

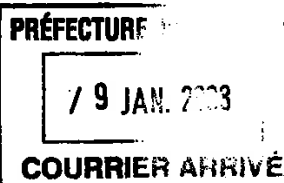
DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

commune de
PEAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

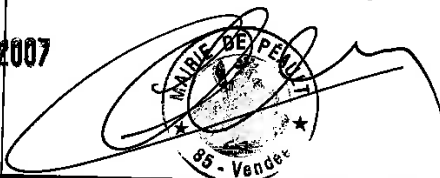
2

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



POS	prescrit	le 25.02.1986
	approuvé	le 01.02.1990
Modification	approuvée	le 28.08.1998
PLU	prescrit	le 11.01.2005
	projet arrêté	le 09.01.2005
	approuvée	le - 4 DEC. 2007

Vu pour être annexé à la délibération en date du
- 4 DEC. 2007
Le Maire,
Michel GAUTRON



Etude & réalisation confiées à :
Sarl Yves NICOLAS architecte d.p.l.g. urbaniste 85210 Sainte Hermine

LA TRADUCTION DU P.A.D.D DANS LE P.L.U.

CHOIX DES ORIENTATIONS POUR FORMALISER LE PADD

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

① MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

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

② MISE EN VALEUR DU SITE ET DU PATRIMOINE

- maintenir et valoriser le potentiel paysager (paysage naturel, vallée du LAY,...)

③ PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

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

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

① MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

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

Ce développement assurera le maintien de la centralité autour du centre-bourg renforçant ainsi l'identité de la commune de PEAULT.

Objectif d'accroissement de la population en 2016

En 1999, on recensait 430 habitants (source communale).

En 2004, on comptabilise 489 habitants (source communale) :

- 37 habitants au lieu-dit "Le coteau"
- 138 habitants au lieu-dit "Lavaud"
- 314 habitants à PEAULT

L'ouverture à l'urbanisation de terrains aménagés en 2004 a connu une vitalité nouvelle qui a permis la construction de 13 maisons en moyenne sur 2 ans.

La situation actuelle présente de nouveaux un déficit de terrains à bâtir dans un contexte de demande toujours soutenu. Le souhait de la commune est d'atteindre à l'horizon 2016, 15 habitants par an, soit 150 habitants. Le nombre d'habitants à l'horizon 2016 s'établirait à 640 habitants.

Objectifs en besoins de sols constructibles pour faciliter les apports migratoires

A raison de 2,5 occupants par logement, le nombre de logements à créer pour recevoir 150 habitants sera de 60 logements.

Besoins : 60 logements

Coefficient de fluidité : 1,5

Nombre de logement / hectare : 10

D'où un besoin en surface constructible de 9,00 ha

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

A moyen terme :

- La Chauray	2,30 ha	1AU	Lavaud
- Le Cerisier	1,30 ha	1AU	Péault
- Les Châtelaines	1,60 ha	1AU	Péault

TOTAL **5,20 ha** constructibles immédiatement

A long terme :

- Le Sablon	1,60 ha	2 AU	Lavaud
- Le Cerisier	1,60 ha	2AU	Péault

TOTAL **3,20 ha** constructibles ultérieurement

Parallèlement, les villages Le Coteau Gourdon, le Bourg aux Moines pourront évoluer pour l'extension des constructions existantes ou la transformation du bâti rural.

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

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

FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS

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

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

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

Ces orientations seront prises en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

SECURITE (URBANISATION ET ACCES)

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

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

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

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

✎ POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ACTIVITES ECONOMIQUES

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

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

✎ PROTEGER ET GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

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

Il s'agit de :

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

C'est un enjeu territorial et économique important dans le développement de la commune.

Les orientations du PLU classent le territoire agricole en zone A et AI

② MISE EN VALEUR DU SITE ET DU PATRIMOINE

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

- **d'un centre-bourg** caractérisé par un bâti organisé en îlot. Cette forme urbaine présente une continuité bâtie disposée à l'alignement des rues. D'un bourg, LAVAUD, caractérisé par un bâti se développant le long des Rues.
- **d'un développement urbain** marqué par un parcellaire homogène caractéristique des opérations de lotissements et des constructions au coup par coup
- **le paysage rural** est complété par les villages disposés en petits groupes situés le long de la Vallée du Lay de la commune (Le Bourg aux Moines, Coteau Gourdon, ...)

L'objectif est de maintenir le caractère bâti existant.

Dans ces villages, il sera autorisé :

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

✎ PATRIMOINE PAYSAGER

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

- **la vallée DU LAY**
Élément remarquable identifiant la commune. C'est un corridor naturel orienté Sud-Ouest / Nord-Est qui définit un paysage de vallée et ses coteaux. Son rôle hydraulique, écologique et paysager le rend particulièrement sensible. Ils sont identifiés par un zonage N et un classement de protection de haies et petits boisements (article L.123.1.7°).
- **la plaine** urbanisée ponctuellement. Elle constitue l'essentiel du territoire, occupée par l'activité agricole.

③ PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

✎ GARANTIR LES RESSOURCES NATURELLES

La commune de PEAULT est marquée par la vallée du LAY. Il s'agit d'un paysage plat, herbacé, planté et d'un réseau hydraulique qui évacue les eaux de ruissellement.

Les orientations du projet visent à :

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

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

Une zone Ni identifie précisément la limite des zones inondables.

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

✎ ASSURER L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

L'étude de zonage d'assainissement jointe en annexe prend en compte l'extension de l'urbanisation.

La commune de PEAULT a retenu, en zones d'assainissement collectif le bourg et le secteur de LAVAUD.

Compte tenu de la dispersion du reste de l'habitat, les autres logements non collectés par le futur réseau d'assainissement relèveront des techniques d'assainissement non collectif.

