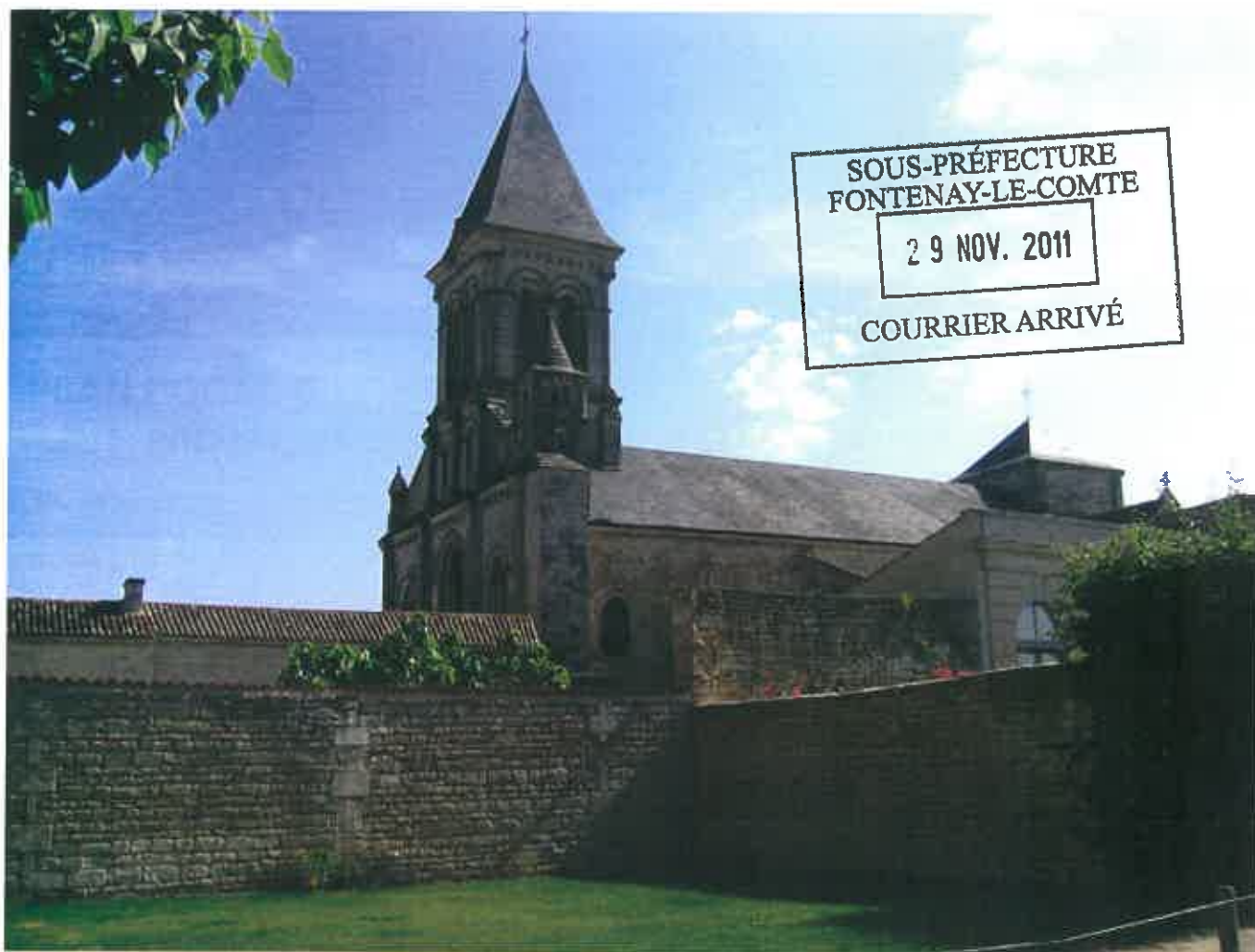


COMMUNE DE NIEUL SUR L'AUTISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Approbation du Plan Local
d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du - 7 NOV. 2011

Le Maire
Michel BOSSARD



Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

ISOCELE - agence en architecture et urbanisme
10 rue Oberkampf - 75011 Paris



Commune de
NIEUL SUR L'AUTISE

3, rue Aliénor d'Aquitaine
85240 NIEUL SUR L'AUTISE

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce majeure du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en œuvre les principes du développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables guide l'évolution du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un projet politique

1 UN POLE D'ECONOMIE TOURISTIQUE ET CULTURELLE ENTRE PLAINE ET MARAIS POITEVIN

Préserver le patrimoine

Renforcer la position de point de passage entre plaine et marais

Conforter les éléments d'animation et d'accueil

2 UNE COMMUNE RURALE AVEC UNE VOCATION RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE

L'entretien du mouvement d'accueil de population au service de la vitalité communale

Conforter les activités économiques de proximité pour la qualité de vie de la population

3 UN URBANISME PORTEUR DE DEVELOPPEMENT DURABLE, DANS LE RESPECT DE LA RURALITE

Promouvoir l'habitat durable dans le respect des lieux

Favoriser la mixité sociale pour l'équité et le renouvellement des générations

Coordonner les déplacements et offrir des solutions alternatives à la voiture

4 LES RESSOURCES NATURELLES ET LES PAYSAGES POUR CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT LOCAL

Préserver les vallées, liens entre plaine et marais

Pérenniser l'agriculture et préserver le paysage agricole

Intégration des constructions dans les trames paysagères

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce majeure du PLU

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme « ... comportent un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

Il est la pièce majeure du PLU car il constitue son cadre de référence. Le règlement et les orientations d'aménagement, qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme, sont fixés en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en œuvre les principes du développement durable

Le développement durable vise à satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Le PADD doit mettre en œuvre les trois thèmes qu'il recouvre : protection de l'environnement, équité et cohésion sociale, efficacité économique.

En matière d'urbanisme, il vise à la maîtrise de l'espace, en contenant les espaces urbanisés et les déplacements, et au respect de l'environnement. Il vise également à faire cohabiter harmonieusement les populations et les fonctions urbaines conformément à des principes de solidarité, de mixité et de diversité.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables guide l'évolution du PLU

Le PADD constitue le guide de l'évolution du PLU en établissant la principale limite entre les procédures de modification et de révision. Lorsque l'adaptation du document envisagée porte atteinte à l'économie générale du PADD, la procédure de modification du PLU ne peut pas être engagée.

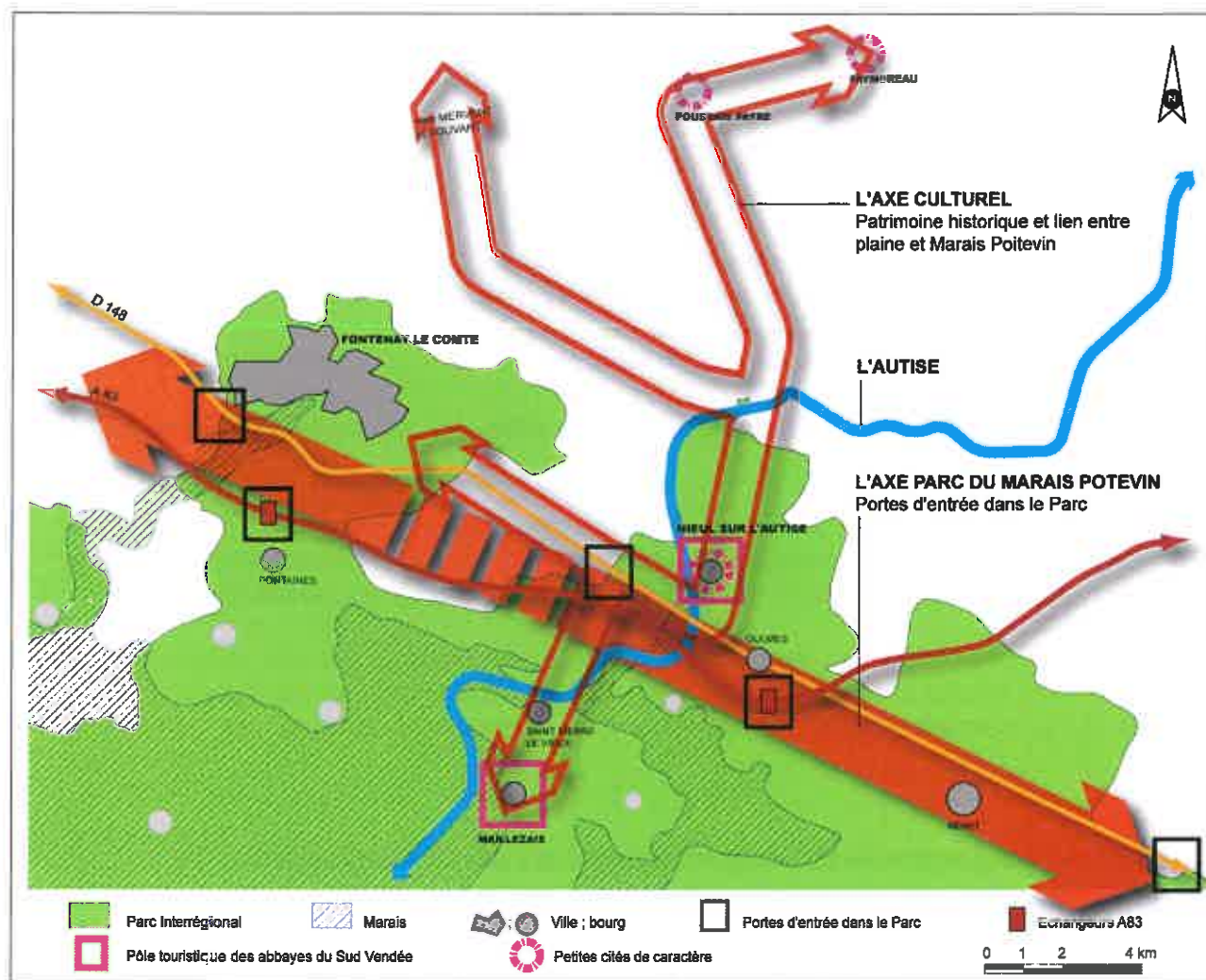
■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un projet politique

Il présente le projet de politique d'urbanisme, sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Les principaux moyens mobilisés pour la mise en œuvre du projet sont indiqués.

Le travail de diagnostic a permis d'identifier 4 axes majeurs de politique d'urbanisme, prenant en compte les souhaits locaux et les opportunités offertes par le territoire :

- .un pôle d'économie touristique et culturelle entre plaine et marais Poitevin,
- .une commune rurale avec une vocation résidentielle et économique,
- .un urbanisme porteur de développement durable dans le respect de la ruralité,
- .les ressources naturelles et les paysages pour contribuer au développement local

1 UN POLE D'ECONOMIE TOURISTIQUE ET CULTURELLE ENTRE PLAINE ET MARAIS POITEVIN



LE POSITIONNEMENT DE TERRITOIRE

La commune de Nioul-sur-Autise est un pôle de tourisme culturel intégré dans le circuit des abbayes du Sud Vendée et elle bénéficie de la dynamique touristique du marais Poitevin. Ses principaux atouts sont liés à l'intérêt historique et culturel de l'abbaye royale Saint Vincent, à la présence d'un patrimoine protégé et labellisé (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, label Petites Cités de Caractère) et à son cadre de vie.

Elle est valorisée par sa situation géographique près de deux axes de transit majeur entre Pays de la Loire et Poitou, A83 et D148, et par une localisation entre plaine et marais.

Elle a pour projet de tirer parti de son histoire. Elle souhaite également valoriser la singularité de sa situation dans le Parc du Marais Poitevin en jouant un rôle de lien entre plaine et marais :

.préservation de son patrimoine et de son cadre de vie,

.renforcement de la position de point de passage entre plaine et marais sur un axe culturel reliant des communes à fort intérêt patrimonial,

.confortement des éléments d'animation et d'accueil.

1.1 Préserver le patrimoine

A- La préservation de l'urbanisme en tant qu'élément identitaire

La mise en valeur du bourg et des hameaux est à poursuivre avec un projet respectueux du patrimoine. Dans les secteurs bâtis anciens, il est essentiel de préserver les ambiances minérales des rues qui constituent des éléments d'identité : corps de rue avec bâti à l'alignement et murets. Les opérations d'aménagement devront participer à la qualité du tissu bâti, en s'intégrant en référence à l'histoire urbaine : maillage des voies, conception des espaces publics, intégration des constructions... Leur localisation préservera des covisibilités avec l'abbaye royale, élément patrimonial emblématique.

B- La cohérence de l'action de planification

Le thème de la préservation du patrimoine comporte des axes d'intervention également traités par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager où par les actions de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'architecte conseil du réseau des Petites Cités de Caractère et de l'architecte du Parc du Marais Poitevin. Le PLU veillera à la cohérence des réglementations. La commune associera également les architectes conseils à la mise en place des projets de territoire.

1.2 Renforcer la position de point de passage entre plaine et marais

A- Le renforcement des liaisons douces

La commune souhaite favoriser le maillage des déplacements doux avec le circuit cyclable de Maillezais à Vouvant. Elle engage une réflexion sur une liaison piétonne en direction de Maillezais par l'Autise. L'objectif est de créer à terme un lien direct avec cette autre commune du pôle touristique des abbayes du Sud Vendée, en utilisant le lien naturel qu'est la vallée, sans subir les effets de coupure liés à la D148 et de l'A83. Le Conseil général, la Communauté de Communes, le Parc du Marais Poitevin et les communes concernées seront associées à cette réflexion.

B- L'aménagement paysager du carrefour RD148/RD104 et du rond-point de la Chicane

En concertation avec le Conseil Général, le Parc et la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, la commune souhaite accompagner un projet de traitement de la RD 148 au rond-point de la Chicane et à l'intersection RD148 / RD104, pour améliorer la qualité paysagère des entrées routières et renforcer l'image Marais Poitevin.

1.3 Conforter les éléments d'animation et d'accueil

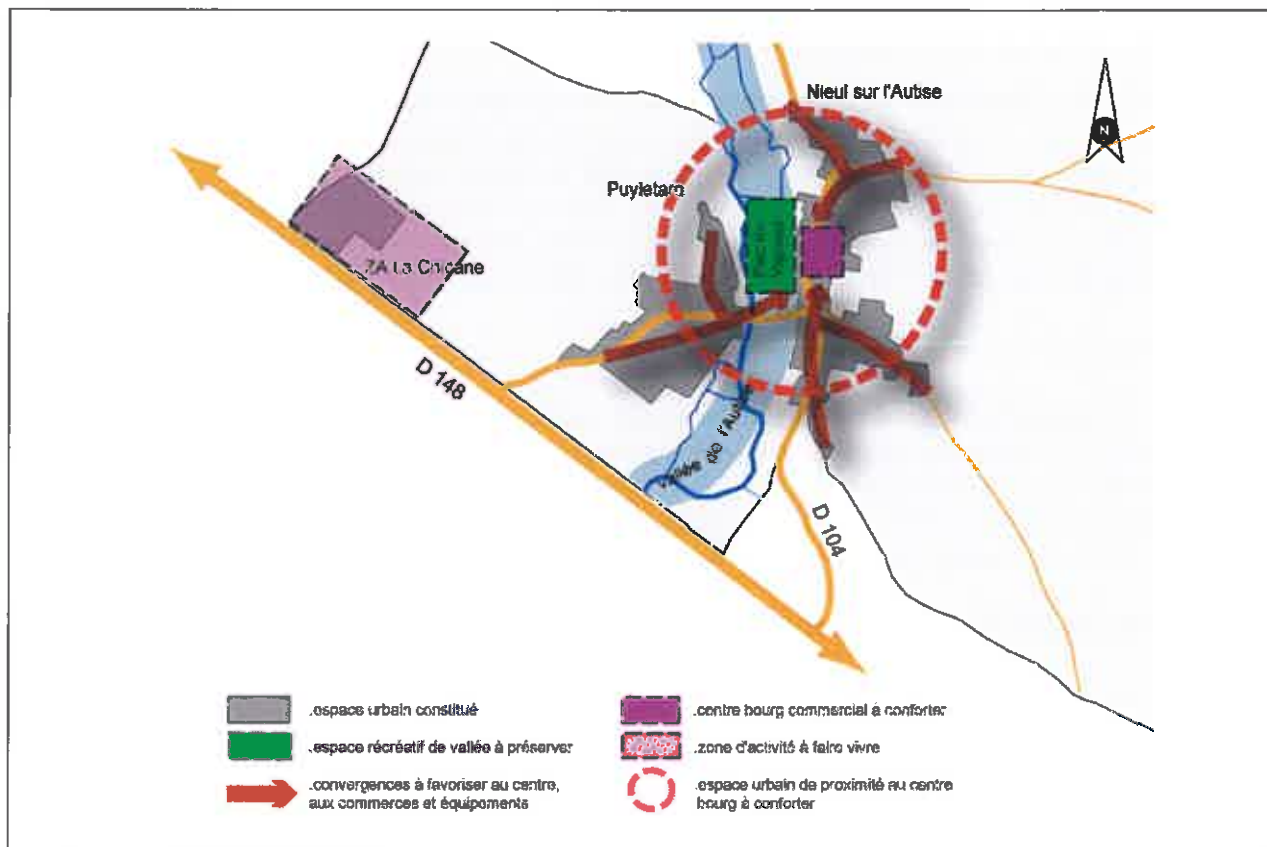
A- Le rôle de la commune dans la découverte, la pédagogie et l'animation

La vallée de l'Autise est à préserver en tant qu'espace d'intérêt écologique et en tant qu'espace de découverte et de sensibilisation à l'environnement. La commune accompagne ainsi la politique des Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général. Elle poursuit sa réflexion sur l'aménagement du secteur de l'ancienne carrière. Ce secteur à vocation à être un élément d'animation (lien avec les manifestations culturelles, découverte du bourg d'un belvédère). La commune souhaite engager un projet progressivement et à l'échelle des lieux.

B- Le confortement des structures d'hébergement

La politique en faveur du tourisme implique de rendre possible la réalisation de nouvelles structures d'hébergement. Elles devront être adaptées à un tourisme rural et de découverte. Le document d'urbanisme favorisera leur création en particulier lorsqu'elles contribuent à la sauvegarde du patrimoine bâti rural traditionnel.

2 UNE COMMUNE RURALE AVEC UNE VOCATION RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE



LE POSITIONNEMENT DE TERRITOIRE

La commune de Nieul sur l'Autise bénéficie pour son développement d'une forte attractivité touristique et de la proximité d'infrastructures routières importantes. Elle possède des commerces et activités qui couvrent des services de base et limitent les recours à des communes mieux équipées notamment dans le domaine de l'alimentaire de proximité et de la santé. Elle propose également des équipements de loisirs qui ont une vocation intercommunale, dans le parc du Vignaud.

La zone d'activité économique de la Chicane est une des zones stratégiques de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, dont l'objectif essentiel est le développement économique. A l'écart du bourg et bien positionnée le long de la RD148, elle dispose d'un potentiel foncier intéressant.

Sur ces bases, la commune de Nieul sur l'Autise a pour ambition de préserver sa place dans l'organisation urbaine autour de Fontenay le Comte :

.entretien du mouvement d'accueil de nouvelles populations permettant de conserver le niveau d'équipement,

.réalisation d'opérations en recherchant les proximités au centre bourg pour favoriser sa pratique,

.préservation des possibilités d'évolution de la zone d'activité en lien avec la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise.

2.1 L'entretien du mouvement d'accueil de population au service de la vitalité communale

A- Un objectif d'environ 1 350 habitants à l'horizon 2020

La commune poursuit son développement de façon progressive. L'objectif est d'atteindre 1 350 habitants en hypothèse haute à l'horizon 2020, pour avoir un poids démographique conforme à ses ambitions de commune rurale vivante et à son niveau d'équipement. Cet objectif doit également lui permettre de conserver la part des enfants dans la démographie locale pour la vitalité communale et la préservation des écoles. Les perspectives d'évolution du parc et des taux d'occupation conduisent à retenir un besoin d'environ 115 à 130 logements en hypothèse haute.

B- L'augmentation des densités pour favoriser un développement durable

Les densités moyennes des opérations sont à augmenter dans le but de réduire la consommation de l'espace et de favoriser la proximité des périphéries au centre. Les opérations urbaines associeront différentes typologies de logement présentes sur la commune (maison de lotissement, maison rurale, maison de bourg), ce qui permettra aussi de travailler sur une diversité des espaces publics.

2.2 Conforter les activités économiques de proximité pour la qualité de vie de la population

A- Affirmer la vocation commerciale du centre bourg

La préservation des commerces et services de proximité est essentielle à la vie rurale. La commune s'est engagée en la matière en réalisant la superette, les locaux des commerces et l'aménagement de la place du Forail. Elle se donne pour objectif d'accompagner le commerce local en élevant la densité des opérations à leur proximité et en poursuivant les efforts entrepris pour lier la périphérie au centre. Les convergences en direction des équipements, des commerces et des services du bourg seront favorisées pour conduire les habitants des quartiers à pratiquer le bourg : organisation des circulations, liaisons piétonnes... Elle favorisera également la pratique du marché local qui apporte un service supplémentaire aux habitants et constitue un lieu de convivialité.

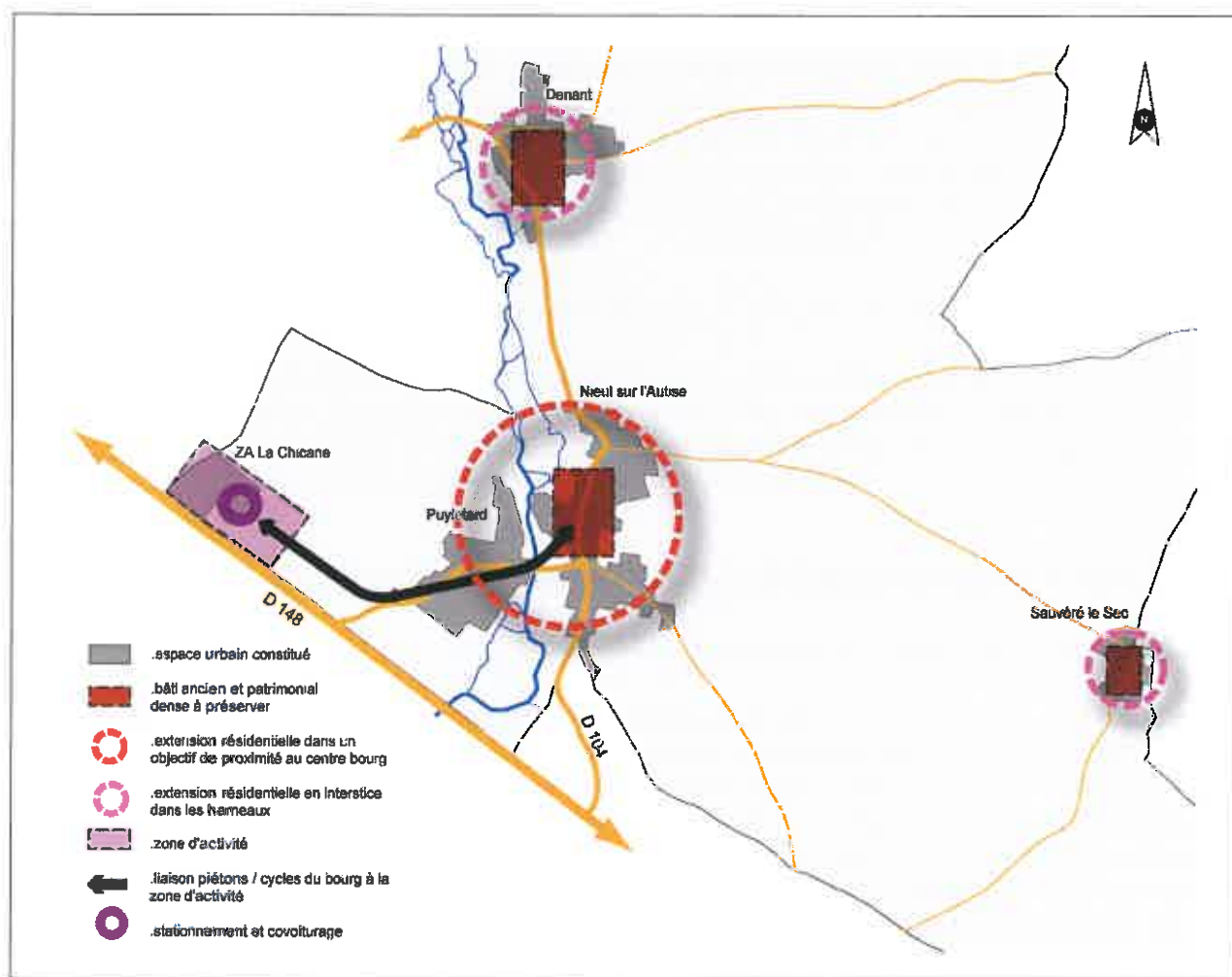
En 2009, elle engage deux actions qui contribueront à la poursuite de cet objectif :

- .une étude est menée avec la Chambre de Commerce et d'Industrie pour mettre en place un programme d'actions qui pourra se traduire par des acquisitions de bâti ou de foncier pour renforcer l'équipement communal,
- .la mise en place de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la communauté contribuera au dynamisme du centre bourg par la réhabilitation du bâti vacant.

B- Un développement concerté de la zone d'activité de la Chicane

La présence de la zone intercommunale de la Chicane est un facteur dynamisant. Il s'agit de l'une des principales zones d'activité de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise. Nieul sur l'Autise veut accompagner son développement en concertation avec la communauté. Elle pourrait à terme lui permettre d'offrir des emplois sur place et dans une perspective de développement durable, de contribuer à la limitation des déplacements domicile/travail.

3 UN URBANISME PORTEUR DE DEVELOPPEMENT DURABLE, DANS LE RESPECT DE LA RURALITE



LE POSITIONNEMENT DE TERRITOIRE

La commune de Nieul sur l'Autise bénéficie d'une image positive de commune attractive. Elle possède un cadre de vie qui conjugue qualité des espaces urbains et qualité des espaces naturels, notamment dans les vallées de l'Autise et des Maléons.

Elle a connu ces dernières années une forte pression foncière qui s'est traduite par une extension du territoire urbanisé et une consommation sensible de l'espace agricole. Un rééquilibrage du bourg s'est opéré au bénéfice de la rive droite de l'Autise, en direction de la RD148 sous la forme d'une zone pavillonnaire.

Pour le futur, la commune entend préserver son caractère rural et inscrire son développement dans une approche de développement durable :

.développement d'un projet à l'échelle du territoire et promotion d'un habitat durable,

.élaboration d'une politique de l'habitat pour préparer le renouvellement de la population en intégrant des objectifs de diversité du parc de logement,

.organisation de l'urbanisation pour coordonner les déplacements, favoriser les déplacements doux et les modes de transports économes.

3.1 Promouvoir l'habitat durable dans le respect des lieux

A- La référence à l'histoire urbaine

Le projet préservera le tissu bâti ancien et une ambiance urbaine témoignage du passé. Les opérations futures devront être conçues de façon à s'intégrer dans le tissu urbain en composant avec le site et par la diversité des implantations et des formes d'assemblage des constructions (possibilités de mitoyenneté et d'alignement avec les espaces publics par le long pan ou le pignon), par la réalisation de murets... Elles préserveront des vues sur le patrimoine emblématique du bourg.

B- Promouvoir des opérations prenant en compte l'environnement et l'économie de l'espace

La gestion environnementale des futures opérations est à développer pour mieux maîtriser les coûts énergétiques et la gestion des réseaux. Les opérations devront prendre en compte la gestion des eaux de pluie, les expositions du bâti et l'intégration des dispositifs d'éco-habitat. Elles devront respecter des objectifs d'économie de l'espace. La capacité résiduelle de la station d'épuration permettra d'assurer le traitement des eaux usées résultant de l'augmentation de population, sur la base d'un partage des nouvelles constructions entre le bourg et les hameaux. Son extension est à envisager à terme.

3.2 Favoriser la mixité sociale pour l'équité et le renouvellement des générations

A- La diversification du parc

Le renouvellement des générations est à favoriser car c'est une des conditions du dynamisme de la vie locale. La commune se donne pour objectif de diversifier le parc de logement pour avoir une population équilibrée entre jeunes, actifs et retraités. Une mixité sera favorisée dans les futures opérations en veillant à une bonne répartition entre accession, location, diversité des tailles de logement, accessibilité aux jeunes.

La commune poursuivra la politique engagée d'intégration régulière d'un habitat à vocation sociale dans les opérations d'habitat, en cohérence avec la Communauté de Communes qui possède une compétence en la matière. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) contribuera à la poursuite de cet objectif par le conventionnement possible du parc privé réhabilité.

B- Créer du lien social

La mixité et le renouvellement des générations auront des effets positifs pour rester une commune vivante et créer du lien social. Conjugué au niveau d'équipement, ils favoriseront l'implication des habitants dans la vie de la collectivité et la pratique des lieux de convivialité : le marché local, le milieu associatif, les équipements sportifs et les espaces publics.

3.3 Coordonner les déplacements et offrir des solutions alternatives à la voiture

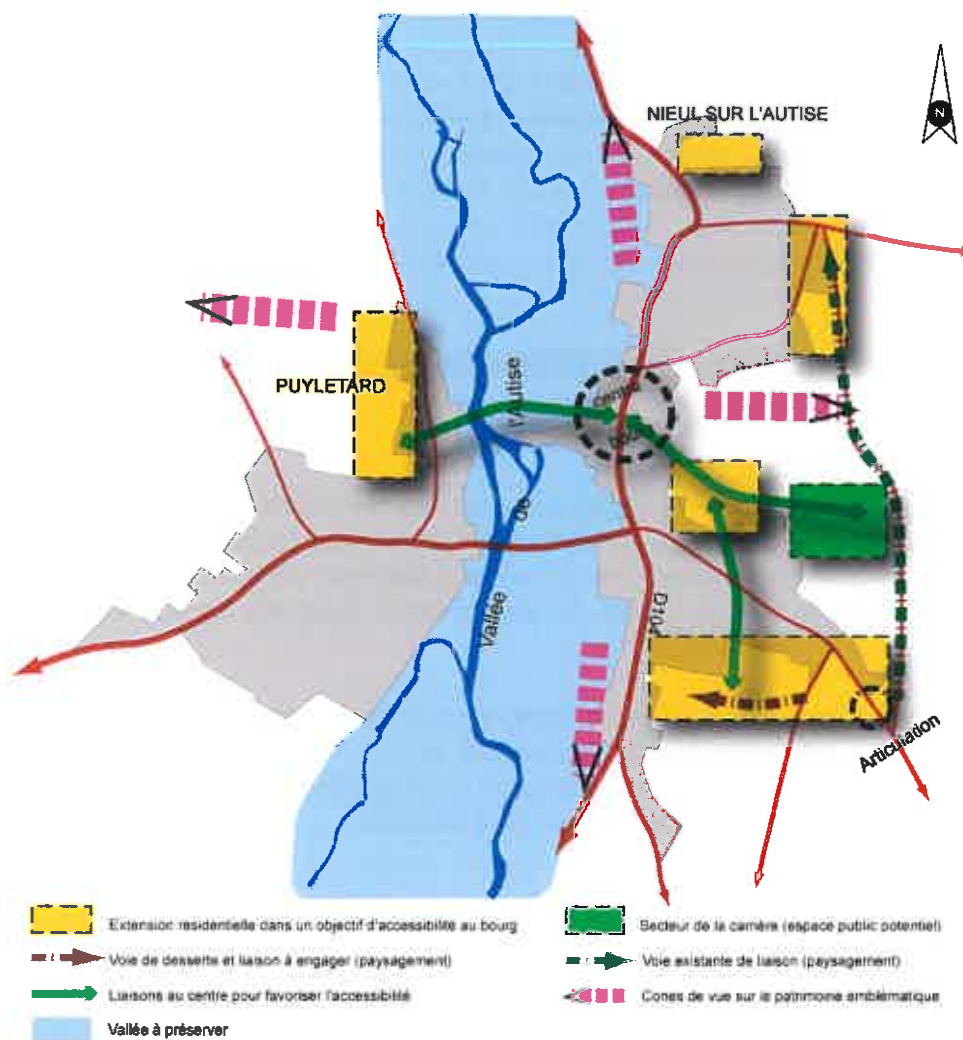
A- Des liaisons centre / périphérie à poursuivre

Les extensions urbaines s'accompagneront d'une organisation des déplacements routiers visant à faciliter le fonctionnement urbain. Une hiérarchie sera à définir dans les déplacements pour distinguer les voies d'accès au bourg, les voies de desserte des unités d'habitation, les voies douces. L'objectif est également d'éviter des profils de route contribuant à la consommation de l'espace et sans rapport avec des fonctions particulières de circulation. Les pratiques piétonnes et cycles seront suscitées, en prévoyant la réalisation de liaisons douces dans les opérations d'aménagement.

B- Les solutions collectives de transports

Les solutions collectives de transports entre habitat et lieux de travail sont à favoriser pour contribuer à la limitation des circulations automobiles : effet sur l'environnement et temps passé dans les transports... En liaison avec la Communauté de Communes, Nieul sur l'Autise souhaite engager une réflexion sur le covoiturage et les possibilités de stationnement à offrir dans la zone d'activité de la Chicane.

BOURG : SECTEURS D'URBANISATION ET DEPLACEMENTS



4 LES RESSOURCES NATURELLES ET LES PAYSAGES POUR CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT LOCAL



LE POSITIONNEMENT DE TERRITOIRE

Le territoire de Nieul sur l'Autise est composé de milieux écologiquement riches de plaine et de vallée. Le territoire est couvert par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et par deux Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Des sites sont identifiés par le réseau Natura 2000 qui vise à la préservation des milieux (faune et son habitat, flore). L'agriculture est une caractéristique forte de l'économie locale. L'espace agricole doit bénéficier d'une protection. Il est pour une grande part commun avec les zones de protection naturaliste.

La commune a pour objectif de préserver ces espaces qui véhiculent également son image et son appartenance au Parc du Marais Poitevin :

préservation des secteurs de vallée, axes bleus-verts et liens entre plaine et marais,

préservation de l'espace agricole et des zones de protection naturaliste de plaine,

intégration des constructions dans les trames paysagères.

4.1 Préserver les vallées, liens entre plaine et marais

A- Des espaces fermés avec un caractère sauvage à préserver

La vallée de l'Autise, avec ses milieux humides et ses boisements, est à préserver. C'est un couloir écologique riche, fermé par le bocage, à l'aspect sauvage. C'est également un espace important du cadre de vie qui fait l'objet d'une approche pédagogique avec un sentier botanique. Le milieu est à préserver également en cohérence avec la politique des Espaces Naturels Sensibles menée par le Conseil Général sur ce secteur. La vallée des Maléons est une vallée sèche qui doit également être préservée pour son intérêt écologique et paysager. Elle est en partie boisée dans un paysage d'ensemble de plaines agricoles largement ouvertes.

B- Des lieux de découverte intégrés à des parcours

Les lieux de vallée sont des espaces de découverte, où les aménagements doivent préserver une certaine confidentialité et quiétude des lieux. Des pratiques douces et ponctuelles peuvent se conjuguer avec cet objectif. La commune engage une réflexion sur la réalisation d'une nouvelle liaison douce entre les vallées de l'Autise et des Maléons par les principaux pôles d'intérêt patrimonial dans le bourg et en dehors (Champ Durand, dépendances du château de Denant...). Les aménagements seront limités. Il faut principalement organiser une liaison dans la vallée des Maléons. L'office de tourisme sera associé à la réflexion.

4.2 Pérenniser l'agriculture et préserver le paysage agricole

A- La pérennisation de l'agriculture

Des zones agricoles compactes seront définies dans la plaine. La cohérence des zones est une nécessité pour la préservation de l'agriculture. Une agriculture raisonnée et diversifiée (maraîchage...) est à promouvoir en cohérence avec les objectifs de qualité de l'eau définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre niortaise et Marais Poitevin.

Il est nécessaire en parallèle de préserver les sièges et locaux d'exploitation répartis dans le bourg et les hameaux en prévoyant les conditions d'éloignement des zones destinées à l'habitat et en conservant les accès nécessaires pour le transit du matériel agricole. Le souci d'élévation des densités à proximité du bourg contribuera aussi à la préservation des terres agricoles.

B- Une qualité du paysage rural à maintenir

Le territoire agricole est un espace ouvert et il est important de préserver les éléments qui animent le paysage au long de l'année et lui donnent aussi sa valeur esthétique et écologique. Ils participent à l'identité du territoire : haies notamment haie le long de la voie ferrée qui contribue à donner une façade à caractère rural depuis la RD 148, boisements sur les rebords des vallées et arbres isolés. Ce sont également des sites d'habitat pour la faune et il est cohérent de les préserver au regard de l'importance des zones de protection naturaliste définies sur le territoire communal.

Une section de la façade agricole le long de la RD 148 est à préserver de toute construction. Elle offre un point de vue pour les usagers sur le village et le clocher de l'église de l'abbaye.

4.3 L'intégration des constructions dans les trames paysagères

A- L'intégration des futures opérations urbaines

Les futures opérations d'aménagement devront s'intégrer dans leur site, dans un contexte de plaine ouverte. Les limites bâties seront contenues (chemin communal des Petits Fiefs à l'Est du bourg). Par ailleurs, les opérations tireront parti de la topographie, des expositions et intégreront les développements urbains dans des trames paysagères existantes ou à créer : haies et boisements créant des effets de filtre et gérant la transition entre espace urbain et espace naturel...

B- L'intégration des bâtiments et équipements agricoles dans le territoire

Les bâtiments et équipements agricoles sont à implanter préférentiellement en cohérence avec les espaces urbanisés pour limiter la dispersion dans un territoire largement ouvert. Leur intégration dans le paysage par les formes, les volumes, l'implantation dans la topographie et les accompagnements paysagers sera recherchée pour préserver une identité naturelle.