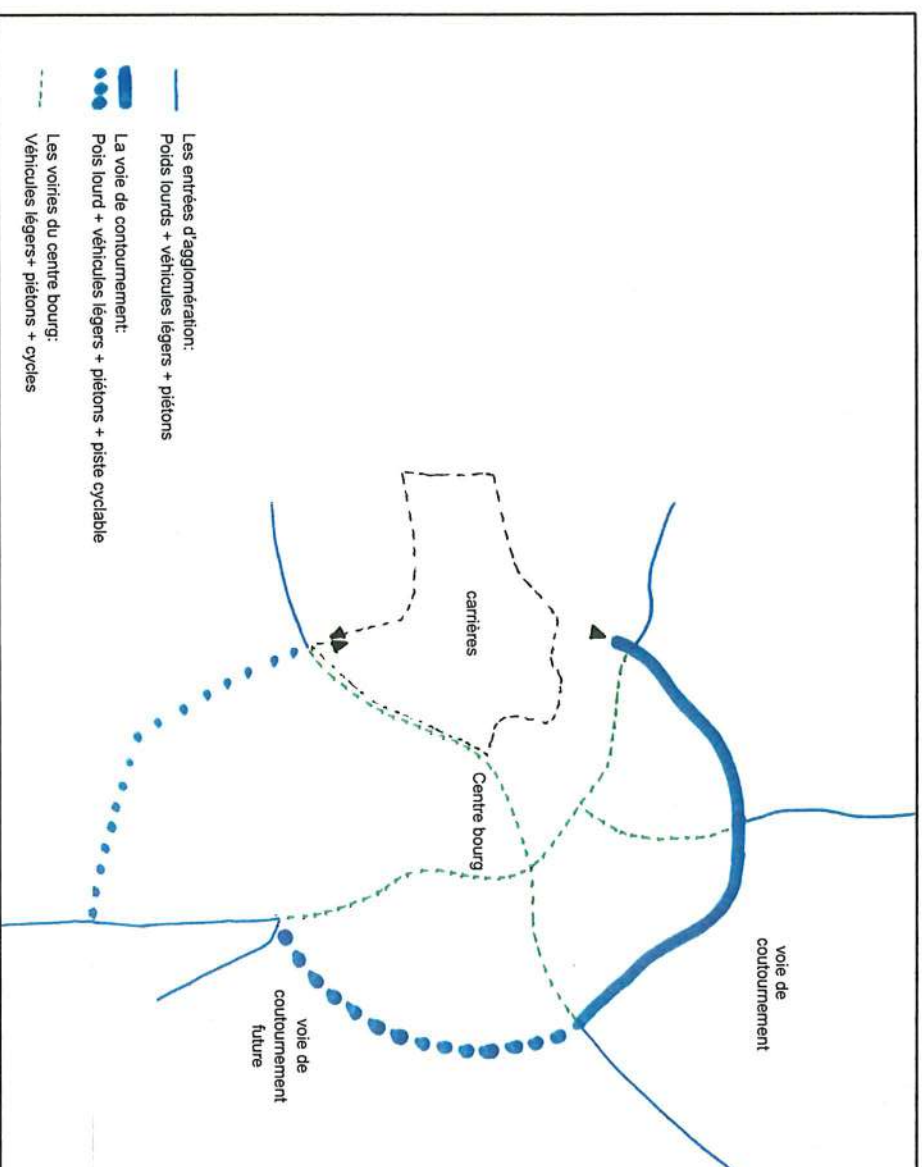
C'est la route la plus empruntée avec 2700 véhicules/jour. Une telle fréquentation s'explique par l'importance de la connexion à la préfecture de département de La Roche-sur-Yon.

Cette voie majeure est surtout l'objet de problème de sécurité depuis les 2 antennes (RD 4 et RD 50) avant le rond point car elles longent de futures de zones d'habitats.

La portion de route depuis le rond point vers le centre bourg est surdimensionnée et rectiligne, favorisant un phénomène d'accélération des véhicules.

**Le traitement des entrées d'agglomération entraîne à l'échelle de la commune une hiérarchisation des voies. Cette hiérarchisation est basée sur les types d'utilisateurs de la route :**

- Les **poids lourds** qui aujourd'hui traversent le centre bourg représentent une forte contrainte, ils devront utiliser à l'avenir la voie de contournement.
- Les **automobilistes** qui comprennent deux types d'utilisateurs: les Cluzeliens et les automobilistes de passage.
- Les **cyclistes et piétons** qui doivent retrouver leurs places dans le centre bourg mais aussi sur la voie de contournement et les entrées d'agglomération pour donner naissance à des liaisons entre le bourg et le périurbain.



**Les projets routiers de la municipalité sont motivés par les flux poids lourds traversant le bourg et par la présence de la carrière au Sud-Ouest du bourg.** Un plan de circulation des flux poids lourds de la carrière a été défini. L'entrée de la carrière sera gérée en entrée simple depuis le Nord, mais la double entrée Nord Sud sera conservée.

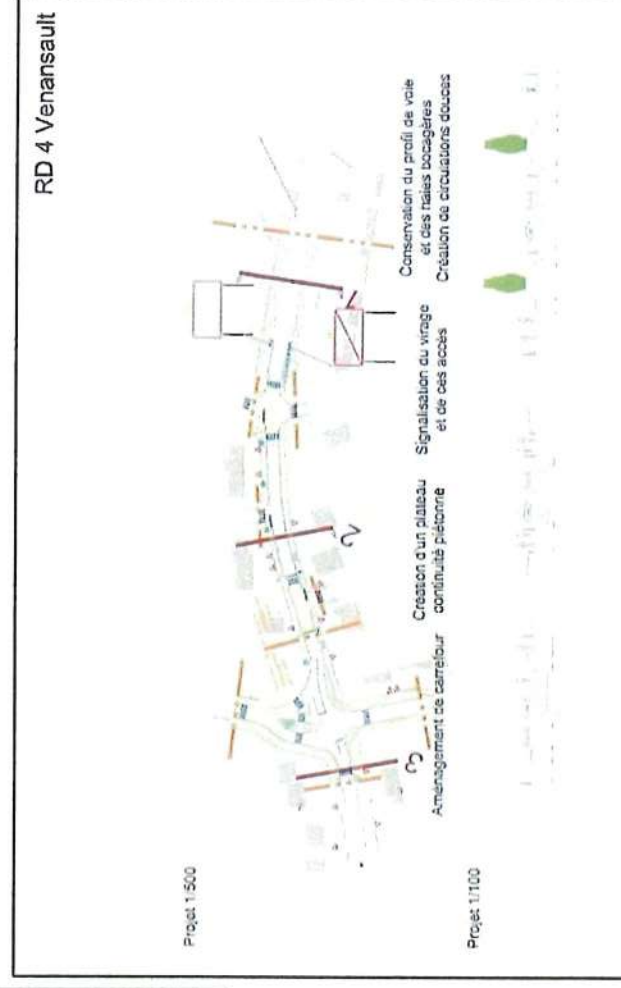
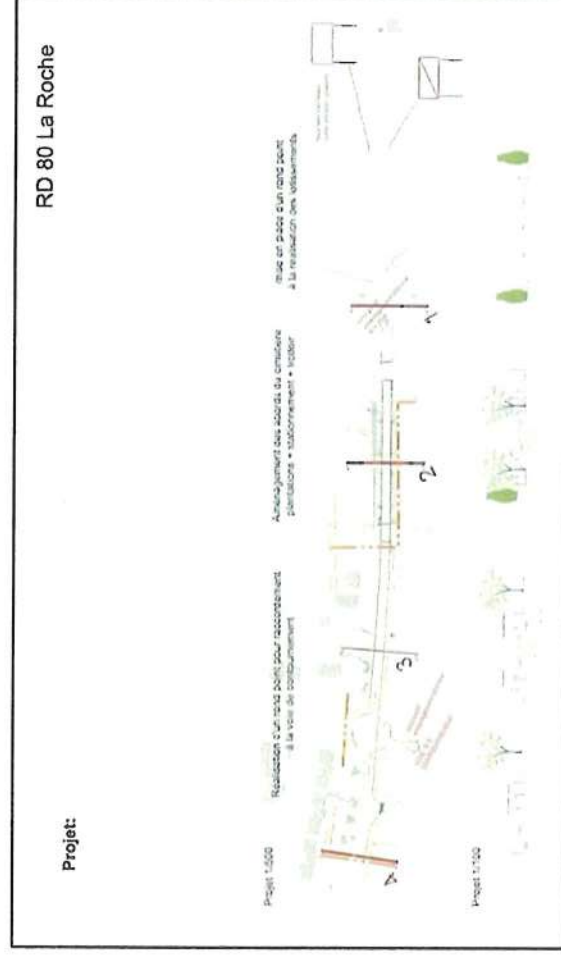
**Le boulevard urbain existant au Nord contournant le centre ville sera complété à l'Est et à Sud par le prolongement du Boulevard des Artisans jusqu'à former une boucle à l'entrée de la carrière.** Ceci aura pour conséquence de casser la centralité viaire inscrite jusque là.

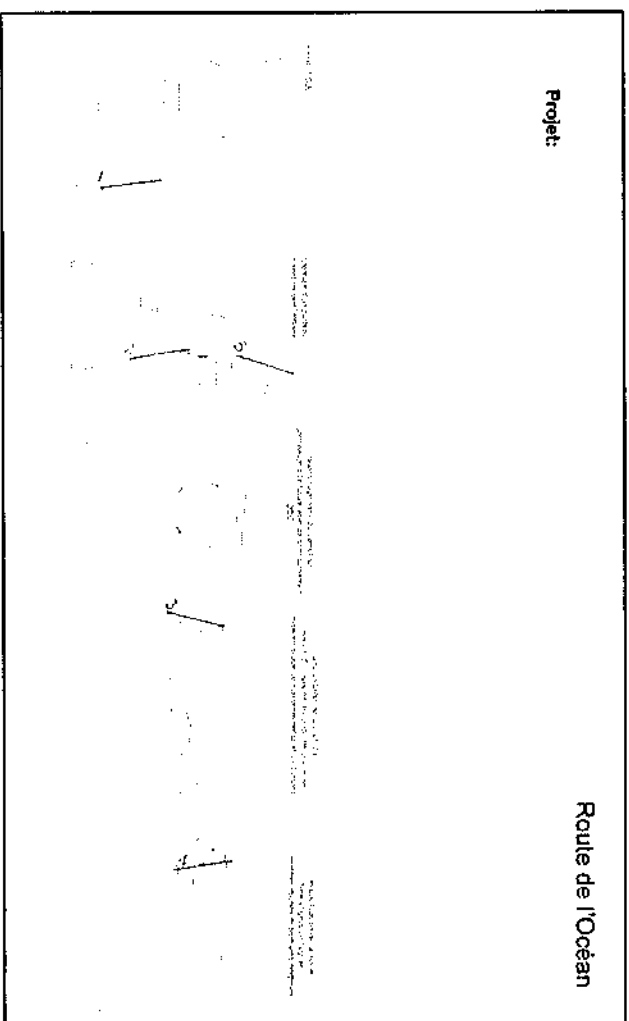


### **L'aménagement des entrées de bourg**

La commune a engagé une réflexion d'ensemble sur le traitement des entrées de l'agglomération. Elle a abouti à la réalisation d'un ensemble de projets sur chacune des entrées principales. Ces projets visent à améliorer la perception de la zone urbaine tout en gérant les problématiques de sécurité.

Les schémas ci-après présentent les esquisses des différents projets d'aménagement. Les travaux sont d'ores et déjà engagés pour partie.







## V. Les équipements publics

### A. Les réseaux

L'assainissement collectif a été mis en place sur le bourg, est en cours sur le village la Soulinière, et prévu à terme sur les hameaux la Grande Richardière, la Vergne et la Voie.:

- Pour le bourg : La commune a procédé à un ensemble d'aménagement sur la lagune en posant des aérateurs amenant sa capacité à environ 1 600 équivalents-habitants. Sa charge actuelle est d'environ 1 170 équivalents-habitants. Afin de répondre au problème de saturation à moyen terme, la commune a engagé la réflexion sur la mise en œuvre d'une nouvelle station qui doit être mis en service à l'horizon 2013. Sa capacité sera augmentée à environ 2 500 équivalents-habitants.
- Création d'une station pour le secteur de La Soulinière / le Calvaire : l'aménagement des ouvrages et réseaux est en cours, la mise en service est prévue pour 2010. Il s'agit d'une station composée de filtres à roseaux sur deux niveaux plantés sur lit de sable. Sa capacité est de 500 équivalents-habitants.
- Création d'une station d'épuration pour le secteur de la Grande Richardière : la mise en œuvre de ce projet n'est pas phasée. Il s'agit de proposer un système collectif avec une station propre à l'instar du projet en cours sur la Soulinière. Elle sera dimensionnée pour environ 160 équivalents-habitants
- Création d'une station d'épuration pour le secteur de La Vergne : un ouvrage spécifique sera prévu du même type que la Soulinière (roseaux sur filtre de sable) Sa capacité est évalué à environ 90 équivalents-habitants ce qui permet de répondre largement aux besoins actuels et à ceux induits par le projet de PLU. Sa mise en œuvre n'est pas encore phasée.
- Mise en œuvre d'un ouvrage pour le secteur de La Voie au niveau de la RD 760 : le projet n'est pas avancé en l'état actuel.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 2005.

Le réseau de distribution d'eau potable est la compétence du syndicat intercommunal d'AEP « Vendée eau »

## **B. Les déchets**

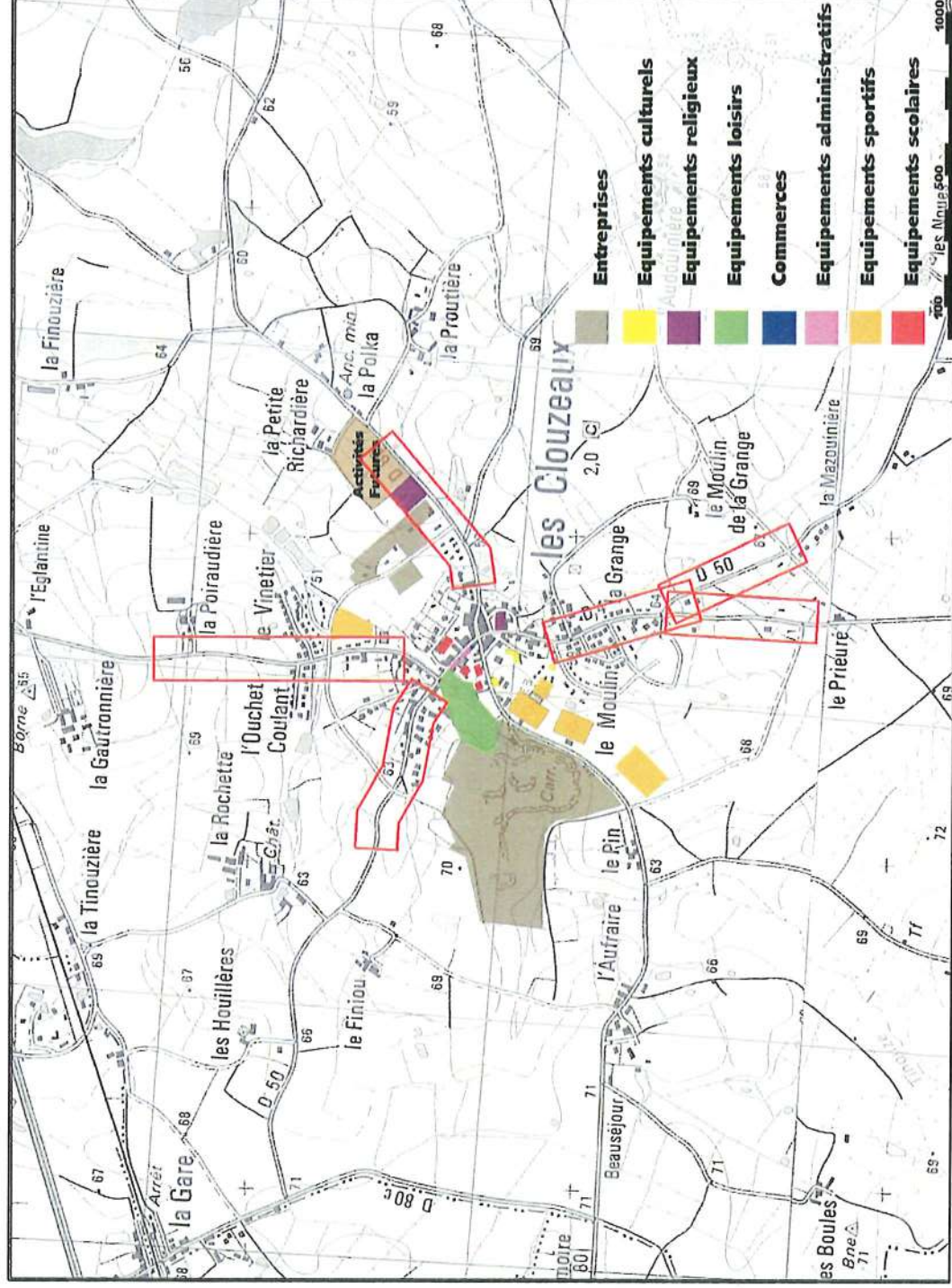
La commune a confié cette compétence à la communauté de communes.

- ⇒ Collecte sélective aux porte-à-porte pour les ordures ménagères et déchets d'emballage ménagers ainsi que pour certains déchets triés (emballage, papier, plastique, ...)
- ⇒ Points d'apport volontaire pour le papier et le verre
- ⇒ Déchetterie : déchets verts, gros cartons, tout venant, déchets encombrants, sur les communes de VENANSAULT et LA ROCHE SUR YON.



## C. Les équipements publics

Les équipements et commerces sont regroupés au sein du bourg ancien, offrant ainsi aux habitants une proximité aisée. Seuls les équipements sportifs sont excentrés, ce qui s'explique par leurs tailles.



L'ensemble des équipements est desservi par des axes de fréquentation mineurs. L'axe Nord / Sud est dépourvu d'équipement. La concentration des équipements et commerces dans le centre bourg montre l'importance du traitement des entrées d'agglomération en terme de :

- sécurité routière pour diminuer la vitesse dans le bourg à proximité des écoles, zone de sports, commerces,
- accessibilités piétones et cyclistes qui devront relier le centre aux futures zones d'urbanisation.

## 1. Les Equipements sportifs

- Présence de :
  - Stade de football
  - Courts de tennis
  - Salle multisports
  - Piste de bicross
  - Rampe de skate
  - Salle Communale (gymnastique et danse)

## 2. Les Equipements touristiques, culturels et loisirs

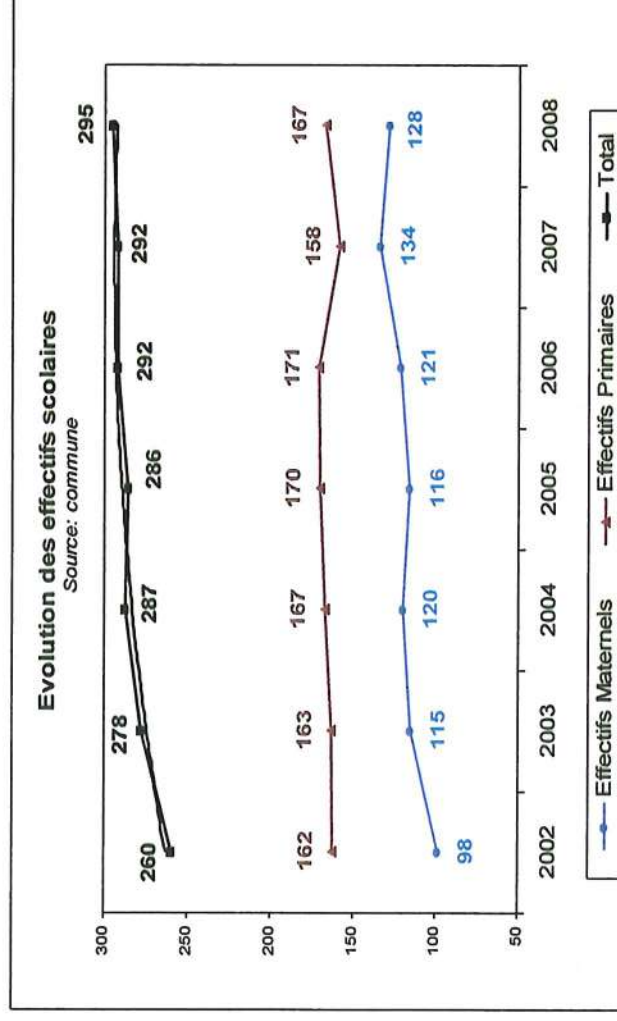
- Présence de :
  - Sentiers de randonnées pédestre et équestre
  - Aire de loisirs avec plan d'eau
  - Centre de loisirs
  - Bibliothèque



### 3. Les Equipements scolaires et périscolaires

La commune est équipée de deux écoles maternelles et primaires :

- ⇒ Ecole privée Sainte Marie : 4 classes
- ⇒ Ecole publique Jean de la Fontaine : 8 classes



Les effectifs scolaires ont fortement progressé (13,5%), principalement les effectifs maternels qui ont augmenté de 30,6% entre les rentrées 2002 et 2008. Cette hausse a principalement été intégrée par l'école publique. Ainsi, une classe maternelle supplémentaire a été ouverte à la rentrée 2003 et une classe élémentaire à la rentrée 2008.

**Un projet de développement de l'équipement public est d'ores et déjà programmé. Il se traduit par la création d'un nouveau groupe élémentaire qui intégrerait la construction de 6 classes.** Le groupe public maternel resterait sur l'emplacement actuel.

Les écoles sont accompagnées d'un restaurant scolaire et d'un accueil périscolaire gérés par la Commune.

Des activités de loisirs sont proposés dans le cadre du Centre de loisirs : sorties et activités sportives, sorties culturelles (théâtre, concert), atelier de création (expression corporelles, musiques, informatique...), bivouac et camps, soirées à thèmes.

Un système de transport scolaire est mis en place en direction des collèges et lycées de LA ROCHE SUR YON.

#### 4. Les Services

- **Services généraux**
  - MAIRIE
  - Poste
  - Salle communale
- **Services médicaux**
  - 2 médecins
  - 1 infirmière
  - 2 kinésithérapeutes
  - 1 pharmacie
  - 2 dentistes
  - 1 puéricultrice
- **Services sociaux**
  - 1 assistante sociale
  - ADMR (associations de services à domicile) :
    - o Aide aux familles et aux personnes âgées
    - o Services de soins à domicile
  - Association d'assistantes maternelles agréées
  - CCAS



## VI. L'activité économique

### A. Les zones d'activités

Sur le territoire des Clouzeaux, on recense deux zones d'activités d'échelles différentes :

- La zone d'activités de la Landette située sur la RD160 : axe de transit reliant Les Sables d'Olonne à La Roche sur Yon, Angers. D'une surface d'une dizaine d'hectares, cette zone d'intérêt communautaire est destinée à accueillir des activités industrielles, de services tertiaires et de commerces. **Un projet d'extension de cet espace économique est en cours : ZAC créée.** Il porte sur une surface de plus de 20 hectares, de l'autre côté de la RD4 qui dessert le bourg. Il permettra l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée.
- La zone d'activités artisanales, en entrée Est du bourg, desservie par le RD80. Cette zone est soumise à une problématique de cohabitation entre les entreprises et les logements des artisans qui contraignent le développement des bâtiments d'activités.

La communauté de communes du Pays Yonnais a pour projet, à long terme, **le développement de la zone commerciale intercommunale "Sud Avenue" sur le territoire des Clouzeaux, en entrée d'agglomération de La Roche sur Yon.** Le secteur de Pont Ravaud est le site d'extension pressenti, autour de l'échangeur RD747. Il devrait faire 15 ha.

Il est destiné à accueillir des activités commerciales structurantes ainsi que des équipements d'intérêt communautaire.

### B. Les activités industrielles et artisanales

En 1999, on recensait plus 280 emplois dont 52% sont occupés par des habitants des Clouzeaux. 50% de ces emplois sont liés à l'activité tertiaire dont 16% dans le commerce. Ces activités se regroupent dans la zone artisanale la Petite Richardière, en frange Est du bourg, sur la RD80, en direction de la Roche sur Yon. En 2008, le potentiel encore disponible de la zone est limité. **La municipalité envisage son extension.**

### Les principales entreprises présentes sur la commune :

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Industrielles</b>    | Carrière   |
| <b>Auto-mécanique</b>   | Garage autos et tôlerie<br>Garage autos et poids lourds<br>Carrosserie<br>Négoce de voitures<br>Auto import  |
| <b>Artisanat</b>        | 4 maçons<br>2 plombiers<br>2 menuisiers – charpentiers<br>1 verrier<br>1 poseur de pavés<br>1 étanchéité<br>2 peinture-verrier-revêtement<br>2 carreleurs<br>1 électricien<br>2 plaquistes |
| <b>Autres activités</b> | Artisan Potier   |



## C. Les commerces

L'offre commerciale en centre bourg des Clouzeaux est limitée en raison de l'existence du Parc commercial Sud de l'agglomération Yonnaise implanté sur la RD 747, en entrée de commune. **Le développement de la commune doit être envisagé au sein du bourg afin de maintenir l'offre commerciale du centre bourg.** La communauté de communes réalise des actions afin de valoriser le tissu commercial et artisanal des communes.

- **Alimentaire :**
  - 1 boulangerie – pâtisserie
  - 1 charcuterie triperie
- **Non alimentaire :**
  - 2 négociants caravanes – camping-car
- **Services :**
  - 1 coiffeur
  - 1 bar / tabac / joumaux
  - 1 esthéticienne à domicile
  - 1 conseiller informatique
  - 1 atelier de retouche
  - 2 sociétés de transports
  - 1 pension de chevaux, attelage

## **D. L'activité agricole**

### **1. Les types d'exploitations**

Aux CLOUZEAX comme dans toutes les communes de l'Ouest de la France, le nombre d'exploitations a considérablement diminué entre 1979 et 2008. Il était recensé 20 exploitations au dernier recensement réalisé dans le cadre de l'observatoire agricole du Pays Yonnais

L'activité principale est l'élevage et la production laitière mais on recense également de la production hors sol et en matière d'élevage, des ovins, caprins.

Deux exploitations sont sur un domaine particulier :

- 2 centres équestres

La taille des exploitations professionnelles a considérablement augmenté depuis 1979 :

- 88 ha en moyenne toute exploitation confondue
- 109 ha si l'on exclue les exploitations n'utilisant que très peu de surface (centre équestre).

Pour rappel, cette surface moyenne était de 24 ha en 1979 et 59 ha en 2000

La proportion des jeunes exploitants est assez faible par rapport à 1988 : 25% de moins de 40 ans, et 50% se situent entre 40 et 55 ans : la population des chefs d'exploitations est donc en cours de vieillissement.

### **2. Le devenir des exploitations au regard du développement de la commune**

La commune a été récemment marquée par un aménagement foncier important lié au passage de l'A87 par le contournement autoroutier Sud de la Roche sur Yon qui a conduit à une réorganisation importante des structures d'exploitation.

L'observatoire a mis en avant plusieurs aspects à prendre en compte dans la réflexion sur le devenir de l'activité agricole :

L'âge des chefs d'exploitation : les exploitant sont relativement jeunes ou sont organisés en regroupement où souvent un jeune est déjà intégré. On recense 8 exploitations où le responsable a plus de 50 ans. Toutefois l'observatoire ne met pas en avant de problématique concernant les reprises qui se feront sous deux formes : installation d'un jeune agriculteur ou absorption dans une exploitation existante.



Les contraintes de projet : la commune est concernée par le projet de liaison entre la route des Sables d'Olonne et la Tranche sur Mer mais bien évidemment par le projet de développement urbain qui est proposé dans le cadre du PLU. Concernant le développement du bourg, deux sièges sont plus directement concernés :

- Le siège au Nord : il devra être prêté une attention particulière au développement de l'habitat sur ce secteur notamment dans la définition des limites.
- Le siège au Sud : ce siège a été conforté en connaissance de cause. Le développement urbain doit bien évidemment être encadré sur ce secteur mais, compte tenu de la proximité du siège avec le cœur de bourg et les enjeux urbains qui pèsent sur ce site, il n'apparaît pas souhaitable d'envisager à nouveau que ce siège se développe sur le site actuel

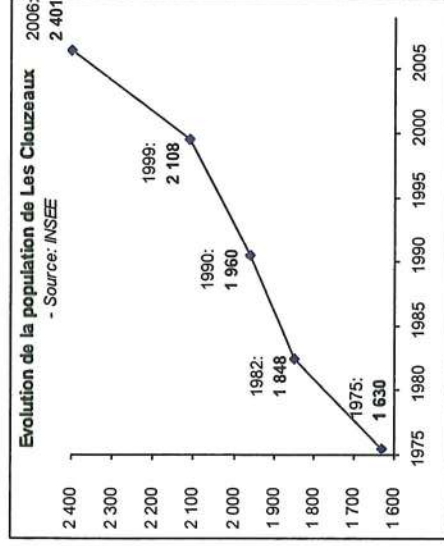
Par ailleurs, le développement urbain de l'habitat, pour l'économie, ... aura nécessairement des impacts sur les exploitations agricoles. Il s'agit de les gérer au mieux dans la définition du projet d'ensemble

## **Chapitre III : LA DEMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT**



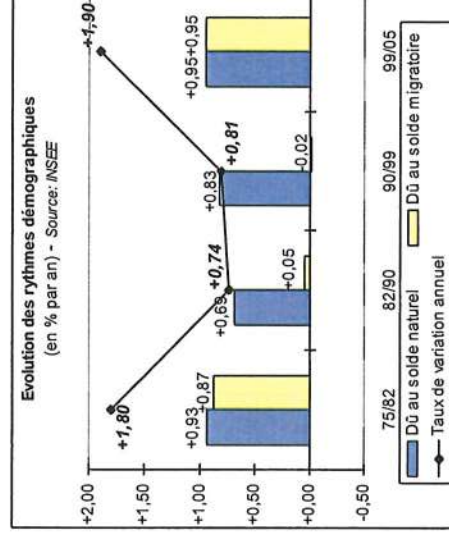
## I. Analyse démographique

### A. Evolution de la population depuis 1975

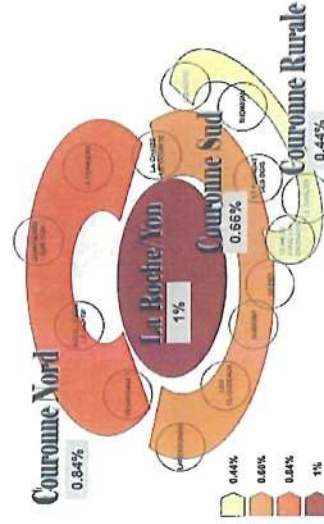


Depuis 1975, la croissance de la population est forte et régulière aux Clouzeaux : + 47%, soit 771 habitants supplémentaires en 30 ans. En 2006, la population était de l'ordre de 2 400 habitants.

L'évolution sur les deux dernières décennies s'inscrit dans la dynamique intercommunale du Pays Yonnais. Les communes de la Couronne Sud dont fait partie Les Clouzeaux connaissent une accélération de la croissance de la population, notamment au détriment de la ville centre.

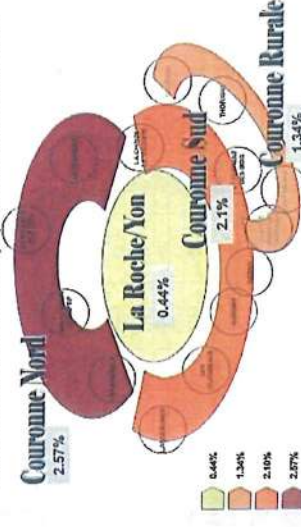


Taux de variation annuel de la population entre 1990 et 1999



Source : INSEE RGP 1990 et 1999 compléments

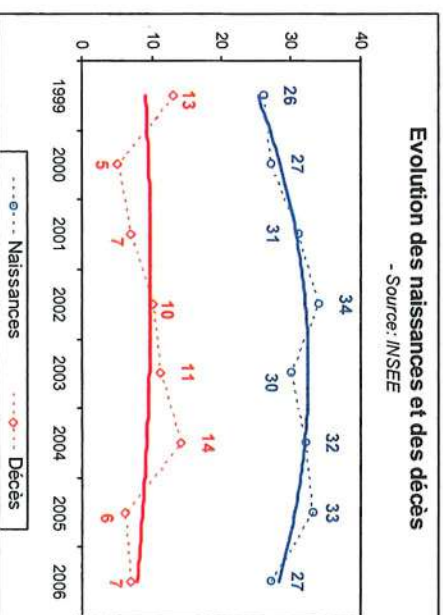
Taux de variation annuel de la population entre 1999 et 2006



Source : INSEE RGP 1999 et 2006 compléments  
Recensement intermédiaire et estimation des communes

La croissance des années 80, 90 est exclusivement liée aux soldes naturels fortement élevés, compris entre +0,7% et 0,9% par an.

Toutefois, **depuis 1999, le solde migratoire est de nouveau positif en raison de l'arrivée massive d'une nouvelle population sur son territoire**. En effet, 29% de la population sont installés depuis moins de 5 ans. Cette nouvelle population est essentiellement par des jeunes ménages, ce qui explique la hausse du solde naturel sur la période 1999/2006. Le ralentissement des dernières années est lié





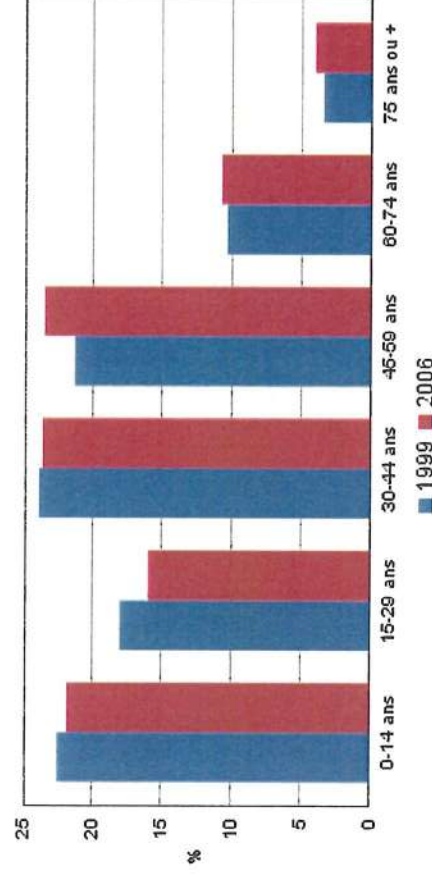
## B. L'arrivée d'une population familiale qui permet la maîtrise du vieillissement de la population

La structure de la population reste familiale comme le traduit le nombre moyen de personnes par ménage (2,66) et le ralentissement de sa baisse entre 1999 et 2006.

|                             | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| Nbre moy de pers par ménage | 3,44 | 3,16 | 2,83 | 2,66 |

Sur la période 1990/1999, Les Clouzeaux connaît le phénomène national de vieillissement de sa population : l'indice de jeunesse est passé de 2,8 en 1990 à 1,9 en 2006. Toutefois, l'arrivée de familles sur la dernière période permet son ralentissement avec une hausse des moins de 20 ans.

Population par grande tranche d'âge



## C. La population active

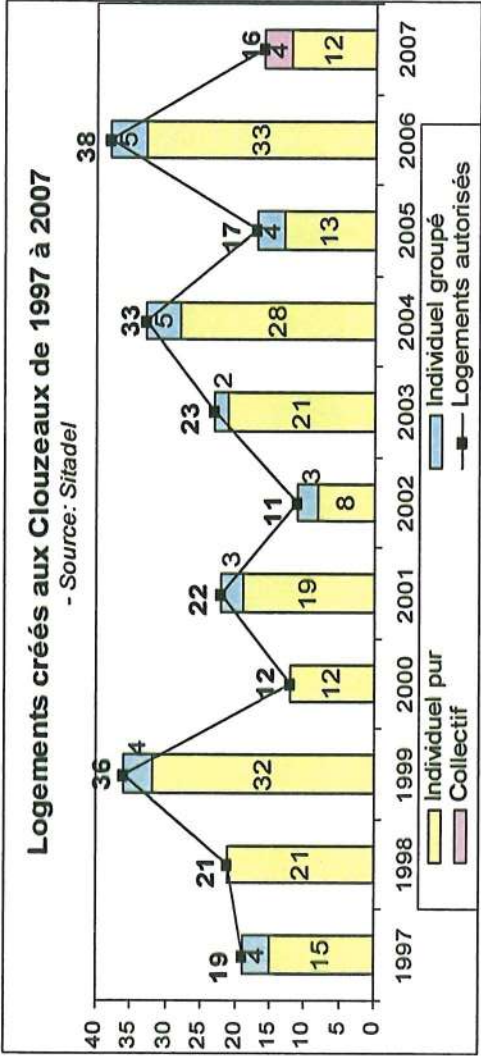
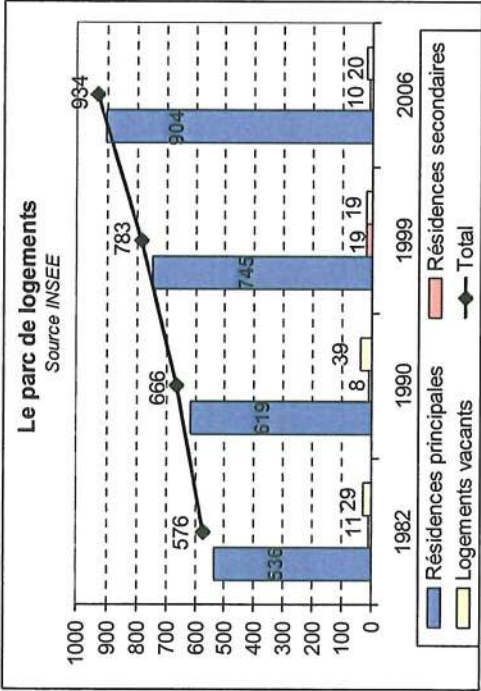
Il y avait 1084 actifs en 1999 (51.5% de la population totale) et 1 248 actifs en 2006, soit 52% de la population : il s'agit là d'un des taux les plus élevés du canton avec Venansault.

Le taux de chômage se situe à 5,5% en 2006, ce qui est inférieur à celui de la Communauté de communes du Pays Yonnais : 7,1%.

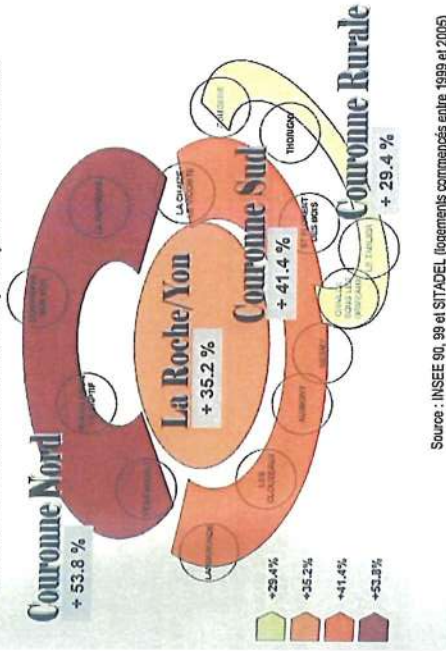
En 1999, 13,7% des actifs avaient leur emploi sur le territoire des CLOUZEAUX, ils étaient 13,3% en 1999.



II. Le logement



Evolution du nombre de résidences principales entre 1990 et 2005

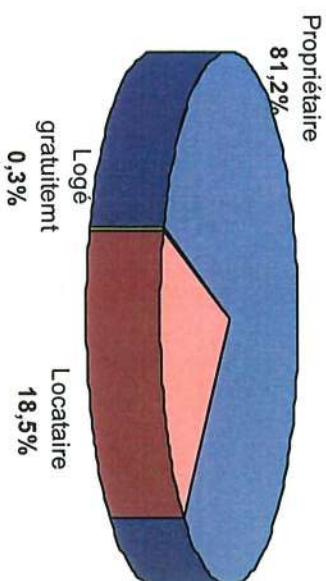


Source : INSEE 90, 99 et SITADEL (logements commencés entre 1999 et 2005)

Le parc de résidences principales a progressé de 46% sur les seize dernières années, principalement grâce à la construction neuve. Sur le Pays Yonnais, il a augmenté de près de 39%.

Le parc secondaire et vacant est résiduel : 3,2%, ce qui témoigne de la pression sur le marché du logement.

Le rythme de construction a doublé depuis la fin des années 90 : il est passé de 11 logements par an entre 1990 et 1996 à 23 logements par an. Cette évolution s'inscrit dans le contexte communautaire, la Couronne Sud de connaît un fort développement lié à l'essor du phénomène de périurbanisation.

**Statut d'occupation des résidences principales en 2006 - Source : INSEE**

L'offre de logements sur Les Clouzeaux est axée sur **l'accession à la propriété de logements individuels** : 81,2% de propriétaires, 97% de maisons individuelles. Toutefois, le logement locatif a également progressé : sa part est passée de 17% en 1999 à 18,5% en 2006.

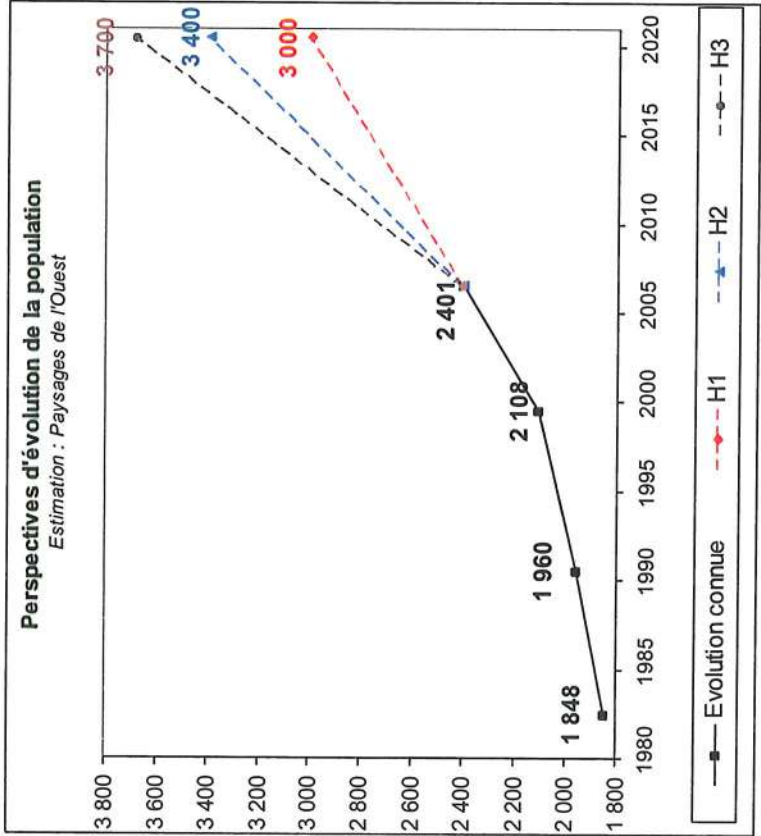
Bien que cette proportion se retrouve sur l'ensemble de communes des couronnes de La Roche sur Yon, **l'offre locative est insuffisante au renouvellement de la population**. Le parc de logement social est très peu développé : 4,5% en 2006.



### III. Hypothèses de Développement

Trois hypothèses de développement sont proposées:

- H1 : Scénario au fil de l'eau (25 logements par an)
- H2 : Scénario de croissance forte (35 logements par an)
- H3 : Scénario de croissance très forte (45 logements par an)



|                                   | H1      | H2      | H3      |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|
| Population 2020                   | 3 000   | 3 400   | 3 700   |
| Besoins en Résidences Principales | 25 / an | 35 / an | 45 / an |

Selon l'hypothèse retenue, les besoins en terrain sont estimés au regard d'un ensemble de critères :

- ✓ **La densification** des zones futures d'habitat avec un **objectif de production d'environ 15 logements/ha**
- ✓ La nécessité de définir les secteurs sur la base d'une **cohérence d'ensemble** : limite physique, accessibilité, ...
- ✓ La prise en compte du potentiel disponible dans le bourg et les villages constructibles.
- ✓ **L'intégration des contraintes environnementales** en prenant en compte notamment la protection des abords de cours d'eau, la préservation du maillage bocager couvert végétale et notamment de la nécessité de conserver le maillage bocager (corridor, écologique, aspect paysager) ce qui tend à réduire nettement le potentiel des zones à urbaniser.
- ✓ La **prise en compte des contraintes et servitudes** : la proximité de routes départementales (interdiction d'accès, nuisances) augmente de fait les besoins en voirie interne et limite le potentiel réellement urbanisable  
Ces deux derniers critères impliquent, d'après une approche moyenne faite sur un ensemble d'opération récente d'augmenter les besoins de 30 à 40% pour pouvoir répondre à la demande brute en logement.
- ✓ La **prise en compte des problématiques foncières** : la nécessité de maîtrise globale pour mener à bien les opérations d'ensemble suppose de poursuivre une politique foncière mais des blocages peuvent intervenir sur certains secteurs (rétention, morcellement important des propriétés) c'est pourquoi il est nécessaire d'anticiper sur ces phénomènes en intégrant ce risque de blocage à la définition du potentiel global en conservant une marge de manœuvre permettant un choix d'urbanisation entre les secteurs en fonction des contraintes

En fonction de l'hypothèse, les besoins en terrain sont donc estimés comme suit :

- **H1 : 25 à 35 ha**
- **H2 : 40 à 50 ha**
- **H3 : 55 à 60 ha**

**Pour rappel, le PLU annulé proposait 75 ha de zones d'urbanisation**



## **Chapitre IV : LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

# I. Objectifs de l'élaboration et projet de développement

## A. Les motivations de l'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été décidée par le conseil municipal des Clouzeaux pour remplacer le Plan d'Occupation des Sols rendu obsolète.

Le lancement la révision du POS fait suite à l'annulation du précédent PLU par le tribunal administratif qui a entraîné la remise en application du POS. Ce dernier n'est plus du tout adapté aux projets de développement de la commune et aux nouvelles législations d'urbanisme. En outre il s'agit de prendre en compte le SCOT.

Le PLU doit permettre de répondre aux principaux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants en proposant de nouvelles zones d'habitat et une offre adaptée en logement
- Développer la capacité d'accueil économique de la commune
- Anticiper sur les besoins en équipement
- Préserver l'environnement et le patrimoine communal

## B. Le choix du projet : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le choix du projet retenu doit assurer une bonne adéquation entre développement démographique, économique et préservation de l'environnement, du patrimoine. Compte tenu des différentes problématiques relevées dans le diagnostic, le projet présenté ci-après constitue la meilleure alternative au développement communal puisqu'il s'inscrit dans une perspective de développement durable en maintenant une dynamique de croissance répondant à la demande importante liée à une situation périurbaine tout en renforçant la préservation du cadre communal que ce soit en matière d'environnement, d'agriculture, ...

Au regard des motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- Proposer une offre en logement adaptée à l'objectif de croissance démographique fixé en prenant en compte le développement de la mixité sociale
- Maîtriser le développement urbain et notamment limiter l'étalement
- Assurer le développement économique à l'échelle communale et intercommunale
- Permettre le développement des équipements
- Améliorer les conditions de déplacement
- Protéger l'environnement et assurer la préservation du patrimoine



## 1. Proposer une offre en logement adaptée à l'objectif de croissance démographique et intégrant le développement de la mixité sociale

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- Un contexte périurbain induisant une forte attractivité résidentielle,
- Une population relativement jeune et familiale,
- Une offre en logement encore peu diversifiée

### a) *Un objectif de population d'environ 3 400 habitants à l'horizon 2020*

Le PLU fixe ainsi un objectif d'environ 3 400 habitants à l'horizon 2020 ce qui permet de répondre à la demande importante sur la région yonnaise et place la commune dans une dynamique de croissance en adéquation avec la capacité des équipements publics communaux existants ou en projet

**L'objectif démographique se traduit par un objectif de production d'environ 35 logements par an. Ce rythme moyen constitue la base même du projet de développement pour la définition des enjeux urbains.**

### b) *Favoriser la mixité sociale dans la commune*

Le PLU est l'occasion de réaffirmer la volonté d'accueillir une population diversifiée en proposant une offre d'habitat adaptée à l'ensemble de la population. Le PADD a ainsi défini un ensemble d'objectifs permettant de favoriser la mixité sociale :

- **Le développement de l'offre en logement social** : pour répondre à l'insuffisance de l'offre sociale relevée sur la commune mais également à l'échelle du Pays Yonnais, le PADD propose un objectif de développement du logement social dans le cadre des futurs opérations d'ensemble sur certains secteurs sur la base des ratios suivants :

⇒ Au moins un logement aidé pour les opérations de 5 à 10 logements

⇒ 20% de logements aidés au minimum pour les opérations de plus de 10 logements

Cet objectif relativement ambitieux permettra de renforcer la mixité sociale à l'échelle de la commune.

- **Favoriser le développement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées** (projets pouvant être envisagé dans le contexte intercommunal)
- **La diversification de l'offre** pour s'adapter à la multiplicité des demandes : il s'agit de proposer une offre variée en terrain (de la petite à la grande parcelle, du petit au grand logement) pour répondre à l'évolution sociologique des ménages (famille monoparentale, famille reconstituée, ...)

## 2. Maîtriser l'urbanisation en intégrant les objectifs de développement durable

### a) *Un potentiel d'extension maîtrisé et principalement concentré sur le bourg*

La commune se caractérise par une urbanisation concentrée essentiellement sur le bourg que ce soit pour l'habitat ou pour les zones d'activités économiques. En zone rurale, on relèvera le secteur de la Soulinière sur la RD 80 caractérisé par un développement pavillonnaire important et regroupant plus de 200 habitants. Hormis ce secteur particulier, les écarts (village, hameau, habitat isolé, ...) sont d'importances plus limitées comprenant rarement plus d'une dizaine de logements.

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2020, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation des logements accueillants les nouveaux habitants. La définition du potentiel constructible s'appuie sur un ensemble de facteurs :

- ✓ La nécessité de définir les secteurs sur la base d'une **cohérence d'ensemble** : limite physique, accessibilité, ...
- ✓ La prise en compte du potentiel disponible dans le bourg et les villages constructibles.
- ✓ La **densification** des zones futures d'habitat avec un **objectif de production d'environ 15 logements/ha**
- ✓ L'**intégration des contraintes environnementales** en prenant en compte notamment la protection des abords de cours d'eau.
- ✓ La **prise en compte des contraintes et servitudes** : la proximité de routes départementales (interdiction d'accès, nuisances) augmente de fait les besoins en voirie interne et limite le potentiel réellement urbanisable  
*Pour information, le ratio moyen des surfaces ainsi non exploitables au regard des facteurs précédents pour l'urbanisation est estimée à environ 30 à 40 % en fonction des opérations menées. Il doit être pris en compte dans le calcul du potentiel.*
- ✓ La **prise en compte des problématiques foncières** : la nécessité de maîtrise globale pour mener à bien les opérations d'ensemble suppose de poursuivre une politique foncière mais des blocages peuvent intervenir sur certains secteurs (rétention, morcellement important des propriétés) c'est pourquoi il est nécessaire d'anticiper sur ces phénomènes en intégrant ce risque de blocage à la définition du potentiel global en conservant une marge de manœuvre permettant un choix d'urbanisation entre les secteurs en fonction des contraintes

Au regard de la prise en compte de l'ensemble de ces facteurs pour un développement urbain cohérent, **les extensions proposées dans le PLU pour l'habitat représentent un potentiel global d'environ 45 hectares.**

Les extensions urbaines sont proposées pour l'essentiel **en continuité immédiate du bourg** de manière à **affirmer clairement le pôle de centralité** qu'il constitue. Ce choix favorise clairement le développement d'une offre de commerces et services ainsi que le développement des équipements.



**b) Une maîtrise claire du développement de l'habitat en zone rurale**

Le PADD a défini un principe général de maîtrise du développement de l'habitat sur la zone rurale. Il a été intégré la spécificité du secteur de la Soulinière qui constitue une entité urbaine en soit avec un tissu pavillonnaire développé. C'est pourquoi il est proposé deux principes d'aménagement sur la zone rurale :

- Le secteur de la Soulinière fait l'objet d'une approche particulière. Cette entité a les caractéristiques d'une zone urbanisée au même titre que bourg du fait du développement récent de l'urbanisation (zone pavillonnaire importante). Le PADD propose donc un développement maîtrisé de cette entité dans le but de fixer des limites claires à cette enveloppe urbaine de façon à « achever » l'urbanisation de la zone pour définir une enveloppe bâtie cohérente soit un potentiel d'évolution d'environ 3 ha. Ce potentiel est complété par les constructions éventuelles au sein de la zone urbaine dont le nombre est estimé à environ une dizaine de logements au regard de la configuration des terrains
  - Les autres secteurs en zone rurale font l'objet d'une maîtrise stricte de leur développement. Ainsi le PADD ne prévoit aucune extension des zones urbaines de ces secteurs. Il limite le développement de construction de logements neufs aux secteurs respectant les critères définis au PADD. Ainsi, pour autoriser des constructions neuves de logement, les écarts doivent respecter les critères définis dans le tableau ci-après. Sur la base de ces critères, quatre secteurs peuvent être constructibles : Le Pont Ravaud, secteur du Calvaire, La Grande Richardière, la Vergne. Cela représente un potentiel estimé à une douzaine de logements neufs
- Par ailleurs, Il est proposé la possibilité de créer des logements par changement d'affectation de bâtiments d'intérêt patrimonial afin d'assurer la préservation de ce patrimoine et ce que le secteur soit constructible ou non. Cette possibilité permet donc de fait d'offrir la possibilité de créer des logements dans ces secteurs. Le potentiel est estimé à une dizaine de logements.

Ces principes d'aménagement ont tenu compte du principe de réciprocité de distance vis-à-vis des bâtiments agricoles (article L111-3 du Code Rural), qui s'appliquera pour toute demande de travaux.

### Critères définis pour autoriser ou non la construction neuve de logements dans les hameaux (hors secteur de La Soulinière)

| Critères   | Principes  |
|--|--|
| Notion de hameau urbanisé                            | <b>Pour autoriser la construction, le secteur doit avoir une structure de hameau urbanisé à partir d'un seuil minimum de 15 logements regroupés.</b>   |
| Contraintes de réseaux<br>Infrastructure et sécurité | Pour être constructible, le secteur doit disposer d'une desserte satisfaisante en matière de réseau d'eau potable et d'électricité et en terme de voirie<br><br>Les secteurs situés à proximité immédiate de la RD 760 ne seront pas constructibles compte tenu des problématiques de sécurité et de nuisances liées à cet axe |
| Contraintes agricoles                                | Les secteurs ne doivent pas être à proximité d'une exploitation agricole : tout secteur dont l'enveloppe urbaine définie ci-dessus est à moins de 100m de bâtiments d'élevage ne sera pas constructible  |
| Prise en compte du patrimoine                        | Les constructions neuves en lieu et place des bâtis présentant un intérêt architectural et préservé seront interdites (zonés Nh2)  |

Les critères précédents se cumulent : pour être constructible, le secteur doit remplir l'ensemble des conditions

La définition des limites des secteurs s'appuie sur la notion d'enveloppe urbaine :

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Notion d'enveloppe urbaine | <p>L'enveloppe constructible définie par le zonage Nh1 est fondée sur les constructions existantes et les capacités résiduelles interstitielles (dents creuses) n'entraînant pas d'extension du secteur bâti.</p> <p>Au sein de cette enveloppe, si le secteur est constructible au regard des critères, l'ensemble des terrains zonés au PLU est constructible.</p> <p>Dans ce cadre, aucun terrain non lié à une construction ou abritant une construction sans rapport avec la vocation principale d'habitat (ex : ancien bâtiment agricole) et entraînant une extension de la zone bâtie existante ne pourra être constructible.</p> |
|----------------------------|--|



**c) La maîtrise du rythme de développement :**

La maîtrise de ce rythme s'appuie sur un des objectifs fondateurs du PLU, à savoir le respect du rythme de construction établi à environ 35 logements par an.

Afin d'assurer le respect des objectifs fixés, le PLU affiche une ambition claire de maîtrise du développement dans le temps sur la base de ce rythme :

- **La maîtrise des opérations urbaines d'habitat** au travers d'opérations d'ensemble dans les zones futures d'extension : permis d'aménager, ZAC, permis groupé, ...
- **La gestion d'une partie des zones d'extension** au travers de la maîtrise foncière par la commune d'une partie des terrains proposés à l'urbanisation dans le PLU.
- **La gestion dans le PLU des ouvertures à l'urbanisation** des différents secteurs d'extension proposés de manière à maîtriser le rythme de construction fixé : environ 60% des secteurs d'extension sont « fermés » à l'urbanisation de manière à maîtriser le développement dans le temps.

### 3. Assurer le développement économique à l'échelle communale et intercommunale

#### a) En matière de développement du potentiel d'accueil

La commune dispose d'un tissu économique s'appuyant sur deux zones d'activités implantées sur le bourg et sur le secteur de La Landette au Nord de la commune en lien avec la RD 160, axe reliant Les Sables d'Olonne. Elle bénéficie également de la proximité immédiate avec la nouvelle zone commerciale de l'agglomération « Sud Avenue » et de l'échangeur avec la route de la Tranche sur Mer. Si le potentiel de la zone artisanale du bourg est désormais quasi nul, le secteur de la Landette fait l'objet d'un projet d'extension au travers d'une ZAC.

Le PADD intègre donc les besoins liés au développement économique en prenant en compte le contexte intercommunal et les atouts stratégiques liés à la proximité d'axes structurants :

- A court terme : le développement d'une zone d'activités avec un potentiel d'environ 20 ha sur le secteur de la Landette pour répondre aux demandes à l'échelle du Pays Yonnais en bénéficiant notamment d'une localisation très stratégique à proximité de l'échangeur entre la RD 160 permettant de rejoindre le Nord de la Roche sur Yon (vers Nantes) et l'A 87 contournant le Sud de la Roche sur Yon (vers Paris). Cette ZAC a été créée et le projet est en cours d'étude.
- A moyen terme : le développement d'un secteur au Sud du pôle commercial Sud Avenue s'appuyant sur l'échangeur avec la route de la Tranche sur Mer mais aussi sur le projet de voie devant relier cet échangeur à la RD 760 (route des Sables d'Olonne). Cette zone pourra accueillir aussi bien des activités économiques commerciales ou autres que des équipements d'agglomération. Son développement sera mené en lien avec la future Communauté d'Agglomération au regard des besoins estimés.

Concernant la zone d'activités du bourg, il est proposé le maintien d'un potentiel d'évolution limité pour permettre éventuellement l'implantation de quelques artisans répondant à une demande de proximité sans pour autant envisager un développement important compte tenu des problématiques de nuisances à gérer vis-à-vis des zones d'habitat proches.

Par ailleurs, compte tenu du développement d'un potentiel d'accueil, le PADD affiche la volonté de maîtriser le développement des activités isolées notamment en zone rurale :

- ✓ Maîtriser le potentiel de développement de ces activités
- ✓ Favoriser leur déplacement vers les zones d'extension économiques de façon à diminuer les nuisances éventuelles
- ✓ Engager une réflexion sur la reconversion de sites d'activités anciens ou en mutation dans le bourg (secteur de la place de l'église)

La carrière implantée à l'Ouest du bourg doit rester ouverte jusqu'en 2017. Il n'est pas prévu d'extension de ce site. La réflexion porte sur la restructuration de cette carrière en zone de loisirs ou touristique.



En matière de nuisances, le PLU intègre plusieurs dispositions pour les limiter :

- Les deux principaux secteurs de développement sont éloignés des principales zones urbaines
- La création de nouveaux logements y est strictement limitée aux personnes dont la présence est nécessaire (gardiennage, ..) et ces logements doivent être intégrés au bâtiment de façon à ne pas multiplier les habitations dans ces secteurs.

#### ***b) En matière d'activité agricole***

La commune dispose d'un nombre d'exploitations relativement important. Consciente des enjeux, la Municipalité a mené analyse détaillée de l'activité afin de dresser un état des lieux précis de la situation actuelle. Cette analyse a été intégrée dans la réflexion du PLU de manière à garantir le développement de l'activité agricole.

Le PADD affirme la volonté de maintenir des conditions satisfaisantes pour le développement de l'agriculture. Ainsi l'ensemble des sièges d'exploitation a été maintenu en zone agricole et le PLU veille à identifier de vastes entités agricoles pour en assurer la protection.

Un élément clé porte sur la limitation stricte de développer des logements neufs sur le territoire. Comme il l'a été indiqué précédemment, le projet, ne prévoit pas d'extension des villages hormis le secteur de la Soulinière et aucune construction neuve n'est autorisée dans les écarts qui sont concernés, même partiellement, par un périmètre de 100m autour des bâtiments d'élevage.

Le PADD affiche également la volonté d'inscrire le développement des sièges d'exploitation dans une perspective à plus long terme en intégrant les problématiques de développement urbain sur l'activité agricole. Il s'agit notamment de maîtriser le développement des sièges à proximité du bourg et étudier les alternatives à leur évolution en s'appuyant notamment sur l'observatoire de l'activité mis en place en lien avec la Chambre d'agriculture et la SAFER.

Il a également été proposé la définition d'une zone tampon entre la zone agricole et les zones d'urbanisation. Il s'agit d'affirmer la vocation agricole de ces secteurs tout en évitant que des bâtiments s'y implantent afin de limiter les risques de nuisances liées à ces bâtiments.

Par ailleurs, le PLU veille à accompagner et à favoriser la diversification de l'activité agricole : vente à la ferme, accueil touristique, ...

**c) En matière de commerce et service**

La commune souhaite également développer les fonctions commerciales sur le bourg en maîtrisant son évolution. Le projet de PLU vise à maintenir voire conforter l'offre en commerce au travers de plusieurs principes :

- Concentrer le développement de l'habitat sur le bourg
- Privilégier l'implantation des commerces de proximité sur le centre bourg plutôt que sur les zones d'activités
- Garantir le maintien d'un potentiel d'évolution du tissu commercial dans le centre bourg : traitement des espaces publics, opérations urbaines intégrant la question commerciale, ...

**d) En matière de tourisme**

La commune ne dispose pas d'infrastructures importantes sur le plan touristiques hormis le site de la Gautronnière

Le PADD affiche la volonté de permettre le développement des activités sur ce site de manière à renforcer cette fonction sur le secteur compte tenu de sa situation sur la route du littoral. Il s'attache à permettre le développement de ce type d'équipements sur la commune. La réflexion porte en particulier sur la valorisation du potentiel de la commune en s'appuyant en particulier sur le réaménagement prévu de l'ancienne carrière : aménagements de découverte, mise en valeur du patrimoine communal, réseaux piétons, réflexions sur une offre d'hébergement particulière en lien avec la carrière.

En l'état actuel, aucune piste n'est privilégiée. Les projets d'aménagement pourront être pris en compte le cas échéant par une procédure réglementaire dès lors qu'ils seront clairement définis et répondront à un intérêt général pour la commune.



#### 4. Prendre en compte les besoins en équipements

Il apparaît essentiel d'anticiper le développement des équipements publics pour garantir une bonne adéquation entre démographie et besoins en équipement. C'est pourquoi le projet s'est attaché à conserver un potentiel d'extension pour permettre d'anticiper sur les besoins futurs notamment en matière d'équipement sportifs, scolaires, .... Il est notamment prévu :

- Proposer à l'échelle intercommunale une offre pour le développement d'équipements structurants sur le secteur de Pont Ravaud (équipements socio culturelles, loisirs, crèche multi accueil, ...) dont la très bonne desserte et la proximité de Sud Avenue constituent des atouts majeurs pour des équipements structurants
- Proposer une offre adaptée en équipements à l'échelle de la commune en prenant notamment en compte le projet de nouvelles écoles publiques et en engageant la réflexion sur le développement d'équipements culturels et de structures à destination des personnes âgées. Il est proposé deux secteurs d'extension pour les équipements sur le bourg pour un potentiel d'environ 3 ha. Les secteurs d'équipements existants sont maintenus dans leur vocation pour permettre le développement de ces infrastructures
- Engager les réflexions sur la future base de loisirs

#### 5. Améliorer les conditions de déplacement

La commune est caractérisée par une très bonne desserte de son territoire : RD 160 au Nord, RD 747 à l'Est, passage de l'A87 avec deux échangeurs liés aux RD. Un réseau de routes départementales irriguent le territoire pour la desserte du bourg et notamment la RD 80 qui relie le bourg à la Soulinière et à l'échangeur sur la RD 747.

Le Conseil Général mène une étude pour la réalisation d'une liaison entre l'échangeur sur la RD 747 (route de la Tranche) et la RD 760 (ancienne route des Sables d'Olonne) pour dévier la zone urbaine de la Roche sur Yon.

Le PADD prend en compte les projets structurants qu'ils soient à l'échelle communale ou intercommunale :

- le projet de liaison entre la route de la Tranche sur Mer et la route des Sables d'Olonne visant à dévier le trafic de transit traversant la Roche sur Yon
- la création d'un axe à l'Est (liaison RD 80/RD 4 et RD 50) pour permettre le contournement du centre bourg mais également pour constituer un véritable axe de desserte inter quartiers : ce projet s'inscrit à plus long terme, il s'agit dans un premier temps de ménager des possibilités de réalisation de cet axe en préservant les secteurs qui seraient potentiellement concernés.

A l'échelle de la commune, le PADD définit également les principes suivants :

- pour les zones d'extension : proposer une organisation cohérente de la voirie en définissant une hiérarchie de la voirie (axe principal, axe secondaire, ...). Il est notamment proposé la définition des principes de liaisons principales en orientation d'aménagement (pièce n°4)
- Le développement urbain à plus long terme doit être prévu en ménageant des possibilités d'extension du réseau routier
- Réalisé les aménagements d'entrées de ville et des traverses : les études sont réalisés et les travaux en cours pour certains secteurs

Signalons que par ailleurs, le PLU s'est attaché à définir un ensemble d'emplacements réservés visant à permettre l'amélioration des conditions de circulation sur la commune.

Par ailleurs le PADD veille à favoriser le développement du réseau de déplacement alternatif en s'appuyant sur les éléments suivants :

- Favoriser le recours à la desserte en transports en commun en améliorant les conditions de desserte de la commune :
  - Renforcement de la desserte en transports en commun : hausse des fréquences, diversification des lignes, ...
  - Réflexion sur la mise en place de parkings relais en lien avec les réseaux collectifs comme par exemple l'aménagement d'une aire de covoiturage sur le secteur de la Landette

Il est par ailleurs engagé une réflexion sur le développement des liaisons ferrées passager en envisageant notamment le déplacement de la gare sur le secteur de la Landette

En matière de réseaux piétons et deux roues, le PADD inscrit un ensemble de principes de développement :

- La commune prend en compte le projet de voie verte sécurisée pour les deux roues entre la Roche sur Yon et les Clouzeaux même s'il ne trouve pas de traduction concrète dans le PLU, ce projet s'appuyant sur le réseau existant.
- La faisabilité d'une liaison douce entre la gare et le bourg sera étudiée dès lors que le projet de halte ferroviaire sera précisé
- A l'échelle du bourg, il est proposé une approche globale des liaisons douces s'appuyant sur la vallée verte de la Tinouze, en tant qu'axe structurant pour ce type de déplacement. Il s'agira de veiller à assurer les interconnexions des axes cyclables et piétonniers notamment en développant le réseau piéton dans les zones futures d'extension. A l'échelle du territoire, la commune mène également des réflexions sur le réseau de sentier de randonnée en s'appuyant notamment sur le réseau créé par le remembrement foncier ce qui n'implique pas d'emplacements réservés dans le cadre du PLU.



## 6. Prendre en compte l'environnement et gérer les risques et nuisances

### a) La protection des milieux

Le PLU s'attache à assurer la protection des zones naturelles sensibles, les boisements et haies intéressants sur le plan paysager.

Il a par ailleurs été réalisé une identification des zones humides. Dans le cadre de l'application du SDAGE Loire Bretagne, le PLU s'est attaché à identifier les zones humides sur le territoire. Cette analyse a été menée par un groupe de pilotage spécifique pour assurer une identification la plus fine possible de ces secteurs. Le groupe était constitué d'élus mais également d'agriculteurs, de représentants de la pêche, de la chasse, de l'association « Clouzeaux Cadre de vie ». Ont également été associés la Ligue de Protection des Oiseaux et le SAGE du Lay pour l'identification des zones. AU travers de plusieurs rencontres, les zones humides ont été inventoriées et sont reportées sur le plan de zonage, le règlement définit des prescriptions spécifiques limitant les possibilités d'intervention pour les protéger.

La ressource en eau a également fait l'objet d'une attention particulière en assurant notamment le renforcement de la protection des cours d'eau par rapport au POS

### b) La prise en compte des risques et nuisances

La prise en compte de l'environnement suppose également d'intégrer les différents risques et nuisances. Le projet de développement communal intègre donc un ensemble de mesures visant à limiter leurs effets :

- **Protéger les secteurs soumis aux risques naturels** et notamment le risque inondation identifié sur un ensemble de secteurs liés à des cours d'eau. ces secteurs ainsi définis et reportés sur le plan de zonage sont de fait inconstructibles.
- **Intégrer les risques et nuisances liées au développement des zones d'activités** : les extensions des zones d'activités sont situées sur des zones en marge des secteurs urbanisés afin de limiter les nuisances. Il est en outre prévu sur le secteur de Pont Ravaud, le maintien d'un ensemble de terrains en zone naturelle de manière à créer une zone tampon pour protéger l'habitat de ce secteur.
- **Intégrer les risques et nuisances réciproques liées à la proximité entre activité agricole et secteurs d'habitat** : des zones tampons ont été proposées à proximité de zones urbaines principales de façon à limiter les possibilités d'implantation des bâtiments agricoles sur ces secteurs pour ne pas développer les nuisances. Le siège d'exploitation existant y est implanté mais sa grande proximité du cœur de bourg impose de prévoir son développement futur sur un autre secteur de manière à limiter le développement des nuisances. Rappelons que le site est déjà situé à moins de 100m de plusieurs habitations limitant de fait son potentiel. Dans le même ordre d'idée, aucune extension des écarts (en dehors de la Soulinière) n'a été proposée ce qui permet notamment de répondre à la volonté de réduire les risques liés au rapprochement de l'habitat de sites d'exploitation.
- **La prise en compte des nuisances liées aux voies** : Plusieurs axes sont classés à grande circulation ce qui impose une distance de recul. Ces marges ont été reportées sur le plan de manière à prendre en compte au mieux les nuisances. Rappelons que les secteurs urbains concernés peuvent faire l'objet de projets urbains dans le cadre du L.111-1-4 du CU visant notamment à réduire cette marge de recul sous réserve de la prise en compte des nuisances.

### **c) La problématique de l'assainissement**

#### **L'assainissement des eaux usées**

La commune a engagé une large réflexion sur l'assainissement des eaux usées. Elle se traduit par un ensemble de projets dont la mise en œuvre a débuté :

- Pour le bourg : La commune a procédé à un ensemble d'aménagement sur la lagune en posant des aérateurs amenant sa capacité à environ 1 600 équivalents-habitants. Sa charge actuelle est d'environ 1 170 équivalents-habitants. Cela permet de répondre partiellement aux besoins induits par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des secteurs proposés à l'urbanisation. Afin de répondre au problème de saturation à moyen terme, la commune a engagé la réflexion sur la mise en œuvre d'une nouvelle station qui doit être mis en service à l'horizon 2013. Sa capacité sera augmentée à environ 2 500 équivalents-habitants. Cette augmentation de capacité permettra de répondre largement à l'objectif démographique fixée par la commune à l'horizon 2020 qui est de 3 400 habitants.
- Création d'une station pour le secteur de La Soulinière / le Calvaire : l'aménagement des ouvrages et réseaux est en cours, la mise en service est prévue pour 2010. Il s'agit d'une station composée de filtres à roseaux sur deux niveaux plantés sur lit de sable. Sa capacité est de 500 équivalents-habitants. Les besoins actuels sont de l'ordre de 280 équivalents-habitants. Cet ouvrage permettra donc de raccorder à terme les constructions supplémentaires liées au projet de développement, son potentiel supplémentaire étant d'environ 80 logements soient largement plus que ce que le PLU propose. Le réseau est conçu de manière à pouvoir être redirigé vers une station en ouvrage le cas échéant
- Création d'une station d'épuration pour le secteur de la Grande Richardière : la mise en œuvre de ce projet n'est pas phasée. Il s'agit de proposer un système collectif avec une station propre à l'instar du projet en cours sur la Soulinière. Elle sera dimensionnée pour environ 160 équivalents-habitants alors que le besoin actuel est de l'ordre de 70 à 80 équivalents-habitants. Les quelques constructions supplémentaires liées à la mise en œuvre du PLU pourront donc être prises en compte
- Création d'une station d'épuration pour le secteur de La Vergne : un ouvrage spécifique sera prévu du même type que la Soulinière (roseaux sur filtre de sable) Sa capacité est évaluée à environ 90 équivalents-habitants ce qui permet de répondre largement aux besoins actuels et à ceux induits par le projet de PLU. Sa mise en œuvre n'est pas encore phasée.
- Mise en œuvre d'un ouvrage pour le secteur de La Voie au niveau de la RD 760 : le projet n'est pas avancé en l'état actuel.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 2005. Il intègre en quasi-totalité les zones urbaines actuelles et futures, les secteurs futurs de développement, les secteurs destinés aux activités économiques et les secteurs de hameaux cités précédemment qui font l'objet actuellement de réflexions pour la mise en œuvre de l'assainissement collectif. Compte tenu du zonage en vigueur, il n'est pas prévu de mise à jour au regard du projet de PLU présenté.

#### **La gestion des problématiques des eaux pluviales**

La collectivité a mené une étude en 2004 avec la DDAF sur la problématique des eaux pluviales sur le secteur du bourg. Les aménagements à prévoir ont été définis. Ils ne nécessitent pas d'approches particulières dans le PLU comme des emplacements réservés pour des bassins, ...



Par ailleurs, en privilégiant la gestion du développement au travers d'opérations d'ensemble, la commune a affiché sa volonté de maîtriser au mieux la problématique des eaux pluviales en portant la réflexion à une échelle globale plutôt que ponctuelle. Les aménagements nécessaires (réseau, noues, bassins, ...) seront donc définis de manière globale.

**d) Le développement de démarche écologique**

En matière d'énergie renouvelable, le PADD affiche pour objectif de favoriser le développement de ces énergies sur le territoire mais également de développer les projets d'urbanisme, de construction intégrant les démarches environnementales en intégrant notamment toutes les réflexions sur l'approche environnementale de l'urbanisme. Il s'agit notamment de permettre l'implantation de bâtiments s'inscrivant dans ce cadre (bâtiments basse consommation ou Haute Qualité Environnementale, ...) en proposant un règlement adapté et d'engager les réflexions sur la mise en œuvre de quartiers « écologiques ».

## **7. Protection et mise en valeur du patrimoine**

Si la commune ne possède pas d'éléments architecturaux majeurs à l'exception du site de la Gautronnière, il existe un ensemble d'éléments de patrimoine intéressants dans le centre bourg mais également dans la zone rurale. Le PLU propose ainsi un ensemble de mesures pour la préservation de ce patrimoine bâti.

Il est notamment définit un secteur spécifique pour le bâti ancien en centre bourg de manière à conserver les caractéristiques urbaines et architecturales de cet ensemble.

La réhabilitation du bâti en pierre fait l'objet de plusieurs mesures réglementaires visant à assurer sa préservation. En ces sens, il est proposé la possibilité de changement d'affectation de bâtiments en pierre de façon à assurer la préservation de ce patrimoine vernaculaire (grange, ...) par sa réaffectation.

Par ailleurs le PLU a mis en avant la nécessité de préserver le patrimoine paysager de la commune. Les haies structurantes les plus intéressantes sont protégées de même que les boisements les plus significatifs. Signalons par ailleurs que la protection des abords des cours d'eau permet de renforcer la protection des paysages qui y sont associés.

Le patrimoine archéologique a été identifié et fait l'objet de mesures spécifiques pour assurer sa préservation

## C. Les alternatives au projet et les raisons de leur rejet

Compte tenu des caractéristiques de la commune (bourg complétés par un ensemble de hameaux, axes structurants, ...) et des perspectives de croissance à l'échelle régionale, diverses hypothèses de développement ont été étudiées mais ne sont pas retenues compte tenu de leurs impacts, de la législation ou des volontés communales :

- Le maintien ou le ralentissement du rythme de construction : cette option n'a pas été retenue. Elle ne permet évidemment pas de répondre à l'effort demandé aux communes pour le développement du logement pour faire face au manque de logement dans la région yonnaise. En outre, la commune a subi l'annulation du PLU qui a conduit à annuler plusieurs projets d'habitat qui n'ont pu être réalisés remettant en cause l'installation d'un nombre important de personnes. Inscrire le PLU dans une perspective de croissance raisonnée apparaît raisonnable au regard de la capacité d'équipements de la commune et des besoins en logement.

En terme de choix de développement urbains de l'habitat, deux alternatives se présentaient mais n'ont pas été retenues :

- Le développement des villages et hameaux : initié dans le POS, ce principe aurait pu être poursuivi dans le PLU mais va à l'encontre de la préservation de l'agriculture, d'autant plus que la commune compte un nombre très important de hameaux. Cela entraîne en outre un étalement important de l'urbanisation contraire aux principes de la loi SRU, du grenelle de l'environnement et des principes du SCOT. Cette option n'apparaît pas non plus souhaitable car elle implique un équipement important de l'ensemble des hameaux
- Le développement multipolaire équilibré entre le bourg et la Soulinière : cette option n'a pas été retenue d'une manière aussi directe pour plusieurs raisons :
  - ✓ Le développement de plusieurs pôles (comme initié dans le PLU annulé) contribuait à augmenter l'étalement urbain et allait donc à l'encontre des objectifs de la loi SRU mais également des principes initiés au SCOT
  - ✓ La volonté de développer les commerces et équipements collectifs sur le bourg implique d'y privilégier le développement de l'habitat sur tout autre secteur. Par leur position, la population de la Soulinière bénéficie rapidement de l'offre de la Roche sur Yon. Un développement important irait donc à l'encontre de l'objectif fixé de renforcement de l'attractivité du bourg. C'est pourquoi il a été retenu la solution d'un développement limité de la Soulinière visant uniquement à urbaniser les terrains qui finaliser l'enveloppe urbaine de ce secteur.

Concernant le développement des zones d'activités, le choix de développer prioritairement l'activité au niveau du bourg n'a pas été retenu compte tenu des problématiques de nuisances liées à ce type de secteur et de la desserte plus difficile du bourg par rapport aux secteurs de La Landette et de Pont Ravaud qui bénéficient d'échangeurs routiers importants et d'accès aisés vers l'A 87 notamment.



## II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement

### A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées

#### 1. La zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (zones Ua, Ub, Uh)

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le projet d'élaboration prévoit de distinguer les secteurs définis en fonction des caractéristiques propres de chacun :

- **La zone Ua** correspond au centre ancien du bourg des Clouzeaux. Il s'agit du centre originel de la commune regroupé autour de l'église. Il se caractérise par un bâti ancien implanté généralement à l'alignement des voies. La densité est relativement importante. C'est dans ce secteur que la mixité habitat / commerces / services est la plus représentative.
- **La zone Ub** est un secteur d'urbanisation périphérique au cœur de bourg, de type pavillonnaire : elles sont toutes situées sur le bourg. C'est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il comprend les linéaires d'habitat développés sur les voies principales et les différentes opérations de lotissement qui se sont développées. Cette zone regroupe les zones Ub et les zones NA du POS qui ont été urbanisées depuis la mise en œuvre du POS.
- **La zone Uh** identifie le secteur de La Soulinière considérée comme une entité urbanisée. Le PADD a mis en avant cette spécificité et prévoit une évolution maîtrisée de cette entité au travers de deux secteurs d'extension classée en zone AUh d'une emprise totale d'environ 3 ha. L'objectif est de fixer des limites claires à cette enveloppe urbaine de façon à « achever » l'urbanisation de la zone pour définir une enveloppe bâtie cohérente. Le potentiel en zone Uh est estimé à une dizaine de logements. Rappelons que ce secteur est en cours de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Le règlement définit des prescriptions particulières à la zone Uh par rapport aux zones Ub. En effet, si la typologie urbaine est sensiblement la même (ensemble pavillonnaire), il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un secteur urbain en zone rurale avec certaines caractéristiques propres pour lesquelles le PLU propose un ensemble de principes et notamment :

- Une hauteur plus limitée des constructions pour favoriser leur intégration dans le contexte paysager en limitant les volumes
- Une emprise au sol pour les terrains non bâtis limitée à 30 % pour éviter une densification trop importante qui serait contraire à la typologie de ce secteur

## 2. La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (zone AUh),

La zone correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au travers d'opérations d'ensemble. Les extensions prévues sont en totalité proposées au travers de ces zones AUh afin de garantir une cohérence de l'aménagement et une meilleure maîtrise du rythme de construction.

Au total, la zone AUh à vocation d'habitat s'étend sur environ 45 hectares intégrant l'ensemble des critères permettant de définir le potentiel global (voir chap4-I-B.).

Il est proposé un ensemble de secteurs localisés en extension du bourg :

- Au Sud du bourg avec deux secteurs couvrant environ 17 ha. Le secteur Ouest est desservi par la RD 4 et une voie communale forme sa limite Sud, il s'inscrit en continuité des dernières opérations urbaines d'habitat. Le Secteur Est est desservi par la RD 50.
- Au Nord du bourg avec deux secteurs s'inscrivant de part et d'autre de la RD 4 au Nord du bourg en direction de La Landette. Ils couvrent environ 13 ha. Leur accès sera organisé par l'aménagement de la RD. La partie Est a pris en compte la proximité d'une exploitation agricole en limitant l'emprise totale éloignant la limite de zone AUh d'au moins 100m par rapport au bâtiment d'élevage.
- A l'Est du bourg avec deux secteurs situés de part et d'autre de la RD 80 et couvrant environ 13 ha. Leur desserte sera assurée par un aménagement de la RD 80. le secteur Sud est en partie concerné sans sa limite Ouest par le projet de voie de contournement du bourg dont le tracé n'est pas défini.
- Ce potentiel est complété par deux secteurs AUh proposés sur la Soulinière dans le but de finaliser l'urbanisation de la zone (voir précédemment : zones d'habitat). Il représente une surface d'environ 3 ha.

La délimitation de ces zones s'est appuyée sur la recherche d'une cohérence d'ensemble visant à proposer un aménagement rationnel de ces secteurs en définissant des limites claires par rapport aux zones naturelles ou agricoles.

La zone AUh se décline en deux sous-secteurs :

- Les **secteurs 2AUh**, zones à urbaniser à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont liées à une procédure pour faire évoluer le PLU. Ce classement en 2AUh permet de mieux maîtriser le développement dans le temps en fixant les rythmes d'ouverture en lien direct avec le rythme de construction fixé à environ 35 logements par an. Ces zones seront donc ouvertes progressivement à l'urbanisation de façon à respecter ce rythme dans le temps. Elles permettent également de prendre en compte les problématiques d'assainissement. En effet l'urbanisation des secteurs AUh est en partie conditionnée à la mise en œuvre de la nouvelle station d'épuration. L'ouverture complète des zones AUh ne pourra se faire qu'après mise en service de la station, soit après 2013. Elles représentent environ 55% des zones d'extension.
- Les **secteurs 1AUh** représentent environ 19 ha. Il s'agit des secteurs situés au Nord du bourg et une partie des secteurs Est visant à rééquilibrer le développement urbain du bourg qui s'est dernièrement concentré sur le Sud-Ouest du bourg. Un secteur de la Soulinière est également ouvert à l'urbanisation.  
Les priorités d'urbanisation visent à assurer le rééquilibrage de l'agglomération mais également à prendre en compte les projets en cours dont certains ont été stoppés par l'annulation du précédent PLU.

### ***Dispositions réglementaires particulières***

Le règlement impose par ailleurs une surface minimale de 1 ha pour toute opération d'ensemble (sauf exceptions précisées) de manière à garantir la mise en œuvre de projets d'ensemble cohérents sur ces différents secteurs.

Il est par ailleurs affiché un principe de mixité sociale s'imposant à l'ensemble de ces secteurs. Ainsi, toute opération devra comprendre un nombre minimum de logements sociaux :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux



### 3. Les secteurs d'équipements, d'activités collectives et de tourisme (secteurs UI, 2 AUI et Nhl)

Le PLU définit des secteurs dédiés aux équipements d'intérêt publics ou collectifs classés UI. Il intègre un vaste secteur regroupant un ensemble d'équipements divers à L'Ouest du centre bourg. Au travers de ce zonage, le PLU vise à conforter ces terrains dans leur vocation afin de permettre l'implantation de nouveaux équipements ou plus simplement l'extension des équipements actuels. La situation à proximité immédiate du cœur de bourg est relativement stratégique ce qui impose de conforter cet usage.

Il est proposé également un secteur UI au niveau de la voie ferrée sur la RD 4. Il identifie un secteur qui pourra à terme accueillir une halte ferroviaire. Sa localisation a été retenue en lieu et place de l'actuel site compte tenu de la desserte par la RD et de la liaison rapide vers les axes structurants mais aussi au regard de la proximité du pôle d'activité de la Landette dont les employés pourraient utiliser ce mode de transport en lieu et place de la voiture. Ce projet s'inscrit clairement dans une démarche de développement durable tel qu'initié au PADD.

Signalons par ailleurs qu'une partie des équipements publics ou collectifs sont situés dans les secteurs à vocation d'habitat compte tenu de leur compatibilité avec la proximité de l'habitat (école, mairie, ...).

Afin de prendre en compte les objectifs de développement affichés au PADD en la matière, il est proposé deux secteurs de développement classés en zone 2 AUI :

- Au Nord-Ouest du bourg dans le prolongement de la zone UI afin de permettre le développement de nouveaux équipements sur ce secteur en bénéficiant des infrastructures existantes pour une utilisation plus rationnelle (parking, desserte, ...).
- Au Sud-Est du centre bourg sur un secteur s'appuyant sur la vallée de la Tinouze avec des liens piétons directs prévus vers le centre et une desserte s'appuyant sur le projet de future voie de contournement Sud-Est du bourg. Ce secteur pourra accueillir des équipements publics divers. L'implantation d'une structure d'hébergement pour personnes âgées pourrait y être envisagée comme défini au PADD.

Ce potentiel représente environ 3 ha.

Signalons par ailleurs que le PADD prévoit que la future zone d'activités économiques de Pont Ravaud s'inscrivant dans la continuité de la zone commerciale « Sud Avenue » puisse accueillir des équipements qui pourraient être de niveau communautaire.

Le PLU identifie également en secteur Nhl la vallée de la Tinouze traversant le bourg. Cette vallée est affichée au PADD comme un axe vert structurant en terme de liaisons douces. Le classement en zone NI vise à affirmer la vocation naturelle de ce site tout en permettant des aménagements légers permettant la fréquentation du site dans le respect de ce milieu : l'emprise au sol totale autorisée est limitée à 30 m<sup>2</sup> tout bâtiment compris. Pour information une partie importante du site est d'ores et déjà aménagée.

Par ailleurs le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés de manière à permettre le développement des équipements existants voire l'implantation de nouveaux :

- la création, le développement d'équipements d'intérêt public
- l'implantation d'équipements d'infrastructure dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'assainissement
- Aménagement de la halte ferroviaire

#### 4. Les secteurs d'activités (secteurs Ue et 2AUe)

Le PLU intègre les orientations du PADD qui visent à offrir des possibilités d'installation aux entreprises de la région. Ainsi le PLU intègre la zone artisanale existante en confirmant sa vocation par un classement en zone Ue affirmant la vocation économique de ce secteur.

Il est par ailleurs défini deux secteurs 2 AUe prenant en compte le projet économique défini au PADD :

- A court terme : le développement d'une zone d'activités avec un potentiel d'environ 20 ha sur le secteur de la Landette pour répondre aux demandes à l'échelle du Pays Yonnais en bénéficiant notamment d'une localisation très stratégique à proximité de l'échangeur entre la RD 160 permettant de rejoindre le Nord de la Roche sur Yon (vers Nantes) et l'A 87 contournant le Sud de la Roche sur Yon (vers Paris). Cette ZAC a été créée et le projet est en cours d'étude.
- A moyen terme : le développement d'un secteur au Sud du pôle commercial Sud Avenue s'appuyant sur l'échangeur avec la route de la Tranche sur Mer mais aussi sur le projet de voie devant relier cet échangeur à la RD 760 (route des Sables d'Olonne) inscrite en emplacement réservé. Cette zone pourra accueillir aussi bien des activités économiques commerciales ou autres que des équipements d'agglomération. Son développement sera mené en lien avec la future Communauté d'Agglomération au regard des besoins estimés. Elle couvre environ 15 ha incluant les emprises de voies existantes ou en projet soit un potentiel réel de l'ordre de 10 ha.

L'aménagement de ces zones se fera dans le cadre d'opérations d'ensemble. Une étude est en cours sur le secteur de La Landette.

La prise en compte des nuisances est gérée de deux façons :

- L'éloignement des secteurs d'habitat principaux : la zone de la Landette est isolée entre les voies structurantes et la voie ferrée et relativement éloignée de constructions isolées ce qui garantit une limitation des nuisances éventuelles. Il en est de même pour la zone de Pont Ravaud éloigné de pôles d'habitat importants. On n'y recense que les habitations de la Simetière qu'il s'agit bien évidemment de prendre en compte.
- Une zone tampon classée en zone Naturelle a été proposée sur le secteur pour protéger les habitations les plus proches de l'échangeur de Pont Ravaud

Rappelons qu'il s'agit de zones fermées à l'urbanisation, il est bien évident que dans le cadre de leur ouverture à l'urbanisation, la prise en compte des nuisances éventuelles sera une composante essentielle dans la définition du projet.



## 5. La zone agricole (zones A, Ap et Ac)

Elle correspond aux 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 sont autorisées.

La définition de la zone agricole a été basée sur une identification des secteurs d'enjeux et de l'ensemble des sièges d'exploitation. Elle permet de garantir le maintien de l'activité existante en limitant autant que possible les conséquences du développement urbain sur les différentes exploitations.

**Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.**

Certaines zones ont été classées en zone naturelle compte tenu de leur statut de zone protégée (prise en compte des principales zones humides, abords de cours d'eau, ...) néanmoins rappelons que les terrains concernés restent exploitables par les agriculteurs, seule l'implantation de bâtiments y est interdite compte tenu de l'enjeu environnemental et paysager.

**Il a été défini des secteurs Ap** visent à empêcher possibilités d'implantation des installations agricoles aux abords du bourg et de la Soulinière : ces zones conservent une vocation agricole mais sans possibilité d'implantation de bâtiments. Il s'agit ici de créer des zones tampons avec l'habitat pour intégrer les nuisances réciproques liées à la proximité entre activité agricole et secteurs d'habitat. Cela permet de limiter les risques de conflit d'usage. Ce principe ne vise pas à nuire aux exploitants mais plutôt à anticiper sur leurs besoins en construction à moyen mais aussi à très long terme en les dirigeant vers les secteurs les moins sensibles. Une exploitation est cerclée par la zone Ap et est située à proximité immédiate du bourg. La zone urbaine d'habitat proche et le projet de contournement Sud-Est du centre ne permettent pas d'envisager un développement raisonnable sur ce site compte tenu des contraintes qui vont se renforcer et des nuisances supplémentaires qu'occasionneraient de nouveaux bâtiments pour les riverains. Ce secteur a donc été classé en zone Ap (sauf pour les bâtiments zonés en A). Le développement de l'exploitation avec de nouveaux bâtiments devra se faire sur un secteur plus éloigné du bourg pour assurer une gestion raisonnée et équilibrée entre le développement urbain et le développement de l'exploitation qui se dégage alors des contraintes auxquelles elle doit faire face.

## 6. Les zones naturelles et forestières à protéger (zone Np), et le secteur de carrière (Nc)

Ce sont des zones naturelles 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.

**La zone Np** correspond aux zones naturelles de qualité reconnue par son caractère naturel et paysager. Ce sont des zones qui peuvent être exploitées par l'agriculture mais où les constructions sont interdites à l'exception de certains ouvrages spécifiques. Ces zones ont été étendues de manière à garantir notamment une meilleure protection du cheveu hydrographique du territoire.

Il s'agissait notamment de renforcer la protection du tissu hydrographique traversant la commune qui n'existait pas de manière complète au POS. Les principaux cours d'eau font donc l'objet d'une protection spécifique définie soit en s'appuyant sur des limites physiques de la vallée concernée soit sur els limites parcellaires ou encore sur un principe de précaution identifiant une bande de 35m de part et d'autre du cours d'eau.

Dans le cadre de l'application du SDAE Loire Bretagne, le PLU s'est attaché à identifier les zones humides sur le territoire. Cette analyse a été menée par un groupe de pilotage spécifique pour assurer une identification la plus fine possible de ces secteurs. Le groupe était constitué d'élus mais également d'agriculteurs, de représentant de la pêche, de la chasse, de l'association « Clouzeaux Cadre de vie ». Ont également été associés la Ligue de Protection des Oiseaux et le SAGE du Lay pour l'identification des zones. Au travers de plusieurs rencontres, les zones humides ont été inventoriées et sont reportées sur le plan de zonage. Les principales zones s'inscrivant notamment en lien avec le fonctionnement hydraulique ont été classées en zone Np pour affirmer leur vocation naturelle. Quel que soit leur classement, ces zones sont repérés par une trame au plan de zonage, le règlement défini des prescriptions spécifiques à ces zones interdisant tout intervention à l'exception d'aménagements légers de mise en valeur ou de découvertes (voir les dispositions générales du règlement) pour une approche complète ».

Ce zonage Np a également été utilisé pour identifier une zone tampon par rapport à la zone 2A de Pont Ravaud de manière à confirmer la vocation naturelle de ces espaces et donc leur rôle tampon.

Le secteur naturel comprend un **secteur Nc identifiant les terrains dont le sous sol est exploité dans le cadre d'une carrière**. Son activité est prévue jusqu'à l'horizon 2017. Il a donc été fait le choix de classer cette carrière en zone naturelle plutôt qu'agricole. Le secteur prend en compte le périmètre actuel sans extension. Le règlement permet bien évidemment l'exploitation de la carrière mais intègre également la possibilité de réaliser les aménagements nécessaires à la réhabilitation du site.

## 7. Les secteurs d'habitat en zone rurale (zone Nh1 et Nh2)

Conformément aux objectifs du PADD, le PLU a défini des secteurs à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles en zone rurale. Les zones Nh correspondent aux zones d'habitat isolé englobant des secteurs urbanisés de type (écart, hameau, habitat isolé, ...) qui ne peuvent pas être inscrits en zone agricole, le code de l'urbanisme interdisant toute évolution des constructions non liées à l'activité agricole. Ces zones sont définies en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent : « 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. » En sont exclues toutes les entités bâties qui relèvent du milieu agricole.

Le règlement définit un ensemble de prescriptions visant à ne pas porter atteinte aux terrains agricoles et forestiers et garantir la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

On distingue deux secteurs :

- **Le secteur Nh1**, qui autorise également dans les villages de taille et capacité limitées et où il reste quelques terrains libres, la possibilité de construire des maisons neuves. La définition de ces secteurs s'appuie sur le respect des critères définis au PADD et présentés au I. du présent chapitre. L'enveloppe constructible définie par le zonage prend en compte les propriétés bâties fondée sur les constructions existantes et les capacités résiduelles interstitielles (dents creuses) n'entraînant pas d'extension du secteur bâti. Au sein de cette enveloppe, l'ensemble des terrains zonés au PLU est constructible sous réserve de respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.  
Ces critères ont ainsi conduit à définir seulement 4 secteurs Nh1 où les constructions neuves pourraient être autorisées : Le Pont Ravaud, secteur du Calvaire, La Grande Richardière, la Vergne. Cela représente un potentiel estimé à une douzaine de logements neufs.
- **Le secteur Nh2** qui autorise notamment les extensions, les annexes aux constructions existantes mais pas la construction neuve de logement. Ils ont été définis au regard des critères définis au PADD.

De manière générale dans les zones Nh1 et Nh2 sont autorisés les changements de destination des bâtiments en pierre présentant un intérêt patrimonial sous certaines conditions et notamment le respect des distances par rapport aux bâtiments agricoles. Ce potentiel est estimé à environ 10 logements. L'évolution des activités existantes sont également autorisées mais de manière encadrée (extension limitée) de manière à ne pas bloquer le développement d'une entreprise en place sans pour autant permettre une extension démesurée. En outre cela ne doit pas se traduire par une augmentation des nuisances éventuelles pour des riverains.



Dans le cadre de l'application du R.123-8 du Code de l'Urbanisme, il a été défini un ensemble de règles visant à encadrer clairement les possibilités d'évolutions du bâti :

- Principe d'extension limitée des bâtiments existants (logements et autres) et une limite de surface pour les logements neufs en zone Nh1
- Emprise limitée pour les terrains non bâtis en zone Nh1 pour limiter la densification et conserver l'ambiance rurale de ce milieu
- Distance d'implantation maximale pour les annexes au logement de façon à conserver une entité bâtie et éviter un étalement
- Hauteur plus limitée qu'en zone urbaine pour les logements neufs et les annexes afin de mieux intégrer les bâtiments dans le cadre paysager en limitant l'impact visuel des bâtiments.
- Mise en place de prescriptions architecturales pour le bâti pierre, ...

L'ensemble de ces règles vise à garantir la préservation des sols agricoles et forestiers et la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément aux dispositions du R. 123-8 du CU.

## **B. Eléments particuliers du zonage**

### **1. La prise en compte des zones inondables**

Les zones inondables font également l'objet d'un repérage spécifique sur le plan de zonage. La commune ne fait pas l'objet d'identification officielle concernant les zones inondables (atlas, PPRI, ...) mais, le risque étant connu, les secteurs ayant déjà fait l'objet d'inondation ou susceptibles d'être inondés ont été identifiés par la collectivité. Le PLU a reporté ces zones de manière à y interdire tout projet qui serait de fait incompatible avec ce risque.

### **2. La prise en compte des zones humides**

Comme il l'a été indiqué, la collectivité a constitué un groupe de pilotage spécifique associant notamment le SAGE, la LPO et des acteurs locaux disposant d'une bonne connaissance du milieu. Les zones humides identifiées sont reportées sur le plan de zonage. Les plus significatives ont été identifiées en zone naturelle mais le règlement prévoit de fait des dispositions applicables à l'ensemble des zones humides et précisées en dispositions générale dudit règlement. Il s'agit d'assurer la préservation de ces milieux tout en permettant des aménagements légers de valorisation et de découverte de ces secteurs.

### **3. La définition d'emplacements réservés**

Le PLU propose la mise en place de plusieurs emplacements réservés sur le territoire communal de manière à répondre à un ensemble de projets d'intérêt publics. Ils ont été définis pour assurer les aménagements d'espaces, la création d'équipement, ...

On relèvera notamment la création d'emplacements réservés pour :

- Le réaménagement du secteur du centre bourg : affiché comme un secteur d'enjeu au PADD, plusieurs parcelles font l'objet d'emplacements réservés à proximité de l'église pour permettre le traitement de cet espace central : aménagement des espaces publics, création d'équipements ou de services publics, ...
- La création d'un secteur pour une halte ferroviaire en vue de proposer une meilleure alternative à la voiture en l'implantant sur un axe stratégique de la commune, à proximité d'une future zone d'activités
- La prise en compte de projets routiers structurants : liaison entre la route de la Tranche et la route des Sables
- La mise en œuvre des projets d'assainissement : implantation des futures stations prévues pour les différents secteurs où l'assainissement collectif est envisagé.
- Aménagement de voirie pour l'amélioration de la sécurité

#### 4. Autres éléments particuliers du plan de zonage

Un ensemble d'éléments particuliers apparaissent également sur le plan de zonage. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés identifiant les boisements significatifs. Ils correspondent globalement à l'ensemble des boisements existants et identifiés par photo aérienne. Ils ne sont intégrés que s'ils sont considérés comme significatifs pour la commune. Rappelons que pour les boisements importants, le code forestier s'applique de fait. Ils sont de fait limités sur la commune compte tenu du couvert boisé peu important
- Des haies à préserver au titre du L. 123-1-7 : il s'agit des haies les plus intéressantes correspondant notamment à des haies bocagères en limite de voirie communale mais également des haies intéressantes sur le plan paysager. Signalons que les orientations d'aménagement ont également définies des mesures spécifiques pour garantir la préservation des haies sur les secteurs concernés.
- Des secteurs où des entités archéologiques sont recensées : les permis déposés sur ces zones sont soumis à l'avis de la DRAC
- Des prescriptions par rapport aux voies : les marges de recul des constructions par rapport aux voies principales sont indiquées sur le plan
- Des principes d'aménagement : le plan de zonage fait figurer le principe de liaison routière à aménager entre la Rd 80 à l'Est du bourg et les RD 4 et 50 au Sud du bourg. Il s'agit sur le plan d'un principe de liaison et non du tracé de la voie. Il a été positionné pour indiquer la nécessité d'intégrer cette réflexion dans l'aménagement des secteurs concernés. C'est d'ailleurs pour cette raison que des principes sont actés en orientation d'aménagement pour la zone ALH concernée et que le secteur traversé est pour l'essentiel en zone agricole inconstructible de manière à préserver les possibilités d'aménagement



## C. Justification des règles d'utilisation des sols – Orientations d'aménagement

### 1. Les modifications générales

La loi SRU a introduit des modifications dans le contenu du règlement écrit :

- ✓ Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées.
- ✓ La définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée : il n'est pas proposé de surface minimale dans le règlement.
- ✓ Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU.
- ✓ L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

### 2. Points particuliers dans l'évolution des règles

L'élaboration du PLU a été l'occasion de revoir la rédaction de règles dont l'application s'avérait problématique mais aussi de simplifier la rédaction de certaines. Les principales modifications sont les suivantes :

- **Implantation des constructions / emprise au sol** : les règles d'implantation ont été revues pour intégrer la volonté de densifier la zone urbaine du bourg mais de maîtriser cette densification dans la zone rurale. Il est ainsi proposé :
  - Article 5 : Il n'est plus proposé d'emprises minimales de terrain en application de la loi ce qui permet d'envisager une plus grande densification des zones futures mais également des zones bâties existantes
  - Article 6 : les distances de recul des constructions sont pour certaines ramenées à 3 m de la limite d'emprise de façon à encore à garantir une utilisation optimale des terrains et donc une plus grande densification.
  - Article 9 : Il n'est pas fixé d'emprise maximale dans les zones d'habitat actuelles ou futures du bourg de manière à favoriser une densification de l'habitat en application du principe défini au PADD et des lois en vigueur. Cette règle est adaptée dans les hameaux de manière à prendre en compte leurs spécificités conformément au R. 123-8 du Code de l'urbanisme.
- **Protection du patrimoine (Article 11)** : la commune se caractérise par un patrimoine vernaculaire que le PLU doit s'attacher à préserver tout en autorisant une évolution du bâti. L'article 11 définit un corps de règle général qui vise à permettre le respect de l'architecture des bâtiments traditionnels établissant notamment un certain nombre de prescriptions de manière à garantir le respect et la valorisation de ce patrimoine.

De manière générale, le règlement a évolué très nettement au regard des nouvelles dispositions juridiques en vigueur et de la prise en compte des principes environnementaux. Cela passe notamment par une ouverture pour autoriser les constructions qui se distingueraient par leur intérêt architectural mais aussi écologique ou encore le fait d'autoriser les installations de production d'énergie renouvelable.

Rappelons la gestion différenciée des zones urbaines du bourg et des zones rurales avec des prescriptions différentes pour les zones Nh de façon à favoriser leur insertion dans le milieu rural ce qui implique des différences en terme d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation, ...

Par ailleurs la rédaction du règlement s'est attachée à simplifier les règles de manière à en faciliter la compréhension. Il intègre également la nouvelle législation lancée lors de la réforme des permis de construire.

### **3. Les orientations d'aménagement (pièce n°4 du PLU)**

Pour certains secteurs, il est proposé des orientations d'aménagement de façon à garantir un aménagement cohérent du secteur en particulier en matière de liaisons routières, piétonnes, réserve pour des espaces publics, de préservation du maillage bocager, ... Elles peuvent porter sur des zones AUh comme sur des zones ALe (ex : secteur de la Landette). Les principes peuvent être adaptés dans leurs mises en œuvre mais doivent dans la philosophie être respectés.

Signalons que le secteur Nord du bourg classé en zone 1 AUh fait l'objet d'une approche particulière. Il est demandé que chaque secteur situé de part et d'autre de la voie soit aménagé avec une seule opération par secteur. Ceci vise à assurer un aménagement cohérent de chaque partie en particulier pour la façade sur la RD 4 qui constitue une des principales entrées du bourg.

Les orientations reprennent également l'objectif de développement de mixité sociale en le précisant. Dans les secteurs Ua, Ub, Uh et 1AUh, Les opérations composées de logements ou lots destinés au logement devront comprendre un nombre minimum de logements sociaux définis comme suit :

- De 5 à 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 1 logement social
- Au-delà de 10 logements ou lots destinés au logement : au moins 20% de logements sociaux.

## **Chapitre V : INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES SUPPRIMER OU LES REDUIRE**



Le projet de PLU des Clouzeaux s'est attaché à renforcer clairement les dispositions réglementaires pour une meilleure prise en compte de l'environnement et produit donc des incidences positives en la matière.

## **A. L'absence d'indidences sur les sites Natura 2000**

Il n'est pas recensé de sites Nature 2000 sur le territoire communal.

## **B. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt**

Le PLU assure la protection de l'ensemble des espaces naturels d'intérêt en intégrant les dispositions suffisantes pour assurer leur préservation. Il a de ce fait contribué à limiter l'impact du projet de développement sur l'environnement naturel et propose même un ensemble de mesures visant à renforcer sa protection. Il a donc un impact positif sur la protection des milieux naturels.

### **1. La protection des zones humides**

Les zones humides ont été identifiées par un groupe de pilotage spécifique associant notamment le SAGE, la LPO et des acteurs locaux disposant d'une bonne connaissance du milieu. Les zones humides identifiées sont reportées sur le plan de zonage. Les plus significatives ont été identifiées en zone naturelle mais le règlement prévoit de fait des dispositions applicables à l'ensemble des zones humides : toute construction, installation, exhaussement et affouillement sont interdits.

Seuls les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés dans le règlement soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public ou pour la conservation ou de protection de ces espaces

## 2. La protection des zones Naturelles inventoriées en ZNIEFF

La commune est concernée par une ZNIEFF :

- Une ZNIEFF de type II « ZONE DE BOIS ET BOCAGE A L'EST DE LA ROCHE-SUR-YON » :

S'agissant d'un inventaire, elles ne sont pas soumises aux mêmes obligations de protection mais, en cas d'intervention, des mesures doivent être proposées pour en assurer la préservation :

- La ZNIEFF de type 2 couvre environ 18 000 ha et identifie les zones de bois et de bocage. Le PLU s'est attaché à protéger les principaux ensembles boisés ainsi que les haies les plus importantes à l'échelle du territoire. Les parties urbanisées ou destinées à l'urbanisation ont fait l'objet d'une identification des trames de haies pour en assurer la protection et ainsi préserver la trame bocagère caractérisée par la ZNIEFF.

Au travers de ces mesures, le PLU a pris en compte la protection du milieu identifié par la ZNIEFF

## 3. La protection des vallées

L'ensemble du réseau hydrographique a été identifié et fait l'objet d'un classement en zone Np de manière à le protéger. La délimitation de ces secteurs s'est appuyée sur les limites physiques de la vallée concernée soit sur les limites parcellaires ou encore sur un principe de précaution identifiant une bande de 35m de part et d'autre du cours d'eau.

L'objet est d'y empêcher l'implantation de bâtiment agricole mais ce classement ne vise absolument pas à y interdire les cultures, elles-mêmes soumises à des réglementations particulières par rapport aux cours d'eau (bandes enherbées, ...). Ce principe s'appuie sur les orientations définies dans le cadre des SAGE du Lay et du SDAGE Loire Bretagne s'appliquant sur la commune.

En renforçant la protection des cours d'eau, le PLU permet de limiter clairement l'incidence du projet urbain sur l'environnement.

#### **4. La prise en compte du couvert végétal**

Les mesures mises en place dans le PLU ont là encore un impact positif puisqu'il identifie et protège les haies structurant le maillage bocager du territoire en particulier le long des principales voies. L'inscription en tant qu'élément de paysage à préserver au titre du L. 123-1-7 garantit la préservation de ce maillage bocager qui au fil de années avait tendance à se réduire. Le PLU a en ce sens une incidence très positive.

Le PLU a identifié les principaux boisements au titre du L. 130-1 pour garantir là encore leur préservation.

*En résumé, si la mise en œuvre d'un PLU au travers des zones d'extension à nécessairement un impact sur les zones concernées qui passent d'une vocation naturelle à une vocation urbaine, le projet s'est attaché à les limiter autant que possible et dans bien des situation permet même une amélioration de la prise en compte de cet environnement sensible :*

- ♦ *Protection stricte des espaces les plus sensibles avec identification des zones humides*
- ♦ *Prise en compte des cours d'eau qui ne faisaient pas l'objet de protection au POS*
- ♦ *Renforcement de la protection du maillage bocager et des boisements*

*L'incidence de la mise en œuvre du PLU sur la protection des milieux naturels est donc globalement positive.*



## C. Les incidences sur la ressource en eau

### 1. La ressource en eau et la gestion de l'eau potable

Comme il l'est indiqué précédemment, le PLU propose un renforcement de la protection de la ressource en eau et donc des cours d'eau traversant le territoire ainsi que l'identification des zones humides et leur protection.

Les incidences du PLU sur la consommation en eau potable apparaissent relativement limitées compte tenu des perspectives de développement

- Un gain d'environ 1 000 habitants
- Un développement économique avec un impact relativement limité si l'on considère que les activités envisagées sont plutôt axées sur l'artisanat, les PME / PMI ce qui se traduit par une consommation en eau relativement peu importante

La commune appartient au Syndicat de la Région Ouest de la Roche sur Yon adhérent à Vendée Eau.

L'origine de l'eau distribuée dans la commune provient à 85% de la retenue d'eau du Graon et à 15% de celle du Marillet.

Les incidences du PLU sur l'eau potable se traduisent donc de deux façons :

- Un renforcement très net de la protection de la ressource avec la création de zones naturelles aux abords des cours d'eau ce qui a notamment une conséquence positive pour la production d'eau potable, les protections permettant une amélioration de la qualité.
- La mise en œuvre des projets d'assainissement permettra à terme un traitement plus efficace des eaux usées et donc là encore une amélioration de la qualité des milieux récepteurs
- Une augmentation maîtrisée de la consommation d'eau potable qui peut être prise en charge par l'augmentation de la production d'eau potable, la production de l'usine du Marillet alimentant la région pouvant être augmentée car elle bénéficie d'une capacité maximale bien supérieure à la production actuelle (source : Vendée Eau)

## 2. La gestion des eaux usées

La commune dispose d'un zonage d'assainissement depuis 2005. L'ensemble de zones d'urbanisation future pour l'habitat sont inscrites en secteur d'assainissement collectif. Les zones d'extension à vocation économique sont proposés en assainissement individuel toutefois l'aménagement de ces secteurs pourra faire l'objet d'une approche spécifique sur cette problématique en envisageant par exemple un système semi-collectif. Ces options seront notamment définies en fonction du type d'entreprise qui pourrait être accueilli.

La commune a engagé une large réflexion sur l'assainissement des eaux usées. Elle se traduit par un ensemble de projets dont la mise en œuvre a débuté :

- Pour le bourg : La commune a procédé à un ensemble d'aménagement sur la lagune en posant des aérateurs amenant sa capacité à environ 1 600 équivalents-habitants. Sa charge actuelle est d'environ 1 170 équivalents-habitants. Cela permet de répondre partiellement aux besoins induits par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des secteurs proposés à l'urbanisation. Afin de répondre au problème de saturation à moyen terme, la commune a engagé la réflexion sur la mise en œuvre d'une nouvelle station qui doit être mis en service à l'horizon 2013. Sa capacité sera augmentée à environ 2 500 équivalents-habitants. Cette augmentation de capacité permettra de répondre largement à l'objectif démographique fixée par la commune à l'horizon 2020 qui est de 3 400 habitants.
- Création d'une station pour le secteur de La Soulinière / le Calvaire : l'aménagement des ouvrages et réseaux est en cours, la mise en service est prévue pour 2010. Il s'agit d'une station composée de filtres à roseaux sur deux niveaux plantés sur lit de sable. Sa capacité est de 500 équivalents-habitants. Les besoins actuels sont de l'ordre de 280 équivalents-habitants. Cet ouvrage permettra donc de raccorder à terme les constructions supplémentaires liées au projet de développement, son potentiel supplémentaire étant d'environ 80 logements soient largement plus que ce que le PLU propose. Le réseau est conçu de manière à pouvoir être redirigé vers une station en ouvrage le cas échéant
- Création d'une station d'épuration pour le secteur de la Grande Richardière : la mise en œuvre de ce projet n'est pas phasée. Il s'agit de proposer un système collectif avec une station propre à l'instar du projet en cours sur la Soulinière. Elle sera dimensionnée pour environ 160 équivalents-habitants alors que le besoin actuel est de l'ordre de 70 à 80 équivalents-habitants. Les quelques constructions supplémentaires liées à la mise en œuvre du PLU pourront donc être prises en compte
- Création d'une station d'épuration pour le secteur de La Vergne : un ouvrage spécifique sera prévu du même type que la Soulinière (roseaux sur filtre de sable) Sa capacité est évaluée à environ 90 équivalents-habitants ce qui permet de répondre largement aux besoins actuels et à ceux induits par le projet de PLU. Sa mise en œuvre n'est pas encore phase.
- Mise en œuvre d'un ouvrage pour le secteur de La Voie au niveau de la RD 760 : le projet n'est pas avancé en l'état actuel.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 2005. Il intègre en quasi-totalité les zones urbaines actuelles et futures, les secteurs futurs de développement, les secteurs destinés aux activités économiques et les secteurs de hameaux cités précédemment qui font l'objet actuellement de réflexions pour la mise en œuvre de l'assainissement collectif. Compte tenu du zonage en vigueur, il n'est pas prévu de mise à jour au regard du projet de PLU présenté.

### 3. La gestion des eaux pluviales

La collectivité a mené une étude en 2004 avec la DDAF sur la problématique des eaux pluviales sur le secteur du bourg. Les aménagements à prévoir ont été définis. Ils ne nécessitent pas d'approches particulières dans le PLU comme des emplacements réservés pour des bassins, ...

Par ailleurs, en privilégiant la gestion du développement au travers d'opérations d'ensemble, la commune a affiché sa volonté de maîtriser au mieux la problématique des eaux pluviales en portant la réflexion à une échelle globale plutôt que ponctuelle. Les aménagements nécessaires (réseau, noues, bassins, ...) seront donc définis de manière globale.

### D. Les incidences sur les déchets

Comme pour la consommation d'eau potable, la perspective de croissance induit une hausse de la production des déchets. Sur ce point le PLU a donc nécessairement une incidence qu'il convient néanmoins de relativiser au regard des politiques intercommunales en la matière et notamment le développement du tri sélectif qui permet une meilleure maîtrise de l'évolution des volumes de déchets et notamment des déchets ultimes.

Compte tenu du développement des sensibilités en la matière et de l'évolution des techniques de traitement, on peut donc admettre que l'impact du PLU sera relativement faible compte tenu des objectifs raisonnés de développement qui seront en partie compensés par les efforts réalisés en matière de gestion des déchets.



## E. Les incidences liées aux risques et nuisances

Le PLU s'attache à prendre en compte les différents risques et nuisances connues sur le territoire. Plusieurs points sont ainsi traités :

- **Le risque inondation** : Il a été identifié sur un ensemble de secteurs liés à des cours d'eau à partir de la connaissance locale (il n'existe pas en effet de documents réglementaires en la matière (Atlas, PPRI) mais la commune a fait l'objet de 10 arrêtés de catastrophe naturelle. Ces secteurs ainsi définis et reportés sur le plan de zonage sont de fait inconstructibles.
- **Intégrer les risques et nuisances liées au développement des zones d'activités** : les extensions des zones d'activités sont situées sur des zones en marge des secteurs urbanisés afin de limiter les nuisances. Il est en outre prévu sur le secteur de Pont Ravaud, le maintien d'un ensemble de terrains en zone naturelle de manière à créer une zone tampon pour protéger l'habitat de ce secteur.
- **Intégrer les risques et nuisances réciproques liées à la proximité entre activité agricole et secteurs d'habitat** : des zones tampons ont été proposées à proximité de zones urbaines principales de façon à limiter les possibilités d'implantation des bâtiments agricoles sur ces secteurs pour ne pas développer les nuisances. Le siège d'exploitation existant y est implanté mais sa grande proximité du cœur de bourg impose de prévoir son développement futur sur un autre secteur de manière à limiter le développement des nuisances. Rappelons que le site est déjà situé à moins de 100m de plusieurs habitations limitant de fait son potentiel. Dans le même ordre d'idée, aucune extension des écarts (en dehors de la Soulinière) n'a été proposée ce qui permet notamment de répondre à la volonté de réduire les risques liés au rapprochement de l'habitat de sites d'exploitation.
- **Les risques liés au transport** : le Dossier Départemental des Risques Majeurs met en avant des risques liés au transport de matières dangereuses. Ce point est géré au travers de l'amélioration du réseau routier et notamment l'ouverture de l'A87 ou la réalisation de la liaison entre la route de la Tranche et la route des Sables. La commune est également concernée par le transport de gaz en canalisation. Les servitudes définissent les modalités de prise en compte dans les projets pour prendre en compte ce risque
- **La prise en compte des nuisances liées aux voies** : Plusieurs axes sont classés à grande circulation ce qui impose une distance de recul. Ces marges ont été reportées sur le plan de manière à prendre en compte au mieux les nuisances. Rappelons que les secteurs urbains concernés peuvent faire l'objet de projets urbains dans le cadre du L.111-1-4 du CU visant notamment à réduire cette marge de recul sous réserve de la prise en compte des nuisances.

## **F. Les incidences sur le développement des énergies propres**

Le PLU autorise l'installation de système de production d'énergie durable et renouvelable : éoliennes, panneaux solaires, ... Par ailleurs, les projets s'appuyant sur une démarche écologique sont autorisés dans le cadre du règlement.

Il sera par ailleurs pris en compte dans le cadre du développement urbain des approches environnementales dans la définition des projets. Certains secteurs pourraient être utilisés en test.

Le PLU intègre les principes initiés par le Grenelle de l'environnement en faveur des économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables.

## **Chapitre VI : PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**



## I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

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. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

### A. L'article L. 110

*"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, 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 PLU, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il propose également le développement de zone économique et d'équipements pouvant avoir accueillir des projets intercommunaux et bénéficier à l'ensemble des communes de la Communauté. Il intègre également les réflexions du Conseil général sur la création d'une liaison entre la route de la Tranche sur Mer et la route des Sables d'Olonne.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

## B. L'article L. 121-1

*« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles 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 transport et de la gestion des eaux ;*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le PLU, au travers des objectifs définis au PADD, des choix de zonage et des prescriptions réglementaires, des orientations d'aménagement définis pour certains secteurs intègre l'ensemble de ces principes comme il l'a été démontré dans les chapitres précédents : maîtrise de l'urbanisation, principe de mixité sociale, développement des équipements, de l'activité économique, ... l'ensemble des choix, de leurs caractéristiques et incidences environnementales sont présentés dans le chapitre précédent

La philosophie de ce projet porte sur la recherche d'un équilibre entre toutes les composantes du développement de la commune basé notamment sur le respect et la prise en compte de l'environnement. Il respecte les dispositions du L.121-1 du CU.

## C. L'article L. 123-1

*« 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 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 naturelles ou agricoles 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 PLU répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

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

La commune est concernée par un schéma de cohérence territoriale et un PLH. **La définition du projet de PLU s'est donc attachée à être compatible avec les orientations définies au SCOT et au PLH.**



## II. Le respect des réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

### A. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 ont été codifiées dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU de Saint Florent des Bois se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

- 1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
  - 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par versements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
  - 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
  - 4° Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;
  - 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et, en particulier, pour le développement de la production d'électricité d'origine renouvelable ainsi que la répartition de cette ressource ;
  - 6° La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau.
- II. - La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- 1° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole ;
  - 2° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;

*3° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, en particulier pour assurer la sécurité du système électrique, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau. Ils s'inscrivent en outre dans le cadre du respect des orientations défendues par le SDAGE Loire Bretagne et devra intégrer les orientations du SAGE du Lay lorsque celui-ci sera établi.

Les objectifs du SDAGE présentés ci-après ont été pris en compte dans le PLU :

- **gagner la bataille de l'alimentation en eau potable** : le PLU vise notamment à améliorer la qualité de la ressource en eau par la protection des cours d'eau. Il assure de fait une meilleure prise en compte de l'alimentation en eau potable sur ce point. Au travers d'un développement maîtrisé, il limite également l'évolution des besoins.
- **poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface** : la mise en œuvre des projets d'assainissement visant notamment à assurer un traitement collectif du bourg et du village, l'augmentation de la capacité de la station du bourg prévue à l'horizon 2013 et l'amélioration des traitements permet d'améliorer la qualité des rejets et donc du milieu récepteur.
- **retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer** : le PLU a nettement renforcé la protection des cours d'eau par un classement en zone naturelle des abords des vallées contribuant à améliorer la qualité de ces secteurs.
- **sauvegarder et mettre en valeur les zones humides** : le repérage des zones humides a été intégré au PLU. Elles font l'objet d'une protection stricte de manière à empêcher toute atteinte. Les principales zones sont recensées en zone Np, l'ensemble est caractérisé par une trame renvoyant à des prescriptions de protection
- **réussir la concertation notamment avec l'agriculture** : la concertation menée dans le cadre du PLU a été l'occasion de sensibiliser la population et le milieu agricole sur la prise en compte de l'environnement qui est un point fondamental dans l'élaboration d'un PLU. Les mesures prises en la matière ont été présentées dans le cadre du PLU.
- **savoir mieux vivre avec les crues** : le PLU a identifié les zones inondables connues sur la commune malgré l'absence de données officielles en la matière. Les constructions et installations y sont interdites pour intégrer ce risque. Il est par ailleurs prévu une gestion d'ensemble des problématique des eaux pluviales à l'échelle du bourg en proposant un développement qui se fera en quasi-totalité au travers d'opérations d'ensemble qui devront intégrer cette problématique en application de la législation en vigueur (dossier loi sur l'eau, ...).

En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin engage la révision du SDAGE. Le futur SDAGE devra être adopté avant la fin 2009 et il intégrera des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive :

- l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015,
- la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- la réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

## B. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 123-1 : « *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.* ».

La prise en compte du paysage est effective dans le PLU. Elle se traduit dans les objectifs du PADD et sa traduction réglementaire (voir chapitres précédents) et notamment :

- Le renforcement de la protection des abords des cours d'eau par un classement en zone naturelle.
- La protection des boisements significatifs existants par un repérage en Espace Boisé Classé
- L'identification au titre du L. 123-1-7 de haies à préserver compte tenu de leur intérêt paysager
- La prise en compte des trames bocagères dans les zones de développement de façon à en assurer la préservation.



## C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU des Clouzeaux se doit de respecter ces dispositions :

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

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

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

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

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

Aux Clouzeaux, cette règle concerne l'A87, la RD 747 et la RD 160, voies classées à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à respecter de part et d'autre de l'axe est de 100 m pour les deux premiers axes (2\*2 voies) et de 75 m pour la RD 160.

La marge de recul a été maintenue sur les zones à urbaniser proches de ces voies (zone 2AUe). Elles pourront être revues lors de la mise en œuvre du projet urbain sur ces secteurs dans le respect de la législation. Concernant la zone Ue de la Landette, il s'agit d'un secteur urbanisé au sein duquel les dispositions ne s'appliquent pas néanmoins le PLU a maintenu une marge de recul de 35m pour préserver le caractère paysager des abords de voie.

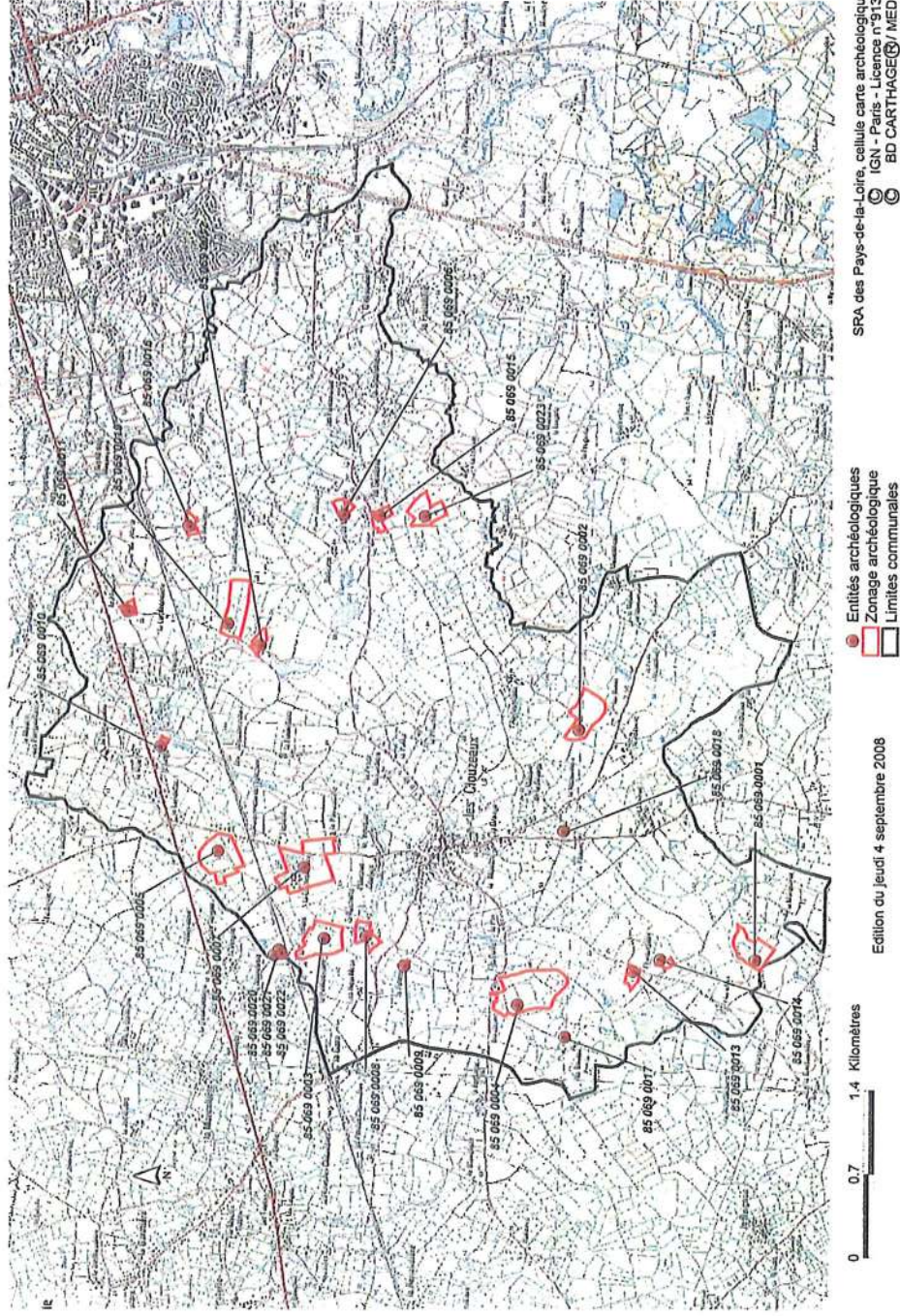
## Chapitre VII : ANNEXES

⇒ Liste des sites archéologiques

⇒ Fiches et cartographie des milieux à préserver (source DIREN Pays de Loire / [www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr](http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr))

## Les entités archéologiques

Cartographie des entités archéologiques de la commune des Clouzeaux (85)





## Service régional de l'archéologie des Pays-de-la-Loire, liste des unités archéologiques de la commune de : LES CLOUZEUX

| Numéro de<br>IPEA | N° de site<br>DRACAR | Nom du site / Lieu-dit-cadastral                             | CHRONOLOGIE,<br>VESTIGES,<br>COMMENTAIRES                  | Coordonnées<br>Lambert | Parcelles  |
|-------------------|----------------------|--|--|------------------------|--|
| 85 069 0001       | 85069001AH           | LA MARGUERITE / LA MARGUERITE                                | (Epoque indéterminée) enclos<br>rectangulaire              | X=304729<br>Y=2185664  | 1982 : C4.398; C4.399; C4.400; C4.401; C4.402; C4.397  |
| 85 069 0002       | 85069002AH           | LES NOUES /  | (Epoque indéterminée) enclos<br>rectangulaire              | X=308656<br>Y=2187164  | 1982 : B5.620.621  |
| 85 069 0003       | 85069003AH           | LA ROCLETTE / LA ROCLETTE                                    | (Epoque indéterminée) enclos<br>trapézoïdale               | X=304909<br>Y=2189289  | 2008 : ZC.14   |
| 85 069 0004       | 85069004AH           | BEAUSEJOUR / BEAUSEJOUR                                      | (Epoque indéterminée) enclos<br>quadrangulaire             | X=304354<br>Y=2187672  | 2008 : ZB.32; ZB.47  |
| 85 069 0005       | 85069005AH           | MAISONNETTE DE L'EGALANTINE /<br>MAISONNETTE DE L'EGALANTINE | (Epoque indéterminée) enclos<br>quadrangulaire             | X=305544<br>Y=2190160  | 2008 : ZE.4.5; B.11.12.20  |
| 85 069 0006       | 85069006AH           | LA CHOUPIERE / LA CHOUPIERE                                  | (Epoque indéterminée) enclos<br>quadrangulaire (incomplet) | X=308459<br>Y=2188134  | 1982 : A3.1147; 1148; 1150; 1151   |
| 85 069 0007       | 85069007AH           | LA GAUTRONNIERE / LA GAUTRONNIERE                            | (Moyen-âge classique - Epoque<br>moderne) édifice fortifié | X=305508<br>Y=2189457  | 1982 : D1.19a; D1.35; D1.698; D1.937;<br>D1.938; D1.314; D1.1039; D1.1037; D1.1043; D1.1044                        |
| 85 069 0008       | 85069008AH           | LA ROCLETTE II / LA ROCLETTE                                 | (Moyen-âge classique - Epoque<br>moderne) motte castrale ? | X=305508<br>Y=2189457  | 1982 : D1.19a; D1.35; D1.698; D1.937;<br>D1.938; D1.314; D1.1039; D1.1037; D1.1043; D1.1044                        |
|                   |                      |  | (Moyen-âge classique - Epoque<br>moderne) édifice fortifié | X=304928<br>Y=2188937  | 2008 : OD.10.11; 12; 127; 129; 131; 133; 134; 728; 734; 737; 738; 843;<br>1025; 1026; 1027; 1188; 1189; 1191; 1192 |

Ministère de la culture - DRAC Pays-de-la-Loire - Service régional de l'archéologie

Edition du : mardi 09 septembre 2008

|             |            |  |   |                       |   |
|-------------|------------|--|---|-----------------------|---|
| 85 069 0009 | 85069009AH | LES FENIAUX / LES FENIOUX              | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=304879<br>Y=218817  | 1982 C11098C11100C1135C1136C1138C1182Z  |
| 85 069 0010 | 85069010AH | LE LOGIS DE LA VOIE ILE LOGIS, LA VOIE | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=306521<br>Y=2190667 | 1982 D31178D3334D3335D33728D3379  |
| 85 069 0011 | 85069011AH | LE PRECOU / LE PRECOU                  | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=307652<br>Y=2190947 | 1982 A197A1978A1992   |
| 85 069 0012 | 85069012AH | L'ANTRIE / L'ANTRIE                    | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=307352<br>Y=2189825 | 1982 A4512A4513A4514A4516A4857A4858A4859  |
| 85 069 0013 | 85069013AH | L'EMBRETIERE / L'EMBRETIERE            | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=304633<br>Y=2186696 | 1982 C3252C3253C3254C3255C3256  |
| 85 069 0014 | 85069014AH | L'EMBRETIERE II / L'EMBRETIERE         | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=304733<br>Y=2186453 | 1982 C3333C3334C3335C3347   |
| 85 069 0015 | 85069015AH | LA GENERIE / LA GENERIE                | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=308449<br>Y=2188530 | 1982 B31067B31378B3333B3334B3335B3336B3337B3338   |
| 85 069 0016 | 85069016AH | LES ROULIERES / LES ROULIERES          | (Moyen-âge classique - Epoque moderne) édifice fortifié | X=303358<br>Y=2194434 | 1982 A110A111A11237A11239A11240A114A116A117A118A119A1183A1824A1825A1826A1827  |
| 85 069 0017 | 85069017AH | LES BOULES / LES BOULES                | (Epoque indéterminée?) parcellaire ?                    | X=304084<br>Y=2187274 | 1982 C2182C2183C2190C2192C2193C2195C2196C2198C2199C2200C2201C2202C2203C2204C2205C2206C2207C2208C2209C2257C2258C2259 |
| 85 069 0018 | 85069018AH | LE PRIEURE / LE PRIEURE                | (Moyen-âge?) prieuré ?                                  | X=305809<br>Y=2187289 | 1982 C31206   |
| 85 069 0019 | 85069019AH | L'ANTRIE II / L'ANTRIE                 | (Epoque indéterminée) anciens semi-circulaire           | X=307544<br>Y=2190057 | 1997 ZL13ZL14   |
| 85 069 0020 |            | LA GROSSE PIERRE / LA GROSSE PIERRE    | (Gallo-romain) atelier de terre cuite                   | X=304771<br>Y=2189705 |   |
|             |            |  | (Gallo-romain) fosse                                    | X=304771<br>Y=2189705 |   |

Ministère de la culture - DRAC Pays-de-la-Loire - Service régional de l'archéologie

Edition du : mardi 09 septembre 2008

2

|             |                                     |  |                       |   |
|-------------|-------------------------------------|--|-----------------------|---|
| 85 069 0020 | LA GROSSE PIERRE / LA GROSSE PIERRE | (Gallo-romain) tour                            | X=304771<br>Y=2189705 |   |
|             |                                     | (Gallo-romain) chemin                          | X=304816<br>Y=2189565 |   |
| 85 069 0021 | LA GROSSE PIERRE / LA GROSSE PIERRE | (Gallo-romain) fosse parallèle                 | X=304816<br>Y=2189565 |   |
|             |                                     | (Epoque moderne?) endos                        | X=304784<br>Y=2189547 |   |
| 85 069 0022 | LE CHAMP DE LA PALONNIERE /         | (Epoque moderne?) trou de poteau               | X=304784<br>Y=2189647 |   |
|             |                                     | (Age du fer) endos (incomplète)<br>Tène finale | X=308446<br>Y=2168447 | 2008 : OS.418.OS.424.OS.425.OS.426.OS.429 |
| 85 069 0023 | LES POIRIERES /                     | (Age du fer) trou de poteau Tène finale        | X=308446<br>Y=2189447 | 2008 : OS.418.OS.424.OS.425.OS.426.OS.429 |







