

DEPARTEMENT

DE LA
VENDEE

COMMUNE DE
OULMES

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

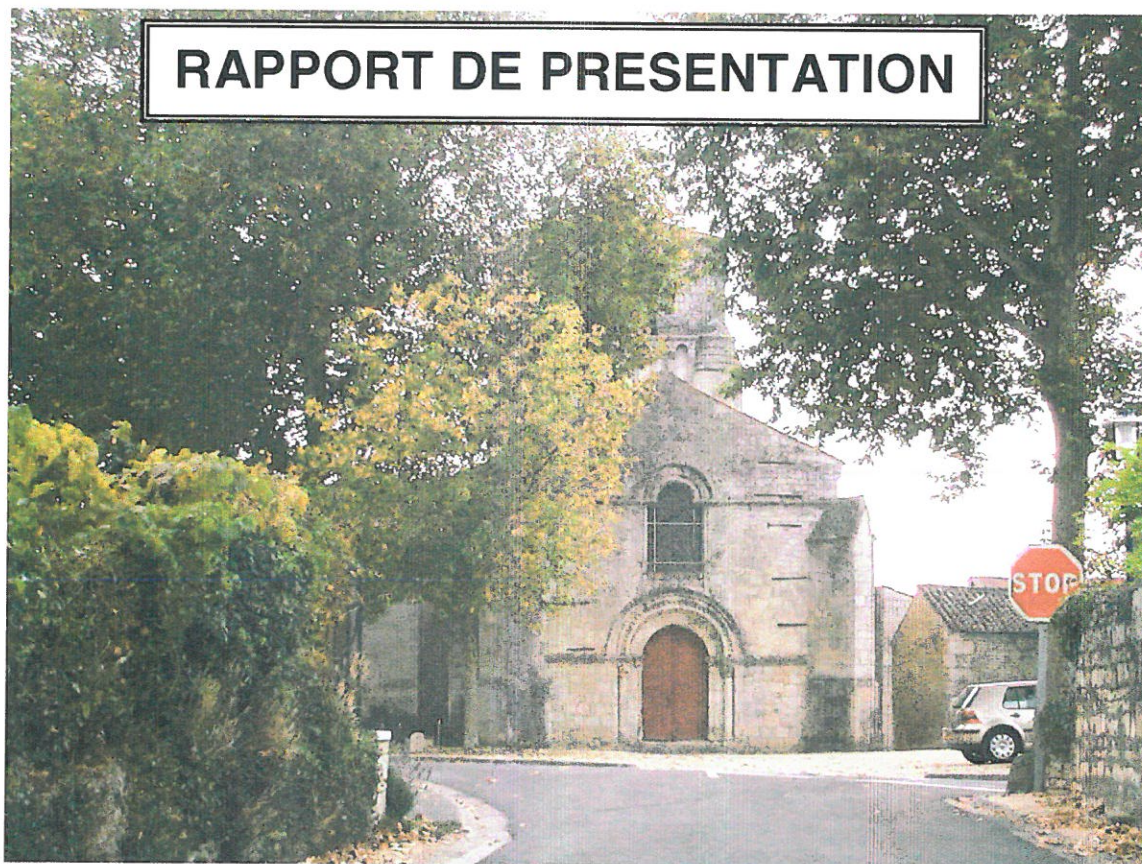
26 NOV. 2007

COURRIER ARRIVÉ

CARTE COMMUNALE

2

RAPPORT DE PRESENTATION



Carte Communale N° 1 approuvée le 5/09/2003
Carte Communale N° 2 approuvée le 09/11/2007

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 09/11/2007

Le Maire



Etude et réalisation confiées à **Géo.RM**, 68 rue de Poitiers
- 86130 JAUNAY CLAN - ☎ 05-49-88-08-80



SOMMAIRE

PREAMBULE	P 3
CHAPITRE I : CONTEXTE	P 4
I – PRESENTATION GENERALE :	
ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF	P 9
II – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE : LA CROISSANCE	P 10
1. Evolution de la population communale : une croissance importante et en progression depuis 1990	p 10
2. Une population assez jeune	p 12
3. Des ménages de plus en plus réduits	p 13
III – SITUATION DU LOGEMENT	P 15
1. Une augmentation régulière et limitée du parc des logements depuis 1982	p 15
2. Principales caractéristiques des logements	p 15
3. La gestion du parc « ancien »	p 17
4. Le rythme de la construction en accélération depuis 1998	p 17
IV - PERSPECTIVES D'EVOLUTION	P 18
V – LES ELEMENTS CONTRAIGNANT L'URBANISATION	P 20
1. Les contraintes générées par la présence humaine et ses activités	p 20
2. Les contraintes liées à la topographie	p 23
3. Les contraintes liées à la richesse de l'environnement	p 24
VI - LA COOPERATION INTERCOMMUNALE	P 25
1. La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise	p 25
2. Le Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin	p 26
CHAPITRE II : ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE	P 27
I – CONTEXTE PHYSIQUE	P 28
1. Topographie	p 28
2. Géologie –Pédologie	p 28
3. Hydrologie et qualité des eaux	p 30
II –MILIEU NATUREL REPRESENTATIF DE LA COMMUNE ET PAYSAGE	P 31
1.L'espace agricole ouvert	p 33
2. La vallée bocagère de l'Autise	p 36
III – LE PATRIMOINE BATI	P 37

CHAPITRE III : ANALYSE URBAINE P 40**I – EVOLUTION ET ORGANISATION DE L'URBANISATION P 42****II – FONCTIONNEMENT URBAIN ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT P 44****III – PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET DE DEVELOPPEMENT P 44****CHAPITRE IV : ACTIVITES ECONOMIQUES****ET NIVEAU D'EQUIPEMENTP P 48****I – UNE ACTIVITE AGRICOLE ENCORE TRES PRESENTE P 49****II – UN TISSU ECONOMIQUE RELATIVEMENT REDUIT ET POLARISE P 51****III –EQUIPEMENTS ET RESEAUX P 54**

1. Les services de proximité, les équipements, supports de la vie locale :
une double centralité non fiable p 55
2. Réseaux p 57

CHAPITRE V : UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES P 60**I – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE P 61****II - L'ORGANISATION PROJETEE DU BOURG ET SES JUSTIFICATIONS P 64****III – LES SECTEURS CONFORTES (LE QUARTIER DES ROCHEREAUX, LE PETIT PONT) :
MAINTIEN D'UNE CENTRALITE, DE LA DYNAMIQUE LOCALE ET RESTRUCTURATION DE
L'URBANISATION P 67**

1. Le quartier des Rochereaux p 67
2. Le village du Petit Pont p 67

CHAPITRE VI : INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT P 68

(tableau)

PREAMBULE

Oulmes est une petite commune rurale de 780 habitants¹ et d'environ 926 ha. Elle est située à l'extrême Sud Est du département de la Vendée, à une quinzaine de kilomètres de Fontenay le Comte, dans l'aire d'influence de cette dernière mais aussi de Niort. Elle ne fait pas partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Niort.

Elle disposait d'un MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) depuis le deuxième trimestre 1998 jusqu'en 2003.

La loi SRU² intervenue en décembre 2000 permet, selon les enjeux et les objectifs sur certaines communes rurales, de mettre en place des Cartes Communales se substituant aux MARNU et qui acquièrent, par la nouvelle législation, la valeur juridique d'un vrai document d'urbanisme. Les modifications de cette loi intervenues en juillet 2003 (loi Urbanisme et Habitat) ont conforté ce rôle.

La carte communale amène les communes qui l'élaborent à établir un état des lieux de leur territoire à partir duquel pourront être dégagés des prévisions et des objectifs de développement, notamment en matière économique et démographique. Cette analyse sert de base à la gestion et à l'organisation du territoire retranscrites dans la carte communale.

Compte tenu de l'évolution de la commune et du nouveau développement que la municipalité voulait donner à son territoire, l'élaboration de ce document d'urbanisme s'est imposée à Oulmes (approbation de la carte communale le 5 septembre 2003).

Depuis 2 ans, la demande est toujours croissante en terme d'installation sur la commune (un attrait essentiellement dû à la proximité de l'échangeur autoroutier et au fait que l'on est à mi-chemin entre Fontenay-le-comte et Niort). Les zones encore libres du projet de 2003 ne correspondent pas à la demande pour la plupart, de plus la rétention foncière y est forte.

La municipalité a alors décidé de réviser la carte communale pour rendre le document d'urbanisme compatible avec les nouveaux objectifs communaux.

Ce nouveau document d'urbanisme doit être réalisé dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme. C'est à dire dans un objectif de cohérence et de développement durable, d'équilibre entre les espaces naturels et urbains, de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que d'économie dans l'utilisation de l'espace.

Comme tous les documents d'urbanisme aujourd'hui, la carte communale prend en compte les lois édictées ces dernières années, telles que la loi sur l'Eau (mise en conformité en matière d'assainissement), la loi Paysage (reconnaissance d'entités paysagères à conserver, à mettre en valeur et à protéger), ...

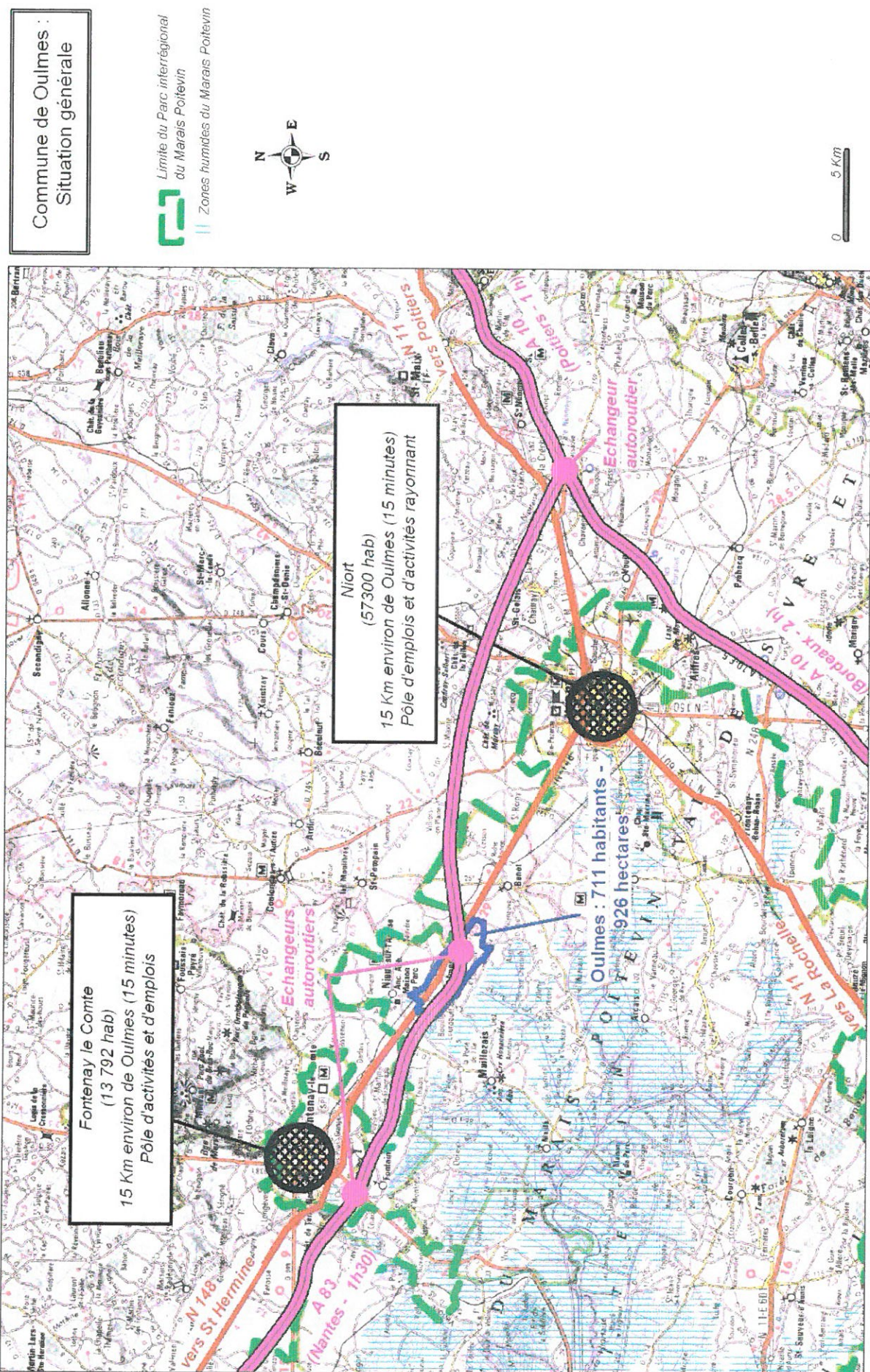
Ce document présente le diagnostic (identité communale à travers une analyse spatiale du territoire, une approche socio-économique et fonctionnelle) ainsi que les enjeux du territoire, bases du projet communal.

¹ Estimation municipale de 2006 - INSEE, enquête annuelle 2004, population: 711 habitants.

² Loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain

CHAPITRE I

CONTEXTE

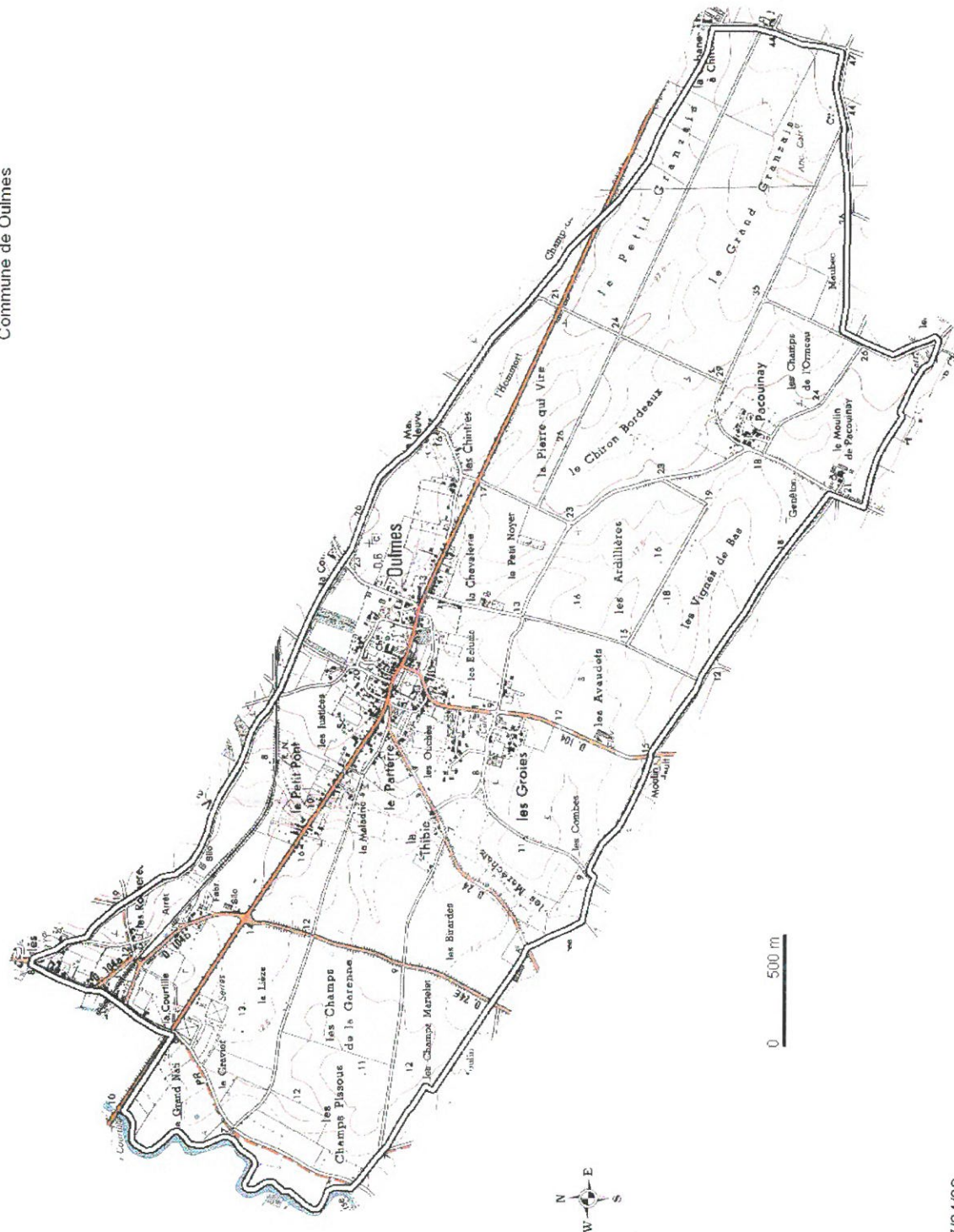


COMMUNE DE OULMES :
PHOTOGRAPHIES I.G.N. (1998) REDRESSÉES ET ASSEMBLÉES
CADASTRE SUPERPOSÉ



Geo.rm05/11/02

Commune de Oulmes

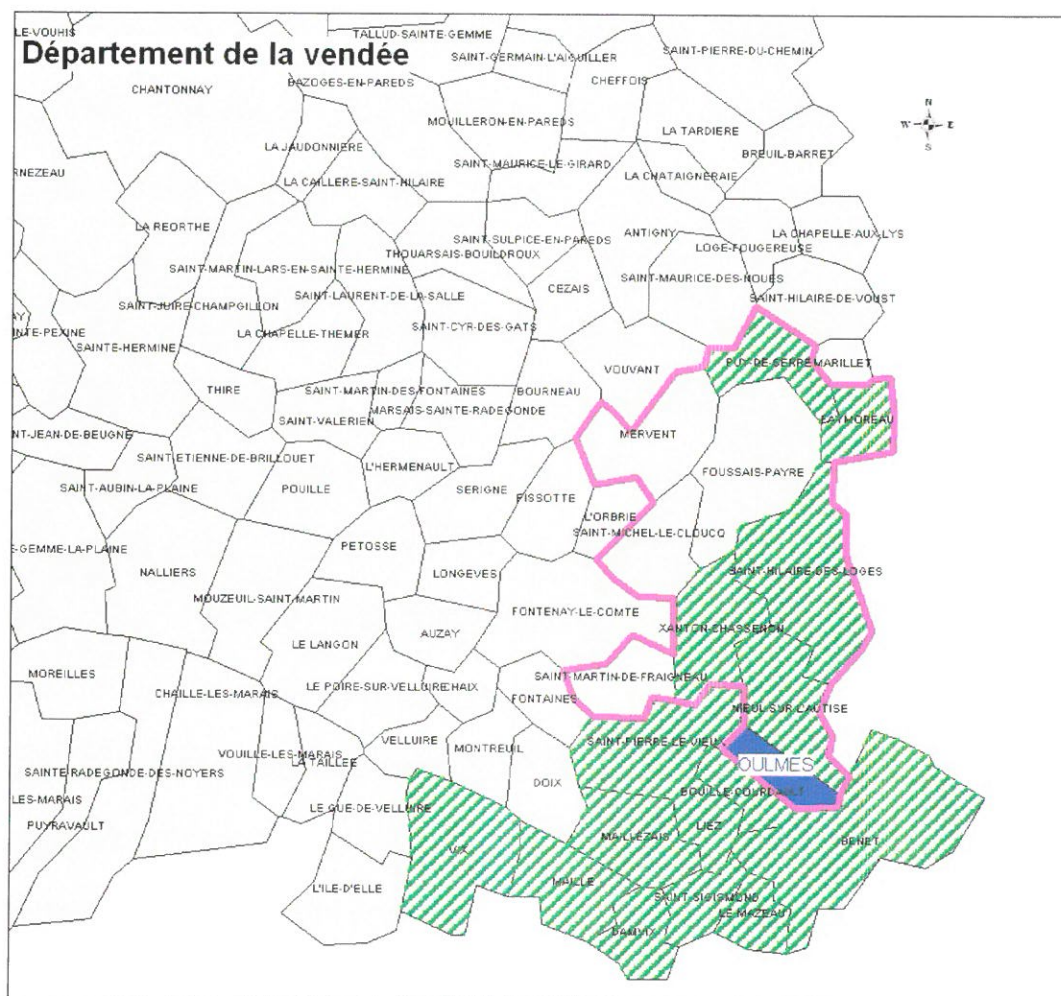


Geo.rm17/04/02
(Fond IGN)



Commune de OULMES : Fiche d'identité

-  Canton de St Hilaire des Loges
-  Communauté de communes Vendée Sèvre Autise



COMMUNE	OULMES
Département	Vendée
Arrondissement	Fontenay le Comte
Canton	St Hilaire de loges (10 communes)
Communauté de communes	Vendée-Sèvre-Autise (16 communes)
Superficie communale	926 hectares
Population totale 1999 - estimation 2002	711 (recensement 2004)
Densité	76,8 habitants au Km ²

I – PRESENTATION GENERALE : ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF :

L'attractivité communale, repose en grande partie sur la position géographique :

La commune se trouve :

- ✧ A mi chemin entre Fontenay le Comte et Niort (15 kilomètres de chacune, soit une quinzaine de minutes environ) ; pôles d'emplois, de commerces et de services et d'équipements importants avec respectivement 13792 et 57 300 habitants,
- ✧ Aux portes du Marais Poitevin et fait partie du Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin,

Elle est traversée :

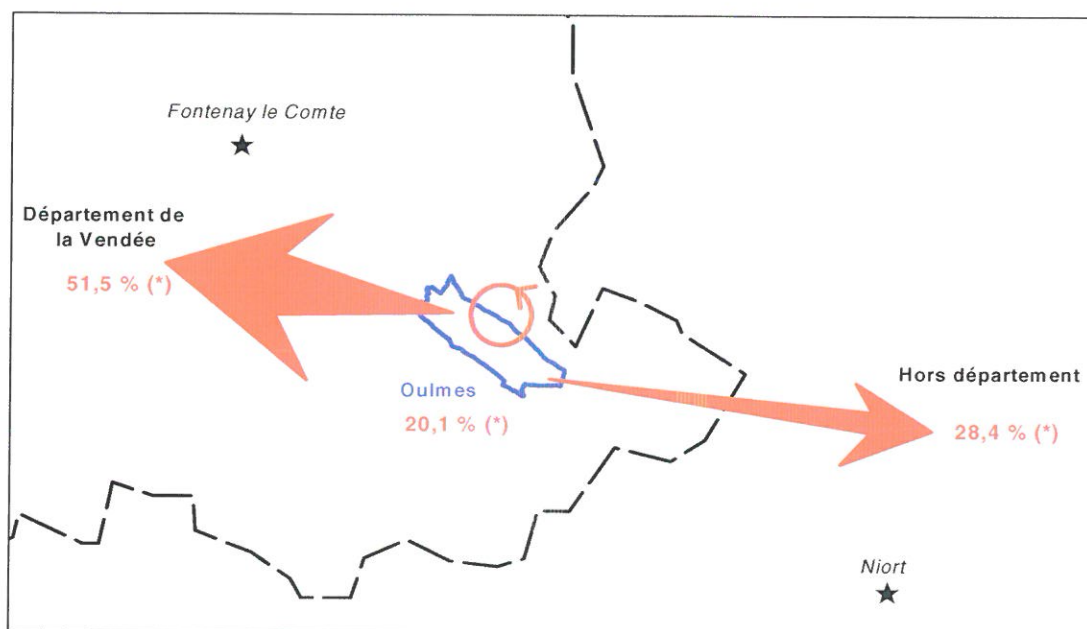
- ✧ Par l'A 83 (Nantes / Niort) et dispose sur son territoire d'un échangeur. Une liaison directe, aisée et rapide, vers les pôles d'emplois de la périphérie Niortaise ou de Fontenay le Comte est assurée,
- ✧ Par la RN 148 (Niort / Fontenay le Comte / Ste Hermine), axe structurant pour le territoire vendéen,

Ce contexte géographique intéressant, stimule les demandes d'installation sur le territoire communal tant en accession, qu'en location.

Il oriente fortement les enjeux de la commune et lui assure une certaine dynamique à différents niveaux (démographique, urbain, administratif, économique, ...).

Les résidents se trouvent à mi chemin et à proximité des 2 gros pôles d'emplois du secteur (Niort et Fontenay le Comte). Ils bénéficient d'un cadre de vie agréable rural.

Commune de Oulmes : lieux d'emplois des actifs de la commune en 1999



(*) pourcentage d'actifs de la commune qui exerce sur ou hors du territoire communal

Le contexte administratif quant à lui :

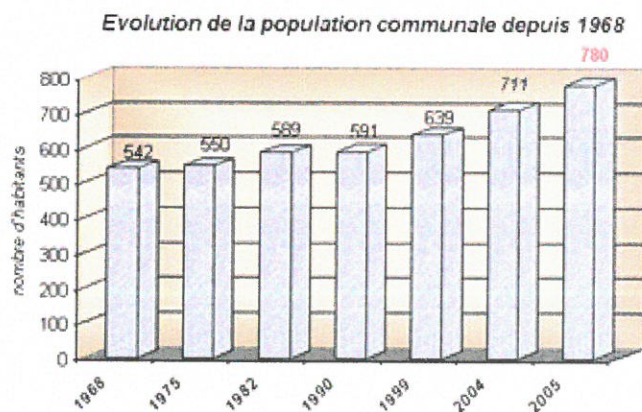
- ✎ Souligne l'appartenance au territoire vendéen (Arrondissement de Fontenay le Comte, canton de St Hilaire des Loges),
- ✎ Montre combien la commune est attachée à s'impliquer dans une logique d'organisation et de développement d'un territoire.
Elle appartient à la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise dont le siège est sur le territoire communal.
Elle dispose de multiples compétences (économie, déchets, tourisme, social, assainissement individuel) et porte en partenariat avec la Communauté de Communes de Fontenay le Comte, le projet de développement d'un grand parc d'activités intercommunal sur Fontenay le Comte (« le Véndéopôle »).

Ces deux contextes influent sur la réflexion relative à la constitution de la carte communale.

Ils constituent des atouts pour le développement de Oulmes. Ce dernier devra cependant être « durable » et compatible, notamment, avec les équipements existants et projetés.

II – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE : LA CROISSANCE

1. EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE : UNE CROISSANCE IMPORTANTE ET EN PROGRESSION DEPUIS 1990



Source : INSEE - RGP 1999 (population sans double compte) + RG 2004 et Mairie

780 : estimation municipale de 2006

La situation depuis 1968 :

- Une croissance faible mais régulière de la population entre 1968 et 1990 (+ 0,4 % en moyenne par an, soit 2 habitants supplémentaires en moyenne chaque année),
- Une croissance importante depuis 1990 et en progression depuis 1999 (soit 2.2 % d'augmentation annuelle ou 13 habitants supplémentaires en moyenne chaque année entre 1999 et 2004).
- Une progression en 2004 de 11.4 % depuis 1999 soit 73 habitants supplémentaires (source Insee).
- Aujourd'hui, la progression est de + 22.2 % depuis 1999 soit 141 habitants supplémentaires.

Oulmes
Variation de la population communale

ANNEES	TAUX DE VARIATION ANNUEL		
	Total (%)	Mouvement naturel (%)	Mouvement migratoire (%)
1975-1982	0,98	- 0,05	+ 1,03
1982-1990	0,04	+ 0,02	+ 0,02
1990-1999	0,87	+ 0,56	+ 0,31
1999-2002	2,6	/	/

Source : INSEE - RGP 1999
(1999-2002) estimation

Le mouvement migratoire seul moteur de la croissance entre 1975 et 1990 :

- A lui seul, sur la période 1975-1982, il couvrait les pertes liées à un mouvement naturel négatif et permettait un apport de population conséquent (5 habitants de plus en moyenne par an). Il souligne l'attractivité communale.
- Entre 1982 et 1990, la croissance est quasi nulle, cependant le mouvement naturel est devenu positif.

1990-2002 une croissance plus équilibrée :

Oulmes - Mouvement naturel de la population depuis 1990 :

Années	Naissances	Décès	Mouvement Naturel (habitants)
1990	12	8	+4
1991	9	4	+5
1992	8	5	+3
1993	9	9	0
1994	4	5	-1
1995	13	2	+11
1996	4	4	0
1997	10	5	+5
1998	6	4	+2
1999	13	6	+7
2000	9	4	+5
2001	13	4	+9
Total	110	60	50

Source : Etude préalable d'ORAH, Communauté de communes Vendée Sèvre Autise – octobre 2002

- Le mouvement naturel, devenu largement positif depuis 1990 ne progresse que très faiblement depuis 1999. Il assure cependant sur la période 1990-2002 près de 45 % de la croissance de la population communale. Le renouvellement des générations semble assuré.
- Le mouvement migratoire en progressant nettement depuis 1999, explique à 55 % l'augmentation de population enregistrée depuis 1990. Il souligne à nouveau l'attractivité communale.

Ces deux mouvements, dans leur évolution récente, favorisent le maintien d'une population jeune, très utile à la dynamique locale.

L'accélération de la croissance de population ces dernières années souligne l'attractivité communale et soutien la dynamique locale.

Un accueil maîtrisé d'une population complémentaire doit pérenniser ce phénomène sans déséquilibrer le fonctionnement local.

2. UNE POPULATION ASSEZ JEUNE,

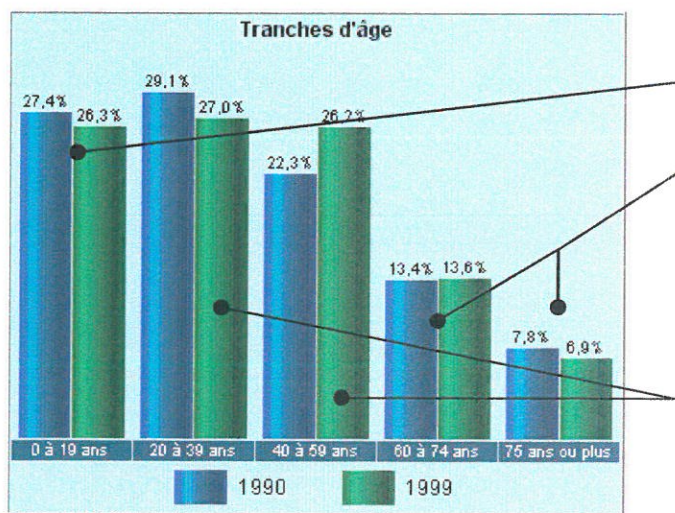
Population totale par sexe et âge			
	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	24,8%	27,9%	26,3%
20 à 39 ans	27,6%	26,3%	27,0%
40 à 59 ans	27,9%	24,5%	26,2%
60 à 74 ans	15,0%	12,2%	13,6%
75 ans ou plus	4,7%	9,1%	6,9%
Total	%	100,0%	100,0%
	Nombre	319	319
		319	638

Source : INSEE - RGP 1999

L'analyse de la structure par âge de la population nous montre :

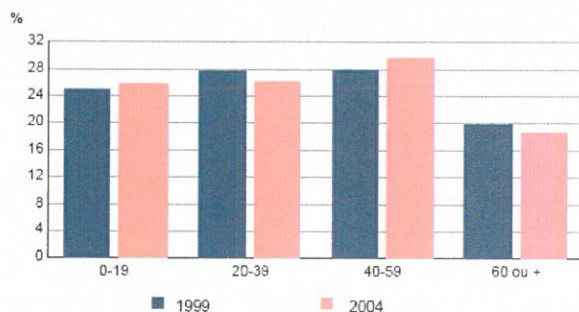
- ✓ Une forte représentation des jeunes (- de 20 ans) sur le territoire communal (plus du quart de la population communale : 26,3 % contre 24 % en moyenne dans le département),
- ✓ Que les personnes âgées sont faiblement représentées au regard de la moyenne départementale (20,5 % de plus de 60 ans, contre 25 % en moyenne dans la Vendée).

L'évolution de la structure de la population entre 1990 et 1999 confirme l'existence d'une population assez jeune :



Source : INSEE - RGP 1999

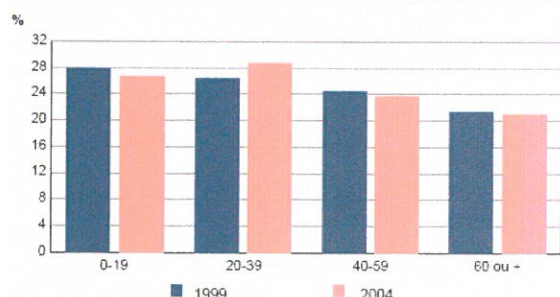
- ✓ La part des jeunes n'a que faiblement diminué entre les deux derniers recensements,
- ✓ La part des personnes âgées a légèrement diminué sur la même période (- 0,7 point).
- ✓ Les 20-59 ans, fortement représentés (53 % de la population totale) sont en légère augmentation.
L'évolution sur la dernière décennie (diminution des 20-39 ans et augmentation sensible de la part de 40-59) pourrait laisser craindre un petit vieillissement dans les années à venir.
La croissance récente enregistrée (depuis 1999) affirme cette supposition (le mouvement naturel reste assez stable et le mouvement migratoire progresse sensiblement).

Répartition des hommes selon l'âge

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

Répartition des hommes :

- ✓ une augmentation de la tranche d'âge des 40-59 ans ainsi que celle des 0-19ans montrant le dynamisme démographique communal depuis 1999.
- ✓ La part des 60 ans et plus diminue indiquant un rajeunissement des effectifs communaux.
- ✓ Seul bémol : les 20-39 ans voient également leur effectifs diminués.

Répartition des femmes selon l'âge

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

Répartition des femmes :

- ✓ La tranche d'âge des 20-39 ans augmente assez fortement (à l'inverse des hommes)
- ✓ Une relative stabilité (très légère baisse) des 40-59 ans et des plus de 60 ans.
- ✓ Une baisse des 0-19 ans compensée par la tranche des 20-39 ans.

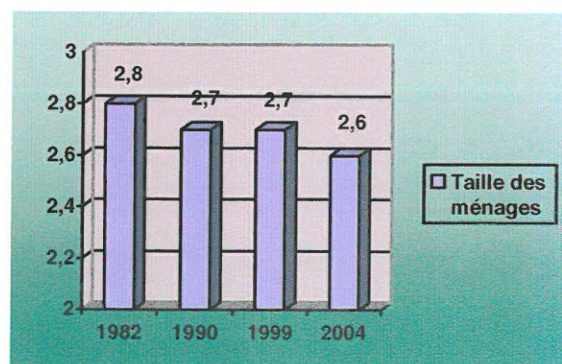
Selon les sources de la commune on en arrive actuellement à 4 décès pour 17 naissances !

Cette répartition assez favorable à la dynamique locale peut être maintenue par l'accueil d'une nouvelle population et la mise en place d'une urbanisation mixte (locatif/accession, habitat individuel/groupé).

L'accueil doit cependant être maîtrisé de telle manière qu'il puisse être compatible avec notamment les équipements existants ou projetés.

3. DES MENAGES DE PLUS EN PLUS REDUITS

Source : INSEE - RGP 1999



La tendance communale, quant à la composition des ménages, suit le mouvement national vers une composition de plus en plus réduite des foyers.

En 1999, 87,2 % des ménages était composé de 1 à 4 personnes et plus de 50 % de 1 à 2 personnes.

En 2004¹, le nombre moyen de personnes par ménage est descendu à 2.6.

¹ Enquête annuelle de recensement Insee 2004.

A population constante il faut donc plus de logement (la taille moyenne des ménages se réduisant au fil des décennies).

La prise en considération de cette évolution structurelle des ménages dans la politique d'urbanisation permet, de mieux appréhender et de mieux répondre à la demande.

	2004	1999
Nombre de ménages	277	234
Part des ménages d'une personne (%)	19,5	17,9
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	66,3	60,3
Nombre moyen de personnes par ménage	2,6	2,7

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004 - RM99 - Exploitation principale

- ✓ Depuis 1999 le nombre de ménages a augmenté de 18.4% soit 43 ménages supplémentaires.
- ✓ A noter que la part des ménages d'une personne progresse de 1.6 point : près de 20 % des ménages sont concernés.
- ✓ Cela est dû essentiellement (tout comme à l'échelle régionale) à la poursuite de la décohabitation, la diminution du nombre d'enfants par famille, le vieillissement de la population et le maintien des personnes âgées à domicile.
- ✓ Ces données vont influencer directement celles ayant trait aux logements, comme on pourra le voir ci-après avec la situation du logement.

Le maintien de cette dynamique démographique est un des enjeux de la carte communale.

L'accueil de population doit cependant être parfaitement maîtrisé et organisé pour ne pas déstructurer le territoire et son fonctionnement. Il doit s'inscrire dans une logique de développement durable.

III – SITUATION DU LOGEMENT

1. UNE AUGMENTATION REGULIERE DU PARC DES LOGEMENTS DEPUIS 1982

Evolution du nombre total des logements depuis 1982

	Nombre total de logements	Croissance	Croissance annuelle (%)	Nbre de logements annuel
1982	240	/	/	/
1990	263	23	1,2	3
1999	280	17	0,71	2
2004	310	30	2,1	6

Source : Insee RGP 99 + Insee enquête annuelle 2004

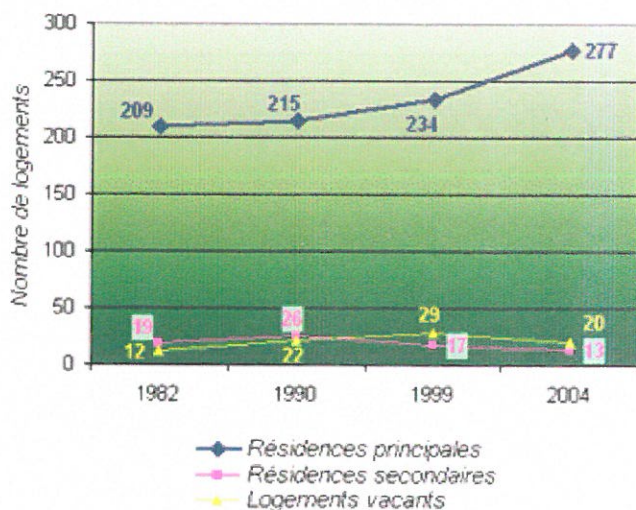
La commune compte actuellement environ **310 logements** sur son territoire.

L'évolution du parc, entre les recensements de 1982 et 1999, est faible mais régulière (2 à 3 logements supplémentaires chaque année).

On note, entre 1999 et 2004, une forte progression avec 6 logements par an en moyenne ; ceci est à mettre en parallèle avec la progression du nombre de ménages sur la même période. La commune compte 30 logements supplémentaires depuis 1999 qui ont pu en partie être intégrés dans le projet de la carte communale de 2003.

2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Evolution structurelle du parc de logements



Source Insee RGP 99 + enquête annuelle 2004

La tendance à la sédentarisation s'est confirmée cette dernière décennie :

- ✓ Les résidences principales sont largement majoritaires (plus de 89 % du parc des logements) sont en progression significative depuis 1990 (+ 2 % de croissance annuelle, soit plus de 4 logements supplémentaires chaque année).

Cette donnée confirme à nouveau l'attractivité communale en particulier depuis 1999.

- ✓ Les résidences secondaires, faiblement représentées (4.2 % du parc) sont en déclin depuis 1990 : chaque année, entre les deux derniers recensements, c'est près d'une résidence secondaire qui a disparu.

Une réduction encourageante de la vacance :

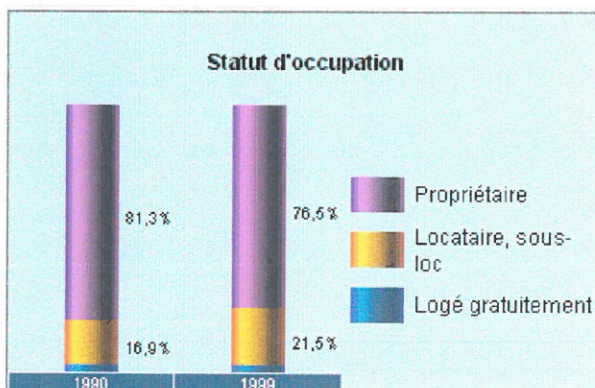
Aujourd'hui seulement 6.5 % du parc des logements est vacant (10 % en 1999). Sur la période 1982 – 1999, chaque année on enregistrait un logement vacant supplémentaire.

La carte communale, doit intégrer cette dernière donnée et continuer à favoriser, lorsque cela est possible la reprise de ce parc.

Parc des résidences principales		
	2004	1999
Ensemble des résidences principales	277	234
dont		
part des maisons (%)	96,8	97,9
part des appartements (%)	2,9	0,0

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

Source : Insee RGP 99



- ✓ Les logements de la commune sont majoritairement de type individuel avec une légère tendance à la baisse.
Fait nouveau : on note l'apparition des appartements jusqu'alors inexistant.
Ce constat traduit le type de demande à venir sur la commune de Oulmes.

Une demande importante en location :

- ✓ Les trois quart environ des résidences principales sont occupées par des propriétaires : la tendance est la baisse avec – 2.5 points.
- ✓ Le parc locatif est en constante progression depuis 1990 (66 logements au total, soit 24 % environ du parc en 2004).

Les demandes en location se font de plus en plus nombreuses (1 demande par semaine en moyenne à la mairie). Dans un objectif de mixité tant au niveau de l'habitat, que de la population, il serait souhaitable de pouvoir y répondre.

Caractéristiques des résidences principales		
	2004	1999
Ensemble des résidences principales	277	234
Part des propriétaires (%)	74,4	76,9
Part des locataires (%)	23,8	20,5
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	52,0	61,7
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	10,8	///

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004 – RP99 - Exploitation principale

Au recensement de 2004, les résidences principales achevées depuis 1999 représentent **10.8 %** de ce parc montrant le dynamisme urbain poussé par l'arrivée de la nouvelle population.

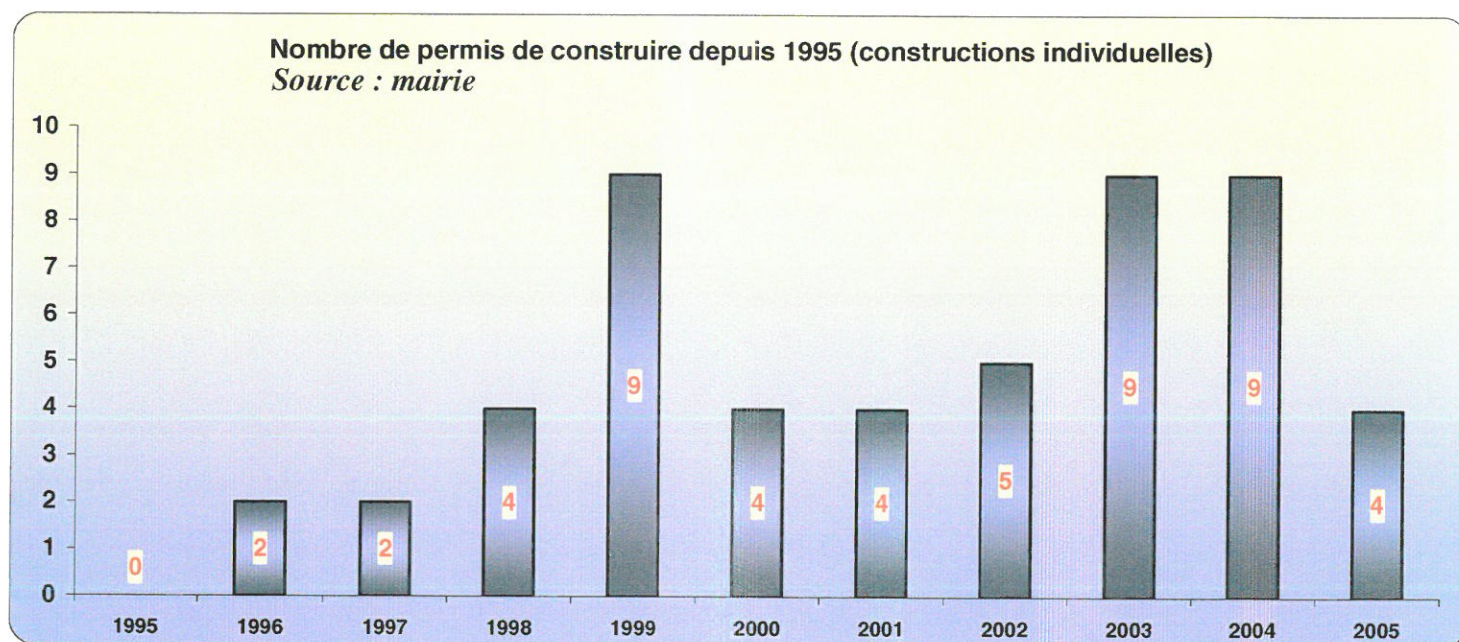
3. LA GESTION DU PARC « ANCIEN »

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement			
Avant 1949			56,8%
De 1949 à 1974			6,4%
De 1975 à 1981			10,7%
De 1982 à 1989			17,1%
1990 ou après			8,9%
Total	%		100,0%
	Nombre		280

- ✓ Le patrimoine bâti ancien (antérieur à 1949) est fortement représenté sur le territoire et relativement bien entretenu. Des changements de destination semblent encore envisageables.
- ✓ Une partie des logements vacants sont probablement anciens (sur une vingtaine en 2004) et peuvent alors constituer un potentiel de rénovation.

La Communauté de communes a fait réaliser une étude préalable d'ORAH¹ en octobre 2002. Elle propose un bilan du parc des logements et démographique, et conclue sur l'opportunité de réaliser une ORAH.

4. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION EN ACCELERATION DEPUIS 1998



¹ Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat

- ✓ De 1990 à 1997 il était réalisé en moyenne 2 constructions individuelles nouvelles chaque année.
- ✓ Depuis 1998, la croissance s'est accélérée : 5 constructions nouvelles chaque année. Cette évolution représente une consommation annuelle d'espaces naturels de l'ordre de 5000 m² (1000 m² en moyenne par logement : surface assez communément demandée),
- ✓ Entre 2002 et 2005, le rythme a été multiplié par deux avec 9 constructions par an en 2003 et 2004 montrant la nécessité de la carte communale de 2003 à gérer sur le plan spatial l'urbanisation nouvelle.
- ✓ En 2005, le rythme est devenu plus raisonnable en retrouvant les chiffres de 2000 et 2001 soit 4 constructions nouvelles par an.

BILAN SUR LE LOGEMENT

- *Les demandes en accession à la propriété et en location sont assez encourageantes à Oulmes,*
- *L'arrivée de ménages, la décohabitation et le recul du chômage ont favorisé la construction de nouveaux logements.*
- *Le rythme de la construction, bien qu'en sensible augmentation ces 4 dernières années ne conduit pas une consommation abusive d'espaces naturels,*
- *La taille moyenne des parcelles la plus communément demandée est de l'ordre de 800 à 1000 m².*
- *La baisse continue de la vacance révèle une certaine tension sur le marché de l'immobilier.*

En soutenant, d'une manière maîtrisée et cohérente ce rythme de la construction, la commune favorisera la dynamique locale sans porter préjudice à l'environnement au sens large.

IV - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Rappel du projet de 2003 :

Le contexte communal et l'embellie démographique et urbaine des dernières années invitent la commune à envisager une évolution optimiste et à la fois maîtrisée :

- *Accueillir une centaine d'habitants à l'horizon 2007, ce qui équivaut à une augmentation de la population de l'ordre de 2,5 % par an en moyenne (19 habitants de plus en moyenne par an). Ce rythme de croissance est similaire à celui enregistré sur la période 1999-2002.*
- *Favoriser la mise en place de 30 à 40 constructions d'ici 2007. Ces dernières nécessiteront, avec une rétention foncière nulle, environ 4 à 5 hectares de surface urbanisable.*
- *Soutenir la mise en place d'une douzaine de locatifs qu'ils soient publics ou privés.*

Constat en 2006 :

- 23 logements ont été construits depuis 2003.
- 75 habitants supplémentaires entre 2002 et 2006 (estimations mairie) ; l'objectif des 100 habitants supplémentaires en 2007 (projet de 2003) semble pouvoir être atteint.
- 3 ha de superficie bâtie ou en projet depuis 2003.

Les perspectives de développement en 2006 :

- Poursuivre une augmentation annuelle de la population de l'ordre de 3 % environ.
- Au vu de ses installations collectives de traitements des eaux usées, le plafond à ne pas dépasser sera de 900 habitants sur le long terme (ou environ 130 habitants supplémentaires à terme)
- Deux projets de lotissements sont à l'étude pour répondre à la demande : le premier est communal (sur la Maison Neuve), le second privé (à l'est de l'église). Le lotissement communal n'est pas en zone constructible d'où la nécessité de modifier le zonage lors de cette révision du document d'urbanisme.
- Trouver des enclaves urbaines ou extension en contact avec l'urbanisation existante.
- Retirer les secteurs se trouvant en zone inondable ou humide, ceux éventuellement n'ayant pas d'accès au réseau routier.

Cet accueil et le développement urbain qui en découle devront notamment :

- Etre en cohérence avec le fonctionnement urbain existant,
- Ne pas porter préjudice aux espaces naturels qu'ils aient une vocation économique marquée ou non,
- Etre compatibles avec le niveau d'équipement existant ou projeté.

V – LES ELEMENTS CONTRAIGNANT L'URBANISATION

(voir cartes pages suivantes)

Rappel : *Le code de l'urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme donnent un cadre et structurent notamment les documents de planification. Il est impératif de les respecter.*

S'ajoutent à ceux-ci des servitudes d'utilité publique qui se sur-imposent aux documents d'urbanisme.

Au delà, d'autres contraintes s'imposent, influent sur la gestion du territoire communal notamment en terme d'urbanisme et de protection environnementale. Elles peuvent être considérées sous trois aspects distincts.

Tous doivent être pris en considération lors de la réflexion relative à la définition de la carte communale.

LES PRINCIPALES CONTRAINTES

1. Les contraintes générées par la présence humaine et ses activités

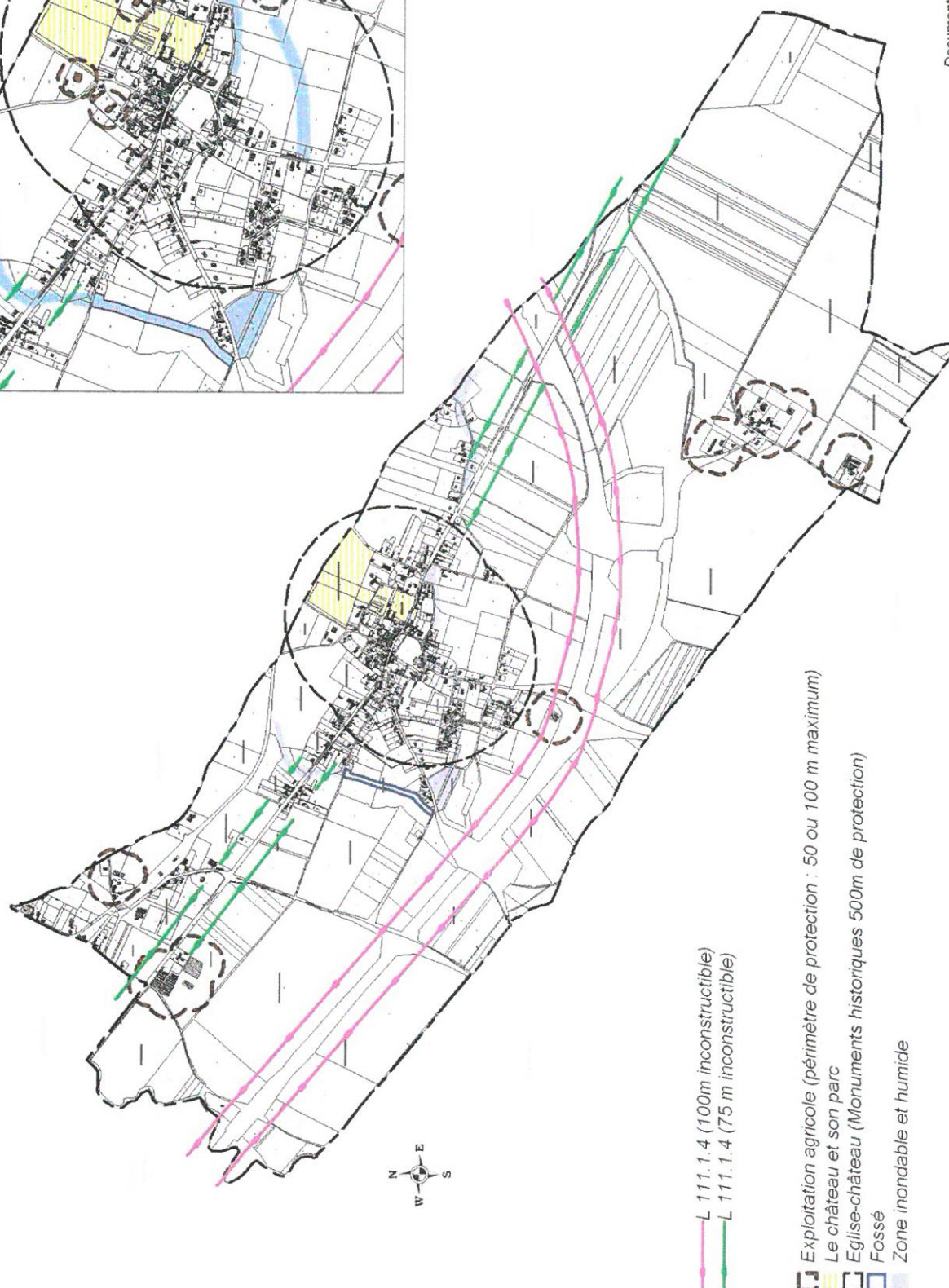
- ✓ Les exploitations agricoles (13 au total). Afin de garantir leur pérennité et d'éviter tous conflits inhérents à la cohabitation d'espaces ayant des vocations incompatibles (habitat/élevage par exemple) un périmètre de protection est identifié autour de chacune d'entre elles.
- ✓ Les voies classées à grande circulation (RN 148 et A 83) : elles traversent Oulmes d'Est en Ouest et supportent un trafic important. Elles génèrent des nuisances sonores et restent des secteurs sensibles sur le plan de la sécurité (RN 148).
En dehors des espaces urbanisés, pour notamment limiter les nuisances, des bandes de 75 m (pour la RN 148) et 100 m (pour l'A 83) inconstructibles de part et d'autre de l'axe de la voie sont imposées. Des études complémentaires motivées, attestant de la prise en considération de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages, des nuisances, permettent de s'affranchir de ces dispositions.

La RN 148 est aussi classée comme voie bruyante. Elle est concernée par l'arrêté préfectoral n° 01 DDE 220 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés.

Commune de Oulmes : Principaux éléments
contraignant l'urbanisation

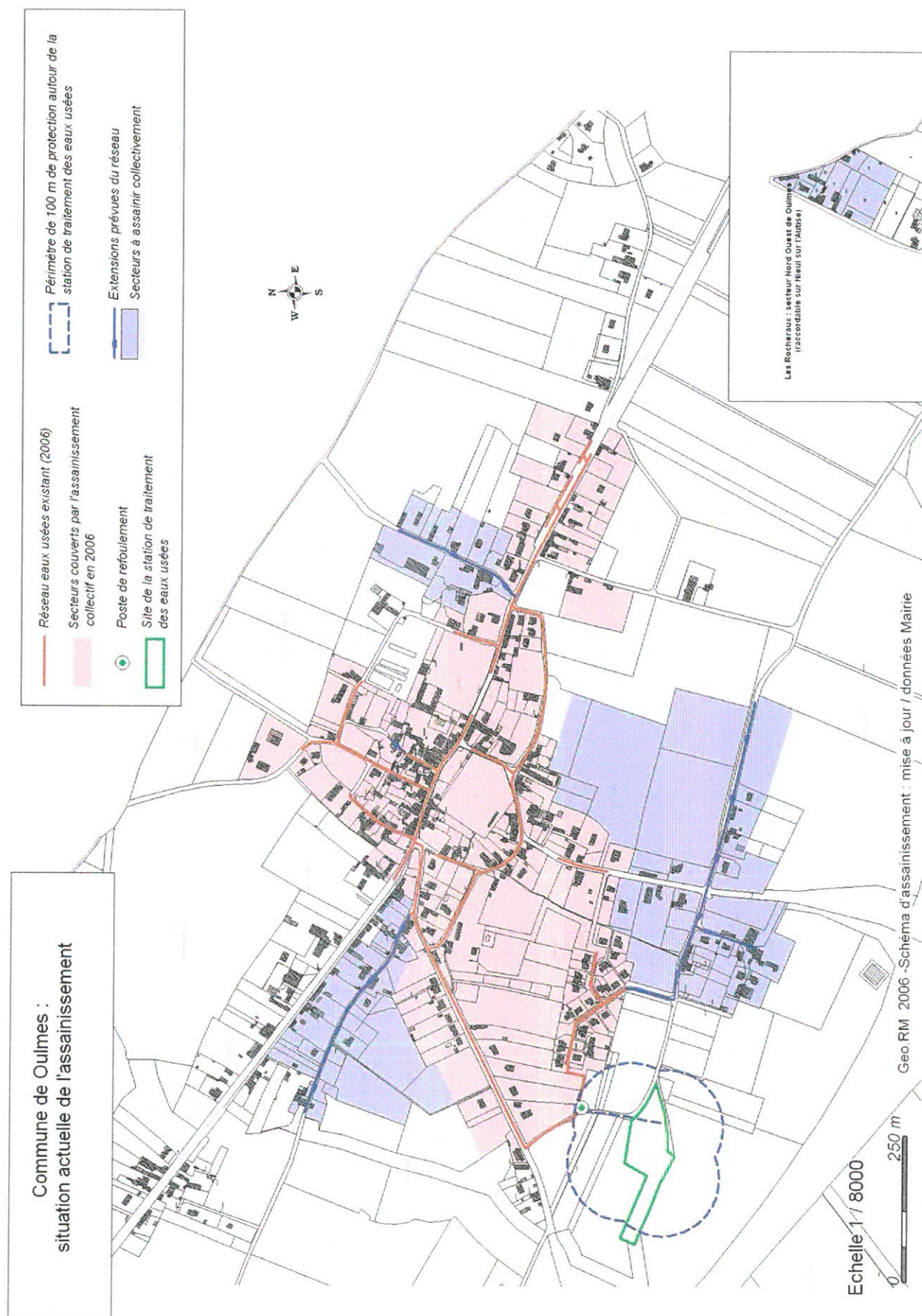


Le Bourg



Document ne se substituant pas
au Porteur à la connaissance
(sources Mairie et PAC)

Geo.rm_2007



- ✓ Le périmètre de protection autour de la station d'épuration (100 m autour de la lagune).
- ✓ L'assainissement : Oulmes dispose d'un assainissement collectif uniquement sur le bourg. Le reste du territoire est assaini d'une manière autonome.

Un schéma d'assainissement a été établi sur le territoire communal :

Il souligne notamment :

- Qu'en dehors des secteurs actuellement desservis par le réseau collectif, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est moyenne. Le système préconisé est le lit filtrant vertical non drainé.
- Que 80 % environ des installations autonomes existantes actuellement ne sont pas conformes à la réglementation actuelle.
- Que la station d'épuration du bourg est 40 % de sa capacité.
- Que le fonctionnement de la station est satisfaisant d'après les comptes rendus du SATESE.

Il précise aussi les choix d'assainissement :

- Le Nord, l'Ouest et le Sud du Bourg seront desservis par un assainissement collectif. Les Rocheraux, lieux dit à l'extrême Ouest de la commune sera raccordé sur le réseau d'assainissement de Nieul sur l'Autise (*voir carte page précédente*).
- Le reste du territoire restera en assainissement autonome.

Source : Zonage d'assainissement – Saunier Techna – novembre 2002

Les choix d'urbanisation doivent être cohérents avec ceux effectués en matière d'assainissement.

2. Les contraintes liées à la topographie

(voir carte des contraintes ci avant, ainsi que la carte du relief au chapitre suivant)

Elles s'expriment principalement par la présence de vallées et de points bas inondables dans le bourg ou à ses abords directs :

- A l'Ouest du bourg, on retrouve la vallée du Maléon. Elle est marquée par une rivière souterraine. Une partie des eaux est canalisée par un fossé,
- A l'Est du bourg, s'étirant jusqu'aux « Chintres », une autre vallée draine les eaux de ruissellement vers le centre bourg et la plaine.
- Plus ponctuellement on retrouve, dans le bourg au Sud de ce dernier des parcelles humides, en tout ou partie inondées à certaines périodes de l'année.

La carte communale devra veiller à interdire la mise en place d'urbanisation sur ces secteurs.

3. Les contraintes liées à la richesse de l'environnement

Voir carte page suivante

- ✓ Les sites archéologiques : Ils sont très nombreux et disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Ils n'empêchent pas d'urbaniser. Cependant dans les zones naturelles, il serait préférable de les protéger.

Rappel des textes :

-- « En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

-- les sites archéologiques sont notamment régis par les dispositions législatives et réglementaires suivantes : loi du 27/09/1941 – loi n° 2001-44 du 17/01/2001, l'article L 112-7 du code de la construction et de l'habitation et l'article 322-2 du code pénal.

- ✓ Les monuments historiques (l'Eglise, le Château de Oulmes) :

-- L'Eglise : elle est classée monument historique (arrêté du 26 décembre 1930). Un périmètre de protection de 500 m est défini autour de cet édifice. Il n'empêche pas la réalisation d'opérations d'urbanisation, mais les soumet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut notamment imposer des contraintes.

-- Le château de Oulmes : il est inscrit depuis le 13 juin 1994 à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (façades, toitures, cheminées du grand et petit salons, murs de clôtures avec leurs grilles, bâtiments de communs en totalité).

Un périmètre de protection de 500 m est défini autour de cet édifice. Tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

--Le parc du château et la « terrasse » devant, de l'autre côté de la RN 148 : ils n'ont pas fait l'objet d'une inscription, cependant il apparaît indispensable de les protéger. Ils participent à l'homogénéité de l'ensemble et dégagent des points de vue assez remarquables sur les édifices.

- ✓ La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (sur la vallée de l'Autize), la Zone d'Intérêt Communautaire pour la protection des Oiseaux qui couvre une grande partie du territoire (voir cartographie dans le chapitre II relatif au paysage et à l'environnement). Leur protection doit être assurée. Les projets d'urbanisation ou aménagements qui seront acceptés seront très limités.

S'ajoutent à ces zones, un projet de site d'intérêt communautaire, qui risque de contraindre aussi l'urbanisation sur les secteurs concernés (zone Natura 2000 sur la vallée de l'Autize).

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au-delà de ces particularités au regard desquels l'organisation et le développement du territoire doit se réaliser de la manière la plus précautionneuse possible, la commune présente également des servitudes d'utilité publique prises en compte dans la Carte Communale.

Ces servitudes sont au nombre de quatre et concernent :

- Les monuments historiques : servitude AC 1
- La voie ferrée : servitude T1
- Le réseau de télécommunications : câble régional et national, liaison hertzienne : servitudes PT 3 et PT 2

Les fiches synthétiques correspondantes sont annexées au dossier à la pièce n°4.

VI - LA COOPERATION INTERCOMMUNALE

1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE SEVRE AUTISE

Concernant la vie locale, cette intercommunalité est importante pour Oulmes. Le siège de la Communauté de communes se trouve sur le territoire communal.

- **Nombre et nom des communes participantes : 16**

Puy de Serre, Faymoreau, St Hilaire des Loges, Xanton-Chassenon, Nieul sur l'Autise, Oulmes, Benet, St Pierre le Vieux, Liez, Bouille Courdault, Maillezais, Le Mazeau, St Sigismond, Danvix, Maille, Vix.

- **Compétences principales de la Communauté de Communes**

1. Le développement et la vie économiques

En partenariat étroit avec la Communauté de Communes de Fontenay le Comte, est notamment envisagé la constitution d'un vaste pôle économique intercommunal sur Fontenay le Comte, à proximité de l'échangeur autoroutier : le « Vendéopôle ».

2. L'aménagement de l'espace

2. La politique du logement

3. la protection de l'Environnement et du cadre de vie (assainissement non collectif, traitement des déchets ménagers ...)

2. LE PARC NATUREL INTERREGIONAL DU MARAIS POITEVIN

Comme 74 autres communes réparties sur deux régions (Poitou Charente, Pays de Loire), Oulmes fait partie du Parc naturel Interrégional du Marais Poitevin.

- **Son rôle : l'étude et la gestion du patrimoine culturel et naturel**

Il se décline dans les domaines suivants :

1. La protection du patrimoine naturel
2. Le développement économique
3. Le développement culturel
4. L'aménagement du territoire
5. L'accueil, l'information et la communication.

La commune fait également partie du :

- SIVU transport scolaire Oulmes/Bouillé-Courdault
- SIVU logements foyers Aliénor d'Aquitaine
- SIVU Champs du Pas (complexe sportif)
- SICRA : syndicat intercommunal des communes riveraines de l'Autise
- Syndicat mixte du marais Poitevin, bassin de la Vendée, de la Sèvre et de l'Autise
- Syndicat des eaux (Mervent)
- Syndicat d'énergie (Maillezais)

CHAPITRE II

ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

I – CONTEXTE PHYSIQUE

1. TOPOGRAPHIE

Le relief communal est marqué par deux ensembles topographiques distincts :

- Le plateau légèrement vallonné qui couvre le Nord de la commune et toute la partie Est. Son altitude varie de 20 à 40 m.

Il est découpé par 3 vallées faiblement encaissées orientées soit Nord Sud, soit Nord Est / Sud Ouest :

- A l'extrême Ouest du territoire la vallée de l'Autise,
- A l'Ouest du bourg, la vallée du Maléon et sa rivière souterraine,
- A l'Est du bourg, la vallée des Chintres,

Il est marqué par une ligne de crête (au niveau de la route nationale) surplombant légèrement le bourg et dégageant des points de vue sur la plaine.

- La plaine qui occupe tout le quart Sud Ouest du territoire. Elle accueille une partie du bourg et culmine en moyenne à une dizaine de mètres d'altitude.

Ces particularités topographiques nécessitent une attention particulière dans le cadre de la définition du document d'urbanisme.

Le bourg est situé en léger contre bas par rapport au plateau. Les deux vallées (« les Chintres au bourg et celle du Maleon), dirigent une partie des eaux de ruissellement vers les points bas du bourg. Ces secteurs sont humides voir inondés à certaines périodes de l'année. Leur constructibilité est à éviter.

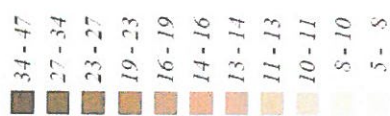
Les projets d'urbanisation, dans leurs localisation et configuration, doivent tenir compte de cette topographie. Ils ne doivent en aucun cas aggraver les dysfonctionnements, et permettre la mise en place aisée de tous les réseaux de viabilité.

2. GEOLOGIE-PEDOLOGIE

Le paysage géologique et pédologique se décompose en 3 secteurs :

- La partie Nord Ouest de la commune : alluvions anciennes fluviales caillouteuses développées sur roches dures.
- La vallée de la rivière souterraine du Maléon : sols composés de calcaires fissurés recouverts de terres limoneuses,
- Le reste du territoire : calcaires fissurés recouverts de terres limoneuses-argileuses.

Altitudes en m



Vallée de l'Autise

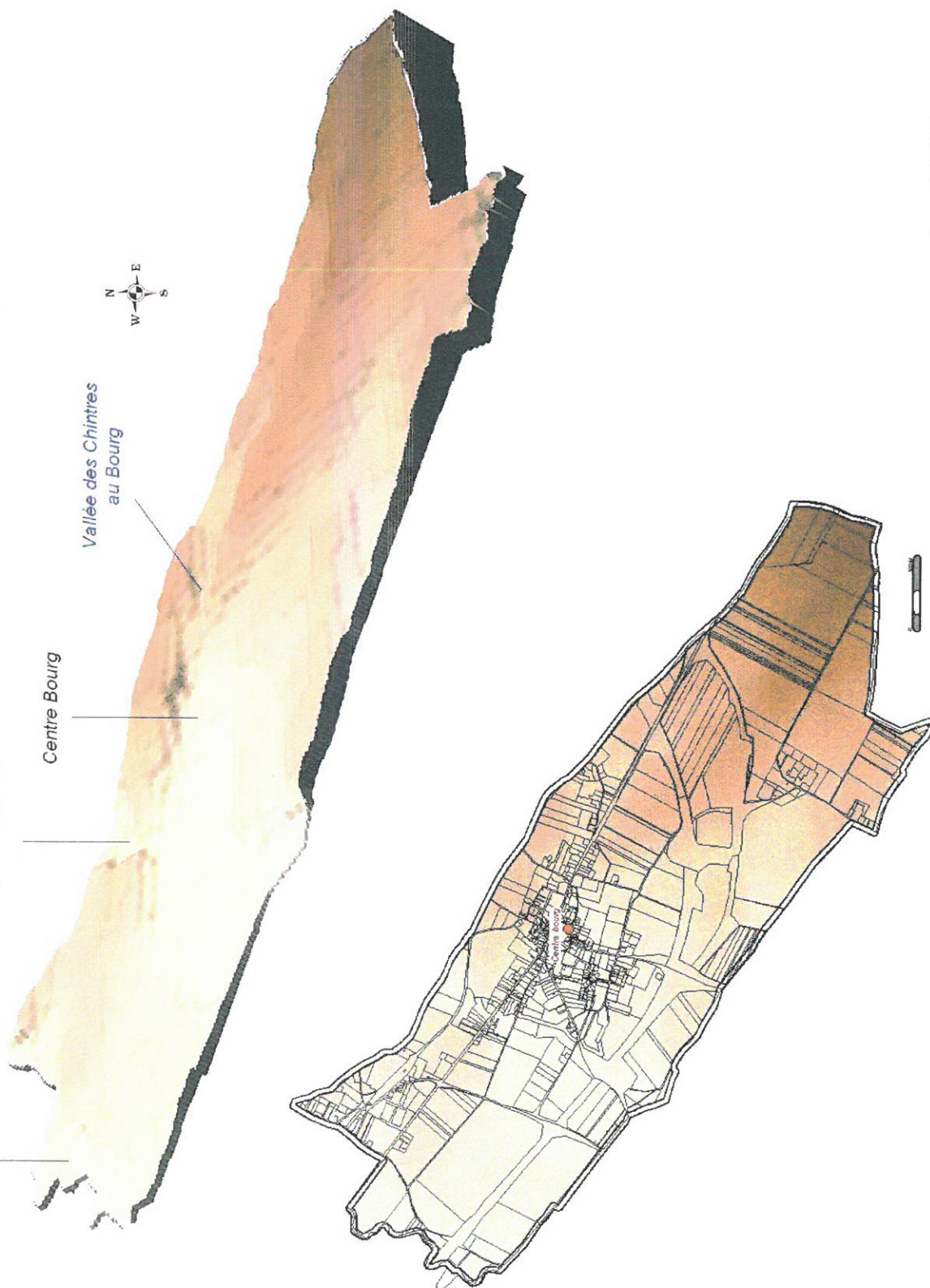
Vallée du Maléon
Rivière souterraine

Centre Bourg

Vallée des Chintres
au Bourg



Commune de Oulmes : le Relief



Ce contexte géologique et pédologique influe notamment sur la mise en place des assainissements autonomes.

D'une manière générale, ces sols présentent une aptitude moyenne à l'assainissement individuel du fait d'une perméabilité importante qui ne favorise pas une rétention des eaux suffisante pour une bonne dégradation. La mise en place de systèmes de traitement de type lit filtrant vertical non drainé est donc à envisager.

(Source : Saunier Techna Novembre 2002).

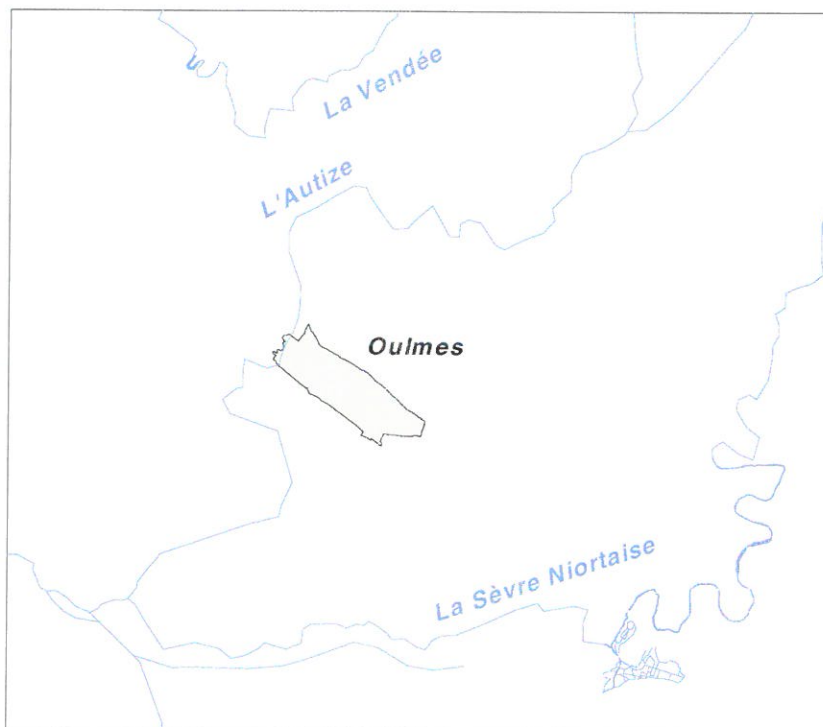
3. HYDROGRAPHIE ET QUALITE DES EAUX

La commune se situe dans le bassin versant de l'Autise.

L'Autise, qui longe l'extrémité Ouest du Territoire est une rivière de plaine au eaux calcaires. Elle est alimentée par la nappe. Elle est de bonne valeur piscicole. La qualité des eaux est globalement moyenne. L'objectif à atteindre est 1 B («eaux de bonne qualité permettant une vie normale des poissons et une production d'eau potable par des traitements simple » - SDAGE bassin Loire Bretagne).

Le réseau hydrographique de surface est peu important. La géologie des terrains fait que les eaux sont entraînées dans les réseaux souterrains.

L'HYDROLOGIE A OULMES



Source : Geo.rm

II –MILIEU NATUREL REPRESENTATIF DE LA COMMUNE ET PAYSAGE

(voir carte page suivante) .L'ensemble des données a été mises à jour à partir du site internet de la DIREN Pays de la Loire.

D'un point de vue environnemental, le territoire de Oulmes arbore des espaces naturels de qualité, sensibles et recensés :

- La vallée de l'Autise. Elle borde la limite Ouest de la commune. Elle est inventoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I et en Zone d'Intérêt Communautaire pour la protection des Oiseaux.
- La quasi totalité du territoire est inventoriée en Zone d'Intérêt Communautaire pour la Protection des Oiseaux : ZICO,

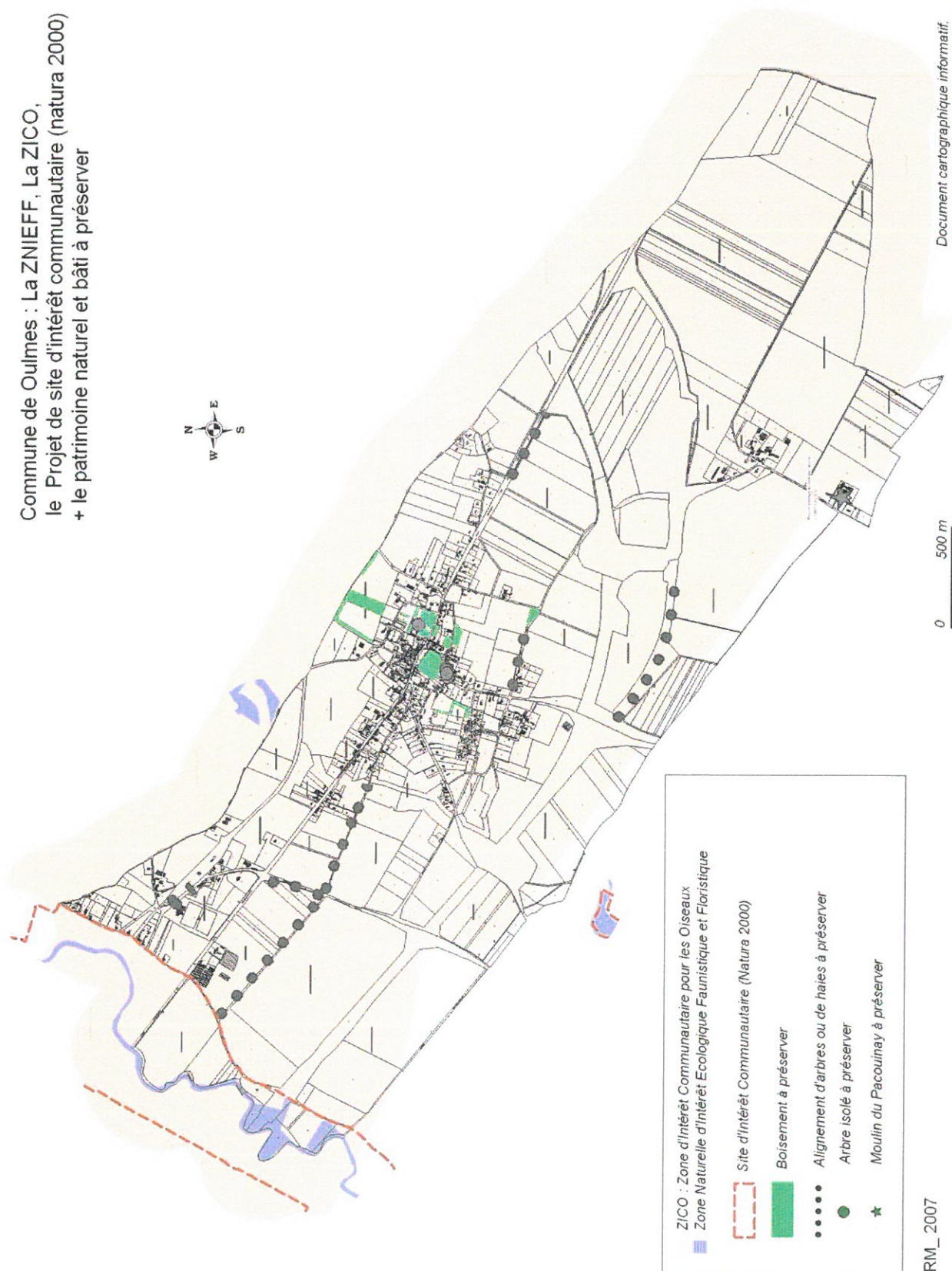
Se surimpose, à ces dernières données, un projet de site d'importance communautaire (Natura 2000) qui couvre la vallée de l'Autise au sens large.

Pour la Znieff et le site d'importance communautaire, l'exclusion de toute forme d'urbanisation apparaît indispensable.

Pour la ZICO, un développement urbain maîtrisé, limité et organisé dans des espaces bâtis existants ou en limites, contribuera à la préservation du milieu.

Ces deux grands ensembles ont déjà l'objet d'une attention particulière au niveau communal. Leur protection et leur mise en valeur devront être pérennisées dans le cadre de la définition de la carte communale.

Commune de Oulmes : La ZNIEFF, La ZICO,
le Projet de site d'intérêt communautaire (natura 2000)
+ le patrimoine naturel et bâti à préserver



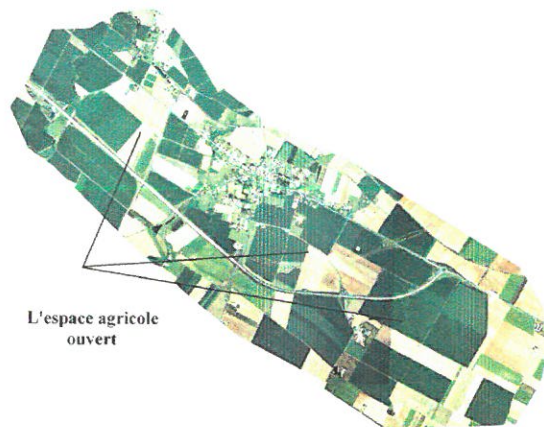
Geo.RM_ 2007

1. L'ESPACE AGRICOLE OUVERT

(Voir cartographie pages suivantes)

Caractéristiques principales :

- Ensemble très ouvert occupé par des espaces cultivés. Il couvre la quasi totalité du territoire (90 % environ – le plateau mais aussi la plaine dans le quart Sud Ouest)
- Absence de massifs boisés et de boisements linéaires significatifs (seule une petite parcelle au Sud, à côté des bassins d'orage de l'A 83 est occupée par une peupleraie, quelques haies subsistent en limites de l'espace urbain du bourg : secteurs de la Thibie et Ouest des Groies, ...). Ces dernières garantissent un écran végétal au bourg, participent à son intégration dans l'environnement. Leur protection devra être assurée.
- Espace de culture intensive sur des grandes entités régulières (résultante du remembrement lié au passage de l'A 83)
- Présence de 2 vallées intéressantes en limite de l'urbanisation du bourg (Vallée du Maléon et celle des Chintres au Bourg). Elles sont inondables et dessinent des franges naturelles à l'espace urbain.
- Secteur topographiquement mouvementé (plaine, plateau et vallées).
- Ouverture paysagère ne favorisant pas l'intégration des quelques constructions éparses (à vocation agricole le plus souvent).



L'espace agricole ouvert



Vue sur l'espace agricole



Vue sur les franges boisées du bourg (secteur Sud Ouest de la Chevalerie)

Valeur environnementale et menaces :

- La valeur agronomique des lieux explique son utilisation intensive.
- Il est couvert par une ZICO : présence d'une avifaune nicheuse remarquable (Busard cendré, Outarde canepetière, Oedicnème criard).
- Est également présent le gibier communément rencontré sur ces secteurs (faisans, perdrix, lièvres et lapins, ...)



Vue sur la Vallée du Maléon à l'Ouest du Bourg

- La diminution des surfaces de prairies au profit de la monoculture céréalière ne leur est pas favorable.
- L'arrosage intensif dérange bien souvent les périodes de reproduction.
- L'accroissement de l'utilisation des pesticides reste un handicap.

Occupation urbaine :

- Lieux dits ou bâtiments isolés correspondant le plus souvent à des activités agricoles (Pacouinay, le Moulin de Pacouinay, la grosse exploitation agricole au Sud des Rochereaux le long de la RN 148, ...)
- Faible mitage.

Dynamique paysagère :

Elle est liée :

- A la topographie des lieux (plateau, plaine, vallées),
- Aux séquences urbaines qui se sont développées (le bourg, le quartier des Rochereaux),
- Aux franges végétales du bourg qui viennent rompre la monotonie des espaces cultivés.
- Aux alignements de haies encore présents sur quelques secteurs.

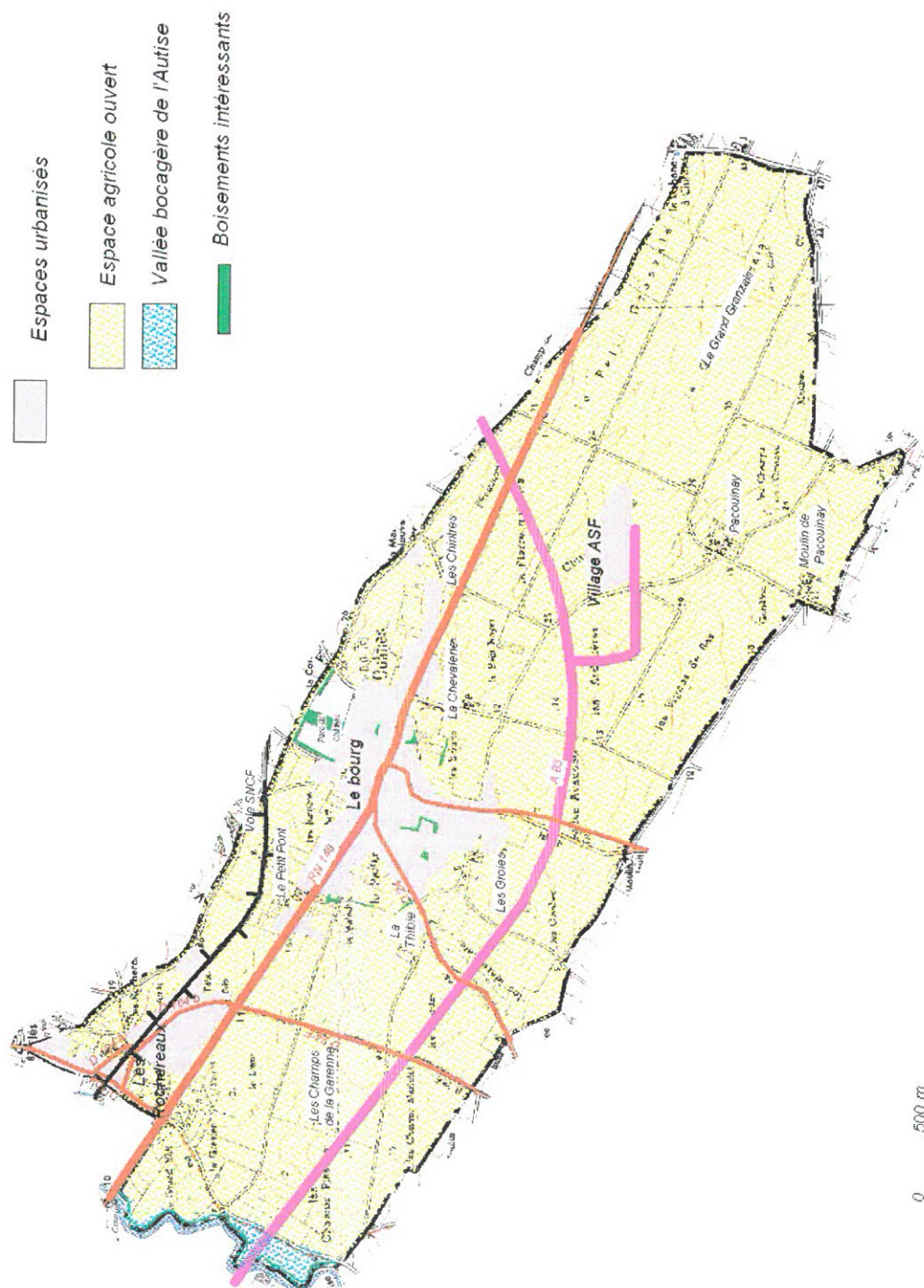
Enjeux :

1 La protection de ces espaces naturels sensibles en raison de leur valeur environnementale et agricole.

2 La mise en place d'un programme de développement de l'urbanisation durable et compatible avec cet espace naturel.

3 La définition d'un développement urbain limité, organisé dans ou aux abords du tissu bâti existant sur des espaces voués ou en déprise agricole.

Commune de Oulmes : les entités paysagères et boisements intéressants

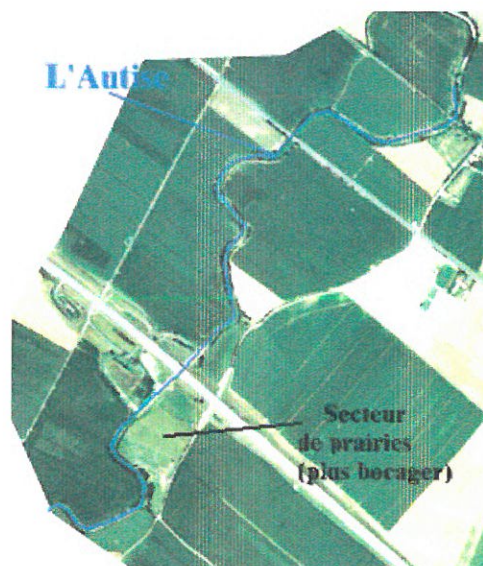


Geo.rm13/01/03

2. LA VALLEE BOCAGERE DE L'AUTISE

Caractéristiques principales :

- Vallée fluviale très faiblement encaissée courant le long de la limite communale Ouest,
- Secteur non urbanisé,
- Perception dans le paysage accrue par la présence de lisières végétales.
- Présence à son extrémité Sud de prairies bocagères humides.
- Secteur très sensible sur le plan environnemental et paysager, inventorié en ZNIEFF et en zone d'intérêt communautaire (natura 2000).



Vue sur la vallée de l'Autise

Valeur environnementale et menaces :

- Diversité des milieux : prairies humides, séries des eaux douces, et bords des eaux.
- Biodiversité remarquable : groupements végétaux palustres, frênaie – aulnaie, Potaméa, Lennetea, boisements riverains mégaphorbiaies, ...
- Peuplement avien nicheur, passereaux, rapaces, ...
- Intérêt herpétologique : rainettes, grenouilles rieuses, salamandres, ...
- Intérêt mammalogique : blaireaux, putois, ...
- Rôle fonctionnel : zone complémentaire du marais poitevin sur le plan hydraulique et faunistique.
- Menaces :
 - Assèchements estivaux, pompages agricoles, pollution, dérangements de la faune
 - Arasements des haies, mise en culture des prairies.



*Vue sur l'Autise en curage
(lisières végétales de part et d'autre de la rivière)*

Dynamique paysagère :

La rythmique du paysage, compte tenue du fait qu'il n'existe pas de mise en scène liée à une topographie significative, est donnée par

les lisières végétales qui surlignent la vallée et par le caractère sinueux de la rivière.

Enjeu principal :

Le site et ses abords devront pouvoir conserver leurs caractéristiques paysagères et environnementales. L'exclusion du site des zones constructibilité est indispensable.

III.- PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE

Le patrimoine historique et architectural de la commune se traduit par la présence :

- De deux édifices protégés au titre des monuments historiques (le château et l'église) ;
- De quelques demeures dites plus bourgeoises dans le bourg ;
- D'un patrimoine ancien traditionnel relativement bien préservé et mis en valeur ;
- Du petit patrimoine bâti rural comme le moulin de Pacouinay (carte p33)



Le château



Le parc du Chateau



Les communs du château



L'église



Une construction dite plus bourgeoise
dans le bourg



Le patrimoine ancien plus traditionnel dans le
bourg

La carte communale devra veiller à pérenniser les actions de protection et de mise en valeur de ce patrimoine.

Aussi il conviendra :

- *de protéger le château (parc, communs, château et cônes de vue sur dernier),*
- *de soutenir indirectement la mise en valeur, déjà engagée du patrimoine du bourg (les abords de l'église mis en valeur notamment grâce à la création d'un espace public végétalisé)*



Le bourg : mise en valeur paysagère et architecturale

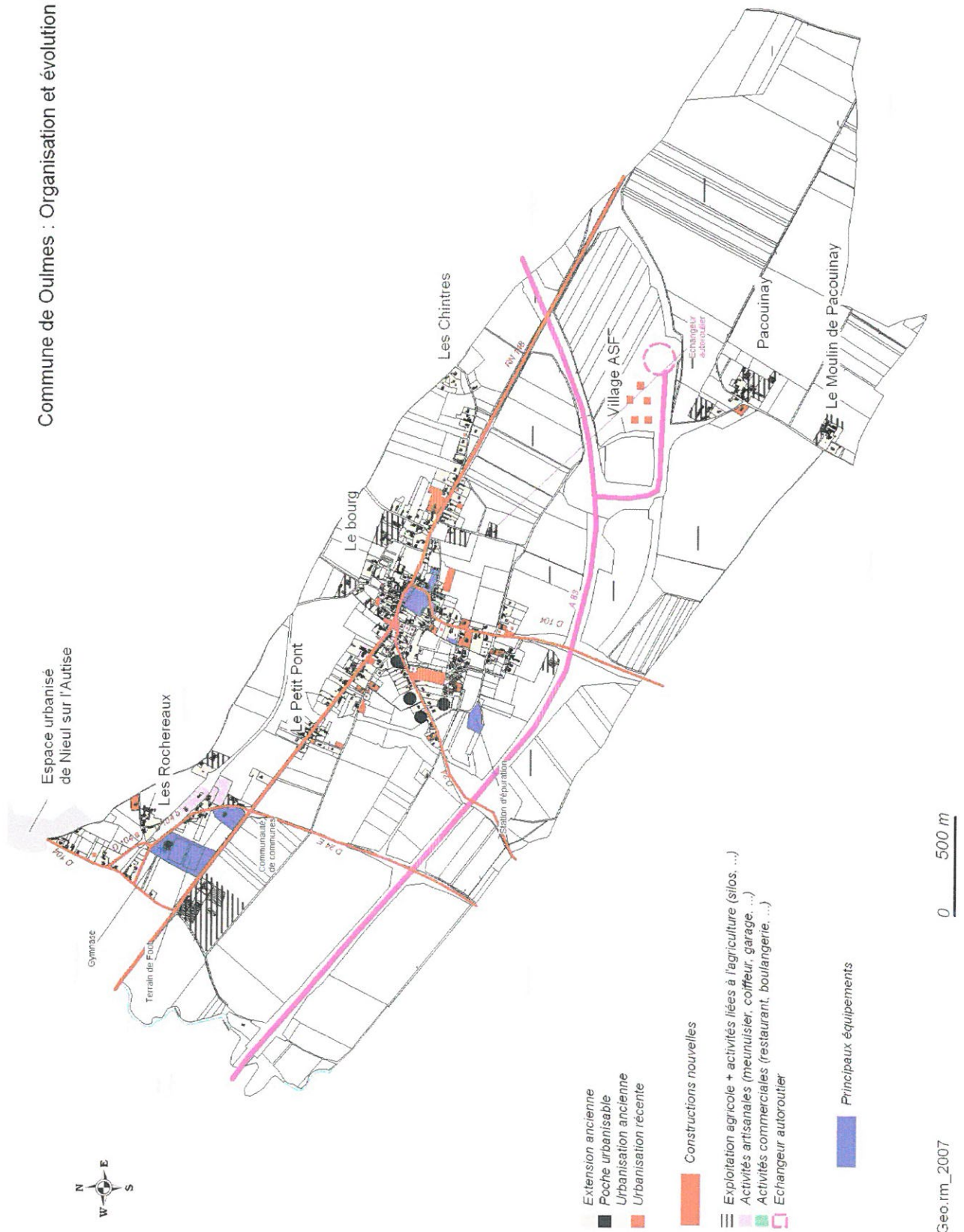


Vue sur l'espace public paysager

CHAPITRE III

ANALYSE URBAINE

Commune de Oulmes : Organisation et évolution urbaine



Geo.rm_2007

Le tissu urbain de Oulmes est caractérisé de la manière suivante :

- Deux ensembles urbanisés assez conséquents :
 - ✓ Un bourg, cœur historique, très étiré le long de la RN 148,
 - ✓ Le quartier des Rochereaux à l'extrémité Ouest du territoire qui constitue « le prolongement de l'espace urbain du Bourg de Nieul sur l'Autise ».
- Quelques lieux dits ou écarts isolés : Pacouinay, le Moulin de Pacouinay, Le Petit Pont au sein desquels se sont souvent développées des exploitations agricoles (cas de Pacouinay et du moulin de Pacouinay).
- Très ponctuellement, quelques constructions isolées correspondant assez régulièrement à des activités agricoles.

Aucun mitage significatif du territoire n'existe, cependant l'évolution urbaine des ces dernières décennies a conduit à un étirement conséquent de l'urbanisation.

I – EVOLUTION ET ORGANISATION DE L'URBANISATION

(voir cartes pages suivantes)

Historiquement, l'urbanisation était principalement installée sur le bourg, autour de l'église et de la place (centralité forte du bourg), et étirée le long de la RN 148.

Un habitat épars isolé ou aggloméré en lieux dits avait pris place sur le reste du territoire (quartier des Rochereaux, Pacouinay, le Moulin de Pacouinay, ...).

Dans les années 70-80, les extensions anciennes se sont principalement installées sur le bourg et le secteur des Rochereaux.

Dans le Bourg, à l'exception d'un petit lotissement au Sud, les développements urbains anciens se sont étirés le long des principales voies de communication (D 24, D 104 et RN 148 : quartier des Chintres : accès direct vers Niort).

Ce type d'évolution linéaire a conduit notamment :

- ✓ A un étalement significatif du bourg et donc à une consommation significative d'espaces naturels,
- ✓ A la désorganisation de la trame urbaine,
- ✓ A la constitution d'enclaves naturelles importantes dans le tissu existant,
- ✓ A l'émergence de dysfonctionnements (insécurité sur certains axes, ...),

Par ailleurs, elle n'est pas non plus favorable à la dynamique locale (soutien de l'appareillage commercial, utilisation et rentabilisation des équipements, ...),

Bourg de Oulmes : Organisation et évolution urbaine



Dans les écarts, le nombre d'extensions anciennes très peu significatif, n'a pas bouleversé l'organisation initiale (les quelques constructions se sont installées à proximité de l'existant).

L'évolution récente de l'urbanisation souligne :

- ✓ une inversion de la tendance précédente. Les constructions contemporaines, en majorité édifiées sur le bourg, se sont intercalées dans l'espace urbanisé existant, stoppant ainsi un urbanisme linéaire assez galopant et déstructurant. Cette évolution s'est renforcée depuis 2003 avec l'apparition de la carte communale qui a défini un secteur constructible en particulier sur le bourg.
- ✓ une prise de conscience des écueils liés à un urbanisme non maîtrisé et désorganisé.
- ✓ Les prémices d'un développement plus durable du territoire soutenu par le projet de la carte communale approuvé en 2003.

La carte communale devra veiller :

- ✓ *à pérenniser un développement plus en épaisseur du bourg,*
- ✓ *à mieux articuler et organiser l'espace urbain du bourg (l'interconnexion des quartiers est indispensable)*
- ✓ *à promouvoir une expansion urbaine économe, rationnelle et garante du maintien de la dynamique locale.*

II – FONCTIONNEMENT URBAIN ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

(voir cartes de synthèse pages suivantes)

III – PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET DE DEVELOPPEMENT

L'organisation actuelle du territoire (fonctionnements urbain et économique, les espaces sensibles au niveau environnemental et paysager, les éléments contraignants l'urbanisation, ...) dirigent considérablement l'évolution urbaine envisageable pour Oulmes.

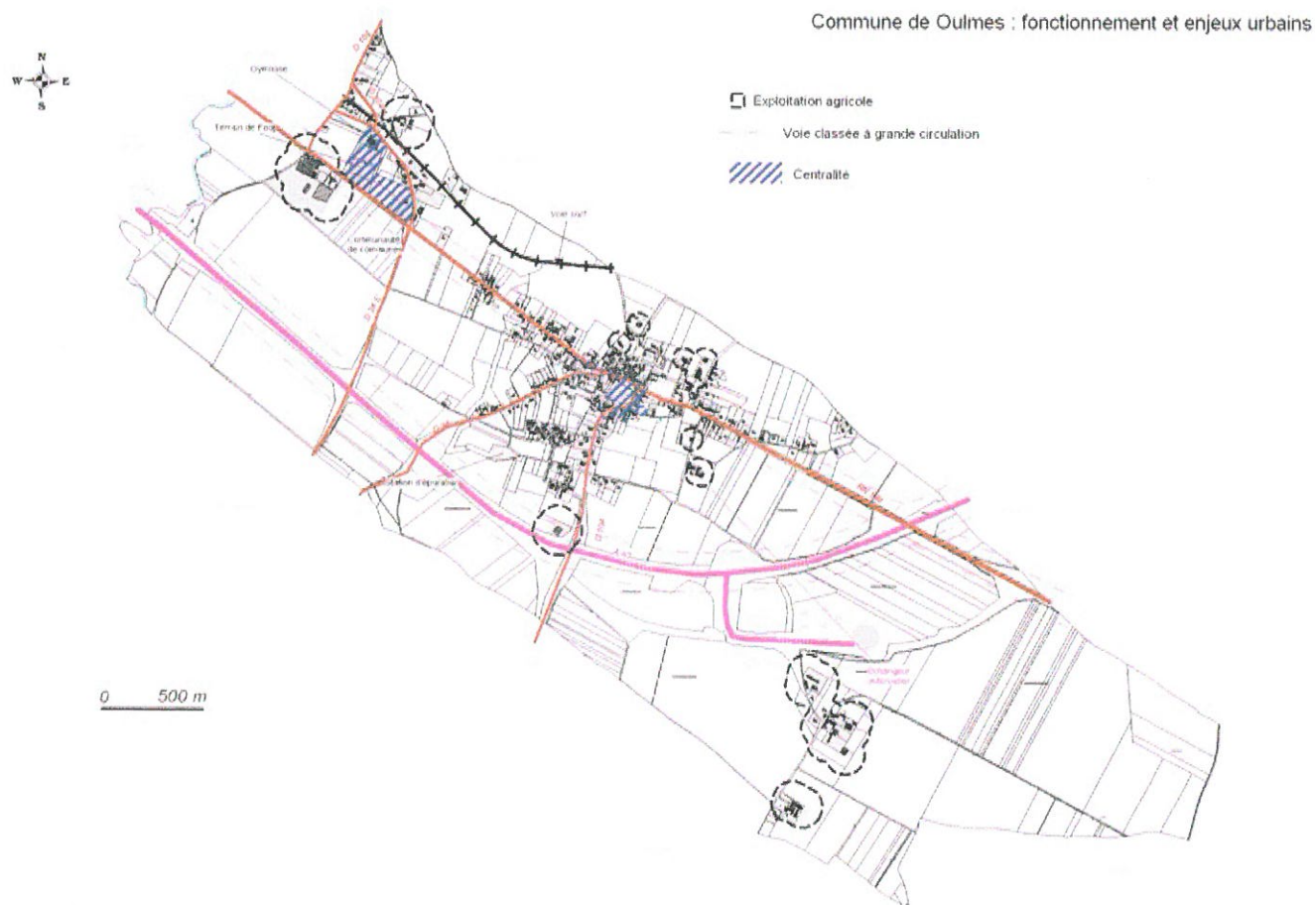
Ainsi, à l'évidence, le développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation devra être axé principalement sur le bourg, centralité première de la commune : par un comblement des dents creuses en premier lieu.

Le quartier des Rochereaux, deuxième centralité de la commune (présence des équipements sportifs intercommunaux, de la Communauté de communes et de quelques activités artisanales insérées dans un espace urbain faiblement développé), sera très faiblement et plus difficilement développable au regard de son environnement.

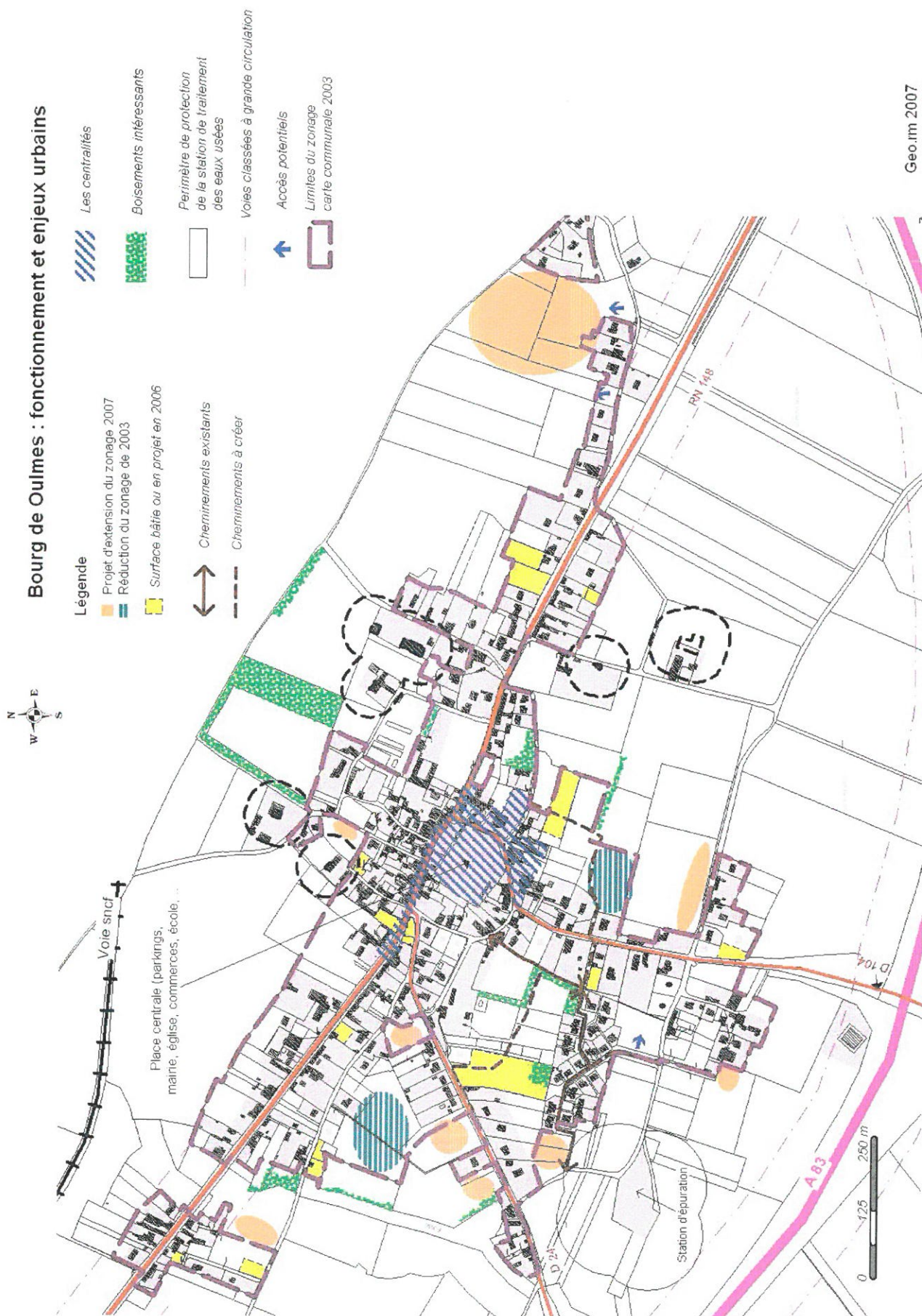
Les exploitations agricoles, les terres cultivées proches, la RN 148 (axe nuisant classé à grande circulation), la voie de chemin de fer (projet de renforcement du trafic), l'éloignement du bourg..., sont autant d'éléments contraignant un développement urbain probable.

Par ailleurs, son éloignement du centre de Nieul sur l'Autise, ne permet pas de proposer une expansion compatible avec une logique de développement de ce dernier.

L'écart de la Maison Neuve, situé à proximité immédiate du bourg (à l'est) et au nord de la RN148. La commune envisage de créer un lotissement avec une maîtrise communale : les terrains étant exempts de contraintes d'inondation (point haut) et en dehors du périmètre de protection du château et de l'église ainsi que des exploitations agricoles au nord du bourg.



Geo.rm 2007



PERSPECTIVE D'EVOLUTION DU BOURG

La situation actuelle du bourg nous montre notamment :

- ✓ que les grands éléments contraignant l'urbanisation sont localisés :
 - dans le tissu urbain existant, au Nord de la RN 148,
 - et principalement en première couronne de l'espace urbain, au Sud de la RN 148 : deux zones inondables se trouvant dans l'espace urbain, l'une entre la rue de la Maison neuve et la RN128, l'autre entre la rue de la Thibie et la rue de la Maladrie.
 - Une troisième zone « humide » (inondable tout les 10/15ans) est repérée au sud de l'église : la très faible topographie provoque une stagnation des eaux de ruissellement sur ce secteur. Le zonage de la carte communale devra en tenir compte par une réduction de ses limites.
- ✓ qu'une grande partie de l'appareillage commercial, des équipements et des services, est concentrée autour de la place centrale, appuyé par la présence de deux parkings d'une capacité de 150 places environ.
- ✓ Qu'à proximité de cette dernière subsistent des grosses enclaves naturelles, facilement interconnectables avec le cœur de vie et non soumises à des contraintes particulières (à l'exception de la rétention foncière probable). Ces dernières, étant situées, au Sud de la RN 148, sont plus sécurisantes (le franchissement de cet axe pour rejoindre les équipements n'étant pas nécessaires.
- ✓ Qu'il y a une nécessité, à restructurer l'espace urbain et à mettre un terme définitif à un urbanisme tentaculaire : densifier par exemple la rue de la Thibie par comblement des dents creuses.
- ✓ Qu'une opportunité foncière permettra à la commune d'envisager un lotissement communal (principe de mixité sociale) sur la Maison Neuve.

Un tel constat pousse dès lors, à envisager une évolution urbaine à la périphérie Sud, immédiate du bourg ainsi qu'à l'est du bourg sur le village de la Maison Neuve. Une définition légèrement optimiste des secteurs de constructibilité doit permettre de s'affranchir de la rétention foncière probante, tout en répondant à l'objectif de population à atteindre.

CHAPITRE IV

ACTIVITES ECONOMIQUES, ET NIVEAU D'EQUIPEMENT

Rappel (recensement Insee RGP 1999)

- 46 % de la population communale exerce une activité (44 % pour le département en moyenne),
- Près de 90 % des actifs ont un emploi salarié,
- 80 % des actifs exerce en dehors de la commune. Parmi ces derniers, 30 % travaillent hors du département. Les pôles d'emplois principaux pour les habitants sont, Niort et sa périphérie, et Fontenay le Comte. Oulmes est à mi-chemin entre ces deux villes. Elle reste assez attractive pour des actifs recherchant à accéder à la propriété ou même à louer.
- Le tissu économique se décline de la manière suivante :
 - ✓ Une activité agricole importante : 12 exploitations (dont une supplémentaire depuis 2003 : un céréalier / éleveur).
 - ✓ Des activités artisanales et commerciales de proximité, polarisées sur le bourg et dans une moindre mesure sur le quartier des Rochereaux.

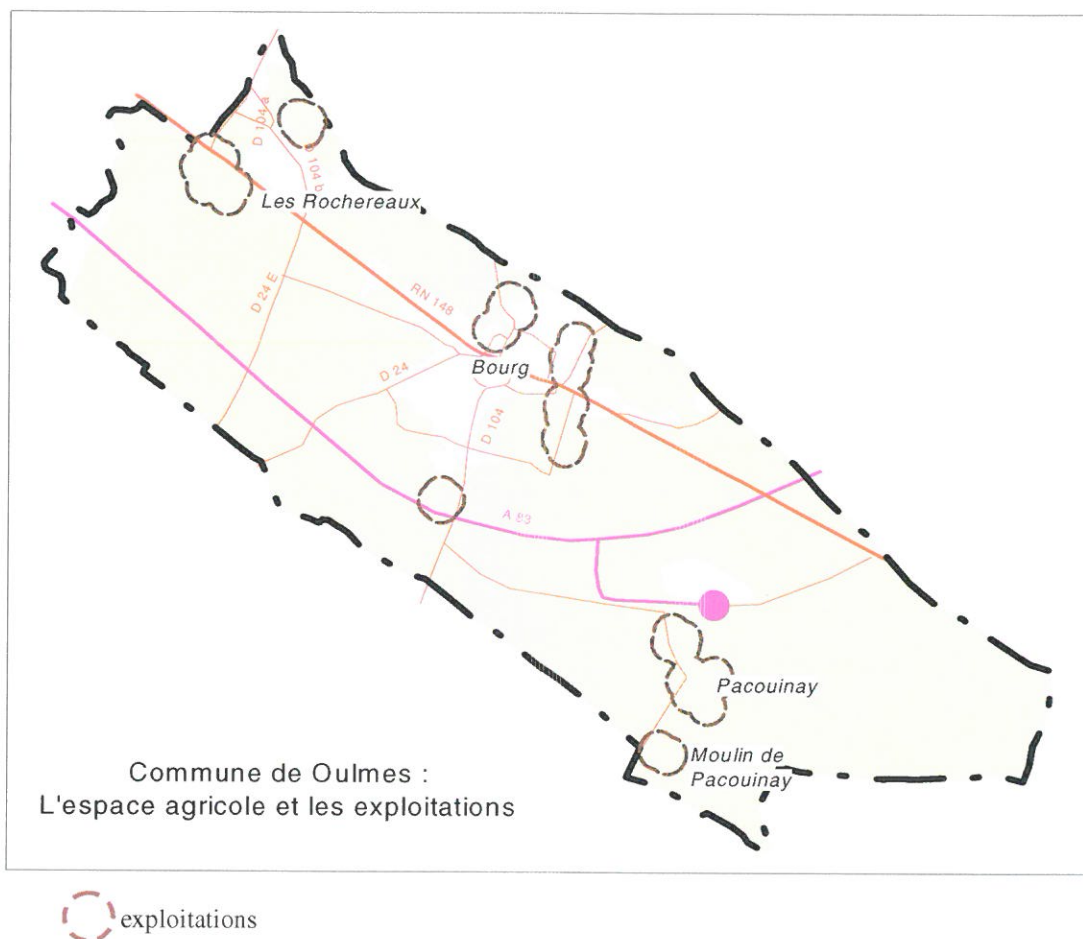
Rappel (Insee : enquête annuelle 2004)

- Le taux d'activité de la population active est de 77.1%. (augmentation de 8.4 point depuis 1999) soit 328 personnes au lieu de 268 en 1999.
- Le taux de chômage a diminué assez fortement passant de 10.2 % en 1999 à 7.3 % en 2004 (soit de 30 à 26 chômeurs).

I – UNE ACTIVITE AGRICOLE ENCORE TRES PRESENTE

	1988	2006
Nombre d'exploitations	24	13
Surface agricole utilisée	/	709 ha
Age moyen des exploitants	/	42 ans

- ✓ L'espace agricole couvre la quasi totalité du territoire,
- ✓ Les exploitations sont principalement installées en périphérie du Bourg et du quartier des Rochereaux, à Pacouinay et au Moulin de Pacouinay,
- ✓ Les activités sont essentiellement tournées vers :
 - La céréaliculture : les 12 exploitations sont céréalières,
 - L'élevage : 7 exploitations pratiquent l'élevage : porcs, vaches allaitantes, lapins, et production de lait.
- ✓ Taille moyenne des exploitations : une centaine d'hectares



Au regard de ces données, l'agriculture sur le territoire communale est assez dynamique.

Une étude agricole partielle (sur le bourg uniquement) a été réalisée en 2006 par la chambre d'agriculture. L'étude est incluse en annexe du dossier et complète le présent chapitre. Il ressort de cette étude que les périmètres de protection des bâtiments d'élevage en contact avec le bourg peuvent être ramenés de 100 m à 50 m sans nuire aux exploitations.

La carte communale doit :

- *Favoriser son maintien et son développement, on note qu'il n'y a pas eu de cessation d'activité depuis 2003 au contraire un céréalier / éleveur et un producteur de fleurs sont venus s'implanter portant le nombre d'exploitations à 13.*
- *Définir une expansion urbaine compatible avec cette activité :*
 - ✓ *elle se doit d'être peu consommatrice d'espace naturelle à forte valeur ajoutée,*
 - ✓ *elle ne doit pas entraver la mise aux normes ou l'évolution d'une structure d'exploitation,*

Un recentrage de l'urbanisation dans la périphérie immédiate du bourg, sur des espaces en déprise ou voués à la déprise, doit permettre de répondre à ces enjeux.

II – UN TISSU ECONOMIQUE RELATIVEMENT REDUIT ET POLARISE

(voir cartes pages suivantes)

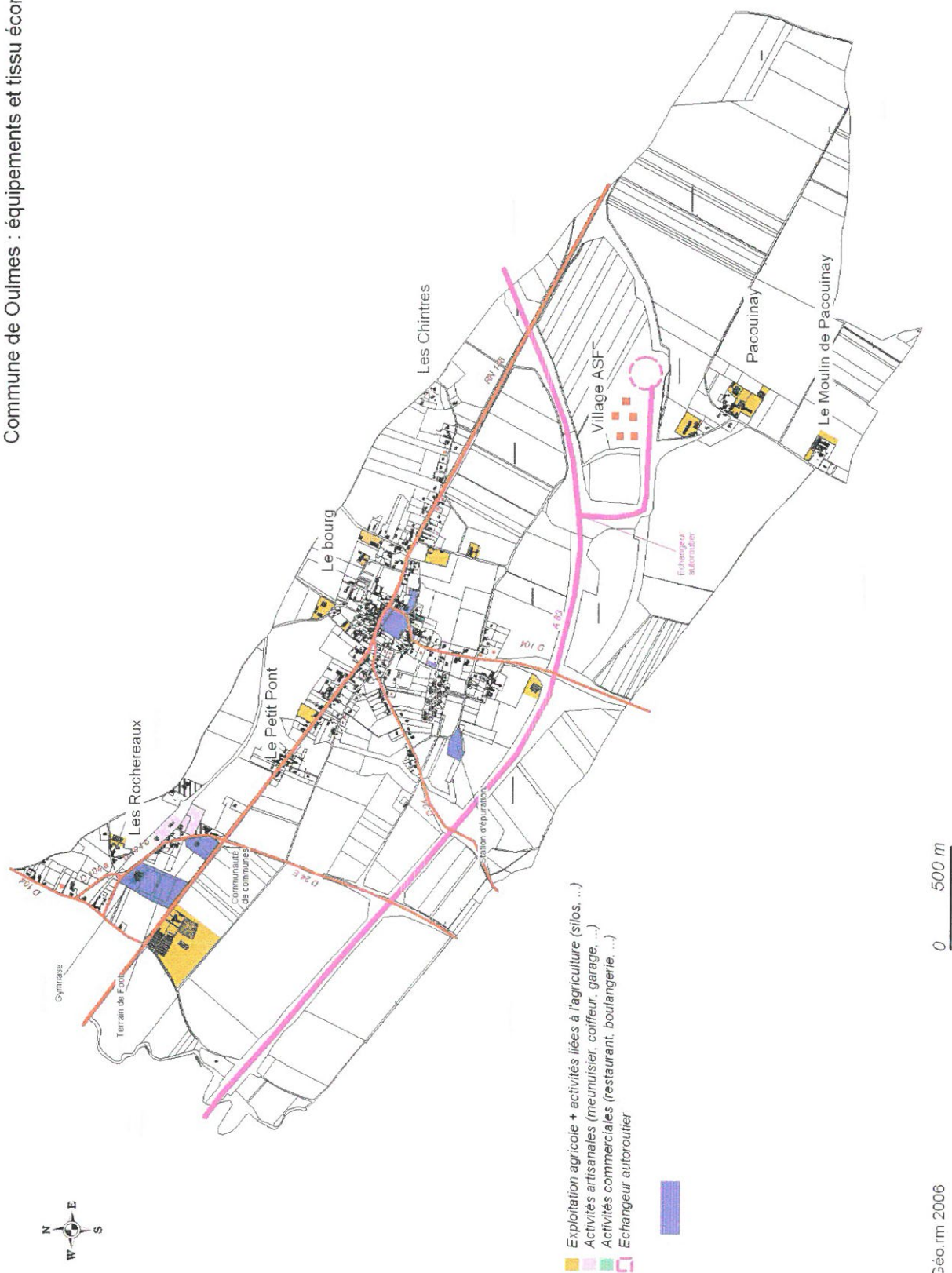
Les activités artisanales sont en nombre réduit (7 au total) et polarisées sur le bourg et le quartier des Rochereaux.

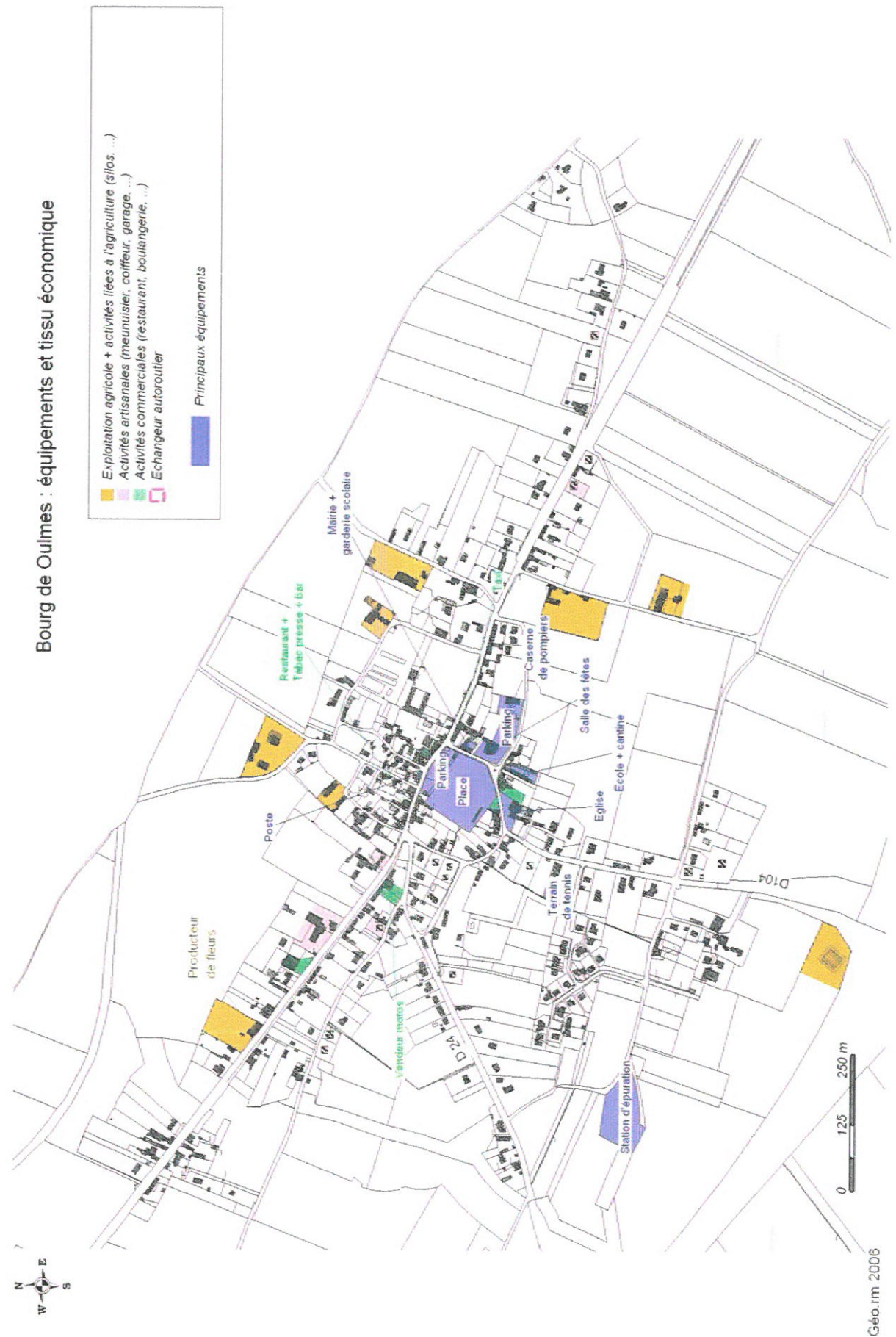
Les commerces et services, quant à eux, sont exclusivement installés dans le centre bourg, aux abords de la place centrale. Il s'agit d'un appareillage de proximité.

L'accès aisé aux grands pôles commerciaux et de services de Niort et de Fontenay via l'A83 ou la RN 148, fait que ce dernier peut difficilement évoluer.

Au total se sont 19 activités, toute confondues, qui sont implantées sur le territoire communal.

Commune de Oulmes : équipements et tissu économique





Le développement de la vocation économique de Oulmes n'est pas prévu dans la politique intercommunal.

Sont envisagés à l'heure actuelle par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, à laquelle Oulmes adhère, la mise en place du « vendéopôle » (vaste zone économique à Fontenay le Comte), le confortement des zones d'activités de Benet et de St Hilaires des Loges.

En poursuivant un mouvement de recentrage du développement urbain sur le bourg et en interconnectant, les nouveaux quartiers au centre de vie (la place centrale, et une portion de la RN 148, à proximité de la place), la carte communale ira dans le sens du maintien de la dynamique locale et du soutien des activités commerciales et de services existantes.

La volonté de création d'un lotissement communal sur le village de la Maison Neuve permettra de soutenir et de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants ; ces derniers soutiendront en partie l'activité économique communale.

Elle devra aussi veiller à ne pas entraver l'évolution des activités artisanales existantes et futures (on constate des installations régulières). Soulignons notamment que les activités et habitations liées à la présence de l'échangeur autoroutier devront pouvoir évoluer d'une manière raisonnée.

III – Equipements et réseaux

Outre la vie économique, la vie sociale et culturelle est également le garant d'une certaine dynamique locale.

1. LES SERVICES DE PROXIMITE, LES EQUIPEMENTS, SUPPORTS DE LA VIE LOCALE : UNE DOUBLE CENTRALITE NON RELIABLE

En terme de localisation des équipements et services une double centralité subsiste :

- ✓ Une centralité avec des équipements intercommunaux aux Rochereaux (plateau sportif, salle de sport et maison de la Communauté de communes),
- ✓ Une centralité de services et d'équipements de niveau communal sur le bourg, autour de la place centrale.

Ces deux dernières sont difficilement reliables. Elles sont distantes de 1,5 km. Les échanges entre les deux se font via la RN 148, voie fortement fréquentée.

Dans une logique de développement durable, il serait intéressant d'envisager la mise en place d'un cheminement piétons/cyclistes sécurisé entre ces deux pôles.

1.1 Les services et équipements du centre bourg

Ils sont concentrés, aux abords de la place centrale (mairie, salle des fêtes, église, école, garderie scolaire, cantine, caserne des pompiers, 2 parkings, agence postale, cimetière).

Ils sont largement satisfaisants au regard des besoins locaux. L'accueil de population escomptée ne fera qu'en améliorer la rentabilité.

Pour ce faire il conviendra, d'orienter le développement urbain à proximité de cette centralité, et d'interconnecter les quartiers entre eux.

Les écoles d'Oulmes et de Bouillé-Courdault fonctionnent en Regroupement Pédagogique Intercommunal depuis 1995. Il y a 5 classes du niveau de la maternelle au primaire dont 3 classes à Oulmes.

L'évolution des effectifs par commune

	Projection en tenant compte des naissances					
	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
OULMES	71	78	82	84	92	97
COURDAULT	41	52	55	57	56	57

Les possibilités d'évolution sur place sont nulles ; un terrain est disponible près du complexe sportif dans l'hypothèse de la construction d'un complexe scolaire.

La poursuite des études se fait vers le collège de Benet et les Lycées Fontenay le Comte.

Quelques exemples d'équipements et services publics
garants de la vie locale



La salle des fêtes dans le bourg



le plateau sportif intercommunal aux Rochereaux



Le siège de la Communauté de communes aux
Rochereaux



L'église en arrière plan de la place centrale

2. RESEAUX

Assainissement (source : étude de zonage d'assainissement - Saunier Techna – 2002)

(voir cartographie relative à la situation de l'assainissement au chapitre premier)

Seul le bourg est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Il s'agit d'un réseau séparatif. Il existe 127 branchements au réseau collectif à ce jour, 28 branchements environ sont prévus en 2006.

Les eaux usées sont acheminées au Sud Ouest du bourg, via un poste de refoulement, vers la station de traitement (lagunes naturelles : rue des Groies).

Cette dernière a une capacité de 550 équivalents habitants. Le milieu récepteur est le ruisseau du Maléon. Elle fonctionne à 40 % de sa capacité. Le niveau des rejets est correct.

Le zonage d'assainissement a été approuvé le 5/09/2003.

L'étude précise les éléments suivants :

- l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est moyenne. Le système préconisé est le lit filtrant vertical non drainé.
- 80 % environ des installations autonomes existantes actuellement ne sont pas conformes à la réglementation actuelle.
- le réseau d'assainissement sera étendu sur le bourg (secteur Nord, Ouest et Sud (voir plan au chapitre premier),

Le contrôle de l'assainissement individuel est de la compétence de la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise.

Au vu des raccordements projetés (constructions existantes), la pleine capacité des lagunes serait atteinte avec une quarantaine de constructions nouvelles.

Les secteurs de constructibilité, définis dans le cadre de la carte communale, devront :

- ***Tenir compte de la situation actuelle de l'assainissement,***
- ***Etre compatibles avec les choix effectués en matière d'assainissement. Les possibilités d'accueil, au niveau de la localisation, de la dimension notamment devront être cohérentes avec les choix d'assainissement.***

Une éventuelle révision du zonage d'assainissement est prévue pour intégrer le lotissement de la Maison Neuve en collectif.

Réseau d'eau pluviale :

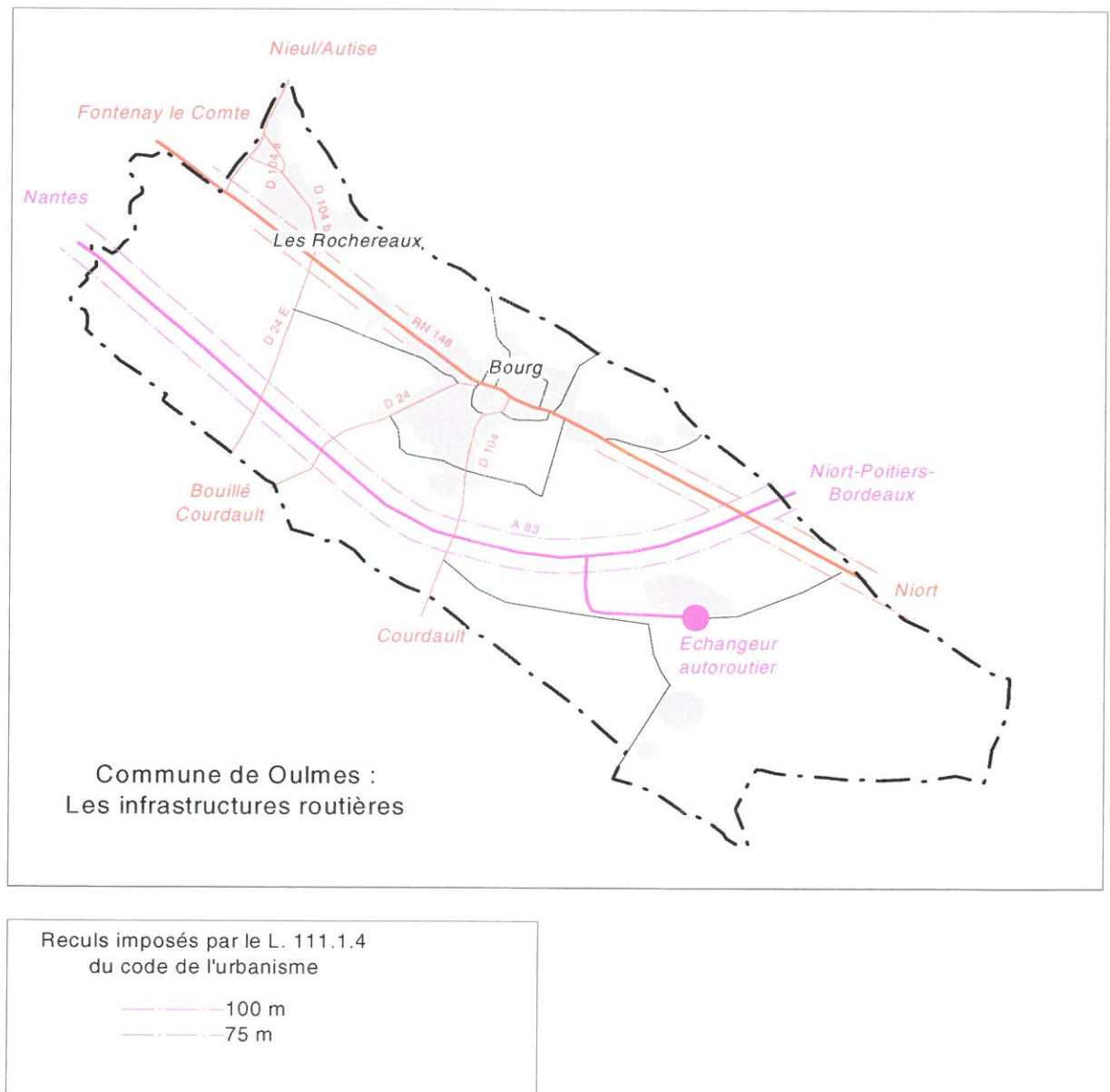
L'assainissement pluvial de la commune est assuré par un réseau de fossés en partie busés. Il est à noter l'existence de débordements dans la rue Georges Clemenceau (RN 148). Ils sont dus à la mauvaise évacuation des eaux par le fossé busé de bord de route et par le relèvement de la Chaussée.

Réseau d'eau potable et d'électricité

L'ensemble des écarts et zones urbanisées du territoire communal est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité. Aucun dysfonctionnement particulier n'est soulevé à ce jour.

La défense incendie : Le centre de secours intercommunal est basé Xanton Chassenon. Il existe un contrat d'entretien des bornes incendie.

Réseau routier



Des grandes infrastructures routières sont présentes sur le territoire communal. Elles forment des coupures physiques non négligeables :

- L'A 83 : liaison Nantes / Niort. Echangeur autoroutier sur la commune. 4 points de franchissement principaux (D 104, N 148, D 24 et D 24 E). Bandes inconstructibles de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie (en dehors des espaces urbanisés). Trafic 9300 véhicules / jour en moyenne annuelle (mars 2001 – source DDE 85). Voie bruyante.
- La RN 148 : liaison Niort / Fontenay le Comte. Bandes de 75 m inconstructibles de part et d'autre de l'axe de la voie (en dehors des espaces urbanisés). Trafic conséquent malgré l'ouverture de l'A 83 en totalité (barreau Nord de Niort : Oulmes vers l'A 10). Trafic : 8800 véhicules / jour en moyenne annuelle dont 15 % de poids lourds en partie urbaine, et 17 400 sur le Tronçon Benet / échangeur de Oulmes (mars 2001 – source DDE 85). Trafic en légère diminution avec l'ouverture du barreau Nord de Niort.

Ces deux voies constituent un véritable atout pour la commune (accès aisé et rapide vers les grands pôles d'emplois de commerces, d'équipements et de services : Niort – Fontenay le Comte). L'attractivité communale s'explique en partie par la présence de ces voies.

La RN 148 quant à elle, génère quelques dysfonctionnements principalement dans la partie urbaine (traversée du bourg : nuisances sonores, vitesses élevées générant de l'insécurité, carrefours sensibles, ...). Des aménagements aux entrées Ouest et Est de l'agglomération sont à l'étude. Ils devraient assurer le ralentissement et la sécurisation du flux, mais aussi par des mesures paysagères particulières, valoriser les entrées de ville.

A noter deux carrefours sensibles : à l'intersection de la RN148 et la RD 104 (direction Nieul-Bouillé) et le *tourne à gauche* route de Niort (pour aller vers la Maison Neuve).

La carte communale devra veiller à ne pas aggraver les dysfonctionnements existants notamment :

- *En stoppant les développements linéaires de l'urbanisation, vecteurs d'insécurité et de dysfonctionnements en général,*
- *En assurant un développement plus concentrique du bourg sur des espaces éloignés de ces infrastructures, mais facilement accessibles.*

Le reste du territoire est desservi par un réseau secondaire (départementales et voiries communales, chemins ruraux), sur lequel il n'existe pas de conflits d'usage particulier.

Sur le plan des transports, il existe une ligne de bus SNCF reliant Fontenay à Niort.

CHAPITRE V

UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

En révisant sa carte communale, Oulmes souhaite poursuivre les objectifs de la carte communale de 2003 notamment :

- Poursuivre la réorganisation de son territoire, lui donner une certaine cohérence, et mieux maîtriser son évolution,
- Continuer à restructurer l'espace urbain du bourg,
- Profiter d'un contexte assez porteur (croissance démographique, demandes importantes en accession et en location liées notamment à la situation géographique et aux infrastructures routières, ...), sans pour autant déstructurer l'espace existant et sans porter atteinte aux espaces naturels sensibles.
- Promouvoir un développement durable, compatible avec une logique d'aménagement intercommunal,

Prenant appui sur le diagnostic territorial (contraintes, enjeux, ...), une réflexion globale d'aménagement a été menée.

Les grandes orientations qui en découlent permettent d'organiser un développement qui, malgré l'absence d'un projet opposable au tiers, donne à la commune la trame future de son fonctionnement urbain.

Les choix effectués dans un souci de cohérence, favorisent la mise en place d'un développement le moins préjudiciable possible pour l'avenir.

L'objectif premier au niveau du développement, est de concentrer les efforts sur le bourg. En dehors de cet espace, seuls trois secteurs font l'objet d'un confortement possible de l'urbanisation (le quartier de la Maison Neuve, le Petit Pont et Les Rochereaux).

I – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. Rappel du projet de 2003 :

- **Accueillir une population limitée, garante du maintien de la dynamique locale et cohérente avec le niveau d'équipement projeté et existant**
En limitant l'accueil de population sur son territoire à une centaine d'habitants d'ici 2007 (soit une vingtaine par an) soit entre **7 et 8 ha de surfaces constructibles ouvertes**.
- **Centrer l'urbanisation sur le bourg**
- **Mettre un terme à l'urbanisation linéaire et restructurer l'espace urbain existant du bourg.**
- **Préserver le cadre de vie et respecter les contraintes supra-communales, et notamment environnementales**
- **Interconnecter les quartiers et soutenir la dynamique locale.**
- **Favoriser la mise en place complète du village ASF : réalisé depuis.**
- **Permettre un confortement assez limité et raisonné du quartier des Rochereaux, deuxième centralité de la commune (équipements intercommunaux notamment).**
- **Permettre le confortement limité et raisonné du village du Petit Pont.**

2. Constat depuis 2003 :

- 3 ha de surfaces constructibles ont été bâties ou sont en cours de projet.
- L'étude agricole de 2006 envisage la possibilité de réduire le périmètre de protection des bâtiments d'élevage en contact avec le bourg de 100 m à 50 m.
- Une parcelle se trouve en secteur humide/inondable : il a lieu de la sortir de la zone constructible car mauvaise évacuation des eaux de ruissellement = stagnation des eaux possible.
- Des parcelles n'ayant pas d'accès direct à une voie routière n'ont pas lieu à être incluse en zone constructible : pas de possibilité de créer un accès.
- la réduction des surface constructibles de 2003 sont autant de surfaces à ouvrir sur de nouveaux secteurs en 2007 soit 2.8 ha.
- Au total se sont 5.8 ha (2.8 + 3) de surfaces constructibles qui disparaissent du projet de 2003.

3. PROJET DE 2007 :

- **Accueillir une population limitée, garante du maintien de la dynamique locale et cohérente avec le niveau d'équipement projeté et existant**

En limitant l'accueil de population sur son territoire à une centaine d'habitants d'ici 2012 environ (soit une vingtaine par an) soit environ **10.6 ha de surfaces constructibles au total.**

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au projet de 2003 représentent **9 ha dont 5 ha qui seront sous maîtrise communale.**

- **Poursuivre la densification et le centrage de l'urbanisation sur le bourg.**

Ce choix permet :

- ✓ d'une part d'affirmer l'identité du centre bourg et sa centralité,
- ✓ d'aller dans le sens de sa restructuration,
- ✓ de pérenniser la vie locale qui y réside (commerces, services, équipements, ..)
- ✓ d'éviter un mitage du territoire qui aboutirait à des dysfonctionnements urbains et techniques,
- ✓ de mieux préserver les espaces sensibles environnants

- **Trouver une opportunité foncière pour établir un projet de lotissement communal à proximité du bourg (La Maison Neuve).**

Fortes contraintes sur le sud du bourg par rapport au risque inondation / eaux de ruissellement ainsi que sur le nord du bourg avec la présence d'exploitation agricole et du parc du château.

Des négociations pendant l'année 2006 ont eu lieu avec les propriétaires pour obtenir des accords de principe pour obtenir ultérieurement la maîtrise foncière sur les parcelles concernées.

Ces négociations ont abouties favorablement en janvier 2007 offrant ainsi à la commune une opportunité de réaliser un lotissement communal sur ce secteur d'une superficie de 5 ha environ.

Le projet se situe sur un secteur sans contraintes particulières relativement proche du bourg (pas d'exploitation proche, en dehors du périmètre de protection du château) à l'exception d'une petite zone inondable au sud qui est mise en dehors de la zone constructible.

Les accès pourront se faire depuis la rue de la Maison Neuve. Il n'y a pas d'accès direct sur la RN 148.

A long terme, une extension du lotissement vers l'ouest donc vers le bourg peut être envisagée (rattrapant la rue de la Forge).

- **Préserver le cadre de vie et respecter les contraintes supra-communales, et notamment environnementales.**

L'extension de l'urbanisation est organisée de manière :

- ✓ à éviter toutes nuisances ou dégradations de la qualité des milieux naturels,
- ✓ à ne pas ou peu porter préjudice aux activités et terres agricoles environnantes.
- ✓ à préserver les écrins végétaux existants dans le tissu urbain ou aux franges de l'urbanisation.
- ✓ à valoriser l'espace urbain (restructuration, protection des secteurs sensibles : parc du château, ...).

Les choix communaux prennent en compte les servitudes d'utilité publique et toutes les précautions exigées visant la protection de l'environnement au sens large (risques d'inondations, périmètres de protection relatifs aux bâtiments agricoles et au site de traitement des eaux usées, prise en compte de l'article L 111.1.4 du code l'urbanisme, ...).

- **Permettre un ajustement du zonage de 2003 mais de façon limitée et raisonnée du village du Petit Pont et des Rochereaux.**

Cette possibilité permet à la commune d'offrir de manière raisonnable et limitée une constructibilité dans ce secteur aujourd'hui constitué d'une vie locale.

Ce choix n'écarte pas cependant la prise en compte de contraintes existantes dans ce quartier ou à proximité, notamment :

Rochereaux :

- La RN 148, voie classée à grande circulation. Le recul de l'urbanisation par rapport à cette dernière permet de limiter les nuisances et de respecter l'article L 111.1.4 du code l'urbanisme,
- La présence d'activités agricoles au Nord et au Sud exclue toute construction neuve à vocation d'habitat (sauf logement de l'exploitant).

Petit Pont :

En prenant appuis sur les contraintes qui touchent cet écart (zone inondable, RN 148 : classée à grande circulation), il est projeté d'accueillir au Sud le long de l'allée desservant le village, 2 ou 3 constructions. Elles redonneront une cohérence à l'organisation urbaine du secteur, permettront une meilleure rentabilisation des réseaux, sans porter atteinte à l'environnement et sans générer de dysfonctionnement.

II - L'ORGANISATION PROJETEE DU BOURG ET SES JUSTIFICATIONS

(voir carte du projet du bourg ci-avant)

• Choix des secteurs d'extension urbaine

Après analyse des potentiels d'urbanisation, des besoins réels et des contraintes existantes, le développement du bourg s'orientent au Sud de la RN 148, dans la périphérie immédiate du centre urbain existant et au nord de la RN148 à proximité du village de la Maison Neuve.

Cette perspective est dirigée par les éléments suivants :

- Mettre un terme à l'étalement urbain et recomposer l'espace bâti existant, notamment par le comblement d'enclaves naturelles, en déprise et utiles au recentrage de l'urbanisation.
- éviter de rapprocher l'urbanisation des sites sensibles pouvant générer des nuisances ou étant valorisant pour le territoire (exploitations et terres agricoles, lagunage, parc du château, la RN 148, l'A 83),
- exclure l'urbanisation des zones humides et inondables,
- soutenir la dynamique locale,
- Impliquer une meilleure mixité sociale en créant un lotissement communal sur la Maison Neuve, afin de permettre aux foyers plus modestes de réaliser une acquisition foncière pour bâtir.

Les zones susceptibles d'accueillir un nouveau développement :

✓ Le secteur de la Couture :

- ✎ Il est légèrement plus éloigné que les deux précédents (500 m de la place),
- ✎ Il est situé sur des espaces voués à la déprise (prairies actuellement),
- ✎ Il est facilement accessible et interconnecté aux autres secteurs.
- ✎ Il s'agit de parcelles en dents creuses qui permettront de rentabiliser les réseaux existants et de donner un sentiment urbain plus affirmé.
- ✎ La parcelle n°121 était inondable en 2003, hors depuis celle-ci a été busée et ne présente plus aucun risque d'où logiquement une insertion dans la zone constructible (dent creuse).

2 micro zones complémentaires ont été envisagées (une au nord de la station d'épuration et l'autre au niveau du village du Petit Pont). Les possibilités d'accueil sont très limitées. Elles permettent cependant de mieux rentabiliser les réseaux existants sur ces sites. Elles sont cohérentes avec la logique de recomposition urbaine.

Pour faire aboutir son projet, la commune, dans la définition du secteur de constructibilité se limite aux franges de l'urbanisation existante.

✓ Le secteur Sud du bourg :

- ✎ Situé rue des Groies, il s'agit de rentabiliser les réseaux présents : urbanisation linéaire existante de l'autre côté de la rue.
- ✎ Une petite parcelle plus à l'ouest (ZW 5 et 107) en contact avec l'urbanisation présente.

✓ Le secteur Nord du bourg :

- ✎ Il s'agit d'un ajustement limité du zonage suite à la réduction des périmètres de protection des élevages agricoles présents sur ce secteur (périmètre de 50 m au lieu de 100m)
- ✎ Une micro zone sur la parcelle Z106 b vient combler une dent creuse.
- ✎ Une micro zone sur la parcelle Z33 vient prendre en compte un bâti qui ne fait pas partie de l'exploitation agricole plus au nord.

• **Cohérence entre le projet d'accueil de population et le dimensionnement des secteurs potentiellement constructibles.**

A l'horizon 2013, il est prévu d'accueillir jusqu'à 130 habitant complémentaires. 50 constructions nouvelles seront nécessaires (soit 5 ha environ).

10 ha seront disponibles en zones de constructibilité. La surface est supérieure à la nécessité. Elle permet d'anticiper une rétention probable et d'assurer la mise en place d'un véritable cadre paysager.

• **Cohérence entre le zonage d'assainissement et le projet**

Les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future seront desservis par tous les réseaux et notamment celui de l'assainissement collectif. Ils permettront de mieux rentabiliser les extensions prévues pour le raccordement de constructions existantes (le calibrage des réseaux tiendra compte des constructions à venir). Le projet d'accueil de population et donc de constructions nouvelles reste quant à lui compatible avec la capacité épuratoire de la station.

Le projet de lotissement communal sur la Maison Neuve sera intégré ultérieurement en zone d'assainissement collective via la révision du schéma directeur d'assainissement.

• **Préservation d'un cadre de vie de qualité**

La qualité de cadre de vie du bourg est notamment liée à la présence d'écrins végétaux naturels et espaces paysagers (place centrale), mais aussi à la présence du château et de son parc.

En préservant le parc du Château, sa « terrasse », la vallée du Maléon (secteur de la Couture), les boisements linéaires au Sud / Sud Est et protégeant l'espace paysager de liaison entre le bourg et le secteur urbanisable à l'arrière de l'église (aire de pique-nique), la carte communale va dans le sens de la valorisation de ce cadre de vie.

Il en est de même, en protégeant par l'article L.442-2¹ du code de l'urbanisme les boisements significatifs et alignements de haies et d'arbres de haut-jet sur le territoire communal, devant faire l'objet d'une attention particulière.

Les éléments de paysage protégés sont entre autre :

- l'allée de platanes centenaires sur les Rochereaux
- l'alignement de Noyers non loin de l'autoroute (sud bourg)
- le jardin public sur le bourg ainsi qu'un mail végétal, l'aire de pique-nique
- les arbres présents sur le parvis de l'église
- les boisements + un arbre sur le parc du château

En patrimoine bâti le projet envisage la protection du moulin du Pacouinay sur le village Les Versennes du Moulin, témoin historique communal et intérêt dans le rôle paysager.

L'espace urbanisé du château est inclus dans la zone constructible, sa protection est assurée au titre des monuments historiques.

• **Cohérence et continuité du développement urbain**

Les développements envisagés, au delà du fait qu'ils vont restructurer et rééquilibrer l'espace urbain, vont articuler les quartiers entre eux :

- Les voiries internes des zones vont s'articuler avec le réseau secondaires et les voies principales existantes (D 24 et D 104). Une meilleure desserte et répartition des flux sera assurée,
- Les liaisons inter-quartiers (cheminements), cohérentes avec un développement durable, en mettant en relation le cœur de vie et les quartiers plus résidentiels, vont favoriser la dynamique locale au sens large.

La pérennisation d'un développement linéaire n'aurait pas permis la mise en place de ces liaisons fonctionnelles et inter-quartiers et de restructurer l'espace urbain.

Les choix de développement consignés dans la carte communale de 2003, devaient faciliter la mise en place des 12 logements locatifs envisagés. Depuis cette date, plusieurs logements locatifs privés se sont réalisés. Les locatifs publics n'ont pu voir le jour faute de foncier disponible : écoulement d'eau pluviale sur la parcelle ZP55 par exemple = risque pour un habitat projeté.

C'est pourquoi la commune souhaite réaliser un lotissement communal sur le quartier de la Maison Neuve : une petite superficie sera concernée par du locatif public.

La volonté de mixité et de diversité de l'habitat et de population est indirectement soutenue.

¹ Autorisation du Maire pour tout défrichement/abattage ou démolition sur l'élément protégé, l'entretien courant est admis.

III – LES SECTEURS LEGEREMENT CONFORTES (LE QUARTIER DES ROCHEREAUX, LE PETIT PONT) : MAINTIEN D’UNE CENTRALITE, DE LA DYNAMIQUE LOCALE ET RESTRUCTURATION DE L’URBANISATION :

1. LE QUARTIER DES ROCHEREAUX

Il est soumis à des contraintes importantes (activités agricoles, L 111.1.4 le long de la RN 148, ...). Il offre un paysage urbain très étiré au sein duquel subsistent quelques enclaves naturelles. C’est la deuxième centralité de la commune.

Le projet consiste, premièrement, à régulariser un état de fait : une parcelle construite et habitée (ancienne exploitation agricole) a été oubliée par la carte communale de 2003 ; cette dernière est donc logiquement réinsérée dans la zone constructible du zonage.

Il s’agit également d’étendre la zone constructible d’une parcelle déjà construite pour éviter le cloisonnement de cette dernière.

Les possibilités d’urbanisation offertes sont, tout comme pour le village du Petit Pont, extrêmement limitée ; ce qui est compatible à la logique de recentrage de l’urbanisation sur le bourg.

3. LE VILLAGE DU PETIT PONT

Les 2 à 3 constructions nouvelles potentiellement réalisables vont :

- Donner plus cohérence à l’ensemble urbain,
- Permettre de mieux rentabiliser les réseaux existants (voie, ...)

Elles constituent un confortement très limité compatible avec la logique de recentrage de l’urbanisation sur le bourg.

Le site requis ne présente pas de contrainte particulière et respecte ses distances vis-à-vis du fossé plus à l’est.

En conclusion, ces deux secteurs feront l’objet d’un confortement limité. Leur assainissement se fera d’une manière autonome (comme prévu dans le schéma d’assainissement).

CHAPITRE VI
INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE		MESURES DE COMPENSATION
SUR LE MILIEU NATUREL	L'URBANISATION D'ESPACES ACTUELLEMENT VIERGES CONSTITUE DE FAIT UNE ATTEINTE AU MILIEU NATUREL SUR LAQUELLE ELLE PREND APPUI. Peu d'impacts aux Rochereaux et au Petit Pont Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique. Impacts sur la Maison Neuve : création lotissement	LES DEVELOPPEMENTS DE L'URBANISATION (COMBLEMENT POUR UNE GRANDE PARTIE D'ENCLAVES NATURELLES) S'INSCRIVENT DANS L'ESPACE URBAIN EXISTANT SANS EN REPOUSSER LES FRANGES. ILS SONT ASSEZ LIMITEES EN TERME D'EMPRISE. LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES (BOURG ET VILLAGES) CHOISIS, NOTAMMENT DANS LE BOURG, FONT L'OBJET D'UN COMPROMIS VISANT L'EQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET PRESERVATION DES ZONES NATURELLES. Dans le choix et les limites des extensions constructibles de la commune, les espaces naturels les plus sensibles et les plus intéressants ont été préservés en priorité. il s'agit de parcelles agricoles et des fonds de parcelles des habitations existantes sans valeur environnementale reconnue (à l'exception de la ZICO mais celle-ci recouvre majoritairement la commune).
SUR LE PAYSAGE	IMPACT PLUTOT POSITIF DES FUTURES ZONES CONSTRUITES : RECONSTITUTION DES ESPACES URBAINS, PERENNISATION ET VALORISATION DU CADRE PAYSAGER DU BOURG. Modification relative du paysage du bourg : comblement d'enclaves naturelles, de dents creuses.	LES SITES D'EXTENSION URBAINE SONT LOCALISES DANS UN CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE PEU MOUVEMENTE. LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS NE SE DISTINGUERONT QUASIMENT PAS DE L'EXISTANT. LE CADRE VEGETAL UTILE A L'INSERTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EST PRESERVE.

	Le secteur de la Maison Neuve se situe sur les parties hautes de la commune : visibilité plus accrue dans les vues lointaines.	Le lotissement se devra, dans ses principes d'aménagement, de prendre en compte les éventuels vis-à-vis par l'implantation par exemple d'une trame végétale.
SUR L'HYDROLOGIE	IMPERMEABILISATION DES SOLS LIEE AUX ZONES URBANISEES Qualité des eaux modifiée par l'augmentation des rejets d'eaux usées issus des zones urbaines.	LE SURPLUS DES ECOULEMENTS SUPERFICIELS SERA RECUEILLI PAR LE RESEAU DE FOSSES PREVUS A CET EFFET, OU SERA RESORBE SUR LA PARCELLE. La nouvelle charge en eaux usées sera traitée en grande partie par la station de traitement existante (pour le bourg). Les possibilités d'accueil ont été définies en corrélation avec la capacité optimale de la station. En dehors du bourg des systèmes autonomes adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur seront mis en place. Un secteur urbanisable en 2003 (au sud de l'église) est sorti du zonage car problème d'écoulement des eaux de ruissellement sur cette parcelle avec risque d'inondation tous les 10/15ans.
SUR L'ACTIVITE AGRICOLE	EMPRISE DES EXTENSIONS SUR LE DOMAINE AGRICOLE	LES EXTENSIONS SUSCEPTIBLES DE PORTER ATTEINTE A L'ACTIVITE AGRICOLE ONT ETE EXCLUES. Les secteurs sur le bourg de développement probables de l'urbanisation ne sont pas agricoles, en déprise ou voués à une déprise. Respect du périmètre de 50 m de protection des bâtiments d'élevage sur le bourg (au nord en particulier), confère étude agricole.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL	DANS LE BOURG, AUCUN SITE ARCHEOLOGIQUE N'EST TOUCHE PAR LE PROJET COMMUNAL. L'urbanisation peut engendrer une dégradation du patrimoine naturel ou bâti, voir la disparition totale si l'on n'y prend garde.	/ La commune a souhaité protéger les éléments paysagers les plus intéressants tels que les principaux alignements de haies et d'arbres de haut-jet, les boisements (parc du château, jardin public,...), plusieurs arbres (parvis de l'église, parc du château), et le moulin de Pacouinay sur les Versennes du Moulin. Tous ces patrimoines naturels et bâtis sont repérés au titre de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme : autorisation du Maire pour toute intervention sur ceux-ci en particulier le défrichement et l'abattage (ou la démolition).
SUR LES DEPLACEMENTS (CADRE DE VIE)	L'EXTENSION URBAINE ET L'AUGMENTATION DE LA POPULATION GENERENT DE NOUVEAUX FLUX. L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif.	LA LOCALISATION DES SITES PREND EN COMPTE : LA PRESENCE DE LA NATIONALE, DES DEPARTEMENTALES, DE L'AUTOROUTE, DE LA VOIE SNCF (PROJET DE LIAISON VOYAGEURS). LES PRESCRIPTIONS QUI S'APPLIQUENT SUR CES VOIES. LES ACCES PREVUS EN MILIEU URBANISE, LE REFUS D'UN URBANISME LINEAIRE (LE LONG DES GRANDS AXES) GARANTISSENT UNE MEILLEURE SECURITE. La création de nouvelles voies, interconnectées avec l'existant garanti une meilleure répartition des flux et en favorise l'écoulement du trafic.

--	--	--