

Plan Local d'Urbanisme NIEUL Haute Vienne (87)

PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement
et de prospective
territoriale

■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce document découle du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U, où les enjeux ont émergé.

Le PADD est **l'expression des réflexions de l'équipe municipale** traduites par le cabinet d'études. Il fait le lien entre les enjeux du diagnostic et les règlements (graphiques et écrit).

«Découlant du diagnostic et influençant le zonage, le P.A.D.D. est véritablement la clé de voûte du P.L.U.»

Il justifie sur le long terme les choix d'aménagement communaux.

Ce document **établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement.**

Cadre réglementaire du PADD :

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux communaux et de leurs axes de développement, dans le respect du cadre supra-communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3. du code de l'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a) à c) et f) de l'article R. 302-1-2 du code de la

construction et de l'habitation.

Loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le PADD peut afficher:

- un équilibre entre un développement urbain raisonné et le développement rural;
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace;
- une diversité des offres de service et mixité sociale.
- une prise en compte des risques naturels, notamment les mouvements de terrain et le ruissellement
- un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, une maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- une diversité des fonctions rurales ;

- une satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- une mise en valeur des entrées de ville ;
- une préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;
- une préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un développement des communications électroniques ;
- une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

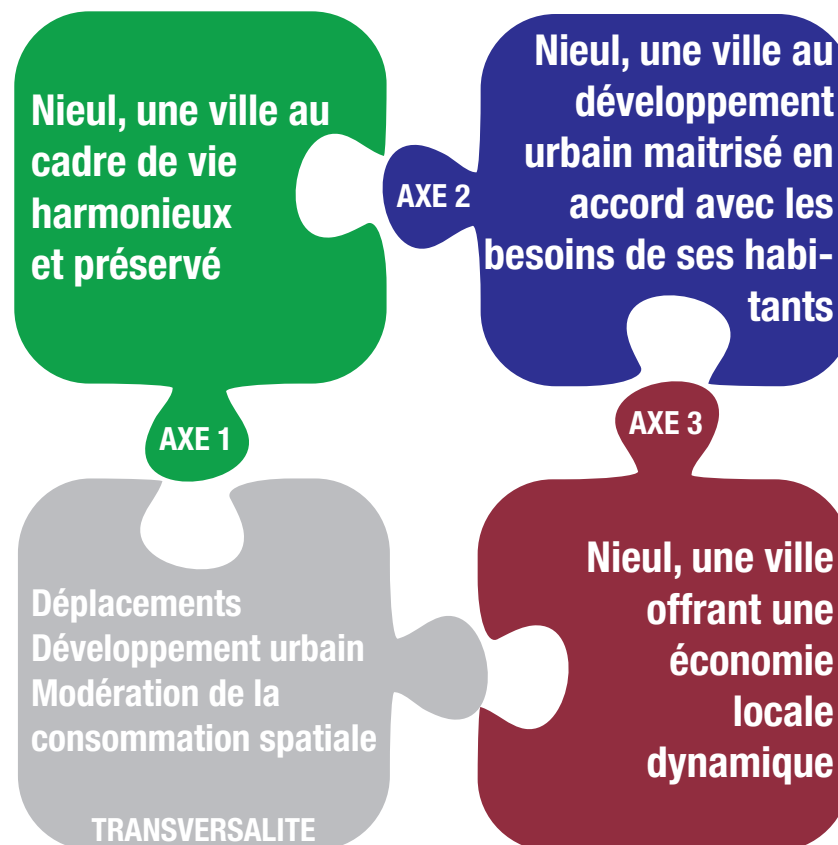
Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) devra chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, également, intégrer une politique du paysage dans les orientations générales pour une meilleure prise en compte de la biodiversité.

Préambule

Afin de définir les enjeux de développement émergents du territoire, trois sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- **Cadre de vie**
 - **Accessibilités**
 - **Attractivité économique**
- **Les déplacements, le développement urbain et la modération de la consommation spatiale ont été abordés de manière transversale dans chaque atelier.**



« **Le projet d'aménagement de Nieul, c'est...**

...3 axes déclinés en 9 orientations »

1 Nieul, une ville au cadre de vie harmonieux et préservé

1. Maintenir une qualité paysagère et patrimoniale

- **Préserver les marqueurs paysagers contribuant à l'identité de la commune** ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Préserver et valoriser les points de vue et les hameaux de caractère
 - Veiller à l'intégration paysagère des espaces publics et des futurs projets communaux
 - Rendre la rue des Perrons piétonne afin de créer des continuités entre deux sites patrimoniaux emblématiques de la commune (l'Église et le Château)
- **Lutter contre la banalisation des paysages** ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Éviter l'urbanisation linéaire qui banalise le territoire en densifiant les zones déjà urbanisées
 - Préférer les haies mixtes plutôt que les thuyas qui uniformisent le paysage
- **Identifier et préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune** ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Préserver l'alignement d'arbres situé à proximité du hameaux de la Valette
 - Identifier, maintenir et valoriser le réseau de haies, servant de corridors entre deux entités naturelles
 - Identifier et préserver les éléments présentant un intérêt patrimonial, architectural ou paysager

2. Encourager le développement de nouvelles mobilités

- **Développer l'usage des moyens de transports alternatifs à la voiture** ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Anticiper la réalisation d'aire(s) de covoiturage sur la commune
 - Prévoir un emplacement pour des parkings à vélos afin de développer la pratique de ce mode de déplacement doux
 - Rendre la rue des Perrons piétonne afin d'offrir un espace sécurisé aux habitants et encourager la marche à pied
- **Faciliter et améliorer les déplacements pour les Personnes à Mobilités Réduites (PMR)** ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Sécuriser et élargir les trottoirs lors d'aménagements futurs du centre bourg
 - Prévoir des places de stationnements dédiées aux PMR dans les futurs projets d'équipements communaux

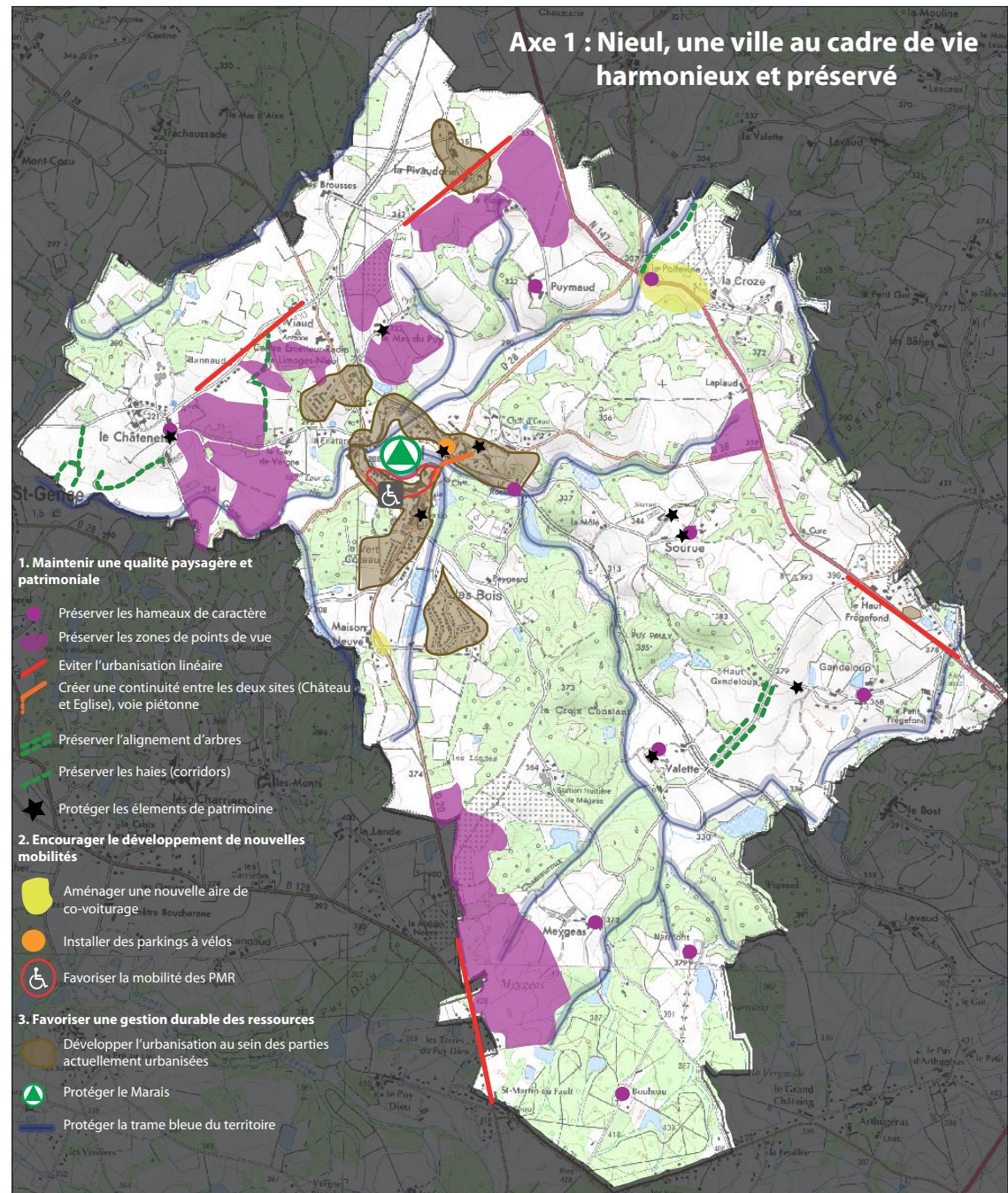
1 Nieul, une ville au cadre de vie harmonieux et préservé

3. Favoriser une gestion durable des ressources

- **Promouvoir le développement des énergies renouvelables et l'économie d'espace**
 - ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Prendre en compte les conditions climatiques dans l'implantation des maisons (orientation, ensoleillement)
 - Autoriser les constructions novatrices, économes en énergie et respectueuse du patrimoine bâti environnant
 - Localiser le développement urbain dans les tissus bâtis existants afin de limiter la consommation d'espace
 - Accompagner l'installation d'un mode de chauffage alternatif
- **Préserver la ressource en eau**
 - ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Protéger et valoriser le marais, en partenariat avec le CEN
 - Respecter les zones humides
 - Identifier et protéger la trame bleue du territoire
- **Mener une gestion durable des déchets**
 - ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Favoriser le regroupement des points de collectes dans les zones à urbaniser
 - Poursuivre la valorisation des déchets verts en les redistribuant aux exploitants agricoles

1

Nieul, une ville au cadre de vie harmonieux et préservé



1 Nieuil, une ville au cadre de vie harmonieux et préservé

Déplacements

Le PADD encourage le déplacement doux à travers le projet de piétonnisation de la rue des Perrons.

La seconde orientation de l'axe 1 encourage le développement de nouvelles mobilités en améliorant d'une part, les moyens de transports alternatifs à la voiture et d'autre part, les déplacements des PMR.

Développement urbain

Le PADD encourage la densification des zones déjà urbanisées, ainsi que le développement de nouvelles poches d'urbanisation. Les hameaux de caractères seront préservés.

Le PADD localise la majeure partie de son développement urbain dans les parties actuellement urbanisées afin de limiter la consommation d'espace.

2 Nieuil, une ville au développement urbain maîtrisé en accord avec les besoins de ses habitants

1. Conforter le rôle central du bourg et de la Pivauderie

- Favoriser les zones de développement urbain à proximité de l'existant

➡ *Comment y parvenir ?*

- Favoriser le développement urbain à proximité des dessertes routières existantes
- Densifier le centre bourg où les réseaux peuvent supporter l'urbanisation
- Développer les espaces situés proche du centre bourg

- Veiller à un accès aux équipements et aux services à tous les habitants

➡ *Comment y parvenir ?*

- Permettre l'implantation d'équipements de santé
- Projeter l'agrandissement du cimetière
- Anticiper les capacités d'accueil de la cantine et de l'école maternelle
- Privilégier l'urbanisation future dans les zones équipées d'un assainissement collectif
- Anticiper la création d'une salle polyvalente
- Intégrer un emplacement dédié au stationnement dans les nouveaux équipements publics

2. Implanter des nouvelles poches de développement urbain

- Définir des secteurs favorables à la mise en place de nouvelles zones de développement urbain

➡ *Comment y parvenir ?*

- Identifier des secteurs favorables, où le développement urbain est possible

2 Nieuw, une ville au développement urbain maîtrisé en accord avec les besoins de ses habitants

3. «Accompagner» les grands projets d'infrastructures routières

- **Prendre en compte les projets : Ligne Grande Vitesse et mise en 2X2 voies de la RN 147**



Comment y parvenir ?

- Mettre en compatibilité le PLU avec les projets en respectant le tracé et en localisant les poches d'urbanisation futures sur les zones situées hors de ces périmètres

4. Développer le lien social

- **Favoriser les relations sociales**



Comment y parvenir ?

- Identifier l'éventuelle salle polyvalente comme un espace de rencontres et d'échanges (ex: loto/spectacle...)

- **Rendre la totalité des lieux publics accessibles aux PMR**

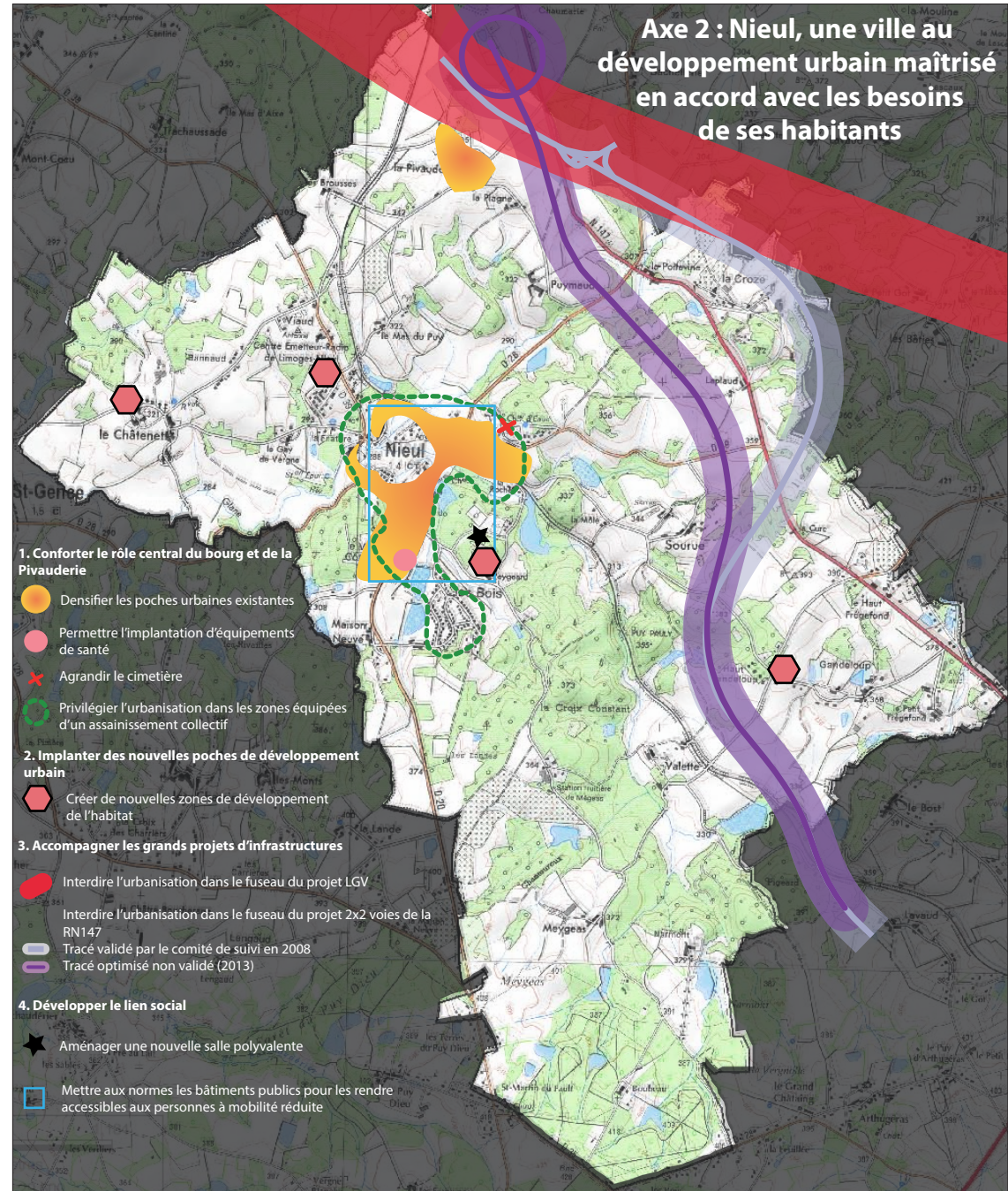


Comment y parvenir ?

- Prévoir une mise aux normes des bâtiments communaux afin qu'ils soient accessibles aux PMR
- Intégrer dans les futurs projets communaux des accès dédiés aux PMR

.2

Nieul, une ville au développement urbain maîtrisé en accord avec les besoins de ses habitants



2 Nieul, une ville au développement urbain maîtrisé en accord avec les besoins de ses habitants

Déplacements

Les espaces à urbaniser sont localisés dans ou à proximité du bourg. Les déplacements avec les commerces seront limités.

Développement urbain

Le PLU de Nieul favorise les zones de développement urbain à proximité de l'existant. La densification est, également, privilégiée. Enfin des poches nouvelles de développement ont été mises en place sur des secteurs favorables.

L'urbanisation est interdite dans les fuseaux des futurs projets d'infrastructures (LGV et 2x2 voies de la RN147).

3 Nieuil, une ville offrant une économie locale dynamique

1. Soutenir et développer le tissu économique local

- **Permettre l'installation de nouvelles activités économiques** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Dynamiser la Zone Artisanale et anticiper son extension
- **Maintenir les commerces de proximité du centre bourg** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Préserver le tissu commercial en centre bourg et éviter les changements d'affectation des commerces
 - Prévoir l'extension du marché et créer des manifestations en lien (marché de pays...)

2. Développer les activités liées au tourisme

- **Développer le tourisme vert** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Finaliser le bouclage des sentiers de randonnées (PDIPR)
 - Favoriser la découverte de la commune en vélo par l'installation de parkings deux roues
 - Poursuivre l'aménagement du marais par la réalisation du sentier d'interprétation
 - Préserver les hameaux de caractère qui contribuent à l'attractivité touristique du territoire
- **Affirmer une vocation touristique adaptée en proposant une offre en hébergement et en équipements** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Achever l'aménagement de l'aire de campings car
 - Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés pour créer de l'hébergement touristique

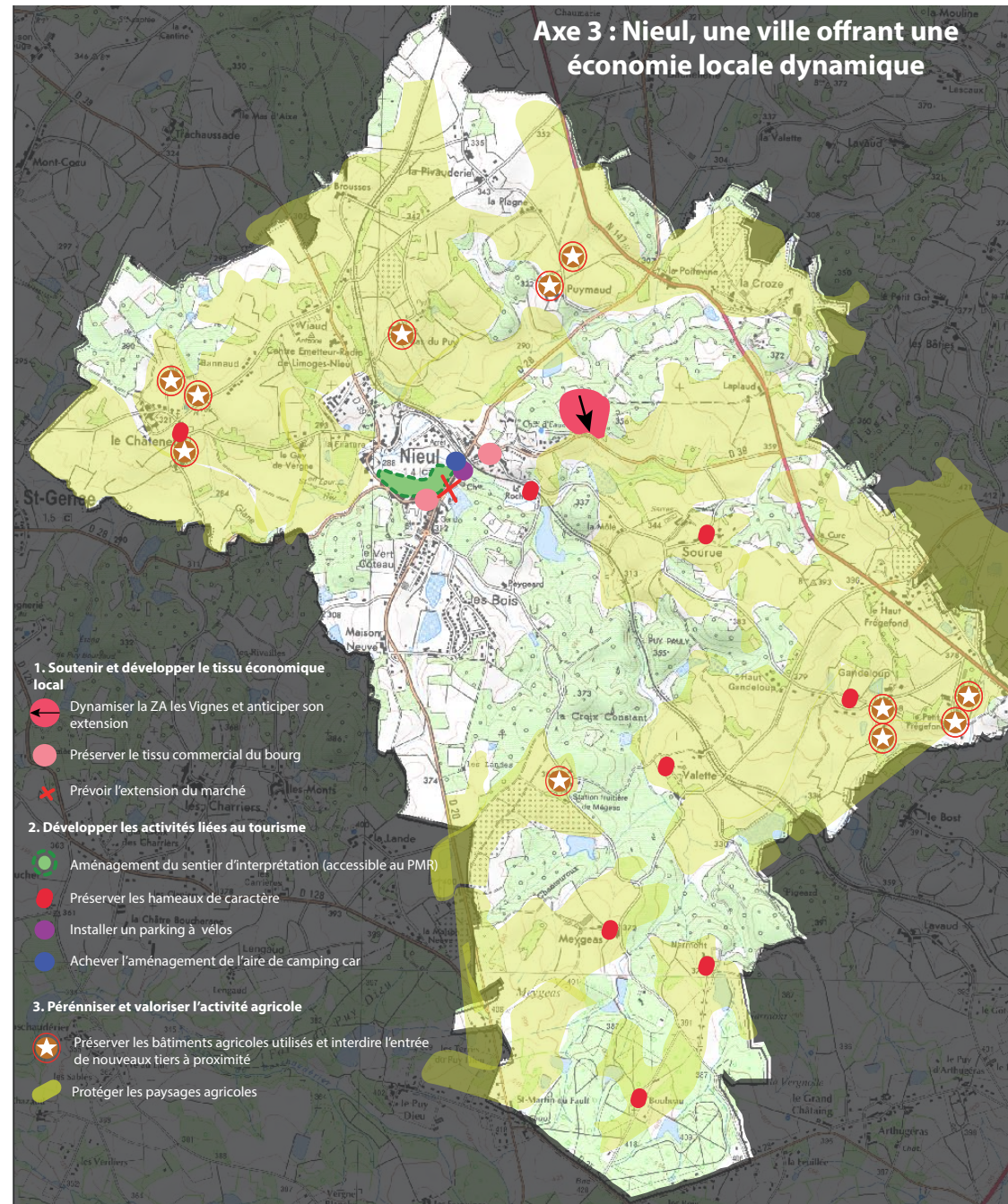
.3 Nieul, une ville offrant une économie locale dynamique

3. Pérenniser et valoriser l'activité agricole

- **Préserver les exploitations agricoles recensées sur le territoire** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Interdire l'urbanisation nouvelle à proximité de sites d'exploitation pour limiter la consommation d'espaces agricoles et le mitage
 - Permettre les agrandissements et les nouveaux projets en zone agricole
- **Préserver les paysages agricoles** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Préserver les haies
 - Veiller à l'insertion des nouvelles structures agricoles dans le paysage
- **Favoriser la diversification des pratiques agricoles** ➔ *Comment y parvenir ?*
 - Permettre la reconversion de certains bâtiments agricoles pour développer les gîtes à la ferme ...

.3

Nieul, une ville offrant une économie locale dynamique



.3

Nieul, une ville offrant une économie locale dynamique

Déplacements

La politique touristique est portée au regard d'un mode de déplacement doux : la découverte du territoire en vélo.
Le bouclage des sentiers de randonnées est proposé.

Développement urbain

Les hameaux de caractère seront protégés de tout développement urbain nouveau car ils contribuent à la découverte du patrimoine bâti à travers les sentiers de randonnées.
Le développement urbain programmé se fera en majorité à proximité des services et commerces présents dans le bourg.

Objectif de Modération de la consommation spatiale et développement urbain

Bilan du POS :

Le bilan de l'ancien document de Nieul prévoyait d'ouvrir 57,9 ha d'urbanisation à usage d'habitation sur 12 ans.

De ce projet et durant les 12 années qui ont suivies, la commune n'a en définitif consommé que 17,24 ha soit une consommation annuelle de 1,4 ha.

Sur cette même période la population (selon estimation basée sur les chiffres INSEE) a augmenté de 240 habitants soit $(240 / 2,3 = 105)$ 105 nouveaux ménages. Ainsi, pendant les 12 ans de durée de vie du POS, il a permis d'accueillir environ 105 ménages supplémentaires sur des parcelles d'une moyenne de 1620 m² ($172\ 400 / 105 = 1620$).

Nouvelle Prospective PLU 2014-2015 :

La prospective mise en place pour le PLU et pour les 12 prochaines années, est comprise entre 13 ha pour l'hypothèse basse et 19,8 ha pour la haute.

La commune consciente du contexte communal a souhaité miser sur l'hypothèse moyenne (16,5 ha).

Après la réalisation du zonage la commune a ouvert 7,99 ha de zone 1AU et 6,74 ha de dents creuses, soit un total de 14,73 ha à consommer sur les 12 prochaines années, soit 1,22 ha par an.

La prospective et les OAP mises en place se basent sur des parcelles de 1200 m². Ainsi, le PLU prévoit l'ouverture de 122 lots sur 12 ans. Si on ramène ce chiffre en nombre de personnes ($122 \times 2,3 = 280$) cela revient à accueillir 280 nouveaux habitants.

Objectif de modération

La commune de Nieul affiche donc clairement son intention de réduire sa consommation d'espace comparativement au document antérieur.

Ainsi, la somme totale d'ouverture est inférieure à celle du POS, et permettra l'accueil de 40 habitants supplémentaires.

Pour comparaison :

**Le POS a consommé 17,24 ha pour accueillir, sur 12 ans, 240 habitants en plus.
Le PLU ouvre 14,73 ha pour accueillir, sur 12 ans , 280 habitants supplémentaires.**

