

Commune de Rouillé

Titre de l'étude :

PLAN LOCAL D'URBANISME

Type de document :

PIECE N° 3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
Révision du PLU	24 mars 2010	10 septembre 2016
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2016:	Le Maire :	

Concept Ingénierie 347, Ave de Limoges B.P. 133 79 005 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 info@concept-ingenierie.com un service de la SAFER POITOU-CHARENTES	Version	Date	Etabli par	Vérifié par
	V8	030915	NM	

PORTEE REGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est l'expression du projet communal.

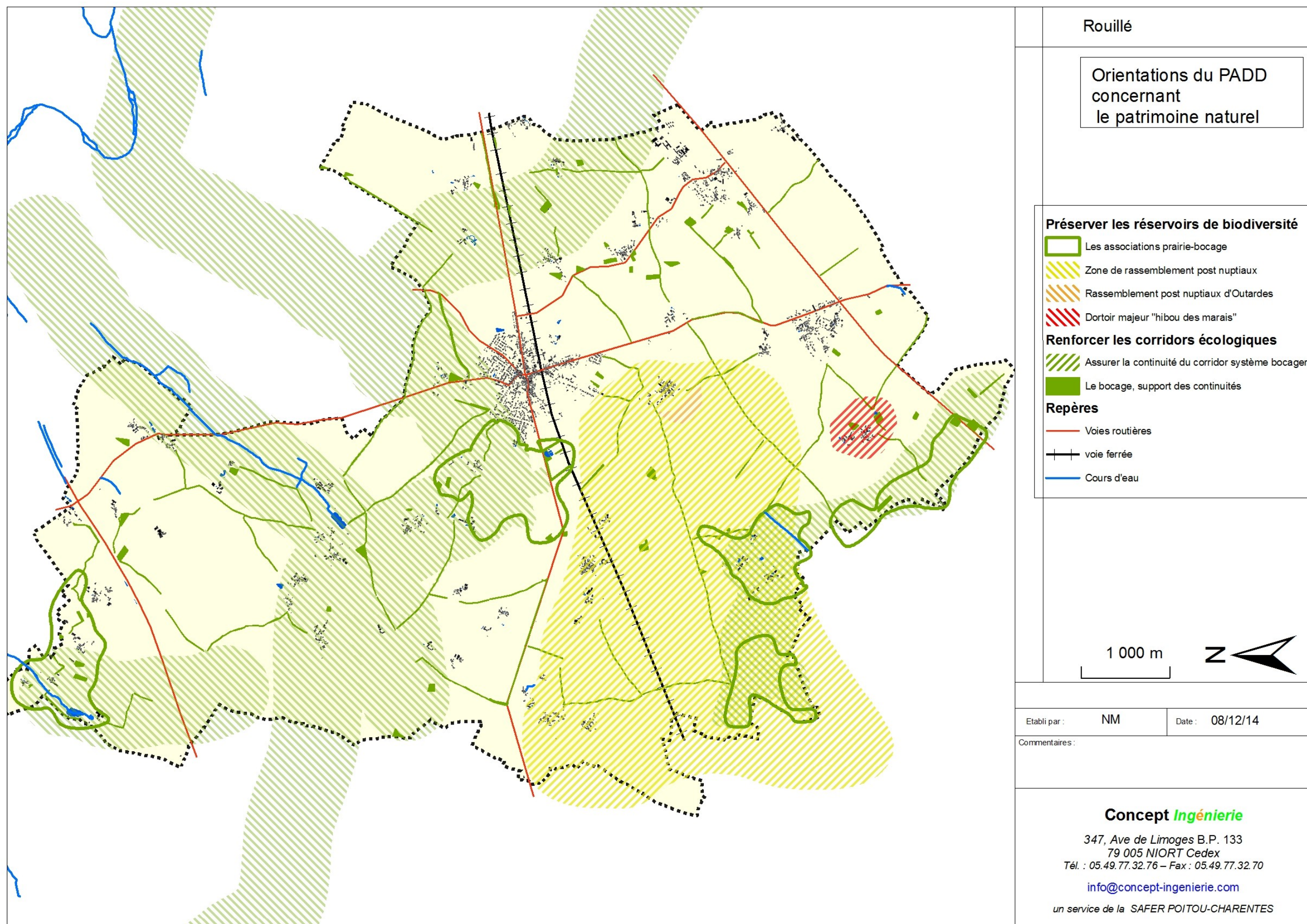
Il n'est pas opposable aux tiers ; c'est-à-dire que l'on ne peut refuser une autorisation d'urbanisme en se fondant sur le PADD. Mais le règlement et le document graphique du PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec le PADD. Or une autorisation d'urbanisme peut être refusée si elle n'est pas conforme au règlement ou au document graphique du PLU ou si elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

A. UN CADRE DE VIE VALORISÉ

UN PATRIMOINE NATUREL INTEGRE AU PROJET

Les espaces naturels jouent un rôle dans la préservation de la biodiversité. La commune concentre plusieurs habitats intéressants (zones humides, bois, prairies, vallées sèches temporaires, reliquat de bocage, espaces favorables au développement d'une avifaune nicheuse ...). Le PLU favorisera le développement de ces habitats.

Les corridors écologiques identifiés s'appuieront sur la préservation du bocage (bois, haies et prairies).



UN PROJET INTEGRÉ AU PAYSAGE

Préserver le maillage bocager, élément constitutif du bocage.

Le paysage est marqué par deux entités paysagères contrastées, la plaine ouverte et des reliquats de bocage cloisonnant l'espace par endroits.

Dans ce secteur, les bois et de petits secteurs bocagers (parcelles agricoles avec haies et bosquets, chemins entourés de haies) cloisonnent les espaces. Ce maillage est conservé au nord et au sud ouest de la commune et à proximité de quelques hameaux.

À l'origine, ce paysage bocager couvrait une part plus importante du territoire.

Le PLU a comme objectif :

- Préserver les paysages par la conservation et la reconstitution d'un maillage de haies. Les haies situées le long des chemins ou intégrées à la trame verte et bleue sont protégées.
- Protéger les espaces boisés, les bosquets et notamment les ensembles boisés non protégés. (surface inférieure à 1 ha).

Reconstituer un réseau de haies

Une politique de replantation de haies a été initiée depuis 1992. La collectivité souhaite poursuivre en ce sens.

La replantation des haies pourra s'effectuer au travers de diverses actions :

- Aide aux agriculteurs qui souhaitent planter avec obligation de conserver la haie pendant 30 ans ;
- lorsque le propriétaire ne veut pas replanter les haies, la commune est prête à acquérir des bandes de terrain de 6 m de large le long des chemins, itinéraires de randonnée le plus souvent, pour effectuer les plantations elle-même.

Préserver et mettre en valeur le réseau des chemins de randonnée

La reconstitution du paysage bocager s'appuie sur ces itinéraires, identifiés au plan de zonage.

Valoriser l'intégration paysagère des extensions urbaines en :

- Interdisant de nouvelles phases d'urbanisation linéaire sur la commune et plus particulièrement dans les hameaux et les secteurs diffus.
- Aménageant les limites entre les extensions urbaines et les milieux naturels/terres agricoles.
- Évitant l'extension des hameaux afin de conserver le caractère de ces ensembles.
- Valorisant les entrées de ville.

UN URBANISME ADAPTÉ AU TERRITOIRE ET À SON ÉPOQUE

Chaque quartier possède une identité forte. Si l'évolution des différents quartiers de la commune est nécessaire et souhaitable, elle doit s'organiser dans le respect des identités propres à chaque quartier.

Ainsi, le règlement des différentes zones devra permettre de conserver le caractère des principaux quartiers et en particulier :

- Le centre bourg : un tissu dense de centre ancien marqué par l'alignement sur rue,
- Un développement pavillonnaire important autour du bourg,
- Un habitat généralement diffus à la campagne avec parfois un noyau ancien plus dense.

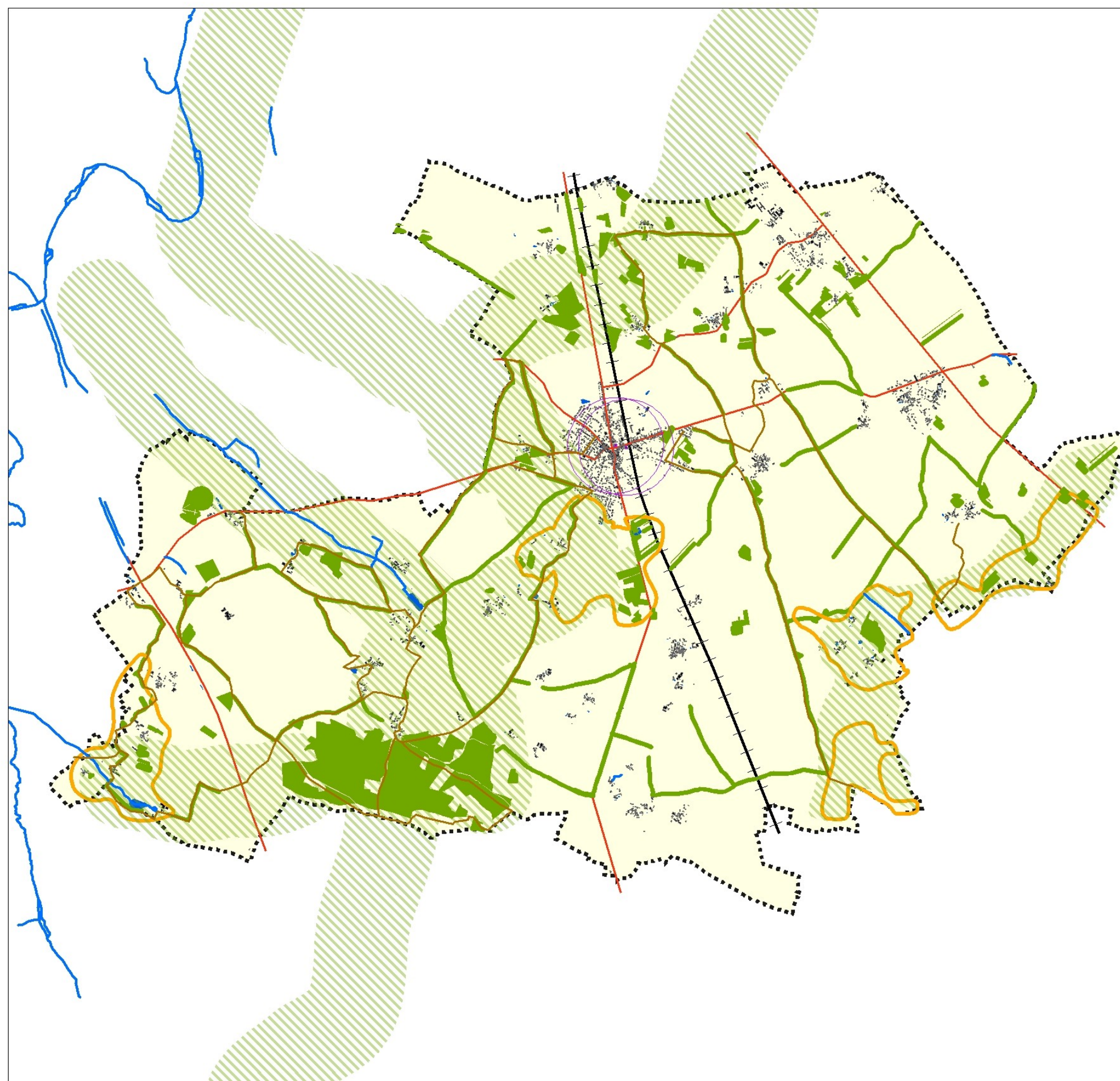
Préserver les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis existants ...

La qualité de l'environnement bâti est aussi importante que le cadre naturel. Le projet communal souhaite préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel sans pour autant empêcher toute innovation architecturale.

...Sans compromettre l'innovation architecturale

Les objectifs de modération foncière, de performance énergétique des bâtiments induisent une reprise des règles du PLU afin :





- D'optimiser l'implantation du bâti sur des surfaces réduites ;
- Favoriser l'implantation de bâtiments bioclimatiques ;
- De faire évoluer les modalités d'aménagements des opérations groupées.







Rouillé

Orientations du PADD
concernant le paysage

S'appuyer sur les éléments remarquables du patrimoine naturel pour reconquérir le bocage

-  Corridor système bocager
-  Bois
-  Les associations prairie-bocage
-  Chemin de randonnées

Repères

-  Voies routières
-  voie ferrée
-  Cours d'eau
-  Périmètre de 500m autour MH

1 000 m



Etabli par : NM

Date : 08/12/14

Commentaires :

Concept Ingénierie

347, Ave de Limoges B.P. 133
79 005 NIORT Cedex
Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

info@concept-ingenierie.com

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

B. UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MAITRISE

L'évolution de Rouillé doit permettre :

- de confirmer le statut de pôle de proximité proposant tous les services fondamentaux (alimentation, santé, école, transport ...), de ville active en réunissant les conditions pour conserver sur son territoire les entreprises implantées et en accueillir de nouvelles ;
- de conserver une démographie positive, d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

MAITRISE LE DEVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et de fonctionnement de ses équipements (en particulier des écoles), de ses services et de ses commerces.

L'aspiration au maintien voire l'implantation de nouveaux commerces et services sur le bourg, impose que la commune maintienne sa vitalité démographique.

La municipalité ambitionne de construire 16 logements/an pour maintenir le rythme moyen de production de logements observé au cours de la dernière décennie.

UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PRIORITAIREMENT AU BOURG ET DANS LES VILLAGES

Le scénario retenu est celui d'un développement urbain modéré privilégiant le recentrage du développement urbain vers les bourgs et les principaux villages et limitant le mitage des espaces agricoles.

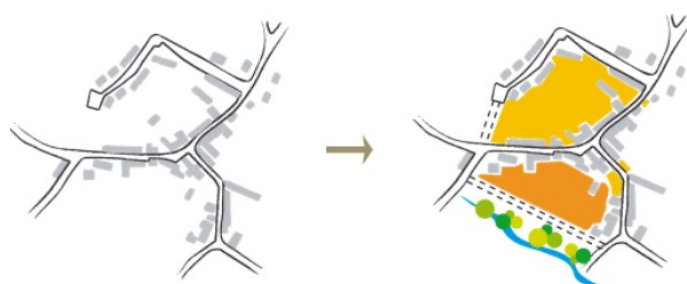
4 structures urbaines ont été identifiées. Des possibilités de développement différenciées sont accordés.

Le bourg et les principaux villages, secteurs de développement prioritaire

Le bourg est le secteur de développement prioritaire. Il concentre la part la plus importante des capacités d'accueil du territoire.

Les principaux villages, Le grand Breuil, Venours et L'Épine sont les secteurs de développement secondaire. Ils pourront bénéficier de capacité d'accueil proportionnelle à l'importance du village dans l'armature urbaine de la commune.

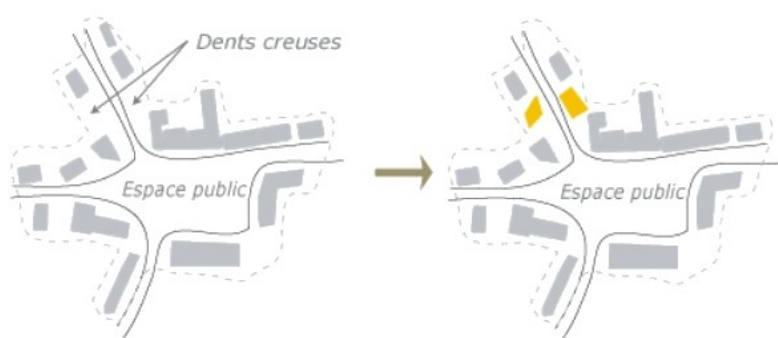
Pour ces secteurs, des extensions limitées en continuité de l'enveloppe urbaine pourront être envisagées, dans la limite des besoins en développement définis par le PADD.



Principes de développement

- 1- comblement des dents creuses ■
- 2 - développement en extension en continuité de l'enveloppe urbaine ■
- 3 - fixer les limites de l'enveloppe urbaine en accord avec les paysages et le site (chemin, haies, murs, bocage, ruisseau, ...) - - - - -

Permettre une évolution modérée de l'urbanisation dans les villages



Principes de développement

1- comblement des dents creuses ■

Le village est d'une taille plus importante que le hameau. Il est la plupart du temps caractérisé par son organisation urbaine regroupée.

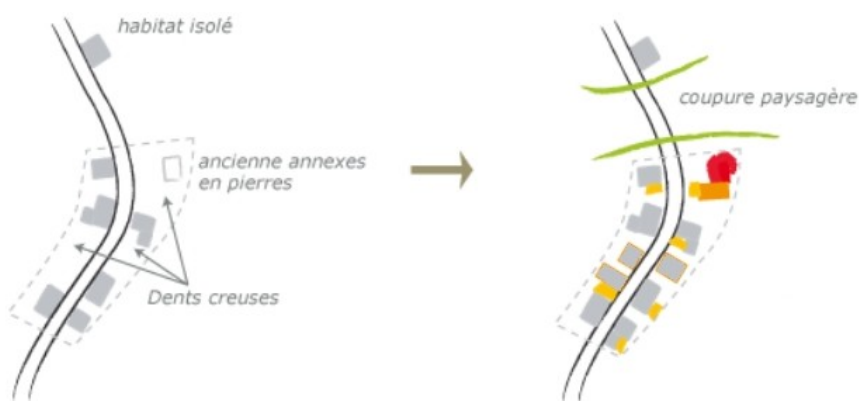
Les villages n'ont pas vocation à s'étendre sauf cas évoqués ci dessus. Néanmoins, il est possible de combler les dents creuses avec de nouvelles constructions et de permettre l'évolution du bâti existant.

Permettre une évolution modérée du bâti dans les hameaux

Le hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine maximum) pouvant comprendre également d'autres types de constructions.

Le hameau se caractérise par une taille modeste et le regroupement des constructions.

Le PLU a pour projet de favoriser l'évolution du bâti existant dans les hameaux.



Principes de développement

Densification uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine [dashed box]

Evolution du bâti existant

- réhabilitations ■
- extensions ■
- changement d'affectation ■

Construction en dents creuses

Préserver les coupures paysagères //

L'habitat isolé

L'habitat isolé est constitué d'une ou de quelques habitations.

L'habitat isolé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination des constructions, d'intérêt patrimonial ou architectural, identifiées est autorisé.

PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES IMPLANTEES SUR LE TERRITOIRE

Permettre le maintien des activités de tourisme et de loisirs

Le projet communal favorise les activités qui participent à la qualité du cadre de vie.

- entretenir le bois de l'Épine, aire de loisirs importante proche du bourg.
- l'étang et les Prés du Moulin,
- le circuit automobile
- le stade d'aéromodélisme.

Soutenir et développer les activités commerciales du centre-ville

Rouillé bénéficie d'une offre dense d'activités commerciales et d'un marché hebdomadaire, contribuant au dynamisme de la commune et de son centre-ville. Ces activités commerciales se concentrent notamment autour de la rue de l'Atlantique, rue Mélusine.

La municipalité souhaite apporter tout son soutien au développement de ces activités commerciales de proximité, gages de lien social et de vitalité économique. Ce centre bourg doit ainsi constituer le coeur structurant et la vitrine économique de proximité de Rouillé. La municipalité s'inscrit plus largement dans la volonté d'améliorer les déplacements à l'échelle du centre-ville et donner davantage de place au piéton au sein de l'espace public afin de favoriser la fréquentation de l'offre commerciale au quotidien.

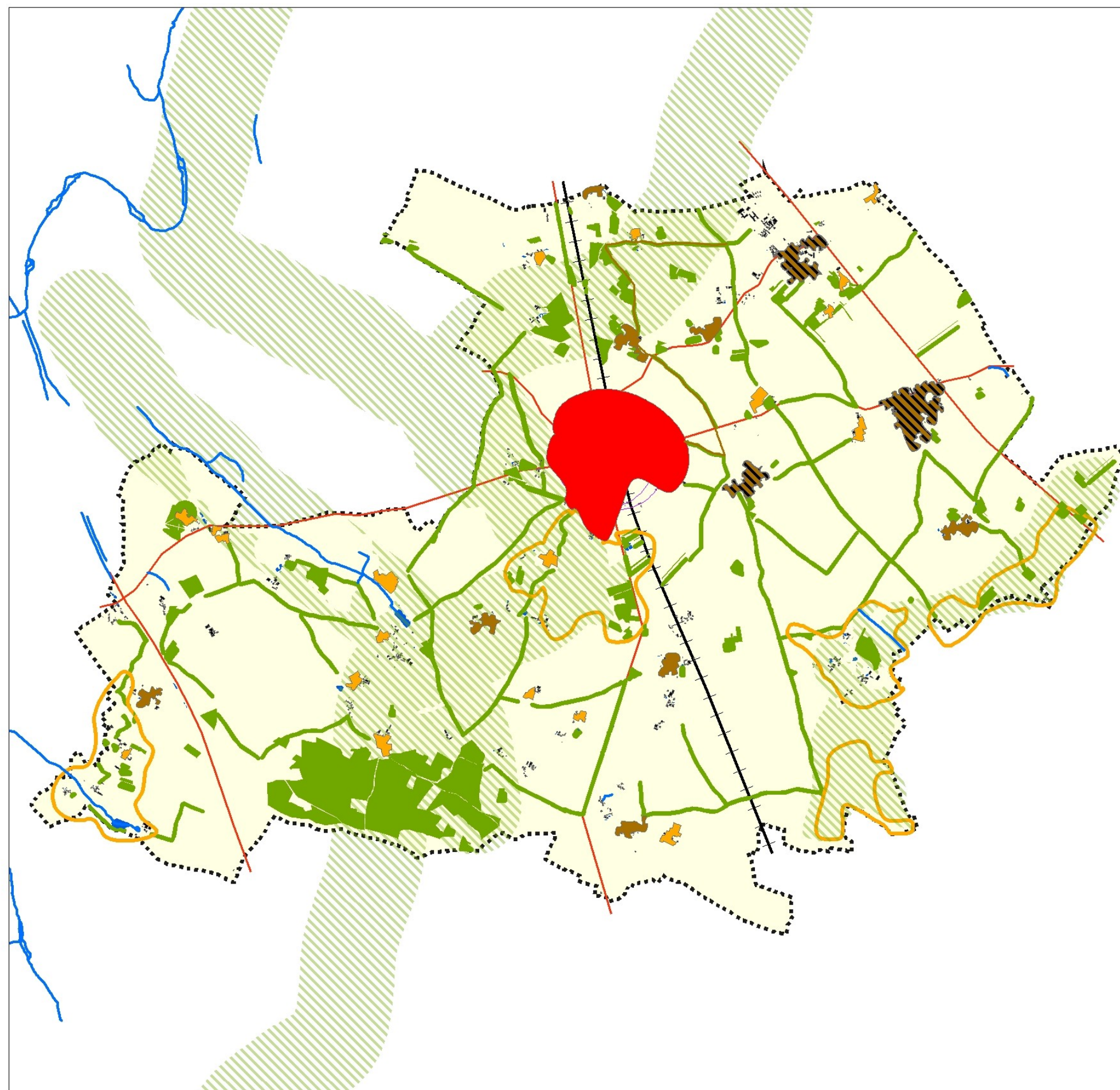
Un règlement adapté, autorisant l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations, sera mis en place.

Développer l'offre économique

Rouillé accueille en continuité du centre-ville la zone d'activités économiques des cinq sauts sous compétence de la Communauté de Communes du Pays Mélusin. Cet espace d'activités économiques est actuellement en cours d'urbanisation.

Compte tenu des capacités d'accueil au niveau communautaire et des besoins identifiés dans le cadre du diagnostic, il n'est pas prévu de nouvelles capacités d'accueil à Rouillé.

Néanmoins en cas d'évolution des besoins, le projet de PLU pourra être adapté pour satisfaire les nouveaux projets.



Rouillé

Carte de synthèse du PADD

Développement urbain

- Bourg
- Principaux villages
- Villages
- Hameaux

Patrimoine naturel

- Bois et haies
- Corridor système bocager
- Les associations prairie-bocage

Repères

- Voies routières
- Voie ferrée
- Chemins de randonnée
- Cours d'eau

1 000 m



Etabli par : NM

Date : 08/12/14

Commentaires :

Concept Ingénierie

347, Ave de Limoges B.P. 133
79 005 NIORT Cedex
Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70

info@concept-ingenierie.com

un service de la SAFER POITOU-CHARENTES

AMELIORER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET PRENDRE EN COMPTE LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Rouillé bénéficie d'une densité d'équipements publics importante au sein de son centre-ville, conférant au territoire sa valeur de pôle rural au coeur du Pays Melusin.

La municipalité souhaite améliorer la qualité de ces équipements publics en agissant sur l'offre existante et en étendant celle-ci pour couvrir de nouveaux besoins à savoir:

- l'agrandissement du foyer logement existant pour répondre à la demande de personnes âgées.
- L'implantation d'une salle des sports sur la commune.
- l'implantation d'un équipement culturel sur la commune. La collectivité souhaite promouvoir Rouillé comme pôle culturel communautaire.

En outre, la municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins relatifs à la desserte du territoire par les communications numériques, et aspire à l'installation du très haut débit au sein de l'espace communal dans les années à venir. En effet, les communications numériques constituent un levier de développement économique et figurent parmi les services élémentaires du quotidien.

C. UNE AGRICULTURE PRÉSERVÉE

Préserver les conditions de maintien et de développement des activités agricoles par :

- la prise en compte des activités d'élevage dans la délimitation des futures zones à urbaniser afin de limiter les nuisances réciproques ;
- La préservation des zones à fort potentiel agronomique et des terrains irrigués.
- Une stricte limitation des possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg et des villages, ainsi qu'un encadrement des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial. Les possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles ;
- Un respect et un souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes, qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles et viticoles localisées en périphérie immédiate du bourg ;
- Les potentialités de diversification de l'activité agricole favorisées par les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes...), dans le respect des règles en vigueur.

D. DÉVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE

FAVORISER LA MOBILITÉ DURABLE

Valoriser les modes doux

Le renforcement du bourg devra s'accompagner de nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en mode doux. Les aménagements réalisés visent donc à renforcer ces modes de déplacements.

Un cheminement doux reliera les différents points d'attraction du bourg (commerces, équipements, école, gare routière et extension urbaine...).

Accompagner le développement des transports en commun.

La commune dispose d'une bonne desserte en transports en commun (bus Conseil Général et SNCF). Une aire de covoiturage existe sur la commune. Le projet communal souhaite soutenir le développement des transports en commun en favorisant l'intermodalité et l'accessibilité de la gare, des aires de covoiturage et des arrêts de bus.

VALORISER LES RESSOURCES ENERGETIQUES LOCALES

La commune souhaite favoriser l'émergence de projets de production d'énergies renouvelables.

LA MIXITE COMME PROJET DE TERRITOIRE

La municipalité souhaite favoriser le renouvellement des générations tout en permettant le maintien des personnes âgées sur la commune, afin de répondre à l'enjeu du vieillissement de la population, particulièrement prégnant sur le territoire du Pays Mélusin. A cet effet, la municipalité souhaite encourager une offre d'habitat diversifiée dans ses futures opérations, en proposant des produits de logement variés en surface, nombre de pièces... De même, la municipalité souhaite promouvoir une offre équilibrée entre logement locatif et produits d'accession à la propriété. Il s'agit notamment de maintenir un niveau de logement locatif suffisant pour permettre l'installation de jeunes ménages, facteur de dynamisme démographique. Au regard de la prise en charge des personnes âgées, la municipalité entend soutenir le développement d'une offre en logement adaptée au sein du centre-ville tout en conduisant des actions de lutte contre l'isolement des personnes âgées fragiles dans le cadre de sa politique sociale.

La question du logement vacant, prégnant sur la commune, soulève l'enjeu de l'amélioration du parc de logement en matière de confort, alors que le bâti ancien présent au coeur du centre-ville s'avère parfois inadapté à la demande. La municipalité exprime la volonté de soutenir la politique de réhabilitation du logement au niveau intercommunal afin de concourir à la diminution de la vacance du logement.

E. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE.

Modération par la typologie des terrains consommés.

Le PLU, approuvé en 2003, ouvrait à l'urbanisation 68 hectares de foncier, une moitié en dents creuses et l'autre en extension urbaine.

Une vingtaine d'hectares ont été consommés depuis. L'objectif du PLU est de réduire les ouvertures à l'urbanisation et notamment les extensions urbaines sur les terres agricoles.

Le PLU va privilégier le comblement des dents creuses avant de consommer de nouvelles terres agricoles.

Les extensions urbaines seront localisées dans les pôles de développement urbain, prioritaire et secondaire.

Modération par la taille des parcelles

Depuis l'approbation du PLU, la surface moyenne consommée par opération est de 1360m².

L'objectif du PLU est d'atteindre une densité moyenne de l'ordre de 10 logements à l'hectare. Cet objectif ne se traduira pas de façons homogènes sur l'ensemble du territoire.

Les grandes opérations de développement et les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif pourront atteindre une densité supérieure. À l'opposé, les dents creuses dans le tissu urbain pourront être de plus faible densité.

Lutte contre l'étalement urbain

Le bourg est le secteur de développement prioritaire. Il concentre la part la plus importante des capacités d'accueil du territoire.

Les principaux villages, Le grand Breuil, Venours et L'Epine sont les secteurs de développement secondaire. Ils pourront bénéficier de capacité d'accueil proportionnelle à l'importance du village dans l'armature urbaine de la commune.

Pour ces secteurs, des extensions limitées en continuité de l'enveloppe urbaine pourront être envisagées, dans la limite des besoins en développement définis par le PADD.

En dehors de ces secteurs, l'étalement urbain est arrêté sauf cas particuliers.