



COMMUNE DE FALLERON
PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

Eve Lagleyze
ENVIRONNEMENT & URBANISME
1, allée haute du Jardin des Plantes - 79000 Niort
06 86 44 30 45 / 05 49 09 09 61
eve.lagleyze@gmail.com

Cyril Gauthier
SARL
ARCHITECTE DPLG - URBANISTE
5, place Laréveillère - Lepeaux
BP 96 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél : 02 51 48 59 87 - Fax : 02 51 48 59 26
e-mail : cyril.gauthier@wanadoo.fr

Le Maire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune de Falleron permet de mettre en place une vision stratégique d'aménagement du territoire à long terme en assurant¹ :

- *l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels.*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat*
- *une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.*

En répondant aux enjeux et aux besoins mis en lumière par le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Falleron traite des thèmes suivants, sans priorité mais plutôt en constante interaction les uns avec les autres :

- **1- Développer l'offre de logements tout en optant pour une gestion économe de l'espace**
- **2 - Organiser le développement du centre bourg**
- **3 – Préserver l'environnement et le patrimoine de la commune**
- **4 – Gestion des risques et préservation de la ressource en eau**
- **5 – Soutien et développement de l'activité économique**

¹

Principes énoncés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- **1- Développer l'offre de logements tout en optant pour une gestion économe de l'espace**

La commune connaît une croissance démographique progressive qui lui permet de **maintenir son niveau d'équipements publics, l'offre commerciale** et de faire progresser son territoire.

La commune est dans l'aire d'attraction de Challans et d'autres bassins d'emplois. Elle souhaite tenter d'**adapter l'offre de logements aux besoins définis au niveau supra communal.**

La communauté de communes du Pays de Palluau a élaboré un PLH, avec un objectif global de 150 logements nouveaux par ans pour la période 2012 / 2017.

Les orientations du PLH sont :

- Mieux maîtriser le rythme de développement des projets ;
- Favoriser le développement du logement abordable ;
- Prendre en compte les possibilités du parc existant ;
- Répondre aux besoins spécifiques de logement

Pour la commune de Falleron le PLH fixe une production de 20 logements par an soit 120 logements pour les 6 ans de réalisation du PLH

Le but de la commune est de maintenir et d'améliorer les conditions de vie qui prévalent actuellement et qui justifient son attractivité. Pour cela, il est nécessaire que la commune continue à se développer de manière à conserver ses atouts en les renforçant si possibles.

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.

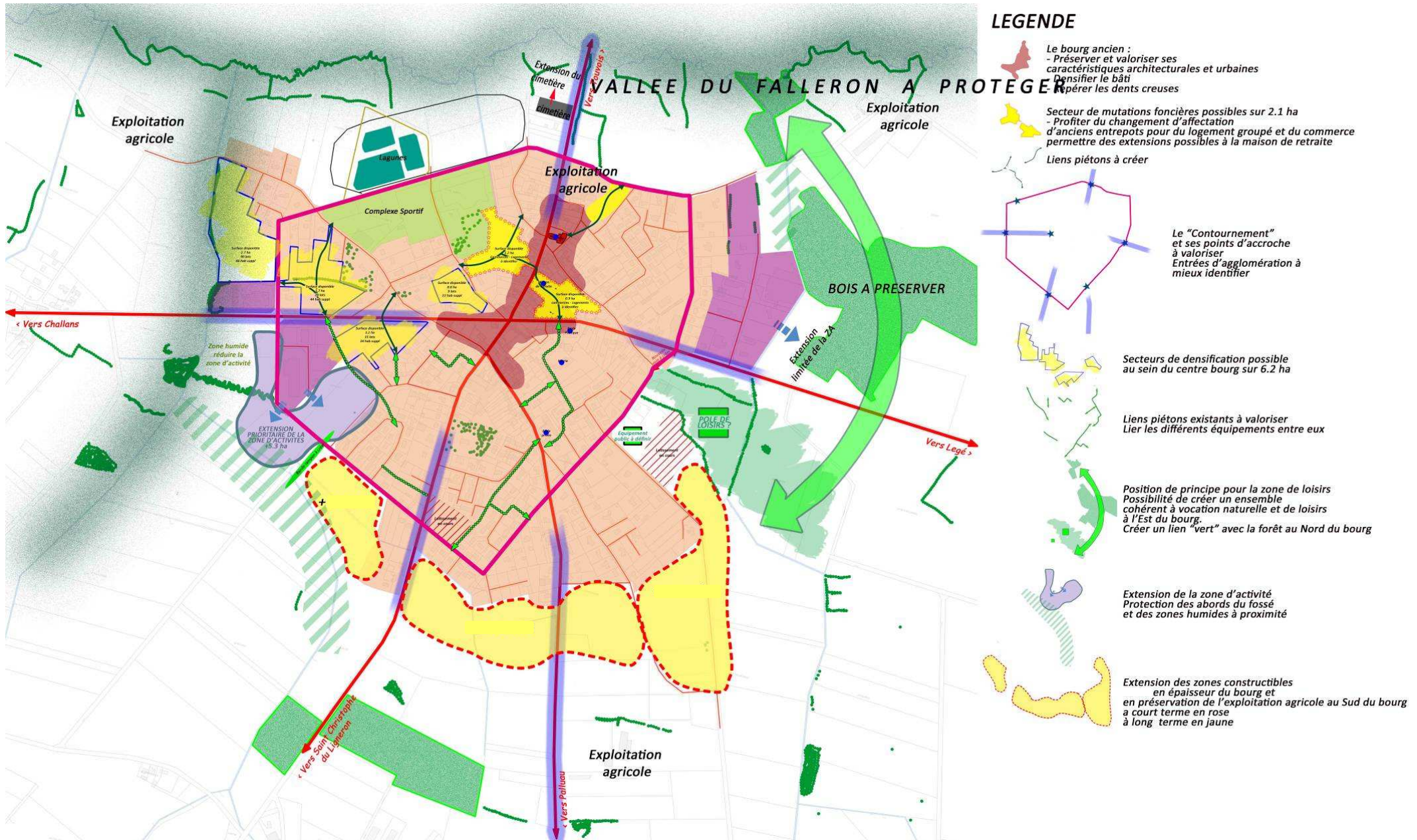
Le projet de PLU centralise le développement sur l'urbanisation du centre bourg avec le développement très limité en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Ainsi le développement de l'habitat est envisagé sur les friches industrielles par le biais d'une reconversion des sites ; sur des espaces en creux dans le tissu résidentiel actuel et in fine : en limite sud du bourg.

Les choix de développement sont faits :

- **Pour construire au maximum la ville sur la ville.**
- **Pour densifier le tissu urbain du bourg à proximité des services et équipement.**
- **Pour organiser les extensions sur les quartiers sud.**

Le projet s'affranchi du précédent projet défini dans le PLU en vigueur en limitant fortement le développement des nouvelles zones constructibles.

- 2 - Organiser le développement du centre bourg



• 3 – Préserver l'environnement et le patrimoine de la commune

La préservation de l'environnement passe par la **protection de la trame bleue et verte** de la commune, qui se superposent presque intégralement.

L'identification et la **protection de tout le système vallée**, composé de la vallée du Falleron et de toutes ses vallées affluentes, passe par la mise en place de tout le panel de protections depuis : le zonage aux EBC en passant par le L123.1.7. Ainsi la protection de la vallée du Falleron est affirmée et dans le prolongement celle de tous les écosystèmes en lien avec le Falleron.

La protection de ces sites est basée sur un recensement des zones humides. Il y a une complète corrélation entre les **protections des patrimoines floristiques faunistiques liés à la présence de l'eau**.

Les protections des vallées sont complétées par la **protection des boisements et maillages de haies** associés.

De plus les liens piétons sont prévus (à conforter ou à créer) pour pouvoir découvrir les sites.

Conservation d'éléments verts autour du bourg avec leur protection. Ainsi les boisements et les zones humides sont protégés, les zonages prévus pour l'habitat et pour les activités économiques sont définis en retrait par rapport à ce patrimoine.

De plus le **patrimoine végétal**, composé surtout de haies, **dans le bourg** est également protégé par l'application de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.

Le mitage n'est pas autorisé. La **gestion économe de l'espace** choisi par une ouverture très raisonnée et réduire sur les espaces naturels et agricoles participe de la protection des milieux. Les développements les plus importants sont situés sur le bourg, au-delà seul le village de la Jaubretière pourra accueillir des nouvelles habitations.

Le **petit patrimoine bâti**, le **patrimoine bâti agricole** pouvant être reconverti en habitation ... sont repérés et protégés par l'application de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.



Les orientations d'aménagement viendront prolonger les efforts de protections. Ainsi sur les nouveaux quartiers (qui feront l'objet d'une orientation d'aménagement) seront, suivant les contextes, obligatoire : des protections de haies, bosquet arbre isolé ainsi que des plantations. Par ailleurs, y seront indiqués des préconisations pour gérer au mieux les eaux de ruissèlement avec la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion de ces eaux par techniques douces.

- **4 – Gestion des risques et préservation de la ressource en eau**

La **vallée du Falleron** n'est pas concernée par un plan de prévention des risques. Cependant on veillera à éviter tout risque en ne permettant pas de constructions et d'activités à proximité de la rivière.

De plus la protection de toutes les vallées affluentes du Falleron avec leur écosystème spécifique est assurée par la limitation du développement des activités humaines à proximité, et la définition d'une zone N sur l'ensemble du réseau. L'ensemble de l'écosystème lié à l'eau est protégé.

Les choix de développement sont faits suivant l'optimisation de **l'assainissement collectif** suivant les usages en cours de définition.

Le traitement de **la voie Challans / Legé**, même si elle n'est plus classée à grande circulation, mérite d'être pris en considération. Ainsi sera notifiée la **prise en compte du bruit généré par la circulation**. D'autre part **l'usage fait des abords** de la voie et son traitement paysager et urbanistique sur toute la traversée du bourg avec une attention particulière portée aux entrées de bourg.

Le projet de développement prévoit l'isolement **des entreprises et exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement**.

Le respect des zones de protection de ces établissements pourra même être étendu suivant les cas. Cela à la fois pour protéger les personnes et les biens les plus proches mais aussi pour permettre le développement de ces activités économiques.

- **5 – Soutien et développement de l'activité économique**

Développement du nombre d'habitant et création de commerces / service sur le centre.

Un équilibre est à trouver entre l'accroissement de la population et les services attendus. Ainsi il est attendu qu'un accroissement du nombre d'habitants entraînera une hausse de la fréquentation des commerces du centre bourg. Par ailleurs le projet communal sur le bourg intègre la création de commerces et de services, ce qui a pour objectif de participer à l'émulation économique du centre bourg en lien avec son développement démographique.

Le **développement des zones d'activités économiques** dans le bourg. Les activités économiques existent déjà ici. Elles veulent parfois se développer. De plus, la commune, avec le soutien de la communauté de communes, souhaite accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi **les zones d'activités sont étendues dans le respect des sites sensibles avoisinants.**

La **protection des exploitations agricoles** passe par le respect des zonages de protection, mais aussi par la limitation du développement de l'habitat à proximité. **Utilisation économe de l'espace**, promue dans tous les choix du projet communal, permet de **conserver le territoire agricole**, et donc par conséquent de ne pas nuire à l'activité agricole.

Par ailleurs, un travail très fin de recensement des zones humides a permis d'ajuster, au plus près des réalités de terrain, la définition des zones A et des zones N.

Le développement de l'activité est à corréler avec le développement de la population. Ainsi le projet communal répond aux exigences en matière de **mixité des fonctions**. De plus le resserrement de ces développements à l'échelle du bourg correspond aux autres demandes réglementaires issues des choix d'un développement durable avec notamment la réduction des déplacements.