



COMMUNE DU TABLIER PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD
PRÉFECTURE de la VENDÉE
06 MARS 2014
COURRIER ARRIVÉ



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme **21 FEV. 2014**

Le Maire
Gilles Pussigneaux



Eve Lagleyze
ENVIRONNEMENT & URBANISME
1, allée haute du Jardin des Plantes - 79000 Niort
06 86 44 30 45 / 05 49 09 09 61
eve.lagleyze@gmail.com

Cyril Gauthier
SARL
ARCHITECTE DPLG - URBANISTE
5, place Laréveillère - Lepeaux
BP 96 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél : 02 51 48 59 87 - Fax : 02 51 48 59 26
e-mail : cyril.gauthier@wanadoo.fr

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune du Tablier permet de mettre en place une vision stratégique d'aménagement du territoire à long terme en assurant¹ :

- l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat

- une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

En répondant aux enjeux et aux besoins mis en lumière par le diagnostic rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune du Tablier traite des thèmes suivants, sans priorité mais plutôt en constante interaction les uns avec les autres :

- **1- Développer l'offre de logements en structurant le bourg et en optant pour une gestion économe de l'espace**
- **2 - Organiser le développement du centre bourg**
- **3 – Préserver l'environnement et le patrimoine de la commune**
- **4 – Gestion des risques et préservation de la ressource en eau**
- **5 – Soutien et développement de l'activité économique**
- **6 – Organiser la mobilité et rechercher la réduction de la production des gaz à effet de serre**

¹ Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- **1- Développer l'offre de logements en structurant le bourg et en optant pour une gestion économe de l'espace**

La commune vient de connaître une croissance démographique rapide qui lui demande de **développer son niveau d'équipements publics, d'envisager une possible offre commerciale.**

La commune est dans l'aire d'attraction de La Roche sur Yon et d'autres bassins d'emplois. Elle souhaite tenter d'**adapter l'offre de logements aux besoins définis au niveau supra communal.**

La Roche sur Yon agglomération s'est engagée dans l'élaboration d'un PLH (Programme Local de l'Habitat), les objectifs sont.

- maintenir l'offre de résidences principales pour l'accueil des nouveaux arrivants ;
- poursuivre le développement en encourageant la création de bâtiments économes en énergie
- travailler la taille de parcelles pour respecter une gestion économe de l'espace.

Parallèlement, le Pays revise son SCoT (Schéma de cohérence territoriale). Ce schéma est en cours de révision mais il précise déjà :

- la consommation d'espace de la commune du Tablier, pour l'habitat exclusivement, était de 9,5 ha sur la période 2001 / 2010. Le projet communal proposera une consommation inférieure pour la durée de vie du PLU.
- La densité de logements devrait « tendre » vers une moyenne de 20 logements par hectare. La commune définira des planchers de densités respectant cet objectif.

Le but de la commune est de maintenir et d'améliorer le cadre de vie actuel qui justifie son attractivité. Pour cela, il est nécessaire que la commune continue à se développer de manière à conserver ses atouts en les renforçant, si possible. Ces principaux atouts étant : la qualité de son paysage, de son patrimoine et de son environnement ainsi qu'un vrai centre bourg modeste, mais possédant une belle identité ; auxquels il faut ajouter un potentiel lié à la vallée et aux activités touristiques et économiques qui peuvent s'y greffer.

La commune se donne donc un objectif de croissance respectant les objectifs du PLH et du SCoT. Ainsi, elle projette la création de 7 logements par an comme demandé. Elle ajoute la possibilité de créer environ 1 logement supplémentaire par an pour assumer le desserrement des ménages (le calcul du point mort indique la nécessité de créer 12 logements sur 10 ans).

Le PLU est prévu pour une durée de 12 ans. Ainsi, la commune planifie la création de 96 logements. La consommation d'espace en dents creuses et en zone à urbaniser sera très inférieure (environ un tiers) aux 9,5 hectares utilisés pour l'expansion urbaine entre 2001 et 2010.

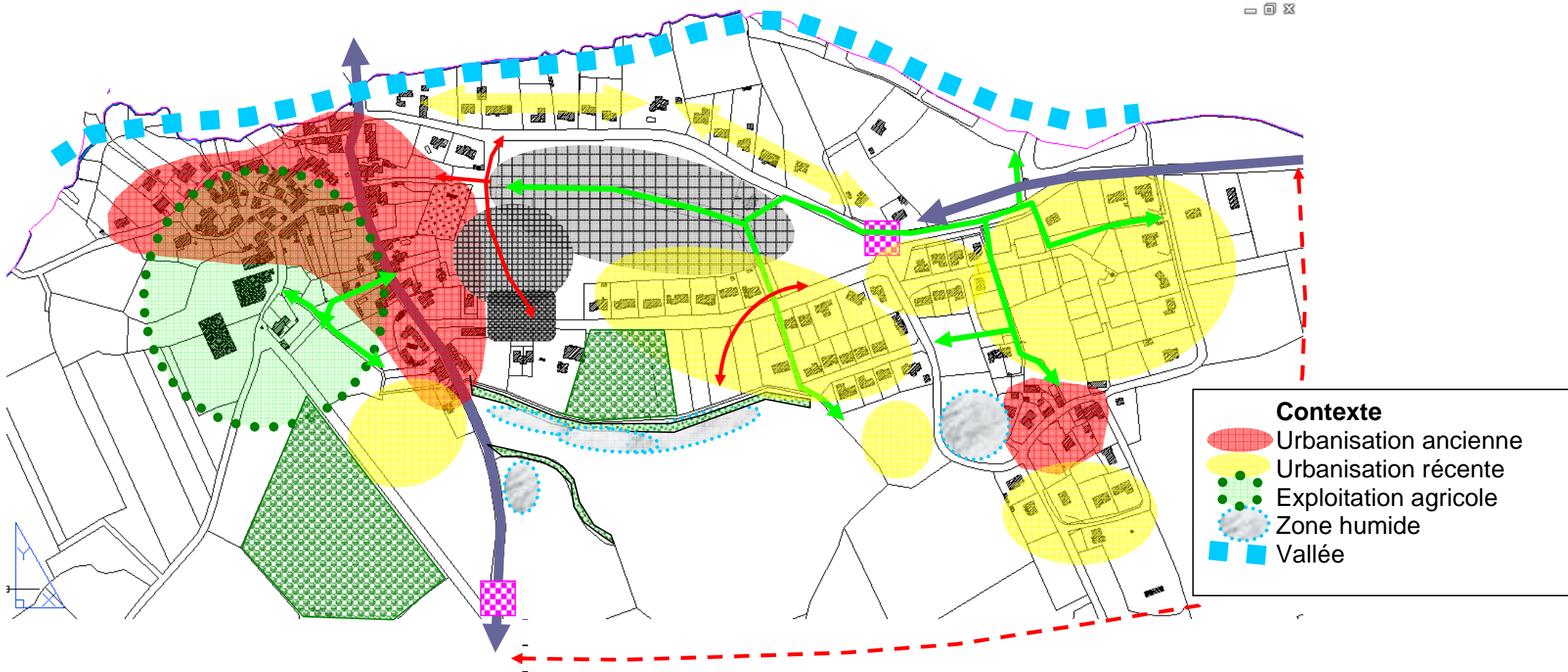
Pour répondre à une gestion économe de l'espace, le PLU réduit les surfaces dédiées au développement de l'urbanisation pour l'habitat par rapport aux zones définies dans la carte communale. De 51,75ha dans la carte communale, elles seront inférieures à 38ha dans le PLU.

Le projet de PLU centralise le développement sur l'urbanisation du centre bourg avec le développement très limité en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Ainsi, le développement de l'habitat est envisagé sur de vastes espaces entre bourg ancien et développements récents ; sur des espaces en creux dans le tissu résidentiel actuel et dans un second temps : en limite sud du bourg.

Les choix de développement sont faits :

- **Pour densifier le tissu urbain du bourg à proximité des services et équipements.**
- **Pour organiser les extensions sur les quartiers.**
- **Pour limiter la consommation d'espace.**

- **2 - Organiser le développement du centre bourg**



Contexte

- Urbanisation ancienne
- Urbanisation récente
- Exploitation agricole
- Zone humide
- Vallée

Projet urbain

Développement de l'habitat

- Espace public et habitat dense
- Habitat dense
- Habitat moins dense

Projet d'équipement collectif

Protection et traitement du paysage

Principes d'aménagement de la trame viaire

- Aménagement des continuités piétonnes
- Hierarchisation des principales voies routières
- Création de voie
- Aménagement de carrefour

- **3 – Préserver l'environnement et le patrimoine de la commune**

La préservation de l'environnement passe par la **protection de la trame bleue et de la trame verte**, de la commune, qui se superposent presque intégralement. La définition de la trame bleue et verte émane du recensement des éléments importants en matière de paysage et de réseaux hydrographiques.

L'identification et la **protection de tout le système vallée**, composé de la vallée de l'Yon et de ses affluents, passent par la mise en place de tout le panel de protections depuis : le zonage EBC (Espaces Boisés Classés) en passant par l'alinéa 7 de l'article L123.1.5. Ainsi, la protection de la vallée de l'Yon est affirmée et dans le prolongement celle de tous les écosystèmes en lien avec l'Yon.

La protection de ces sites est basée sur un recensement des zones humides le recensement des haies et tout autre élément important du patrimoine naturel. Il y a une logique de protection et de mise en valeur entre les **protections des patrimoines floristiques faunistiques et la présence de l'eau**.

Les protections des vallées sont complétées par la **protection des boisements et maillages de haies** associés.

De plus, les liens avec les activités touristiques et les circuits de randonnées sont envisageables. La création de ces cheminements ne relève pas forcément de l'initiative communale. Elle devra se faire en prenant en compte la protection de la biodiversité et notamment de la faune sauvage, ce qui induit de limiter les circuits sur une seule rive, de s'écarter de certains points...

Conservation d'éléments verts pouvant servir à la qualité du cadre de vie dans le bourg et les espaces à urbaniser. Cela passe en partie par la conservation des éléments existants : haies... mais aussi et surtout par le développement de quartiers de qualité avec un paysage pensé pour valoriser l'ensemble du bourg.

Le mitage (dispersion des constructions sans les relier aux principales entités bâties) n'est pas autorisé. La **gestion économe de l'espace**, choisie par le biais d'une ouverture très raisonnée et réduite sur les espaces naturels et agricoles, participe de la protection des milieux. Les habitats isolés les hameaux et villages ne s'étendront pas en dehors des limites des parcelles déjà construites aujourd'hui.

Par ailleurs, on recherchera à densifier le bourg, pour cela seront repérés les dents creuses et les logements vacants afin de définir le potentiel à investir pour créer de nouveau logement dans le centre bourg.

Le **petit patrimoine bâti** et le **patrimoine bâti agricole** pouvant être reconverti en habitation sont repérés et protégés par l'application de l'alinéa 7 de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme. Ces indications seront portées sur le plan de zonage et précisées dans le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation viendront prolonger les intentions de protections. Ainsi, sur les nouveaux quartiers (qui feront l'objet d'une orientation d'aménagement) seront, suivant les contextes, obligatoires : des protections de haies, bosquets, arbres isolés ainsi que des plantations. Par ailleurs, y seront indiquées des préconisations pour gérer, au mieux, les eaux de ruissellement avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion de ces eaux par techniques douces.

- **4 – Gestion des risques et préservation de la ressource en eau**

La **vallée de l'Yon** est concernée par la délimitation d'une zone inondable. Au-delà de cette zone et de sa prise en compte dans le PLU, on veillera à éviter tout risque en ne permettant pas de constructions et d'activités à proximité des cours d'eau.

De plus, la protection de toutes les vallées affluentes de l'Yon avec leur écosystème spécifique est assurée par la limitation du développement des activités humaines à proximité, et la définition d'une zone N sur l'ensemble du réseau. L'ensemble de l'écosystème lié à l'eau est protégé.

Les choix de développement sont faits suivant l'optimisation de **l'assainissement collectif** suivant les usages en cours de définition.

Le traitement de **la RD 50 (rue principale) et de la voie vers St Florent des Bois**, sera, à terme, nécessaire. Ainsi sera notifiée la **prise en compte du bruit généré par la circulation**. D'autre part, **l'usage fait des abords** de la voie et son traitement paysager et urbanistique sur toute la traversée du bourg avec une attention particulière portée au cœur de bourg, en particulier pour réduire la vitesse des véhicules et donc le bruit associé.

Le développement urbain prendra en compte, à plus long terme, la création d'une voie nouvelle au travers d'une opération d'ensemble pour dévier les véhicules vers St Florent des bois sans traverser le bourg. De plus, les nouvelles voies à créer serviront la desserte des nouvelles constructions, des équipements...

Le projet de développement prévoit le respect des périmètres de protection **des exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement**.

Le respect des zones de protection de ces établissements pourra même être étendu suivant les cas. Cela à la fois pour protéger les personnes et les biens les plus proches, mais aussi pour permettre le développement de ces activités économiques.

• 5 – Soutien et développement de l'activité économique

Développement du nombre d'habitants sur le centre.

La commune possède peu de commerces, cependant le centre possède des équipements collectifs publics. La municipalité souhaite en développant son nombre d'habitants atteindre un seuil suffisant pour la création d'un commerce.

Le développement de l'activité est à corréliser avec le développement de la population. Ainsi, le projet communal répond aux exigences en matière de **mixité des fonctions**. De plus, le resserrement de ces développements à l'échelle du bourg correspond aux autres demandes réglementaires issues des choix d'un développement durable avec notamment la réduction des déplacements.

La **protection des exploitations agricoles** passe par le respect des zonages de protection, mais aussi par la limitation du développement de l'habitat à proximité. **L'utilisation économe de l'espace**, promue dans tous les choix du projet communal, permet de **conserver le territoire agricole**, et donc par conséquent de ne pas nuire à l'activité agricole.

Par ailleurs, un travail très fin de recensement des zones humides permettra d'ajuster, au plus près des réalités de terrain, la définition des zones A (agricoles) et des zones N (naturelles).

Le développement de l'activité touristique est important à l'échelle communale. Il est à corréliser avec l'amélioration du cadre de vie pour les habitants.

Ainsi, les activités de tourisme et de loisirs sur la commune sont préservées et leur développement autorisé.

L'attractivité touristique repose également sur la protection de l'environnement et du paysage comme il a été décrit plus haut. Cela est d'autant plus pertinent que les sites à vocation de tourisme et de loisirs se trouvent à proximité de la vallée de l'Yon.

Parallèlement, les actions privées seront accompagnées par des actions publiques :

- création des liens et de circuits, sur la vallée de l'Yon
- création ou aménagement d'autres circuits vers les sites touristiques
- création de lien vers le centre bourg
- valorisation du centre bourg
- protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

Le développement des communications numériques

Le bourg du Tablier est actuellement couvert par le réseau ADSL satisfaisant au regard des usages en cours. Le reste de la commune est moins bien équipé. La commune n'ayant pas de projets de développement économique, ou autre, nécessitant des connexions plus rapides, on ne note pas d'enjeux d'envergure sur le sujet.

Toutefois, à l'échelle intercommunale de l'Agglomération de La Roche-sur-Yon, est en cours le projet de mise en place de la fibre optique sur tout le territoire. La commune du Tablier est inscrite dans le programme, elle sera donc équipée dans les années à venir.

- **6 – Organiser la mobilité et rechercher la réduction de la production des gaz à effet de serre**

Le projet communal vise, par une nouvelle organisation urbaine la diminution des déplacements motorisés.

Ainsi, le choix de concentrer le développement sur le bourg permet :

- De favoriser les déplacements à pied par la qualité des liaisons, la proximité des équipements.
- De concentrer suffisamment d'habitants pour essayer d'ouvrir un commerce ce qui permettrait aux habitants de pouvoir réaliser une partie de leurs courses à pied.

Parallèlement, l'organisation du centre bourg (cf. schéma pages précédentes), propose une hiérarchisation des voies, avec l'aménagement de carrefours, l'organisation des espaces publics... Cela permettra également d'inciter les automobilistes à adapter leur vitesse de circulation au contexte de façon à être plus respectueux de l'espace urbain et des autres usagers de ces espaces.

Il est espéré un recours moins systématique à la voiture, mais également une réduction des vitesses et donc une diminution de la production des gaz à effet de serre.

Sur l'ensemble du territoire est prévu le développement des liaisons douces.

Ces liaisons concernent plus les activités de tourisme et de loisirs. Elles visent à assurer la continuité de long de la vallée de l'Yon, vers le bourg et entre les différents points stratégiques de la commune pour le développement touristique.

