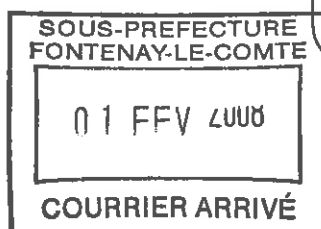


Département
de la
Vendée

Commune de
NALLIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

ELABORATION	0.0 prescrite	le: 22-09-2005
ELABORATION	0.0 arrêt du projet	le: 18-07-2007
ELABORATION	0.0 approuvée	le: 23-01-2008

Vu pour être annexé à notre délibération en date du:
23-01-2008



ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

LES OBJECTIFS

1 - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- 1.1 - Concentrer l'urbanisation autour des pôles urbanisés de la Commune (le Bourg, Chevrette, l'Île et les Huttes)
- 1.2 - Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les villages
- 1.3 - Permettre le développement des activités économiques

2 - PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE NATUREL

- 2.1 - Assurer la pérennité et le développement de l'agriculture dans le respect des mesures de protection de l'environnement
- 2.2 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager
- 2.3 - Protéger la ressource en eau

PRÉAMBULE

Les objectifs sous-tendus par la volonté de mettre en œuvre un projet de territoire, visent à assurer, suivant l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

«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».

La Commune de Nalliers est localisée au Sud-est du Département de la Vendée.

Entre plaine et marais, Nalliers se trouve à proximité de bassin d'emploi important comme Fontenay-le-Comte ou la Rochelle.

Elle bénéficie de nombreux atouts sur lesquels s'appuie le projet de développement de la commune permettant de dégager quelques éléments majeurs de l'identité nalliezaise :

- **Une situation géographique intéressante, bien desservie par le réseau routier :**
 - o La Commune est traversée par la RD 949, reliant Fontenay le Comte à la cote vendéenne,
 - o Elle se situe à proximité de l'échangeur de Sainte-Hermine (autoroute A 83).
- **Un cadre de vie de qualité, caractérisé par deux entités paysagères fortes que sont au Nord la plaine agricole et au sud le marais poitevin**
- **Une urbanisation concentrée autour de trois pôles principaux : Chevrette et l'Île - les Huttes (villages implantés le long de la RD 10)**
- **Deux zones d'activités permettant de maintenir un dynamisme économique**
- **Une agriculture en mutation** (diminution du nombre d'exploitation et vieillissement des exploitants), mais toujours bien présente, participant largement, au-delà des enjeux économiques, à l'entretien et à la qualité des paysages naturels
- **Une croissance démographique positive et en progression dans le temps**

LES OBJECTIFS

Première étape de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le P.A.D.D. est le résultat de la réflexion conduite par la Municipalité de Nalliers sur les grandes orientations à mettre en œuvre en matière d'urbanisme au sens large.

Les objectifs municipaux visant à assurer l'équilibre entre la protection de l'environnement et la mise en œuvre d'un développement durable, se transcrivent en deux orientations principales recouvrant différents champs d'actions :

1 - Permettre le développement de l'urbanisation

- 1.1 - Concentrer l'urbanisation autour des pôles urbanisés de la commune (le Bourg, Chevrette, l'Île et les Huttes)
- 1.2 - Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les villages
- 1.3 - Permettre le développement des activités économiques

2 - Protéger l'environnement et mettre en valeur le territoire naturel

- 2.1 - Assurer la pérennité et le développement de l'agriculture dans le respect des mesures de protection de l'environnement
- 2.2 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager
- 2.3 - Protéger la ressource en eau

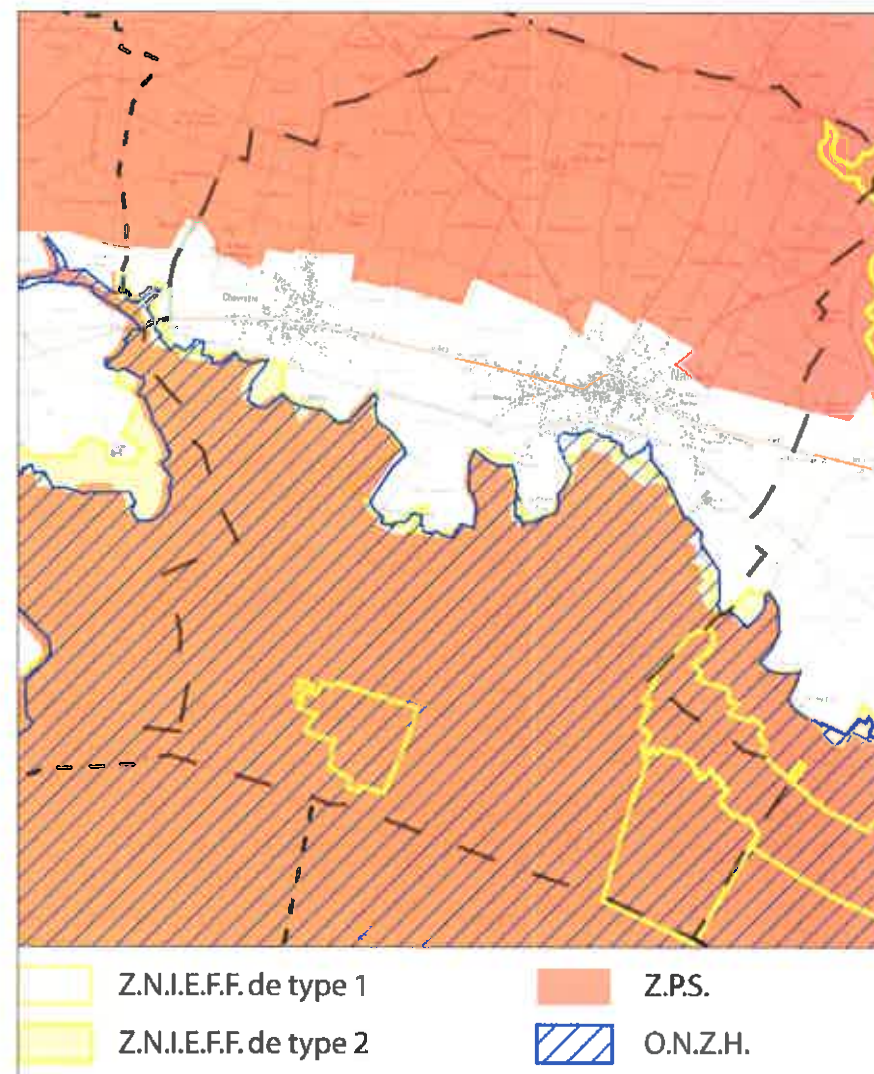
1 - PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

L'aménagement du territoire de Nalliers est fortement conditionné par les mesures environnementales.

Divers types de protections ou de reconnaissance de la valeur environnementale des sites couvrent les parties Nord et Sud de Nalliers :

- les deux Zones de Protection Spéciales (Z.P.S.) « Marais Poitevin » et « Plaine calcaire du Sud Vendée »
- le Site d'Importance Communautaire (S.I.C.) « Marais Poitevin »
- les deux Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) « Marais Poitevin et Baie de l'Aiguillon » et « Plaine calcaire du Sud Vendée »
- les cinq Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.) de type I « Communal de Nalliers et ses abords », « Bois de Nalliers-Mouzeuils », « Ceinture des Hollandais et ses abords », « Vallées Sèches de Nalliers-Mouzeuil-Longèves-Auzay », « Bois de la Roucherie »
- les deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.) de type II « Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants » et « Plaine calcaire du Sud Vendée »
- la Zone Humide d'Importance Nationale du Marais Poitevin

Ainsi enserré par des zones de protection environnementales fortes, le schéma de développement soutenu par la Commune, prend en considération ces différentes données.



1.1 - Concentrer l'urbanisation autour des pôles urbanisés de la Commune (le Bourg, Chevrette, l'Île et les Huttes)

Le choix de développement de la Commune s'articule autour de plusieurs orientations :

- assurer une croissance démographique équilibrée
- hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation
- permettre une diversification de l'offre de terrains à bâtir, basée sur les spécificités territoriales de la Commune.

Cette partie est illustrée par les trois schémas de développement présentés dans les pages qui suivent.

• Un développement démographique mesuré

Les perspectives d'évolution démographiques doivent permettre de satisfaire les besoins de la population nalliezaise mais aussi de permettre d'accueillir une population nouvelle.

Trois hypothèses d'évolution démographique sont proposées afin d'estimer les besoins en terrains constructibles pour le court et le moyen terme (horizon 2020).

Le taux moyen de 2 % de croissance démographique annuelle de est retenu (moyenne connue entre 1999 et 2005). Ainsi, en 2020, Nalliers devrait compter au environ de 2 800 habitants. Avec une moyenne de 24 nouvelles constructions par an. Il s'agit de dégager 37 hectares, l'objectif étant d'accueillir 355 nouvelles familles.

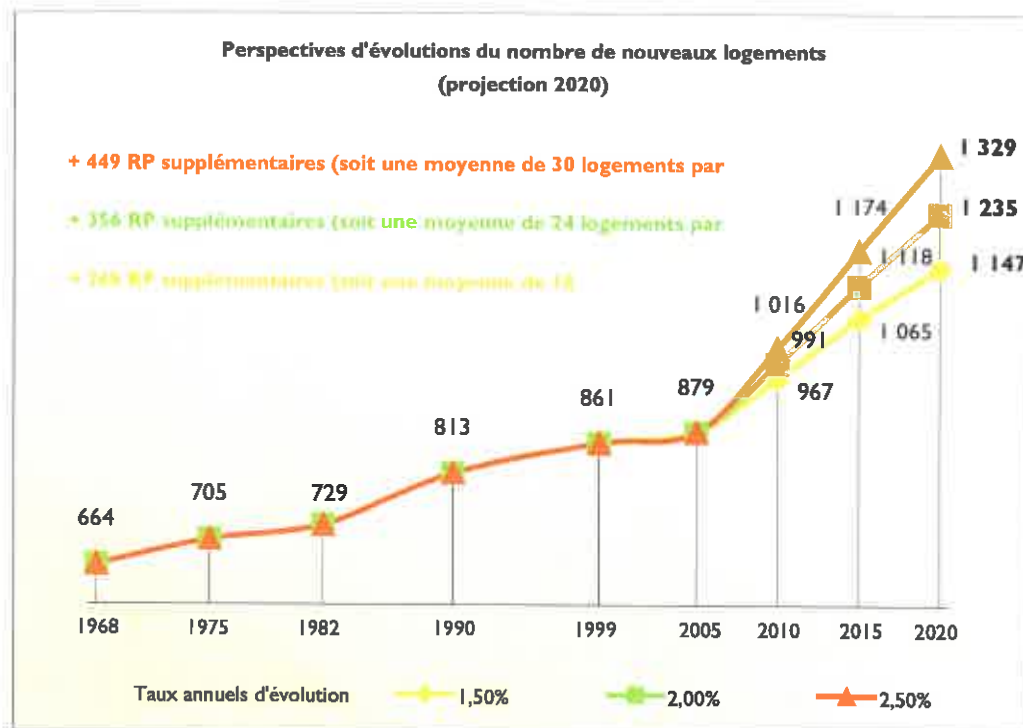
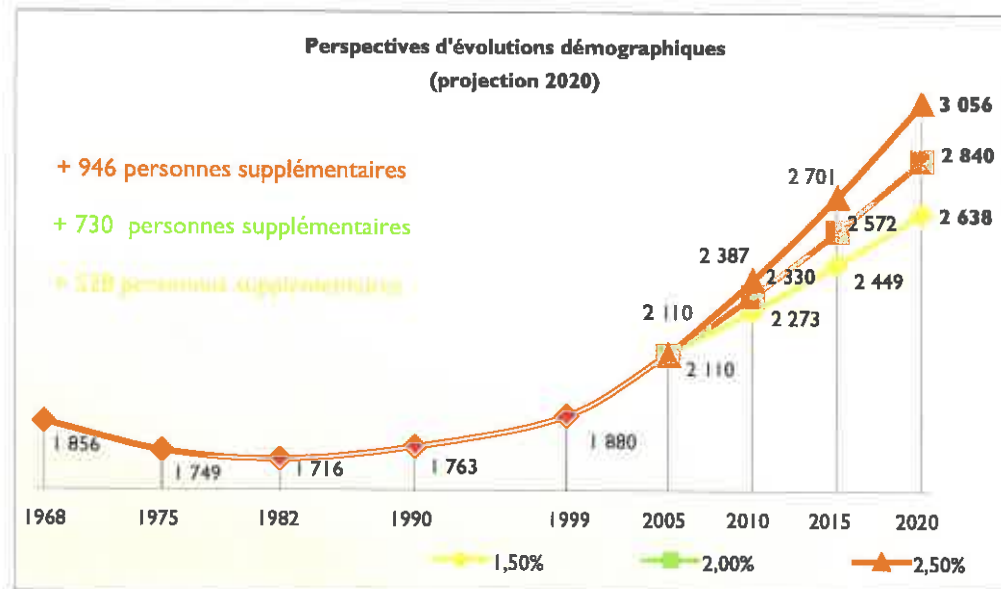
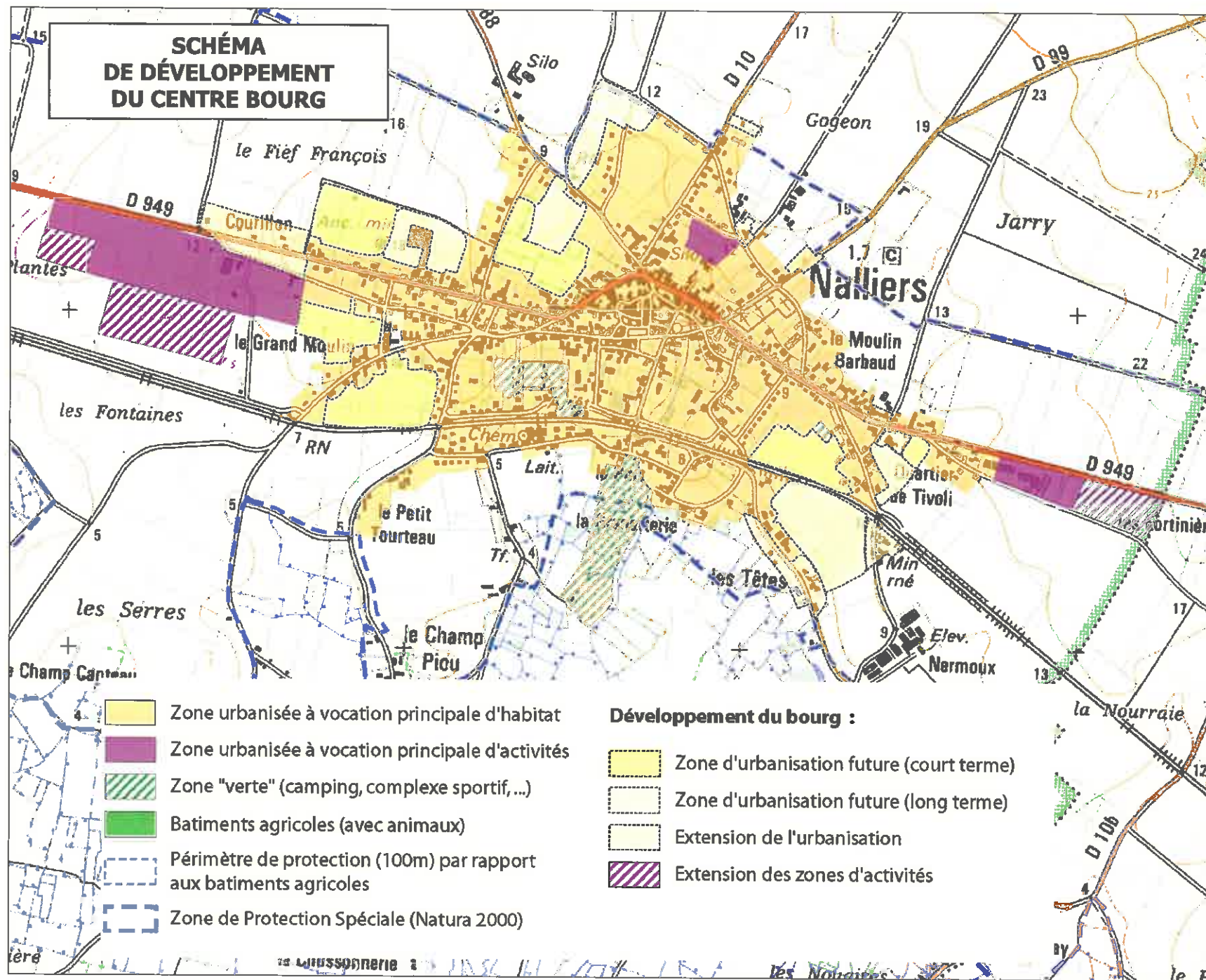


SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG



- **Prévoir le développement harmonieux des futures zones d'habitat et des équipements à court et à moyen termes**

Les réflexions et visites sur le terrain ont permis de déterminer les secteurs voués au développement de l'urbanisation, mais également pour la confirmation des équipements publics et la préservation des espaces de "respiration".

Maîtriser l'occupation du territoire et en assurer la diversité est un des objectifs du développement durable. A cet égard, le projet de développement de la Commune de Nalliers vise à conserver et à renforcer, parallèlement à la fonction résidentielle, un tissu de services et d'équipements structurants qui conviennent aux besoins d'une population aux aspirations de plus en plus urbaines.

Les surfaces consenties au développement s'inscrivent dans la durée avec des secteurs pour une urbanisation à court terme et d'autres pour les prévisions à plus long terme (horizon 2010 – 2020). Ainsi, une politique foncière peut être mise en œuvre par le biais du Droit de Préemption Urbain.

Le choix de développement maîtrisé implique la mise sur le marché progressive de terrains à urbaniser. Le P.L.U. reprend cet objectif en proposant d'abord une offre suffisante et variée de terrains à construire. Ensuite, afin de pouvoir maîtriser le rythme de développement, en organisant un phasage des zones afin qu'elles ne soient pas toutes constructibles au même moment. L'ouverture à l'urbanisation se faisant par le biais d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

- **Une diversification de l'offre de terrains à bâtir, basée sur les spécificités territoriales de la Commune**

Le schéma de développement de la Commune s'appuie sur une concentration de l'urbanisation autour des pôles déjà urbanisés que sont :

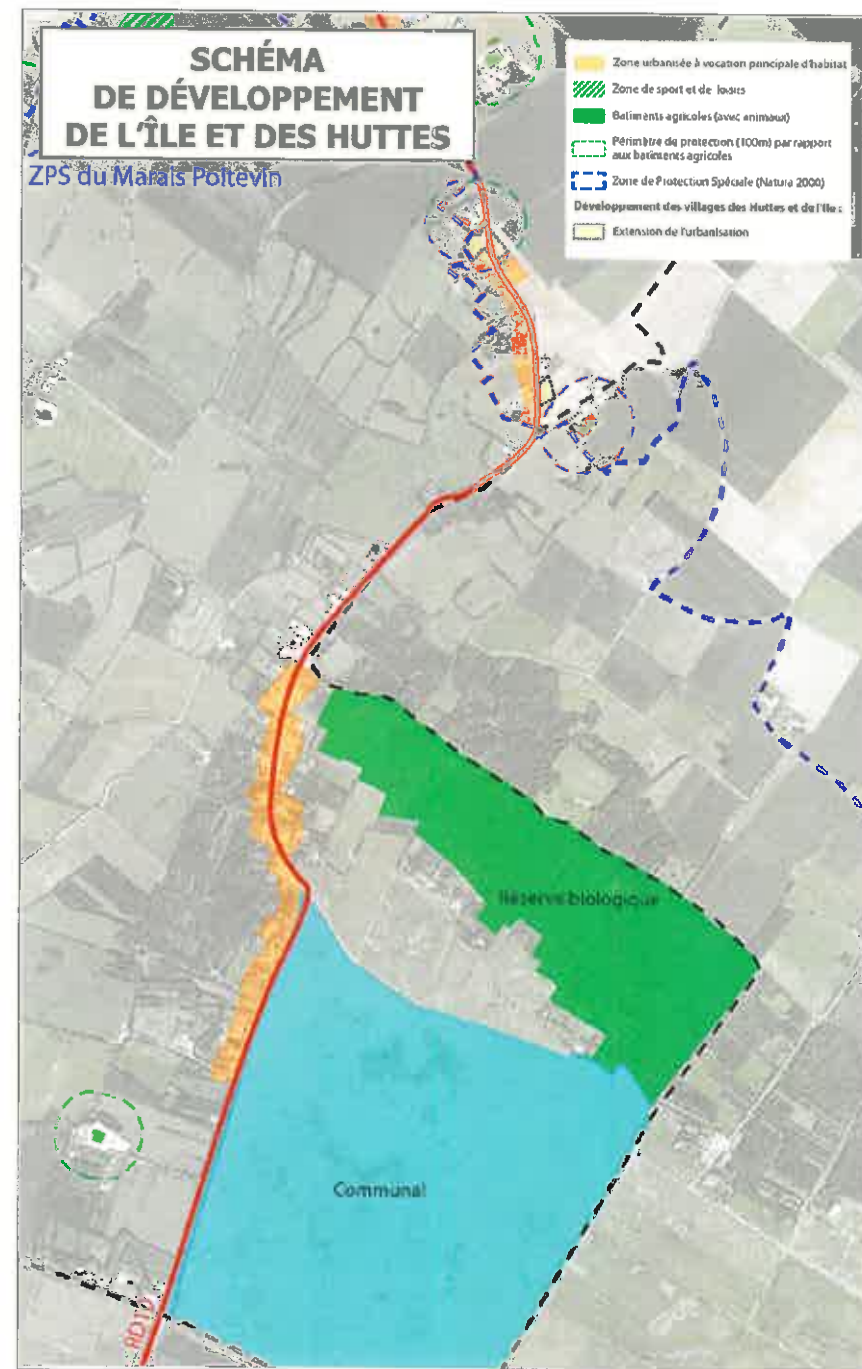
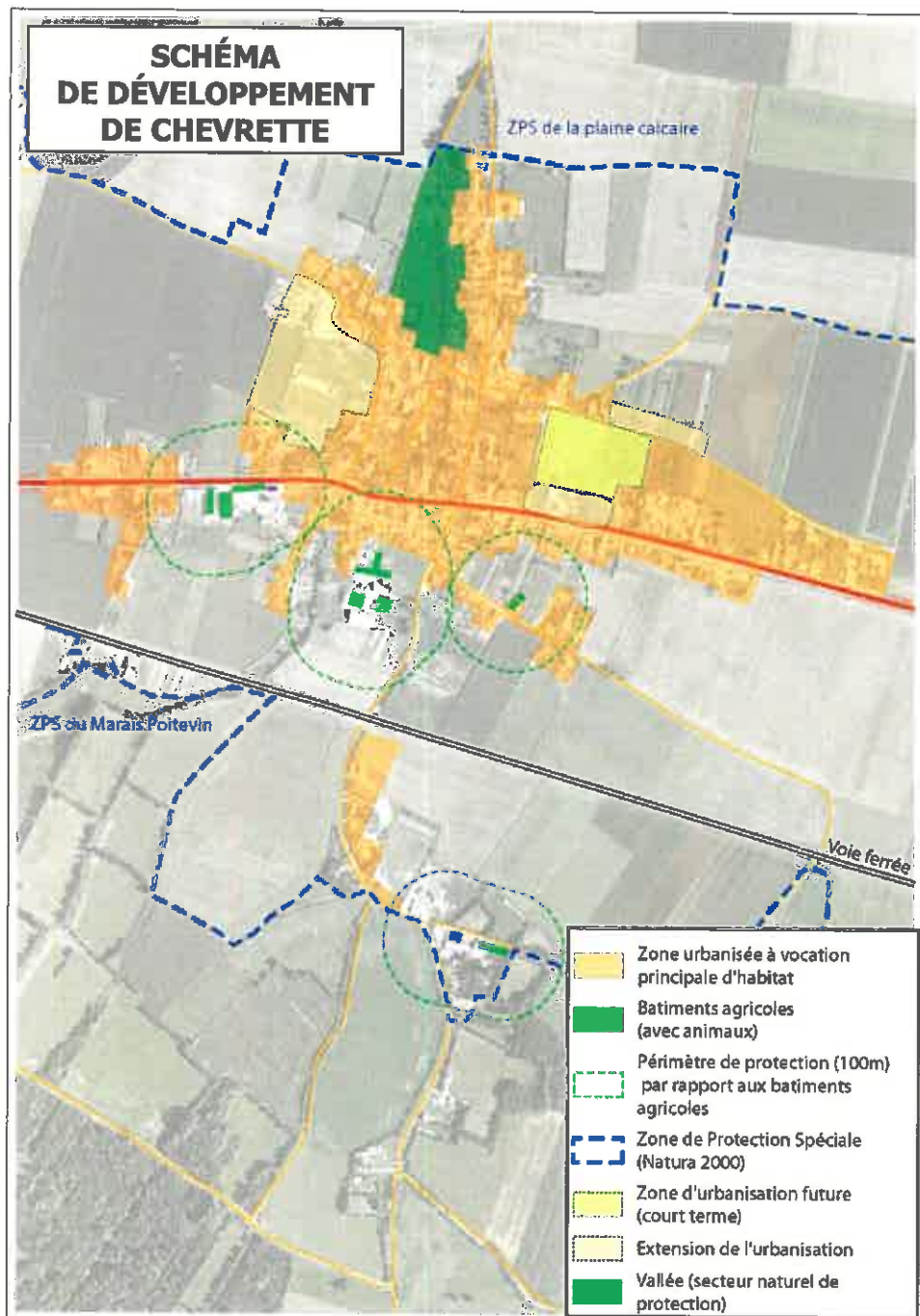
- le Bourg
- le village de Chevrette
- les deux villages s'étirant le long de la Route Départementale 10 (l'Île et les Huttes).

Commune à l'interface de la plaine et du marais, Nalliers a mené une réflexion globale sur les sites potentiellement urbanisables, mais aussi sur leur modalité d'urbanisation, tout en préservant l'organisation historique des villages du marais.

L'objectif affirmé de la Commune est de permettre une diversification de l'offre de terrain. Aujourd'hui, les secteurs immédiatement urbanisable (zone NA du P.O.S.) connaissent toujours une rétention foncière.

De plus, certains secteurs de marais ne sont plus entretenus et deviennent de véritables friches.

Des secteurs ciblés (en dehors du périmètre Natura 2000), sont donc identifiés (zones Nhc), afin de permettre une urbanisation ponctuelle dans le respect des caractéristiques naturelles de la Commune. Ces parcelles, une fois aménagées, permettront d'assurer une réelle valorisation du patrimoine grâce à un règlement spécifique imposant, entre autre, une surfaces minimum de 1 000 m² avec une façade sur rue d'au moins 35 mètres, ou encore une simplicité de volume (caractéristique de l'architecture du marais).



1.2 - Maîtriser le développement de l'urbanisation dans les villages

La volonté municipale, de concentrer l'urbanisation autour des pôles urbanisés, préserve, de fait, les espaces agricoles et naturels.

Cependant, bien que limité du fait de la zone humide du marais et de l'agriculture extensive dans la plaine, l'habitat diffus est également présent sur le territoire de Nalliers.

Un diagnostic très fin est réalisé sur l'ensemble de la Commune. Ce travail a permis de différencier les usages des bâtiments. Ainsi, le patrimoine bâti, présentant un intérêt architectural, les villages et hameaux non agricoles pourront évoluer grâce à une réglementation spécifique (zone Nh), sont autorisés :

- l'extension des bâtiments existants sans création de logements supplémentaire
- la création d'annexes
- le changement de destination, sous réserve de sa qualité patrimoniale reconnue et que cette nouvelle habitation n'entrave pas le développement d'activité agricole.

1.3 - Permettre le développement des activités économiques

La Commune de Nalliers accueille plusieurs commerces et services de proximités, accompagné d'un tissu artisanal et industriel pour partie implanté dans les deux zones d'activités (à l'Est et à l'Ouest du Bourg, le long de la RD949).

L'élaboration du P.L.U. est l'occasion pour la Commune de mener une réflexion sur l'extension des zones d'activités existantes.

Il s'agit de compléter, en dégagant quelques parcelles supplémentaire, l'offre de parcelles à usage industrielle ou artisanale dans la continuité des zones d'activités déjà implantées sur le territoire communale.

2 - PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, LES PAYSAGES ET LES MILIEUX SENSIBLES

2.1 - Assurer la pérennité et le développement de l'agriculture dans le respect des mesures de protection de l'environnement

La partition des espaces entre urbanisation et « campagne » revêt une importance particulière dans le cadre du document d'urbanisme. Elle doit répondre en effet à la problématique posée par l'inéluctable développement qui se dessine dès aujourd'hui à grands traits et qui est consommatrice d'espaces naturels pour l'essor de l'habitat, des zones d'activités et la demande sociale en terme d'environnement, d'espaces de détente au sens large.

Outre l'importance que revêt l'agriculture en matière d'exploitation de la richesse agronomique du sol et donc dans l'économie locale, la Commune de Nalliers, tout en s'ouvrant à la fonction résidentielle, entend conserver son caractère « rural » au sens large, offrant un cadre de vie ouvert sur de vastes espaces naturels. A cet égard, l'agriculture joue un rôle primordial en assurant l'entretien de ce paysage rural.

La protection de l'activité agricole revêt donc une importance prépondérante dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. dans la mesure où une large partie du territoire est couverte par deux Zones de Protection Spéciale.

De façon à garantir la protection des zones sensibles et assurer la pérennisation des exploitations en place, un zonage très fin est réalisé :

- **Le marais**, même si il reste exploité par l'agriculture, est un milieu à préserver pour sa richesse écologique reconnue. Une zone naturelle sensible (Ns) couvre donc cette entité géographique, où toute nouvelle construction est interdite. Seule une "poche" agricole est créée au niveau de l'exploitation de la Clef de France, permettant éventuellement aux bâtiments existants de s'agrandir. Cette enclave n'a aucun impact notable sur l'environnement puisque la possibilité d'extension du siège existant est spatialement limité et maîtrisé. Il ne pourra se faire que dans la continuité des bâtiments déjà implantés.

- **La plaine agricole** est quand à elle identifiée en zone agricole. Un tel zonage permet d'affirmer la vocation agricole de la plaine et de soutenir les agriculteurs dans leur rôle indispensable en matière d'exploitation des sols, mais également dans une part de l'économie locale. Cependant, et dans le respect du réseau NATURA 2000 la zone agricole est rendue inconstructible (Ai). Les bâtiments agricoles existants sont quant à eux identifiés en zone An, où seuls les extensions des exploitations présentes sont autorisées. L'impact sur l'environnement est ainsi diminué à minima.

Dans le cadre de leur soutien aux projets de développement durable, les élus de Nalliers ont participé au projet d'implantation d'éolienne porté localement par la Régie d'Énergie Éolienne. Dans un périmètre de 500 m autour du parc éolien le secteur est rendu inconstructible (Ae) : les activités agricoles sont autorisées, mais pas les constructions.

2.2 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

La volonté de préservation des espaces naturels s'intègre dans la démarche du développement durable par la protection du patrimoine écologique et paysager que constituent les différentes entités de la campagne nalliezaise : les vastes espaces agricoles et la zone humide du marais.

Dans cet objectif, le projet communal vise à identifier les espaces naturels à protéger et leur conférer un usage compatible avec leur sensibilité écologique ou paysagère par un classement en zone naturelles strictement inconstructible (Ns).

Quand à la plaine calcaire, qui occupe le Sud du territoire, elle est identifiée en Z.P.S., il s'agit "d'un des derniers endroits où se reproduit l'Outarde canepière en Vendée. Cette espèce, qui était très fréquente dans la plaine au XIX^{ème} siècle, risque de disparaître du département dans les prochaines années si des mesures ne sont pas prises d'urgence [...]. La cause principale de la raréfaction de l'espèce est probablement l'accroissement de la taille des parcelles lors des remembrements, qui permet le développement de la monoculture intensive, récoltée précocement."¹

En identifiant la partie la plus sensible de la plaine en zone agricole inconstructible (Ai) le P.L.U. n'empêchera pas la croissance de la taille des parcelles, mais permettra de limiter de façon significative l'impact sur l'environnement que l'on peut remarquer lors de la création de nouveaux bâtiments.

¹ Issu de la fiche descriptive de la ZPS de la Plaine calcaire

2.3 - Protéger la ressource en eau

Le projet de développement du territoire s'inscrit dans une logique cohérente vis-à-vis des politiques de gestion de la ressource en eau en :

- prenant en considération les objectifs vitaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne, et sa déclinaison à l'échelle du S.A.G.E. « Sèvre Niortaise et Marais Poitevin », actuellement en cours d'élaboration,
- mettant en évidence la qualité et l'intérêt écologique du réseau hydrographique par la classification en zones Ns de l'ensemble des marais de la Commune
- autorisant le développement de l'urbanisation en cohérence avec le zonage d'assainissement qui délimite les secteurs qui bénéficieront, à terme, d'un assainissement collectif, et donc aussi ceux qui relèveront de l'assainissement autonome ;

Dans ce but, divers articles du Règlement et plus particulièrement les articles 1, 2 et 4 fixent les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières et au raccordement des constructions aux différents réseaux dont celui d'assainissement.