

Département
de la
Vendée

Commune de
LA RABATELIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

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

ELABORATION 0.0 prescrite le: 17-11-2008
ELABORATION 0.0 arrêt du projet le: 16-09-2013
ELABORATION 0.0 approuvée le: 16-06-2014

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 16-06-2014

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)

PREAMBULE

1. POLITIQUE D'URBANISATION, DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DE SES EQUIPEMENTS

- 1.1 Les objectifs démographiques
- 1.2 Les besoins en surfaces urbanisables
- 1.3 Un développement harmonieux centré autour du bourg
- 1.4 Des processus d'urbanisation différenciés et économes en consommation d'espace
- 1.5 Des équipements et des services en cohérence avec le développement pressenti

2. OBJECTIFS DE REVITALISATION ECONOMIQUE

- 2.1 Une reconversion de l'espace économique situé dans le centre bourg
- 2.2 Un développement mesuré du site de « Maison Bleue »

3. PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES

- 3.1 Préservation des continuités écologiques
- 3.2 Identification des zones humides
- 3.3 Protection des haies et des boisements
- 3.4 Protection du patrimoine bâti

4. PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- 4.1 Gestion économe de l'espace agricole
- 4.2 Mise en place d'un zonage protecteur

PREAMBULE

« Le Plan Local d'Urbanisme comporte un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune »

(Extrait de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme)

Le PADD « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques... En outre, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

(nouvel article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi ENE du 12 juillet 2010)

L'objectif essentiel de ce document, clef de voûte du PLU, est de définir la stratégie d'aménagement et de développement pour les années à venir et de dégager les actions prioritaires pour l'atteindre.

Le PADD constitue donc un outil qui permet à la collectivité de communiquer sur cette stratégie et de gérer l'évolution du territoire par sa transcription dans les documents réglementaires du PLU que sont le plan de zonage, le règlement et les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

1. POLITIQUE D'URBANISATION, DEVELOPPEMENT DU BOURG ET DE SES EQUIPEMENTS

1.1 Les objectifs démographiques

La politique d'urbanisation est un élément essentiel du document d'urbanisme. La commune de La Rabatelière souhaite accueillir une population diversifiée et répondre à de nombreuses demandes, difficiles à satisfaire ces toutes dernières années, faute de terrains disponibles.

Cet accueil, très important depuis une quinzaine d'années, s'est traduit par une augmentation de la population, suivant un rythme annuel de près de 2,5% par an, ce malgré l'arrêt brutal d'un projet de lotissement privé en 2008.

L'objectif de croissance démographique se situe dans le prolongement des évolutions récentes en tablant sur une évolution de 2,5% par an

L'augmentation prévisible de la population se traduira par la création de plus de 15 logements par an, en tenant compte du desserrement des ménages, soit environ 190 logements supplémentaires dans les 12 prochaines années.

1.2 Les besoins en surfaces urbanisables

Le potentiel urbanisable au sein du bourg est très faible, compte tenu de la densité du centre ancien et du parcellaire mis en place ces trente dernières années. Il est évalué à une quinzaine d'habitations.

Le potentiel dans les hameaux, évalué également à une quinzaine de nouvelles habitations (essentiellement par changements de destination) est également restreint, compte tenu de la volonté d'y interdire toute nouvelle construction à usage d'habitation (sauf dans le village du Genêt et en continuité du bourg, avec la possibilité d'y insérer 4 maisons).

Soucieuse d'une gestion économe de l'espace agricole, la commune met en place, dans le cadre du PLU, une politique volontariste de densification sur des espaces limitrophes du bourg.

Sur ces bases, et compte tenu de la morphologie des différents sites retenus, il est prévu un besoin d'un peu moins de 12 hectares pour l'habitat futur répartis ainsi :

- Pour l'urbanisation à court terme, sous la forme d'un lotissement communal lancé en 2014 : 4,07 hectares, pour des lots libres de constructeurs.
- Pour une urbanisation à court et moyen termes, dans le cœur du bourg : 1,64 hectare, avec des projets visant une forte densité et des typologies architecturales novatrices pour la commune de La Rabatelière
- Pour l'urbanisation à moyen terme : 5,97 hectares sur le site du Moulin Rouge (déduction faite de l'emprise de l'allée du château), qui forme une entité spatiale difficile à réduire.

1.3 Un développement harmonieux centré autour du bourg

Les trois sites retenus pour l'urbanisation future participent à la mise en œuvre d'un projet axé sur la volonté de resserrer les liens entre les différentes parties qui composent le bourg actuel.

- Un premier secteur situé au nord-ouest du bourg, sur deux parcelles rassemblant 4 hectares environ. La commune a récemment acquis ces terrains. L'urbanisation de ce secteur viendra terminer le processus engagé à l'ouest du bourg, en créant une limite pérenne pour l'agriculture.
- Un second secteur, au cœur même du Petit-bourg, dans le prolongement de l'opération de maison de vie à destination des personnes âgées. Ce site était précédemment occupé par un terrain de football municipal et, partiellement, par une grande entreprise aujourd'hui disparue. Il s'agit donc là d'une opération de renouvellement urbain. Ce projet, conçu de manière très dense (habitat groupé), nécessitera certainement du temps pour passer au stade opérationnel.
- Un troisième site enfin correspondant à l'opération du Moulin Rouge. Le permis d'aménager ce lotissement, délivré en 2008, a été invalidé, compte tenu d'un désaccord entre les propriétaires fonciers. Ce quartier qui vise à établir un lien entre le Petit et le Grand bourg reste toutefois un objectif d'aménagement, au sud de l'allée du château. Le classement de ce troisième site en 2AU traduit toutefois la volonté communale de n'ouvrir ce quartier qu'à moyen terme (4 à 6 ans) de façon à ne pas entraver la commercialisation de l'éco-quartier communal, au nord-ouest.

La politique municipale est donc à la fois de maîtriser le rythme de l'urbanisation future mais aussi d'engager une densification importante dans les futures opérations.

Les modalités de mise en œuvre de cette politique sont décrites dans les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) établies pour chaque site.

1.4 Des processus d'urbanisation économes en consommation d'espace

Soucieuse d'une gestion économe de l'espace agricole, la commune met en place, dans le cadre du PLU, une politique volontariste de densification par le biais des OAP.

Des densités minimales sont en effet imposées, de 13 logements à 20 logements au minimum par hectare, suivant les secteurs.

1.5 Des équipements et des services en cohérence avec le développement present

Cet essor urbain nécessite en contrepoint une amélioration des équipements publics en place.

C'est ainsi que la commune a d'ores et déjà engagé, sur le plan éducatif, la modernisation de l'accueil périscolaire et la création d'un nouveau restaurant scolaire.

Ce restaurant scolaire, en cours de construction, a permis de jeter les bases d'un projet multi-générationnel en conciliant ce programme spécifique avec le projet d'une maison de vie pour personnes âgées.

Ce projet ambitieux, qui sera complété à moyen terme par la construction d'une médiathèque, s'inscrit dans un schéma de recomposition du centre bourg.

L'espace dévolu à cet ensemble d'équipements publics se situe à la croisée des chemins, entre l'espace industriel implanté en cœur de bourg et l'allée du château.

Sur le plan des équipements de sports et de loisirs, la commune est bien pourvue et n'a pas de projet à court terme, un espace ludique ayant récemment été aménagé au sud du terrain de football.

Dans l'avenir, si de nouveaux besoins apparaissaient sur le plan des équipements sportifs, la commune dispose de suffisamment d'espace aux abords du complexe lui-même.

Enfin, la création de liaisons douces est un objectif sans cesse renouvelé, tant est importante la demande dans ce domaine. Cette réflexion sur les cheminements existants et futurs est conduite dans le même temps que les quartiers à venir, avec notamment la volonté de conférer un statut particulier à l'allée du château, avec la création d'une piste cyclable et d'une allée piétonne indépendantes.

2. OBJECTIFS DE REVITALISATION ECONOMIQUE

La commune de La Rabatelière se situe dans un ensemble spatial, le nord-est vendéen, aujourd'hui reconnu pour son dynamisme économique et ses capacités d'adaptation aux évolutions contemporaines.

C'est ainsi que la communauté de communes du canton de Saint-Fulgent est engagée dans la politique conduite par le conseil général de la Vendée sur le plan de l'économie numérique, à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Un des objectifs du SDTAN est notamment d'assurer à court terme une couverture à très haut débit de l'ensemble des lieux de vie et d'activité du département.

Au démarrage des études, le groupe de travail avait retenu le principe de doter la commune d'un espace susceptible de répondre à d'éventuelles demandes d'artisans locaux.

Il est apparu à la réflexion que cette inscription dans le paysage, au sens large, s'avérait très délicate et difficile à encadrer.

Par ailleurs, la compétence en matière d'implantations d'activités économiques est du ressort de la communauté de communes. La volonté intercommunale privilégie l'esprit de la coopération, à travers la mise en place de parcs d'activités conséquents, en évitant l'émiettement du territoire.

Il apparaissait donc peu souhaitable d'exacerber une forme de concurrence avec la communauté de communes de Saint-Fulgent.

Le projet de zonage a donc purement et simplement été abandonné, ce qui évite d'écorner l'intégrité de l'espace agricole et c'est donc logiquement autour des deux sites industriels existants que la commune et la communauté de communes entendent conduire l'accueil de nouvelles entreprises.

2.1 Une reconversion de l'espace économique situé dans le centre bourg

Un important travail de réaménagement des réseaux et de la voirie du site industriel situé en plein bourg a été conduit sous l'égide de la communauté de communes, après la fermeture de l'entreprise Allemand Industries. Cette opération a permis de réactiver cet espace industriel, avec des reprises individualisées des bâtiments existants. Quatre entreprises se sont ainsi implantées sur ce secteur, aujourd'hui complètement réinvesti.

2.2 Un développement mesuré du site de « Maison Bleue »

Le développement économique de la commune pourra désormais être assuré par la création de nouveaux lots près de la RD 62, aux abords du site occupé par Maison Bleue. Un espace d'un peu plus de 6 hectares est disponible, tant pour le développement de trois entreprises déjà présentes sur le site que pour l'accueil de nouvelles structures, de toutes tailles, certainement artisanales.

3. PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

3.1 Préservation des continuités écologiques

Le paysage communal est facilement perceptible. Il est en effet marqué par la mise en relation de deux entités contrastées :

- l'une constituée par un plateau relativement dénudé, le remembrement lié à la création de l'autoroute ayant accru le processus de disparition des haies,
- l'autre par la présence de vallées assez encaissées et très boisées : la vallée de la Maine et les deux vallées transversales, celle de l'étang de la Parnière qui forme une magnifique ceinture au nord du bourg et celle de l'étang de l'Anguiller, au sud-est.

Cet ensemble verdoyant est sans conteste l'élément fort du patrimoine naturel et identitaire de la commune de La Rabatelière. Il s'agit en l'espèce d'un corridor écologique majeur.

Bordée par des ripisylves densément fournies, les abords de la rivière et des ruisseaux comportent de belles prairies principalement dévolues au pâturage.

Une grande zone Ns, zone naturelle de grande sensibilité, inconstructible, reprend donc largement ces corridors écologiques, ainsi que les boisements qui accompagnent ces sites, notamment le boisement du parc du château, magnifique écrin de verdure pour le bourg.

3.2 Identification des zones humides

Une étude environnementale, annexée au PLU, a été conduite sur la commune, dans le cadre du repérage des zones humides et des haies.

Un des objectifs du P.L.U. est de préserver les zones humides sur la base des relevés effectués sur le terrain et établis en concertation avec le monde agricole.

Cette identification sera traduite par une trame appropriée sur le plan de zonage

3.3 Protection des haies et des boisements et définition d'une trame « verte et bleue »

L'ensemble des haies et boisements a fait l'objet d'une analyse visant à permettre la protection des éléments fondamentaux.

Sur la base de l'étude préalable menée par un bureau d'études d'environnement et de relevés exhaustifs, la commune a retenu la protection de deux types de haies :

- les haies multi-strates, compte tenu de leurs qualités paysagères et environnementales,
- les haies jouant un rôle important sur le plan de la fonctionnalité hydrologique.

Ces deux grandes typologies de haies seront donc identifiées sur le plan de zonage et protégées par l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.

La protection des espaces boisés est également mise en place dans le PLU avec l'aide de ce même article.

Sur un plan général, dans le droit fil des lois Grenelle, le PLU met en place une trame de protection « verte et bleue », dont les contours épousent principalement les vallées de la Maine et de ses deux affluents principaux ainsi que les cordons boisés qui les accompagnent, notamment autour du château.

Les trames vertes et bleues ainsi réalisées ont pour finalité d'établir aux échelles communale et supra-communale des portions du territoire présentant des milieux naturels assez homogènes, dans un état de conservation relativement bon et sans interruption significative entre eux. L'idée de continuité est importante dans la notion de trame ; elle implique que la faune et la flore, liées à ce type de milieu, puissent se disperser et se déplacer tout au long de ces espaces en y trouvant un habitat favorable.

3.4 Protection du patrimoine bâti

La commune de La Rabatelière est riche d'une histoire singulière dont certains éléments méritent une attention particulière :

- le château et son parc, classés à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- le site de la Salette, récemment réhabilité,
- l'église, très ancienne et remaniée au fil des temps,
- les nombreux monuments et édifices, liés notamment à la religion,
- les éléments représentatifs de la géographie des lieux : moulins, bâti agricole remarquable,
- l'ambiance villageoise du Petit bourg.

Le PLU prend en compte ce patrimoine par :

- la définition réglementaire des zones de préservation des sites classés,
- la délimitation de zones naturelles préservées,
- le repérage des sites archéologiques recensés sur le territoire communal,
- la mise en œuvre d'un processus d'urbanisation cohérent entre le Petit bourg et le Grand bourg, de façon à coller au mieux avec l'esprit des lieux et à affirmer une forme de centralité.

Le règlement est également un élément important permettant l'édification des constructions et des clôtures en harmonie avec l'environnement présent, grâce à l'adjonction en annexe de recommandations.

3.5 Prise en compte des risques

La prise en compte des risques est assurée dans le document :

- à travers les informations concernant les zones inondables en bordure de la Petite Maine (zone de protection Ns), le tracé des canalisations de gaz traversant le territoire communal, les questions relatives au retrait-gonflement des argiles et le classement de la commune en zone 3 de sismicité modérée.

- le tracé des périmètres des secteurs affectés par le bruit généré par le trafic de l'autoroute A 83.

4. PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

4.1 Gestion économe de l'espace agricole

Un diagnostic agricole a été réalisé sur la commune par la chambre d'agriculture en amont des réflexions conduites dans le cadre du PLU.

Ce diagnostic a permis de réaliser un état des lieux précis et de localiser les sièges

La protection de l'activité agricole a revêtu une importance prépondérante dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Dans le prolongement des lois Grenelle et de la loi sur la modernisation de l'agriculture qui visent notamment à mettre en place une gestion plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain, deux principes ont été adoptés par la municipalité :

- la stricte limitation des constructions en-dehors du bourg,
- la mise en œuvre d'un processus d'urbanisation réfléchi et dense sur le bourg.

Un arrêt est porté définitivement, à travers le PLU, à tout étalement de l'urbanisation autour des villages. C'est le moyen le plus sûr pour éviter des conflits d'usages et permettre aux sièges d'exploitation de se développer en harmonie. Cet axiome établi dans le droit fil de la charte agricole permet aussi de renforcer le rôle désormais dévolu au bourg.

Le processus d'urbanisation dans et autour du bourg (Cf. 1.3), n'est bien sûr pas sans impacts sur le plan agricole. La commission a toutefois veillé à ce que ces impacts soient minimisés sur les différents sites retenus pour le développement urbain (habitat, activités économiques, loisirs).

4.2 Mise en place d'un zonage protecteur

Sur un plan plus large, le zonage, directement corrélé aux grands principes énoncés dans le P.A.D.D., concerne bien sûr la part la plus importante du territoire communal et formalise les espaces consacrés exclusivement au développement agricole (zones A). Ces vastes entités affichent une forme de pérennité et permettront l'extension des structures en place ainsi que la création de nouvelles productions.

Dans le même souci d'éclaircissement, par rapport cette fois aux questions environnementales, une identification des zones humides et des haies de qualité a pu être conduite en concertation avec le monde agricole (Cf. chapitre 1.2 - Préserver l'environnement naturel).

Ce travail permet aujourd'hui, dans le cadre du PLU, d'afficher une cartographie consensuelle. Ce travail et les résultats de celui-ci répondent parfaitement en cela à une demande sociale toujours plus forte en matière d'environnement.