

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE **NESMY**

DEPARTEMENT DE LA VENDEE



PRÉFECTURE de la VENDEE

17 MAI 2006

COURRIER ARRIVÉ

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

*VU pour être annexé à la
délibération en date du 3 Mai 2006
A NESMY, le 16 Mai 2006*



Architecture Urbanisme Groupe d'Etude et d'Aménagement

16 rue Racine
44000 Nantes
Tel: 02 40 73 01 61
Fax: 02 40 69 64 20
aug@augearc.com



SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
1- Les orientations générales	p.5
2- Les options relatives au développement urbain	p.6
2-1. Le développement urbain du bourg de Nesmy	p.6
2-2. Le traitement de la rue de Lattre de Tassigny	p.13
3- Les options relatives au développement économique	p.13
3-1. L'extension du secteur du Chaillot	p.13
4- Les options relatives au développement touristique du domaine golfique de la Domangère	p.15
5- La sauvegarde des exploitations agricoles	p.16
6- La protection du patrimoine et des sites d'intérêt	p.16

AVANT- PROPOS

Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme sont :

- 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 ;
- 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 et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation maîtrisée et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, l'évolution des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU du 13 décembre 2000) a introduit un nouveau document appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui n'existait pas dans les POS. Ce nouveau document présente les grandes orientations stratégiques du développement communal. Depuis, la nouvelle loi **Urbanisme et Habitat** (juillet 2003) a clarifié le contenu des PLU, et en particulier la fonction des PADD.

Initialement document opposable, le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal sur les court, moyen et long termes : « *C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (...)* » (brochure du ministère de l'équipement).

Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, y compris les coupures d'urbanisation.

C'est le projet communal pour les années à venir.

1 - ORIENTATIONS GENERALES

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Nesmy résulte :

- du diagnostic établi en concertation avec la municipalité,
- de la prise en considération des grands objectifs en matière de développement urbain et de préservation du patrimoine communal.

Il a été retenu le principe de :

- **PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DYNAMIQUE S'APPUYANT SUR :**

- La poursuite de la rénovation du bourg,
- L'extension de l'urbanisation qui se fera dans un premier temps vers l'Est, le Sud-Est et le Sud-Ouest, puis ensuite au-delà de la voie ferrée Nantes - Bordeaux, dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain,
- Le réaménagement des entrées de bourg,
- La volonté de développer les activités économiques, notamment dans la zone du Chaillot,
- La pérennisation de l'activité golfique tout en prenant en compte l'aspect paysager du site.

- **ASSURER LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET DES SITES REMARQUABLES, SAUVEGARDER LE PATRIMOINE URBAIN PAR :**

- le maintien et la protection d'une vaste zone agricole
- la préservation du patrimoine urbain et paysager des sites remarquables dont le château du XIXe siècle et son parc.

- **METTRE EN PLACE UN RESEAU DE DEPLACEMENTS DOUX.**

- Chemin piéton dans le bourg,
- Piste cyclable entre le bourg et La Roche-sur-Yon.

2- LES OPTIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT URBAIN

2.1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU BOURG DE NESMY

Alors que la partie ancienne du bourg de Nesmy (et le quartier de la gare) s'étire le long de la RD36, les récentes extensions se sont développées, donnant au bourg la forme d'une "poire". Cette tendance d'étalement perpendiculaire à la RD36 doit être poursuivie au mieux, afin de rompre avec l'urbanisation linéaire passée.

Au regard du critère de proximité immédiate des équipements scolaires et de la future mairie (cercle de rayon de 250m), il s'avère que les espaces libres recouvrent une surface totale d'environ 15 hectares. Cependant, seuls 8.5 ha environ (les "dents creuses du bourg" et les terrains situés en zone NA) pourront être urbanisés.

Au regard du critère de proximité, défini par un cercle de rayon de 500m, les espaces libres occupent une superficie de 60 ha environ, mais tous ne sont pas accessibles. Les espaces éventuellement disponibles recouvrent une surface de près de 37,5ha.

L'estimation des besoins de surfaces urbanisables résultant des intentions de la commune d'accueillir une population de 660 habitants supplémentaires d'ici 2015 serait de 30 hectares environ (260 logements environ sur une base de 2,5 habitants /logement).

Les zones 1AU, destinés à être ouverts à court terme à l'urbanisation, et s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, ne dépasseront pas 23,7 hectares afin que les principaux équipements, à savoir la station d'épuration et les équipements scolaires puissent pourvoir au rythme de construction. Les zones en 2AU, à long terme, couvrent une superficie de 53 hectares en prévision d'une urbanisation au-delà de 2015.

En comparant la surface des terrains disponibles, à court et moyen terme, avec la surface nécessaire pour accueillir d'ici 2015 la croissance urbaine souhaitée par la municipalité, il s'avère que les zones classées en 1AU sont suffisantes.

Photos 2 à 5 : La surface des terrains disponibles est amplement suffisamment pour accueillir les 660 habitants supplémentaires d'ici 2015



Photo 2. La Ruffinière

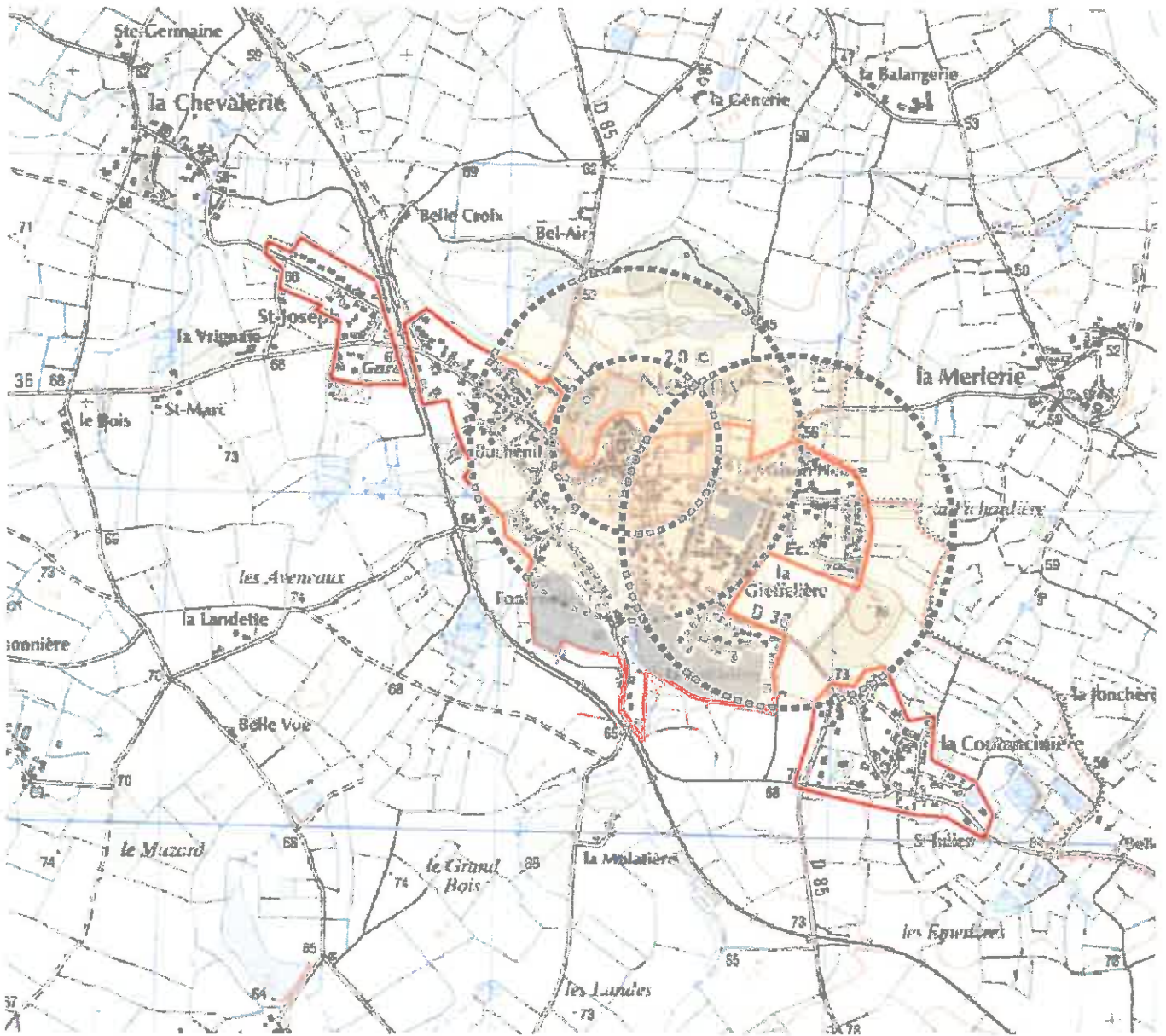


Photo 3 et 4. La Vrignaie



Photo 5. Route de la Landette

Carte n° 1 : Proximité des équipements urbains



Cercles de rayon de 250 et 500m autour (2 écoles et future mairie)

— limite zone urbanisée

- - - limite communale

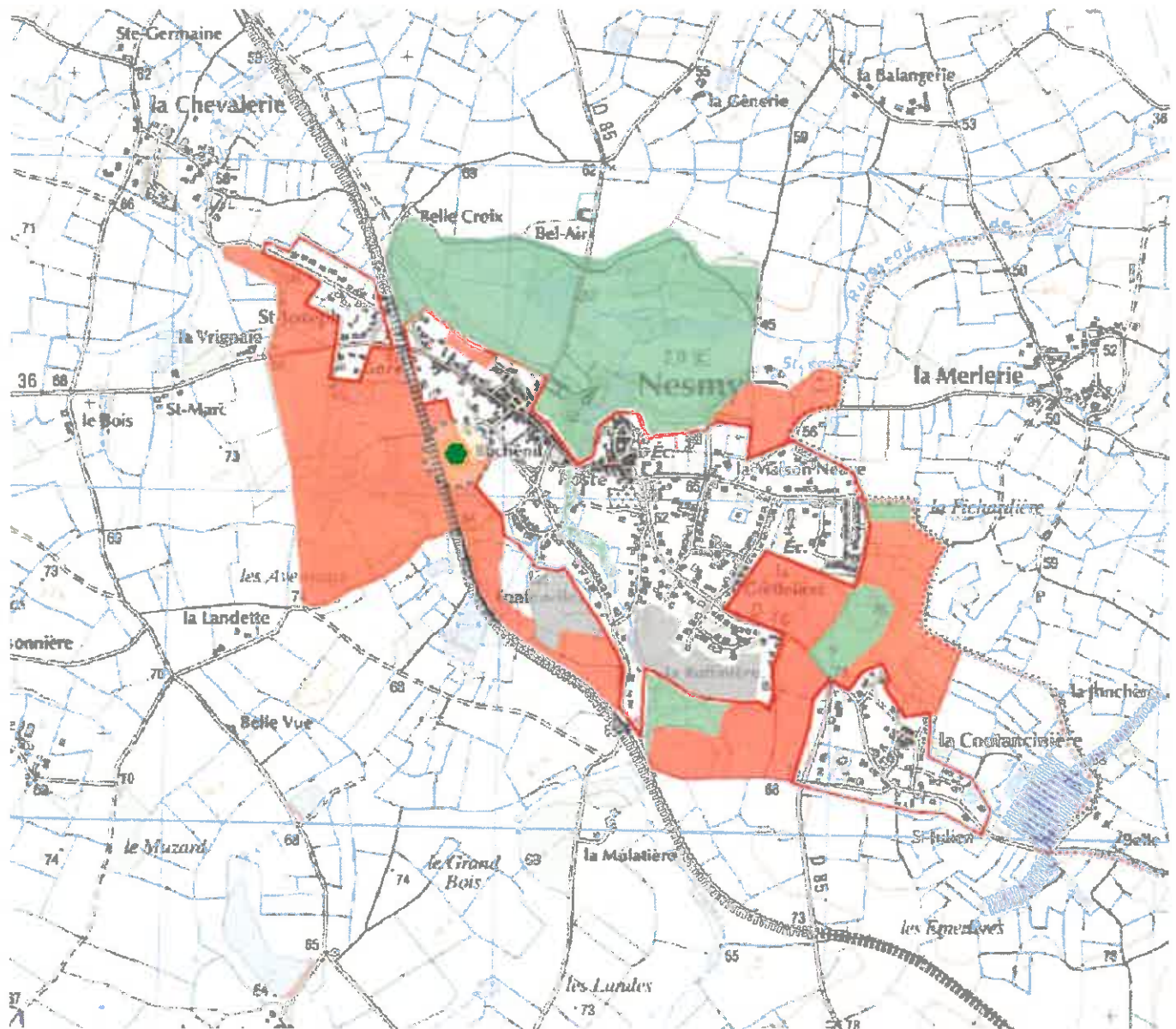
■ nouveaux lotissements












0 250 500 750 1000



Carte n°2 : Développement urbain du bourg de Nesmy à l'horizon 2015



- | | | | | | |
|---|------------------------------|---|---------------------------|---|---|
|  | zone verte à conserver |  | Voie ferrée |  | Aire non constructible d'un rayon de 100 m autour d'une activité agricole |
|  | nouveaux lotissements |  | zones humides à conserver |  | Siège agricole |
|  | Extensions de l'urbanisation |  | limite zone urbanisée | | |
| | |  | limite communale | | |



1 - le traitement des espaces publics proches, principalement le bas de la rue de Lattre de Tassigny, le croisement des rues de la Vannoire et Edouard de Monti (photo 10), la place du Pré Neuf (photo 9). Chacun de ces lieux mériterait d'accueillir un "événement urbain".

2 - l'aménagement de "lieux verts" à l'image de l'étang de la Vallée Verte (photo 6).

3 - la requalification des "entrées" de bourg, notamment avec le traitement du croisement de la route de la Vrignaie ou de la Laiterie avec la RD n°36 (photo 7), de l'entrée de l'impasse des Pins menant à Belle Croix (début de promenade - photo 8), du croisement des rues de la Roche et de la Gare (croisement des RD 36 et 85), à l'Ouest, et le traitement d'un carrefour entre le hameau de la Coutancinière et le bourg.

Les objectifs sont de (carte n°3) :

- 1 - Restructurer le bourg tout en conservant et en mettant en valeur les abords naturels.
- 2 - Recomposer le bourg en urbanisant les « dents creuses ».
- 3 - Conserver l'identité du hameau de la Coutancinière tout en le développant.
- 4 - Traiter la rupture entre les deux pôles d'extension urbaine.
- 5 - Retraiter les entrées de bourg.

Il s'agit également d'améliorer la sécurité des déplacements et développer les liaisons piétonnes à travers le bourg

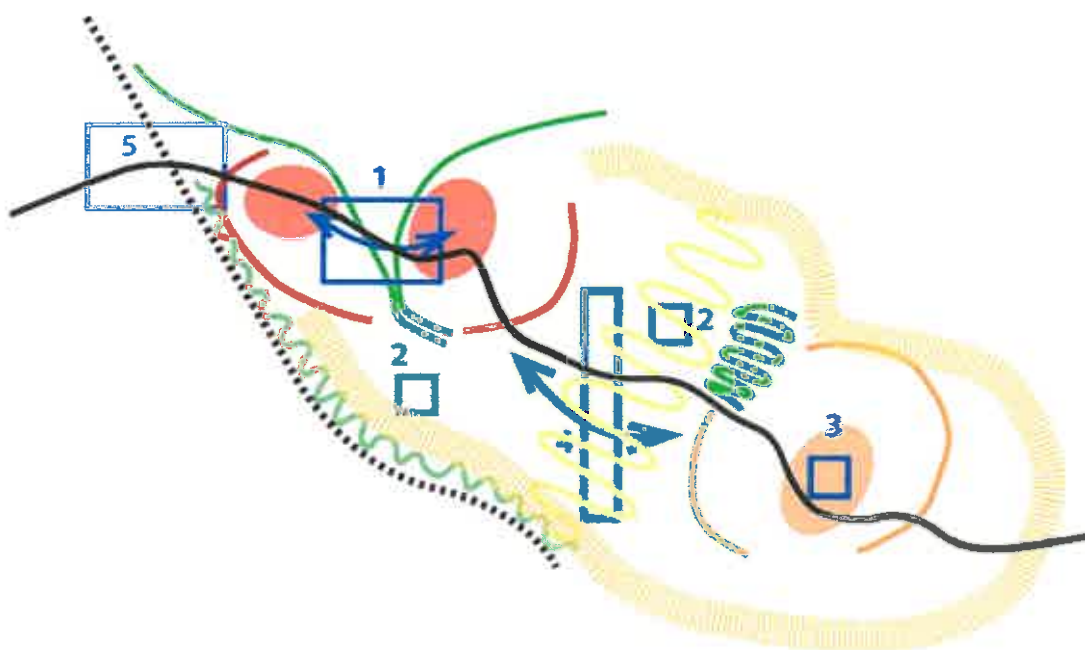
Suivant ces objectifs :

La place de l'église a été réaménagée, suite à la modification du tracé de la RD n°36.

De même, un nouvel immeuble comprenant commerces et logements a été réalisé.

La nouvelle mairie, qui a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre, est construite. Elle participe aussi à la revalorisation du bourg.

Carte 3 : Schéma d'aménagement urbain du bourg





6- La valorisation des espaces naturels est un des objectifs de l'aménagement de la commune



7 - Cet espace libre est une entrée devant être confortée pour remplir pleinement son rôle de "vitrine".



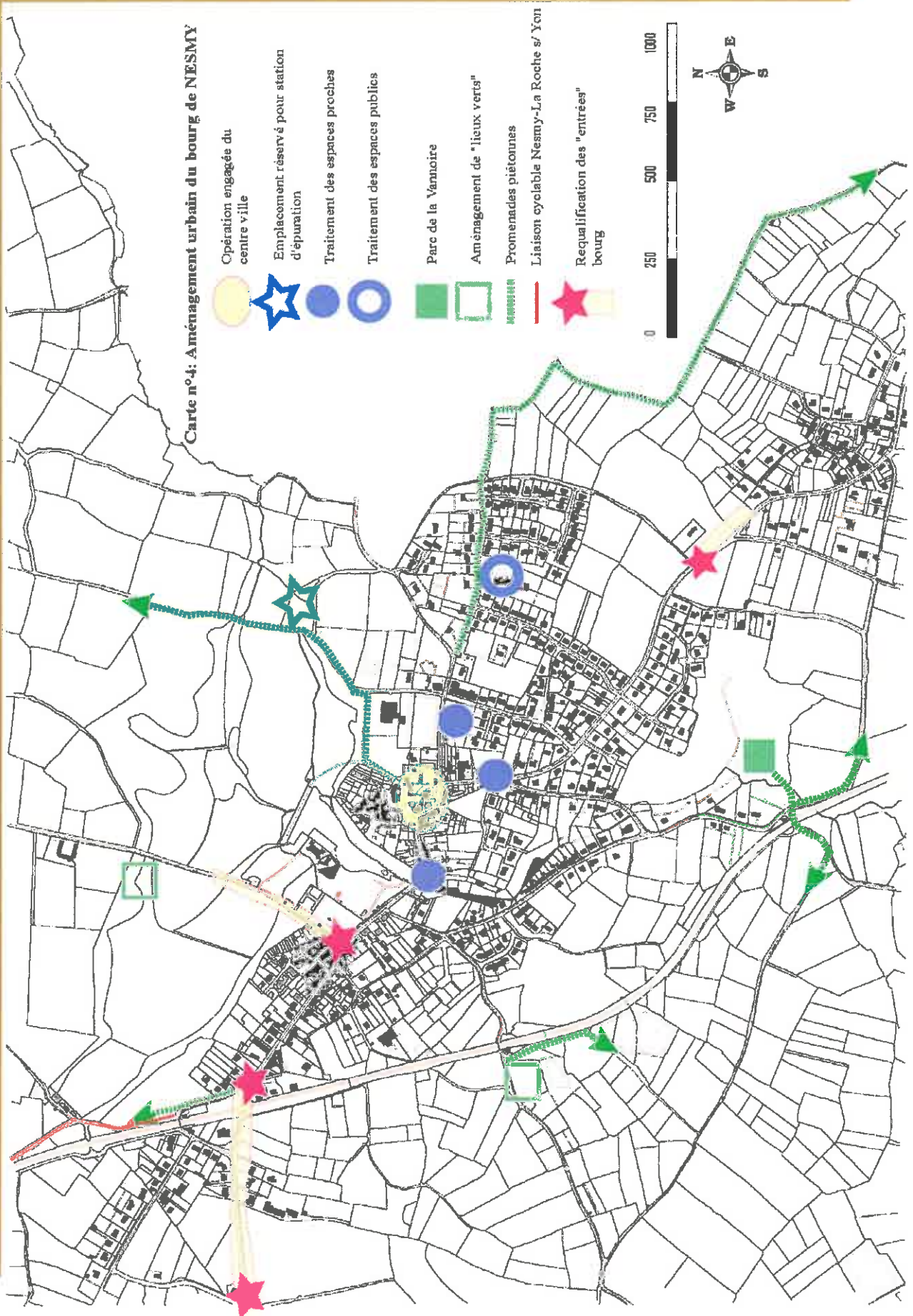
8 - Le passage à niveau situé à l'entrée ouest de Nesmy devra être requalifié en collaboration avec la SNCF.



9- La vaste Place du Pré Neuf, face au stade, pourrait faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager à terme



10 - Ce croisement doit être mis en valeur avec l'aménagement d'un rond point.



L'un des enjeux du renouvellement urbain de Nesmy est le retraitement de la rue de Lattre de Tassigny, actuellement perçue comme un couloir routier malgré d'indéniables qualités paysagères. En effet, cette rue est vécue comme une rupture entre les deux quartiers anciens de Nesmy que sont Buchenil et le vieux centre bourg.

L'objectif est donc de modifier à terme cette perception en améliorant la sécurité et en mettant en valeur les atouts végétaux et urbains de ce segment de la route départementale n°36.



11 - Le croisement des rues de la Gare et de la Roche (croisement des RD n°36 et 85) est un espace majeur du bourg de Nesmy qui n'est pas traité. Il pourrait être un espace emblématique du bourg avec la proximité du parc du château et d'un restaurant offrant chacun des qualités de vie à ce lieu.



12 - La rue de Lattre de Tassigny possède des atouts avec la présence de grands arbres, d'un mur d'enceinte, d'un ruisseau et d'un relief vallonné.



13 - Ce bâti ancien et abandonné mériterait une réhabilitation.



14 - Certaines bâtisses ont été détruites. L'espace ainsi dégagée est pour l'instant utilisé comme stationnement.



15, 16 - Le bas de la rue de Lattre de Tassigny est un virage traité actuellement pour le seul confort routier. La largeur des abords permettrait un aménagement urbain approprié.

3- LES OPTIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.1. L'EXTENSION DU SECTEUR DU CHAILLOT

En 2001, la zone d'activité du Chaillot a bénéficié de l'essor d'une société d'ingénierie et de fabrication industrielle déjà implantée et de l'arrivée de plusieurs entreprises. Le restant des terrains constructibles ont été utilisés en 2003.

Les intentions de la commune sont donc d'accroître les possibilités d'accueil pour de nouvelles entreprises artisanales ou industrielles notamment à partir de la zone du Chaillot en étendant son emprise; ceci afin de fixer davantage de population active sur la commune, de minimiser les déplacements domicile-travail et de réduire son caractère de cité-dortoir.

Ce faisant, il sera nécessaire de prendre en considération :

- les règlements concernant la zone d'intérêt archéologique
- les servitudes dues à la proximité d'une voie de grande circulation (Loi Barnier) dans les 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 747.

Sur la base d'un large périmètre d'étude, d'une surface totale d'environ 43 ha, il sera nécessaire d'établir un programme d'aménagement.



Qualification de la RD n°36 en "entrée" de commune et de bourg

Actuellement, l'accès au territoire communal se fait par un espace peu marquant, avec des caractéristiques essentiellement routières (cf. photos 19 à 22). Contrairement à l'entrée du camping, très discrète, l'accès à la zone d'activités est évident. En rejoignant le bourg, les paysages sont banaux, limités, sans réels points forts. La végétation n'est pas mise en valeur. Le bâti clairsemé laisse une impression d'espace qui oscille entre « l'urbain » et « le rural ».

L'impression globale est peu révélatrice de l'intérêt paysager et de la dynamique de la commune. Or, la RD n°36 est la première voie d'accès - et donc par la même la « vitrine » de la commune et du bourg.

L'extension de la Zone d'Activités du Chaillot doit être l'occasion d'un travail de requalification de la RD n°36 et de ses séquences, de son croisement avec la RD n°747 jusqu'au site de la Gare, à l'entrée de l'agglomération (photo n°22).

Proposition d'aménagement de la Zone d'Activité du Chaillot

La proposition d'extension de la Zone d'activité tient compte :

- de la présence de bâtiments agricoles au Nord interdisant la constructibilité des terrains dans un rayon de 100m,
- de la présence d'une zone d'intérêt archéologique
- des servitudes résultant de la proximité d'une voie de grande circulation (Loi Barnier) dans les 75 m de part et d'autre de la voie par rapport à son axe.

- de la présence de maisons en bordure de la CD 36

L'extension de la zone d'activité est envisagée sur une surface d'environ 43 ha.

L'aménagement de cette extension se fera sur la base de terrains d'un hectare. Le principe de créer un carroyage rendra la zone attractive pour les grandes et les petites entreprises qui pourront aisément obtenir un terrain à la mesure de leur besoin, soit en acquérant un ou plusieurs terrains, soit en divisant une parcelle. Ce carroyage a été orienté en fonction des chemins ruraux présents sur la zone d'extension.

Ainsi, la desserte sera assurée par une voirie en reprenant le tracé actuel chemins ruraux, et raccordée à la CD36. De plus, la création prochaine d'une autoroute passant sur les limites Nord de la commune devrait rendre la Z.A. encore plus attractive, la desserte jusqu'à la Z.A. étant assurée par la D 747. Les parcelles seront délimitées par des haies bocagères, en respectant le paysage typique local.

Finalement, la surface totale de la Zone d'Activité du Chaillot sera d'environ 54 hectares.

Carte 6. L'aménagement de la Zone d'Activité sur des terres agricoles



4- LES OPTIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DU DOMAINE GOLFIQUE DE LA DOMANGERE

Situé au nord de la commune de Nesmy, en limite avec la commune de la Roche sur Yon, le Golf de la Domangère donne une "image de marque" à la commune.

L'intention de la municipalité est d'encourager le développement touristique de cet équipement en permettant l'implantation d'un habitat de qualité et d'un équipement hôtelier ainsi qu'éventuellement une diversification sportive.

Pour l'heure, les deux zones classées actuellement en NAgA et NAgb du POS actuel ont accueilli deux lotissements, respectivement de 7 et 13 lots. La zone NAgd reste donc à aménager.

Initialement, n'étaient autorisés dans cette zone que les "parcs résidentiels de loisirs" exclusivement constitués d'habitats légers de loisirs, ainsi que les constructions et installations directement liées.

Contrairement au projet précédent, le souhait de la municipalité est désormais de voir développer un ensemble résidentiel pérenne et de bonne qualité architecturale. Cela implique un changement de règlement de l'actuelle zone NAgd du POS

Les nouvelles opérations projetées devront s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone à savoir :

- les qualités paysagères du site (notamment les boisements),
- le fonctionnement du golf,
- les contraintes d'assainissement,
- la sécurité en terme de déplacements.

Des emplacements réservés seront d'ailleurs portés au PLU pour faciliter l'accessibilité et la sécurisation des déplacements.

Le hameau de la Basse Domangère sera classé en 2Ubb afin de maintenir et d'inciter la réhabilitation du patrimoine.

5- LA SAUVEGARDE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Un diagnostic agricole exhaustif, établi en partenariat avec la chambre d'agriculture et en concertation avec les agriculteurs, a permis de répertorier l'ensemble des exploitations agricoles présentes sur le territoire communal, ainsi que les projets d'évolution de ces exploitations.

Le projet de zonage a classé en zone agricole (A) la majorité des exploitations situées en dehors du bourg. Les surfaces classées en zone agricole couvrent une superficie d'environ 1730 hectares.

6- LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES D'INTERET

Les sites présentant un intérêt de par leur qualité environnementale seront préservés par un zonage N, notamment le château de Nesmy du XIXème avec ses communs et l'ensemble de son parc paysager qui va faire l'objet d'une étude du patrimoine historique.

En zone agricole, le patrimoine architectural qui risquait d'être menacé s'il avait été maintenu en l'état, a fait l'objet d'une délimitation en zone Nh permettant la réhabilitation et l'extension mesurée tout en respectant les critères architecturaux spécifiques à la région.

En outre, il est recommandé l'aménagement de chemins creux pour les randonnées pédestres, ainsi que la réalisation d'une piste cyclable longeant la voie ferrée Nesmy-La Roche sur Yon.

