

## II– Choix retenus pour établir le PADD – Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations d'aménagement et de programmation

### Les enjeux de l'état

L'Etat a des attentes en termes d'aménagement et de développement. Plusieurs orientations doivent être prises en compte :

- **La protection du paysage et de l'environnement**

Les principaux enjeux concernent la protection de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie, la conservation de l'identité paysagère, la protection de l'espace agricole, la protection du patrimoine bâti et la sécurisation des accès sur la route D 753. Les objectifs poursuivis sont ainsi d'étendre l'espace bâti en épaisseur de l'existant, restaurer et aménager le bâti existant et protéger les zones agricoles existantes.

- **L'application du principe de mixité sociale**

L'équilibre entre la diversité de l'habitat et la mixité sociale sera favorisé. Les logements locatifs devront être répartis sur le territoire afin d'éviter la mono fonctionnalité. La qualité paysagère et la bonne intégration urbaine seront recherchées.

- **La gestion économe du sol**

La commune devra limiter le mitage et l'implantation linéaire des nouvelles constructions. La réhabilitation des anciens bâtiments sera recherchée, ce qui permettra outre de protéger ce bâti ancien de dynamiser le centre bourg.

- **La maîtrise des déplacements**

Les transports collectifs et les modes alternatifs à l'usage des véhicules moteurs seront favorisés. L'habitat sera organisé de façon à favoriser des alternatives à l'usage de la voiture.

- **La prise en compte de la sécurité routière**

Le PLU doit prendre en compte la sécurité publique et particulièrement la sécurité routière. Les choix effectués au niveau de développement de l'urbanisation et les principaux choix d'aménagement ont des conséquences directes sur les besoins de déplacements et sur les conditions de sécurité routière. Les effets des aménagements doivent conduire à la réduction de la vitesse notamment par la promotion des modes doux, la sensibilisation des habitants, la recherche d'une fonctionnalité urbaine et d'une urbanisation qui limitent le poids de la voiture.

- **Le développement économique en accord avec le développement durable**

Il est utile de définir les diverses zones commerciales, artisanales et industrielles afin de se rendre compte de leur fonctionnalité, de l'usage des déplacements qui en découle et des potentiels risques et nuisances qu'elles peuvent entraîner.

## Les enjeux communaux

Les objectifs, que se fixe la commune, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sont les suivants :

- répondre à la demande de terrains à bâtir et de logements locatifs : une extension raisonnée s'appuyant sur les objectifs du PLH.
- permettre une urbanisation raisonnée respectant la qualité de vie actuelle et conservant le caractère rural de la commune :
  - rechercher une réorganisation du centre bourg avec la reprise de friches industrielles
  - permettre la réalisation de logements variés et pouvant accueillir un vaste panel de population
  - réfléchir à la sécurité routière, à la circulation piétonne à l'intérieur du bourg, vers les équipements et les commerces.
- protéger, préserver et mettre en valeur les éléments historiques, paysagers et architecturaux caractérisant la commune : mettre en place les dispositions qui permettront de protéger le patrimoine historique, architectural et paysager de la commune.
- intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et les contraintes et servitudes qui concernent cette commune, sans qu'elles n'empêchent son développement.

*Nota : le PLU est prévu pour une période de 12 ans.*

## II-1- Les choix retenus pour le PADD

Le diagnostic de la commune a mis en évidence divers thèmes autour desquels la commune a souhaité intervenir afin de permettre un développement durable de son territoire. Ces actions composent le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et se présentent comme suit :

- **Développer l'offre de logements tout en optant pour une gestion économe de l'espace**
  - répondre aux besoins en termes de construction de nouveaux logements, appliquer les objectifs du PLH
  - Les possibilités d'urbanisation définies dans le projet devraient permettre un rythme de construction de 190 à 210 habitations nouvelles sur 10 ans, soit de 450 à 520 habitants en plus.
  - construire au maximum la ville sur la ville
  - densifier le tissu urbain du bourg à proximité des services et des équipements
  - organiser les extensions des quartiers sud
  - autoriser une petite partie du développement sur la Jaubretière pour participer à la diversification de l'offre de terrains constructibles
- **Organiser le développement du centre urbain**
  - Réalisation d'un schéma de développement organisant de façon conjointe :
    - la localisation et l'organisation dans l'espace et dans le temps des zones dédiées à l'habitat et celles pour les activités économiques.
    - l'organisation de la trame viaire du bourg et le développement de liaisons douces inter quartiers
    - préserver le patrimoine végétal et la vallée du Falleron.
    - préserver le bourg ancien et organiser son évolution en particulier en créant un projet urbain sur les friches industrielles.
    - réserver des espaces pour les zones d'équipements collectifs et d'intérêt général.

- **Préserver l'environnement et le patrimoine de la commune**
  - Protéger le patrimoine bâti du centre bourg et des villages et habitats isolés
  - Préserver les trames vertes et bleues et principalement tout le système de vallées
  - Promouvoir un développement urbain économe en espace en le concentrant sur le bourg, et très ponctuellement sur la Jaubretière, en évitant le mitage pour limiter les impacts sur la consommation de terres agricoles et naturelles.
  
- **Gestion des risques et préservation de la ressource en eau**
  - Protéger la vallée du Falleron et intégrer les données de l'atlas des zones inondables.
  - Trouver une cohérence entre le projet de développement communal et le schéma d'assainissement
  - Intégrer la problématique du bruit et de risques d'insécurité routière le long des routes départementales et particulièrement dans les parties urbaines
  - Respecter les périmètres de protection des ICPE et particulièrement des exploitations agricoles.
  
- **Soutien et développement de l'activité économique**
  - Développement du nombre d'habitant, soutien aux commerces et services du centre bourg
  - Développer les zones d'activités pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises et assurer le développement des entreprises en place et les déménagements sur la commune d'entreprises falleronnaises.
  - Préserver les possibilités des développements des exploitations agricoles en anticipant les risques d'une trop grande proximité avec les zones d'habitats et en ayant une gestion économe de l'espace.

Ces 5 grands objectifs du PADD entretiennent des liens directs les uns avec les autres et traitent des trois grands fondamentaux (Environnement / Social / Economie) du développement durable :

#### **Environnement et social**

Les deux premiers objectifs du PADD visent à maîtriser le développement urbain en encadrant l'augmentation du nombre d'habitants dans une approche constructive du territoire en cohérence avec le développement de la vie culturelle et sociale.

#### **Environnement**

Le troisième objectif vise à intégrer une gestion écologique du développement urbain notamment sur la problématique de l'eau / des vallées, et à protéger et mettre en valeur le paysage naturel et agricole.

#### **Environnement**

Le quatrième objectif (Gestion des risques) vise à prendre en considération les risques pour que le projet communal ne vienne pas les amplifier et puisse même en résorber une partie.

#### **Economie**

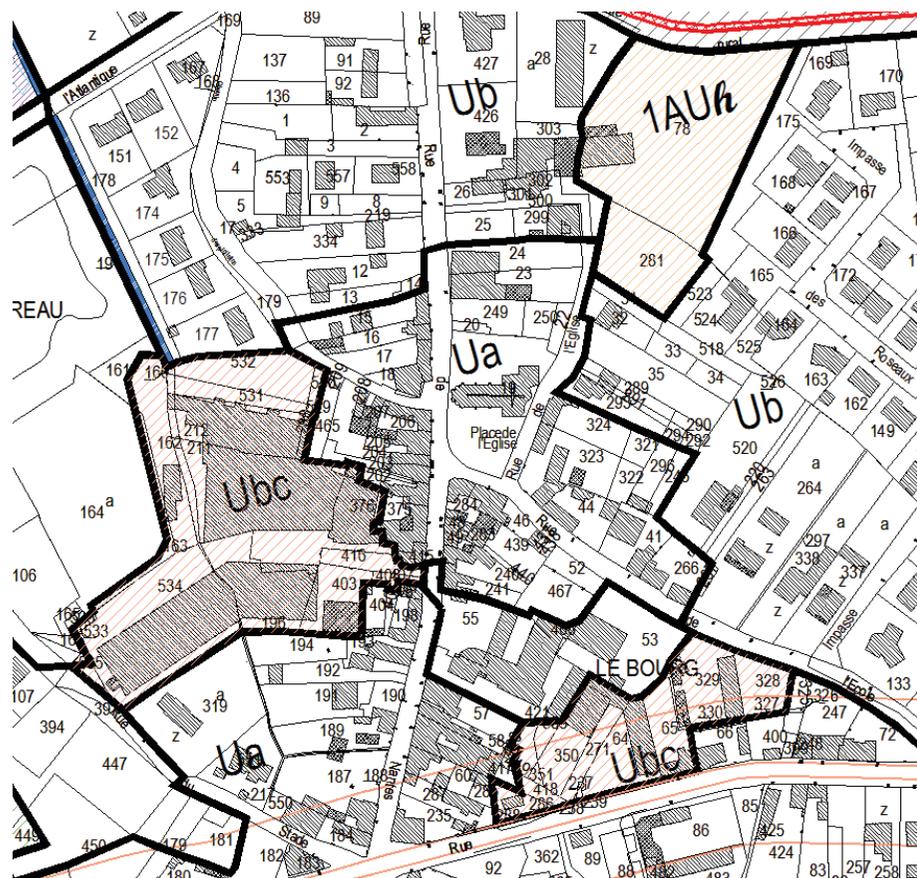
Le dernier point s'attache strictement au développement économique, sans lequel un projet d'augmentation du nombre d'habitants ou d'aménagement d'espace urbain, auraient peu de substance.

## II-2- Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation se concentrent sur les zones à urbaniser pour l'habitat – Ubc, 1AUh et 2AUh et une zone à urbaniser pour l'activité économique.

Elles proposent des principes d'aménagement sur ces zones. Cela vise à orienter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones afin qu'elles s'intègrent au mieux dans le paysage et dans le fonctionnement urbain. De plus, elles mentionnent la présence d'éléments végétaux et de fossés qu'il convient de conserver, voir de prolonger.

### Les zones 1AUh et Ubc du centre bourg



Ces zones sont enchevêtrées dans le tissu ancien.

**Les deux zones Ubc** incluses dans le tissu Ua. Elles possèdent de nombreux bâtiments, il s'agit d'entreprises et d'habitations. Le foncier est détenu par la commune qui n'a pas encore défini un projet précis. Cependant elle souhaite conserver la mixité des lieux avec des entreprises (artisanales et commerciales), de l'habitat et des espaces publics confortant la centralité.

La zone 1AUh, est incluse dans le tissu du centre bourg. Elle concerne le site d'une ancienne activité agricole. La grande surface de ces terrains et leur position stratégique sur le bourg nécessite l'élaboration d'un plan d'ensemble et donc son classement en 1AUh.

#### Dans l'OAP

Pour ces zones il est seulement demandé le raccordement routier sur les voies principales du bourg.

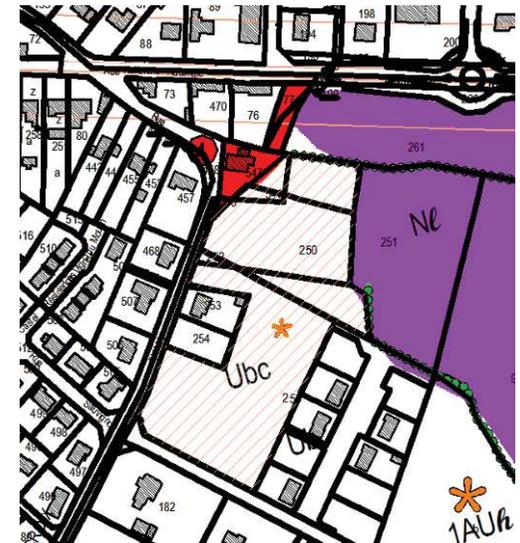
### La zone Ubc rue du Levant

Cette zone est contre le centre bourg. Elle est dédiée à recevoir des constructions d'habitations mais aussi un équipement collectif.

L'emprise foncière est communale. Le projet n'est actuellement pas complètement défini mais il semblerait que l'équipement collectif requière 1/3 de l'espace.

### Dans l'OAP

Il est demandé de préserver les haies existantes et de créer une voie, un accès (un lien doux serait suffisant) vers la zone Nl. Il est également demandé de créer une ouverture visuelle vers la zone Nl.



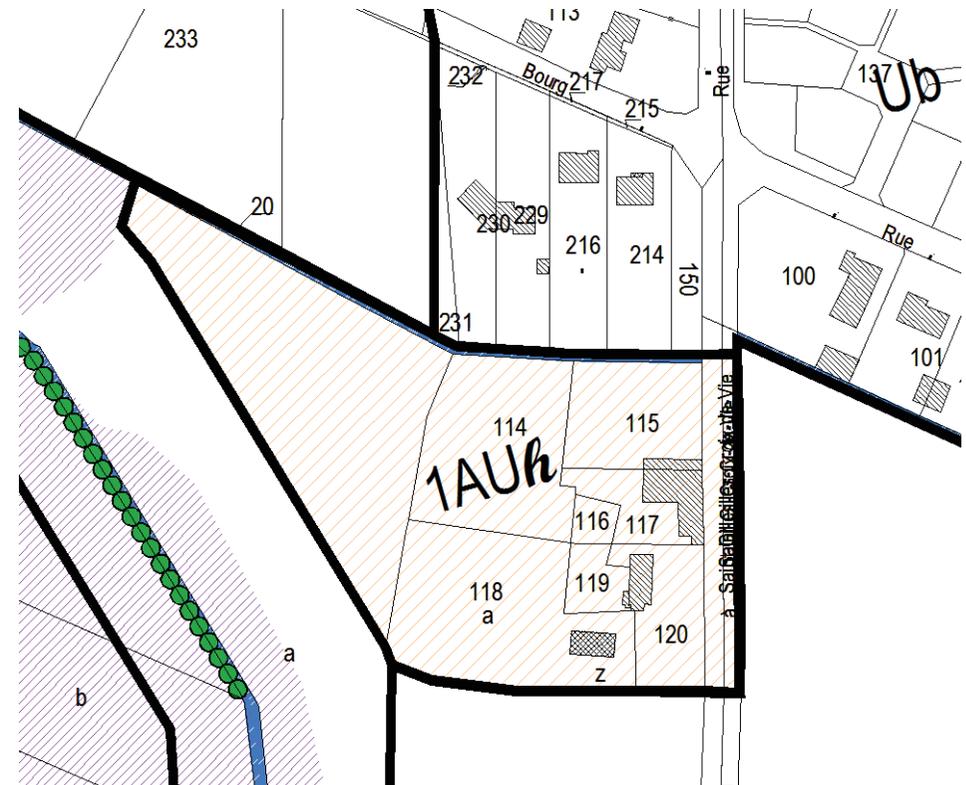
## Zone 1AUh rue des Challinières

Il s'agit d'une zone sensible car proche d'une zone humide et en lien direct avec la RD 754.

### Dans l'OAP

L'objectif de cette orientation d'aménagement est :

- d'assurer des liens urbains avec la zone construite de l'autre côté de la rue des Challinières
- de préserver le fossé existant et la végétation haute
- d'organiser la partie sud qui donne sur la départementale pour pouvoir y densifier la construction et trouver un accès routier sécurisé.

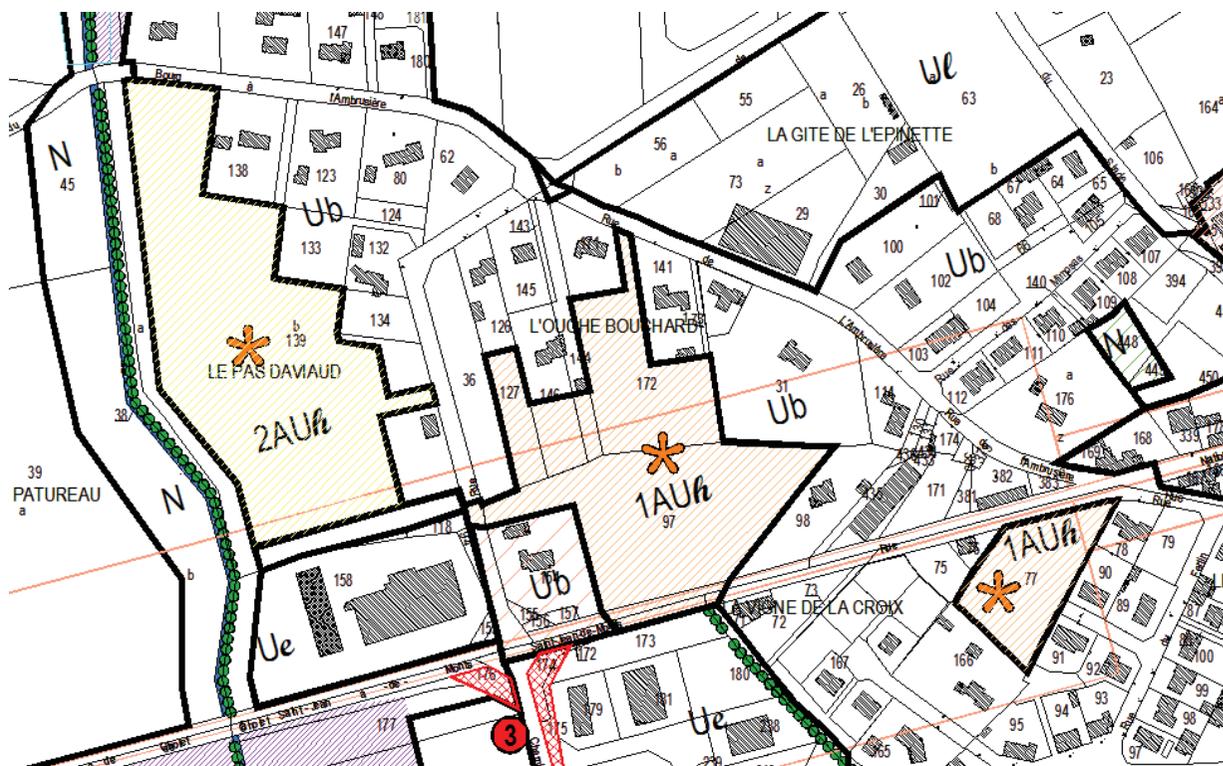




## Zones 1AUh et 2AUh à l'ouest du bourg

Sur ces zones qui font partie du tissu urbain de Falleron, il est demandé

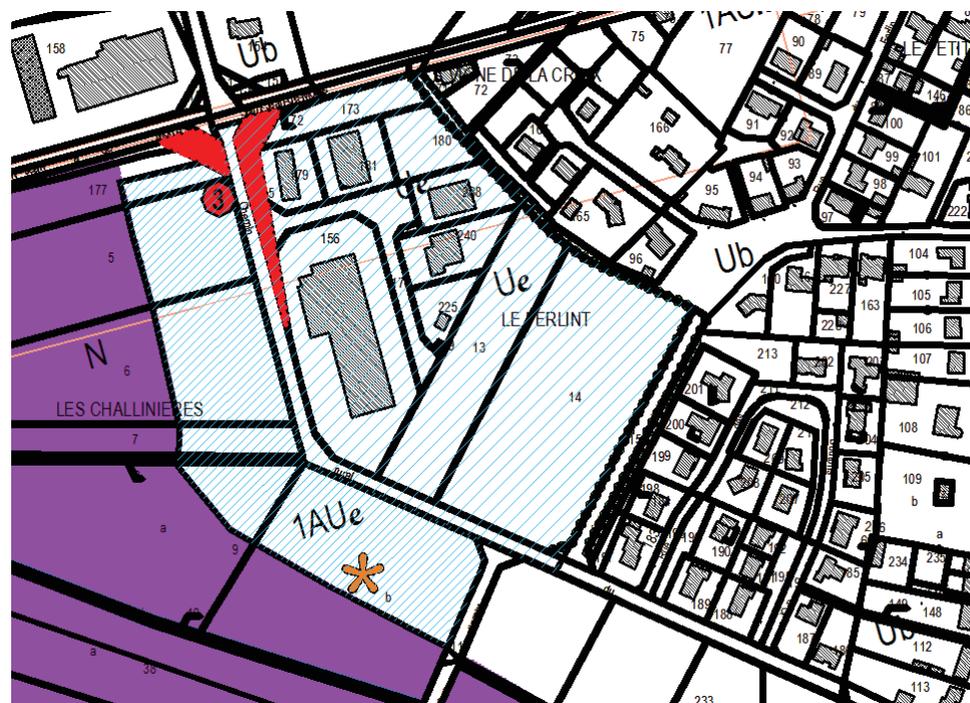
- la préservation de certaines haies ;
- la création de haies (écrans) entre certaines zones et notamment contre la zone d'activité existante ;
- la création de liens routiers logiques.



## Zones 1AUe et Ue à l'ouest du bourg

Ces zones sont destinées à l'activité économique.

Seule est demandée la création de haies en limite de zone. Cela afin de limiter les risques de nuisance avec la zone d'habitat proche et de gérer le paysage des franges urbaines à créer en particulier entre la zone 1AUe et la zone humide (en violet sur le plan).



## **II-3- Motifs de délimitation des zones**

### **II-3-1- Les potentialités des zones U et AU**

#### **Hypothèses qualitatives sur 10 ans**

Les logements sur Falleron sont très majoritairement de type individuel.

La production de logements individuels en résidence principale peut être envisagée suivant la tendance actuelle. C'est-à-dire la construction de 18 logements en moyenne par an entre 1998 et 2008.

La consommation d'espace, qu'induit la création de ces nouveaux logements, est difficile à déterminer. En effet, les tailles des parcelles pour les maisons individuelles sont en constante diminution, mais il convient de conserver une hétérogénéité en matière de taille de parcelles.

Cependant, si l'on prend comme taille moyenne de parcelle 650 m<sup>2</sup>, il serait possible d'édifier sur 10 ans environ 200 logements nouveaux, qui consommeraient environ 17 ha de terrain. Compte tenu des prescriptions en matière d'économie de consommation d'espace, ce chiffre est une indication floue, les parcelles de 650 m<sup>2</sup> ne pourront plus être une norme. Cela dit il convient de ne pas oublier les aléas des disponibilités des terrains et d'anticiper le fait que bon nombre de sites ne s'ouvriront pas à l'urbanisation même s'ils sont constructibles.

De plus, on doit retenir le comblement des dents creuses et les changements d'affectation de bâtiments en logements qui ne participent pas à la consommation d'espace par les nouvelles zones à urbaniser (1AUh ou 2AUh). Par ailleurs, la gestion économe de l'espace est un principe de base qui doit inciter à concevoir des formes de lotissements ou d'autres habitats groupés nouvelles qui optimisent l'espace à utiliser.

## **Rappel des éléments démographiques à prendre en considération**

### **Évaluation du point mort**

Le point mort correspond au nombre de logements qu'il faut réaliser pour permettre une stabilité démographique. Il est égal à la somme des trois paramètres suivant :

- le renouvellement du parc, pour évaluer le nombre de logements à remplacer par suite de désaffectation ou de destruction,
- les compensations dues à l'accroissement du nombre de résidences secondaires et des logements vacants,
- le desserrement de la population, la diminution du taux d'occupation des logements supposent une capacité d'accueil en hausse.

Le point mort calculé en partie diagnostic du présent rapport de présentation donne une hypothèse de 49 logements pour cinq ans de 2010 à 2015, et donc de 98 logements si l'on prend une période de 10 ans comme celle d'un PLU.

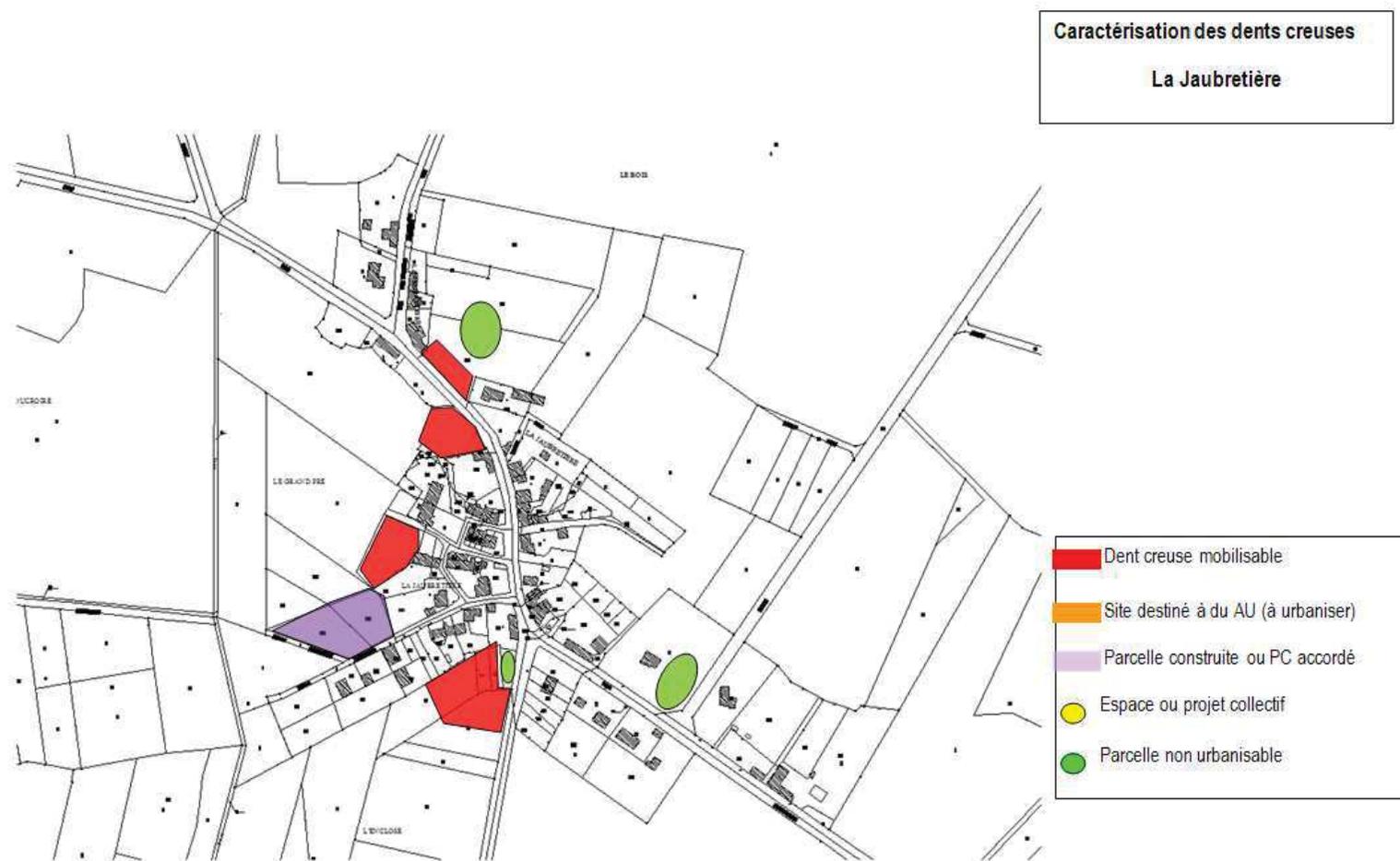
**Le nombre de permis nécessaires pour stabiliser la population sur 10 ans = 98 logements supplémentaires**

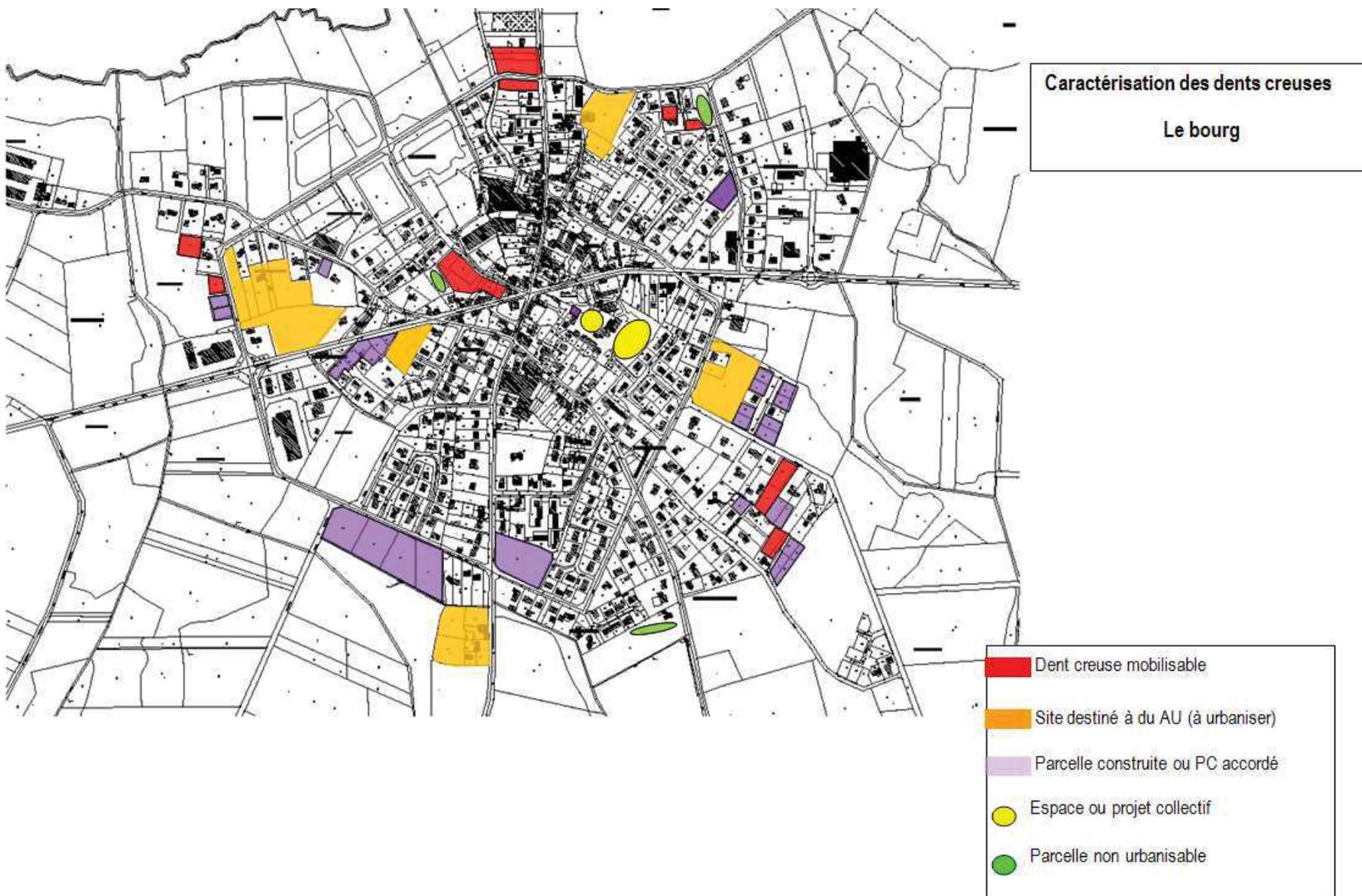
## Les dents creuses (capacité résiduelle d'urbanisation) sur Falleron

### Dents creuses présentes sur la commune

Le bourg de **Falleron** comporte l'équivalent de **30 terrains constructibles**.

Le village de **la Jaubretière** comporte l'équivalent de **10 terrains constructibles**.





### **À court terme 1AUh et moyen/long terme 2AUh**

Les zones 1AUh et 2AUh vont être ouvertes à l'urbanisation à différentes échéances. Sont évalués approximativement ci-après le nombre de logements individuels (type de construction prédominante sur la commune) et le nombre d'habitants supplémentaires que peut générer l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

**La taille moyenne des parcelles, prise comme référence, est une surface de 650 m<sup>2</sup>.**

Cela équivaut à une moyenne de 13 logements à l'hectare soit la densité légèrement supérieure à la densité moyenne de la France et également de la Vendée.

Pour calculer le nombre d'habitants supplémentaires, nous avons pris le chiffre du recensement (estimation commune) de **2012 pour la taille des ménages soit de 2,4 personnes.**

Cette évaluation est à corréler avec l'évaluation des besoins fonciers qui a été faite précédemment. Cette dernière s'appuyait sur l'évolution démographique de Falleron, sur le desserrement des ménages et l'évolution du nombre de logements. La collectivité peut ainsi appréhender l'évolution de sa population et anticiper les besoins en termes d'équipements publics, d'infrastructures et de superstructures, d'espaces publics, etc.

Localisation	Zone – surface	Densité de 13 logements par hectare
Centre bourg	1AUH – 0.76 ha	10
Ouest	1AUh – 0.41 ha 1AUh – 1.78 ha	5 23
Sud	1AUh – 1.81	24
Sud - Est	1AUh – 3.27 1AUh – 3.20 1AUh – 3.17	42 41 41
	<b>Total 1 AUh = 13.64</b>	<b>177</b>
Ouest	2AUh – 2.14	28
Sud	2AUh – 1.92	25
	Total 2 AUh = 4.06	53
<b>Total 1AUh+2AUh</b>	<b>17.70</b>	<b>230</b>
Le Bourg Renouvellement urbain*	Ub Ubc	18 12
La Jaubretière	Nh2	10
	<b>Total Ub + 1AUh + 2 AUh</b>	<b>270</b>

**Pour répondre aux objectifs du PADD (et du PLH) en surface, la production de logements doit être d'environ de 200 :**

**La commune ouvre plus de terrains constructibles (230 logements sur les zones AU) que ce qui est demandé dans le PLU suivant les données suivantes :**

Ajustement :

- Par rapport au précédent PLU la commune ferme de nombreuses zones constructibles. Ses zones AU sont bien moins étendues.
- Un coefficient de rétention foncière peut être appliqué sur les zones Ub et Ubc. La commune choisit d'appliquer un coefficient de 20 % ce qui diminue le nombre de parcelles possibles tombant à 32 pour ces zones. Reporté sur le total global on obtient la possibilité de 262 logements

Ainsi, la commune ouvre une potentialité de 262 logements pour un besoin de 200 logements demandés dans le PLH. Ce potentiel est donc supérieur à ce qui est demandé par le PLH, au-delà de la prise en compte d'un coefficient de rétention foncière. La commune prend aussi en considération sa morphologie urbaine et la pertinence du découpage des unités foncières.

**\* Une des zones Ubc du centre bourg, concerne du renouvellement urbain**, elle n'est pas prise en considération dans le potentiel de création de surface. En effet cette parcelle est actuellement urbanisée (logement et commerce). La destination de cette zone est mixte : commerce et logement.

Ce site fait l'objet d'un projet communal non abouti à ce jour. Cependant, la commune souhaite y développer son centre urbain avec une place dédiée aux commerces puis aux logements. La densité de logements, le nombre de locaux commerciaux ne sont pas déterminés. C'est pourquoi il a été pris comme postula que le nombre de logements, actuellement présent sur la zone, serait conservé et légèrement augmenté. Ainsi, il n'y aurait probablement pas ou peu de création de logement sur cette zone, mais plus le renouvellement du quartier.

Pour **la zone Ubc de la rue du Levant**, 1/3 de la surface est dédié à un équipement collectif, ce qui minimise l'espace pour les constructions d'habitations.

Ainsi sur l'ensemble des zones Ubc on compte un potentiel de 12 logements.

**b- L'impact des zones AUh et AUe sur la consommation l'espace agricole et l'environnement.**

La logique de développement durable et le respect de la loi SRU impliquent une gestion économe de l'espace. La commune a tenté de dimensionner au mieux ses surfaces à urbaniser par rapport à ses projets de développement et aux équipements réalisés.

Ainsi par rapport au PLU de 2006 elle réduit de façon très importante les zones AU :

- Les zones 1AUh sont réduites de 12,80 ha
- Les zones 2 AUh sont réduites de 10,01 ha
- La zone 1AUe est réduite de 16,12 ha.

Par ailleurs, l'ensemble des zones U reste de surfaces similaires. Cela signifie que les anciennes zones à construire et les dents creuses qui ont été investies par des constructions ont été intégrées au zonage U, mais que malgré tout les zones U conservent une enveloppe similaire. Ainsi, aucune expansion urbaine n'est proposée par les zonages U, seul le tissu urbain avec ses dents creuses est pris en considération.

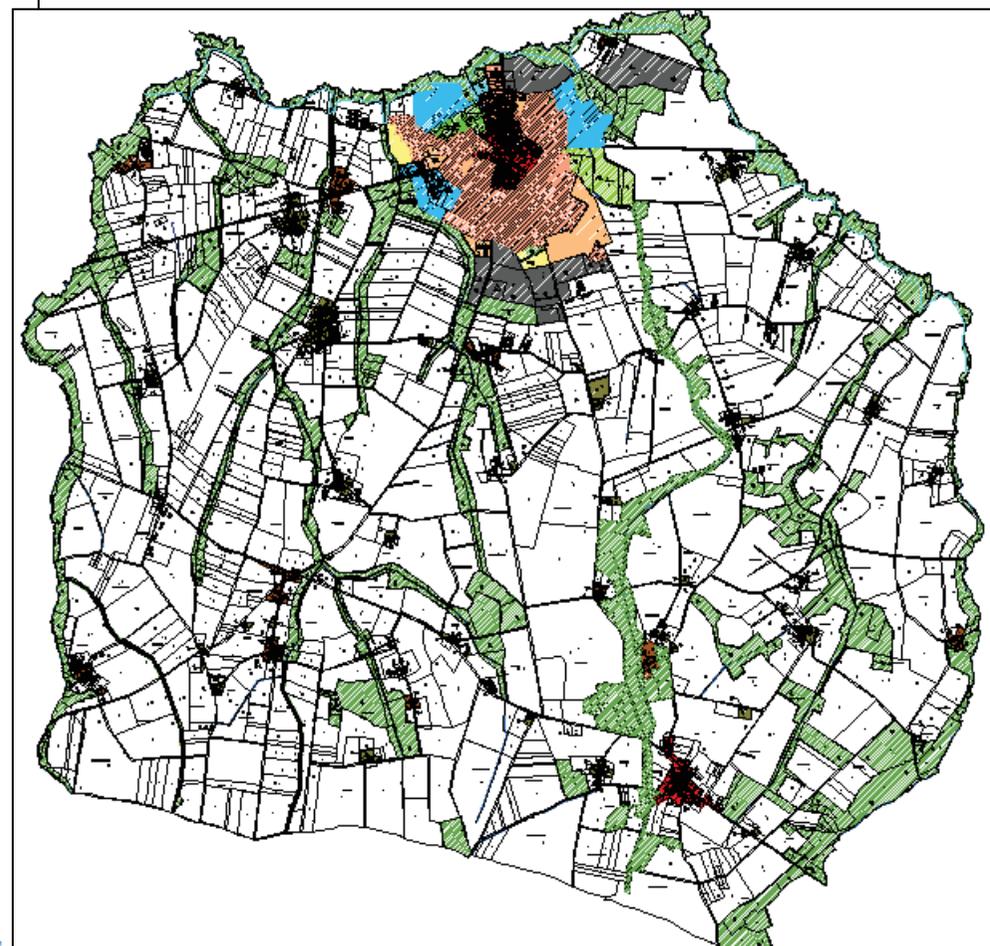
**Le solde des surfaces indique que 40 ha sont retirés des surfaces constructibles pour retourner vers les zonages A et N.**

**Les impacts de l'urbanisation de parcelles en ZONE 1AUe, 1AUh et 2AUh sur l'activité agricole et sur l'environnement sont détaillés en fin de rapport de présentation dans le titre III « Incidences sur l'environnement »**

Une attention particulière a été portée à la prise en considération du milieu agricole, concernant la valeur agronomique des terres, mais également la pérennité des exploitations agricoles et la préservation des pratiques locales.

## II-3-2- La définition des zones

	Ua - Zone Urbaine Ancienne
	Ub et Ubc - Zone Urbaine Récente
	Ue - Zone Urbaine réservé aux activités
	Us - Zone de stockage de déchets inertes
	Ul - Zone Urbaine réservée aux activités de loisirs
	1 AUh - Zone Urbanisable (habitat) à court terme
	1 AUe - Zone Urbanisable (activités) à court terme
	2 AU - Zone Urbanisable à long terme
	A - Zone Agricole
	Ai - Zone Agricole inconstructible
	Ah - Zone Agricole habitée où les extensions mesurées sont autorisées, les transformations, les changements d'affectation sont autorisés (Nouveaux Logements possibles)
	N et Ni - Zone Naturelle et Zone Naturelle inondable
	limite de la zone inondable
	Nh1 - Zone Naturelle habitée où les extensions mesurées sont autorisées, les transformations, les changements d'affectation sont autorisés (Nouveaux Logements possibles)
	Nh2 - Zone Naturelle habitée où les extensions mesurées sont autorisées, les transformations, les changements d'affectation et les constructions neuves sont autorisées
	Nl - Zone Naturelle de Loisirs



## Le tableau des surfaces

Le tableau des surfaces est basé sur les données du rapport de présentation du PLU de 2006 et le zonage du projet actuel du PLU.

	PLU 2006		PLU actuel	
<b>Zones Urbaines</b>	U	82,84 ha	Ua	12,29 ha
			Ub	60,50 ha
			Ubc	3,71ha
	Ue	15,23 ha	Ue	14,87 ha
			Ueu	7,57ha
			Us	0,83 ha
	UI	6,65 ha	UI	5,23 ha
	<b>Sous total</b>	<b>104,72 ha</b>	<b>Sous total</b>	<b>105,00 ha</b>
<b>Zones A Urbaniser</b>	1AUh	26,44 ha	1AUh	13,64 ha
	1AUe	18,12 ha	1AUe	2,01 ha
	2AU	14,07 ha	2AUh	4,06 ha
	<b>Sous total</b>	<b>58,63 ha</b>	<b>Sous total</b>	<b>19,71 ha</b>
<b>Zones Naturelles et Agricoles</b>	A	1 850,09 ha	A	1876,62 ha
			Ah	26,70ha
			Ai	44,61 ha
	N	747,24 ha	N	758,72 ha
	NL	11,74 ha	NL	11,57 ha
	Np	59,68 ha		
	Ns	1,18 ha		
	Nv	30,72 ha	Nh1	14,02 ha
		Nh2	7,05 ha	
	<b>Sous total</b>	<b>2 700,65 ha</b>	<b>Sous total</b>	<b>2739,29 ha</b>
<b>Total</b>		<b>2864 ha</b>		<b>2864 ha</b>

## II-3-3- La justification des zones et du règlement

### LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

#### ◆ La zone Ua

Ce zonage correspond au tissu urbain ancien de Falleron. Cette zone est le noyau central du bourg. Elle est assez étendue. La densité n'est pas forcément très élevée mais l'aspect général est assez fermé. Cela est dû à la typologie : maisons avec un étage implantées à l'alignement des voies. On trouve dans cette zone les principaux services et commerces.

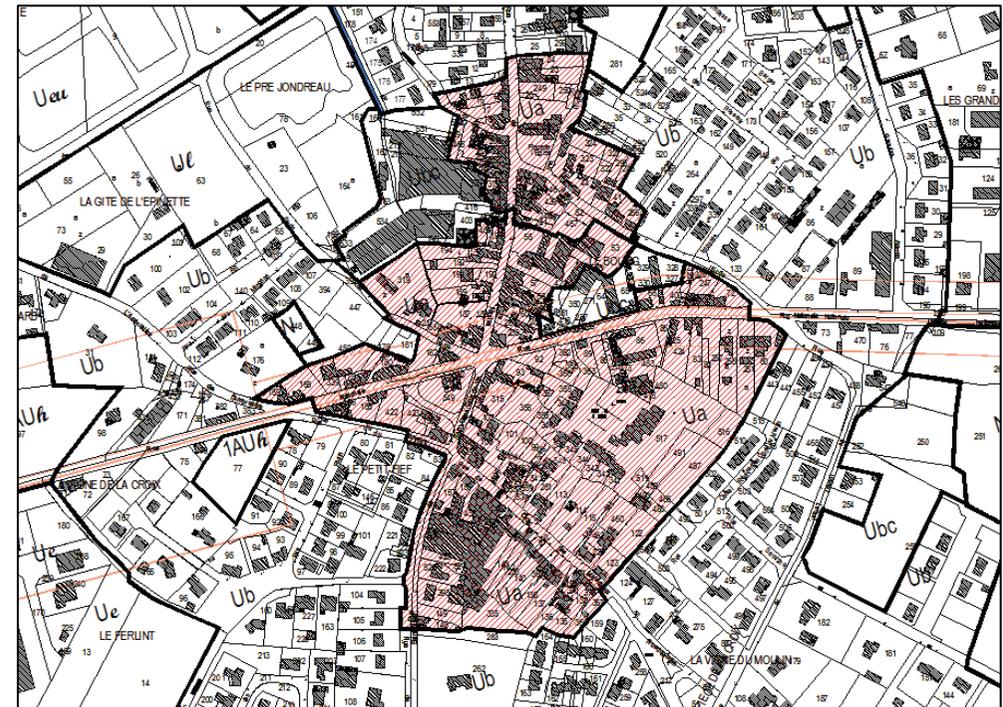
Dans le précédent PLU, les zones Ua et Ub étaient confondues dans un même zonage. La spécificité du tissu ancien a imposé une différenciation.

#### Justification du règlement

Les règles de la zone UA sont essentiellement destinées :

- à restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux
- à assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat

Le règlement est mis en place pour conserver le plus possible les caractéristiques de ce tissu ancien. Il permet une densification en autorisant la construction de bâtiments hauts (jusqu'à 9 mètres soit équivalent R+1) et l'implantation à l'alignement. La diversité des fonctions urbaines est en effet possible grâce à la possibilité d'implanter des activités économiques et des services à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.



### ◆ Les zones Ub

Ce zonage permet d'organiser et de réglementer le développement urbain plus récent sur le bourg.

L'objectif de la zone Ub est l'intégration et la diversité des tissus et des fonctions urbaines du bourg.

La zone Ub correspond à un tissu bâti mixte, un mélange de patrimoine du siècle dernier et de constructions récentes.

La zone Ub ne s'applique que sur le bourg. Elle comporte quelques rares dents creuses encore disponibles.

Cette zone s'est développée autour du centre historique très majoritairement pour du résidentiel.

Le zonage Ub concerne des développements plus récents. Ils se sont appuyés sur les axes routiers, ce qui a favorisé un développement linéaire, puis dans un second temps un développement par opération d'ensemble. Ce tissu est moins dense que celui de la zone Ua.

Le zonage circonscrit la zone afin d'arrêter les développements linéaires vers les sites agricoles ou naturels. Il permet juste la densification du tissu urbain. De cette façon, il répond à la nécessité d'économiser l'espace.

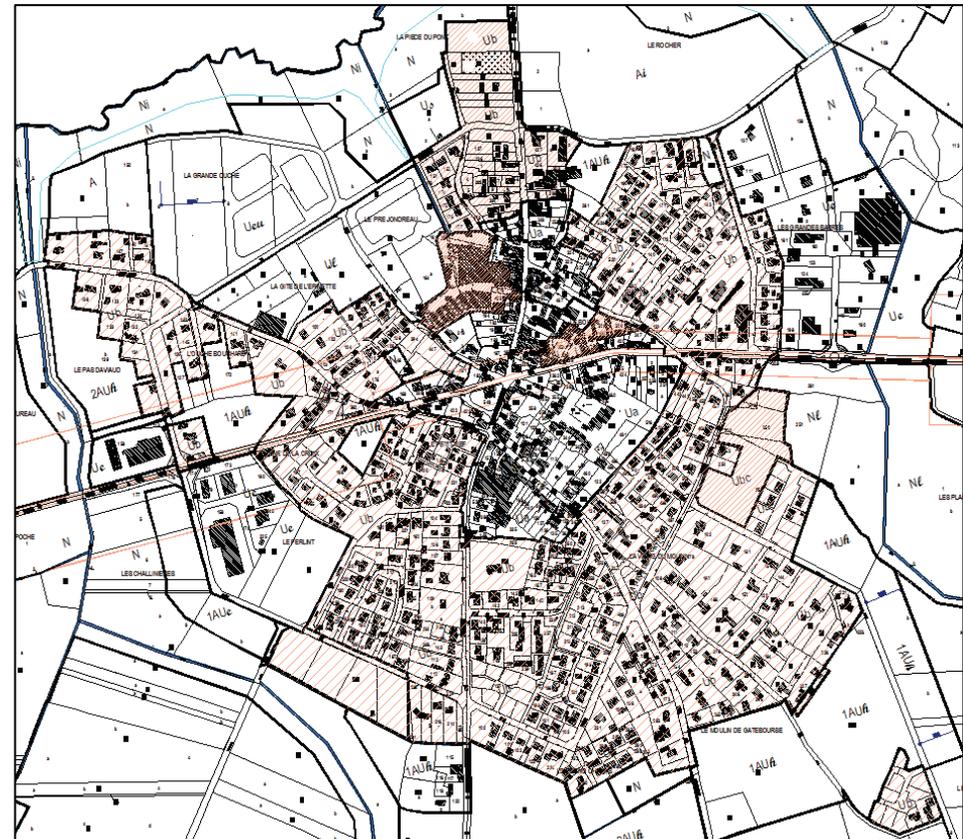
Ce zonage Ub reprend en partie le zonage qui était présent au PLU mais en exclut le centre ancien classé en Ua et le réajuste pour mieux correspondre au tissu urbain actuel.

#### Justification du règlement

Les règles énoncées pour la zone Ub sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- à préserver et valoriser des espaces urbains, inclus dans des espaces remarquables et à limiter leur impact sur l'environnement
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

Ainsi un règlement est mis en place pour intégrer les nouvelles zones résidentielles. La zone offre des terrains libres pour d'éventuelles opérations d'urbanisme. Des constructions neuves y seront donc possible. La densification



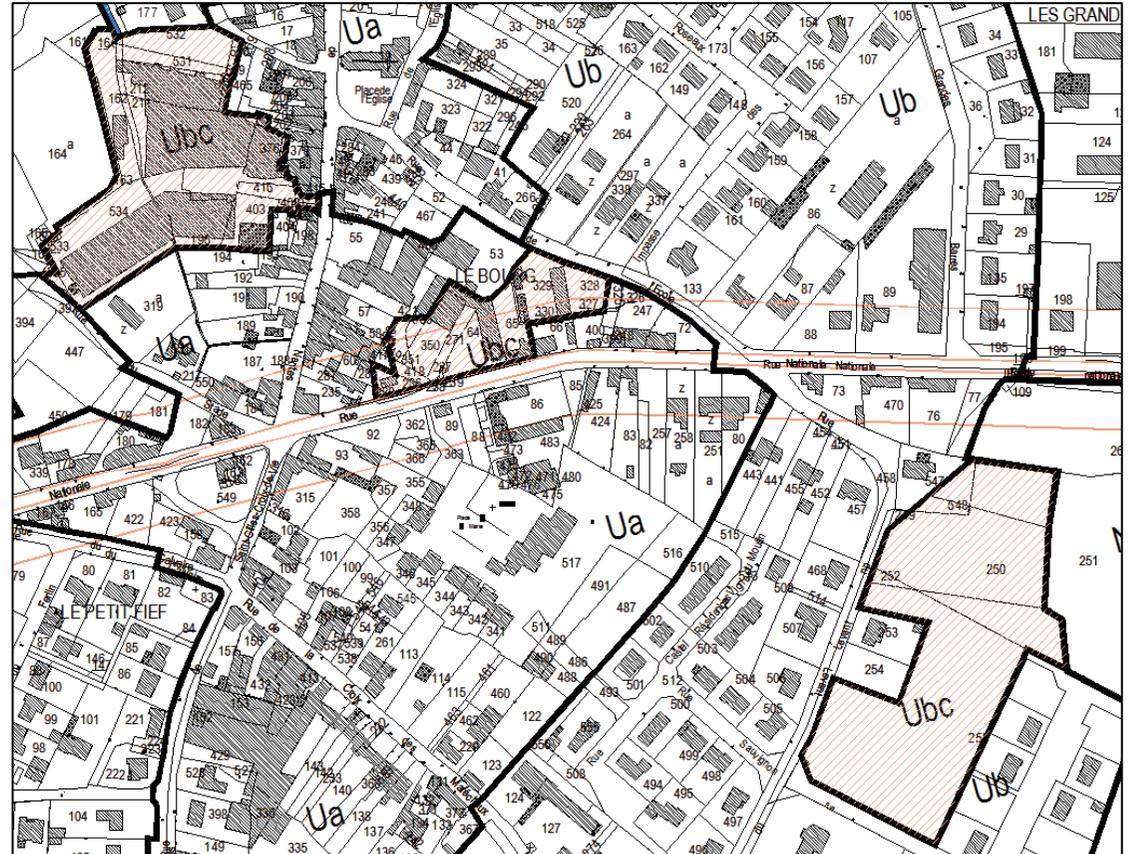
est encouragée, à ce titre le règlement rend possible la réduction des marges de recul sur les articles 6, 7 et 8.

La mixité des fonctions est encouragée et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat sont de fait autorisées.

L'article 11 promeut une architecture de qualité respectueuse de l'identité locale quand elle s'y réfère mais elle permet également l'architecture contemporaine. Une attention particulière est portée aux dispositions à respecter pour l'implantation d'équipements techniques du type panneaux solaires et surtout les formes de l'architecture bioclimatique sont autorisées

**Les secteurs Ubc** ont des caractéristiques règlementaires proches du Ub. Mais il s'agit là de sites dédiés au renouvellement urbain et / ou à l'implantation d'un équipement collectif avec de l'habitat. Ces trois zones sont composées de terrains communaux.

Elles font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. La commune sera l'aménageur pour l'élaboration des projets sur ces zones.



### ◆ Les zones liées à l'activité économique et aux équipements collectifs

Il s'agit des zonages Ue, 1 AUe et Us

Les zones Ue correspondent aux zones d'activités destinées à accueillir les entreprises artisanales et industrielles, préférentiellement, et des établissements dont la proximité avec l'habitat peut entraîner des nuisances, comme une station d'épuration.

Ces zones sont définies sur la base des entreprises et équipements existants.

Elles sont dimensionnées pour permettre l'extension des activités en place et en accueillir de nouvelles. Ces zones sont définies pour répondre aux besoins des entreprises falleronnaises, soit pour s'y développer soit pour s'y implanter. En effet, certains artisans de la commune souhaitent des sites plus appropriés avec de la place et à l'écart des zones d'habitat pour pouvoir développer leur activité.

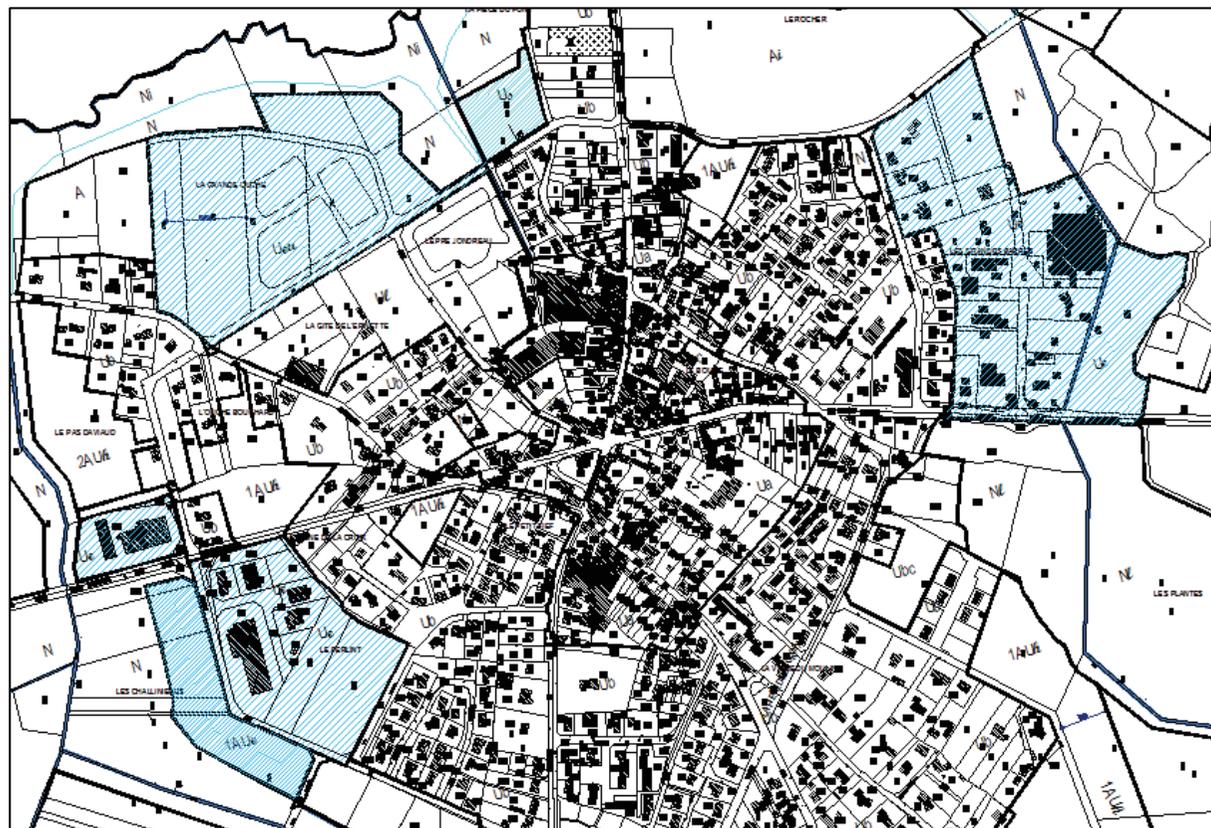
La **zone Ueu** est la zone dédiée au traitement des eaux usées. Elle accueille un équipement de traitement géré par la collectivité.

La station d'épuration est située en bordure de zone inondable, mais reste en dehors. En revanche une partie du périmètre de protection de la station est en zone inondable. Ce périmètre est défini pour rester inconstructible, il ne concerne pas un risque de pollution quelconque. Ainsi, la zone inondable ne peut pas impacter la station ou son bon fonctionnement.

#### Justification du règlement

Les règles énoncées pour les zones Ueu n'autorisent que ce qui est utile et nécessaire à l'équipement :

- Les bâtiments, installations et équipements destinés au traitement des eaux usées.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'équipements techniques nécessaires à l'activité de service.



La **zone Us** a été définie sur un site de stockage existant. Sa proximité avec la zone inondable et les zones humides en font un site sensible. Cela dit ce site est en perte d'activité, seul y restent stockés des déchets inertes (gravats...). Les déchets stockés ne peuvent pas être vecteurs ou créateurs de pollution de façon intrinsèque ou par ruissèlement des eaux de pluies.

La zone 1Aue est une zone réservée pour les mêmes usages que les zones Ue. Elle se posera en relais de ces zones quand celles-ci seront complètes. Au regard du PLU ces zones ont diminué de 6,3 ha. L'ensemble des zones recouvre aujourd'hui 27 ha. Elles sont en grande partie déjà construites.

- Pour **la zone de la Grande Ouche**, située au nord ouest, l'espace est grevé par la station d'épuration et son périmètre de protection ; ainsi sur cette zone seuls 2 ha sont effectivement disponibles.
- Pour **la zone Des Grandes Barres** à l'ouest il reste des espaces disponibles assez réduits. Une partie est déjà réservée pour l'implantation d'un système d'assainissement pour la plus grosse entreprise du secteur.
- La **zone route des Challinières** est, avec la zone 1Aue, vraiment le nouveau site d'accueil pour les entreprises.

### Justification du règlement

Les règles énoncées pour les zones d'activités Ue et 1Aue sont essentiellement destinées :

- à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- à réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent
- à favoriser une intégration paysagère des constructions.

Ainsi le règlement autorise les activités artisanales, industrielles... Et n'autorise les logements que s'ils sont liés à l'activité et intégrés aux bâtiments de l'entreprise.

Les articles sur les implantations, les aspects extérieurs sont assez libres pour permettre l'implantation d'entreprises diverses et tenter d'optimiser et d'économiser l'espace.

Les règles énoncées pour la zone Us sont essentiellement destinées :

- à permettre l'activité de stockage.
- à réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent
- à favoriser une intégration paysagère des constructions.

Le règlement est très limitatif, eu égard à l'unique activité autorisée.

Il existe une réelle nécessité pour conserver des espaces constructibles pour les entreprises à Falleron. Ce constat d'élus communaux est relayé par l'intercommunalité.

Ci-dessous, l'argumentation développée par Mr Pascal MORINEAU, président de la Communauté de Communes du Pays de Palluau :

*« Au dernier recensement, il a été observé sur notre territoire une augmentation de la population de 36,2 % (+16 % en Vendée). Le taux d'emploi sur place est de 62 % avec une tendance marquée à la baisse.*

*L'ensemble des élus de la Communauté de Communes ont très bien cerné l'enjeu : **Stopper l'accentuation du caractère « dortoir » de notre territoire.***

*Plusieurs effets sont à déplorer :*

- Augmentation des migrations pendulaires avec les territoires voisins,*
- Impact négatif sur le développement des circuits courts,*
- Sentiment d'appartenance au territoire en déclin avec moins d'implication des habitants dans la vie sociale et dans le milieu associatif en particulier,*
- Un certain déséquilibre économique pour nos collectivités : un effort financier conséquent en matière d'aménagement de services publics sans que les ressources fiscales locales n'aient augmenté dans les mêmes proportions.*

*Notre territoire, pour une population de 12 000 hbts, comptabilise moins de 50 hectares de surface de zones d'activités, soit beaucoup moins, en proportion, que ses territoires voisins.*

***Ainsi, il y a urgence à rapprocher l'emploi de l'habitat et donc favoriser la création d'emplois sur place pour l'équilibre et l'avenir de notre territoire.***

*De plus, des entreprises de votre commune ont demandé à pouvoir s'installer ou s'agrandir en zone d'activités, comme par exemple SOFABATI. Pour rappel, l'implantation en zone d'activités est déterminante pour le développement ou la transmission de nos entreprises artisanales ; la transmission d'entreprises, enjeu également important compte-tenu de la moyenne d'âge de nos chefs d'entreprise.*

*Par conséquent, sur la base de sa compétence de développement économique et d'aménagement de zones d'activités, la Communauté de Communes vous renouvelle sa demande, quant à la mobilisation d'espace sur votre commune dans la perspective de l'implantation de futures zones d'activités.*

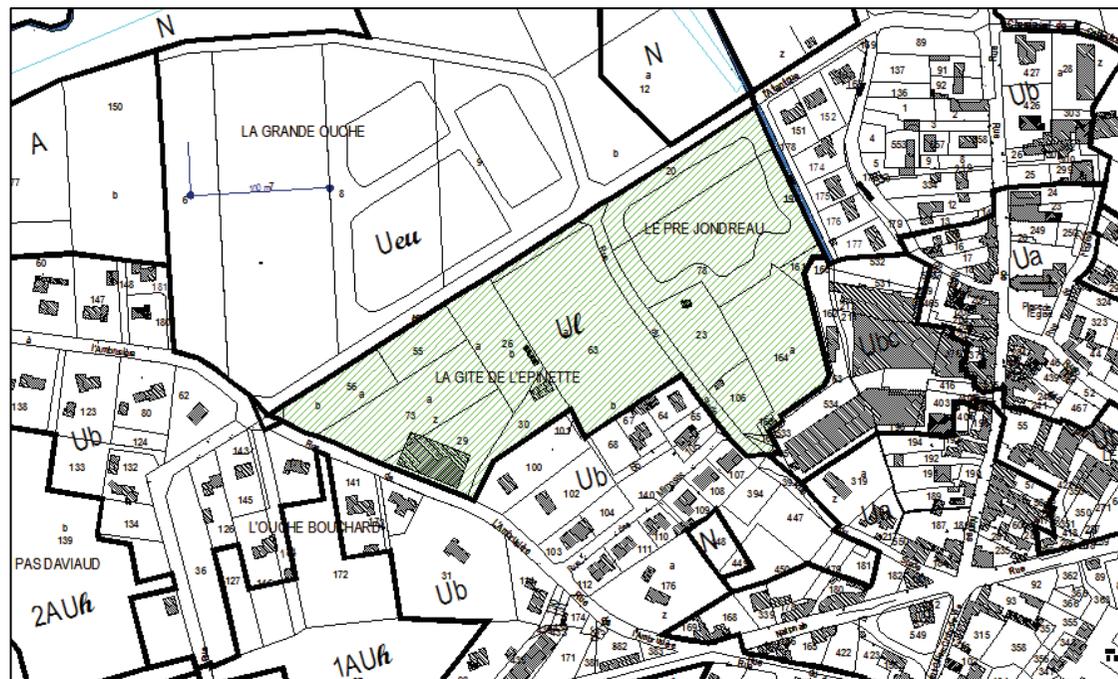
*Enfin, je veux souligner l'adhésion unanime des élus de notre Canton à ce constat et aux actions économiques communautaires programmées. »*

## La zone urbaine de loisirs

Cette zone est destinée à accueillir

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (restauration, buvette, sanitaires ...), sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage, sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisir ou de tourisme.

Les règles énoncées ci-dessus sont essentiellement destinées à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.





Le choix de chaque site a été fait sur les critères suivants :

- La zone 1AUh au nord du bourg est une enclave dans le tissu urbain, il s'agit d'un site urbain intégré au bourg.
- Les zones 1AUh et la zone 2AUh situées à l'ouest du bourg s'inscrivent dans une vaste zone de développement récent du bourg. Le contexte urbain est peu dense, il s'agit de constructions qui se sont implantées spontanément sans organisation ni optimisation de l'espace. La définition de zone AUh ici permet d'organiser cette urbanisation pour arrêter le mitage. Ces zones font partie du centre bourg. Il est essentiel d'y trouver un développement urbain relativement dense qui participera aux efforts de centralité définis dans le PADD.
- L'ensemble des zones 1AUh et 2AUh situées à l'est du bourg correspondent à l'organisation de l'ensemble du secteur. Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation y définissent des circulations, une gestion des eaux de ruissellement et un paysage pour toute la couronne sud. Les limites des zones sont définies suivant :
  - Des limites naturelles : un fossé, des haies, qui seront conservés dans les projets d'aménagement.
  - Des constructions déjà existantes. Les limites de zones sont choisies pour intégrer ce développement existant récent au bourg.
  - Les zones Ub et N/voisines

### **Justification du règlement**

Le règlement des zones AUh vise à promouvoir un développement de l'habitat mais permet l'implantation d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

La densification y est encouragée par le biais de marges de recul qui peuvent être complètement annulées (le précédent règlement imposait, par exemple, 3 m de recul par rapport à la voie ce qui aboutit obligatoirement à une surconsommation de l'espace.) ; les constructions à étage y sont autorisées.

Afin de promouvoir une nouvelle structure urbaine et architecture contemporaine, les propositions qui dérogent à la référence de la forme traditionnelle, par un plan d'ensemble, ou proposent une architecture novatrice se référant par exemple à l'architecture bioclimatique, sont autorisées.

Une attention particulière est portée à la qualité des clôtures et au traitement du paysage. Ainsi les choix d'essences locales sont encouragés alors que les essences du type laurier, cupressus et thuya sont déconseillés.

En échelonnant l'ouverture à l'urbanisation sur le court, moyen et le long terme, la commune maîtrise son développement et ainsi permet de densifier le tissu urbain. Cet aménagement du territoire communal permet de maintenir une certaine convivialité au sein du bourg et une qualité paysagère au niveau de ces abords et permet aussi d'anticiper les dépenses qui seront nécessaires pour desservir ces zones par les réseaux.

L'urbanisation de chacune de ces zones est détaillée dans les orientations d'aménagement.

## LES ZONES NATURELLES

### o LES ZONES NATURELLES

**Les zones naturelles et forestières « zones N »** sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles possèdent 3 sous-secteurs :

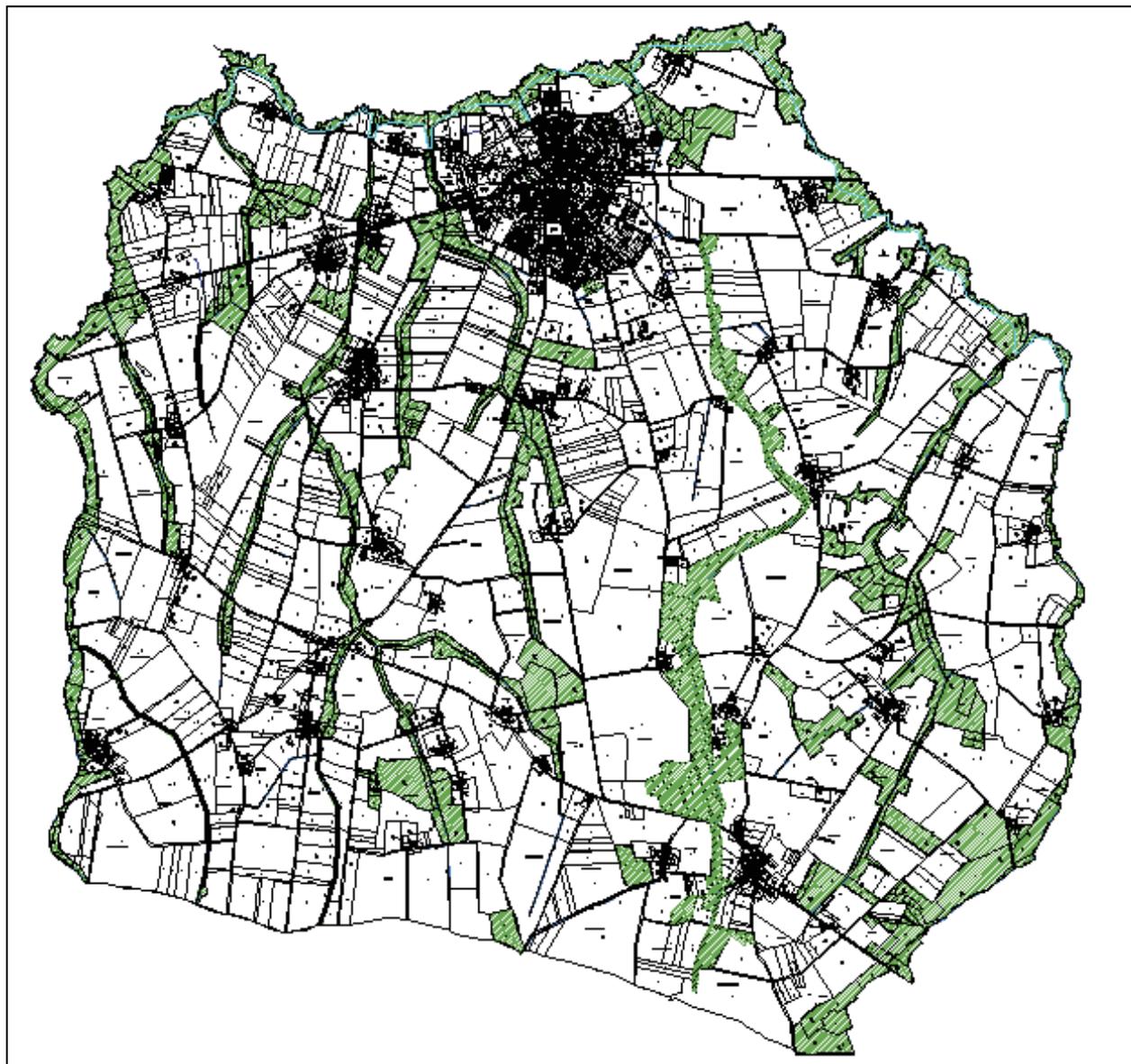
- Nh1 qui correspond à de petites zones résidentielles, où l'architecture vernaculaire est à protéger.
- Nh2 qui correspond au village de la Jaubrière, où l'architecture vernaculaire est à protéger, mais où de nouvelles constructions seront possibles
- NL pour la zone concernée par le camping

Cette zone s'appuie sur les sites des vallées très nombreuses sur la commune.

Le zonage a été entièrement repris pour mieux s'adapter aux réalités géomorphologiques. Ainsi si la zone N diminue de 59ha en surface elle couvre l'intégralité des vallées, ce qui n'était pas le cas dans le PLU de 2006.

La partie inondable n'a pas été isolée sur ce zonage. Cependant les règlements intègrent les éléments tels que : le libre écoulement des eaux, la transparence à l'eau des clôtures... etc.

Les zones N étant constituées exclusivement de fonds de vallées et de la zone d'expansion des ruisseaux, il a été jugé judicieux d'appliquer ces règles à toute la zone N.



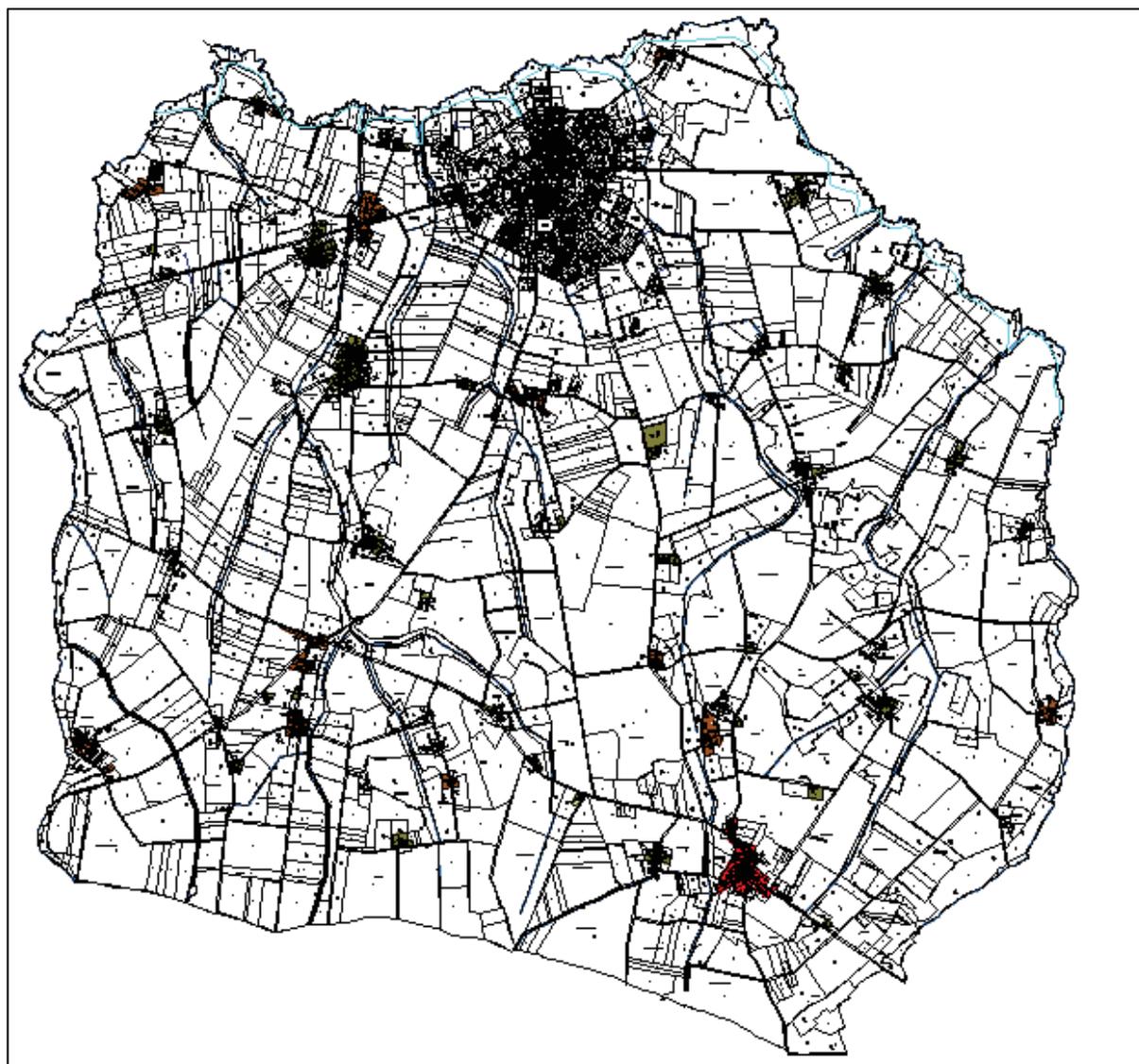
## Les zones Nh1

Ce zonage ne concerne que de très petites zones. Elles sont composées de petits hameaux ou fermes isolées qui ne sont plus voués à l'activité agricole. Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire mais accolées à des zones N.

Leurs limites ont été définies au plus près de l'urbanisation afin de ne pas favoriser de mitage mais de permettre de faire évoluer et maintenir le patrimoine bâti.

## Justification du règlement

Le but de ce zonage, à travers son règlement, est de laisser la possibilité aux habitants de restaurer les bâtiments, de changer l'affectation des bâtiments agricoles qui sont laissés en désuétude et/ou de pouvoir agrandir les constructions de façon mesurée. Ainsi, certes, les nouvelles constructions sont interdites mais le développement du confort de vie est possible.



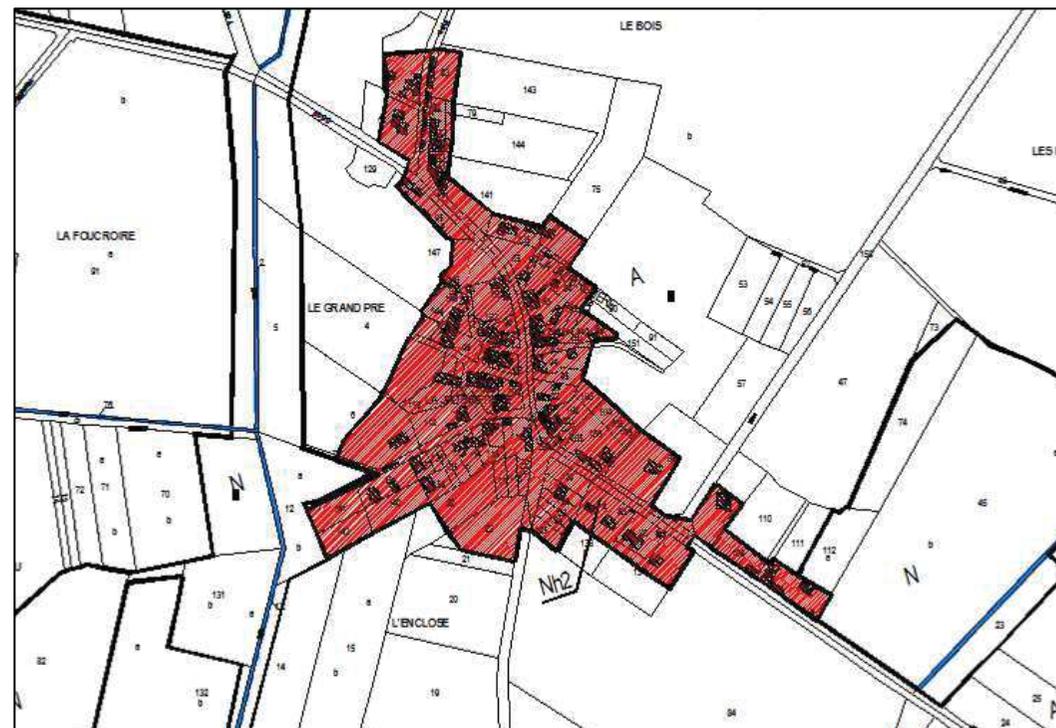
## La zone Nh2

Cette zone concerne le village de la Jaubretière. La zone a des caractéristiques et un règlement similaire aux zones Nh1. La différence est que de nouvelles constructions d'habitations y sont possibles.

Les motivations pour permettre la construction sur le village :

- c'est le village le plus important sur la commune
- c'est un village avec une petite structure urbaine identifiable
- c'est permettre des parcelles et des types d'habitats différents de ceux du bourg, et donc, participer à la recherche de mixité sociale

L'existence d'un parc éolien, à plus de 500 mètres de la zone constructible, ne nuit pas à l'aménagement de cette zone. En effet, cette éventualité a été prise en compte lors de l'étude d'impact qui a permis de définir l'implantation des éoliennes.



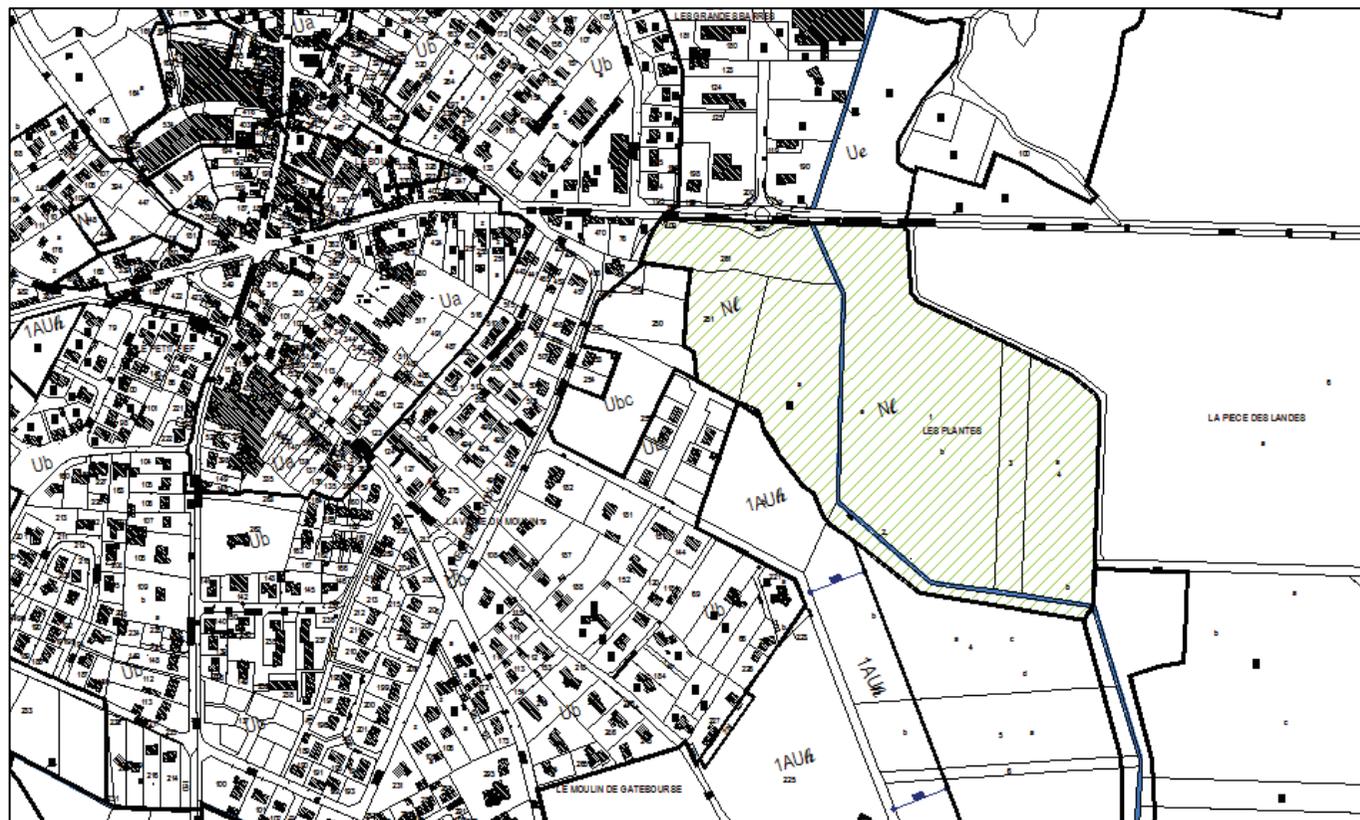
## - La zone naturelle de Loisirs

Le secteur N/ est une zone pour le développement des activités de sport, tourisme, et loisirs par des aménagements plus légers que dans les zones urbaines.

Il s'agit exclusivement d'équipements légers qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

### Justification du règlement

Le secteur N/ autorise les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisir (abris, équipement sanitaire, ...).



## LES ZONES AGRICOLES

### Les zones agricoles « zones A et Ai »

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zones A.

Cette zone comprend un secteur Ai.

**La zone A** (l'ensemble des parties blanches sur le plan).

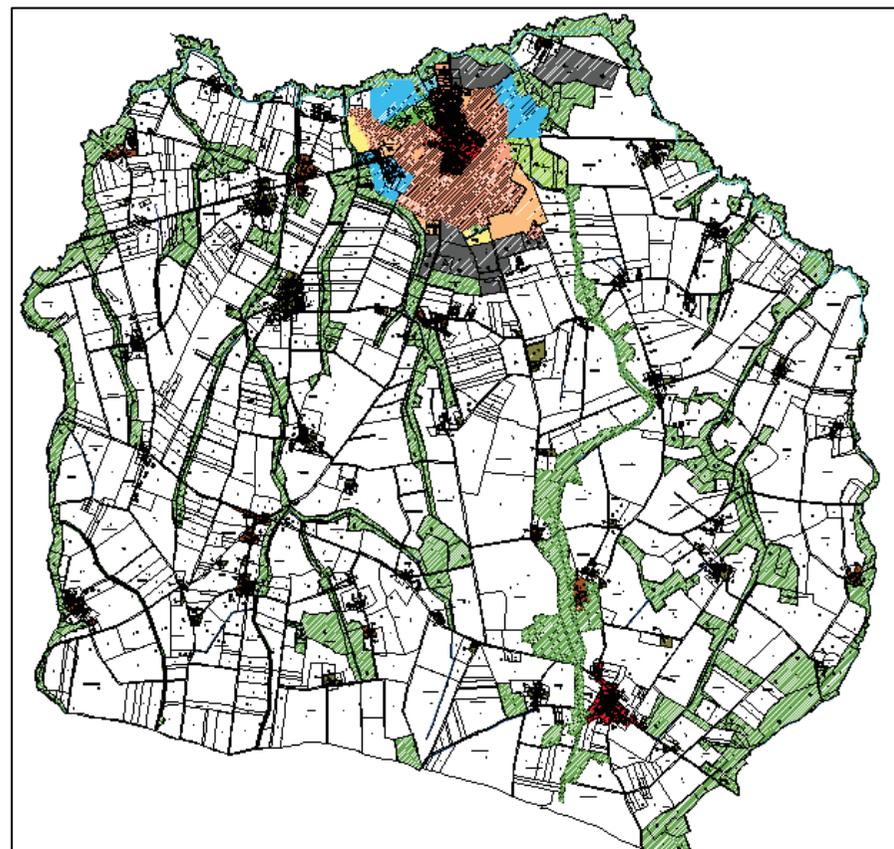
La plus grande zone du territoire concerne l'espace agricole. La zone A a été entièrement reprise par rapport au PLU 2006. Sur le présent plan elle concerne vraiment les sites d'implantation des sièges et bâtiments d'exploitation et les surfaces cultivées ayant les plus fortes valeurs agronomiques au regard des productions agricoles de Falleron.

L'exploitation agricole des terres est, certes, possible sur les zones A et N. En revanche, seule la zone A permet l'implantation et le développement des constructions liées à l'activité agricole.

### Justification du règlement

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.

Ainsi toutes constructions liées à l'activité agricole sont autorisées. Les règles de gabarit et d'aspect extérieur visent à garantir la bonne intégration des futurs bâtiments.



## La zone Ai

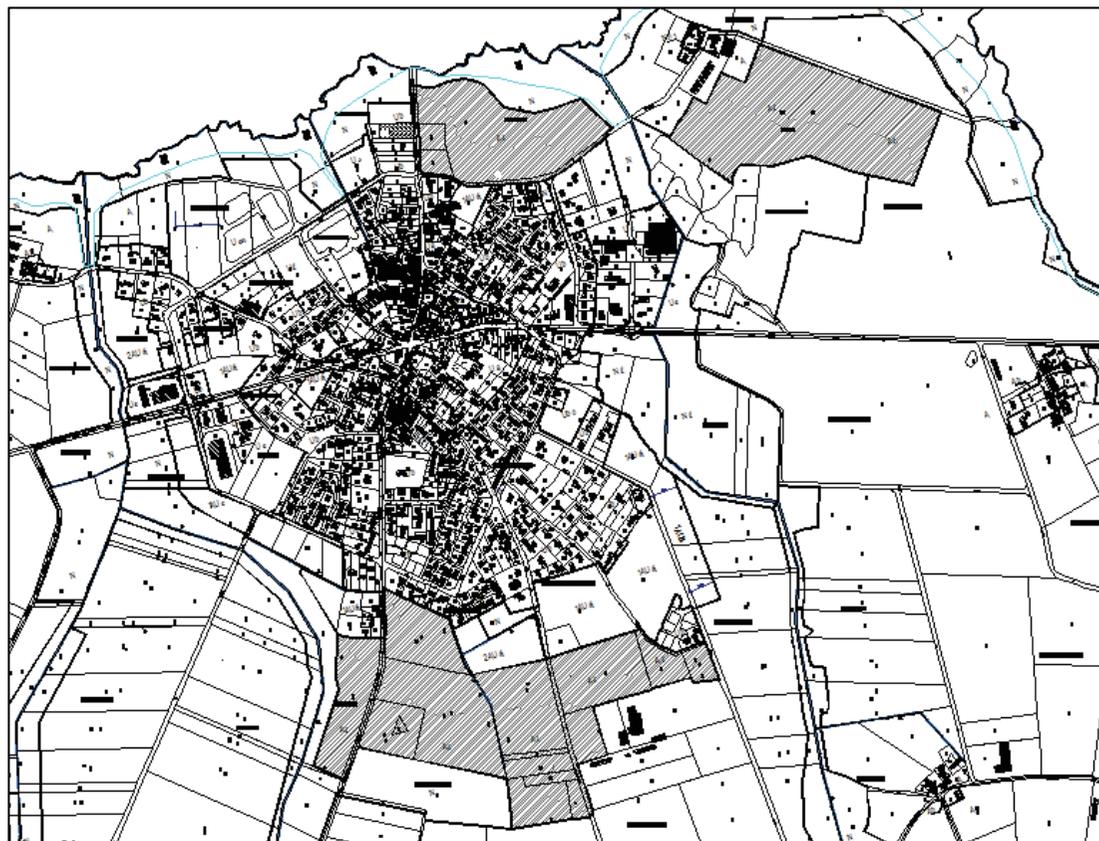
Il s'agit de sites sensibles de par la proximité avec l'habitat, le milieu naturel fragile ou les futures zones de développement de l'urbanisation.

Il s'agit de zones agricoles où il pourrait être problématique de voir s'installer des bâtiments ou des sièges d'exploitation agricole.

Ces zones sont donc inconstructibles afin d'anticiper les risques de nuisances.

### Justification du règlement

Le règlement ne permet aucune construction. Il est conçu pour protéger l'environnement tout en lui conservant son caractère agreste.



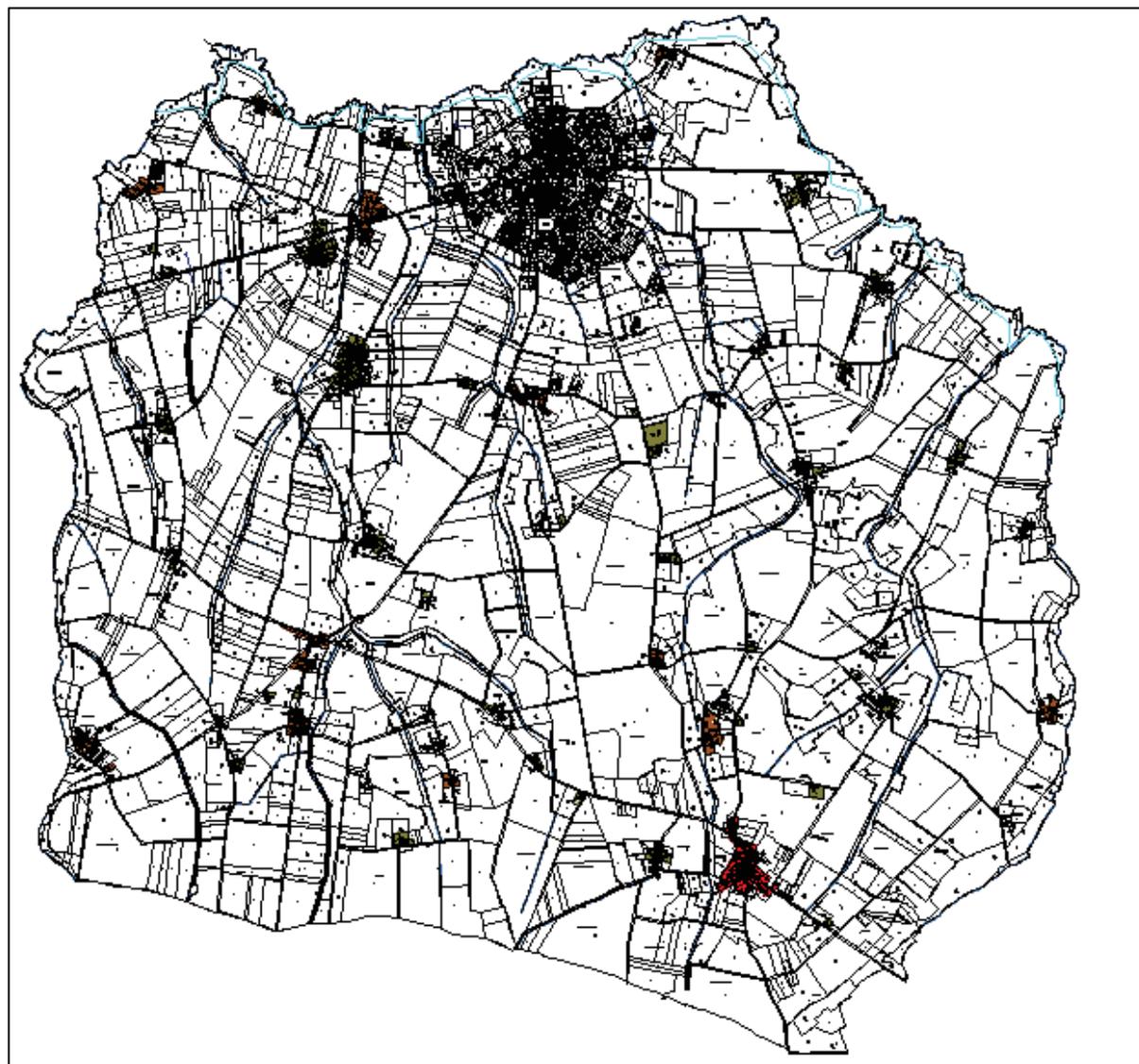
### Les zones Ah

Ce zonage ne concerne que de très petites zones. Elles sont composées de petits hameaux ou fermes isolées qui ne sont plus voués à l'activité agricole. Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire mais dans le vaste zonage A.

Leurs limites ont été définies au plus près de l'urbanisation afin de ne pas favoriser de mitage mais de permettre de faire évoluer et maintenir le patrimoine bâti.

### Justification du règlement

Le but de ce zonage, à travers son règlement, est de laisser la possibilité aux habitants de restaurer les bâtiments, de changer l'affectation des bâtiments agricoles qui sont laissés en désuétude et/ou de pouvoir agrandir les constructions de façon mesurée. Ainsi, certes, les nouvelles constructions sont interdites mais le développement du confort de vie est possible.



## II-4- Les Espaces Boisés Classés et le patrimoine protégé

La protection des boisements et des haies

### Les espaces boisés classés :

*Trame de quadrillages avec des cercles verts sur le plan page suivante*

Ils correspondent à des **boisements** plus ou moins conséquents qu'il convient de sauvegarder pour un intérêt écologique, favorisant notamment le maintien d'une biodiversité et du paysage.

### L'application de l'alinéa 7 de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme

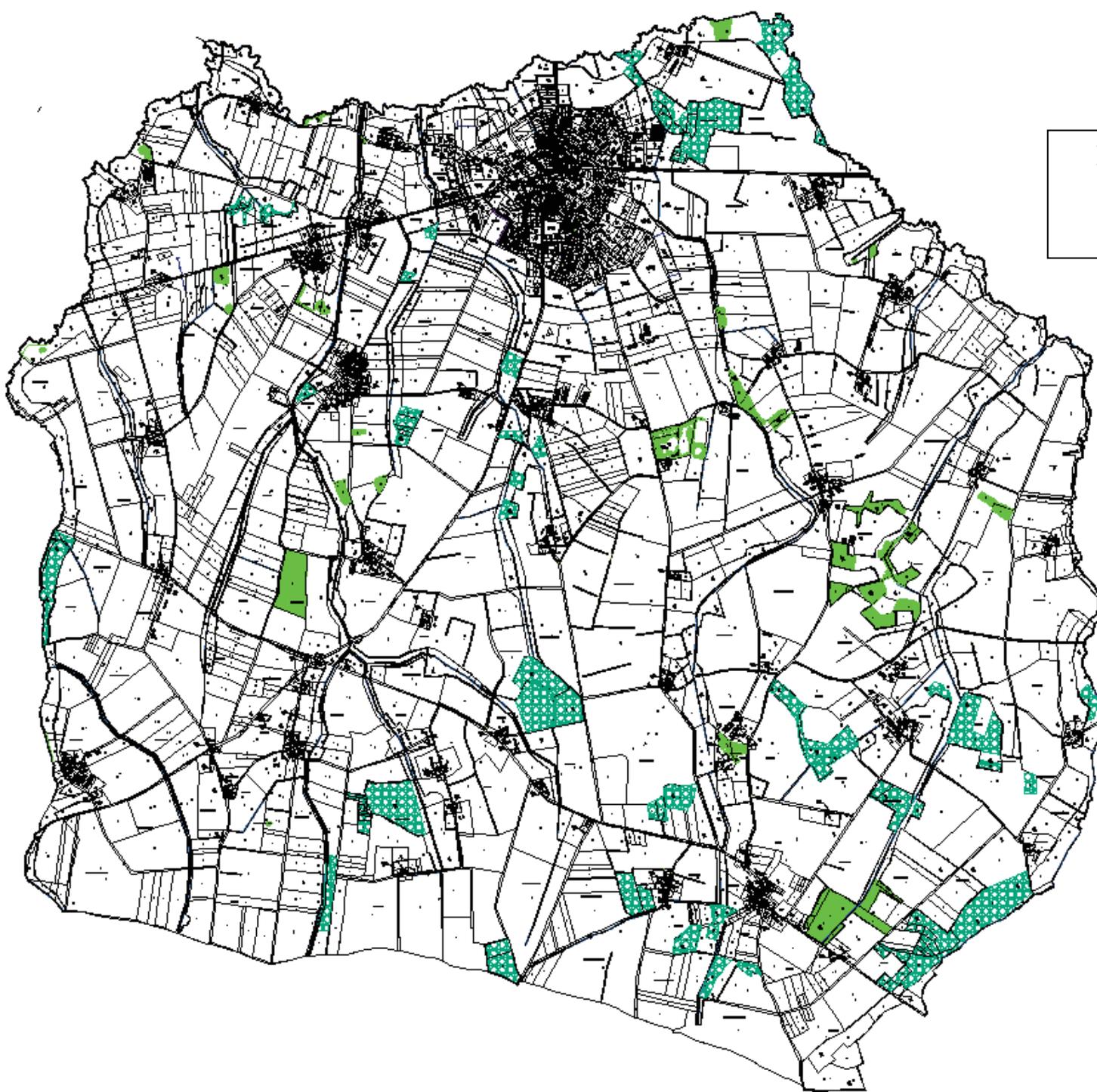
*Trame pleine verte prairie sur le plan page suivante*

Les **haies** identifiées et de « moindre » intérêt paysager ou pouvant représenter une contrainte pour des agriculteurs par exemple ont été classées en vertu de **l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**.

Elles doivent être conservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence similaire. Ainsi des arrachages seront soumis à autorisation mais seront possibles pour permettre un accès ou l'élargissement d'un accès à un champ ou pour le passage et la création de réseaux.

L'ensemble de cette végétation haute participe de la trame verte et bleue de la commune. En effet, quasiment tous ces boisements et haies sont en lien avec les vallées de la commune.

**EBC Espaces Boisés Classés  
et  
Alinéa 7 article L123.1.5**

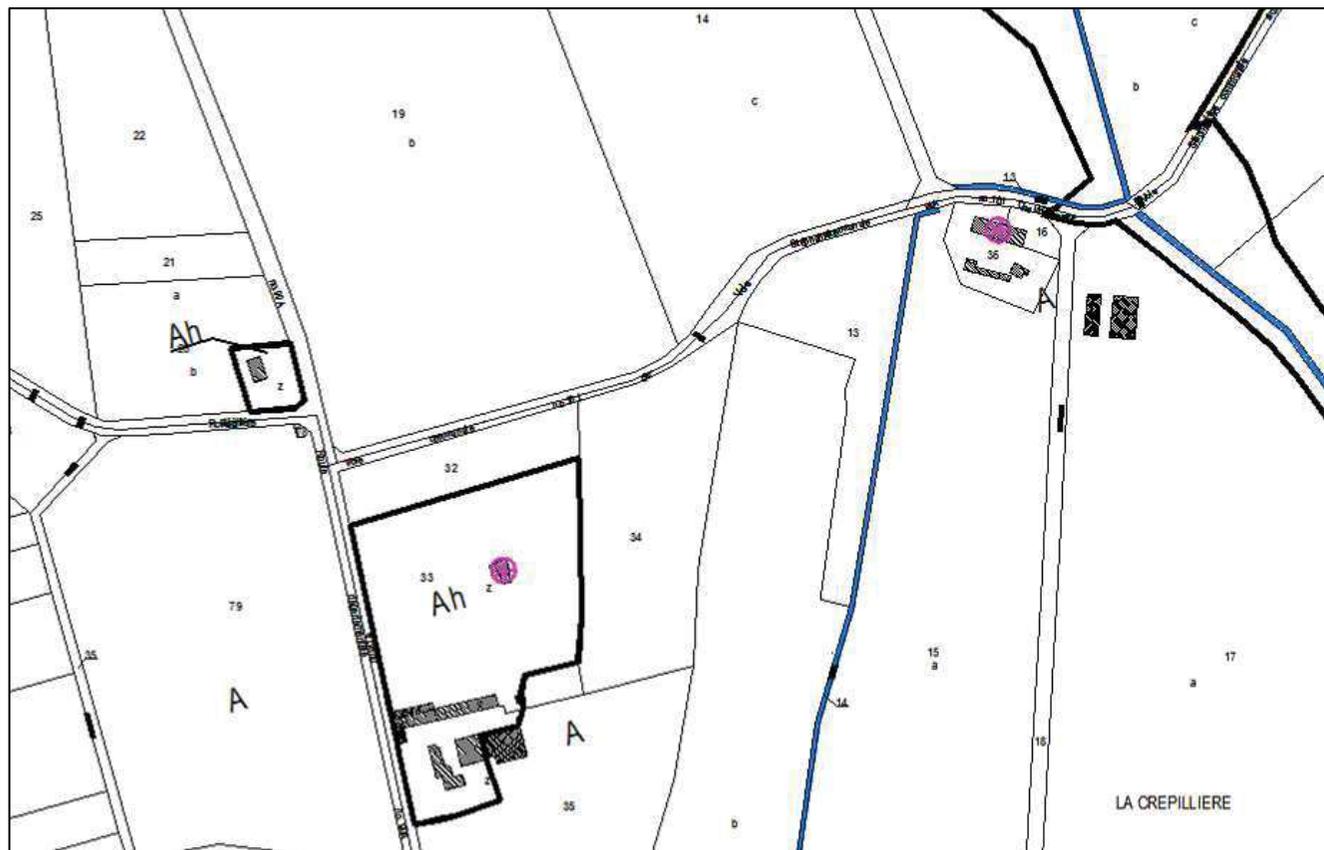


## La protection du patrimoine bâti

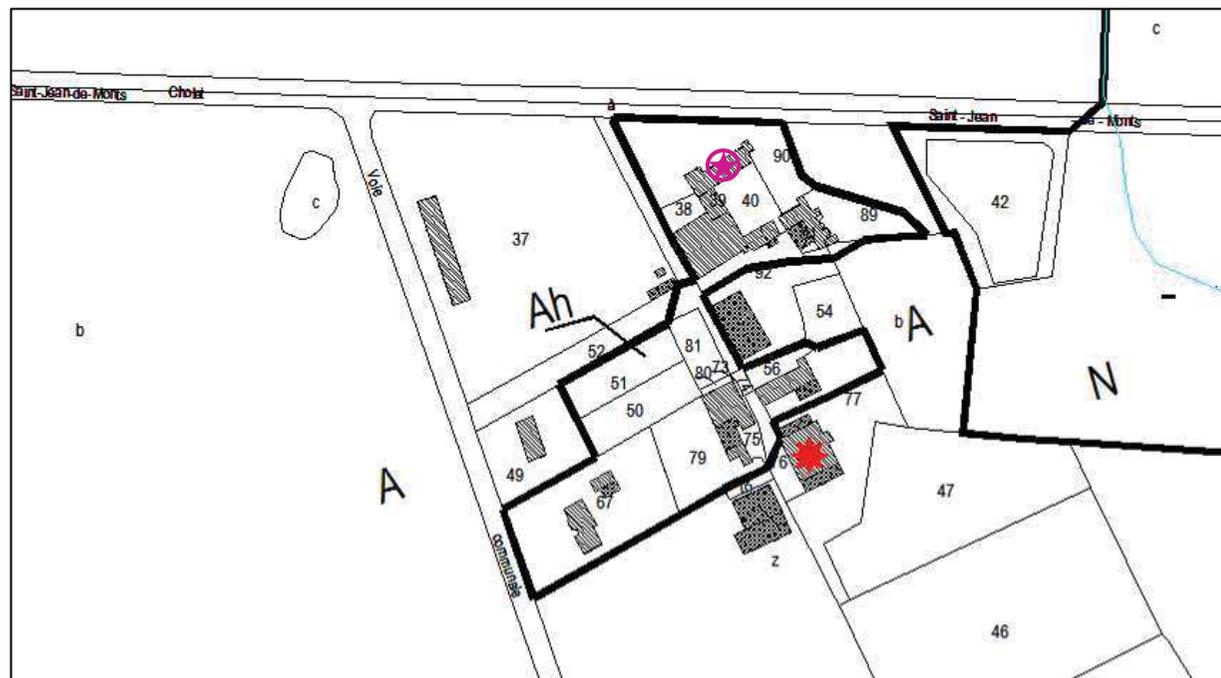
Quatre bâtisses ou ensembles de constructions sont protégés par le biais de l'application de l'alinéa 7 de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- du château et des dépendances situés à Le Breuil Herbault ;
- du château de la Stéphanière
- du logis de la Crepillière.
- du domaine de la Clartière (carte page suivante)



Une construction agricole a été repérée pour ses qualités patrimoniales. Ce repérage permet son changement d'affectation (pour de l'habitat). Ce changement d'affectation ne sera possible que s'il n'entrave pas le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.



## II-5- Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés définis s'appliquent à répondre à des attentes principales :

- Anticiper les besoins en matière d'équipements publics : cimetière.
- Créer le lien entre quartiers actuels et à créer
- Aménager et sécuriser le réseau routier.

<b><i>n°</i></b>	<b><i>Désignation de l'opération</i></b>	<b><i>Bénéficiaire</i></b>	<b><i>Surface et /ou caractéristique</i></b>
<b>1</b>	Extension du cimetière au Nord du bourg	Commune	<b><i>5300 m<sup>2</sup></i></b>
<b>2</b>	Elargissement de la voie qui joint la RD 754 à la zone des Grandes Barres.	Commune	<b><i>1370 m<sup>2</sup> (3 ml supplémentaires)</i></b>
<b>3</b>	Dégagement de la visibilité pour l'accès sur ZA	Commune	<b><i>845 m<sup>2</sup></i></b>
<b>4</b>	Création d'une voie de liaison entre la rue du Levant et la RD 753	Commune	<b><i>1673 m<sup>2</sup></i></b>
<b>5</b>	Création d'une voie et d'un parking pour le cimetière	Commune	<b><i>948 m<sup>2</sup></i></b>

### Les ER Emplacements Réservés

