

Département de la Vendée

Commune de
Les Clouzeaux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(PADD)

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 08 SEP. 2010
Le Maire,



| PLU | Prescrit | Arrêté | Approuvé |
|---|------------|--------------|---------------|
| Révision n°1 POS | | | 15/12/1994 |
| Révision du POS – Elaboration du PLU | 25/06/2008 | Le 9/11/2009 | Le 08/09/2010 |

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

| | |
|--|-----------|
| I- UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE S'APPUYANT SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE SOCIALE | 2 |
| II- LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN | 3 |
| III- ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION | 5 |
| A. PROPOSER UNE OFFRE POUR L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ENTREPRISES A L'ECHELLE DU PAYS YONNAIS | 5 |
| B. GARANTIR DES CONDITIONS SATISFAISANTES AU DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE..... | 5 |
| C. ASSURER LE MAINTIEN D'UNE OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES SATISFAISANTE..... | 6 |
| D. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS | 6 |
| IV- ASSURER UNE BONNE ADEQUATION ENTRE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN EQUIPEMENTS.. | 6 |
| V- DEFINIR DES PRINCIPES DE DEPLACEMENT EN CORRELATION AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN | 7 |
| A. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT A LONG TERME PAR LA DEFINITION D'UN PLAN DE CIRCULATION A L'ECHELLE DE LA ZONE URBAINE..... | 7 |
| B. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS | 8 |
| VI- PLACER L'ENVIRONNEMENT COMME UN ELEMENT CENTRAL DE L'ELABORATION DU PLU | 9 |
| VII- ASSURER LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE LOCAL..... | 10 |

Poursuivre un développement maîtrisé de la commune dans le respect des principes de développement durable

I- UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE S' APPUYANT SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE SOCIALE

Le PLU se fixe les objectifs suivants :

- Un **objectif d'environ 3 400 habitants à l'horizon 2020**, soit la **production d'environ 35 logements par an en moyenne**
- Le **développement de la mixité sociale** se traduit au travers de trois objectifs :
 - ✓ Un objectif de développement du logement social dans le cadre des futures opérations d'ensemble 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
 - ✓ Favoriser le développement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées (projets pouvant être envisagés dans le contexte intercommunal)
 - ✓ La **diversification des formes urbaines** et de l'offre de 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

II- LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

- Les besoins en terrain sont évalués à environ 45 ha pour intégrer les enjeux et contraintes du PLU :
 - ✓ La prise en compte des besoins en logement (environ 35/an)
 - ✓ La volonté de maîtriser la consommation de terrains avec un objectif d'environ 15 logements/ha dans les zones futures bâties (en dehors des zones maintenues en espace naturel dans ces secteurs)
 - ✓ La prise en compte des contraintes limitant le potentiel des zones proposées au PLU : la protection de l'environnement, les contraintes physiques (marge de recul, servitudes, ...), la rétention foncière
- La gestion spatiale du développement intègre les principes suivants
 - ✓ La mise en œuvre d'une réflexion sur le renouvellement urbain en optimisant l'utilisation des espaces en devenir comme le secteur de la place de l'église
 - ✓ Un développement urbain principalement concentré en continuité du bourg
 - ✓ Un développement maîtrisé de l'entité urbaine de « la Soulinière / les Fontenelles », secteur prévue en assainissement collectif
 - ✓ La maîtrise stricte du développement des hameaux : les secteurs constructibles sont définis au regard du respect de critères applicables sur l'ensemble du territoire présentés ci-après.

Sur la base de ces critères, quatre secteurs peuvent être constructibles : Le Pont Ravaud, secteur du Calvaire, La Grande Richardière, la Vergne

- La maîtrise du rythme de développement dans le temps
 - ✓ Le respect du rythme de production de logement par l'ouverture progressive à l'urbanisation
 - ✓ La gestion de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble

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 | Pour autoriser la construction, le secteur doit avoir une structure de hameau urbanisé à partir d'un seuil minimum de 15 logements regroupés. |
| Contraintes de réseaux Infrastructure et sécurité | <p>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</p> <p>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</p> |
| 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> |
|-----------------------------------|--|

III- ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

A. *PROPOSER UNE OFFRE POUR L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ENTREPRISES A L'ECHELLE DU PAYS YONNAIS*

- Intégrer les projets et réflexions en cours sur le développement économique communautaire :
 - ✓ Développement du Parc d'Activités de la Landette (prise en compte de la ZAC créée) pour un potentiel d'extension d'environ 20 ha
 - ✓ Création d'une zone à vocation économique et d'équipements à l'échelle communautaire sur le secteur de Pont Ravaud en lien avec le pôle commercial « Sud Avenue »
 - ✓ Zone artisanale du bourg : maintien d'un potentiel d'évolution maîtrisé pour l'implantation d'artisans
- Prendre en compte la fermeture de la carrière (horizon 2017) : réflexion sur la restructuration du secteur en zone de loisirs
- Maîtriser l'évolution des entreprises isolées existantes sur le territoire :
 - ✓ Maîtriser le développement de ces activités
 - ✓ Permettre leurs déplacements vers les zones d'activités de façon à diminuer les nuisances éventuelles dans les secteurs où ils sont implantés
 - ✓ Engager une réflexion sur la reconversion de sites d'activités anciens ou en mutation dans le bourg (secteur de la place de l'église)

B. *GARANTIR DES CONDITIONS SATISFAISANTES AU DEVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE*

- Affirmer la vocation agricole de la zone rurale :
 - ✓ Afficher la vocation agricole principale de la zone rurale conformément à la législation
 - ✓ Maîtriser le développement de l'habitat en zone rurale
- Proposer une lisibilité plus grande entre développement urbain et évolution des exploitations :
 - ✓ Veiller à assurer une bonne adéquation entre le développement de secteurs urbains et l'évolution des exploitations concernées
 - ✓ Maîtriser le développement des sièges à proximité du bourg et étudier les alternatives à leur évolution en s'appuyant notamment sur les outils mis en place par la Chambre d'agriculture (observatoire de l'activité, ...)
- Favoriser la diversification de l'activité agricole : vente à la ferme, accueil touristique, ...

C. ASSURER LE MAINTIEN D'UNE OFFRE EN COMMERCE ET SERVICES SATISFAISANTE

- Accompagner le développement du tissu de commerces et services en lien avec le développement démographique
- Conforter le tissu commercial du centre 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. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

- Favoriser le développement de l'offre d'hébergement sur la commune: gîte, chambre d'hôte, ...
- Valoriser le 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 le site de la carrière

IV- ASSURER UNE BONNE ADEQUATION ENTRE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN EQUIPEMENTS

- 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 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
 - ✓ Intégrer le projet de nouvelle école publique
 - ✓ Engager une réflexion sur le développement d'équipements culturels et de structures à destination des personnes âgées en lien avec le réaménagement du centre bourg
- Engager les réflexions sur la future base de loisirs

V- DEFINIR DES PRINCIPES DE DEPLACEMENT EN CORRELATION AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

A. *PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT A LONG TERME PAR LA DEFINITION D'UN PLAN DE CIRCULATION A L'ECHELLE DE LA ZONE URBAINE.*

- Intégrer les projets routiers structurants:
 - ✓ Prendre en compte 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
 - ✓ Ménager les possibilités de 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
- Proposer pour l'ensemble des zones d'extension une organisation cohérente de la voirie en définissant une hiérarchie (axe principal, axe secondaire, ...) en s'appuyant notamment sur la définition des principes de liaisons principales en orientation d'aménagement (pièce n°4)
- Anticiper sur le développement urbain à plus long terme en ménageant des possibilités d'extension du réseau routier
- Assurer la mise en œuvre des aménagements d'entrées de ville et des traverses en intégrant les études en cours

B. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

- Assurer une cohérence entre le développement urbain et la desserte en transports en commun :
 - ✓ Favoriser, en lien avec la communauté de communes, le développement des alternatives à la voiture :
 - 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
 - ✓ Engager la réflexion sur le développement des liaisons ferrées passagers en envisageant notamment le déplacement de la gare sur le secteur de la Landette
- Développer le réseau piéton et deux roues :
 - ✓ Prendre en compte le projet de voie verte sécurisée pour les deux roues entre la Roche sur Yon et les Clouzeaux
 - ✓ Etudier la faisabilité d'une liaison douce entre la zone d'activités et le bourg (réflexion prise en compte dans l'aménagement des entrées de bourg)
 - ✓ Proposer une approche globale des liaisons douces à l'échelle du bourg
 - Affirmer la fonction d'axe vert de la vallée de la Tinouze en tant que véritable colonne vertébrale des déplacements doux
 - Veiller à assurer les interconnexions des axes cyclables et piétonniers
 - Développer le réseau piéton dans les zones futures d'extension
 - ✓ Développer, dans un contexte intercommunal, le réseau de sentiers de randonnée en s'appuyant notamment sur le réseau créé par le remembrement foncier

VI- PLACER L'ENVIRONNEMENT COMME UN ELEMENT CENTRAL DE L'ELABORATION DU PLU

- Garantir la préservation des espaces naturels sensibles
 - ✓ Préserver les zones humides identifiées
 - ✓ Protéger les cours d'eau et leurs vallées
 - ✓ Assurer la prise en compte des zones sensibles sur le plan écologique
- Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement communal :
 - ✓ Protéger les secteurs soumis aux risques naturels : inondations
 - ✓ Intégrer les risques et nuisances liées aux activités ou aux infrastructures de déplacement
 - ✓ Maintenir un espace tampon entre les zones urbanisées et la zone agricole
- Préserver la ressource en eau :
 - ✓ Développer le réseau de collecte des eaux usées pour raccorder les principales zones urbaines et ainsi améliorer la qualité globale de l'eau
 - ✓ Intégrer les projets de réalisation d'ouvrage d'assainissement collectif (projet de nouvelle station d'épuration prévue à l'horizon 2013 pour le bourg)
 - ✓ Proposer des solutions adaptées en terme d'assainissement au regard du projet urbain.
- Favoriser les démarches écologiques et de valorisation environnementale
 - ✓ Initier les réflexions sur les démarches environnementales dans le développement des futurs quartiers
 - ✓ Favoriser le développement des énergies alternatives (éolien, solaires, ...)

VII- ASSURER LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE LOCAL

- Garantir la préservation des paysages
 - ✓ Protéger et valoriser les sites d'intérêt paysager et notamment la vallée de la Tinouze
 - ✓ Poursuivre l'aménagement d'une véritable coulée verte en milieu urbain s'appuyant sur le ruisseau de la Tinouze
- Préserver le paysage bocager de la commune en protégeant les haies et boisements intéressants
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
 - ✓ Préserver la structure des secteurs bâtis anciens par des mesures spécifiques
 - ✓ Assurer la valorisation du patrimoine bâti dans le cadre de réhabilitations
- Identifier, protéger le patrimoine archéologique communal

Déplacements :

- Voie structurante
- Voie secondaire
- Ligne SNCF
- Projet de voie verte

- Projets de voie de liaison: maintenir les possibilités d'aménagement

- Réflexion sur l'aménagement d'une halte ferroviaire
- Aménagement des entrées de bourg (en cour)

Développement urbain :

- Zone urbanisée - Développement de l'habitat et des équipements
- Réflexion sur le renouvellement urbain du cœur de bourg
- Entité urbaine de La Soulinière

- Potentiel de développement urbain
- Hameau où les constructions neuves de logements sont interdites
- Hameau pouvant faire l'objet de constructions neuves de logements

- Habitat isolé : évolution de l'existant
- Secteur d'équipement : maintien d'un potentiel d'évolution
- Réserve pour le développement d'équipement

Développement économique :

- Zone économique
- Potentiel d'extension des zones
- Carrière : restructuration à envisager en zone de loisirs
- Exploitation agricole: potentiel d'évolution à maintenir selon les situations

Protection de l'environnement :

- Cours d'eau et abords à protéger
- Espace tampon entre zone urbaine et espace agricole

Les Clouzeaux

Elaboration du PLU

U669

2009





