

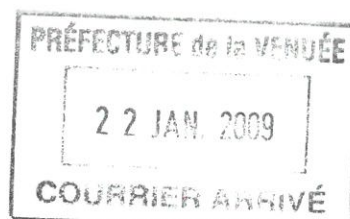
DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

commune de
LA BRETONNIERE
LA CLAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

P.A.D.D.
(Projet d'Aménagement et
de Développement Durable)



ELABORATION 0-0

prescrite
projet arrêté
approuvée

le 29.01.2003

le 14.06.2007

23 DEC 2008

Vu pour être annexé à la délibération en date du

Le Maire



Le Maire

Hubert MARTINEAU

23 DEC. 2008

Etude & réalisation confiées à :

Sarl Yves NICOLAS architecte d.p.l.g. urbaniste 85210 Sainte Hermine

LA TRADUCTION DU P.A.D.D DANS LE P.LU.

CHOIX DES ORIENTATIONS POUR FORMALISER LE PADD

L'ensemble des orientations exprimant le projet communal s'inscrit dans la logique de renforcement des potentiels de développement à court et moyen terme (15 ans), en croisant ceux-ci avec les objectifs du développement durable. L'équipe municipale en concertation avec les personnes associées et consultées lors de l'élaboration d'un PLU, souhaite définir les orientations générales de la politique communale : trois orientations principales du PADD pour LA BRETONNIERE-LA-CLAYE.

① MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

- ✎ assurer la diversité de l'occupation du territoire (favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, la bonne intégration des nouveaux habitants et la diversité des types d'habitats, la limitation de la consommation urbaine du territoire).
- ✎ faciliter l'intégration urbaine des populations (valoriser le cadre de vie, favoriser les échanges inter-quartiers, développer les lieux sociaux, la qualité des espaces urbains)
- ✎ poursuivre et accompagner le développement économique (commerces, artisanat)

② MISE EN VALEUR DU SITE ET DU PATRIMOINE

- ✎ maintenir et valoriser le potentiel paysager – sites remarquables : le bourg de LA CLAYE, autour de son église et du logis, le marais, les bords du LAY vers l'ILE et MORTEVIEILLE.

③ PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

- ✎ économiser et valoriser les ressources, préserver et accompagner l'activité économique, agricole, ...

Ces choix de développement d'urbanisme et d'aménagement, en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement pourraient faire l'objet d'une traduction réglementaire.

① MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

✎ ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Un des objectifs du PLU est de prévoir et d'organiser une forme urbaine rationnelle, harmonieuse adaptée au développement périphérique.

Ce développement assurera le maintien de la centralité autour du centre-bourg renforçant ainsi l'identité de la commune de LA BRETONNIERE-LA-CLAYE

Objectif d'accroissement de la population en 2020

En 1999, on recensait 442 habitants à LA BRETONNIERE, 46 habitants à LA CLAYE, soit un total de 488 habitants.

En 2004, on comptait 604 habitants (source communale)

A l'horizon 2020, plus 20 habitants par an, soit 280 habitants supplémentaires. Ce chiffre est retenu par la commune pour un développement adapté à ses équipements.

Objectifs en besoins de sols constructibles

A raison de 2,5 occupants par logement, le nombre de logements à créer pour recevoir 280 habitants sera de 112 logements.

Besoins : 112 logements

Coefficient de fluidité : 1,5

Surface moyenne constructible : 10 logements / ha (voiries et espaces verts, assainissement autonome, bassin d'orage compris), d'où un besoin en surface constructible de 17 ha.

Les objectifs à court et moyen terme sont de développer le centre-bourg en épaisseur constituant à terme, un facteur de valorisation de centralité, de mode de vie et de rationalisation des équipements :

- le logement vacant ayant fortement diminué depuis 1999 dans le tissu bâti du centre-bourg, on compte des logements vacants dans le centre-bourg (libres et propriétaires ne souhaitent pas vendre, ni louer).

A moyen terme :

- Les Dizaines	7,00 ha	1AU
- Les Brosses	3,00 ha	1AU
- Cimetière	1,65 ha	1AU
- La Claye	3,00 ha	1AU
TOTAL	14,35 ha	constructibles immédiatement

A long terme :

- Les Brosses	1,00 ha	2AU
- Les Dizaines	1,40 ha	2AU
TOTAL	2,40 ha	constructibles ultérieurement

Parallèlement, les villages Morteveille, l'Ile, le Bourg aux Moines, Port la Claye pourront évoluer et recevoir ainsi quelques constructions nouvelles confortant le bâti rural.

Ces orientations peuvent se traduire dans la mixité de l'habité, par l'intégration dans certaines opérations d'aménagement, de logements adaptés à une offre de personnes âgées et / ou s'ouvrir également à l'accueil de jeunes ménages. La commune souhaite réaliser de petits groupes de logements sociaux répartis dans les différentes zones AU.

Ces dispositions maintiennent une offre soutenue en logements dans un souci de répondre à la fois au renouvellement de population et à la mixité sociale dans l'intégration au fonctionnement urbain.

✎ **FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS**

Chaque opération nouvelle favorise la création de quartier où la qualité de la vie sociale dépend en partie de la valorisation du cadre de vie, de son articulation avec les équipements structurants du bourg et de l'affirmation de l'appartenance pour les nouveaux habitants :

Il s'agit de rechercher au travers d'une utilisation économe, des espaces naturels en devenir d'urbanisation :

- la mise en place de liaisons douces vers le centre-bourg et entre quartiers ainsi que la création de nouvelles voies facilitant la juxtaposition des différents modes de déplacements
- le maintien du sentiment d'appartenance à la commune, en utilisant un vocabulaire architectural (matériau, forme) et végétal (essences locales à privilégier) local.
- une forme urbaine garantissant la centralité au travers d'une diversité de fonctions commerciales / culturelles / scolaires / sociales, vecteur organique de la vie sociale
- le maintien de la qualité paysagère existante avec un traitement des lisières urbaines (assurant la transition avec les milieux naturels ou agricoles)

✎ **SECURITE (URBANISATION ET ACCES)**

A l'entrée de la ville, la prise en compte de l'aspect sécurité s'associe à celui de l'environnement. Il définira :

- le caractère urbain des sites pour faire ralentir la circulation, afin de mieux percevoir le danger potentiel et protéger les usagers les plus exposés (piétons, cycles, ...).

Ceci pourrait s'obtenir d'une manière générale par :

- Aménagement paysager :
 - Mise en scène de l'entrée depuis la rase campagne jusqu'au centre-bourg
 - Eveiller l'attention des conducteurs par une mise en forme lisible et sécuritaire des espaces
 - Renforcement du caractère urbain (plantation, revêtement des trottoirs, ...)
- Eclairage :
 - Les différents aménagements équiperait par priorité les passages piétons, les entrées / sorties du centre-bourg (effet de porte la nuit, les carrefours, ...)

POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ACTIVITES ECONOMIQUES

Le tissu commercial se concentre dans le centre-bourg. L'objectif est de :

- favoriser le maintien du commerce de proximité car il dynamise la vie économique et sociale.
- assurer la diversité des fonctions urbaines : les zones U et AU le permettent

La zone d'activités économique existe, remplie à 50 % cela est suffisant pour encore recevoir quelques bâtiments artisanaux, commerciaux, ...

La RD 949 LUCON – LES SABLES D'OLONNE offre un effet vitrine intéressant pour les activités économiques. La commune de LA BRETONNIERE-LA-CLAYE dans le cadre d'un projet intercommunal souhaite prévoir un ensemble de terrains pour l'implantation d'entreprises. Ce choix de site fait face à la zone d'activités de LAIROUX (projet intercommunautaire).

Une étude loi BARNIER, " article L. 111-1-4" permet d'organiser l'ensemble de la zone 1AUe₁ selon les critères de paysage, d'urbanisme, d'accès. Ainsi, le couloir de 75 m est ramené à 35 mètres.

PROTEGER ET GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Menée en partenariat avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture, la problématique posée pour le moyen terme est de concilier l'activité agricole avec l'essor urbain prévisible (habitat, activités, infrastructures, ...) mais aussi avec de nouvelles pratiques sociales de plus en plus développées et en outre consommatrice d'espaces de détente (aire sportive, chemin de randonnée, aire de camping, ...).

Il s'agit de :

- maintenir en équilibre espaces naturels / espaces agricoles
- accompagner le processus de développement et de modernisation de l'agriculture
- ainsi, au travers du plan de zonage, l'activité agricole sera protégée pour se développer sans entrave. L'espace protégé autour des sièges d'exploitations sera effectif pour maintenir une distance entre les agriculteurs et les tiers
- gérer et protéger les milieux naturels (vallées, ruisseaux, ...)
- permettre l'évolution des maisons de tiers existantes dans les villages où il n'y a plus de siège d'exploitation. Les orientations du PLU classent ce type de village en zone Nh
- autoriser la construction ponctuelle des maisons dans les villages déjà constitués en zone NHc.
- équilibrer les zones urbanisées et les zones agricoles et ainsi définir un espace agricole durable.

② MISE EN VALEUR DU SITE ET DU PATRIMOINE

✎ PATRIMOINE BATI

La commune abrite des espaces bâtis dont la forme urbaine est représentative :

- **d'un bourg ancien** caractérisé par un bâti organisé en îlot. Cette forme urbaine présente une continuité bâtie disposée à l'alignement des rues.
- **d'un développement urbain** marqué par un parcellaire homogène caractéristique des opérations de lotissements et des constructions au coup par coup
- **le paysage rural** est complété par les villages disposés en petits groupes situés en lisière de la plaine et du marais (l'Ile, Morteveille, ...)

L'objectif est de maintenir le caractère bâti existant, dans un souci de le voir évoluer pour permettre l'insertion de projets de construction et d'aménagement dans leur environnement.

Dans ces villages, il sera autorisé :

- la réhabilitation du bâti existant
- la transformation du bâti à usage d'habitation
- l'extension du bâti existant à usage d'habitation

Pour les villages de Morteveille et de l'Ile, la construction de maisons neuves est restreinte.

❶ LES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

- **l'Eglise SAINT HILAIRE (LA CLAYE)**
Composée d'une nef unique rectangulaire et basse, surmontée d'un clocher carré
- **l'Eglise NOTRE DAME (1973 à LA BRETONNIERE)**
Plan simple en forme de croix latine. Le bâtiment est composé d'un clocher-porche carré appuyé sur des contreforts d'angle.
- **le Logis (Rue de la Maine)**
Seule la tour carrée héritée de l'ancien château subsiste. La propriété s'organise autour d'une cour fermée par des communs.
- **un élément végétal remarquable**
Le chêne liège (XVIII^e siècle) planté derrière la Mairie

❷ LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils ponctuent le territoire communal à trois endroits :

- au lieu-dit cadastral LES GENETS (enclos)
- au lieu-dit cadastral LE LOGIS DE LA CLAYE (vieux logis)
- au lieu-dit cadastral Le PERCHE (enclos rectilinéaire)

Ces sites figurent sur les plans de zonage.

PATRIMOINE PAYSAGER

La qualité de l'environnement s'imprègne des différentes ambiances du paysage rural, on distingue :

- **le Marais**

Il correspond au lit majeur du Lay, c'est-à-dire aux parties inondables situées au contact des plaines calcaires. Le paysage est celui des marais communaux qui présentent de grandes prairies naturelles inondables ou des terres cultivées appartenant pour partie aux communes.

- **La Plaine**

Elle est très proche du marais qui accompagne le LAY.

Le paysage de plaine est assez ouvert. Les vues lointaines sont limitées à l'horizon par les boisements qui compartimentent l'espace.

La falaise calcaire marque fortement le Marais de la Plaine.

③ PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

GARANTIR LES RESSOURCES NATURELLES

La commune de LA BRETONNIERE LA CLAYE est marquée par le Marais. Il s'agit d'un paysage plat constitué d'herbage permanent et d'un réseau hydraulique qui évacue les eaux de ruissellement.

Les orientations du projet visent à :

- en délimiter des secteurs N pour protéger et maîtriser au mieux les pollutions par l'éloignement de toutes nouvelles constructions agricoles et activités de ces sites fragiles sur le plan environnemental.
- en interdire la possibilité de créer de nouveaux plans d'eau, sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole
- en instituer une protection du maillage bocager par identification en Espace Protégé. Cette protection paysagère permet de jouer un rôle régulateur en matière de rétention des eaux pluviales.

Le risque d'inondation terrestre est sans enjeu humain. Les vallées où circulent les cours d'eau sont classées en zone N. Il n'y a pas de possibilités de construire des maisons neuves.

La zone NATURA 2000 est classée en zone Nn où toutes les constructions et installations sont interdites.

ASSURER L'ASSAINISSEMENT POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le plan de zonage d'assainissement prévoit un assainissement de type collectif sur les parties suivantes :

- frange des "bas" de LA BRETONNIERE, en protection des marais,
- village de MORTEVIEILLE, au bord du Lay.

Sur le reste des parties agglomérées (bourg de LA BRETONNIERE, bourg de LA CLAYE et villages), l'assainissement retenu est de type collectif individuel (SPANC).
