

Département de Loire Atlantique
Commune de
Saint Julien de vouvantes

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION N°1
REVISION SIMPLIFIEE N°1

Dossier d'approbation

Pièce n°4 : PADD

Vu pour être annexé à la délibération du maire
du 9 février 2010
Le Maire

P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision / Élaboration PLU	Le 09-09-2003	Le 03-08-2004	Le 19 avril 2005
Modification n°1	Le 01-09-09		Le 9 février 2010
Révision simplifiée n°1	Le 01-09-09		Le 9 février 2010

U743 – Février 2010



Sommaire

A.	Rappel du diagnostic et orientations de développement	3
B.	Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement	4
II.	Orienter le développement démographique et urbain	5
A.	Un objectif de 1 000 habitants en 2015	5
B.	Affirmer le rôle du bourg	5
C.	Développer l'urbanisation sur les marges du bourg	5
D.	Créer des voies nouvelles	6
E.	Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif	6
III.	Favoriser un équilibre social de la commune	8
IV.	Soutenir le maintien et l'accueil d'activités	9
A.	Soutenir les commerces, les services et activités de proximité	9
B.	Favoriser l'accueil d'entreprises	9
C.	Prendre en compte l'activité agricole	9
V.	Préserver la qualité des milieux et des paysages	10
A.	Protection des zones humides	10
B.	Préservation des boisements	10
C.	Préservation des zones naturelles de qualité	10
VI.	Préserver le patrimoine	11
A.	Préservation des ensembles bâtis	11
B.	Préservation des bâtiments en milieu rural	11
C.	Préservation des secteurs à risques archéologiques	11

A. Rappel du diagnostic et orientations de développement

Thèmes	Atouts	Contraintes	Enjeux
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commune rurale au cadre de vie attractif 	<p>Dans un secteur en recherche de dynamisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le cadre de vie existant ▪ Maîtriser le développement urbain
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux secteurs d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ des entreprises implantées dans la zone urbaine ▪ 1 seul lot disponible 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Séparer habitat et activités non compatibles
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dynamique réelle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réciprocité avec les tiers ▪ Successions ? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation de l'activité agricole
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre importante et attractive 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenir à assurer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer les commerces et services de proximité
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un espace agricole fort ▪ Des points de vue de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Route à grande circulation (RD 163) ▪ Relief et constructibilité ▪ Capacité de la station d'épuration 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorisation des structures paysagères ▪ Respecter un recul pour les bâtiments d'habitations et une qualité sonore ▪ Etudier les réseaux
Population	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévisions à la hausse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien des structures 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrouver un équilibre démographique ▪ Dynamiser le développement démographique
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendance à la reprise à la construction 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offre foncière très limitée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposer des secteurs d'urbanisation ▪ Phaser l'ouverture des secteurs ▪ Diversifier l'offre
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un bourg à l'architecture de qualité ▪ Un cadre paysager de grande qualité dans le bourg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le passage de la route très fréquentée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine architectural et paysager

B. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **Orienter le développement urbain :**

En renforçant l'attractivité de la commune par le développement préférentiel de l'agglomération et une offre mesurée dans la partie rurale,

En organisant par des schémas de développement l'urbanisation future,

En valorisant le cadre de vie, en poursuivant le travail effectué dans le centre par exemple,

- **Favoriser un équilibre social de la commune :**

En créant une offre diversifiée de possibilité d'installation sur la commune.

- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités :**

En renforçant la protection des espaces agricoles,

En préservant les activités industrielles et artisanales existantes,

- **Préserver l'environnement et le patrimoine architectural et paysager :**

En protégeant les cours d'eau, les vallons, les espaces boisés,...

En valorisant les paysages et les points de vue,

En sensibilisant à la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de qualité.

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

II. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

A. Un objectif de 1 000 habitants en 2015

La commune, qui compte aujourd'hui près de 880 habitants s'est fixée un objectif démographique de 1 000 habitants en 2015.

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'environ 8 nouveaux logements par an. Les besoins estimés sont de l'ordre de 100 logements d'ici à 2015. A raison de 10 logements par hectare, les besoins sont donc de l'ordre de 10 ha. Toutefois, il faut prendre en compte le phénomène de rétention foncière et les problématiques d'aménagement qui vont bloquer une partie des terrains à urbaniser. Il serait donc plus raisonnable de créer une réserve de l'ordre d'une quinzaine d'hectares de zones à urbaniser.

B. Affirmer le rôle du bourg

La commune comporte un habitat dispersé. Cet éparpillement de l'habitat induit des coûts importants pour la collectivité et nuit à la cohérence du territoire : investissements importants pour assurer la continuité des réseaux, problèmes de cohabitation avec l'activité agricole, implications néfastes sur le milieu naturel.

Il est donc fondamental de renforcer le bourg en y localisant l'essentiel des zones d'extension urbaine. Il s'agit de renforcer l'attractivité et la vitalité du centre en permettant à une population nouvelle de bénéficier de l'offre diversifiée en commerces et équipements qu'on y trouve.

Les secteurs privilégiés d'extension urbaine sont localisés en continuité avec le bourg.

Il est à noter que le bourg possède encore de nombreuses dents creuses à combler.

C. Développer l'urbanisation sur les marges du bourg

Des disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en contiguïté du bourg

au nord et au sud du bourg. La disposition du bourg s'organise aujourd'hui de façon linéaire autour de la route principale de part et d'autre du pôle central, l'église. Les extensions prévues épaissiront le bourg actuel :

- Au nord est du bourg sur la route de la Forêt

- Au sud du bourg aux Roches
- Au nord est du bourg, en greffe sur la RD 2

Les extensions urbaines s'effectueront à court, moyen et long terme.

Ces extensions urbaines en continuité des espaces bâtis répondent à une double exigence :

- Tenir compte de la sensibilité paysagère
- Utiliser de façon économe le territoire

D. Créer des voies nouvelles

1. Relier les quartiers

Le schéma de circulation du bourg est composé d'un axe circulé comme voirie primaire (voirie départementale, D 163) et des voies secondaires aboutissant sur cet axe. Les voies nouvelles permettent une circulation secondaire indépendante de l'axe majeur.

Des liaisons piétonnes compléteront ce dispositif de déplacement.

2. Améliorer les déplacements doux

Il existe déjà sur la commune des circuits balisés.

Les liaisons piétonnes à l'intérieur du bourg seront privilégiées.

E. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune.

Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain.

1. Créer des réserves foncières

Les équipements actuels répondent aux besoins de la commune, il peut être souhaitable d'anticiper sur les besoins à venir en fonction de l'accueil d'une nouvelle population.

2. Créer un espace culturel

Création d'un espace culturel à côté de la salle polyvalente (projet en cours en été 2004)

3. Extension du cimetière

Le cimetière actuel répond aux besoins actuels de la commune. Il est nécessaire de prévoir une extension à l'est pour anticiper les besoins futurs.

4. Extension de la station d'épuration

La station d'épuration actuelle répond aux besoins actuels de la commune. Il est nécessaire de prévoir une extension au nord pour anticiper les besoins futurs.

L'extension de la station est accompagnée par une requalification des réseaux.

5. Aménager le centre bourg

Un dossier FDAUR ainsi qu'une étude de sécurisation est en cours sur le centre bourg.

6. Créer des voiries

Afin de mieux irriguer les nouveaux quartiers, de nouvelles voiries sont prévues, notamment celle joignant la Place de la Martinais à la rue des Rochettes.

III. Favoriser un équilibre social de la commune

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. Des logements locatifs offerts en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

1. Favoriser la mixité sociale

En 1999, le parc de logement compte 373 logements constitué en majorité par des résidences principales.

24% des résidences principales sont occupés par des locataires.

Le parc ancien a déjà bénéficié de plusieurs OPAH.

Il est utile de maintenir l'offre en logements locatifs en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).

Favoriser la mixité des opérations d'aménagement avec l'installation de ménages qui exige une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.

Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

2. Favoriser la rénovation

Il est nécessaire de donner la possibilité de réhabiliter le bâti ancien en prenant en compte les logements vacants.

Il faut prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments situés dans les hameaux sous réserve que ce changement ne nuise pas aux exploitations agricoles en activité.

IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés dans le centre du bourg.

Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants.

La commune dispose de tous les commerces de proximité mais aussi de commerces plus spécialisés que ce soit dans le domaine de la santé ou de l'agriculture.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser l'apport de services complémentaires (restaurant et hébergement, par ex.).
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité...

B. Favoriser l'accueil d'entreprises

L'intégration de zones d'activités dans la commune répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place,
- respecter les commodités de voisinage avec les quartiers résidentiels riverains.

1. Activités dans le centre

La Zone de La Vallée et la zone de Rolieu seront confortées

Le garage à l'entrée est du bourg pourra conforter son activité

C. Prendre en compte l'activité agricole

Le maintien de conditions d'exploitations viables passe par la prise en compte des sièges et des bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 09 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

V. Préserver la qualité des milieux et des paysages

Le projet d'aménagement et de développement durable aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, ces traces du patrimoine végétal de la commune à travers les mesures réglementaires disponibles (boisements classés, zone N protégée), tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

A. Protection des zones humides

Le réseau hydrographique est composé des ruisseaux de La Gravelle et de La Forêt et de quelques ruisseaux temporaires.

La ripisylve, végétation spécifique de frênes, d'aulnes et d'espèces adaptées aux milieux humides accompagne le réseau. Les valeurs paysagères et écologiques sont intéressantes.

Le PLU prendra en compte les objectifs du SDAGE.

B. Préservation des boisements

Peu représentés sur la commune, ils accompagnent notamment les perceptions visuelles sur les vallons. Les boisements seront notés sur les documents graphiques.

C. Préservation des zones naturelles de qualité

Des zones de qualité sont identifiées au nord de la commune et elles seront préservées en les intégrant dans une zone naturelle protégée.

VI. Préserver le patrimoine

Le patrimoine, dans ce qu'il a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural méritent d'être préservés et mis en valeur en tant qu'ensembles architecturaux intéressants

Le patrimoine architectural traditionnel de la commune présente une valeur certaine d'architecture vernaculaire qu'il faut préserver.

A. Préservation des ensembles bâtis

Le permis de démolir sera instituer sur les ensembles bâtis de qualité dans le centre bourg.

B. Préservation des bâtiments en milieu rural

Des bâtiments seront identifiés en zone agricole pour permettre le changement de destination dès lors que l'activité agricole disparaît.

Des secteurs de bâtis seront identifiés en milieu rural.

C. Préservation des secteurs à risques archéologiques

Les zones à risques archéologiques seront préservées et intégrées au mieux en zone naturelle.

Saint Julien de Vouvantes

Pièce n°4

PADD

Prise en compte des contraintes à l'urbanisation

Paysage

- Abords cours d'eau et zones humides
- Espace de loisirs
- Boisements
- Zone naturelle de qualité

Liaisons

- Voiries intercommunales
- Chemin randonnée

Activités

- Activité agricole
- Activités artisanales et industrielles

Patrimoine

- Ensemble bâti de qualité
- Zone à risques archéologiques

Projet de développement urbain

Urbanisation

- Structure urbaine-centre bourg
- Extensions projetées
- Habitat diffus
- Liaisons interquartiers futures
- STEP
- Equipements collectifs

