

COMMUNE de Benet (8 5)

Révision Allégée du PLU

NOTE EXPLICATIVE

Dossier d'Approbation

Prescrite le 2 6 0 8 2 0 2 1

Arrêtée le 2 1 1 0 2 0 2 1

Approuvée le 2 2 0 6 2 0 2 2

Vu pour être annexé à la délibération du 22 juin 2022
Monsieur le Maire :

A.	PREAMBULE	3
B.	DESCRIPTION DU PROJET	3
1.	LOCALISATION DU PROJET	3
C.	JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	6
1.	UNE CROISSANCE DE L'ACTIVITE TRES MARQUEE.....	6
2.	UN IMPACT POSITIF SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE L'EMPLOI.....	7
D.	COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL EN VIGUEUR.....	8
1.	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	8
2.	ZONAGE	9
3.	LE REGLEMENT ECRIT.....	9
4.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	9
5.	LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	10
6.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	11
E.	ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANNIFICATION EN VIGUEUR	12
1.	COMPATIBILITE AVEC LE SCoT.....	12
2.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX.....	14
2.1.	Compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne.....	14
2.2.	Compatibilité du projet avec le SAGE Sèvre Niortaise et Marais Poitevin.....	15
F.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	16
1.	CONTEXTE GEOLOGIQUE.....	16
2.	HYDROGEOLOGIE.....	17
3.	HYDROLOGIE.....	18
4.	ZONES HUMIDES.....	20
4.1.	Généralités	20
4.2.	Inventaire communal des zones humides.....	20
5.	CONTEXTE ECOLOGIQUE.....	21
5.1.	Les sites Natura 2000.....	21
5.2.	Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique	24
5.3.	Trames vertes et bleues	26
6.	RESEAUX	34
6.1.	Alimentation en eau potable	34
6.2.	Défense incendie	35
6.3.	Assainissement des eaux usées.....	37
6.4.	Assainissement des eaux pluviales	38
7.	RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	38
7.1.	Risque inondations	38
7.2.	Risque sismique	39
7.3.	Risque tempête.....	41
7.4.	Risque mouvement de terrain.....	41
7.5.	Risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	41
7.6.	Risques liés au Transport de Matières Dangereuses	41
G.	MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU.....	42
1.	PADD	42
2.	REGLEMENT ECRIT	42
3.	REGLEMENT GRAPHIQUE	42

H. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DUES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 44

1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES	44
2. INCIDENCES SUR L'HABITAT	44
3. INCIDENCES SUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI.....	44
4. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	44
4.1. Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques	44
4.2. Sur la trame verte et bleue.....	44
4.3. Sur les zones humides.....	44
5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	44
5.1. Sur la gestion des eaux usées	44
5.2. Sur la gestion des eaux pluviales	44
5.3. Sur la qualité de l'air	45
5.4. Sur les déchets	45
5.5. Sur les ressources naturelles et les énergies fossiles	45
6. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE VIE.....	45
6.1. Exposition aux risques et aux nuisances	45
6.2. Cadre de vie et paysage	45
7. INCIDENCES SUR NATURA 2000.....	46
7.1. Sur les habitats et la flore	46
7.2. Sur la faune	46

I. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT48

1. SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES	48
2. SUR L'HABITAT	48
3. SUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI.....	48
4. SUR LE MILIEU NATUREL	48
4.1. Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques	48
4.2. Sur la trame verte et bleue.....	48
4.3. Sur les zones humides.....	48
5. SUR L'ENVIRONNEMENT	48
5.1. Sur la gestion des eaux usées	48
5.2. Sur la gestion des eaux pluviales	48
5.3. Sur la qualité de l'air	48
5.4. Sur les déchets	48
5.5. Sur les ressources naturelles et les énergies fossiles	49
6. SUR LE CADRE DE VIE	49
7. SUR NATURA 2000	49

J. INDICATEUR DE SUIVI50

1. CADRAGE REGLEMENTAIRE	50
2. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI	50
3. LES INDICATEURS POSSIBLES DU SUIVI	50

K. RESUME NON TECHNIQUE51

1. LOCALISATION DU PROJET	51
2. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	51
3. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL EN VIGUEUR	52
4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANNIFICATION EN VIGUEUR	52
5. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	53
6. MODIFICATION APPORTES AU PLU	56
7. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES	57
8. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT	57
9. INDICATEUR DE SUIVI	58

A. PREAMBULE

Contexte

La présente révision allégée a pour objet de **modifier le zonage de la zone UE afin d'y permettre l'extension d'une entreprise.**

Ce projet, nécessite **diverses adaptations du PLU de la commune.**

La commune de Benet dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 3 novembre 2004, ayant fait l'objet ensuite des évolutions suivantes :

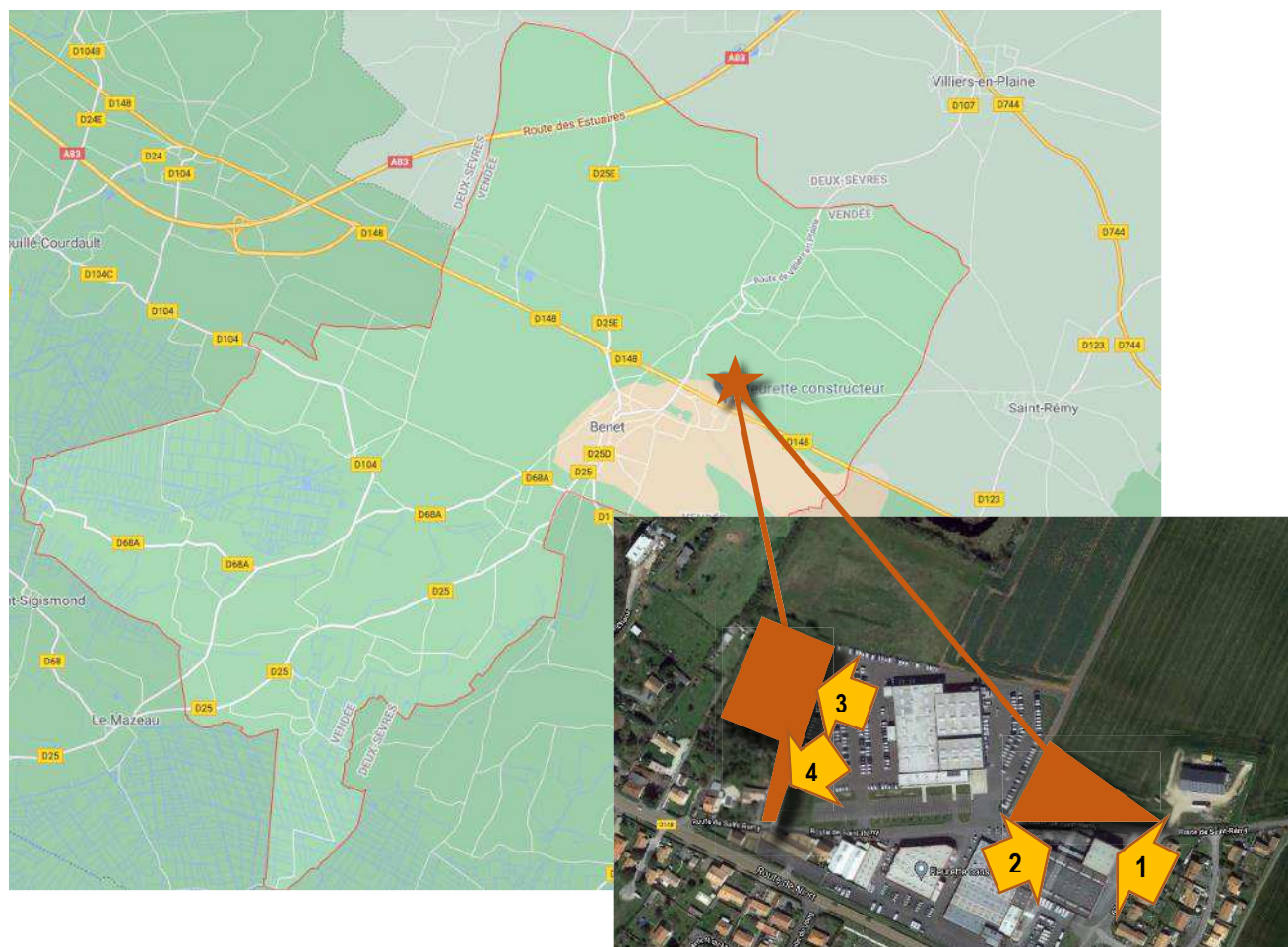
- Révision simplifiée N° 1 approuvée le 03 mai 2006
- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 décembre 2008 (règlement) :
- Révisions simplifiées n°2, 3, 4, 5 et approuvées le 11 février 2009
- Modification n°2 approuvée le 1er septembre 2009
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 22 septembre 2010
- Modification n°4a, b et c, approuvée le 4 mai 2011
- Révision simplifiée n°6 : approuvée 23/10/2012 (A2I infra)
- Modification n°5 : approuvée 23/10/2012
- Modification simplifiée n°6 : approuvée 28/01/2021

Suite à ces évolutions, de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune et plus particulièrement sur les enjeux liés au développement économique, nécessitant d'apporter des ajustements au plan de zonage.

B. DESCRIPTION DU PROJET

1. LOCALISATION DU PROJET

Le projet (et les deux zones concernées par la révision allégée) est situé au nord de la Route de Saint Rémy, au nord du bourg.



Reportage photographique :



espace en friche non cultivé



Présence d'un bâtiment agricole toiture photovoltaïque à proximité



friche agricole : ancien poulailler en cours de déconstruction



accès au poulailler

Le projet à venir est basé sur le programme suivant :

Aménagement de deux sites pour l'accès et le stationnement de véhicules :

- Le premier destiné à l'accès et aux manœuvres des véhicules lourds pour déchargement sur le quai de l'extension à venir du bâtiment existant
- Le second destiné à étendre la zone de stationnement des véhicules construits destinés à la vente

Un environnement propice au projet :

Le choix de l'implantation de ce programme est cohérent avec les besoins du projet et la dynamique économique du secteur concerné, il a été motivé par les critères suivants :



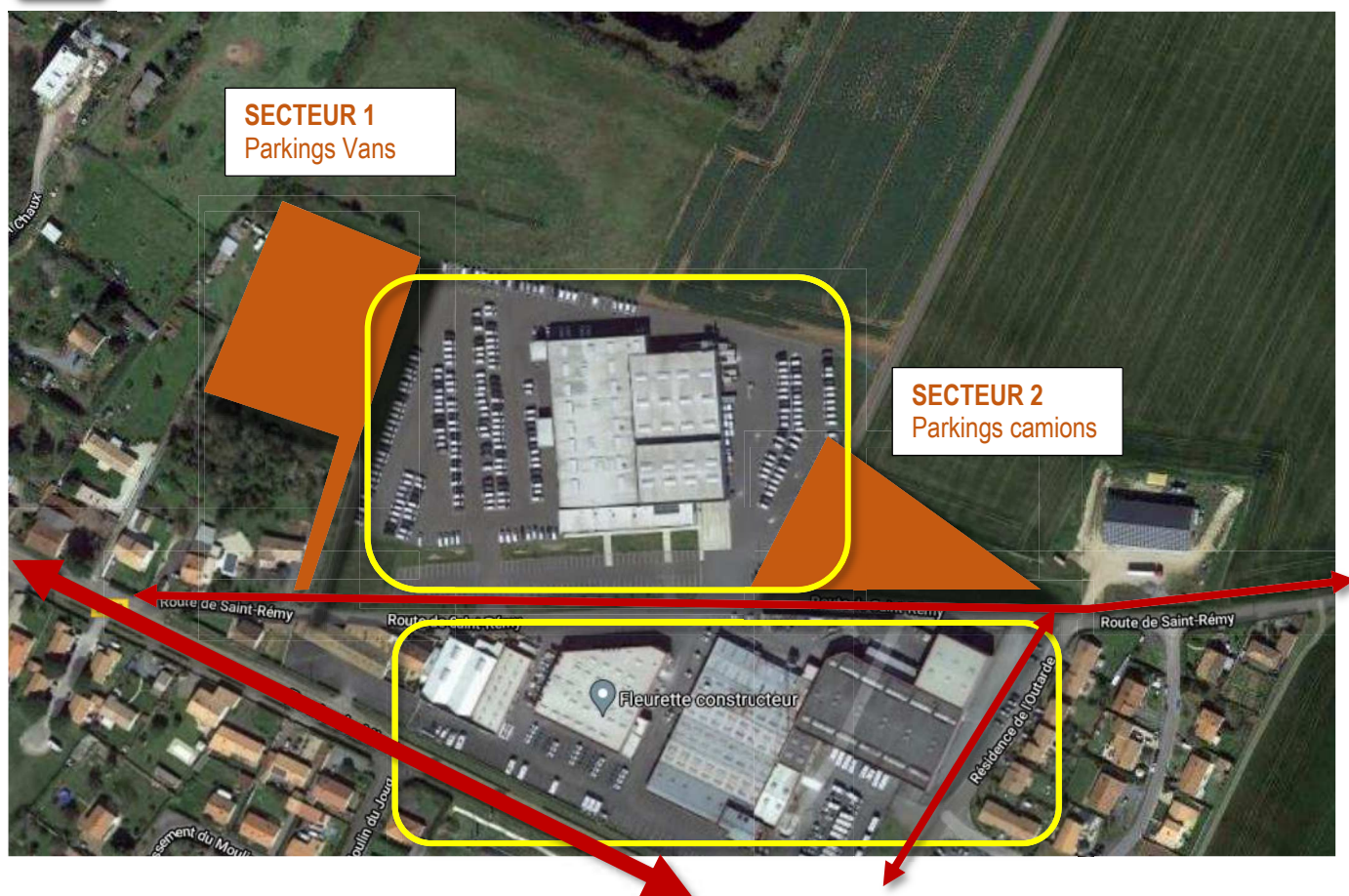
Implantation en continuité des bâtiments existants (entreprise Fleurette)



Desserte aisée par les voies de circulation principales



Emprise uniquement sur terrains impropres à l'activité agricole (friches)



C. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

1. UNE CROISSANCE DE L'ACTIVITE TRES MARQUEE

L'entreprise Fleurette Construction est implantée à Benet depuis 1967.

En 2021 elle présente les particularités suivantes :

- Chiffre d'Affaires de 67M€
- 170 salariés
- 5 hectares dont 24000m2 couverts dont 6000m2 construits en 2018
- 3 marques : Fleurette - Florium pour le camping-car, Westfalia & Stylevan pour le combi-van pour 1600 véhicules fabriqués en 2020
- 150 concessionnaires dans 3 réseaux européens différents (un par marque)
- 20% à l'export (10% en 2016)
- 3 savoir faire majeurs : fabrication des pièces de carrosserie en composite polyester / menuiseries intégrées / chaînes d'assemblage

De nouveaux besoins suite au développement de l'activité :

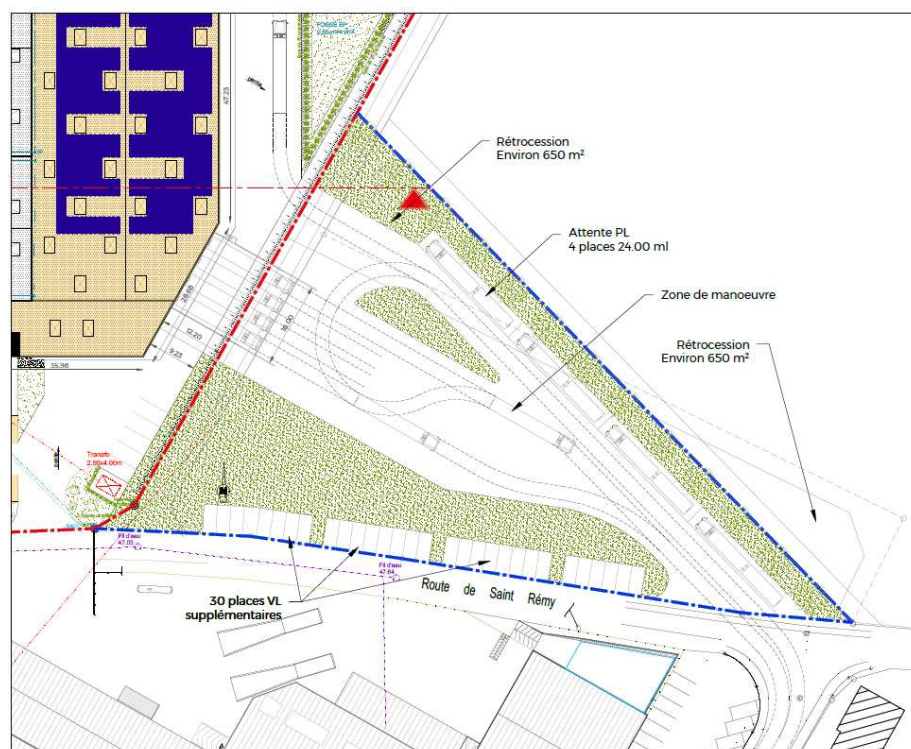
Afin de poursuivre la croissance de la production des vans, l'entreprise a besoin d'un nouveau magasin logistique pour le stockage des matières premières.

En effet, les 850m2 par 10m de haut actuels suffisent à peine, ce qui a conduit à la décision d'agrandir l'unité vans de 2000m2 par 14m de haut, pour y transférer les matières stockées dans le magasin actuel US2 vers US2 V2 (US2 initial étant dédiée à l'agrandissement de la menuiserie interne dédiée aux vans).

Pour optimiser les flux de camions apportant châssis et matière première, la décision a été prise de se porter acquéreur de deux parcelles complémentaires, en fonction de la possibilité ou non de leur requalification pour usage industriel (en l'occurrence, surface de parking camion et parking vans terminés) :

- **SECTEUR 1** : AB 125 et AB 123, environ 9000m2 à l'ouest du site vans actuel (actuellement en zonage NP) :
vocation parking vans YP5 (cf plans ci avant) ;

- **SECTEUR 2** : YP5 partielle d'environ 4417m2 et YP 6 partielle d'environ 640m2 à l'est du site vans actuel (actuellement en zonage agricole) :
vocation parking camions (cf plan ci-après) ;



2. UN IMPACT POSITIF SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE DE L'EMPLOI

Un nouveau magasin local et durable :

Seront privilégiées dans le projet, les entreprises locales utilisant des matières premières et équipement locaux pour réduire l'empreinte carbone du projet.

Par ailleurs, la gestion de l'énergie sera au cœur du projet, avec notamment la construction d'ombrelles avec panneaux photovoltaïques sur la parcelle AB 123-125 et la couverture de 50% des 2000m² par des panneaux photovoltaïques qui bénéficieront du bon taux d'ensoleillement du Sud Vendée.

Développement à venir et création d'emplois

Ce nouveau bâtiment et la nouvelle organisation qui en découle devraient permettre l'embauche de 30 personnes supplémentaires dans les 3 ans qui viennent.

JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le choix de la localisation de ces extensions est directement lié aux contraintes techniques de l'entreprise :

- secteur 1 : extension en continuité directe de l'aire de stationnement des véhicules aménagés prêts à la vente,
- secteur 2 : élargissement et réorganisation de l'aire d'accès des véhicules lourds pour dépôt des châssis et matières premières sur les quais de la future extension bâimentaire.



Au regard de l'activité et de la configuration actuelle des lieux et du bâti, aucune autre alternative ne peut être retenue.

En effet, si une extension vers le nord aurait pu paraître pertinente, elle ne va cependant pas dans le sens de la préservation de l'environnement, car les parcelles concernées sont des espaces agricoles ouverts sur lesquelles portent un enjeu en termes de nidification des espèces avifaunistiques de plaine.

D. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL EN VIGUEUR

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de développement durables de la commune mentionne à plusieurs reprises des objectifs en lien direct avec le projet en question :

- **Concernant le développement économique, l'axe 5 s'exprime tout particulièrement dans le sens du projet (extrait du PADD en vigueur) :**

V) SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

V – 1 Un développement limité de la zone artisanale des Champs Francs

- *Le site des Champs Francs est en grande partie occupé. Il peut accueillir des activités non insérables dans un tissu urbanisé. Il est attractif géographiquement (proximité de l'autoroute et de la RN 148, ...),*
- *La ZA du Moulin du Joug ne peut que faiblement évoluer au regard du contexte urbain, paysagé, ...,*
- *Des demandes locales de délocalisation et d'implantation existent,*
- *Les choix économiques communautaires donnent la priorité au développement du « Vendéopole » à Fontenay le Comte.*

La combinaison de ces différents paramètres invite la commune à projeter une extension limitée du parc d'activités des Champs Francs. L'accueil ciblé (des entreprises locales en grande partie) et la dimension de l'extension font qu'il sera complémentaire du Vendéopôle et non pas concurrent.

V – 2 La pérennisation et le développement du tourisme local

V – 3 La gestion des activités économiques éparses

- **Concernant la protection du paysage et de l'environnement, mais également de l'activité agricole, l'axe 6 précise (extrait du PADD en vigueur) :**

VI) PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

Le projet vise à rechercher un équilibre entre la préservation et la mise en valeur du territoire agricole et la protection des espaces naturellement sensibles (le marais notamment).

(...)

Les développements urbains projetés sont limités, échelonnés et recentrés sur les espaces bâtis existants pour ne pas déstabiliser le monde agricole et consommer le minimum d'espaces actuellement cultivés,

VI - 2 : La protection et la valorisation des espaces sensibles aux niveaux environnemental et paysagé :

La vallée du Vaugent :

Cette vallée sèche, au Nord Est du bourg, se distingue très nettement dans le paysage plan et relativement ouvert du plateau agricole. Elle est marquée de part et d'autre par des lisères végétales.

Elle n'est pas recensée en tant que ZNIEFF mais présente un intérêt paysagé significatif. Elle n'accueille aucune forme d'urbanisation.

Une protection sera appliquée à cet ensemble excluant la mise en place de toute forme d'urbanisation (exception faite des équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et de ne pas pouvoir être implantés en d'autres lieux). Les franges boisées seront elles aussi protégées.

Notons que ces dernières dispositions, ne sont pas incompatibles avec l'usage agricole des terres du fond de vallée.

En conclusion, la révision allégée du PLU, qui s'appuie sur un projet basé sur le développement économique tout en veillant à la préservation des espaces agricoles naturels, s'avère compatible avec les orientations données par le PADD.

2. ZONAGE

La modification demandée porte sur l'ajustement de l'emprise dédiée à l'entreprise Fleurette : le passage en UE de parcelles actuellement zonées en NP (AB 123 de 4934 m², AB 125 de 1432 m², YP 22 de 1710 m² (partielle, car une partie déjà en UE), ainsi qu'un ajustement mineur (325 m²) en UB d'un espace zoné en UE par erreur.

Au regard du projet envisagé, la modification du règlement graphique est nécessaire.

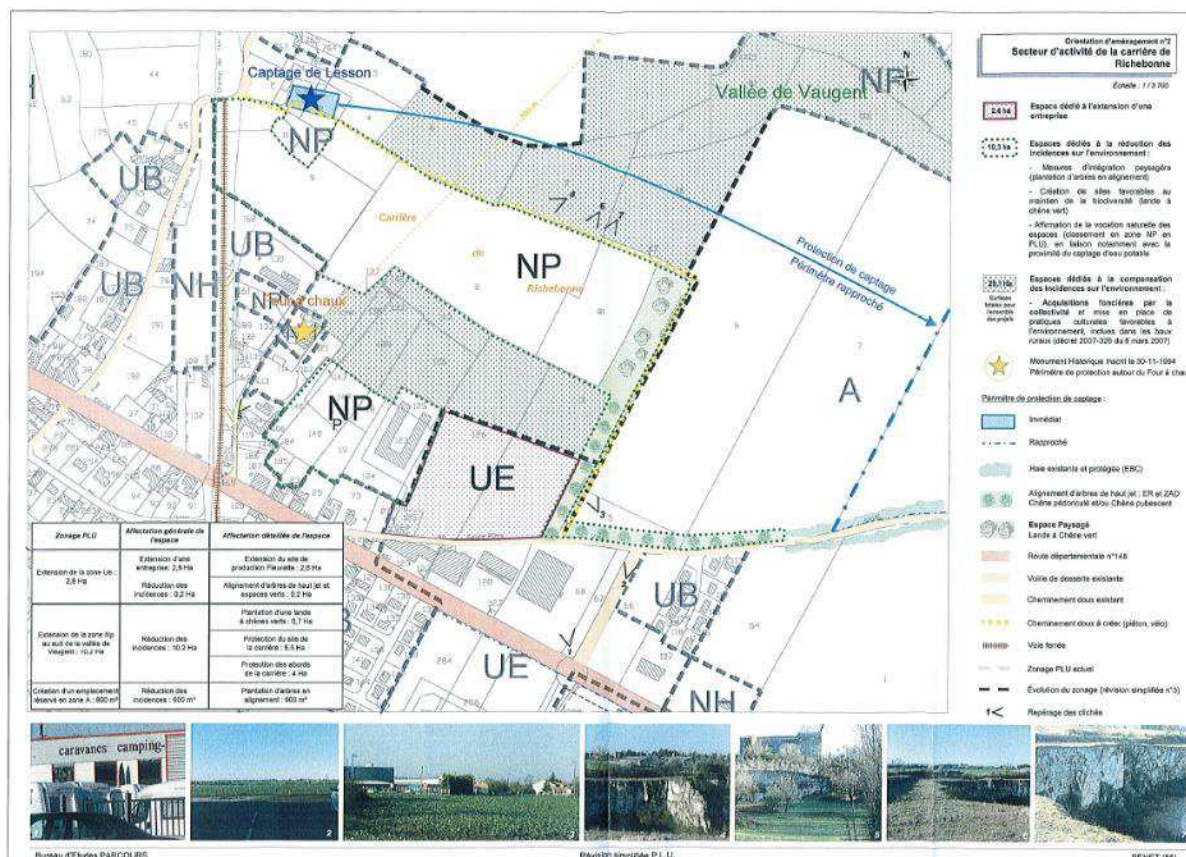
3. LE REGLEMENT ECRIT

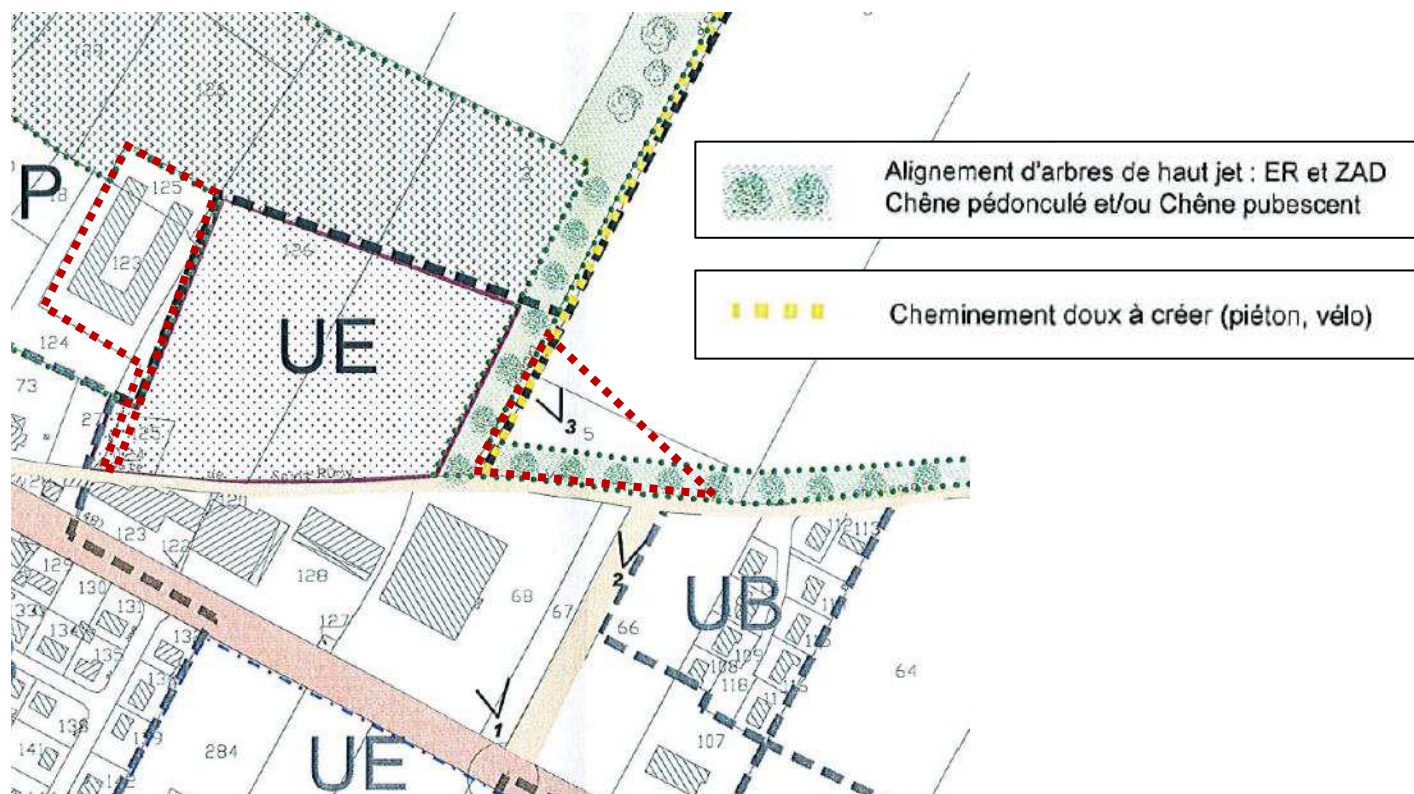
Au regard du projet envisagé, aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site fait l'objet d'une OAP existante sur le secteur élargi, celle-ci a été conçue lors de la révision n°3, pour assurer la mise en œuvre de la réduction et la compensation des incidences sur l'environnement suite à l'agrandissement de la zone UE pour permettre la première extension de cette même entreprise.

L'OAP n'est pas à modifier, mais sera à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.





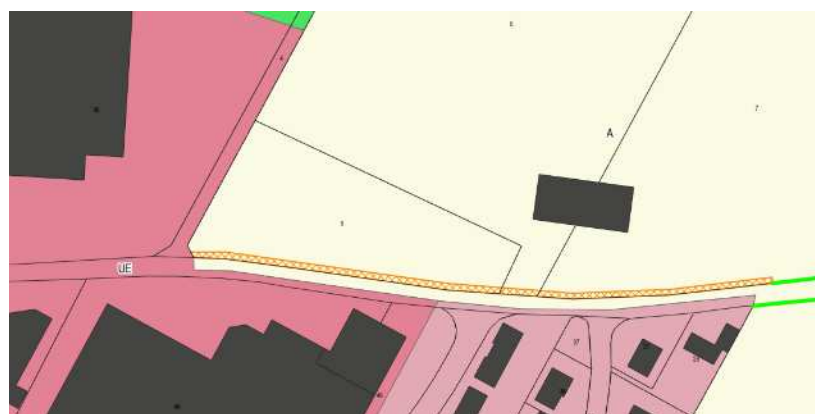
Zoom sur l'OAP et les secteurs 1 et 2

La retranscription des orientations de cette OAP est obligatoire pour le futur projet, au vu de la modification du zonage à venir, elle implique pour le secteur 2 la plantation d'une bande boisée (chêne pédonculé et/ou chêne pubescent) le long de la voie.

Dans un esprit de compatibilité, **cette bande devra être plantée sur l'arrière de la nouvelle parcelle.**

De même l'OAP mentionne un cheminement doux à créer, **celui-ci sera aménagé le long de la plantation évoquée ci avant.**

5. LES EMPLACEMENTS RESERVES



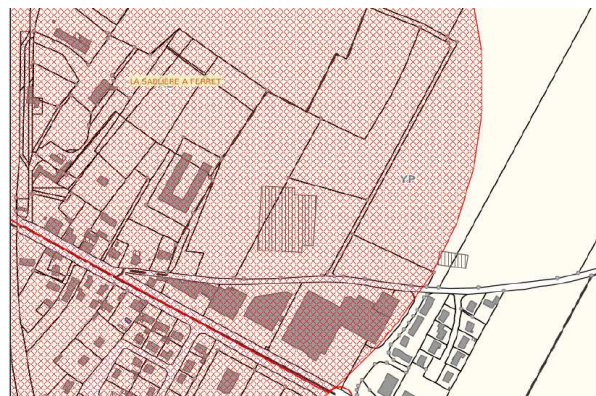
Un emplacement réservé (ER n°18) affecte une partie du secteur 2, au sud, le long de la route de St Rémy.

L'objet de cet ER est le suivant : « *Secteur de Richebonne, plantation d'arbres de haut jet en alignement* », pour une superficie de 600 m², la bénéficiaire est la commune. Cet ER relaie les exigences de l'OAP évoquée plus haut.

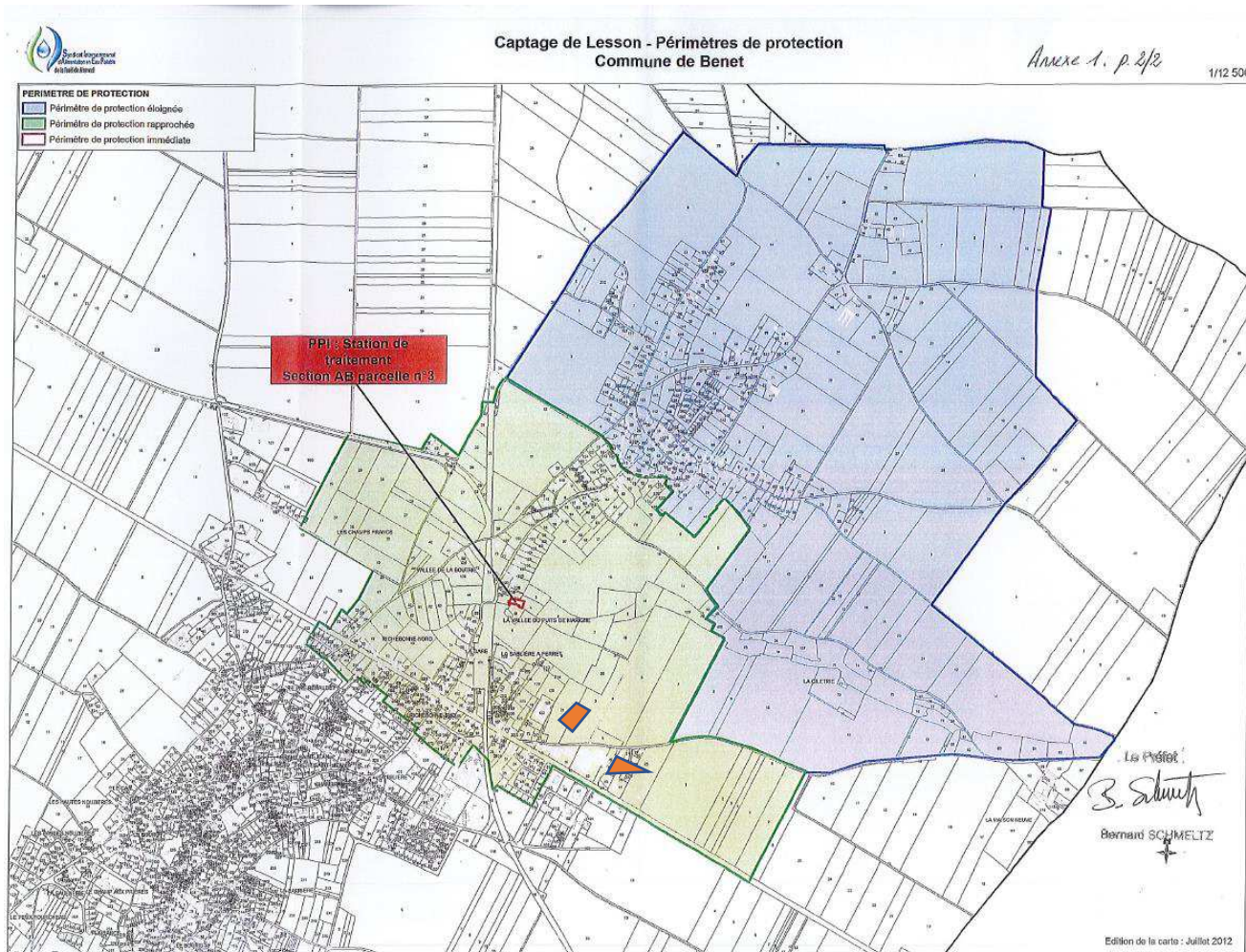
Le propriétaire pourra exercer son droit de délaissement, la commune devra se positionner par rapport à cette sollicitation, l'implantation des arbres étant prévue au nord de la future parcelle, il est probable que la commune réponde négativement et abandonne de fait cet ER.

6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une servitude AC1 de protection au titre des abords de Monument Historique grève le site sur les deux secteurs concernés. Elle est liée à la présence d'ancien four à chaux.



Une autre servitude est présente : celle du périmètre de captage de Lesson, les deux secteurs sont localisés en périmètre de protection rapprochée, *ce point est développé plus loin (G-6)* :



E. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANNIFICATION EN VIGUEUR

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCOT Sud Est Vendée regroupe 3 intercommunalités, il vient tout juste d'être approuvé (22 avril 2021).

Il convient d'examiner la compatibilité de la modification envisagée avec le Document d'Orientations et d'objectifs (DOO) dudit SCOT, seul document opposable.

Le SCoT mentionne clairement le développement économique et met en exergue le pôle Sud représenté par la commune de Benet.

Dans le PADD : (extraits)

Le projet stratégique mentionne tout particulièrement la nécessité de développement possible de l'activité sur la « porte » sud du territoire que représente Benet.

• BENET, PÔLE URBAIN MAILLON ENTRE FONTENAY-LE-COMTE ET LE NIORTAIS

La polarité de Benet constitue un point d'appui fort dans le positionnement et l'accroche de notre territoire au sein du pôle métropolitain centre-atlantique.

Porte d'entrée de notre territoire et porte d'entrée au Parc du Marais poitevin, Benet poursuit des objectifs de développement et de structuration, notamment en faveur :

- De la qualification des espaces économiques en réponse aux besoins des activités artisanales et de services ;
- Du développement et de la diversification des activités de valorisation des productions agricoles et énergétiques ;
- Du renforcement de l'accessibilité et de l'organisation urbaine en lien avec la desserte en transports collectifs présente sur la RD148 ;
- D'amélioration des conditions d'accueil et de l'accessibilité pour les habitants et les touristes à son offre en services et équipements : renforcement de l'offre en stationnements de centre-bourg, développement des liaisons et articulations entre le centre-bourg, le secteur de Richebonne et les équipements scolaires, etc.

Sud-Est Vendée, un territoire de projet pour les habitants des 60 communes et des 3 intercommunalités qui le composent



3

Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales

- L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation
- Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagner le parcours des entreprises
- Un projet agricole et un projet touristique renouvelés, qui valorisent les ressources intrinsèques du territoire

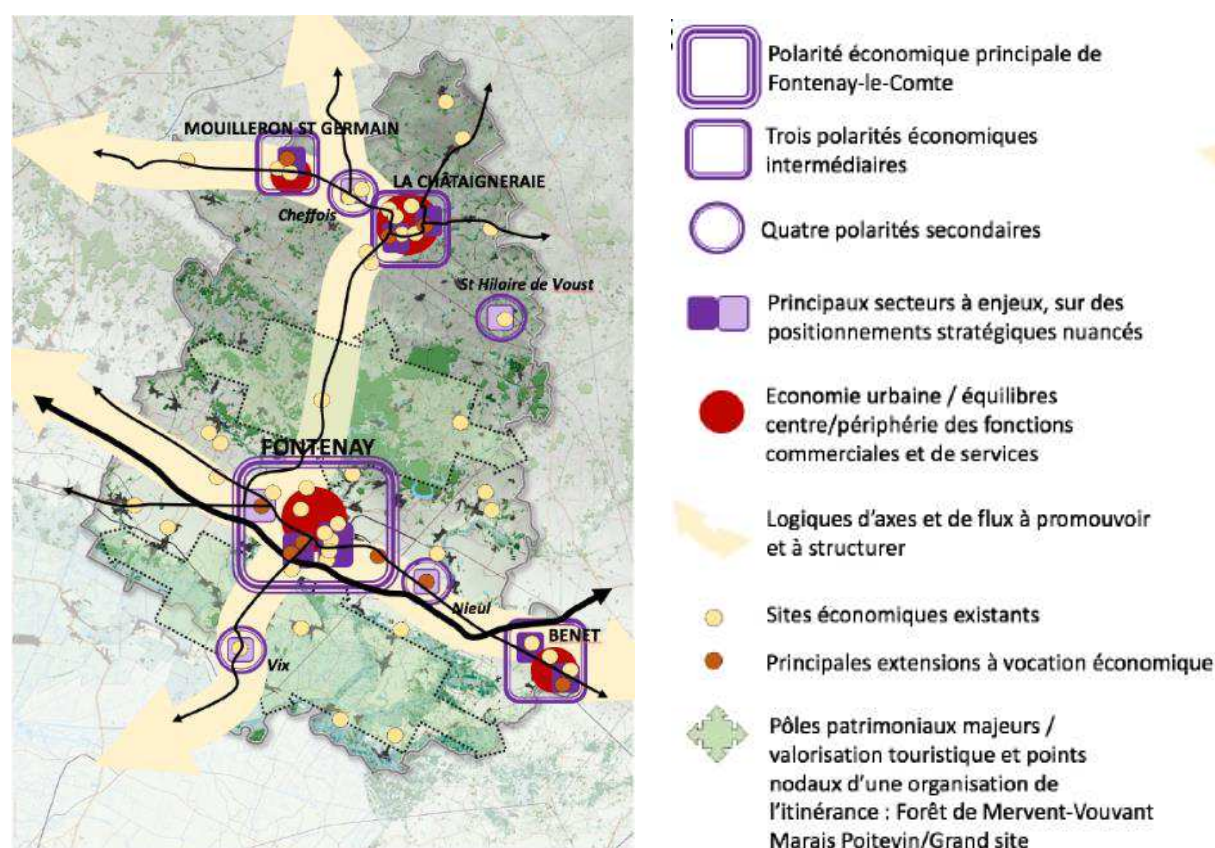
« Structurer et animer les offres foncières et immobilières »

La polarité économique intermédiaire de Benet s'inscrit clairement comme le « pendant économique » de l'affirmation urbaine de Benet, entre Fontenay-le-Comte et Niort. Nos objectifs de structuration et de qualification de ce pôle suggèrent :

- De conforter et de développer les activités industrielles existantes, largement en lien à des filières prioritaires de notre territoire (automobile, unité de méthanisation) ;
- De permettre le développement de fonctions de services dont l'organisation devra articuler des offres de centre-ville et des offres susceptibles d'être valorisées par l'axe Fontenay-le-Comte / Niort sans fragiliser le centre-ville. »

Dans le DOO: (extrait)

Benet est clairement identifié comme polarité économique intermédiaire (surlignage en gris pour les points spécifiques à Benet et l'entreprise Fleurette) :



Un écosystème économique fertile et réceptif pour les initiatives locales	L'accompagnement global d'une économie en transition par un rôle accru en matière d'animation	5A. Articuler nos principales polarités économiques et les filières du territoire à des logiques régionales structurantes
	Une offre foncière et immobilière attractive, diversifiée et propre à accompagner le parcours des entreprises	5E. Optimiser les espaces urbains existants, valoriser les opportunités de requalification, et promouvoir une organisation optimisée des espaces économiques existants ou en devenir 5F. Proposer un développement diversifié et maîtrisé du foncier et de l'immobilier économique

« La polarité économique intermédiaire de Benet doit promouvoir le développement d'activités industrielles existantes, avec des offres foncières et immobilières appropriées aux besoins spécifiques de certaines filières : camping-car, unité de méthanisation, projet structurant de valorisation de l'énergie produite localement (par exemple par du maraîchage). Par ailleurs, le secteur stratégique du Moulin du Joug devra être envisagé en intégrant les relations, ancrages et complémentarités de fonctions avec le centre urbain de Benet : liaisons, maintien d'activités « urbaines » dans le centre, etc »

Le projet est donc bien compatible au PADD et au DOO du SCoT Sud Vendée.

2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION DES EAUX

2.1. Compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne a été adopté en novembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Loire-Bretagne contre seulement un quart aujourd'hui.

Les objectifs du S.D.A.G.E. sont présentés ci-après :

		Compatibilité avec la modification de PLU
CHAPITRE 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau		
A - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	L'extension de la zone Ue ne va pas augmenter le risque inondation, ni dégrader de milieu aquatique.	
B - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines		
C - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques		
D - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau		
E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau		
F - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur		
G - Favoriser la prise de conscience		
H - Améliorer la connaissance		
CHAPITRE 2 : Réduire la pollution par les nitrates		
A - Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE	Non directement concerné	
B - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux		
C - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires		
D - Améliorer la connaissance		
CHAPITRE 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique		
A - Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore	L'extension de la zone Ue pour la création de stationnements ou de voirie n'aura pas pour conséquence de générer des eaux usées.	
B - Prévenir les apports de phosphore diffus		
C - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents		
D - Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée		
E - Réhabiliter les installations d'assainissement non-collectif non conformes		
CHAPITRE 4 : Réduire la pollution par les pesticides		
A - Réduire l'utilisation des pesticides	Non directement concerné	
B - Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses		
C - Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques		
D - Développer la formation des professionnels		
E - Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides		
F - Améliorer la connaissance		
CHAPITRE 5 : Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses		
A - Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances	Non directement concerné	
B - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives		
C - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations		
CHAPITRE 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau		
A - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	L'extension de l'entreprise est soumise à l'arrêté de protection de captage qu'elle devra respecter.	
B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages		
C - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages		
D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages		
E - Réserver certaines ressources à l'eau potable		
F - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales		

G - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	
CHAPITRE 7 : Maitriser les prélèvements d'eau	
A - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Le projet d'extension de l'entreprise n'aura pas pour conséquence de consommer de l'eau potable.
B - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'été	
C - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux	
D - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal	
E - Gérer la crise	
CHAPITRE 8 : Préserver les zones humides	
A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	L'extension de la zone Ue ne s'étend pas sur des zones humides.
B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	
C - Préserver les grands marais littoraux	

La révision allégée du PLU est bien compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

2.2. Compatibilité du projet avec le SAGE Sèvre Niortaise et Marais Poitevin

Le projet de SAGE a été adopté définitivement par la CLE par une délibération du 17 février 2011 et approuvé le 29 avril 2011 par arrêté préfectoral. Le SAGE est actuellement dans une phase d'audit afin de définir son évolution à venir.

Les objectifs du S.A.G.E. sont présentés ci-après :

		Compatibilité avec la modification de PLU
Gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines		
Objectif 1 - Définir des seuils de qualité à atteindre pour 2015	Le projet d'extension de la zone Ue va engendrer une imperméabilisation des sols. Un dossier Loi sur l'Eau devra être réalisé et devra détailler les modalités de gestion des eaux pluviales.	
Objectif 2 - Améliorer la qualité de l'eau en faisant évoluer les pratiques agricoles et non agricoles		
Objectif 3 - Améliorer l'efficacité des systèmes d'assainissement		
Objectif 4 - Préserver et mettre en valeur les milieux naturels aquatiques		
Gestion qualitative en période d'étiage		
Objectif 5 - Définir des seuils objectifs et de crise sur les cours d'eau, le Marais poitevin et les nappes souterraines	L'extension de la zone Ue n'aura pas pour conséquence de prélever de l'eau.	
Objectif 6 - Améliorer la connaissance quantitative des ressources		
Objectif 7 - Développer des pratiques et des techniques permettant de réaliser des économies d'eau		
Objectif 8 - Diversifier les ressources		
Objectif 9 - Améliorer la gestion des étiages		
Gérer les crues et les inondations		
Objectif 10 – Renforcer la prévention contre les inondations	L'extension de la zone Ue n'aura pas pour conséquence d'augmenter le risque inondation.	
Objectif 11 – Assurer la prévision des crues et des inondations		
Objectif 12 – Améliorer la protection contre les crues et les inondations		

La révision allégée du PLU est bien compatible avec le SAGE Sèvre Niortaise et Marais Poitevin.

F. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CONTEXTE GEOLOGIQUE

La Vendée peut être subdivisée en deux grands ensembles géologiques : une partie du Bassin aquitain au sud (régions naturelles de la Plaine et du Marais Poitevin) et une plus large partie du Massif armoricain (régions naturelles du Bas-Bocage, du Haut-Bocage, du Marais Breton).

La commune de Benet se situe sur des assises calcaires en limite du Bassin aquitain.

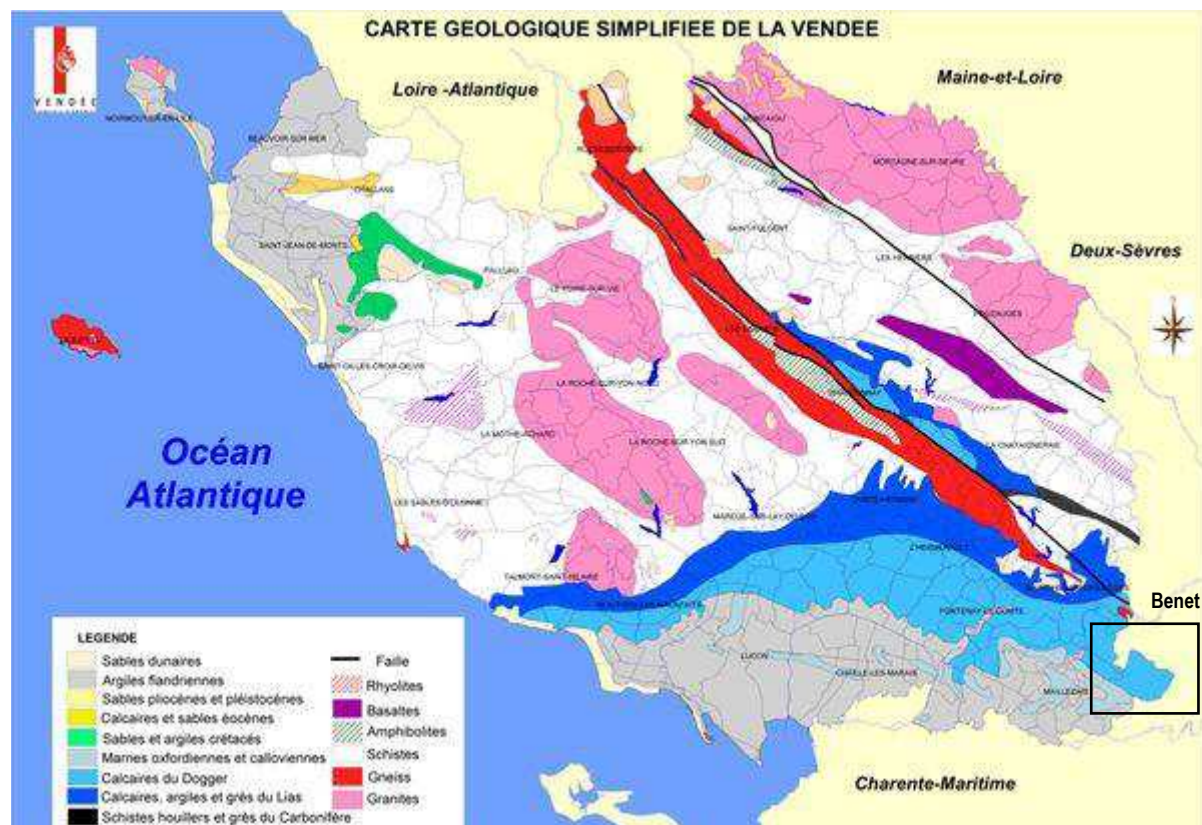


Figure 1 : Contexte géologique de la Vendée (Source : Département de la Vendée)

La zone de projet jouxte la carrière de Richebonne, située à 110 m au Nord de la zone d'étude.

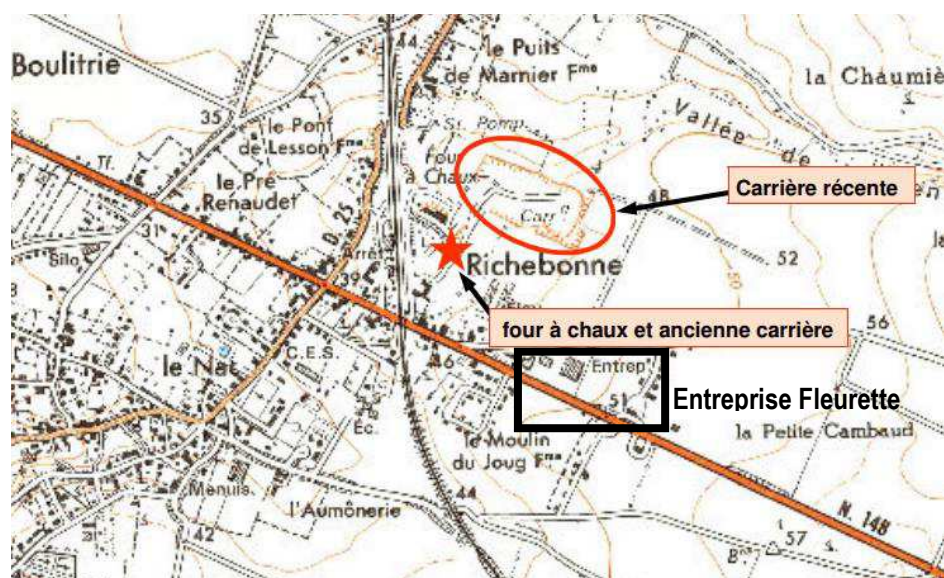


Figure 2 : Localisation du site du four à chaux (Source : Département de la Vendée)

Le site présente un bel aperçu des assises calcaires monotones qui constituent le sous-sol des grandes plaines céréalières du Poitou et du sud de la Vendée. Seule singularité de la coupe, le « banc pourri » est un horizon de grande extension régionale qui permet de corréler des affleurements éloignés.

La carrière récente, qui s'étend sur environ 3 hectares, est encaissée d'une quinzaine de mètres dans la plaine calcaire. Le front de taille de plusieurs centaines de mètres de longueur encadre un carreau unique.

L'ancienne carrière et le bâtiment des fours à chaux sont en partie dissimulés par les arbres. Situés en domaine privé, ils ne sont pas accessibles.

Les carrières de Richebonne étaient exploitées pour la chaux. L'extraction a débuté au milieu du XIXe siècle. Les fours à chaux ont été construits à partir de 1873 en bordure de la première carrière.

La bluterie moderne a été construite en 1947 en remplacement d'une bluterie rudimentaire montée après la guerre de 1914. L'extraction se faisait alors dans la carrière récente.

Les carrières exploitaient les calcaires blancs du Jurassique moyen (Dogger). Stratigraphie : Ces calcaires appartiennent au Bajocien et au Bathonien. La limite entre ces deux étages géologiques est marquée par une mince couche marneuse, le « banc pourri » des carriers. Ce niveau condensé et très fossilifère renferme une faune abondante qui caractérise le Bathonien inférieur. C'est un niveau repère d'extension régionale. Plusieurs failles sont visibles en carrière.

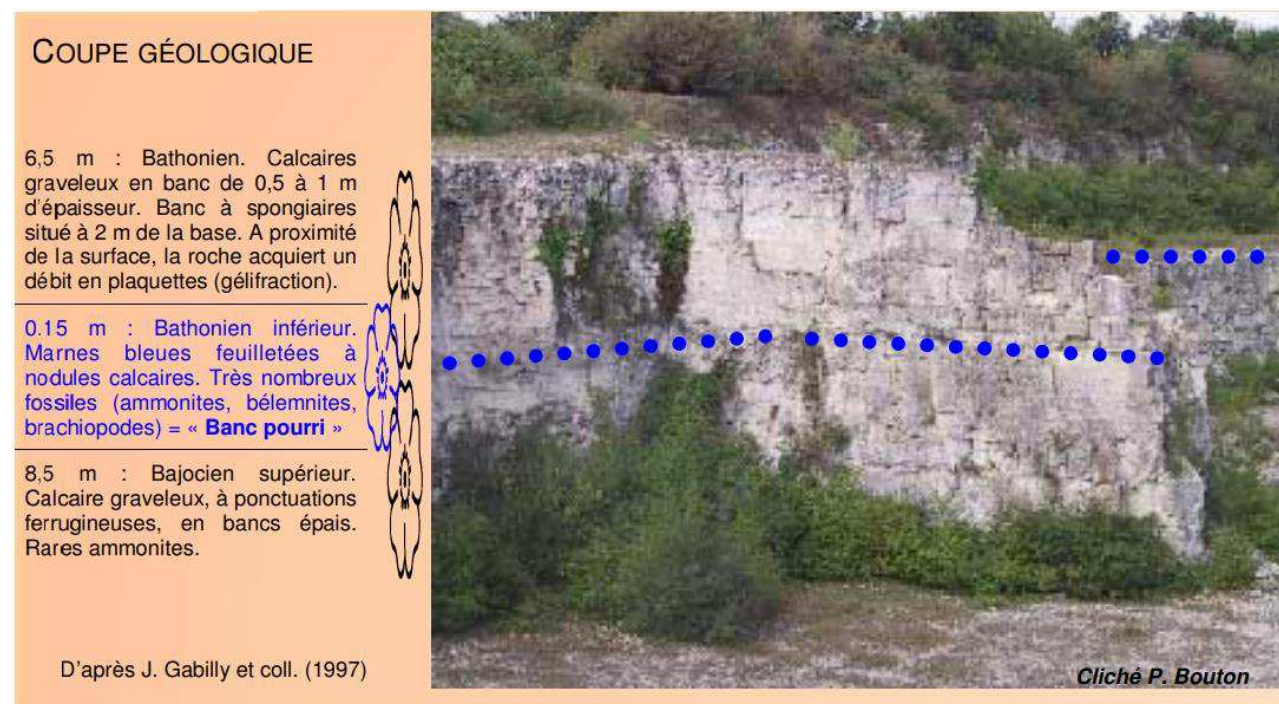


Figure 3 : Coupe géologique au droit de la carrière (Source : Département de la Vendée)

2. HYDROGEOLOGIE

La commune de Benet est concernée par trois aquifères, du Nord au Sud :

- > Plaine Est entre l'Autize et la Sèvre Niortaise
- > Plaine Est entre l'Autize et la Sèvre Niortaise dans la région de Niort
- > Marais Poitevin

Les masses d'eau sont délimitées par ces aquifères. La plaine Est entre l'Autize et la Sèvre Niortaise étant raccordé à la masse d'eau FRGG042 « Calcaires et marnes du Lias et du Dogger libre du Sud-Vendée » et l'aquifère du Marais Poitevin à la masse d'eau FRGG126 « Calcaires et marnes captifs sous Flandrien du Lias et Dogger du Sud-Vendée ».

La zone d'étude se situe au droit de la plaine Est entre l'Autize et la Sèvre Niortaise et est donc concernée par la masse d'eau FRGG42.

Le bon état d'une eau souterraine est l'état atteint par une masse d'eau souterraine lorsque son état quantitatif et son état chimique sont au moins "bons".

- Le bon état quantitatif d'une eau souterraine est atteint lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible
- L'état chimique est bon lorsque les concentrations en polluants dues aux activités humaines ne dépassent pas les normes et valeurs seuils, lorsqu'elles n'entravent pas l'atteinte des objectifs fixés pour les masses d'eaux de surface alimentées par les eaux souterraines considérées et lorsqu'il n'est constaté aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines.

Etat écologique
Bon
Médiocre
Etat chimique
Bon
Pas bon

Le tableau suivant présente l'état des masses d'eau et les objectifs à atteindre dans le cadre du SDAGE 2016-2021.

	Etat quantitatif et raison de l'exemption	Etat chimique et raison de l'exemption
FRGG042 - Calcaires et marnes du Lias et du Dogger libre du Sud-Vendée	Médiocre Déséquilibre quantitatif	Médiocre Nitrates, pesticides

3. HYDROLOGIE

La commune de Benet ne dispose pas d'un réseau hydrographique à proprement dit. Au Nord de la commune l'Autize s'écoule depuis le Nord-Est vers le Sud-Ouest et au Sud s'écoule la Sèvre Niortaise de l'Est à l'Ouest. La partie Nord de la commune où se situe la zone d'étude n'est pas concernée par le réseau hydrographique. Seules les parties Est et Sud sont concernées par des réseaux de fossés rejoignant respectivement l'Autize et la Sèvre Niortaise juste en amont du marais poitevin.



4. ZONES HUMIDES

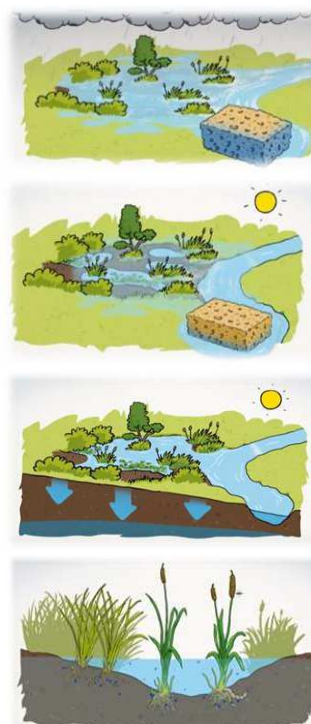
4.1. Généralités

Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau**.

Certaines zones humides peuvent jouer un **rôle naturel de soutien des débits d'étiage** lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

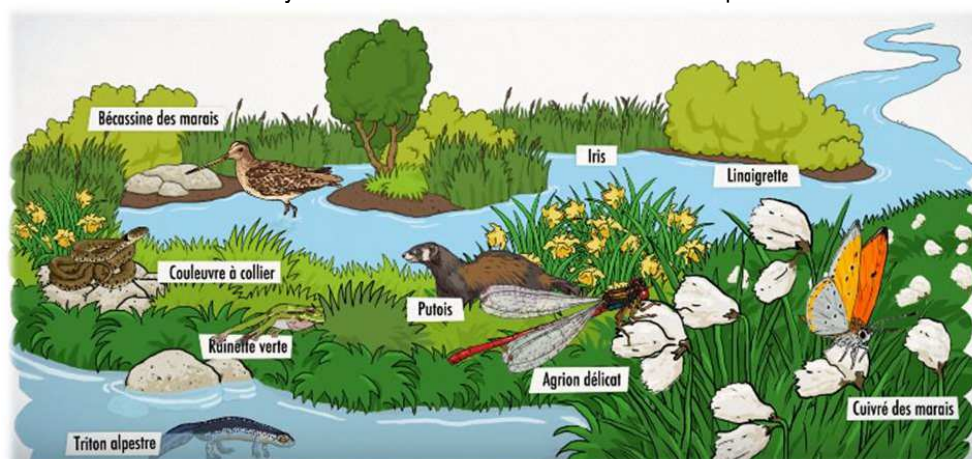
La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.

Les flux hydriques sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux.



Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est **à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules**.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié**. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



4.2. Inventaire communal des zones humides

L'inventaire communal a été réalisé dans le cadre du SAGE Sèvre Niortaise Marais Poitevin. La méthodologie d'inventaire comprend les étapes suivantes :

- > Pré-localisation des zones humides tenant compte de la pré-localisation de l'Agrocampus Rennes, de la DREAL Pays de la Loire, de la pré-localisation ponctuelles des zones humides établis par l'IIBSN, de la carte d'indice de confiance établie par l'IIBSN et la carte des habitats humides du site Natura 2000)

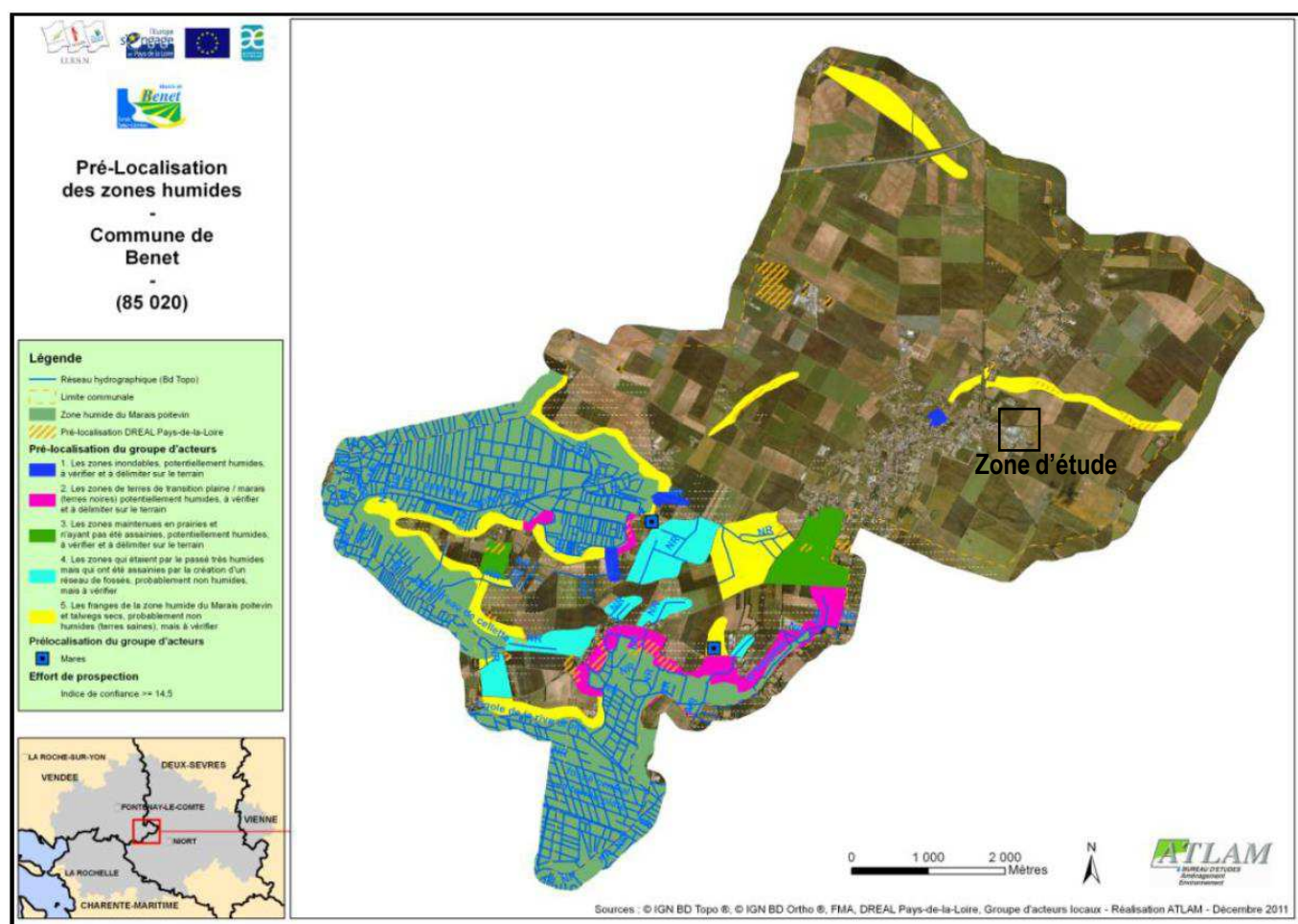


Figure 4 : Pré-localisation des zones humides préalable à l'inventaire communal (Source : IIBSN)

La zone d'étude se situe en dehors de la pré-localisation des zones humides de la commune de Benet. Aucune prospection n'y a donc été réalisée considérant qu'aucune zone humide ne pouvait s'y trouver.

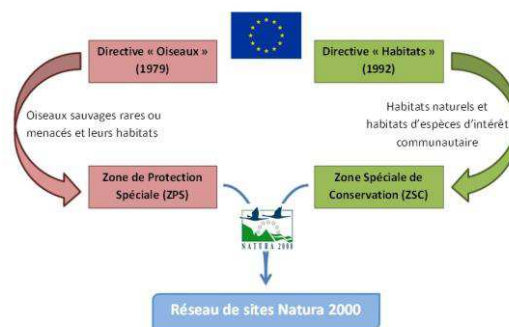
5. CONTEXTE ECOLOGIQUE

5.1. Les sites Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de favoriser une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (ZPS).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (SIC) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats. Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (ZSC).



Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif pour la conservation et la préservation de ces zones sont autorisées. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

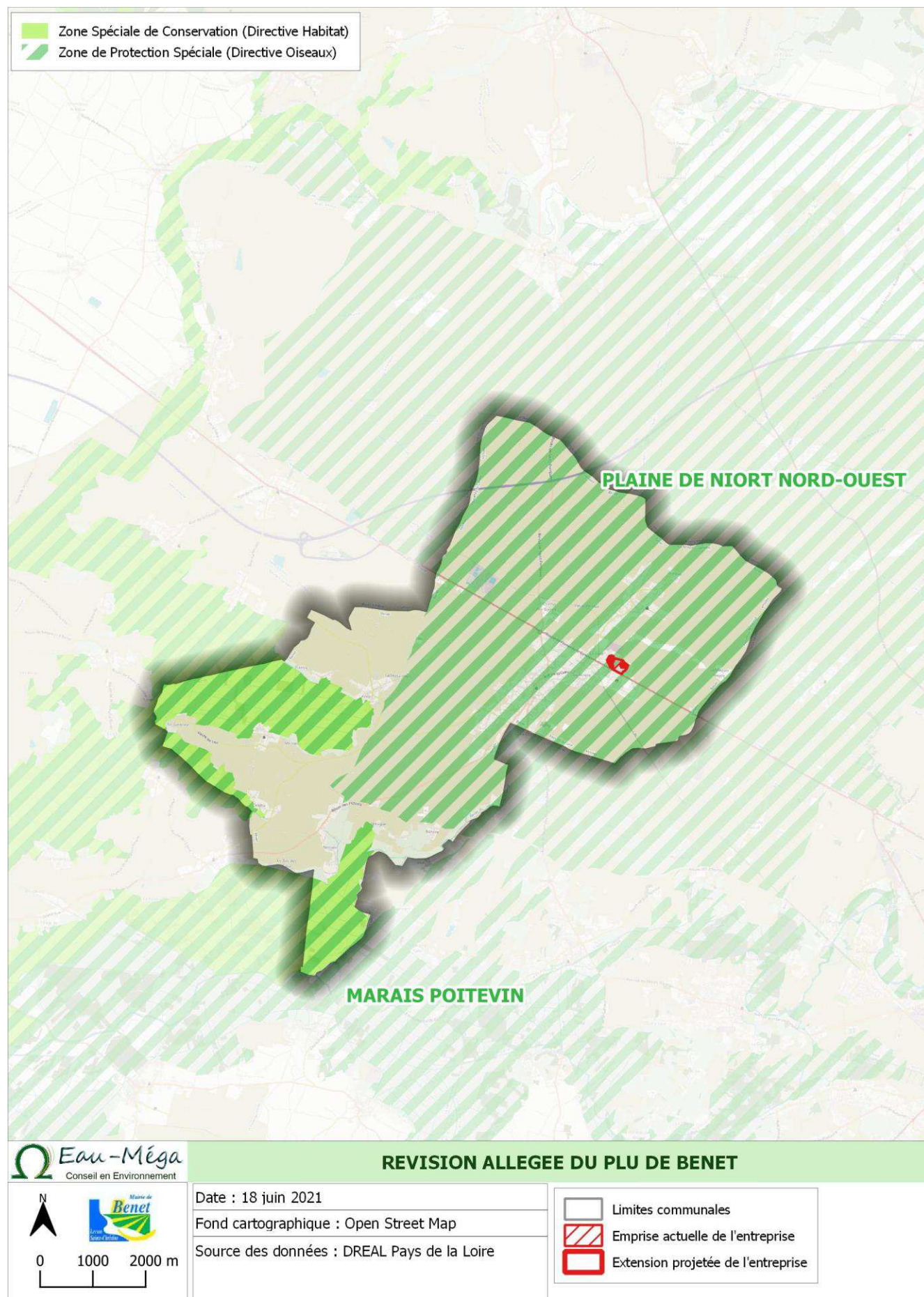
La commune de Benet est concernée par deux sites Natura 2000, sur sa partie Sud par le Marais Poitevin et sur sa partie Nord par la Plaine de Niort Nord-Ouest. La zone d'étude se situe en plein cœur de cette dernière.

Le paysage y est ouvert et légèrement vallonné (vallées sèches).

La partie centrale est constituée d'un plateau calcaire de faible altitude principalement exploité pour la culture de céréales et d'oléoprotéagineux.

En périphérie les pratiques sont plus diversifiées. Au nord-nord-est, la plaine est plus vallonnée et forme une enclave dans une zone bocagère où persistent des haies basses, quelques prairies pâturées ainsi que des murets calcaires. Au sud, les paysages sont aussi plus diversifiés grâce au maintien du système polyculture élevage. Ça et là subsistent quelques coteaux calcaires et quelques vignes.

Durant les 20 dernières années, les pratiques agricoles se sont nettement transformées. Cependant, jusqu'aux années 2000, le maintien d'une mosaïque de cultures diversifiées et de parcelles relativement petites rendait cette plaine particulièrement attrayante pour l'avifaune.



Le site est une des huit zones de plaines à Outarde canepetière désignées en ZPS en Poitou-Charentes. Il s'agissait d'une des quatre principales zones de survivance de cette espèce dans le département des Deux-Sèvres. Malgré son absence en reproduction depuis 2008, cette ZPS reste majeure pour la population de Busards cendrés, d'Oedicnèmes criards, de Gorgebleue à miroir. Elle abrite 24 espèces de l'annexe 1 pour tout ou partie de leur cycle biologique, dont 9 en reproduction.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection nationale	LR Pays de la Loire
<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	Article 3	EN
<i>Burhinus oedicnemus</i>	Oedicnème criard	Article 3	LC
<i>Charadrius morinellus</i>	Pluvier guignard	-	-
<i>Ciconia nigra</i>	Cigogne noire	Article 3	CR
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	Article 3	LC
<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	Article 3	EN
<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	Article 3	VU
<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	Article 3	VU
<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	Article 3	VU
<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette	Article 3	LC
<i>Egretta alba</i>	Aigrette blanche	-	-
<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	Article 3	-
<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	Article 3	-
<i>Grus grus</i>	Grue cendrée	Article 3	-
<i>Lanius collurio</i>	Pie grièche écorcheur	Article 3	LC
<i>Lullula arborea</i>	Alouette lulu	Article 3	LC
<i>Luscinia svecica</i>	Gorgebleue à miroir	Article 3	LC
<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	Article 3	NT
<i>Milvus milvus</i>	Milan royal	Article 3	-
<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	Article 3	LC
<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	-	-
<i>Philomachus pugnax</i>	Combattant varié	-	NA
<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	Article 3	CR
<i>Tringa glareola</i>	Chevalier sylvain	Article 3	-
<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé	-	LC

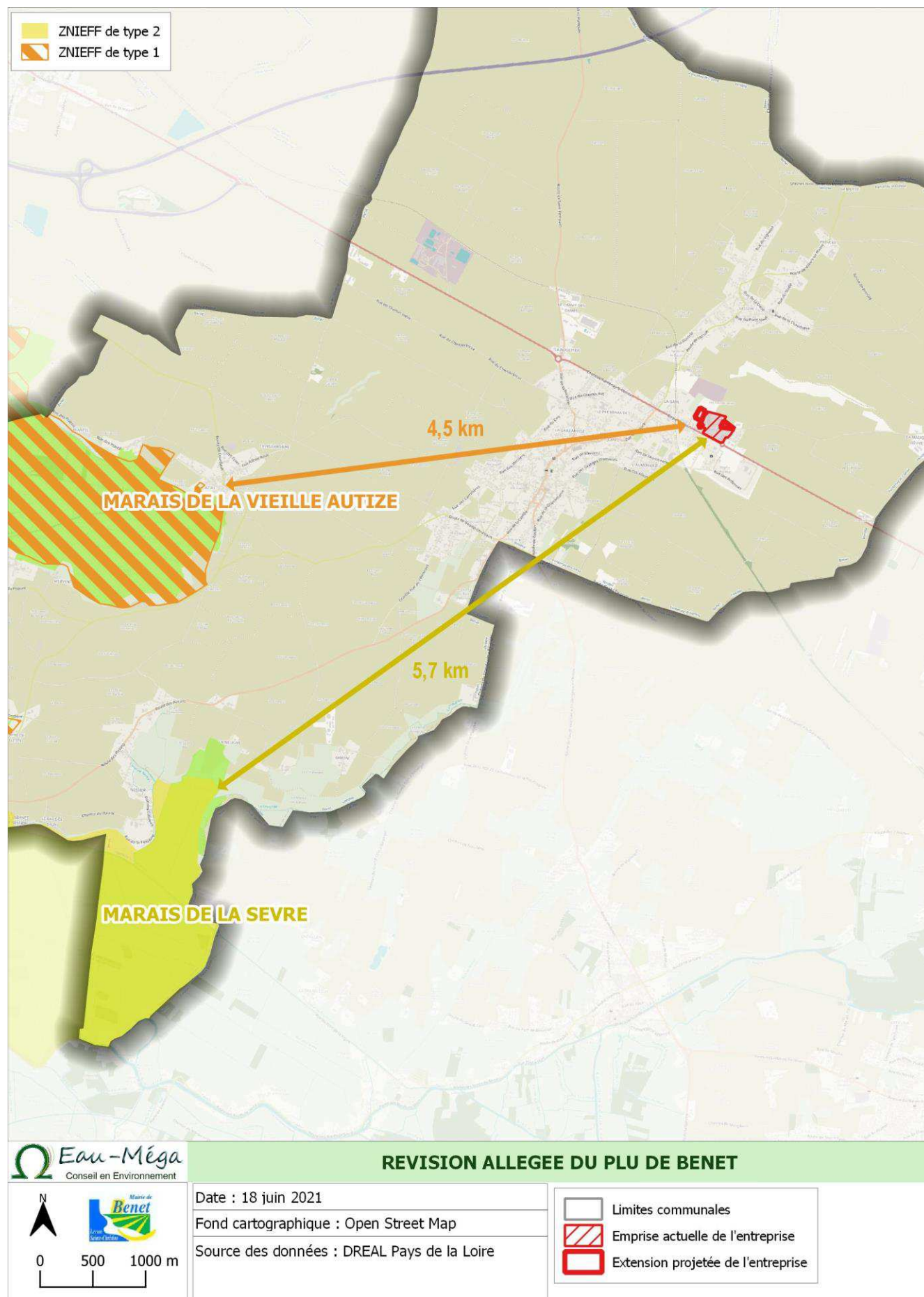
Statut de vulnérabilité INPN	CR	EN	VU	NT	LC	NA
	En danger critique	En danger	Vulnérable	Quasi menacé	Préoccupation mineure	Non applicable

La grande majorité des oiseaux pour lesquels la zone Natura 2000 a été arrêté est protégée nationalement. Quatre espèces ressortent particulièrement en raison de leur vulnérabilité dans la région : le Hibou des Marais, la Cigogne noire, le Circaète Jean le Blanc et l'Outarde canepetière.

5.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La commune de Benet est concernée par deux ZNIEFF, une de type 2 qu'est le Marais de la Sèvre et une de type 1 qu'est le Marais de la Vieille Autize.

Ces deux ZNIEFF situées respectivement à 4,5 et 5,7 km correspondent à des secteurs dont le principal intérêt écologique est lié à un réseau hydrographique dense composé de fossés. Elles ont un lien direct avec le Marais Poitevin et se superpose d'ailleurs avec le site Natura 2000 du Marais Poitevin. Compte tenu de l'absence de connexion du site d'étude avec ces milieux, elles ne seront pas davantage présentées.



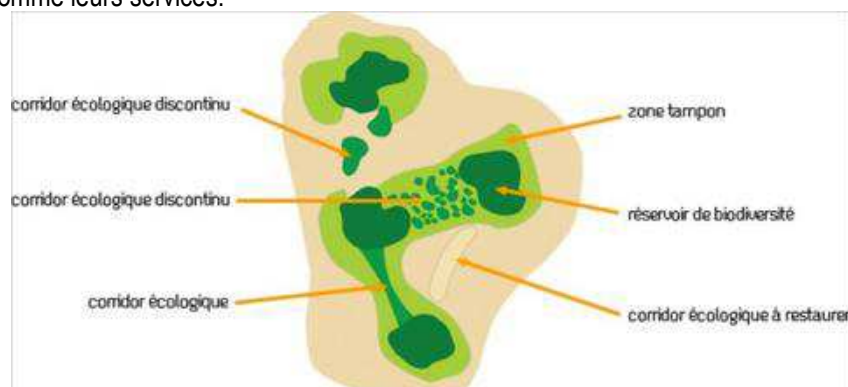
5.3. Trames vertes et bleues

Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

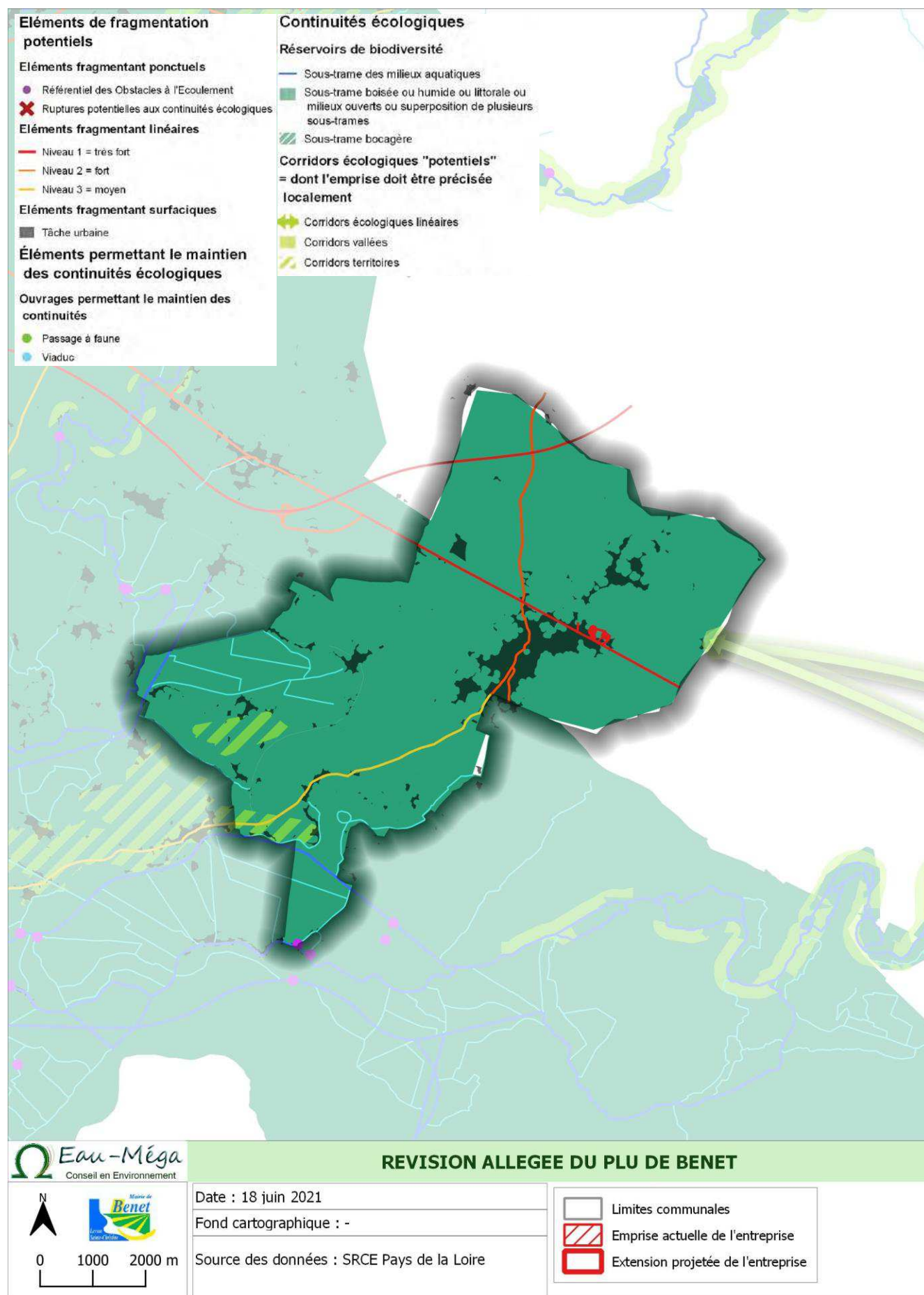
Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.



La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

A l'échelle du SRCE, la commune de Benet est largement concernée par des réservoirs de biodiversité. La partie Sud de la commune, les marais précédemment présentés constituent une sous-trame humide connectée au marais poitevin. Le reste de la commune est concerné par l'unité écologique des plaines vendéennes dont les enjeux écologiques sont ceux mis en avant dans la ZPS précédemment présentée.

Le site d'étude est quant à lui situé en continuité de l'enveloppe urbaine de Benet en bordure de la route de St Rémy et de la RD 148 pour le secteur d'origine, cette implantation constituant une rupture très forte de la continuité écologique.

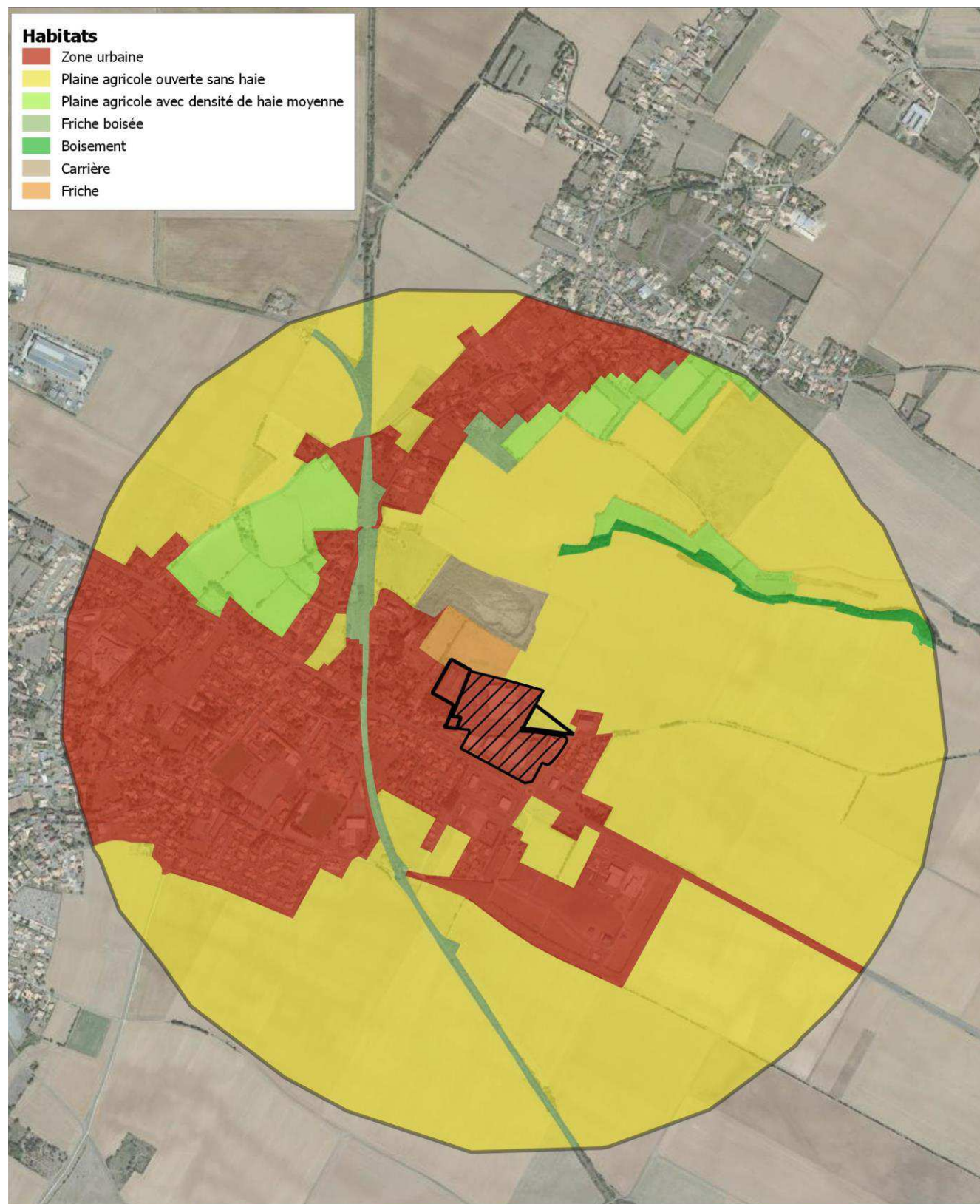


Trame verte et bleue à l'échelle du site

Le site d'étude se situe en continuité directe de l'urbanisation et l'ensemble du site Fleurette longe la RD148. Le contexte environnant est clairement agricole avec de vastes parcelles agricoles majoritairement dénuées de haies.

L'ancienne voie ferrée, aujourd'hui en cours de fermeture et présentant des surfaces boisées, constitue un corridor terrestre traversant du Nord au Sud l'Ouest de la commune. On notera au Nord-Est un corridor boisé très ponctuel et déconnecté des autres milieux boisés.

En bordure de la zone urbaine, quelques cultures dotées d'un réseau de haie persistent mais elles restent très ponctuelles et n'ont pas d'autres intérêt que de créer une zone tampon entre l'urbanisation et le milieu naturel et agricole.



REVISION ALLEGEE DU PLU DE BENET



Date : 21 juin 2021

Fond cartographique : -

Source des données : eau-Méga, juin 2021



Emprise actuelle de l'entreprise

Extension projetée de l'entreprise

Les aménagements de l'entreprise se sont initialement implantés le long de la RD148, une première extension avait été réalisée au Nord. La route située entre ces deux parcelles avait donc été cédée à l'entreprise Fleurette pour ne former qu'une seule et même unité foncière.

La quasi-totalité de l'emprise de l'entreprise est bitumée et aucune plantation n'a été réalisée en bordure excepté un alignement de haie le long de la RD 148. Le site est entièrement clôturé.



Figure 5 : Vue de l'entreprise Fleurette depuis le rond-point (Source : Google Map)



Figure 6 : Vue de la voie cédée à l'entreprise Fleurette (Source : Eau-Méga, juin 2021)

Le projet d'extension de l'entreprise Fleurette prend place sur 4500 m² de plaine ouverte. Le reste de l'extension, à l'Ouest prend place sur une parcelle enfrichée. Deux anciens bâtiments avicoles prennent place mais sont en cours de démantèlement.

L'intérêt de cette parcelle réside en la gestion extensive du couvert végétal. En effet, cette parcelle est très peu entretenue. Les hautes herbes abritent de nombreuses espèces entomologiques et servent de garde-manger aux passereaux et gallinacés présents aux alentours. La présence d'arbres et de haies en limite de parcelle est également intéressante pour la nidification des passereaux. Ces haies et arbres sont également intéressantes d'un point de vue paysager puisqu'elles constituent une bande tampon entre le bâti et la zone d'extension. Un bémol est toutefois à noter, sur les limites Ouest et sud, ces bandes tampons se situent sur la parcelle voisine.



Figure 7 : Vue des bâtiments en cours de démantèlement (Source : Eau-Méga, juin 2021)



Figure 8 : Vue de la partie Nord de la parcelle (Source : Eau-Méga, juin 2021)



Figure 9 : Vues de la partie Ouest de la parcelle (Source : Eau-Méga, juin 2021)

L'extension au Sud-Ouest se fera sur une parcelle enherbée et peu gérée. Cette parcelle sert en partie aujourd'hui de zone de stockage de déblais. L'intérêt écologique y est limitée, la faible pression de gestion sur cette emprise permettant la présence d'insectes et donc de zone de nourrissage des passereaux.



Figure 10 : Vue de la parcelle située au Sud-Ouest (Source : Eau-Méga, juin 2021)

Enfin, l'extension en partie Est prend place en grande partie sur une parcelle en jachère au moins 4 ans (RPG), et sur une petite surface cultivée en blé. Un chemin agricole longe l'entreprise (dans son périmètre actuel). L'intérêt écologique y est donc globalement le même que sur les autres parcelles puisque l'occupation des sols est la même.

Au-delà de cette extension, vers le Nord, s'étendent de vaste plaine agricole dont l'intérêt écologique est fort et reconnu pour la nidification des oiseaux de plaine.



Figure 11 : Vue du chemin agricole (Source : Eau-Méga, juin 2021)



Figure 12 : Vue de la zone depuis le Sud de la parcelle (Source : Eau-Méga, juin 2021)

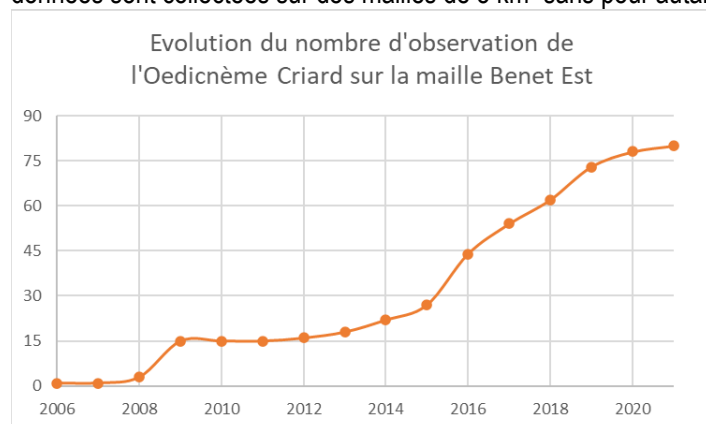


Figure 13 : Vue de la zone vers l'Ouest (Source : Eau-Méga, juin 2021)



Figure 14 : Vue de la zone vers l'Est (Source : Eau-Méga, juin 2021)

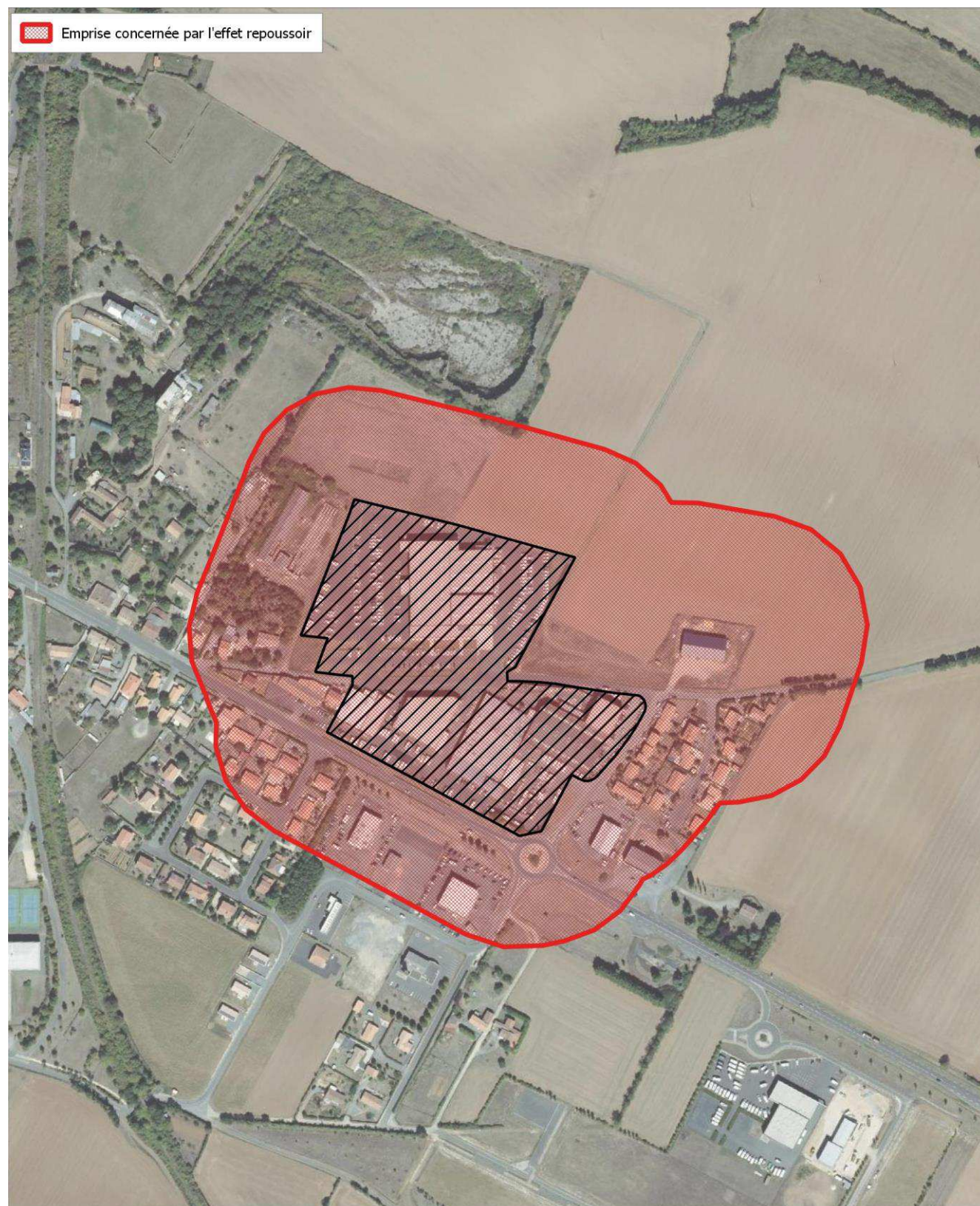
Par rapport aux enjeux écologiques mis en évidence par la ZPS Plaine de Niort Nord-Est, et plus particulièrement par rapport aux 4 espèces dont la vulnérabilité est la plus importante (Hibou des marais, Outarde canepetière, Cigogne noire, Circaète Jean le Blanc), seul l'Œdicnème Criard a été observé dans les mailles concernées par le projet (Source : biodiversité Pays de la Loire). La première observation de l'espèce a été détectée en 2006 et le nombre d'observation n'a cessé d'augmenter jusqu'alors. En 2009, le nombre d'observation a considérablement augmenté pour se stabiliser jusqu'en 2015 où une seconde augmentation du nombre d'observation a pu être observée. S'en est suivie ensuite une augmentation exponentielle du nombre d'observation. Ces données sont collectées sur des mailles de 5 km² sans pour autant que leur localisation exacte ne soit diffusée.



L'Œdicnème Criard est surtout un oiseau des milieux chauds et secs. En France, il habite les terrains calcaires caillouteux ensoleillés occupés par des landes ou des prairies sèches, des cultures basses ou des friches.

La zone d'extension à l'Est est potentiellement favorable à la reproduction de l'Œdicnème Criard néanmoins, la pression humaine peut être considérée comme trop importante au regard de la proximité directe de l'entreprise. En effet, le trafic est relativement

important et l'aspiration d'air située à l'arrière de l'entreprise est génératrice de nuisances sonores. La probabilité que l'Œdicnème criard vienne nicher à moins de 100 m de l'entreprise actuelle est donc très faible.



Eau-Méga
Conseil en Environnement

REVISION ALLEE DE DU PLU DE BENET



0 50 100 m

Date : 29 juin 2021

Fond cartographique : BD ORTHOPHOTOS

Source des données : eau-Méga, juin 2021



Emprise actuelle de l'entreprise

6. RESEAUX

6.1. Alimentation en eau potable

Les 19 communautés de communes et d'agglomération de Vendée et la commune de l'Île d'Yeu ont pris la compétence « eau potable » au 1er janvier 2018, par anticipation de l'échéance définie par la loi NOTRe ; à la même date, elles ont transféré cette compétence à Vendée Eau.

Ainsi, Vendée Eau exerce la compétence « eau potable », production et distribution sur la commune de Benet.

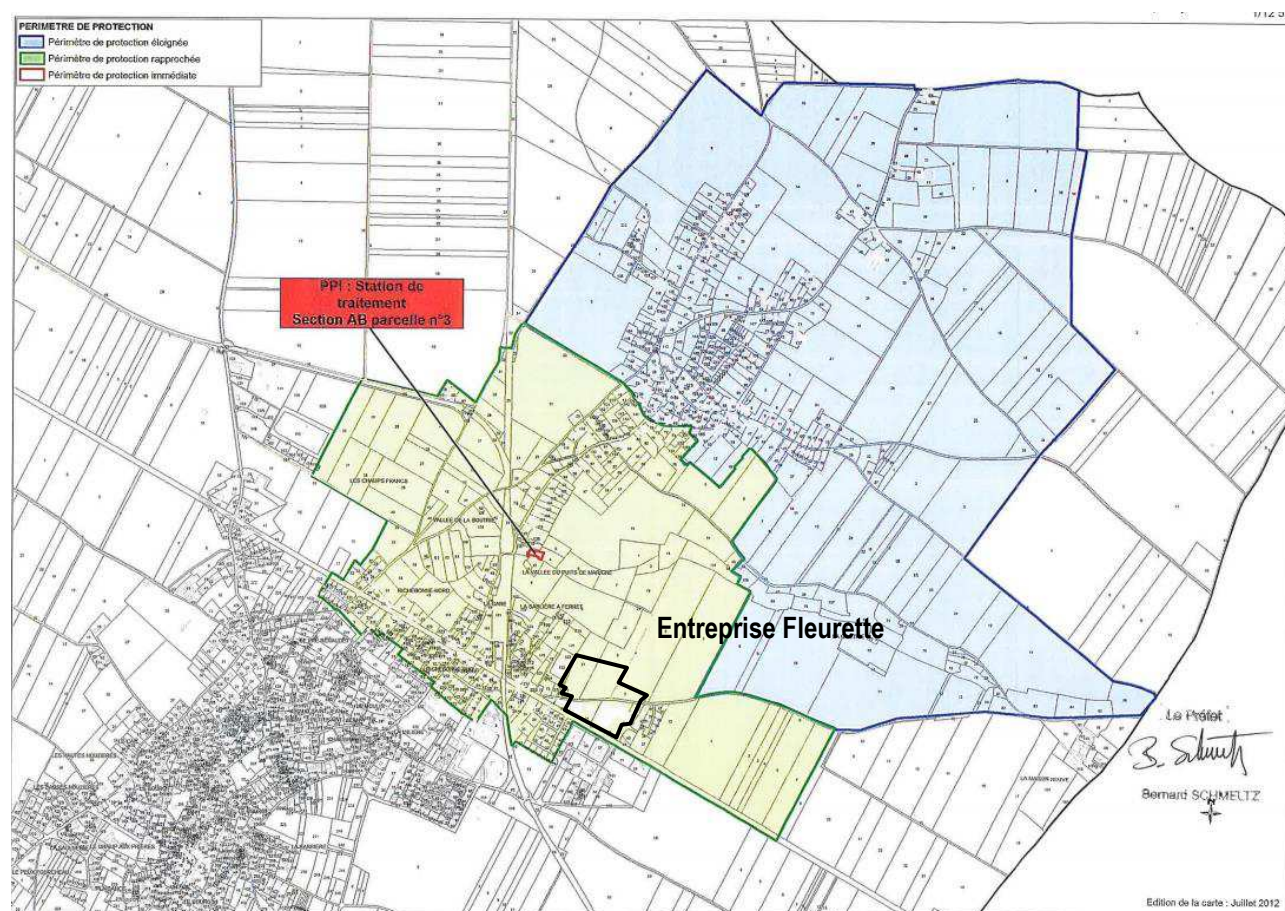
Vendée Eau, syndicat départemental de l'alimentation en eau potable de la Vendée, a été créé en 1961 pour organiser un Service public de l'eau potable performant et de qualité, mutualisé à l'échelle du département ; le prix unique de l'eau potable pour tous les abonnés en est le principe fondateur, toujours appliqué.

La commune de Benet se situe à cheval entre deux unités de distribution : UDI de Lesson au nord et UDI du réservoir de la Balingue sur le reste du territoire. L'entreprise Fleurette est alimentée par l'UDI du Réservoir de la Balingue. L'eau distribuée provient donc de l'usine de Mervent située à plus de 22 km de l'entreprise. L'entreprise Fleurette se situe d'ailleurs en dehors des périmètres de protection de cette retenue.

D'après le bilan 2019 de l'ARS, 92 analyses ont été réalisées au cours de l'année et 100 % des analyses présentaient une très bonne qualité bactériologique. Les teneurs en nitrates étaient cependant assez proches de la limite des 50 mg/l bien que ce seuil n'ait pas été atteint.

Des dépassement récurrent (35 jours), concernant la molécule ESA Métolachlore, pour un maximum mesuré de 0,11 µg/l ont été observés, mais restent néanmoins bien inférieur à la limite de consommation définie par l'ANSES fixée à 510 µg/l.

Il est à noter que l'entreprise Fleurette se situe à un peu plus de 400 m du captage de Lesson et est donc incluse dans le périmètre de protection rapproché de ce captage.



Y sont interdits :

- les excavations, affouillements ou déblaiements susceptibles d'altérer la qualité de l'eau captée ou d'en modifier les caractéristiques,

- la création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou en galeries souterraines, et d'une façon générale l'exploitation de matériaux du sol et du sous-sol,
- le remblaiement des puits ou excavations avec des matériaux qui sont non inertes ou solubles,
- la création de centres de stockage de déchets et d'une manière générale le dépôt de tout produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- l'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de gaz, de produits chimiques, à l'exception des ouvrages de dimension individuelle ou nécessaire à l'activité existante,
- l'implantation ou l'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement de type agricole (* : sauf si nécessitée par une mise aux normes ; l'extension de bâtiments d'élevage sans augmentation des effectifs est tolérée),
- la création de toute activité industrielle, commerciale ou artisanale susceptible de contaminer la nappe, par ses rejets dans le milieu naturel,
- les installations « non-sécurisées » de produits toxiques (ex : non entreposés sur une cuvette de rétention de capacité au moins égale au volume stocké),
- la création de terrains aménagés ou non pour l'accueil des campeurs, caravanes et mobil-homes,
- la création d'aires de loisirs,
- la création de cimetières,
- la création de puits ou forages à l'exception de ceux rentrant dans le cadre du renforcement éventuel de la production d'eau potable ou de la mise en place d'un réseau de surveillance de la qualité de l'eau captée,
- la création de points d'eau: mares, abreuvoirs, étangs, plans d'eau... ,
- l'enfouissement des cadavres d'animaux,
- l'épandage à l'échelle de la parcelle de boues de station d'épuration, de matières de vidange, d'effluents domestiques ou industriels, de compost de déchets ménagers,
- l'utilisation de produits phytosanitaires :
 - o sur les prairies, sauf sur un périmètre limité autour de la plante parasite (ex. : chardons), pour la destruction du couvert végétal d'une parcelle, sur le site de l'ancienne carrière d'extraction de calcaire,
 - o à moins de 10 mètres des plans d'eau et cours d'eau, et à moins de 5 mètres des fossés, sauf réglementation plus contraignante,
 - o pour l'entretien des parkings, voies ferrées, chemins publics et accotements des voies de communication,
- l'aspersion de produits phytosanitaires par voie aéroportée, sauf si ce moyen de traitement est effectué à des fins de santé publique,
- la suppression des parcelles boisées.

De plus,

- les puits et forages, conçus sans dispositif étanche ou mettant en relation des nappes d'eaux souterraines superposées sont à réhabiliter (de façon à éviter toute infiltration des eaux de surface et à isoler les aquifères entre eux) ou à reboucher selon les règles de l'art,
- la D148 doit bénéficier d'un réseau étanche de collecte des eaux de ruissellement afin d'éviter tout risque de pollution accidentelle de la nappe. En parallèle, des aménagements devront être réalisés pour limiter les phénomènes d'inondation déjà existants. Ces aménagements devront prendre en compte l'impact hydraulique éventuel provoqué par l'étanchéification des fossés (qui ne sera réalisée que sous réserve de la faisabilité technique et financière des aménagements),
- de façon générale, les fossés collectant les eaux de ruissellement issues des chaussées et présentant des zones d'infiltration devront être rendus étanches pour éviter tout risque de pollution de la nappe,
- toute disposition (relative à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées) est prise pour limiter l'impact des systèmes d'assainissement collectif sur la qualité de la ressource (ex : diagnostic du réseau ; suppression des surverses directes dans le milieu récepteur, des postes de relevage, ...)
- la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectif, des stockages d'hydrocarbures et la mise aux normes des exploitations agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement sont planifiées et réalisées en priorité,
- les contrôles des services de l'Etat sont accentués.

Le projet d'extension de l'entreprise Fleurette devra respecter ces prescriptions.

6.2. Défense incendie

La défense incendie de la commune de Benet est constituée de 20 points d'eau artificiels et naturels, d'une borne incendie et de 113 poteaux incendie. Sur l'ensemble de ces points d'eau, 25 sont indisponibles notamment en raison d'un débit insuffisant.

L'entreprise Fleurette ainsi que les extensions envisagées bénéficient d'une protection incendie par 4 poteaux incendie dont le débit est suffisant et dont la distance est favorable à une protection optimale.



6.3. Assainissement des eaux usées

Communauté de Communes Vendée Sèvre Autize exerce la compétence assainissement pour l'ensemble du territoire.

La commune de Benet dispose d'un zonage d'assainissement approuvé le 8 novembre 2014. L'entreprise Fleurette se situe en zone d'assainissement non collectif néanmoins, la zone d'activité a été raccordée au réseau d'assainissement collectif. De ce fait, l'entreprise Fleurette est raccordée au système d'assainissement collectif.

Selon le Rapport Annuel du Délégué 2020, le débit entrant à la station était en 2020 de 134 769 m³.

Les charges entrantes étaient les suivantes :

Charges entrantes (kg/j)			
STEP - Benet	2019	2020	N/N-1 (%)
DBO5	94,5	88,2	- 6,7%
DCO	218,6	239,7	9,7%
MeS	121	113,3	- 6,4%
NG	26,2	23	- 12,3%
Pt	3,2	3	- 4,4%

Figure 15 : Charges entrantes à la station d'épuration (Source : RAD 2020)

En tenant compte qu'un EH correspond à 21,6 kg de DBO5 par an, la charge entrante à la station d'épuration est estimée à 1490 EH en 2020.

La capacité nominale de la station étant de 3500 EH, la station est suffisamment dimensionnée.

Le RAD fait également le bilan de la qualité des rejets de la station d'épuration. Le respect du nombre d'analyses retenues par rapport au nombre prévu par l'arrêté est synthétisé dans le tableau suivant :

Synthèse de l'arrêté									
Site	Nom de la période de l'autorisation de rejet	Paramètre	Charge Réf (kg/j)	Conc. Moy. Jour. (mg/l)	Op.	Flux Moy. Jour	Op.	Rdt. Moy. Jour (%)	Nom de l'autorisation de rejet
STEP - Benet	Normale	DBO5	210	25	ET	13.1	OU	90	AP 2006-04-07 - 2020
STEP - Benet	Normale	DCO	385	125	ET	65.6	OU	80	AP 2006-04-07 - 2020
STEP - Benet	Normale	MeS	315	35	ET	1.8	OU	90	AP 2006-04-07 - 2020
STEP - Benet	Normale	NG		15	ET	7.9	OU	80	AP 2006-04-07 - 2020
STEP - Benet	Normale	Pt	14	2	ET	1.1	OU	90	AP 2006-04-07 - 2020

Figure 16 : Valeurs de référence pour les rejets de station d'épuration (Source : RAD 2020)

Le tableau suivant présente les valeurs mesurées en sortie de station ainsi que la conformité des résultats par rapport aux valeurs de référence.

Conformité par paramètre								
Paramètres	Flux moy. Entrée (kg/j)	Conc. moy. Sortie (mg/l)	Flux moy. Sortie (kg/j)	Rendement moyen (%)	Nombre de dépassements	Nombre de dépassements tolérés	Réduits	Conformité
DBO5	88,2	3,26	0,85	99	0	2	0	Oui
DCO	239,72	22,9	6,06	98	0	2	0	Oui
MeS	113,28	3,6	1	99	0	2	0	Oui
NG	22,98	8,6	1,75	91	0	1	0	Oui
Pt	3,03	1,34	0,35	88	2	2	0	Oui

Figure 17 : Résultats des mesures en sortie de station d'épuration (Source : RAD 2020)

L'extension de l'entreprise prévue ne prévoit pas l'implantation de nouveau bâtiment. Par conséquent, le présent projet ne devrait pas faire évoluer la charge en entrée de station.

6.4. Assainissement des eaux pluviales

Le site de l'entreprise Fleurette bénéficie d'un système de collecte des eaux pluviales. Les eaux pluviales de la partie existante située le long de la départementale (en rouge) sont dirigées vers les noues situées plus au nord. Les eaux sont ensuite dirigées vers un bassin d'infiltration.

Les eaux pluviales de la partie nord de l'entreprise (en jaune) sont dirigées vers des bassins d'infiltration situés sur la parcelle plus au nord.

Le schéma suivant vient illustrer les principes de gestion.



Il est prévu que les eaux pluviales de l'extension ouest soient également dirigées vers les bassins d'infiltration situés tout au nord et que les eaux pluviales de l'extension est soient dirigées vers le bassin d'infiltration situé dans l'emprise de l'entreprise.

Un dossier Loi sur l'eau devra être réalisé pour préciser ces modalités de gestion et éventuellement le redimensionnement des ouvrages si cela s'avère nécessaire.

7. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

7.1. Risque inondations

Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau), par les remontées de nappes, ou bien pluviales dans le cas où la collecte des eaux pluviales d'un secteur ou de sa partie amont n'est pas adaptée.

> Les inondations de plaine

L'entreprise Fleurette se situe à 4,8 km du Marais Poitevin. Elle se situe à 50 mNGF tandis que Port d'Aziré, matérialisant globalement les prémices du Marais Poitevin se situe à 2,8 mNGF.

Le risque d'inondations par débordement de plaine semble donc nul.

- > Les inondations par remontées de nappes

Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut induire une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.

La carte page suivante montre que la zone de projet n'est pas concernée par ce type d'aléa.

- > Les inondations pluviales

Cf. chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales.

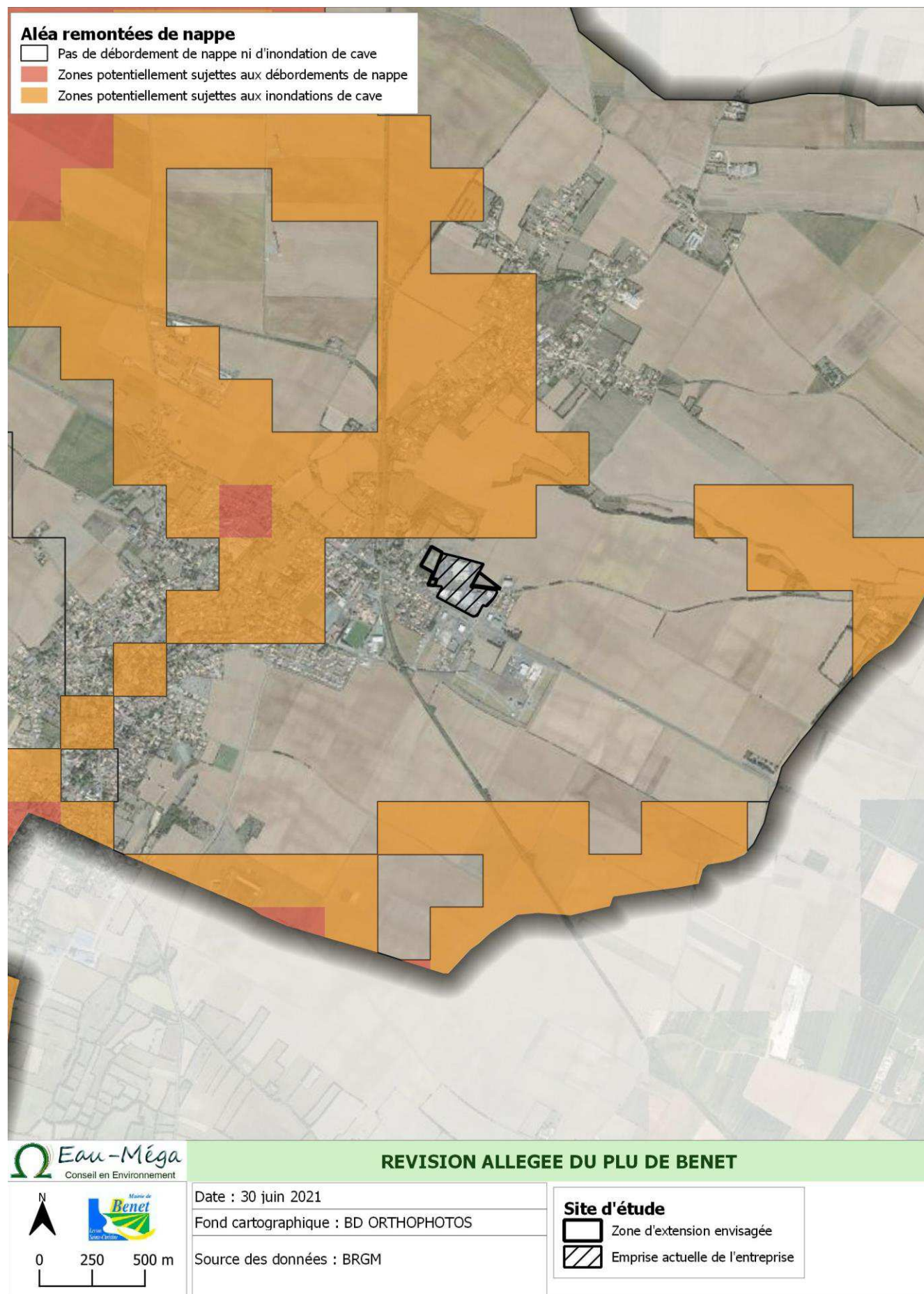
7.2. Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) et quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Benet est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.



7.3. Risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), le risque tempête doit être considéré comme un risque pour la commune de Benet.

7.4. Risque mouvement de terrain

Aléa retrait/gonflement des argiles : En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, donc leur potentiel de gonflement est limité. En revanche, elles sont éloignées de leur limite de retrait. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue le phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Effondrements de cavités :

Les phénomènes liés à la présence de cavités peuvent se manifester soit par des effondrements subits, soit par des tassements différentiels. Leur connaissance est la meilleure garantie de prévention. Les services de l'État ne disposent pas d'études exhaustives quantifiant ce phénomène.

Il appartient donc à la collectivité de prendre les mesures nécessaires pour éviter toute aggravation du risque, voire pour diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens.

La zone de projet est soumise à un aléa moyen. Une carrière à ciel ouvert se situe à environ 160 m de l'entreprise mais aucun effondrement n'a été détecté sur la zone de projet.

7.5. Risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La base nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation.

L'application de règles d'implantation relevant de la réglementation des installations classées autour des certains établissements conduit à respecter, pour toute nouvelle construction voisine, les distances d'éloignement prescrites pour chaque installation.

Les établissements qui ne sont pas soumis à des distances d'isolement ou ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, sont néanmoins susceptibles de générer des nuisances ou des dangers vis-à-vis de leur environnement (nuisances sonores, rejets atmosphériques, risques d'incendie, ...). Il apparaît donc souhaitable de ne pas augmenter la population exposée en autorisant la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ces sites industriels.

Sur la commune, il existe 9 entreprises ICPE. L'entreprise Fleurette n'est pas une ICPE. L'ICPE la plus proche de l'entreprise Fleurette est référencée comme étant un commerce de gros (commerce interentreprises) de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail et se situe à 1,3 km.

7.6. Risques liés au Transport de Matières Dangereuses

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La proximité de la route de Niort rend l'entreprise Fleurette vulnérable à ce type d'accident. Les zones d'extension prévue se situent par contre plus en arrière de cette voie départementale.

G. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

1. PADD

Pas de modification

2. REGLEMENT ECRIT

Pas de modification

3. REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du plan de zonage avant révision allégée :



Extrait du plan de zonage après révision allégée :



Tableau des superficies avant et après la révision allégée :

Surface en ha					
AVANT REVISION ALLEGEE		APRES REVISION ALLEGEE			
Zone	surface (ha)	Zone	surface (ha)	ECART (ha)	ECART (%)
1AU	39,2	1AU	39,2	-	
1AUE	14,8	1AUE	14,8	-	
2AU	14,8	2AU	14,8	-	
2AUE	14,1	2AUE	14,1	-	
2AUL	3,1	2AUL	3,1	-	
A	2 780,5	A	2 779,9	- 0,61	-0,02%
NCm	61,2	NCm	61,2	-	
NH	18,5	NH	18,5	-	
NHm	17,5	NHm	17,5	-	
NP	1 776,3	NP	1 775,6	- 0,70	-0,04%
UA	7,0	UA	7,0	-	
UB	225,4	UB	225,5	0,08	0,04%
UE	45,1	UE	46,3	1,22	2,72%
UEa	15,4	UEa	15,4	-	
Total général	5 032,9	Total général	5 032,9	-	

NOTA : les superficies, présentées ci-dessus, du document d'urbanisme « avant révision allégée » ont été calculées sur la base du zonage du PLU numérisé, ces surfaces diffèrent légèrement de celles présentées dans la note de présentation de la dernière modification du PLU.

H. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DUES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le projet a pour conséquence de déclasser 0.7 ha de zone NP en zone UE et 0.61 ha de zone A en zone UE. L'extension de l'entreprise Fleurette aura donc pour conséquence de consommer des espaces naturels et agricoles. Néanmoins, il s'agit de deux parcelles aujourd'hui en friche et n'ayant plus de vocation agricole.

2. INCIDENCES SUR L'HABITAT

Le projet d'extension de l'entreprise Fleurette n'aura aucune incidence sur l'habitat.

3. INCIDENCES SUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI

L'objectif étant de poursuivre la croissance de la production des vans et de répondre au besoin d'un nouveau magasin logistique pour le stockage des matières premières, le projet d'extension aura pour incidence de permettre le maintien et surtout le développement d'une entreprise. **L'incidence serait positive sur l'environnement puisque l'extension permettrait l'embauche de 30 personnes supplémentaires dans les 3 ans à venir.**

4. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

4.1. Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

Le projet ne vient pas prendre place sur des espaces agricoles ouverts qui seraient favorables à la nidification des oiseaux de plaine. Il n'y a donc sur ce point pas d'incidence notable sur les espèces faunistiques rares ou protégées.

Une autre incidence est cependant à étudier. Il s'agit de l'effet repoussoir. Cette incidence est développée au chapitre relatif aux incidences sur Natura 2000.

4.2. Sur la trame verte et bleue

La zone de projet se situe en continuité des bâtiments existants, elle ne viendra pas créer de rupture de la continuité écologique.

4.3. Sur les zones humides

En l'absence présumée de zones humides, le projet n'aura pas d'incidence sur cet aspect de l'environnement.

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. Sur la gestion des eaux usées

Le projet d'extension de l'entreprise Fleurette a pour objectif la création d'un parking pour les vans équipé d'une ombrelle avec panneaux photovoltaïques et d'un parking camion avec accès vers l'entreprise actuelle. **Ces constructions n'auront pas pour incidence de générer des eaux usées.**

5.2. Sur la gestion des eaux pluviales

Le terrain d'assiette du projet (8000 m² à l'ouest et 4530 m² à l'est) implique qu'un Dossier Loi sur l'Eau devra être déposé préalablement à l'aménagement des futures zones UE.

Conformément à ce qui est communément préconisé, le ruissellement des eaux pluviales devra être géré soit par stockage avant infiltration si les sols le permettent soit être stockées, traitées et rejetées avec un débit de fuite limité sans aggraver le réseau existant ou le milieu naturel. Les eaux de toitures seront infiltrées à la parcelle tant que possible.

L'application de la Loi sur l'Eau rend l'incidence de l'extension de la zone UE négligeable sur l'environnement.

5.3. Sur la qualité de l'air

La modification du zonage va permettre à l'entreprise Fleurette d'augmenter sa capacité de stockage de véhicule. L'augmentation du trafic de poids lourds est estimée à +20-25 %. Néanmoins, cette augmentation est à modérer car l'augmentation de la capacité de stockage va permettre à l'entreprise de prévoir des livraisons de plus gros volume. L'augmentation du volume de livraison n'engendre pas une augmentation proportionnelle du nombre de véhicule puisque les véhicules attendus seront de plus grosse capacité. De plus, les véhicules respectent la norme EURO 6D qui sont 30% moins polluants.

L'incidence sur la qualité de l'air sera cependant négative malgré la rationalisation des flux et le respect des normes.

5.4. Sur les déchets

Le projet d'extension de l'entreprise Fleurette ne devrait pas avoir d'incidence sur le volume de déchet produit.

5.5. Sur les ressources naturelles et les énergies fossiles

Le projet de l'entreprise prévoit une ombrière équipée de panneaux photovoltaïques bénéficiant d'un bon taux d'ensoleillement.

L'incidence est donc positive sur les ressources naturelles puisque la production d'énergie renouvelable permettra de réduire d'autant la production d'énergie fossile.

6. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE VIE

6.1. Exposition aux risques et aux nuisances

Le projet d'extension ne sera pas soumis à des risques ou des nuisances. Si le projet ne générer pas non plus une augmentation des risques existants, il risque cependant de créer des nuisances. Ces nuisances seront à la fois visuelles pour les riverains pour l'extension ouest mais pourront également l'être sur la partie est.

A l'ouest, des mesures de réduction de ces nuisances visuelles seront présentées dans le chapitre relatif aux mesures.

A l'est, les nuisances visuelles et sonores seront un peu plus importantes pour les riverains dans la mesure où le stationnement des camions ne fera de manière plus rapprochée des habitations. Il est cependant à rappeler que les livraisons s'effectuent entre 8h et 17h, ce qui limite ces nuisances à la période diurne.

6.2. Cadre de vie et paysage

Le projet d'extension va engendrer des aménagements engendrant une forte imperméabilisation. Les interfaces avec le milieu naturel et agricole vont être très rudes malgré l'existence de haies.



Forte covisibilité entre le milieu naturel et l'entreprise (en rouge : emprise de l'extension) à l'est



Covisibilité à la limite entre la future extension (parcelle 125) et la parcelle 126 limitée par la présence d'un écran végétal



Absence de co- visibilité entre les parcelles 123 et 124 grâce à une haie existante de bonne qualité

Afin de limiter les incidences sur le paysage, des mesures de préservation, de confortement et de plantation de haies seront proposés.

Par ailleurs, le projet n'a pas d'incidence liée à la présence de la servitude de protection du monument historique (Fours à chaux), dans la mesure où aucune covisibilité entre les deux sites n'est à constater.

7. INCIDENCES SUR NATURA 2000

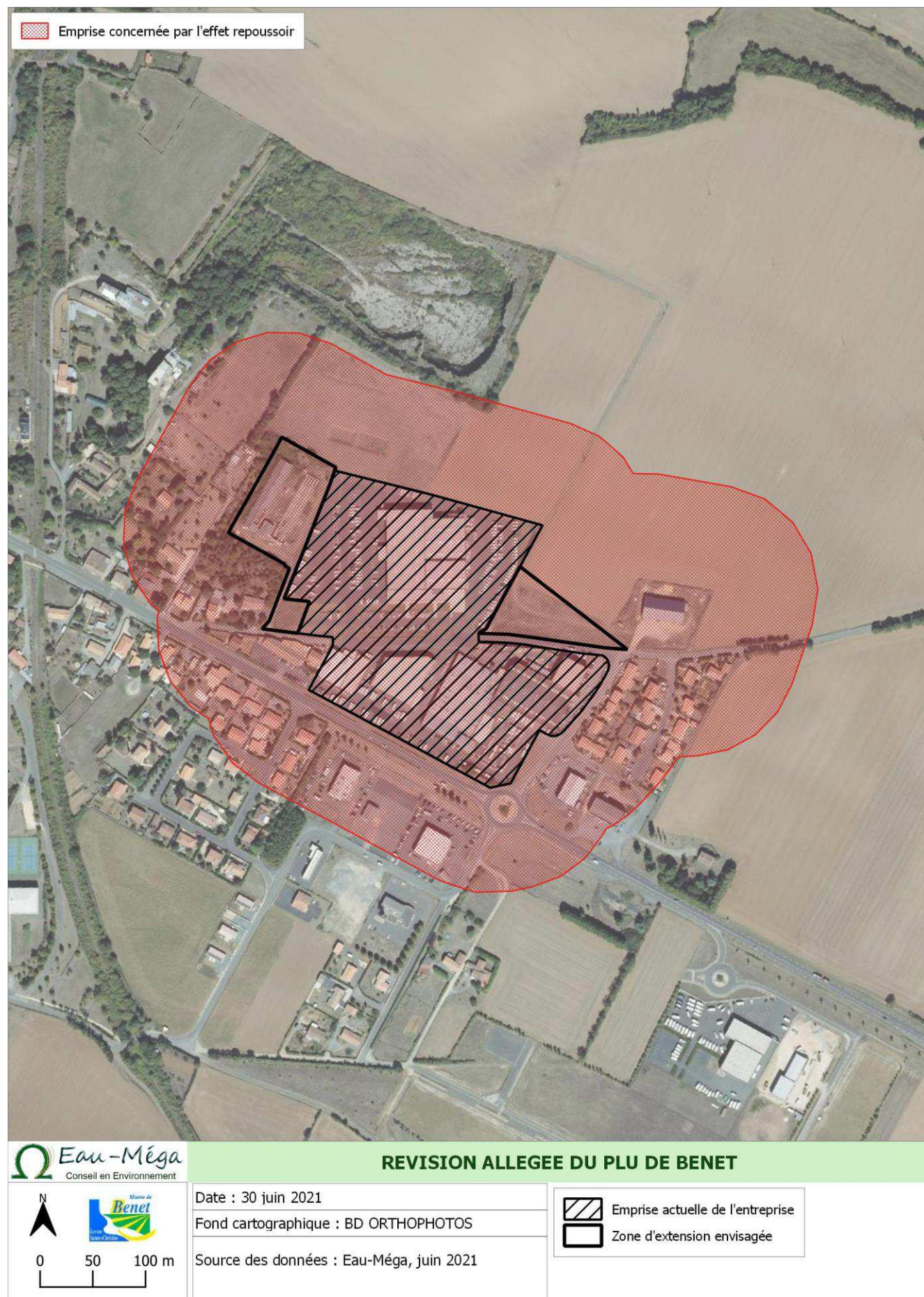
La zone d'étude se situe en plein cœur du site Natura 2000 de la plaine de Niort Nord-Ouest.

7.1. Sur les habitats et la flore

Les deux parcelles concernées par le projet d'extension sont des parcelles en friches ne présentant pas de grand intérêt pour la nidification des oiseaux de plaine.

7.2. Sur la faune

Comme dit précédemment, l'entreprise crée d'ores et déjà un effet repoussoir. En effet, une aspiration présente à l'arrière de bâtiment génère des nuisances sonores et l'absence de paysagement à l'arrière de l'emprise existante rend plus perceptible le trafic existant sur la zone. De fait, comme présenté précédemment, l'entreprise dans son emprise actuelle crée un effet repoussoir pour les espèces avifaunistiques de plaine. L'extension est qui créera davantage de nuisances sonores s'intercale entre les constructions existantes et n'étend pas davantage la zone concernée par l'effet repoussoir.



I. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT

1. SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES

Aucune alternative ne pouvant être trouvée dans le cadre de l'extension de l'entreprise, aucune mesure n'est envisagée.

2. SUR L'HABITAT

Le projet n'a pas d'incidence sur l'habitat.

3. SUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI

Au vu des incidences positive du projet sur l'économie et l'emploi, aucune mesure n'est envisagée.

4. SUR LE MILIEU NATUREL

4.1. Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

Il n'existe, en l'état actuel des connaissances, pas d'habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire sur les zones de projet. Les mesures liées au maintien et au renforcement du réseau de haie (détaillées dans les mesures relatives au cadre de vie), viennent limiter davantage les effets repoussoirs et constitueront des habitats pour les espèces le plus communes.

4.2. Sur la trame verte et bleue

Le secteur de projet n'est pas susceptible de générer des ruptures de la continuité écologique. Aucune mesure ne sera prise.

4.3. Sur les zones humides

Il n'existe, en l'état actuel des connaissances, pas de zone humide sur le secteur de projet.

5. SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. Sur la gestion des eaux usées

Aucun raccordement au réseau de collecte des eaux usées n'est à prévoir.

5.2. Sur la gestion des eaux pluviales

Le règlement reste inchangé sur ce point : *Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales.* A rappeler également que le projet devra faire l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau présentant les mesures de gestion des eaux pluviales permettant de ne pas augmenter les ruissellements sur les parcelles riveraines.

5.3. Sur la qualité de l'air

Aucune mesure n'est prise au vu de l'absence d'incidence significative.

5.4. Sur les déchets

Aucune mesure n'est prise au vu de l'absence d'incidence.

5.5. Sur les ressources naturelles et les énergies fossiles

Aucune mesure n'est prise au vu des incidences positives du projet.

6. SUR LE CADRE DE VIE

Afin de limiter les co-visibilités avec le milieu agricole et naturel, limiter les co-visibilités avec le voisinage et d'atténuer les éventuelles nuisances sonores, les mesures de réduction suivantes devront être prises :

- Maintien des haies présentes autour de la zone
- Renforcement des haies existantes
- Création de haies sur l'emprise de l'entreprise
- La création d'une haie en limite nord de l'entreprise va être étudiée par la commune dans le cadre du programme de plantation de haie qu'elle mène en collaboration avec la Chambre d'Agriculture et les exploitants.

Que ce soit pour un renforcement de haie ou sa création, il est impératif que les essences utilisées soient locales et indigènes, les haies d'essence horticoles n'ayant pas les mêmes bénéfices pour la biodiversité.



- Maintien de haie
- - - - - Renforcement de haie
- · · · · Plantation de haie sur l'emprise de l'entreprise
- · · · · Plantation de haie en dehors de l'emprise de l'entreprise

7. SUR NATURA 2000

Les mesures prises concernant la gestion des eaux pluviales permettront de rendre négligeable les incidences du rejet des eaux pluviales sur le milieu aquatique.

J. INDICATEUR DE SUIVI

1. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec la satisfaction des besoins en logements, et l'ouverture des zones à l'urbanisation.

2. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI

La commune sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage...) tous les ans.

Pour Benet, il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

3. LES INDICATEURS POSSIBLES DU SUIVI

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU(i) identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs
- Compréhensibles de tous

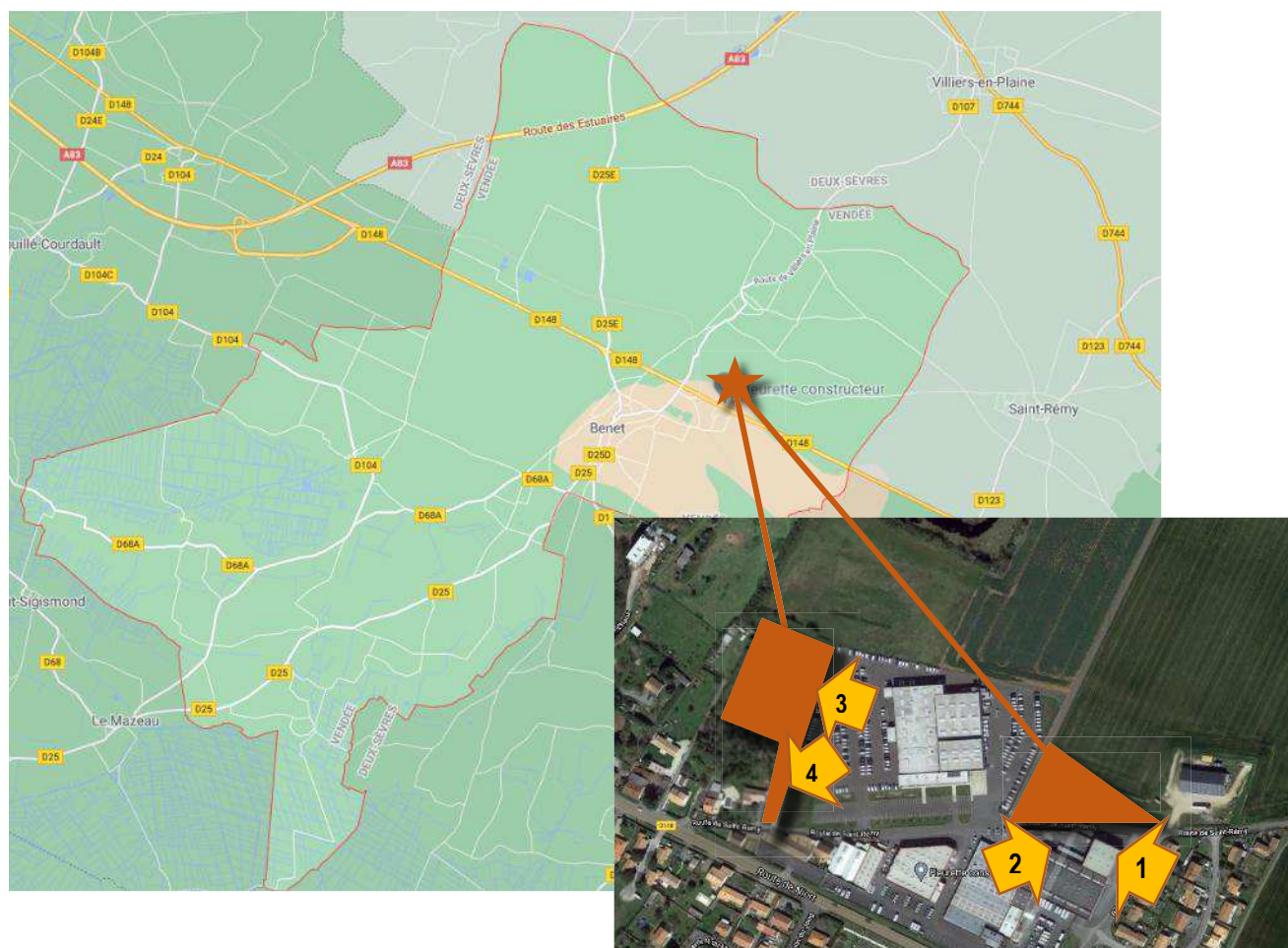
Les indicateurs suivants ne concernent que la zone de projet.

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source
Nombre d'emplois créé	T0	30	Entreprise Fleurette
Gestion des eaux pluviales	Inexistant	Conforme	Dossier Loi sur l'Eau
Linéaire de haie			Commune
- conservé	170 m	170 m	
- renforcé	59 m	59 m	
- créée sur emprise Fleurette	0 m	318m	
- créée hors emprise Fleurette	0 m	117 m	

K. RESUME NON TECHNIQUE

1. LOCALISATION DU PROJET

Le projet (et les deux zones concernées par la révision allégée) est situé au nord de la Route de Saint Rémy, au nord du bourg.



Le projet à venir est basé sur le programme suivant :

Aménagement de deux sites pour l'accès et le stationnement de véhicules :

- Le premier destiné à l'accès et aux manœuvres des véhicules lourds pour déchargement sur le quai de l'extension à venir du bâtiment existant
- Le second destiné à étendre la zone de stationnement des véhicules construits destinés à la vente

La modification demandée porte sur l'ajustement de l'emprise dédiée à l'entreprise Fleurette : le passage en UE de parcelles actuellement zonées en NP (AB 123 de 4934 m², AB 125 de 1432 m², YP 22 de 1710 m² (partielle, car une partie déjà en UE), ainsi qu'un ajustement mineur (325 m²) en UB d'un espace zoné en UE par erreur.

2. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

L'entreprise fleurette concernée par ce projet connaît une croissance de son activité très marquée, de nouveaux besoins sont apparus suite au développement de l'activité.

Afin de poursuivre la croissance de la production des vans, l'entreprise a besoin d'un nouveau magasin logistique pour le stockage des matières premières.

Pour optimiser et réguler les flux de camions apportant châssis et matière première, la décision a été prise de se porter acquéreur de deux parcelles complémentaires, en fonction de la possibilité ou non de leur requalification pour usage industriel (en l'occurrence, surface de parking camion et parking vans terminés).

Ce développement économique présente un impact positif sur la dynamique territoriale de l'emploi.

Le choix de la localisation de ces extensions est directement lié aux contraintes techniques de l'entreprise : au regard de l'activité et de la configuration actuelle des lieux et du bâti, aucune autre alternative ne peut être retenue (parcelles au nord présentant un enjeu en termes de nidification des espèces avifaunistiques de plaine).

3. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL EN VIGUEUR

Le Projet d'Aménagement et de développement durables de la commune mentionne à plusieurs reprises des objectifs en lien direct avec le projet en question :

- Concernant le développement économique, l'axe 5 s'exprime tout particulièrement dans le sens du projet
- Concernant la protection du paysage et de l'environnement, mais également de l'activité agricole, l'axe 6 précise le souhait d'une préservation et d'une mise en valeur de l'environnement à l'échelle communale.

En conclusion, la révision allégée du PLU, qui s'appuie sur un projet basé sur le développement économique tout en veillant à la préservation des espaces agricoles naturels, s'avère compatible avec les orientations données par le PADD.

Au regard du projet envisagé, la modification du règlement graphique est nécessaire, la modification du règlement écrit n'est pas nécessaire.

Le site fait l'objet d'une OAP existante sur le secteur élargi, celle-ci a été conçue lors de la révision n°3, pour assurer la mise en œuvre de la réduction et la compensation des incidences sur l'environnement suite à l'agrandissement de la zone UE pour permettre la première extension de cette même entreprise.

L'OAP n'est pas à modifier, mais sera à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Un emplacement réservé (ER n°18) affecte une partie du secteur 2, au sud, le long de la route de St Rémy. Le propriétaire pourra exercer son droit de délaissement, la commune devra se positionner par rapport à cette sollicitation, l'implantation des arbres étant prévue au nord de la future parcelle, il est probable que la commune réponde négativement et abandonne de fait cet ER. Il pourra faire l'objet d'un droit de délaissement de la part du propriétaire.

Une servitudes AC1 et un périmètre de captage de Lesson sont présents.

4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANNIFICATION EN VIGUEUR

Le SCOT Sud Est Vendée regroupe 3 intercommunalités, il vient tout juste d'être approuvé (22 avril 2021).

Dans le PADD, le projet stratégique mentionne tout particulièrement la nécessité de développement possible de l'activité sur la « porte » sud du territoire que représente Benet.

Dans le DOO, Benet est clairement identifié comme polarité économique intermédiaire (surlignage en gris pour les points spécifiques à Benet et l'entreprise Fleurette)

Le projet est donc bien compatible au PADD et au DOO du SCoT Sud Vendée.

Par ailleurs, **le projet de révision allégée est compatible avec les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sèvre Niortaise et Marais Poitevin.**

5. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Milieu physique

La commune de Benet s'insère à la limite entre le bassin aquitain et le bassin armoricain sur des assises calcaires. Le site du Four à chaux, situé à proximité directe du site d'étude, présente un bel aperçu de ces assises calcaires. Ces assises calcaires renferment des aquifères. Au droit du site, notons la présence de la masse d'eau souterraine FRGG042 Calcaires et marnes du Lias et du Dogger libre du Sud-Vendée qui présente un déséquilibre quantitatif et un état chimique médiocre en raison de forte teneur en nitrates et en pesticides.

En surface, la commune de Benet ne dispose pas d'un réseau hydrographique à proprement dit. Au Nord de la commune l'Autize s'écoule depuis le Nord-Est vers le Sud-Ouest et au Sud s'écoule la Sèvre Niortaise de l'Est à l'Ouest. La partie Nord de la commune où se situe la zone d'étude n'est pas concernée par le réseau hydrographique. L'inventaire communal des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE Sèvre Niortaise Marais Poitevin. La zone d'étude se situe en dehors de la pré-localisation des zones humides de la commune de Benet. Aucune prospection n'y a donc été réalisée considérant qu'aucune zone humide ne pouvait s'y trouver.

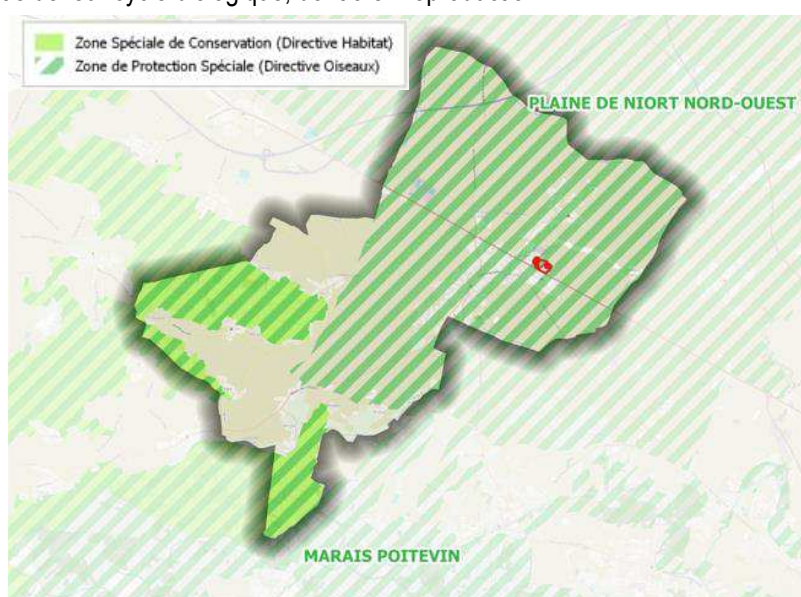


Contexte écologique

La commune de Benet est concernée par deux sites Natura 2000, sur sa partie Sud par le Marais Poitevin et sur sa partie Nord par la **Plaine de Niort Nord-Ouest**. La zone d'étude se situe en plein cœur de cette dernière.

Il s'agit d'une des huit plaines à Outarde canepetière de Poitou-Charentes. Malgré son absence en reproduction depuis 2008, cette ZPS reste majeure pour la population de Busards cendrés, d'Oedicnèmes criards, de Gorgebleue à miroir. Elle abrite par ailleurs 24 espèces de l'annexe 1 pour tout ou partie de leur cycle biologique, dont 9 en reproduction.

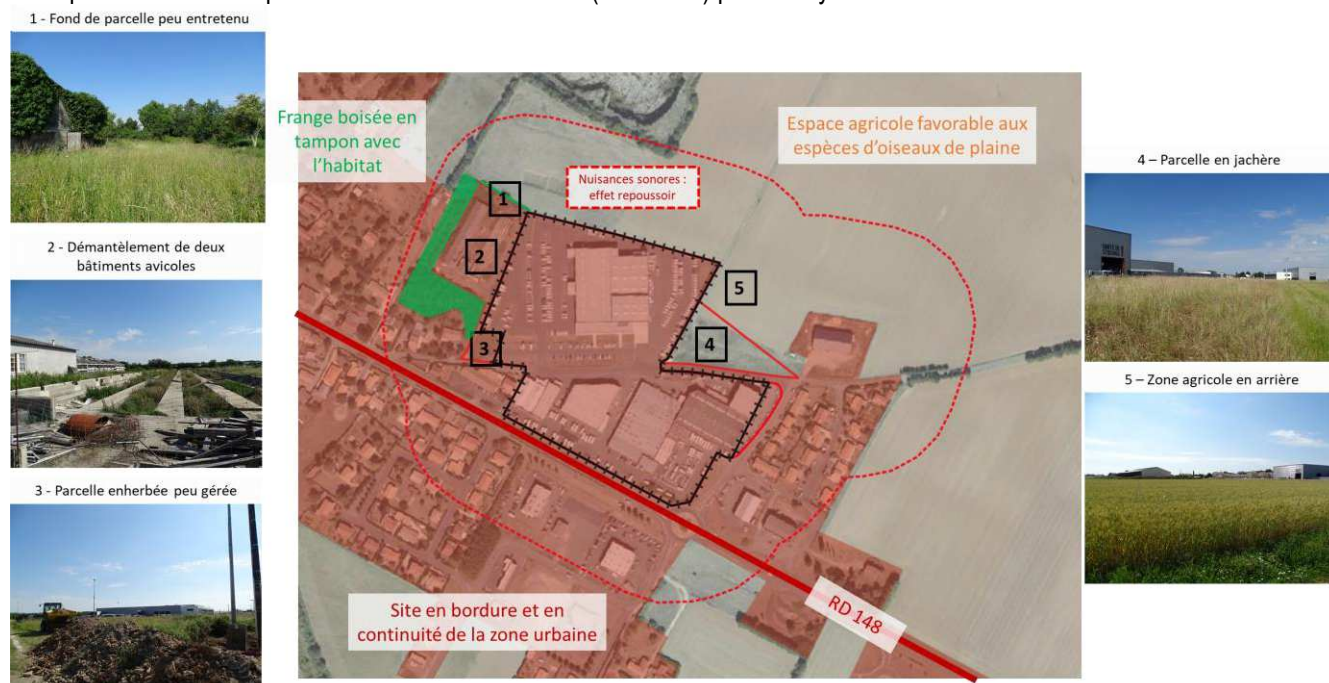
La grande majorité des oiseaux pour lesquels la zone Natura 2000 a été arrêtée est protégée nationalement. Quatre espèces ressortent particulièrement en raison de leur vulnérabilité dans la région : le Hibou des Marais, la Cigogne noire, le Circaète Jean le Blanc et l'Outarde canepetière.



La commune de Benet est concernée par deux ZNIEFF, une de type 2 qu'est le Marais de la Sèvre et une de type 1 qu'est le Marais de la Vieille Autize.

Ces deux ZNIEFF situées respectivement à 4,5 et 5,7 km correspondent à des secteurs dont le principal intérêt écologique est lié à un réseau hydrographique dense composé de fossés. Elles ont un lien direct avec le Marais Poitevin et se superposent d'ailleurs avec le site Natura 2000 du Marais Poitevin. Le site de projet n'a pas de lien direct ou indirect avec ces milieux.

Le site d'étude se situe en continuité directe de l'urbanisation et l'ensemble du site Fleurette longe la RD148. Le contexte environnant est clairement agricole avec de vastes parcelles agricoles majoritairement dénuées de haies. Quelques éléments de paysage sont intéressants mais restent très largement minoritaires. L'entreprise génère déjà un effet repoussoir en raison de la présence d'une aspiration à l'arrière du bâtiment (côté Nord) plutôt bruyante.



Réseaux

> Alimentation en eau potable

L'entreprise Fleurette se situe à un peu plus de 400 m du captage de Lesson et est donc incluse dans le périmètre de protection rapproché de ce captage. Elle est donc soumise à des prescriptions détaillées dans l'arrêté du périmètre de protection de captage.

> Défense incendie

L'entreprise Fleurette ainsi que les extensions envisagées bénéficient d'une protection incendie par 4 poteaux incendie dont le débit est suffisant et dont la distance est favorable à une protection optimale.

> Assainissement des eaux usées

L'entreprise Fleurette se situe en zone d'assainissement non collectif néanmoins, la zone d'activité a été raccordée au réseau d'assainissement collectif.

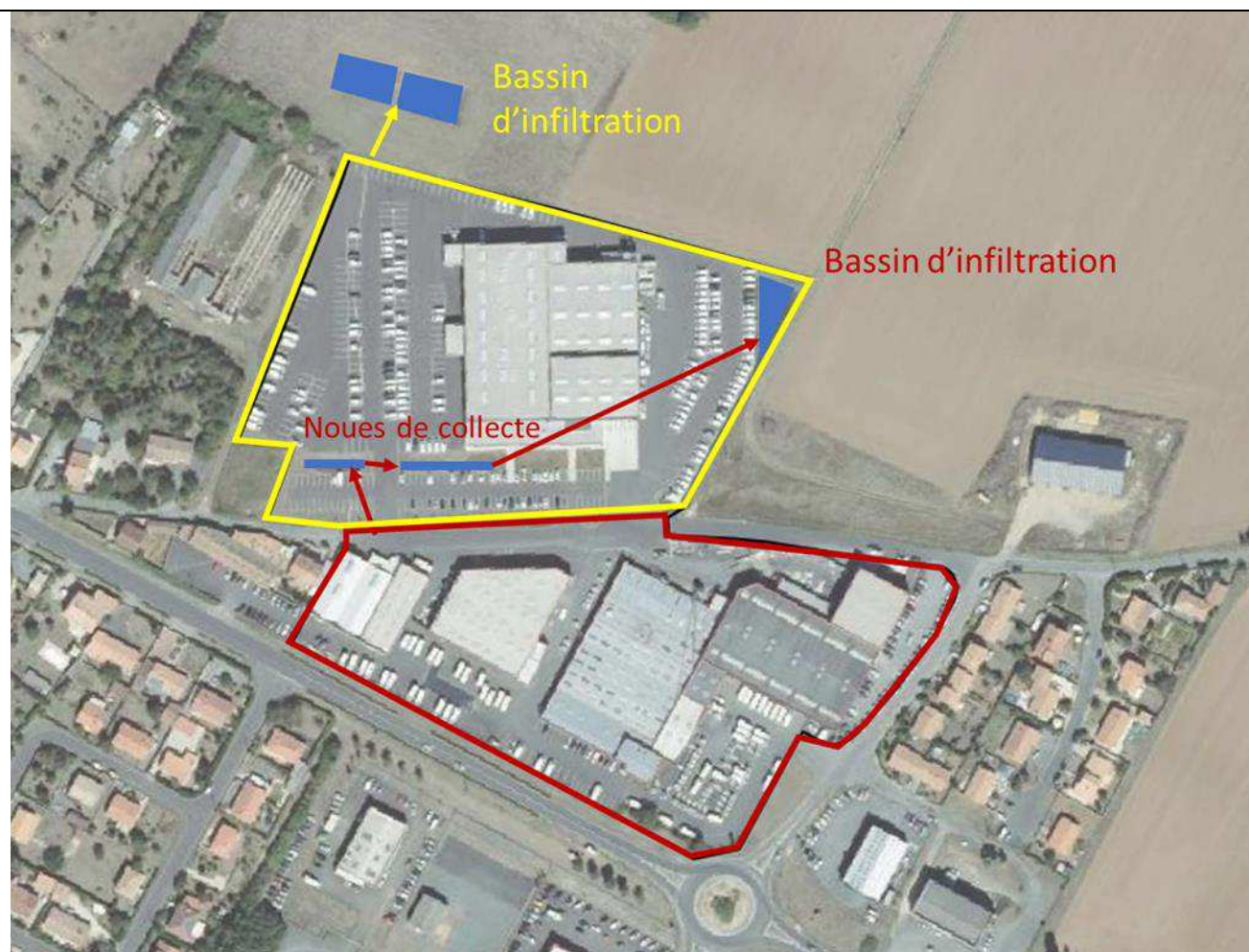
La capacité nominale de la station étant de 3500 EH, la station est suffisamment dimensionnée.

L'extension de l'entreprise prévue ne prévoit pas l'implantation de nouveau bâtiment. Par conséquent, le présent projet ne devrait pas faire évoluer la charge en entrée de station.

> Assainissement des eaux pluviales

Le site de l'entreprise Fleurette bénéficie d'un système de collecte des eaux pluviales. Les eaux pluviales de la partie existante située le long de la départementale (en rouge) sont dirigées vers les noues situées plus au nord. Les eaux sont ensuite dirigées vers un bassin d'infiltration.

Les eaux pluviales de la partie nord de l'entreprise (en jaune) sont dirigées vers des bassins d'infiltration situés sur la parcelle plus au nord.



Il est prévu que les eaux pluviales de l'extension ouest soient également dirigées vers les bassins d'infiltration situés tout au nord et que les eaux pluviales de l'extension est soient dirigées vers le bassin d'infiltration situé dans l'emprise de l'entreprise.

Un dossier Loi sur l'eau devra être réalisé pour préciser ces modalités de gestion et éventuellement le redimensionnement des ouvrages si cela s'avère nécessaire.

Risques et nuisances

> Risque inondation

L'entreprise Fleurette se situe à 4,8 km du Marais Poitevin. Elle se situe à 50 mNGF tandis que Port d'Aziré, matérialisant globalement les prémices du Marais Poitevin se situe à 2,8 mNGF.

Le risque d'inondations par débordement de plaine semble donc nul. De plus, la zone n'est pas concernée par l'aléa remontées de nappes.

> Risque sismique

L'ensemble du territoire communal de Benet est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

> Risque tempête

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), le risque tempête doit être considéré comme un risque pour la commune de Benet.

> Risque mouvement de terrain

La zone de projet est soumise à un aléa moyen. Une carrière à ciel ouvert se situe à environ 160 m de l'entreprise mais aucun effondrement n'a été détecté sur la zone de projet.

> Risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Sur la commune, il existe 9 entreprises ICPE. L'entreprise Fleurette n'est pas une ICPE. L'ICPE la plus proche de l'entreprise Fleurette est référencée comme étant un commerce de gros (commerce interentreprises) de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail et se situe à 1,3 km.

> Risques liés au Transport de Matières Dangereuses

La proximité de la route de Niort rend l'entreprise Fleurette vulnérable à ce type d'accident. Les zones d'extension prévue se situent par contre plus en arrière de cette voie départementale.

6. MODIFICATION APPORTES AU PLU

1. PADD

Pas de modification

2. Règlement écrit

Pas de modification

3. Règlement graphique

Extrait du plan de zonage avant révision allégée :

Extrait du plan de zonage après révision allégée :



Tableau des superficies avant et après la révision allégée :

Surface en ha					
AVANT REVISION ALLEGEE		APRES REVISION ALLEGEE			
Zone	surface (ha)	Zone	surface (ha)	ECART (ha)	ECART (%)
1AU	39,2	1AU	39,2	-	
1AUE	14,8	1AUE	14,8	-	
2AU	14,8	2AU	14,8	-	
2AUE	14,1	2AUE	14,1	-	
2AUL	3,1	2AUL	3,1	-	
A	2 780,5	A	2 779,9	- 0,61	-0,02%
NCm	61,2	NCm	61,2	-	
NH	18,5	NH	18,5	-	
NHm	17,5	NHm	17,5	-	
NP	1 776,3	NP	1 775,6	- 0,70	-0,04%
UA	7,0	UA	7,0	-	
UB	225,4	UB	225,5	0,08	0,04%
UE	45,1	UE	46,3	1,22	2,72%
UEa	15,4	UEa	15,4	-	
Total général	5 032,9	Total général	5 032,9	-	

7. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES

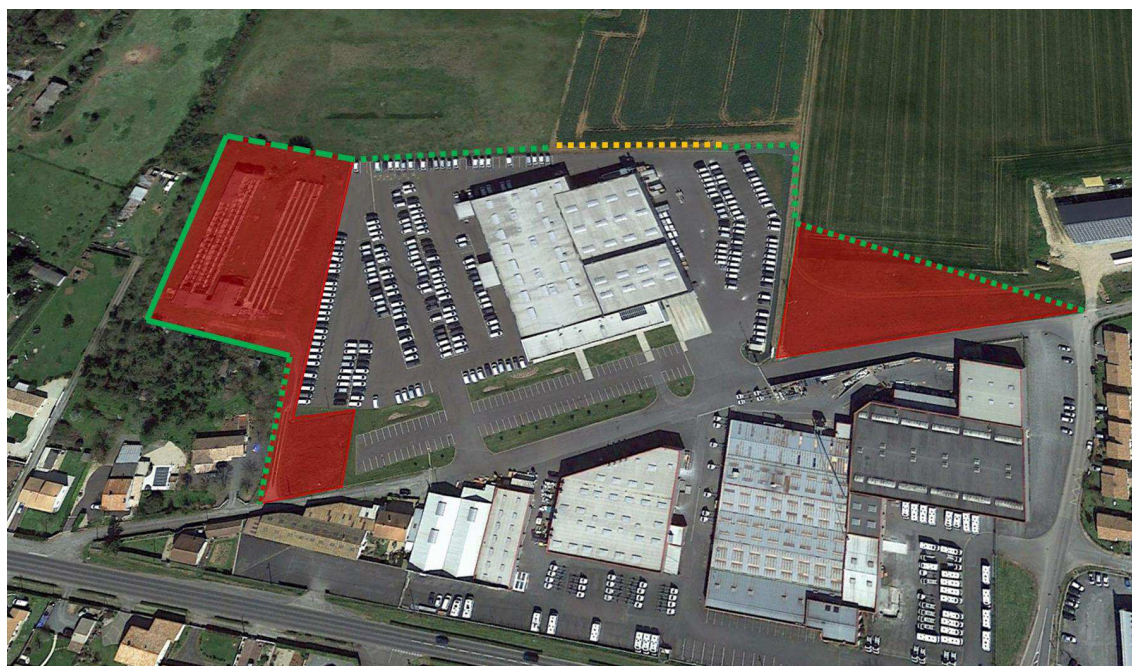
	Niveau d'incidence
Sur la consommation des espaces agricoles et naturels -0,7 ha de zone NP -0,61 ha de zone A Soit -1,31 ha d'espaces agricoles et naturels Néanmoins, il s'agit de deux parcelles aujourd'hui en friche et n'ayant plus de vocation agricole.	Faible
Sur l'habitat Incidence nulle (ne créera pas, ni ne supprimera de logement)	Nul
Sur l'économie et l'emploi Incidence positive : +30 créations de poste en 3 ans	Positif
Sur le milieu naturel Pas de destruction de zone agricole clairement favorables à la nidification des oiseaux de plaine Pas de rupture de la trame verte et bleue Pas de destruction de la zone humide	Faible
Sur Natura 2000 Pas de destruction d'habitat d'intérêt communautaire Pas de destruction d'espèces d'intérêt communautaire Pas d'extension de l'effet repoussoir	Faible
Sur l'environnement Pas d'eaux usées supplémentaires générées Eaux pluviales gérées (devra faire l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau Augmentation modérée du trafic (augmentation de la pollution de l'air) Pas d'augmentation du tonnage de déchet Incidence positive sur les énergies fossiles = production d'énergie solaire	Faible Positive
Sur la qualité de vie Fortes co-visibilités entre le projet et les espaces agricoles	Forte

8. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT

Mesure	Niveau d'incidence résiduelle
En faveur de la consommation des espaces agricoles et naturels Aucune	Faible
En faveur de l'habitat Aucune	Nul
En faveur de l'économie et l'emploi Aucune	Positif
En faveur du milieu naturel Aucune	Faible
En faveur de Natura 2000 Cf. mesures en faveur de la qualité de vie	Faible
En faveur de l'environnement Aucune	Faible
En faveur de la qualité de vie Afin de limiter les co-visibilités avec le milieu agricole et naturel, limiter les co-visibilités avec le voisinage et d'atténuer les éventuelles nuisances sonores, les mesures de réduction suivantes devront être prises : - Maintien des haies présentes autour de la zone - Renforcement des haies existantes - Création de haies sur l'emprise de l'entreprise	Faible

- La création d'une haie en limite nord de l'entreprise va être étudiée par la commune dans le cadre du programme de plantation de haie qu'elle mène en collaboration avec la Chambre d'Agriculture et les exploitants.

Que ce soit pour un renforcement de haie ou sa création, il est impératif que les essences utilisées soient locales et indigènes, les haies d'essence horticoles n'ayant pas les mêmes bénéfices pour la biodiversité.



- Maintien de haie
- - - - - Renforcement de haie
- Plantation de haie sur l'emprise de l'entreprise
- Plantation de haie en dehors de l'emprise de l'entreprise

9. INDICATEUR DE SUIVI

Les indicateurs suivants ne concernent que la zone de projet. Le bilan devra être réalisé 3 ans après la mise en œuvre du projet.

Indicateur	État initial	Objectif	Source
Nombre d'emplois créé	T0	30	Entreprise Fleurette
Gestion des eaux pluviales	Inexistant	Conforme	Dossier Loi sur l'Eau
Linéaire de haie			Commune
- conservé	170 m	170 m	
- renforcé	59 m	59 m	
- créée sur emprise Fleurette	0 m	318m	
- créée hors emprise Fleurette	0 m	117 m	

COMMUNE DE BENET

(85)

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°6 du PLU
approuvée le... 28 janvier 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 28 janvier 2021
Monsieur le Maire :

Maire de Benet,
Daniel DAVY



Table des matières

A.	CONTEXTE.....	4
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
C.	INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION.....	5
D.	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DU RECOURS A LA MODIFICATION.....	9
E.	PRISE EN COMPTE DEL'ENVIRONNEMENT	11
F.	MODIFICATIONS APPORTÉES.....	12

Note de Présentation

A. CONTEXTE

Historique de la planification de la commune :

La commune de Benet dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 3 novembre 2004, ayant fait l'objet ensuite des évolutions suivantes :

Révision simplifiée N° 1 approuvée le 03 mai 2006

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 décembre 2008 (règlement) :

Révisions simplifiées n°2, 3, 4, 5 et approuvées le 11 février 2009

Modification n°2 approuvée le 1er septembre 2009

Modification simplifiée n°3 approuvée le 22 septembre 2010

Modification n°4a, b et c, approuvée le 4 mai 2011

Révision simplifiée n°6 : approuvée 23/10/2012 (A2I infra)

Modification n°5 : approuvée 23/10/2012

Suite à ces évolutions, de nouvelles problématiques mais également de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune, nécessitant d'apporter des ajustements.

B. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification porte sur la mise en place de l'outil de protection de linéaire commerciaux au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme, dans le centre-bourg de la commune de Benet afin de veiller au maintien du commerce en cœur de bourg.

C. INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION :

La modification est destinée à identifier les commerces localisés en centre bourg de la commune, cette dernière ayant observé une tendance à la délocalisation voire à la fermeture de certains commerces et au changement de destination à vocation autre que commerciale (pour l'habitation le plus souvent).



Commerces fermés non renouvelés :

- un appauvrissement de la dynamique commerciale en centre bourg
- une dégradation esthétique de la façade urbaine.



Or le maintien du commerce de centre bourg est une priorité pour la commune qui a vu, ces 40 dernières années, son linéaire s'appauvrir et certains commerces fermer sans qu'un renouvellement de bail ne permette le maintien d'une activité commerciale.

Cependant, contrairement à de nombreuses communes qui ont du mal à maintenir leur commerce car situées à proximité d'une ville proposant une offre commerciale étoffée, la commune de Benet bénéficie toujours d'une dynamique commerciale importante. Elle a la chance d'avoir pu conserver un supermarché très proche du centre bourg et d'avoir un linéaire encore dense à proximité des services et équipements publics, le tout assorti d'une bonne offre en stationnement.

Elle propose également un marché hebdomadaire dont l'implantation relie le linéaire commercial du bourg ancien au supermarché.



2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Selon l'« *Étude sur le développement du commerce* » réalisée en 2004 par la CCI de la Vendée, Benet a l'avantage d'exercer « *une attraction auprès des communes environnantes grâce à ses équipements, son activité commerciale et son image* ».

La structure commerciale a cependant tendance à se disperser et à se déplacer vers la RD 148 qui semble présenter une chalandise accrue grâce au flux de véhicules. De même la proximité des deux villes bien équipées (Niort et Fontenay le Comte) crée une concurrence qui l'oblige à trouver une orientation renforcée vers les commerces de proximité.

Toutefois, en 2004, 63% des Benétains se rendent très régulièrement en centre-ville, sachant que les personnes les plus fidèles sont les personnes âgées et celles habitant ou travaillant dans le bourg.

L'étude insiste sur le fait que « *la fréquentation régulière du centre-ville crée une animation naturelle qui fait vivre le commerce* » et cette fréquentation est bien due à la présence de commerces.

Les propositions « *pour un développement durable du commerce de Benet* » présentées dans cette étude mettent en avant, entre autres, la nécessité de regrouper tous les commerces de proximité dans le centre-ville, et surtout de maintenir et renforcer l'offre commerciale déjà en place en complémentarité avec celle de la locomotive que constitue le supermarché.

Afin d'éviter l'éclatement de la structure commerciale, il est donc indispensable de préserver le linéaire en place dans l'« hyper centre » que l'on peut considérer être localisé entre la Place de l'Église et le supermarché, quitte à ce que certaines vitrines restent vides en l'attente de nouveaux commerçants.

L'étude préconise ainsi d'« *orienter la destination du bâti en réservant des emplacements à ces activités de commerce pour lesquelles la vitrine joue un rôle essentiel* » afin d'éviter la transformation de locaux commerciaux en habitation.

Il est même conseillé d'utiliser le droit de préemption afin d'acquérir certains bâtiments situés stratégiquement dans ce cœur de ville.

La proximité des équipements publics, le réaménagement de certains espaces publics, la création de liaisons douces, l'offre en stationnement satisfaisante, ... sont autant d'atouts qui accompagnent aujourd'hui cette ambition communale.

Afin d'assurer le maintien des commerces en cœur de bourg, l'objectif de cette modification est donc de mettre en œuvre l'outil de protection des linéaires commerciaux en compatibilité avec les possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme :

« Article L151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

La commune souhaite préserver l'activité commerciale, les services ainsi que l'activité artisanale qui concerne également quelques commerces de proximité (boulangers, bouchers, coiffeurs...).

Le règlement du PLU actuellement en vigueur ayant été élaboré avant le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme), la distinction entre les différentes destinations autorisées ou interdites devra s'effectuer selon des 9 destinations listées dans l'ancien article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

Afin d'être au plus près des attentes de la commune (maintien d'une animation en cœur de bourg) les destinations « **commerce** », mais également « **artisanat** » et « **bureau** » seront donc autorisés.

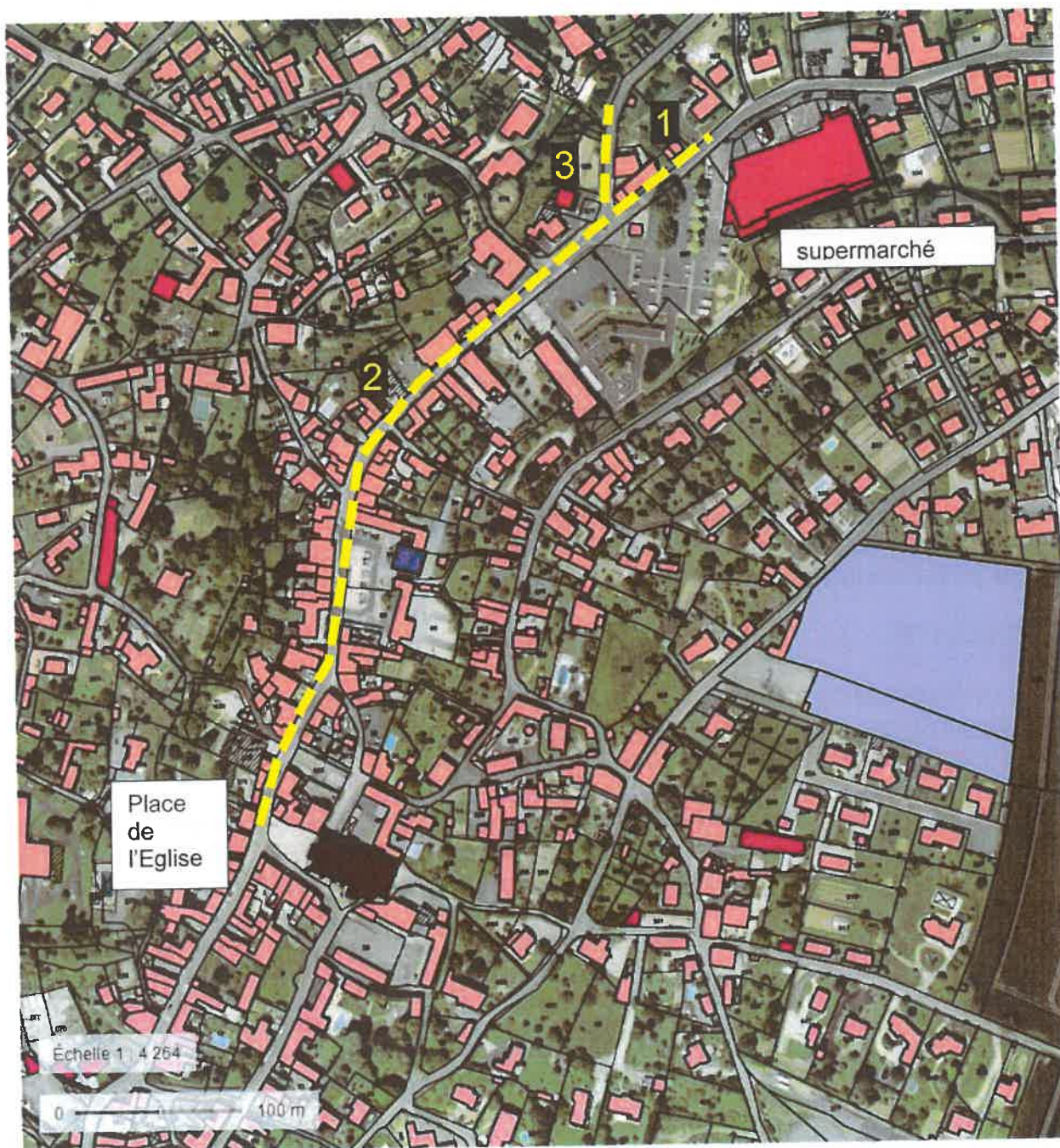
3. LOCALISATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION :

Les linéaires concernés sont situés le long des 3 rues suivantes :

- 1 /rue de la Gare,
- 2/ rue de la Combe,
- 3/ rue de la Gaillardise,

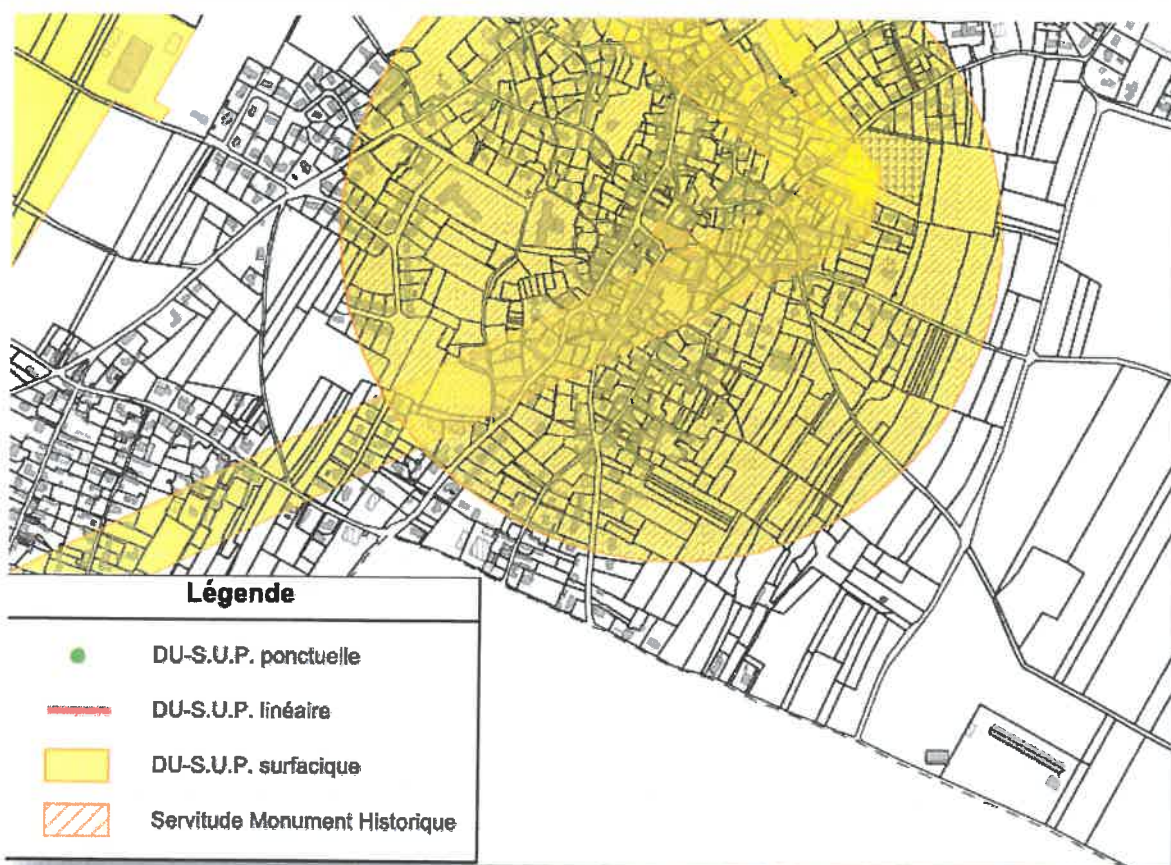
Les **critères qui ont motivé le choix** des linéaires commerciaux sont les suivants :

- Localisation dans l'hyper centre (entre la Place de l'Église et le supermarché)
- Commerces encore en activité ou locaux pouvant être facilement réinvestis



Par ailleurs il est à noter que le site (centre-ville) est grevé de 2 servitudes d'utilité publique :

- Le périmètre des 500m de rayon autour de l'église Ste-Eulalie classé MH (19.05.13),
- Une servitude liée au centre radioélectrique d'émission et de réception - station hertzienne (liaison hertzienne Benet-Fontenay le Comte et liaison hertzienne Benet-Le Mazeau (05.06.92)



Extrait du plan des servitudes du PLU en vigueur

Ces servitudes n'amènent pas d'incompatibilité par rapport à l'ajout de cet outil de protection, la servitude liée au monument historique permettant au contraire de veiller à ce que les façades commerciales restent en harmonie avec le patrimoine environnant et qu'elles accentuent ainsi l'attractivité du centre-ville.

D. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DU RECOURS A LA MODIFICATION

1. ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PADD

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, elle s'inscrit au contraire dans l'objectif III-4 (extraits du PADD du PLU en vigueur) lié au confortement du bourg et de ses activités commerciales :

Le PADD énonce effectivement en axe 3 : « **DÉVELOPPER ET RESTRUCTURER LE BOURG** »,

« **4) Le soutien de l'appareillage commercial, de services, artisanal,**

Le bourg de Benet est marqué par un dynamisme économique important. Soutenir et développer l'appareillage commercial, artisanal et de services constituent aussi un enjeu de premier ordre pour l'équipe municipale en place.

Le soutien et le développement de cet appareillage sont induits directement par le projet urbain dans son ensemble.

- *L'accueil important de population projeté sur le bourg,*
- *Le recentrage des nouveaux quartiers sur les centres de vie,*
- *L'ouverture des nouveaux quartiers aux activités économiques compatibles avec l'habitat,*
- *L'interconnexion sécurisée des quartiers et des centralités,*
- *La création d'une troisième voie de desserte Nord/Sud du bourg,*
- *La mise en valeur et la protection de l'environnement urbain et architectural,*
- *...*

permettent de soutenir l'économie locale, favorisent la fréquentation des commerces et services, mais aussi la mise en place de nouvelles activités. »

2. CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L153-36 DU CODE DE L'URBANISME

La procédure retenue est celle de la modification simplifiée dans la mesure où elle ne rentre pas dans le cadre de la révision. En effet, la modification ne prévoit pas de (**Article L 153-31**) :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Selon l'article L153-36 :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Par ailleurs, les modifications ne correspondent pas aux éléments suivants :

Selon l'article L 153-41 : *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération*

intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En conclusion, cette mise en place de l'outil de préservation du linéaire commercial ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ne correspond pas aux modifications qui imposeraient la mise en place d'une enquête publique.

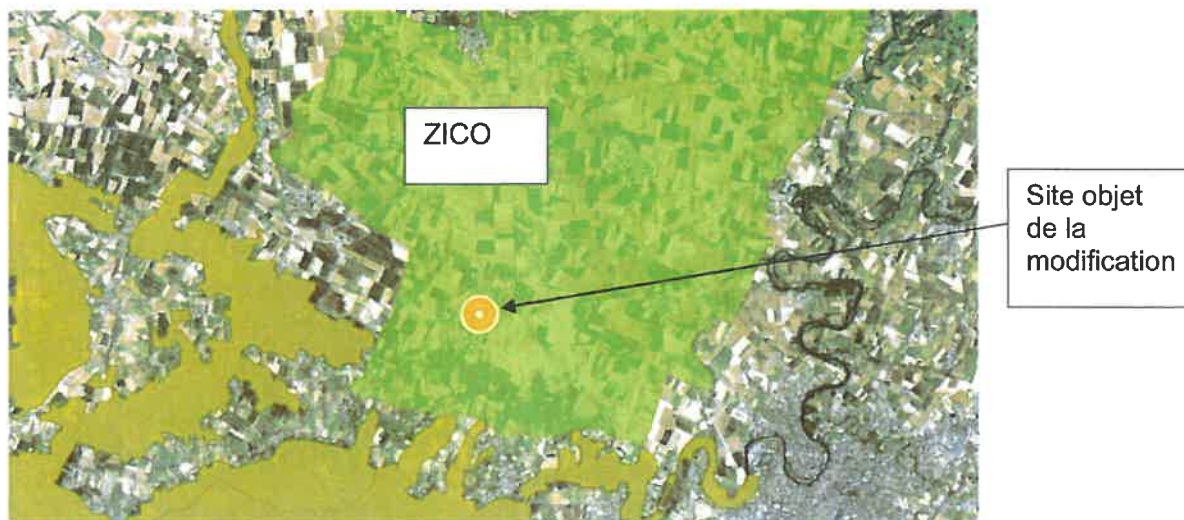
Il convient donc bien de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU, afin de permettre les évolutions réglementaires énoncées ci-avant.

E. PRISE EN COMPTE DEL'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, **la commune de Benet est concernée par un site Natura 2000** (directive oiseaux : FR5412013 - Plaine de Niort Nord-Ouest)

La modification simplifiée n'est soumise à évaluation environnementale ou à la demande cas par cas que si les évolutions envisagées sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (R104.8 du Code de l'Urbanisme).

La modification envisagée est bien localisée sur un site Natura 2000 mais n'aura aucun impact sur celui-ci, les objectifs étant essentiellement liés aux destinations de certains bâtiments de centre bourg. :



Elle ne prévoit pas de possibilité nouvelle d'urbanisation sur le secteur par rapport au document initial. La protection des linéaires commerciaux ne fera qu'encadrer les destinations de certains bâtiments en cœur de bourg. Cette distinction ne crée pas d'impact supplémentaire par rapport au projet de développement initial. Ni l'évaluation environnementale, ni la demande au cas par cas ne sont donc requis dans le cadre de cette modification simplifiée de document d'urbanisme.

Il en est de même par rapport à une quelconque incidence sur la trame verte et bleue : aucune évolution en la matière n'est à noter entre la présence ou non de l'outil de protection du linéaire commercial.

Consommation des terres agricoles et naturelles :

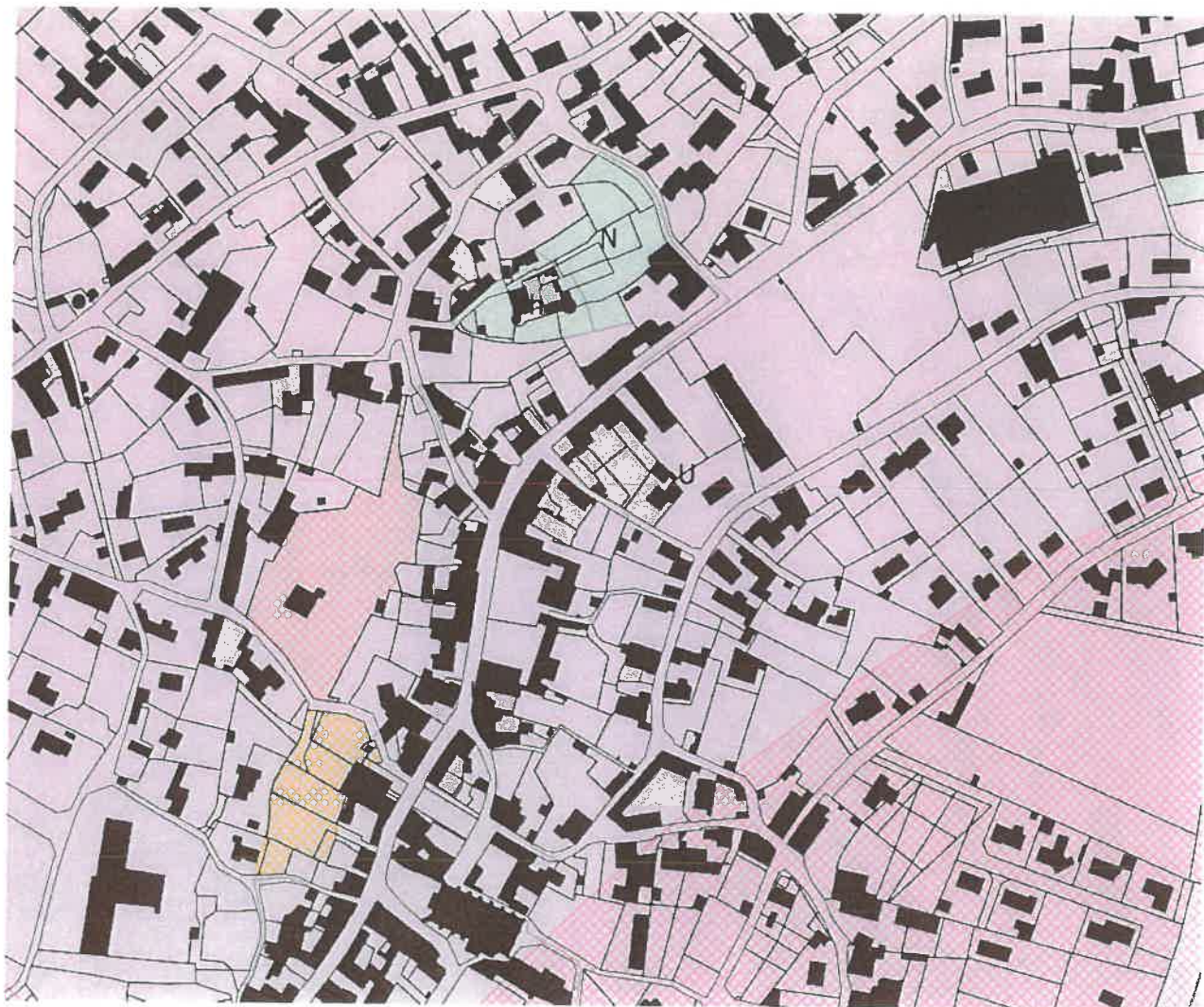
La mise en place de cet outil ne modifie pas la consommation des terres agricoles et naturelles initiale dans la mesure où le document d'urbanisme présente déjà une urbanisation existante sur le site, la modification simplifiée n'a d'effet que sur le type de destination des constructions. Aucune exploitation agricole n'est donc impactée par cette modification.

F. MODIFICATIONS APPORTÉES

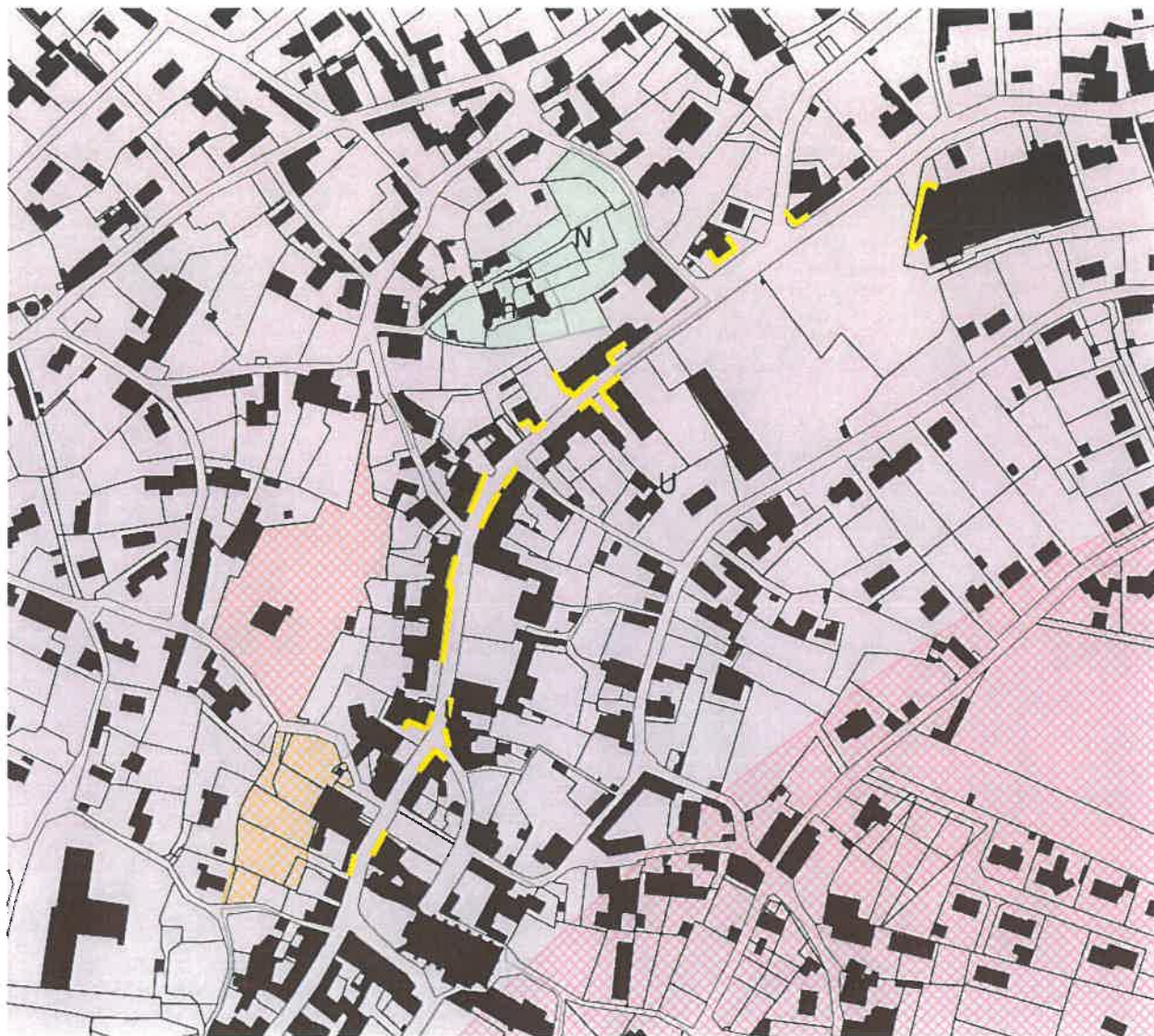
1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La modification concerne les pièces graphiques.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



 Linéaire commercial, artisanal et tertiaire à protéger au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme

Tableau à titre informatif des adresses et commerces (non réglementaire) concernés (le type de commerce correspond à celui en place en juin 2020)

N°	SECTION	N° PARCELLE	N° VOIRIE DU LOCAL	LIBELLE VOIE DU LOCAL	TYPE DE LOCAL
1	AI	374	47	RUE DE LA COMBE	plomberie
2	AE	456	40	RUE DE LA COMBE	bureau assurance
3	AE	435	32	RUE DE LA COMBE	boulangerie
4	AE	36	1	RUE DE LA CURE	charcuterie
5	AI	187	39	RUE DE LA COMBE	pharmacie
6	AE	37	28	RUE DE LA COMBE	ex épicerie
7	AI	528	33	RUE DE LA COMBE	diapason solutions
8	AI	350	31	RUE DE LA COMBE	onglerie
9	AI	349	31	RUE DE LA COMBE	salon de beauté
10	AI	563	29	RUE DE LA COMBE	cave à vin
11	AI	291	27	RUE DE LA COMBE	banque
12	AI	180	25	RUE DE LA COMBE	tabac presse
13	AE	477	14	RUE DE LA COMBE	coiffeuse
14	AE	396	17	RUE DE LA COMBE	agence immo.
15	AI	410	15	RUE DE LA COMBE	fleuriste
16	AI	449	12	RUE DE LA COMBE	ex PMU
17	AE	59	8	RUE DE LA COMBE	coiffeuse
18	AI	582	9	RUE DE LA COMBE	BAR PMU
19	AI	565	7	RUE DE LA COMBE	banque
20	AE	496	2	RUE DE LA COMBE	électro ménager
21	AE	496	2	RUE DE LA COMBE	Mercerie
22	AI	128	5	RUE DE LA COMBE	épicerie bio
23	AC	370	1	RUE DE LA COMBE	boulangerie
24	AE	77	2	RUE DE LA GAILLARDISE	fleuriste
25	AE	571 - 569...	2	RUE DE LA GARE	grande surface



Plan de localisation du linéaire concerné

2. RÈGLEMENT ÉCRIT

La modification concerne les dispositions générales du règlement.

Il est envisagé l'ajout du paragraphe suivant dans cette partie :

« . Linéaire commercial, artisanal et tertiaire à protéger au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme identifié sur le plan de zonage :

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, des locaux à usage commercial existants sont à protéger.

Les dispositions suivantes s'imposent pour ces locaux en rez-de-chaussée sur rue identifiés par un linéaire :

*Les destinations autorisées sur ce linéaire sont : **artisanat, commerce, bureaux, hébergement hôtelier.***

Le changement de destination de ces locaux concernés par ce linéaire en une destination autre que celles autorisées est interdite.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux ou parties de locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. »

MAIRIE DE BENET

**Arrêté n°2013-14
portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire de la commune de BENET

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 126.1, R 123.13, R 123.14, R 123.22, R 126.1 et suivants

VU la délibération du conseil municipal approuvant le P.L.U. en date du 3 novembre 2004

VU l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2013 portant autorisation de prélèvement, autorisation d'utiliser l'eau, la déclaration d'utilité publique relative à l'instauration des périmètres de protection concernant le captage de Lesson sur la commune de Benet,

VU le plan annexé

●ARRETE

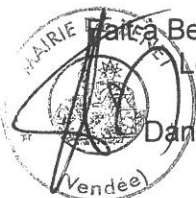
Article 1^{er} : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Benet est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, la nouvelle servitude d'utilité publique induite par l'arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement, autorisation d'utiliser l'eau, la déclaration d'utilité publique relative à l'instauration des périmètres de protection concernant le captage de Lesson sur la commune de Benet, est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : La mise à jour a été effectuée dans les documents tenus à la disposition du public, à la Mairie et à la Préfecture.

Article 3 : La présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

Article 4 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet.



Fait à Benet, le 20 février 2013

Le Maire,

Daniel DAVID

PREFECTURE DE LA VENDEE

25 FEV. 2013

COURRIER ARRIVE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE BENET
85 490

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

30 OCT. 2012

COURRIER ARRIVÉ

**REVISION SIMPLIFIEE N°6 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé le 03/11/2004

Révision simplifiée n°1 approuvée le 03/05/2006

Modification°1 approuvée le 17/12/2008

Révisions simplifiées n°2, 3, 4 et 5 approuvées le 11 février 2009

Modification°2 approuvée le 01/09/2009

Modification°3 approuvée le 22/09/2010

Modification°4 approuvée le 04/05/2011

Modification approuvée le 23/10/2012

Bordereau des pièces

1- Notice explicative

Vu pour être annexé à la délibération du 23/10/2012

Le Maire,
Daniel DAVID

Révision Simplifiée N°6 du PLU de Benet (85)



COMPTE-RENDU

Réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées

Réunion du 21 juin 2012

Mairie de Benet – 10h00

Organismes ou Entreprises	Contacts	Adresses	Coordonnées	Diffusion	Présent	Absent	Excusé	Convoqué
			Téléphones Portables Courriels Fax					
Ville								
Mairie de BENET	M. DAVID Maire Mme KAMMER DGS		02.51.00.95.09 (LD) kammer.benet@orange.fr	X X	X X			X X
Bureau d'étude								
Mandataire Urbanisme A2i infra	Mlle Saulnier Mme Gouet	40, avenue de Romspay 17000 LA ROCHELLE	05.46.68.06.74 esaulnier@a2i-infra.fr fgouet@a2i-infra.fr	X X	X X			X X
Personnes Publiques Associées								
CdC Vendée Sèvre Autise	Mme PETERTIL DST	25 rue de la Gare 85420 Oulmes	02.51.50.48.80 02.51.50.48.75 direction@cc-vsa.com	X	X			X
DDTM Fontenay le Comte	M. GABORIT Conseiller territorial		02 51 50 11 59 02 51 69 74 55 emmanuel.gaborit@vendee.gouv.fr └	X	X			X
CCI Vendée	M. VERDON			X	X			X
Chambre d'Agriculture	M. PELON			X	X			X
Région – Pôle Aménagement du Territoire	Mme CLEMENT Chef pôle Aménagement	Hôtel de la Région 1 rue de la Loire 44966 Nantes cedex 9	02.28.20.61.04 dorothee.clement@paysdelaloire.fr	X			X	X
Conseil Général Dir. Entretien Exploitation, Unité Domaine Public Urbanisme	Mme KIMMEL	Conseil Général Dir. des Infra. Routières et Maritimes 40 ave du Maréchal Foch 85923 La Roche sur Yon cedex 9	02.51.44.40.12	X			X	X

1 - Généralités :

- La réunion de présentation a consisté en la projection de la notice explicative de la Révision Simplifiée N°6 du PLU de Benet.
 - Cette révision concerne le déplacement d'un Espace Boisé Classé (non existant mais à créer) sur le zonage référencé UEa au PLU ;
 - Cette révision s'inscrit dans la nécessité de favoriser le projet d'agrandissement de la zone d'activité du Moulin du Joug.
- Une remarque est apportée sur cette notice :
 - Concernant la haie protégée au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme = ajouter un paragraphe expliquant les démarches de compensation à l'enlèvement de cette haie dans le projet de création de la zone d'activités du Moulin du Joug. Justifier également sa suppression.
- La réunion a permis de présenter plus en détails le projet de la zone d'activités et de revoir les obligations vis-à-vis de l'Espace Boisé Classé.
- Les PPA n'émettent pas d'opposition à cette révision simplifiée.
L'avis favorable donné en conclusion de cette réunion est appuyée par un avis favorable de la DREAL (spécification notée par M. Gaborit).

2. Observations – Points techniques

- Néant

3. Eléments transmis ou à transmettre

- Le présent CR joint à la notice mise à jour sont à transmettre à Mme Kammer (Mairie de Benet) pour être inclus au dossier de l'Enquête Publique qui se déroulera du 14 août au 12 septembre inclus.

***Révision Simplifiée N°6 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Benet (85)***

NOTICE PRESENTANT L'OPERATION D'INTERÊT GENERAL
(article L123-13)

ZAE « Le Moulin du Joug »

Juin 2012



Source : photo aérienne www.geoportail.fr - IGN

A2i infra
BET VRD Paysage
Environnement
Urbanisme



1. Procédure engagée de Révision Simplifiée N°6 du PLU

a. Descriptif de la procédure, article L.123-13 du Code de l'urbanisme

Par délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2012, la commune de Benet a décidé d'engager la révision simplifiée N°6 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette décision est motivée par la volonté de la municipalité de faire évoluer son PLU afin de permettre l'aménagement de la zone d'activité du Moulin du Joug, projet présentant un intérêt général¹ à la commune.

En référence à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision simplifiée peut être utilisée pour permettre « *la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité* » qui ne pourrait pas être autorisée avec les règles du PLU en vigueur. Ces dispositions sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance :

« *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.123-1-3 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

Cette procédure fait toutefois formellement l'objet d'une concertation avec la population, d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et consultées et d'une enquête publique. Ainsi, les principes d'information, de concertation et d'association sont garantis.

Il convient de préciser que les opérations ou constructions d'intérêt général peuvent être non seulement de nature publique, mais également de nature privée.

A l'issue de la procédure, la révision simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal.

¹ « *c'est-à-dire les projets d'équipement ou d'aménagement des collectivités publiques, les projets de logements sociaux, et également certains projets privés, comme par exemple l'implantation d'une activité créatrice d'emplois.* » Brochure de la DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Ministère de l'Équipement) 'Loi SRU : des nouveaux outils pour les collectivités locales' ; IN Le PLU, Isabelle Cassin, troisième édition, 2007, extrait p. 61, Paris, Editions Le Moniteur.

b. Le Plan Local d'Urbanisme de Benet

Elaboré en 2001 et approuvé le 03-11-2004, le Plan Local d'Urbanisme de Benet a déjà connu plusieurs révisions simplifiées et plusieurs modifications².

La présente Révision Simplifiée concerne le site « Le Moulin du Joug » qui a déjà été concerné par des révisions simplifiées et des modifications précédentes (Révision Simplifiée N°3, approuvée le 11-02-2009 et Modification N°4b, approuvée le 04-05-2011). Celles-ci ont servi à argumenter les préconisations d'aménagement de la future zone d'activité économique, participant aux orientations d'aménagement du PLU.

Le projet d'aménagement du site du Moulin du Joug s'inscrit parfaitement dans la dynamique que la commune s'est donnée à travers son PADD, notamment à travers l'item N°5 :

Les objectifs du PADD :

- Promouvoir un développement diversifié et maîtrisé de la population
- Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées
- Développer et restructurer le bourg
- Conforter les hameaux structurants de la commune
- Soutenir le développement économique local (commerce, artisanat, agriculture, tourisme...)
- Préserver et mettre en valeur l'environnement communal
- Protéger le site sensible du Marais Mouillé Poitevin.

Les enjeux principaux, identifiés à la Révision Simplifiée N°3, sont :

- Economique = demandes d'entreprises pour s'installer sur ce site
- Paysager = mesures d'accompagnement paysager le long de l'axe routier RD 148
- Urbanistique = cohérence PADD, secteur urbain dédié à l'accueil d'entreprises
- Environnemental = sur le site : zone de protection spéciale FR 54 12 013 « Plaine de Niort – Nord Ouest » (protection des oiseaux de plaine). Des investigations de terrain ont été mené afin d'apprécier les enjeux environnementaux et les éventuelles incidences du projet sur le milieu :
 - Trois sites d'inventaire de végétation ont été définis : la voie ferrée au Sud Ouest du terrain, la haie de remembrement et la haie bocagère fortement contrainte ;
 - Richesse avifaunistique : 15 espèces d'oiseaux sont protégées au premier rang desquelles se trouvent l'Outarde Canepetière, l'Oedicnème criard, le Busard cendré et le Busard des Roseaux.

Il résulte que l'hétérogénéité paysagère induit logiquement la richesse avifaunistique et témoigne d'une réelle résistance du milieu tant à l'impact urbain, qu'à l'impact agricole. Les espèces inventoriées sont essentiellement des espèces de « bocage ».³

² Révision simplifiée N°1 approuvée le 03-05-2006 ; Modification N°1 approuvée le 17-12-2008 ; Révisions simplifiées N°2, N°3, N°4 et N°5 approuvées le 11-02-2009 ; Modifications N°2 et N°3 approuvées le 01-09-2009 ; Modifications N°4, N°5 et N°6 approuvées le 04-05-2011.

³ Source : Modification N° 4b du PLU, Rapport justificatif – Pièce 1 ; Bureau d'Etudes PARCOURS, 79500 Melle

2. Objet de la révision simplifiée : aménagement de la ZAE du Moulin du Joug

a. Le secteur du Moulin du Joug

La commune de Benet se situe en Vendée, à 15 kilomètres de Niort et 30 kilomètres de Fontenay Le Comte.

Le projet de Révision Simplifiée N°6 s'étend sur le secteur appelé « Le Moulin du Joug », en entrée Est de la commune, le long de la Route Départementale 148, reliant Niort à Fontenay-le-Comte et en limite communale (correspondant à la limite départementale Vendée / Deux-Sèvres).

Le terrain, d'une superficie de 12,5 ha, est majoritairement en pente orientée Nord Est – Sud Ouest et se compose de champs, traversés et bordés en partie par des haies bocagères. Le paysage est ouvert et offre des vues amples sur les espaces agraires côté Est. Au Sud Ouest, il est bordé par quelques habitations anciennes, de caractère, cernées par des murets en pierres.



Plan de localisation du site « Le Moulin du Joug » ; Source carte : www.geoportail.fr - IGN



Futur emplacement de la ZAE « Le Moulin du Joug », entrée de ville de Benet, RD 148 et haie bocagère en arrière-plan ; Source : A2i infra

La richesse biologique du terrain est identifiée par la Zone de Protection Spéciale N° FR 54 12 013 « Plaine de Niort – Nord Ouest » désignée par arrêté du 26 août 2003 et s'inscrit dans le programme européen de protection des zones naturelles « Natura 2000 ».

Au Plan Local d'Urbanisme, le secteur du Moulin du Joug est inscrit en zone UEa, spécifiquement identifiée pour l'aménagement de la Zone d'Activité Economique.

Les zones UE correspondent aux sites d'activités économiques. Le sous-secteur UEa est destiné à accueillir des activités économiques en zone située dans le périmètre de la Loi Barnier. La RD 148 est une voie classée à grande circulation. Tout projet d'urbanisation dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la voie est donc soumis aux dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier) :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

[...] Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



Plan de zonage du PLU ; Source : DDTM

La Révision Simplifiée N°3 valide le principe d'urbanisation de ce secteur et les règles qui devront y être appliquées. Le dossier de révision a fait l'objet d'une demande de la Commission Départementale des Sites, d'une évaluation environnementale et d'un dossier Loi Barnier.

L'extension de la zone d'activité ne modifiera pas les qualités paysagères identifiées (grands paysages agricoles ouverts) ; mais afin de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments de la ZAE, la zone UEa au PLU prévoit la création de 2 haies bocagères plantées en 3 rangs et à protéger au titre d'Espace Boisé Classé (EBC), (Cf. plan ci-dessus).

Il est même envisagé, *« dans la mesure où la commune maîtrise le foncier, des plantations de haute venue (bandes boisées) sur quatre rangs. »*⁴ Le rôle écologique de ces plantations doit aussi être pris en compte.

De plus, une haie existante aborde le terrain et est protégée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

[...] 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; [...] »

Le caractère de protection de cette haie est cependant soumis à moins de restrictions que les zones à créer et à classer en Espace Boisé Classé (Cf. p.32 du Rapport de présentation du PLU - Tome 2 - Justifications, Partie 2 : Motifs des choix réglementaires) :

« Il s'agit des zones naturelles ou de linéaire de haies qui sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. Cette protection est instituée au vu de présenter les éléments naturels qui caractérisent le paysage de Benet.

Cet « outil » permet une souplesse que le classement en Espace Boisé Classé ne permet pas : le défrichement peut être autorisé après délibération du Conseil Municipal alors que le classement en EBC aurait entraîné une révision du PLU au préalable.

Ce classement au titre de l'article L.123-1-7 permet ainsi d'ouvrir un passage dans une haie protégée (sur quelques mètres linéaires) sans pour autant réviser le document d'urbanisme. »

Dans le cadre du projet d'agrandissement de la zone d'activité du Moulin du Joug, cette haie nécessite d'être arrachée afin de viabiliser les lots à la vente (Cf. 2.b.).

Ces dispositions en vigueur au PLU de Benet sont le résultat des différentes révisions simplifiées et modifications énoncées précédemment. Les objectifs principaux se concentrent à maintenir une qualité et un équilibre écologique et paysager, ainsi que dans le respect des orientations du PADD : *« soutenir le développement économique local (commerce, artisanat, agriculture, tourisme,...) »*.

⁴ Source : Révision Simplifiée N°3, Etude au titre de l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier) ; Bureau d'Etudes PARCOURS, 79500 Melle.

Ne changeant en rien la destination et la typologie d'occupation des sols, le projet d'intérêt général d'extension de la zone d'activité du Moulin du Joug n'affecte pas les orientations du PADD. Les raisons d'engagement de cette procédure de Révision Simplifiée n'impactent pas sur la structure économique globale des orientations d'aménagement.

b. Descriptif du projet d'aménagement

La réalisation de l'extension de la Zone d'Activité Economique « Le Moulin du Joug », née des demandes des différentes entreprises de l'actuelle zone d'activité, est aujourd'hui incompatible avec le Plan Local d'Urbanisme. Il était donc primordial de faire évoluer ce document d'urbanisme.

Les prescriptions paysagères de la zone référencée UEa à l'actuel PLU ne s'inscrivent pas dans la démarche de développement économique du territoire engagé par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (Maîtrise d'Ouvrage), d'où la procédure de Révision Simplifiée.

La volonté première de ce projet est de créer une zone à vocation commerciale fonctionnelle avec un traitement paysager très important et respectueux de l'environnement.

Les enjeux majeurs qui se dégagent de ce projet sont la qualité paysagère, la richesse biologique ainsi que l'attractivité économique, le tout inscrit dans une démarche de développement durable.

La limite d'intervention du projet (marquée en pointillés rouges sur le plan page 7) ne comprend pas l'ensemble de la zone UEa. La partie restante est aujourd'hui propriété de BricoDépôt qui déposera son Permis de Construire indépendamment du Permis d'Aménager de la ZAE.

Présentation du projet :

L'aménagement de la zone d'activité nécessite un remaniement du terrain et la prise en compte de la Loi Barnier et du Plan Local d'Urbanisme aux abords de la RD 148, à savoir une implantation des bâtiments à 70 m de l'axe de la RD. Cette mesure permettra de palier aux nuisances générées par l'axe routier et notamment de les protéger du niveau sonore de la RD 148, d'harmoniser l'alignement des façades commerciales et de paysager à la fois la zone d'activité sur sa devanture et l'entrée de ville de Benet.

Les principaux remaniements du terrain interviennent au niveau :

- des voiries internes qui sont créées,
- de l'accès depuis la RD 148,
- du bassin de rétention paysager créé en partie sud (point bas),
- le traitement paysager de l'ensemble du projet.

Le présent lotissement est réparti en 24 lots dont deux lots (n°1 et 2) de grande et moyenne superficie (2 à 0,5 ha) destinés à la construction de magasins de vente de campings cars et d'électroménagers. Les autres lots (de 686 à 4207m²) sont destinés à des usages commerciaux, artisanaux, voir industriels si besoin (tout en restant compatibles avec la proximité de zones résidentielles). Ils sont répartis autour d'une voirie à sens unique de forme rectangulaire.

L'aménagement de la ZAE s'appuie sur :

- la création d'une voie d'insertion depuis la RD 148 pour accéder à la zone d'activité avec un giratoire en son extrémité pour distribuer les flux de véhicules sur la zone d'activité et sur la future parcelle à aménager (hors emprise de la présente étude).⁵
- la création d'un réseau de voiries internes composé d'une voie à sens unique qui dessert la majeure partie des lots.
- Une voirie en impasse dessert les lots n° 21, 22 et 24 avec une placette de retournement en extrémité.
- Les voiries sont composées d'une chaussée à sens unique, d'un large trottoir séparé par une bordure ou par une noue enherbée.
- Une sortie unique côté rue des Perdrix au Sud-Ouest de la zone.
- Un traitement paysager (alignement de platanes) le long de la RD 148.
- La reconstitution de haies bocagères existantes qui seront arrachées (pour la viabilité économique du découpage parcellaire de la zone). Ces créations sont obligatoires en mesures compensatoires à l'arrachage de la haie protégée traversant la zone UEa.
- Une bande paysagère en périphérie de la zone sur les bordures extérieures des lots intégrant un réseau de haies bocagères et de noues se raccordant au bassin d'orage paysager (situé en

⁵ = parcelles concernées elles aussi par la Révision Simplifiée.

partie basse du terrain). Cet espace s'organise sur 25 m de large, dont 10 m au plus près des lots constituent un Espace Boisé Classé à planter.

- Mesures compensatoires :
En mesures compensatoires, un pré-verdissement est proposé : il consiste en la création de haies bocagères composées d'essences locales et identiques à celles présentes dans la haie protégée qui sera arrachée. Ces pré-verdissements seront réalisés sur les parcelles privées, en limite de l'espace public et au niveau de la frange avec les parcelles bâties existantes à l'Ouest de la zone et seront soumis à l'obligation d'entretien par les futurs acquéreurs des lots de la Zone d'Activité. Toute mesure d'arrachage ou de destruction de ces pré-verdissements sera soumise à autorisation délivrée par la Mairie.
- Plantation sur l'espace classé en zone protégée (N° FR 54 12 013 – Natura 2000):
Ce lieu offrira un verger, composé de différentes essences fruitières (pommiers, cerisiers, cognassiers, pruniers). L'espace sera engazonné et amendé du semis de *Linum perenne* (Lin bleu), conservant toujours cet aspect champêtre au site.

L'ensemble des voiries internes de la zone sont bordées d'un large cheminement doux (3m - piétons/vélos) séparé de la voie par une bordure ou une noue enherbée (collecte des eaux pluviales). Des cheminements piétons secondaires sont réalisés pour les relier aux connexions douces existantes ou à venir en périphérie de la zone.

La parcelle contigüe au projet, en zone UEa⁶ :

Cette parcelle est aujourd'hui une propriété privée (*BricoDépôt*), où le propriétaire souhaite implanter une surface de vente minimum de 3800 m² (plus les réserves nécessaires à son fonctionnement). Son inscription dans la ZAE du Moulin du Joug est autonome vis-à-vis des lots créés dans le projet précédemment montré.

Cependant, le projet de ZAE et celui indépendant de la parcelle privée voisine répondent au même zonage au PLU : zone UEa.

C'est pourquoi dans cette procédure de Révision Simplifiée le projet ne fait pas mention de cette distinction, considérant la Révision Simplifiée sur l'ensemble de la zone UEa.

⁶ Ce nota est apporté considérant que l'Espace Boisé Classé qui est soumis à modification dans la présente procédure se situe sur la parcelle privée voisine.

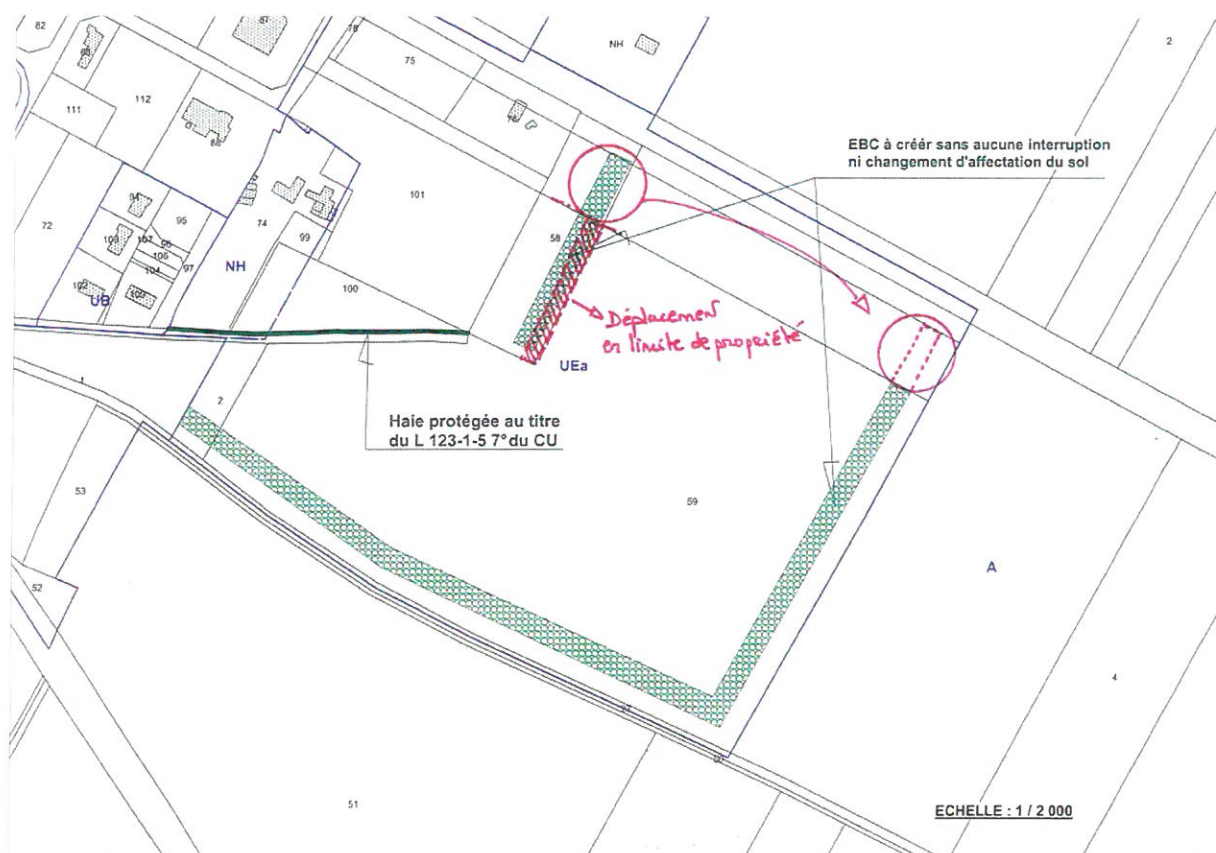
3. Les impacts et la compatibilité du projet avec les critères de qualité définis par la loi

a. Espaces Boisés Classés (EBC)

De manière à offrir une entrée/un accès sécurisé sur la zone d'activité et sur la parcelle qui recevra une activité commerciale importante, le passage se fait obligatoirement au travers de l'espace prévu à la plantation de l'Espace Boisé Classé (Cf. plan p. 7).

Il est donc proposé 2 actions autour de ce futur espace boisé, objet de la présente Révision Simplifiée :

- D'une part il s'agit de réduire la longueur de quelques mètres : c'est-à-dire toute la partie comprise dans le périmètre de la Loi Barnier (soit 30 m). Cette partie n'est pas définitivement supprimée, elle est reportée sur la limite extérieure à l'est du terrain et est ajoutée au linéaire déjà préconisé.
- D'autre part, il s'agit de légèrement décaler l'implantation de cette bande boisée. L'espace à classer est ainsi totalement adossé à la limite parcellaire et participera à la vie des activités de part et d'autre de cet espace planté.



Les modifications apportées aux Espaces Boisés Classés à créer ; Source fond de plan : DDTM

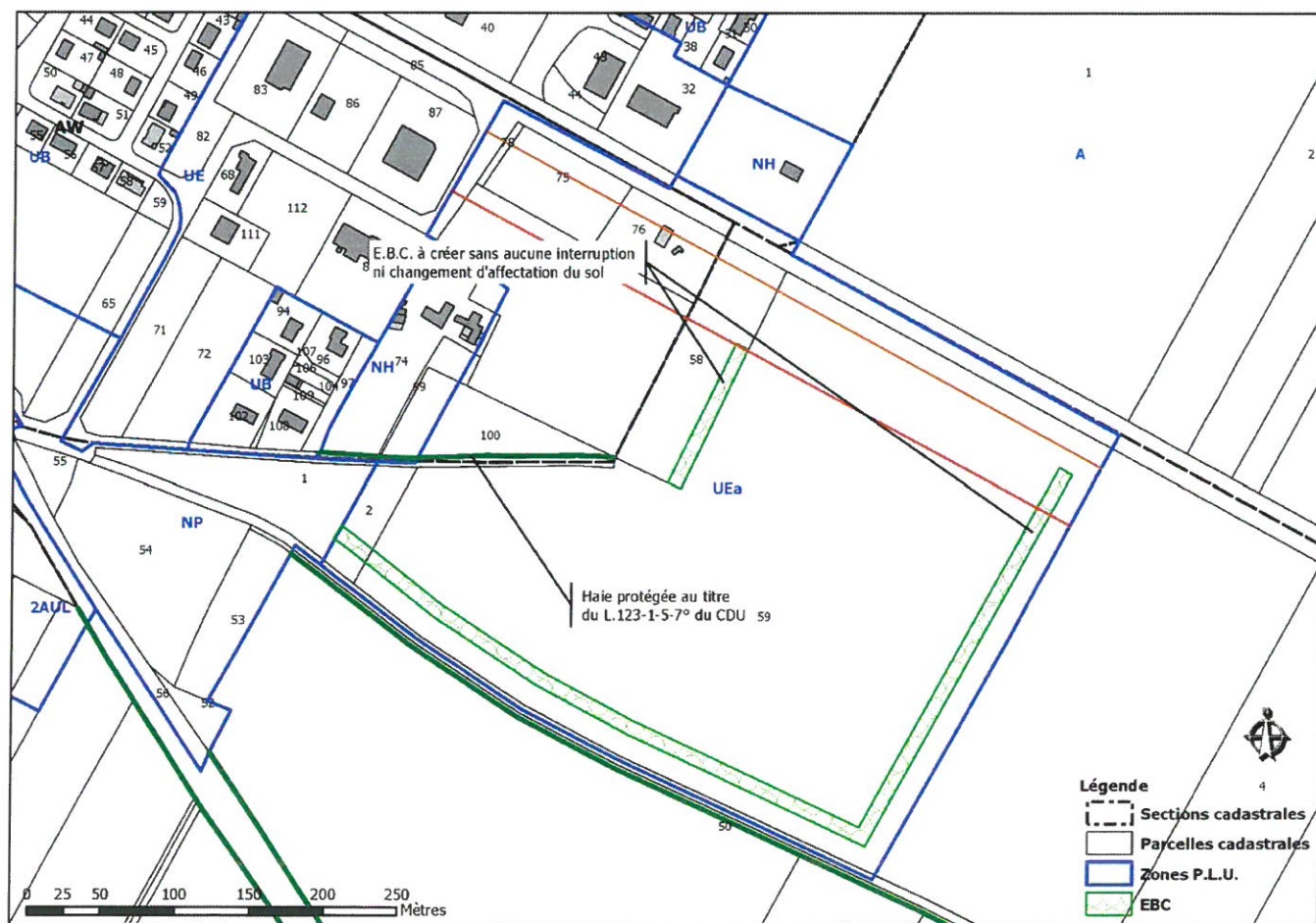
4. Les modifications apportées au PLU – Traduction des objectifs de qualité

a. Documents modifiés dans le dossier de PLU

Le plan de zonage

La Révision Simplifiée N°6 porte principalement sur le déplacement de zones d'Espaces Boisés Classés à créer, afin d'aménager la Zone d'Activité Economique en totale cohérence avec l'environnement et les modalités du PLU :

- Ainsi seul le plan de zonage du dossier du PLU est modifié afin de correspondre aux orientations d'aménagement de la commune de Benet.
- Cette modification, n'entraîne pas la révision d'autres documents du dossier du PLU.



Plan du PLU modifié : Source fond de plan : GéoVendée – PLU SIG ; A2i infra



MÉDIALEX

Annonces Légales & Formalités

35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : Meriem ESSAHAR

DESTINATAIRE : COMMUNE DE BENET

Evelyne BIERRY

Date et heure d'envoi : 23/07/2012 16:24:02

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 70692679

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE 1 ER AVIS

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°6 DU PLU

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**NOUVELLE REPUBLIQUE C-O
OUEST-FRANCE**

**DEUX SEVRES
VENDEE**

**Le 26/07/2012
Le 26/07/2012**

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : Meriem ESSAHAR

DESTINATAIRE : COMMUNE DE BENET

Evelyne BIERRY

Date et heure d'envoi : 23/07/2012 16:28:27

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 70692689

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
REVISION SIMPLIFIEE N6 DU PLU

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE
NOUVELLE REPUBLIQUE C-O

VENDEE
DEUX SEVRES

Le 15/08/2012
Le 15/08/2012

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **CAROLE NOURISSON**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE BENET**

Carine KAMMER

Date et heure d'envoi : 26/10/2012 10:33:18

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **70735049**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°6
DU PLU**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
NOUVELLE REPUBLIQUE C-O**

**VENDEE
DEUX SEVRES**

**Le 30/10/2012
Le 30/10/2012**

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Modification n°5 du PLU de Benet – Notice explicative

La commune de Benet souhaite engager la procédure de modification de son règlement du Plan Local d'Urbanisme, prévue par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Le projet consiste à modifier, **en zone urbaine et zone à urbaniser**, d'une part l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions, d'autre part l'article relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

1- Articles UA 11 et UB 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

La commune souhaite modifier ces articles afin d'ouvrir la possibilité d'autorisation des constructions d'aspect contemporains, ainsi permettre une appréciation au cours de l'instruction de l'insertion du bâtiment dans son environnement et l'utilisation des nouveaux matériaux prenant en compte des nouvelles règles thermiques.

2- Articles UA 13 et UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La commune souhaite modifier le règlement du PLU qui indique une obligation de réalisation de 10 % pour chaque lotissements et groupes d'habitations. La modification telle qu'énoncée ci-dessous permettra de réserver cette règle à des opérations d'ensemble significatives :

« Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ainsi que les permis de construire groupés, à compter de cinq lots, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. »

La commune procède ainsi à une simple modification, dès lors que celle-ci ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), comme prévu à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

COMMUNE DE BENET (VENDEE)
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4

Rapport justificatif – Pièce I



Juin 2010

SOMMAIRE

DEFINITION ET LOCALISATION DU PROJET	2
LE CONTEXTE URBANISTIQUE ET DESCRIPTION DU SITE.....	2
COHERENCE AVEC LE PLU EN PLACE	5
LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT.....	5
LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	6
LES PRINCIPAUX ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE	8
L'ENJEU AGRICOLE	8
L'ENJEU PAYSAGER ET ARCHITECTURAL.....	10
L'ENJEU ENVIRONNEMENTAL	11
SYNTHESE DES INCIDENCES EVENTUELLES	19
INCIDENCES DIRECTES	19
INCIDENCES INDIRECTES.....	19
REDUCTION ET COMPENSATION DES INCIDENCES	19
REDUCTION D'INCIDENCES.....	19
COMPENSATION D'INCIDENCES	20
MODIFICATION APPORTEE AU PLU	21
ZONAGE MODIFIE	22

DEFINITION ET LOCALISATION DU PROJET

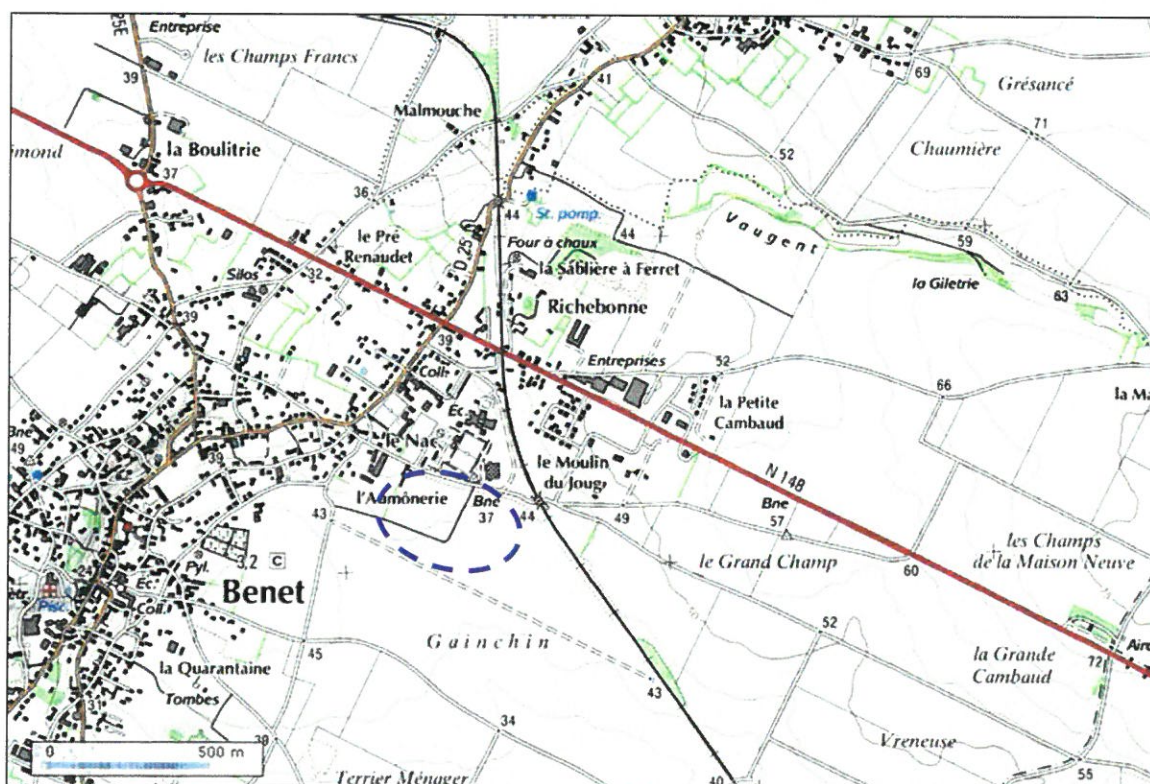
La commune de Benet a décidé d'engager la modification de son PLU (modification n°4). Cette décision est conduite dans une dynamique intercommunale, pour la création d'une Maison Intercommunale d'Accueil de la Petite Enfance. La commune souhaite céder à la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise, un terrain permettant d'accueillir le projet. L'équipement envisagé doit permettre de mieux répondre à l'attente et aux besoins des familles. Sont envisagés :

- un multi-accueil de 33 places pour un accueil à temps complet, ponctuel, pour des accueils atypiques et des accueils d'urgence.
- un Relais Assistantes Maternelles (RAM) dont les objectifs sont de développer l'accompagnement des assistantes maternelles, des parents et l'accessibilité aux différents modes de garde.

Le programme a été élaboré par un comité de pilotage composé de représentants de la CAF de la Vendée, d'élus, de professionnels de la petite enfance et de représentants de la Société Civile.

Sur la base de ce programme, un concepteur architecte a été sélectionné au printemps 2010. L'objectif est que l'équipement soit opérationnel début 2012.

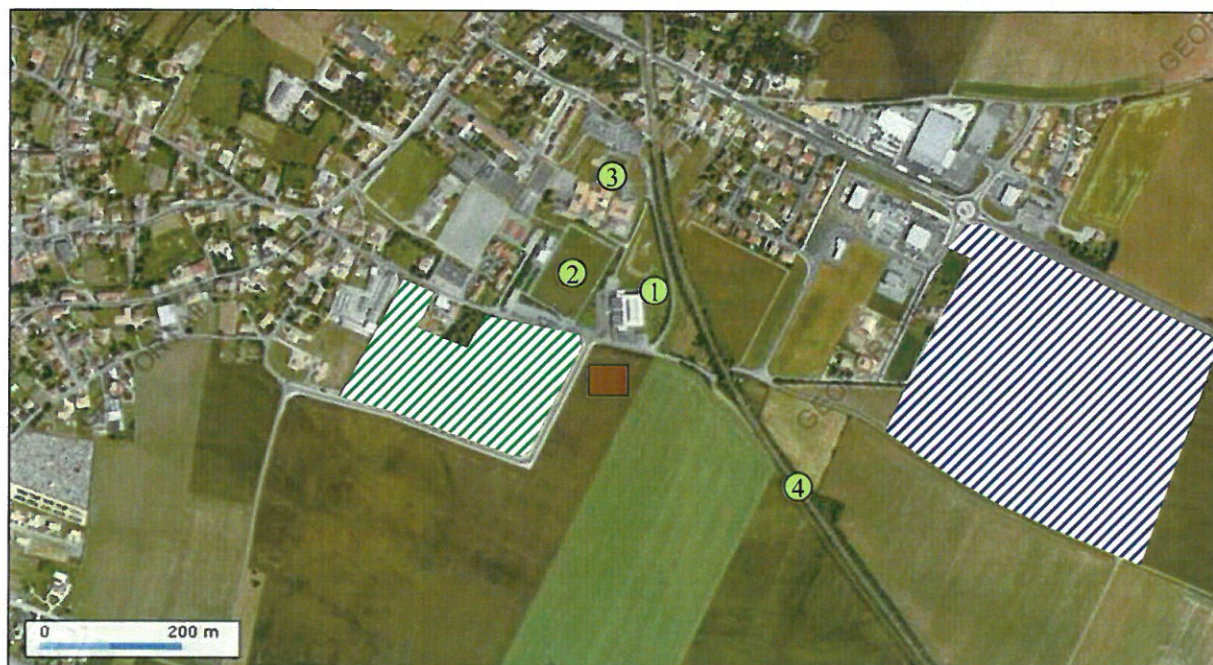
LE CONTEXTE URBANISTIQUE ET DESCRIPTION DU SITE



Source : Géoportail – IGN

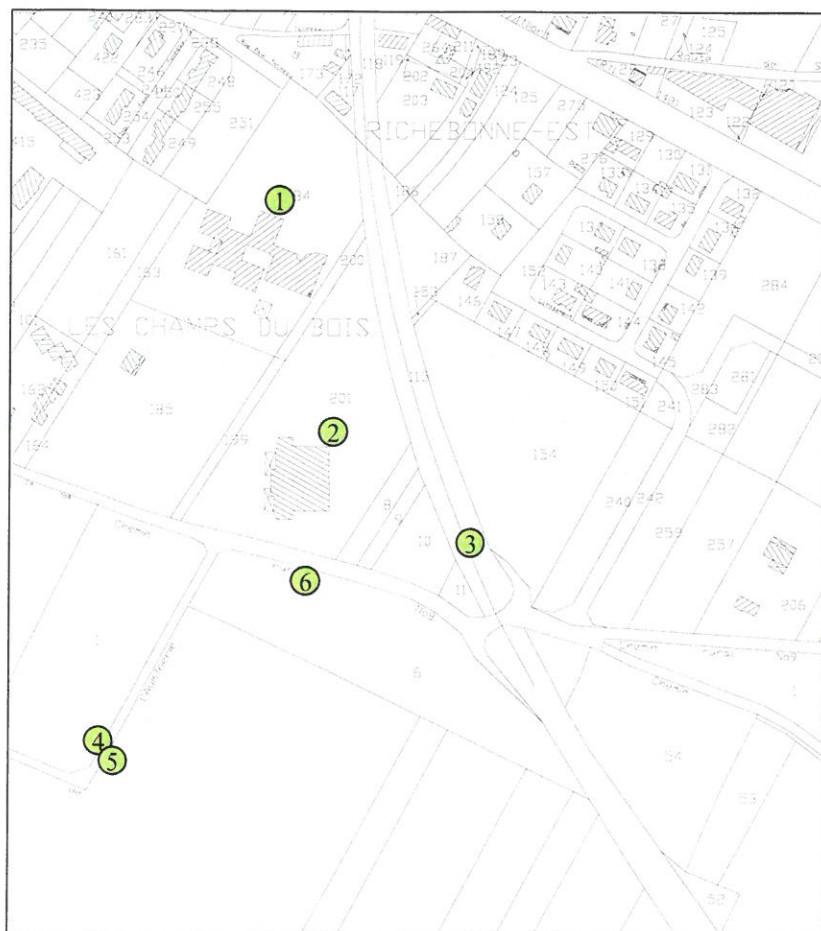
Localisation du site : Lieu-dit l'Aumônerie

Le projet est localisé au Sud Est du bourg de Benet, à proximité de divers équipements déjà en place. La photo aérienne ci-après plus récente que le fond de plan IGN rend mieux compte du contexte urbanistique. Le projet est situé en périphérie du bourg, sur un espace « dédié » à la jeunesse.



Source : Géoportail-IGN - Echelle : 1/10.000

-  Localisation du Pojet
-  ① Salle omnisports
-  ② Terrain de sport
-  ③ Ecole
-  ④ Ancienne voie ferrée
-  Espace d'accueil habitat réalisé
(Lotissement Le Clos des Alouettes)
-  Espace d'accueil d'entreprises



Echelle : 1/5.000



COHERENCE AVEC LE PLU EN PLACE

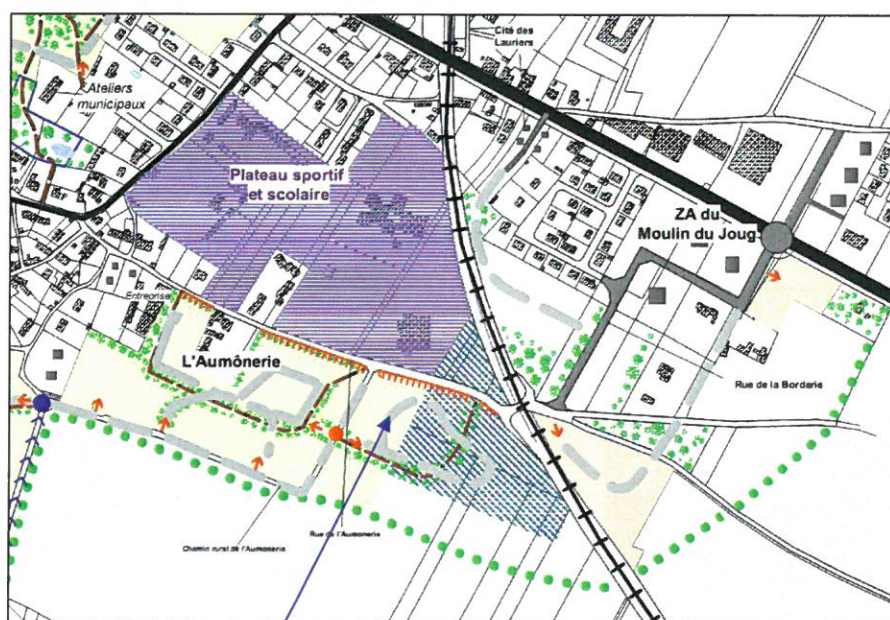
Le projet décrit ci-dessus est en bonne cohérence globale avec le PLU en place. Les éléments rappelés ci-dessous en attestent :

Les objectifs du PADD :

- Promouvoir un développement diversifié et maîtrisé de la population
- Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées
- Développer et restructurer le bourg
- Conforter les hameaux structurants de la commune
- Soutenir le développement économique local (commerce, artisanat, agriculture, tourisme...)
- Préserver et mettre en valeur l'environnement communal
- Protéger le site sensible du Marais Mouillé Poitevin.

Le projet de la Maison de la Petite Enfance s'insère logiquement dans la dynamique que la commune s'est donnée à travers son PADD, notamment à travers l'item n°2.

LES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Localisation du projet

Aménagements externes, du court au très long terme

- >>> Voie à recaler
- Carrefour à sécuriser
- Ceinture verte à mettre en place
- Sentiers de randonnées à mettre en place

- Urbanisation économique
- Urbanisation économique de long terme
- Urbanisation mixte
- Urbanisation sportive, culturelle, de loisirs

Les aménagements internes

L'accessibilité

- ↑ Accès aux zones
- ↑ Accès aux zones + aménagements secondaires
- ↑ Accès potentiels dans le cadre d'un prolongement de la zone
- TTT Accès interdits

La desserte

- Voies de desserte (le tracé pourra évoluer en fonction des contraintes techniques rencontrées lors de la phase opérationnelle)
- Pacettes de retournement à créer

Les déplacements

- Chemins à mettre en place sous forme de "Mail vert" (couloirs verts) le tracé pourra évoluer en fonction des contraintes techniques rencontrées lors de la phase opérationnelle

Le verdissement et les ruissellements

- Aménagements paysagés à réaliser
- bassin d'orage ou de rétention potentiel
- bassin d'orage existant

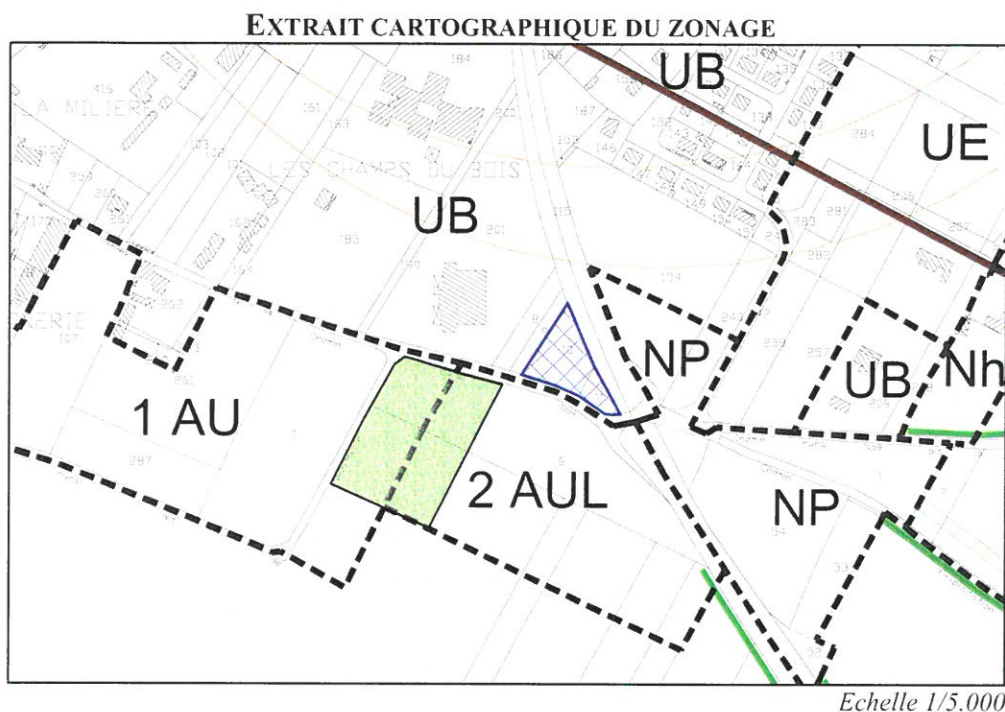
Éléments de patrimoine à préserver et à valoriser

- ▼ Sépulture
- Murs

Le projet de la Maison de la Petite Enfance doit prendre en compte les principes ainsi définis dans une logique de compatibilité, à savoir :

- Principe d'une ceinture verte en périphérie du bourg
- Maîtrise des conditions d'accès à la voie communale n°8.

LE ZONAGE ET LE REGLEMENT



 Emprise envisagée pour la maison de la Petite Enfance

Le projet est envisagé sur deux zones distinctes du PLU.

Extrait du Règlement du Plan Local d'Urbanisme de Benet :

Règlement applicable aux zones à urbaniser dites Zones 1 AU, 2 AU et 2 AUL

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain du court au long terme.

■ les zones AU d'urbanisation future comprennent :

a) les zones 1 AU qui peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU),

b) les zones 2 AU destinées à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.)



La zone 2 AUL est réservée à l'accueil à long terme d'équipements sportifs, de loisirs, culturels et scolaires.

L'ouverture à la construction d'une partie de la zone 2AUL nécessite donc la modification du PLU.

ARTICLE 1 – Zones 1AU, 2AU et 2 AUL - Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ ***dans les zones identifiées 1 AU***

- a) Les constructions, installations* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- g) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.

h) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

➤ ***dans les zones identifiées 2 AU et 2 AUL***

✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

ARTICLE 2 – Zones 1AU, 2 AU et 2 AUL : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

Tel que rédigé, l'article 1 et 2 AU du règlement en place rend possible la construction de la Maison de la Petite Enfance.

LES PRINCIPAUX ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE

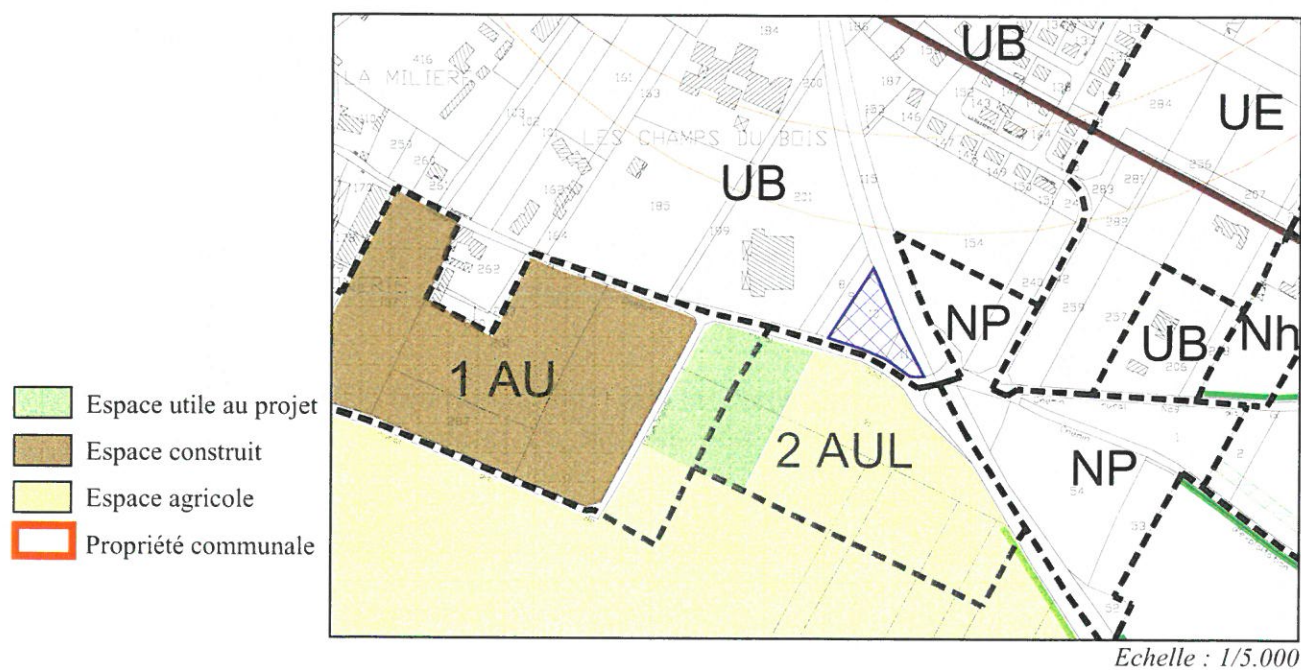
L'ENJEU AGRICOLE

Le projet empiète sur un espace agricole dont la destination urbaine est déjà arrêtée au PLU en place. C'est une surface de 7 000 m² qui est mobilisée. Le solde de la surface classée en 2 AUL restera encore à usage agricole.

L'agriculteur qui exploite la parcelle met en valeur environ 100 hectares. Le prélèvement opéré reste donc marginal. La destination urbaine de ce foncier propriété de la commune de Benet est connue de longue date.

L'impact du projet sur l'activité agricole est donc faible.

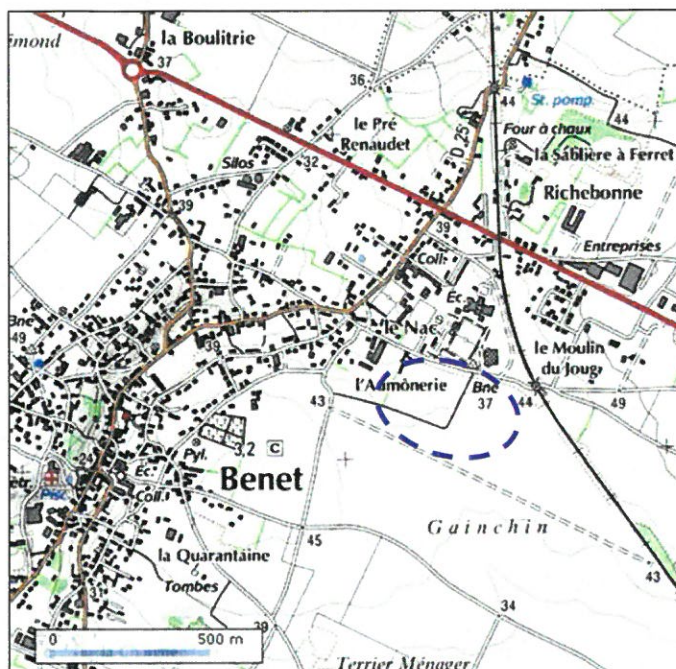
SCHEMA CADASTRAL



L'ENJEU PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Le site de l'Aumônerie concerné par le projet se situe en contrebas du versant agricole situé au Sud Est de Benet. La voie ferrée qui limite en surplomb le site à l'Est ferme le champ visuel.

La salle omnisports offre une architecture très spécifique et constitue l'élément marquant du site.



Source : Géoportail – IGN

L'espace public aménagé entre la salle omnisports et la voie ferrée est traité avec simplicité, en cohérence avec le contexte rural et agricole.



Le bâti pavillonnaire à l'Ouest du site constituera depuis l'est l'arrière plan de la réalisation.

Il n'y a pas d'enjeu paysager majeur. Les abords du site sur le plan paysager devront être traités en cohérence avec ce qui existe déjà. C'est au niveau architectural que l'essentiel de l'attention doit être porté afin que le futur projet s'accorde avec le contexte architectural.



L'ENJEU ENVIRONNEMENTAL

L'essentiel du territoire de la commune de Benet est concerné par des enjeux environnementaux forts :

- Site classé du Marais Poitevin
- Zones de Protection Spéciales FR 54 10 100 Marais Poitevin et FR 54 12 013 Plaine de Niort Nord Ouest
- Site d'Importance Communautaire FR 52 00 659 Marais Poitevin
- Périmètre de Protection de Captage.

La carte ci-après localise ces diverses protections.

Le site où sera implanté la Maison de l'Enfance est concerné par la ZPS FR 54 12 013 Plaine de Niort Nord Ouest qui dans le cadre de Natura 2000, doit prendre en compte la protection des oiseaux de plaine.

Quinze espèces d'oiseaux sont protégées au premier rang desquelles se trouvent l'Outarde Canepetière, l'Oedicnème criard, le Busard cendré et le Busard des Roseaux.

La ZPS Plaine de Niort Nord Ouest est validée depuis Octobre 2003 mais le Document d'Objectif (DOCOB) n'est pas établi.



Site de localisation du projet



Outarde Canepetière



Oedicnème criard

Protections environnementales

Site classé

- 85 SC 31a
« Marais mouillé poitevin »

Zone de Protection Spéciale

- FR5410100
« Marais Poitevin »
- FR5412013
« Plaine de Niort Nord-Ouest »

Site d'Importance Communautaire

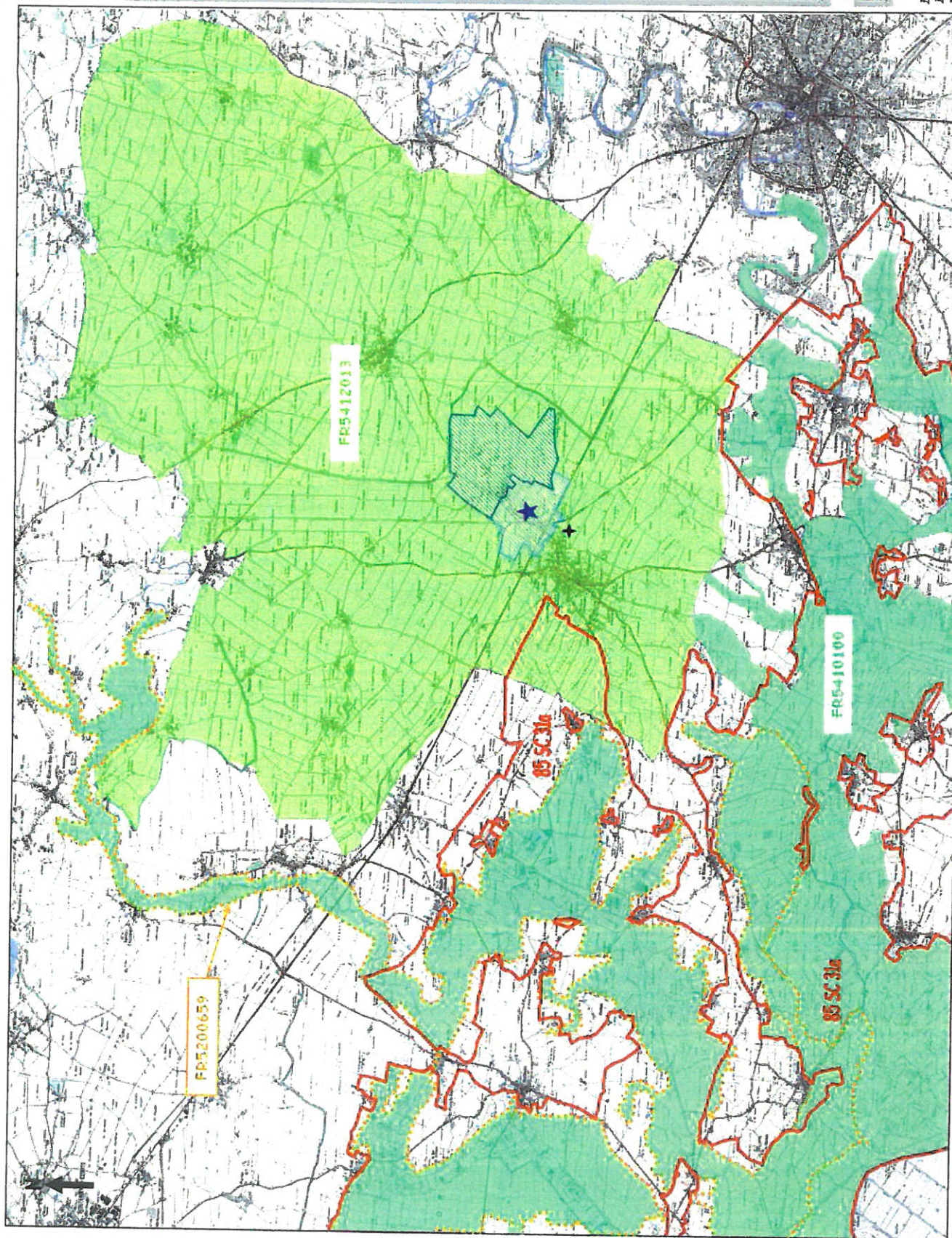
- FR5200659
« Marais Poitevin »

Périmètre de protection de captage

- Immédiat
Rapproché
Éloigné

Localisation du projet

Extrait Carte IGN n° 1427E, 1527Q, 1527R
1428E, 1528Q, 1528E, 1429E, 1529Q et 1529E
Echelle : 1/80 000



Dans le contexte de la modification du PLU, des investigations de terrain ont été conduites afin d'apprécier les enjeux environnementaux et les éventuelles incidences du projet sur le milieu.

Typologie du site

Les abords du site où l'installation de la Maison de la Petite Enfance est envisagée sont dès à présent fortement impactés par l'activité humaine. Le site se trouve en frange des espaces urbanisés et essentiellement minéralisés.

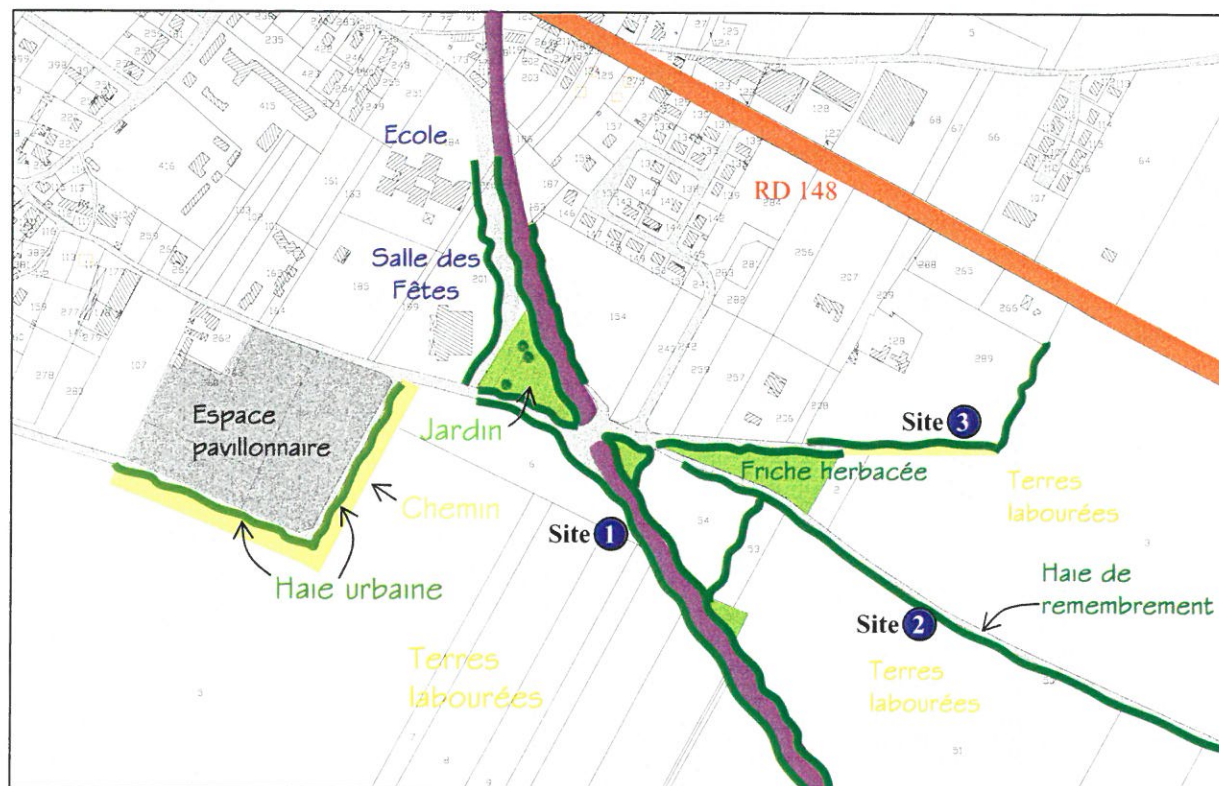
La voie ferrée qui surplombe le site est actuellement désaffectée mais les rails sont encore en place. De part et d'autre de l'emprise (talus), une épaisse haie de végétation buissonnante s'est développée (*cf. photo 3 page 4*) ; existence d'une réelle diversité végétale. Un pont permet la continuité routière sous la voie. Le maillage routier est complexe et inclut un parcellaire très morcelé qui est également favorable au maintien d'une réelle diversité végétale (haie, muret, bas-côté en herbe...)

Trois sites d'inventaire de végétation ont été définis. Le tableau ci-après signale les principales espèces présentes :

Site 1 : Voie Ferrée	
Epine noire Epine blanche Sureau Ronces	Fourrés denses de part et d'autre de la voie.
Site 2 : Haie de remembrement	
Epine noire Erable champêtre Fusain d'Europe Viorne Lantane Merisier Cytise Aubour Cerisier de Sainte Lucie Sureau Arbre à papillon <i>buddleia</i> Charme Tilleul à petites feuilles	Diversité composée lors de la plantation. Colonisation par des espèces vernaculaires.
Site 3 : Haie bocagère fortement contrainte	
Epine blanche Frêne Orne	Forts élagages latéraux. Faible diversité végétale.

Sur le plan végétal, tout autour de la voie ferrée, il est possible de parler d'une certaine hétérogénéité paysagère qui s'oppose aux espaces de grandes cultures marqués par l'absence de végétation pérenne.

Les analyses de terrain et les données reproduites ci-dessus mettent en évidence que le site et ses abords ne relèvent pas de la problématique des zones humides (arrêté du 24 Juin 2008 et 1^{er} Octobre 2009). Il ne peut y avoir d'impact en ce sens.



Echelle : 1/7500

Légende

- RD148
- Voie ferrée
- Voie communale
- Végétation pérenne**
- Haie urbaine
- Haie bocagère
- Friches et espaces non agricoles

Richesse Avifaunistique

Cet aspect est l'enjeu essentiel au regard de Natura 2000. A trois reprises, les 21 Avril, 6 Mai et 26 Mai 2010, des observations ont été réalisées sur la base de quatre points d'observation et d'écoute. Cette approche est transcrite sur les fiches ci-après.

Il en résulte que l'hétérogénéité paysagère induit logiquement la richesse avifaunistique et témoigne d'une réelle résistance du milieu tant à l'impact urbain, qu'à l'impact agricole. Les espèces inventoriées sont essentiellement des espèces de « bocage » notamment tout au long de la voie ferrée.

Parmi les espèces référencées au titre de Natura 2000, des oedicnèmes criards ont été observés à l'Est de la voie ferrée parcelle 54 à plusieurs reprises, à un moment où le sol venait d'être retourné. Cette parcelle est située au coeur de la relique d'espaces bocagers. Cette observation permet de rappeler que même pour les espèces spécifiques des grands espaces, la diversité biologique qui induit la richesse alimentaire est essentielle à leur maintien.

La sauvegarde des espèces de grandes plaines impose la reconstruction de la diversité du couvert végétal au sein de parcelles de culture.

La parcelle où est envisagée la Maison de la Petite Enfance est totalement dédiée à l'activité agricole. Il n'y a pas de végétation pérenne. Aucun contact avifaunistique d'intérêt n'y a été établi.



Busard



Oedicnème criard

1	2	3	4
Hirondelle de cheminée Merle noir Moineau domestique Pigeon ramier Bergeronnette grise	Rossignol philomèle Linotte mélodieuse Etourneau sansonnet Pinson des arbres Traquet moiteux Faucon crécerelle Hirondelle de cheminée Oedicmène criard	Bergeronnette printannière (couple) Hirondelle de cheminée	Pigeon ramier Busard cendré ou St-Martin (au loin à l'Est) Hirondelle de cheminée

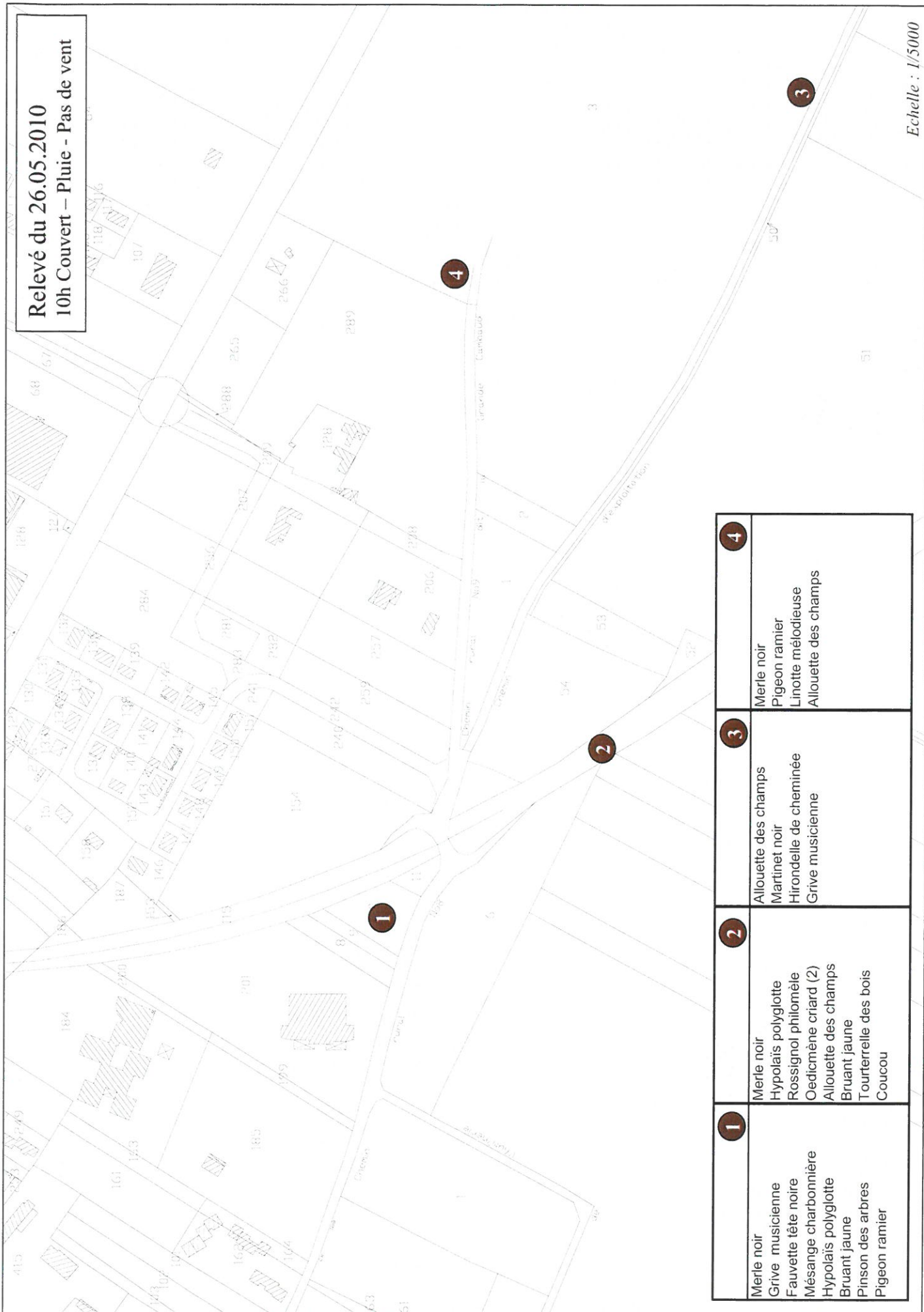
Echelle : 1/5000

16

Bureau d'Etudes PARCOURS	17
◆ Modification n° 4 ◆ Rapport Justificatif ◆	Benet (85)

Bureau d'Etudes PARCOURS	17
◆ Modification n° 4 ◆ Rapport Justificatif ◆	Benet (85)

Relevé du 26.05.2010
10h Couvert – Pluie - Pas de vent



1	2	3	4
- Merle noir - Grive musicienne - Fauvette tête noire - Mésange charbonnière - Hypolais polyglotte - Bruant jaune - Pinson des arbres - Pigeon ramier	- Merle noir - Hypolais polyglotte - Rossignol philomèle - Oedicmène criard (2) - Allouette des champs - Bruant jaune - Tourterelle des bois - Coucou	- Allouette des champs - Martinet noir - Hirondelle de cheminée - Grive musicienne	- Merle noir - Pigeon ramier - Linotte mélodieuse - Allouette des champs

Echelle : 1/5000

SYNTHESE DES INCIDENCES EVENTUELLES

INCIDENCES DIRECTES

L'urbanisation de 7 000 m² de surface agricole peut être considérée comme une incidence directe. Elle doit toutefois être relativisée.

C'est une surface très limitée et qui concerne un site déjà marqué par l'urbanisation mais le recul du front bâti vers les espaces agricoles ne peut être contesté.

Sur le site du projet, aucune observation d'espèce d'oiseaux à enjeu au regard de Natura 2000 n'a été faite. Compte tenu de la biologie de ces espèces (distance de fuite), il est très peu probable qu'elles soient présentes sur le site.

Il semble donc possible de dire que les incidences directes sont extrêmement limitées voire négligeables.

INCIDENCES INDIRECTES

Les incidences indirectes sont par définition plus diffuses et aléatoires. La création de ce nouvel équipement va induire nécessairement une fréquentation humaine plus importante qui va se traduire en nuisances, circulation automobile, bruits, lumière et présence humaine directe dans le milieu, lors de ballades notamment.

Ces incidences indirectes restent cependant limitées compte tenu de la mesure du projet et de la localisation des espaces ouverts à la construction.

Directes ou indirectes, il apparaît donc que le projet porté par la Commune et la Communauté de Communes n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et particulièrement sur le site Natura 2000.

REDUCTION ET COMPENSATION DES INCIDENCES

Il est cependant possible de parler de mesures d'accompagnement malgré le peu d'incidences constaté.

REDUCTION D'INCIDENCES

C'est dans le cadre du programme architectural que cette question doit être traitée. Il importe qu'à travers le plan de masse qui sera retenu, l'essentiel des mouvements induits par le projet (essentiellement la voiture) soient contenus en façade Nord du bâtiment, en contrebas

de la pente naturelle. Une telle disposition permettra de limiter les bruits émergents et les mouvements perçus depuis la plaine agricole.

La mise en place d'une haie bocagère sur le Sud de la parcelle sera une mesure de réduction d'incidence en cohérence avec l'orientation d'aménagement définie au PLU (ceinture verte). Au regard de Natura 2000, elle participera à la limitation de l'impact visuel du projet depuis la plaine et donc à la réduction de l'effarouchement éventuel des oiseaux.

COMPENSATION D'INCIDENCES

Les oiseaux protégés au titre de Natura 2000 sont des oiseaux de plaine, d'espaces ouverts. Leur pérennité est globalement menacée par la remise en cause de leur habitat et de leur niche (artificialisation des espaces agricoles, perturbation constante des habitats).

A ce titre, la création d'une haie bocagère complète (3 rangs) accompagnée d'une bande enherbée introduira sur le site une hétérogénéité du milieu favorable à la diversité des espèces (notamment pour les insectes). A terme, cette diversité est favorable aux espèces de plaine.

En ce sens, cette mesure doit globalement être considérée comme une compensation d'incidence.

Le schéma ci-après rend compte des dispositions concrètes qui devront être prises par les concepteurs du projet architectural.



MODIFICATION APPORTEE AU PLU

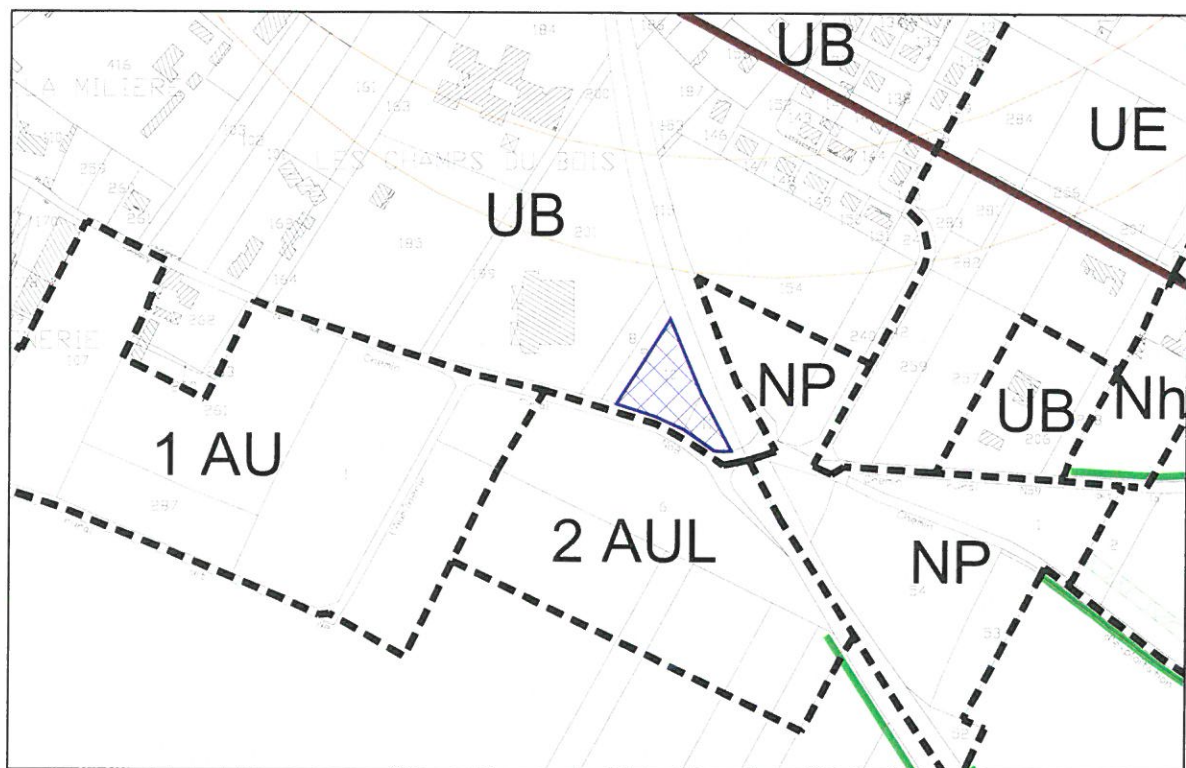
Pour rendre possible l'implantation de la Maison de la Petite Enfance, il est donc nécessaire de simplement modifier le zonage du PLU initial. La zone IAU est agrandie sur la zone 2AUL.

La partie Sud Est de la zone 1AU est mise en A, ce qui permettra de prendre appui sur le chemin piéton déjà en place (meilleure maîtrise de la limite urbaine).

Le règlement de la zone 1AU permet la réalisation du projet.

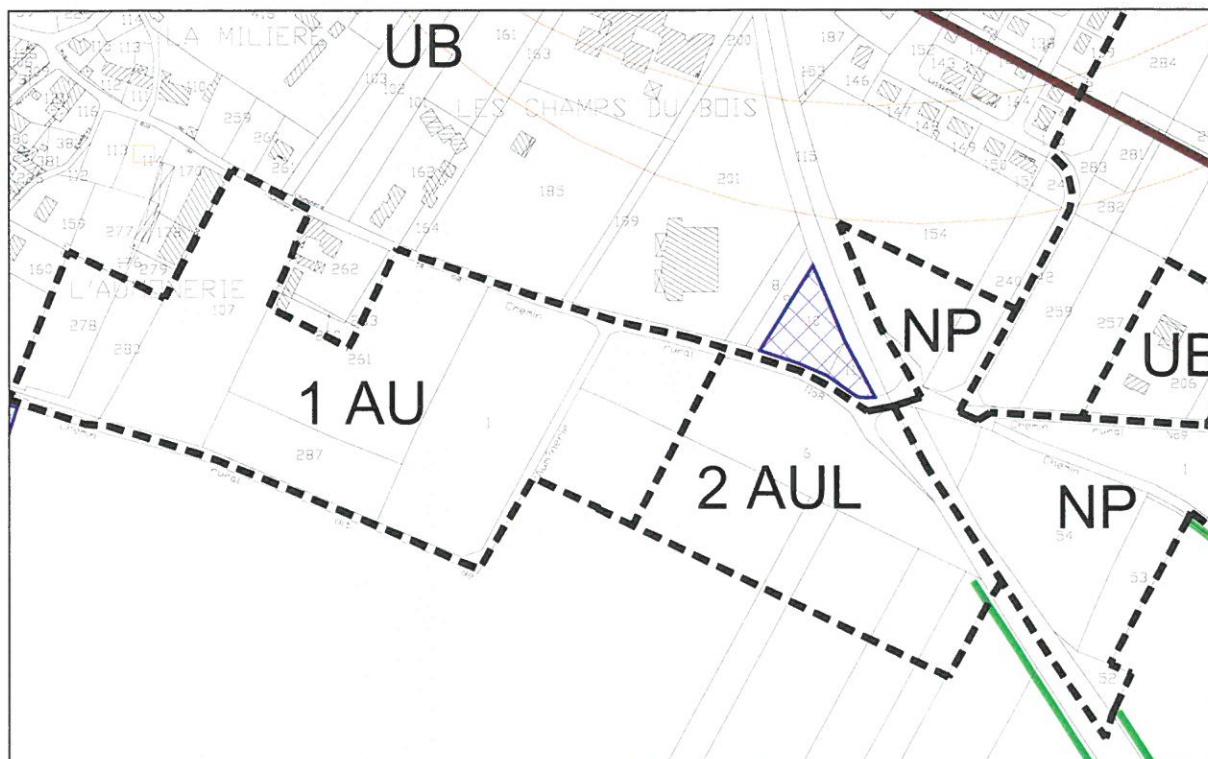
ZONAGE ACTUEL

EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE



ZONAGE MODIFIE

EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE



Echelle : 1/5.000

Département de la Vendée

Commune de BENET

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

1. Notice explicative

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 03 novembre 2004

Modification n°1 approuvée le 17 décembre 2008

Modification n°2 approuvée le 1^{er} septembre 2009

Modification simplifiée n°3 approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2010

Le Maire,

Daniel DAVID



Modification n°3 du PLU de Benet – Notice explicative

La modification du PLU de Benet est engagée afin de corriger une erreur matérielle, en application du décret n° 2009-722 du 18 juin 2009, pris pour l'application de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, qui a modifié l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le nouvel article permet, sans enquête publique, des modifications ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, le zonage a été défini de manière trop restrictive sur les zones résidentielles, ce qui empêche certains particuliers de faire aboutir des projets de constructions d'annexes à leur habitation principale. Une partie de leurs parcelles est en effet située en zone agricole (A) où ces constructions sont interdites.

La modification n°3 consiste donc à modifier la marge de zonage, et donc d'étendre la zone urbaine (UB), qui autorise la construction d'annexes sur les parcelles privatives.

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

D.D.E.A. VENDEE

25 SEP. 2009

ARRIVÉE

S.U.E.

25 SEP. 2009

ARRIVÉE

COMMUNE DE BENET

85 490

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

24 SEP 2009

COURRIER ARRIVÉ

MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION
DU REGLEMENT

Approuvé le 03/11/2004

Révision simplifiée n°1 approuvée le 03/05/2006

Modification n°1 approuvée le 17/12/2008

Révisions simplifiées n°2, 3, 4 et 5 approuvées le 11 février 2009

Bordereau des pièces

- 1- Notice explicative
- 2- Article du règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 1er septembre 2009

Le Maire,

Daniel DAVID





Modification n°2 du PLU de Benet – Notice explicative

La commune de Benet souhaite engager la procédure de modification de son règlement du Plan Local d'Urbanisme, prévue par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Le projet consiste à modifier, **en zone urbaine et zone à urbaniser**, d'une part l'obligation d'implantation des constructions par rapport à la Route Départementale 148 (1), d'autre part l'extension de bâtiments agricoles (2).

1 - Le règlement actuel prévoit que les constructions doivent être édifiées à 25 m en retrait de l'alignement de la RD 148.

La commune souhaite porter cette obligation à 25 mètres en retrait de l'axe de la RD 148 en zone AU et à 25 mètres en retrait de l'axe de la RD 148 ou en alignement des constructions existantes en zone UB, en considérant les points suivants :

- le doublement de la RD 148 par l'autoroute A83 qui décharge une partie du trafic ;
- la limitation de la vitesse à 50 km/h et les aménagements de sécurité existants, qui limitent les nuisances et la dangerosité ;
- la présence de nombreuses maisons en alignement de voirie ;
- l'intérêt de limiter les emprises en évitant des retraits excessifs particulièrement pénalisant pour les petites parcelles.

Il est précisé que ce projet n'a pas d'impact sur l'environnement. De plus, le programme d'extension du réseau d'assainissement collectif pour l'année 2009 prévoit notamment une extension pour les parcelles situées aux abords de la RD 148.

2- Le règlement actuel prévoit que l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages est interdite.

La commune souhaite apporter la modification suivante : l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage est interdite, mais l'extension mesurée de bâtiments existants est autorisée, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant et qu'ils soient traités avec un souci particulier d'intégration.

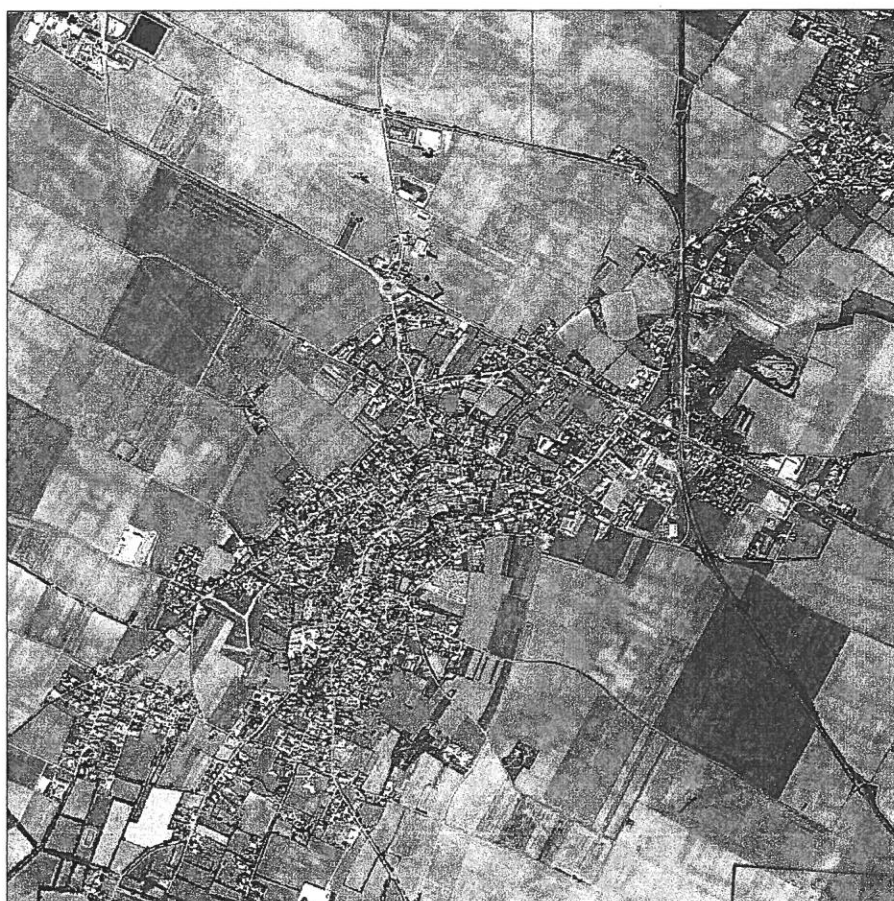
La commune procède ainsi à une simple modification, dès lors que celle-ci ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), comme prévu à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 5
(Rapport justificatif – Pièce I)

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
09 MARS 2009
COURRIER ARRIVÉ



Vu pour être annexé à la délibération du 11.02.09

Janvier 2009



SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
20 FEV. 2009
COURRIER ARRIVÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 5

(Rapport justificatif – Pièce I)



Janvier 2009

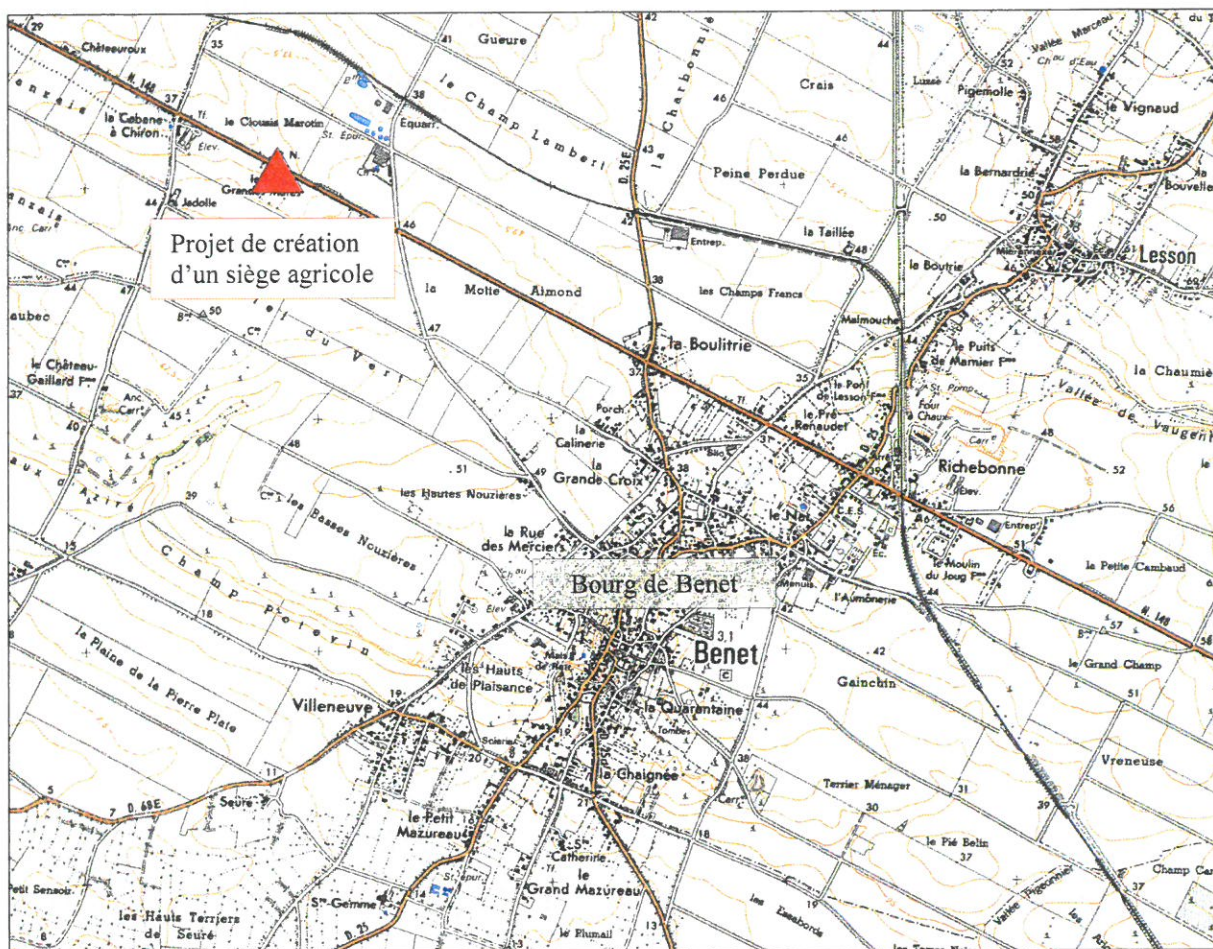
BOURGE ETURE
FOUINAY-LE-COMTE

20 FEV. 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Par délibération du 18 juillet 2007, la commune de Benet a décidé d'engager la révision simplifiée n°5 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette décision est motivée par la volonté de la municipalité de répondre à la demande de création d'un siège agricole, situé au lieu-dit « Les grandes mares », à l'ouest de la commune.



Source : carte IGN – Echelle : 1/20 000

Ce lieu-dit est composé de deux groupes d'habitations en bordure de la RD 148 et est actuellement classé en zone de « villages et écarts » (NH) permettant uniquement l'évolution du bâti existant.

Ces secteurs regroupent l'ensemble des villages ou écarts disséminés sur l'ensemble du territoire (dans les zones « A » et « N ») n'intégrant pas de bâtiments en lien avec les activités agricoles et qui ne seront pas densifiés. Les équipements y sont limités.

Les secteurs Nh et NHm permettent néanmoins l'évolution du bâti existant à condition qu'il n'entrave pas le développement et la mise aux normes des activités agricoles avoisinantes.

Rapport de présentation – Tome 2 – Page 28

Le projet de création d'une exploitation agricole concerne un de ces deux corps de bâtiments ainsi que les surfaces privatives qui y sont associées. Afin de permettre l'implantation de bâtiments agricoles, il est nécessaire de classer cette partie du lieu-dit en zone agricole (A)

Les zones agricoles sont 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.

Rapport de présentation – Tome 2 – Page 27

La réduction de la zone naturelle au profit de la zone agricole nécessite de procéder à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Photo aérienne du site



Source : IGN – Echelle : 1/5000

UN ENJEU DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE IMPORTANT

Le recensement des activités agricoles effectué lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (données de 2000 et 2003) identifie l'existence d'une activité agricole forte et représentant une structure économique importante sur le territoire communal :

- *La Surface agricole utilisée était en 2000 de 4550 ha environ (soit 91 % de la superficie communale - superficie assez stable depuis 1988),*
- *45 exploitations agricoles sont disséminées sur l'ensemble du territoire.*
- *L'espace agricole couvre tout le Nord de la RN 148 et toute la plaine centrale au Sud coïncée entre les zones de marais...*
- *Les activités sont essentiellement tournées vers la céréaliculture et l'élevage (30 exploitations pratiquent l'élevage – 6 d'entre elles relèvent des établissements classés – les productions sont diversifiées : bovins, porcs, chèvres, lapins, aviculture, ...).*
- *La taille moyenne des exploitations est d'une centaine d'hectares (source recensement agricole 2000).*
- *L'âge moyen des exploitants est de 40-45 ans (source Mairie).*
- *Près de 40 % des exploitations agricoles sont situées dans les espaces urbains denses ou en première couronne de ces derniers (le Bourg – Lesson). 40 % sont localisées dans la plaine agricole s'étirant entre les zones de marais.*

La carte présentée page suivante synthétise l'importance des implantations agricoles sur la commune. Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme dégage les enjeux suivants en terme de gestion du développement agricole :

Au regard de ces données il apparaît indispensable :

- *De préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations pérennes actuels,*
- *De définir un projet urbain :*
 - *peu consommateur d'espaces à forte valeur ajoutée,*
 - *ne conduisant pas à l'enclavement des structures d'exploitations (surtout dans les zones péri urbaines),*
 - *évitant une cohabitation délicate entre des zones ayant des fonctions distinctes (zone d'habitat à proximité d'élevage par exemple),*
- *D'inviter les exploitants, par des mesures spécifiques, à respecter au mieux leur environnement (zones très sensibles aux abords du marais, ligne de crête, vallées sèches, ...), et à rechercher la meilleure intégration possible de leurs structures d'exploitations.*

☞ Ces enjeux s'appliquent également au projet de création de nouveaux bâtiments agricoles inscrit dans la révision simplifiée n°5. Les exploitations agricoles doivent pouvoir se développer mais tout en tenant compte d'un contexte environnemental et paysager fragile. Les incidences sur cet environnement doivent ainsi être évaluées et si possible évitées ou réduites.

(Nota : les établissements en bleus correspondent aux installations classées)



LA PRISE EN COMPTE D'UN CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL FRAGILE

Etat initial de l'environnement

Le projet de construction de nouveaux bâtiments agricoles planifié dans la révision simplifiée n°5 est situé à proximité de la Zone de Protection Spéciale n° FR5412013, désignée par arrêté du 26 août 2003. Cette zone de protection s'inscrit dans le réseau européen Natura 2000.

L'existence de la Zone de Protection Spéciale résulte de la présence d'une avifaune de plaine menacée et dont la survie est dépendante du maintien de certaines pratiques agricoles. Les enjeux de protection les plus importants concernent des espèces rares et menacées telles que l'Outarde canepetière ou l'Oedicnème criard.



Espace de grandes cultures dans la Plaine de Niort Nord-Ouest

La ZPS accueille 16 espèces menacées à l'échelle européenne dont 3 dans des proportions qui en font un site exceptionnel pour l'avifaune, 8 qui bien que moins abondantes sont régulièrement observées sur le site et 5 plus occasionnelles. La zone abrite également 13 autres espèces dont le statut de conservation est précaire à l'échelle régionale.

Ces zones de protection identifient et préservent un patrimoine biologique reconnu comme important à l'échelle européenne. Les enjeux de protection imposent que la sensibilité de ces espaces naturels soit prise en compte dans les plans et projets, et que les éventuelles incidences soient réduites et compensées.

Pour cette raison et conformément à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme, la révision simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Benet a ainsi fait l'objet d'une évaluation environnementale telle que définie à l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Incidences prévisibles sur l'environnement et mesures envisagées

Le diagnostic général et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale mettent en évidence l'absence d'incidences notables du projet sur l'avifaune protégée de la zone Natura 2000 :

- Sur le plan écologique, les bâtiments seront construits sur une petite parcelle non cultivée et située en continuité immédiate des constructions existantes. Cette disposition permet d'éviter l'avancée des espaces bâtis au sein des secteurs céréaliers. Les oiseaux de plaine ont une grande distance de fuite par rapport à l'Homme ; il est indispensable de ne pas réduire leur habitat en implantant des constructions isolées. Le projet tient compte de cet élément environnemental.
- Sur le plan paysager, l'implantation du siège agricole sera réalisée sur un terrain clôt par une haie bocagère. Le maintien de cette haie, par un classement au titre des éléments de paysage à protéger, permet d'intégrer paysagèrement les nouveaux bâtiments. Depuis la route départementale 148, les nouvelles constructions ne seront pas visibles.

Le choix de localisation du projet permet d'éviter en amont les incidences sur l'environnement qu'aurait engendré l'implantation de bâtiments isolés au sein de l'espace agricole. Le classement de la haie bocagère ceinturant la parcelle concernée au titre des éléments de paysage à protéger permet l'intégration paysagère du projet.

Le projet n'ayant pas d'incidences sur l'environnement, il n'est pas prévu de mesures de réduction ou de compensation des incidences.

Sécurité routière

L'accès au nouveau siège agricole se fera par les chemins d'exploitation existants, sans création de nouvel accès sur la RD 148.

EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

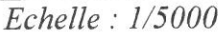
La zone agricole (A) est étendue sur une surface de 1 hectare au détriment de la zone des villages et écarts (NH).

Les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme sont donc corrigées en conséquence :

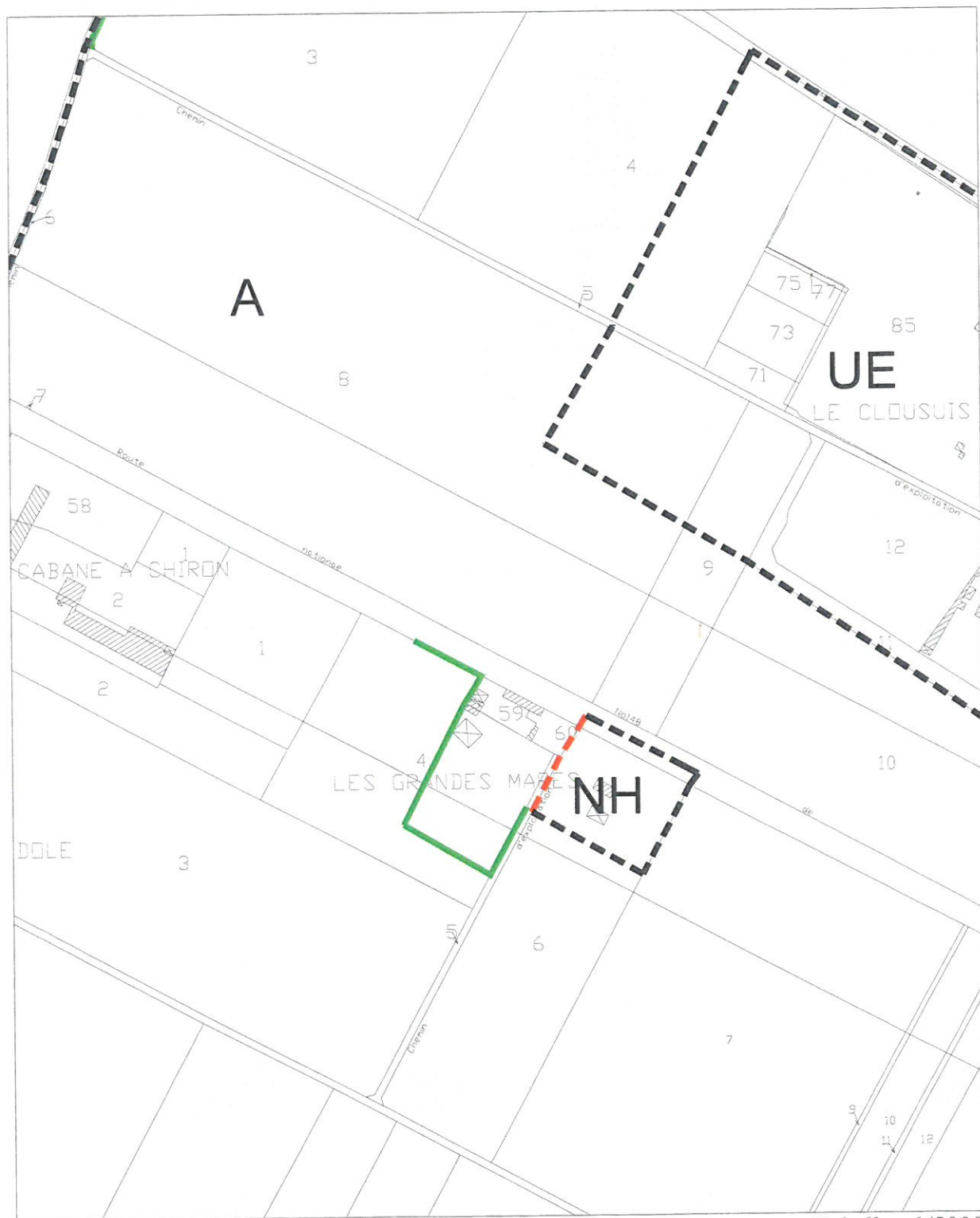
- Plans de zonage
- Rapport de présentation - Tome 2 : tableau des superficies P 42

La haie bocagère ceinturant la petite parcelle non cultivée où seront implantés les bâtiments est classée en tant qu'élément de paysage à protéger.

Zonage avant la révision simplifiée n°5



Zonage après la révision simplifiée n°5



Echelle : 1/5000

TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

Surfaces en hectares			
Zones	PLU de 2004	PLU de 2006 (Révision simplifiée n°1)	PLU de 2008 (Révision simplifiée n°5)
<u>Zones urbaines :</u>			
Zone UA	7.1	7,1	7,1
Zone UB	226.1	226,1	226,1
Zone UE	42.7	41,7	41,7
Zone UEa	0	3,7	3,7
Total des zones urbaines	275.9	278,6	278,6
<u>Zone à urbaniser :</u>			
Zone 1AU	37.1	37,1	37,1
Zone 2AU	17.7	17,7	17,7
Zone 2AUL	2.6	2,6	2,6
Zone 1AUE	16.5	16,5	16,5
Zone 2AUE	13.8	13,8	13,8
Total des zones à urbaniser	86.7	86,7	86,7
<u>Zone agricole « A »</u>	2801.3	2798,6	2799,6
<u>Zones naturelles :</u>			
Zone « Np »	1742.3	1742,3	1742,3
Zone « Nh »	18.3	18,3	17,3
Zone « Nhm »	15.6	15,6	15,6
Zone Ncm	61.5	61,5	61,5
Total des zones naturelles	1837.7	1837,7	1837,7
Total des zones	5001	5001	5001

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 4
(Rapport justificatif – Pièce I)

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

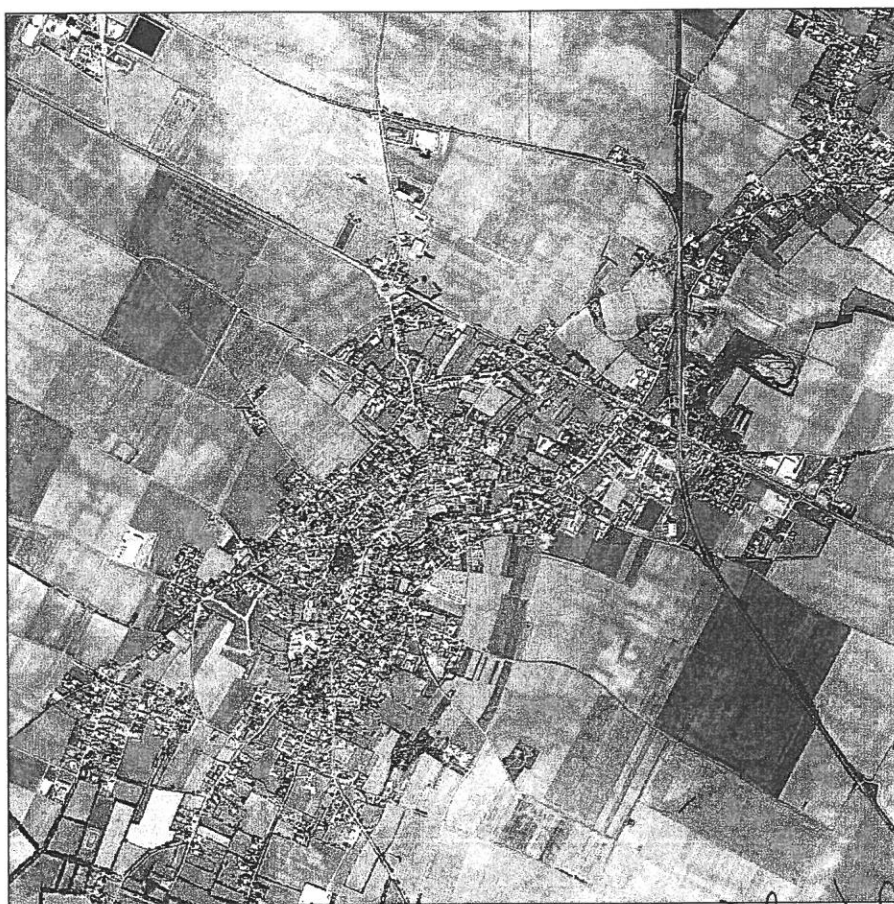
20 FEV. 2009

COURRIER ARRIVÉ

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

09 MARS 2009

COURRIER ARRIVÉ



Vu pour être annexé à la délibération
du 11 février 2009

Janvier 2009



PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 4
(Rapport justificatif – Pièce I)



Janvier 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA REVISION

Objet de la révision

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Benet est engagée afin de corriger une erreur matérielle. Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, le zonage a été défini de manière trop restrictive sur les zones résidentielles, ce qui empêche certains particuliers de faire aboutir des projets de construction d'annexes à leur habitation principale. Une partie de leurs parcelles est en effet située en zone agricole (A) où ces constructions sont interdites, alors qu'il s'agit d'espaces de jardins ayant vocation à être intégré à la zone urbaine (UB).

La révision simplifiée n°4 consiste donc à modifier à la marge le zonage afin de faire coïncider les limites de zone avec les limites physiques présentes. Pour cela, la zone urbaine (UB) est faiblement étendue au détriment de la zone agricole (A).

La zone UB correspond :

- aux extensions immédiates du noyau historique de Benet ; cette zone englobe les quartiers plus ou moins récents et les extensions pavillonnaires récentes du bourg. Sa structure urbaine est plus diversifiée. Elle se définit par une densité plus faible que dans la zone UA, des implantations en continu ou en discontinu et souvent en retrait par rapport à la voie.*
- Il faut également ajouter le village de Lesson (au nord du bourg) et ses extensions.*

Rapport de présentation – Tome 2 – Page 25

Les zones agricoles sont 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.

Rapport de présentation – Tome 2 – Page 27

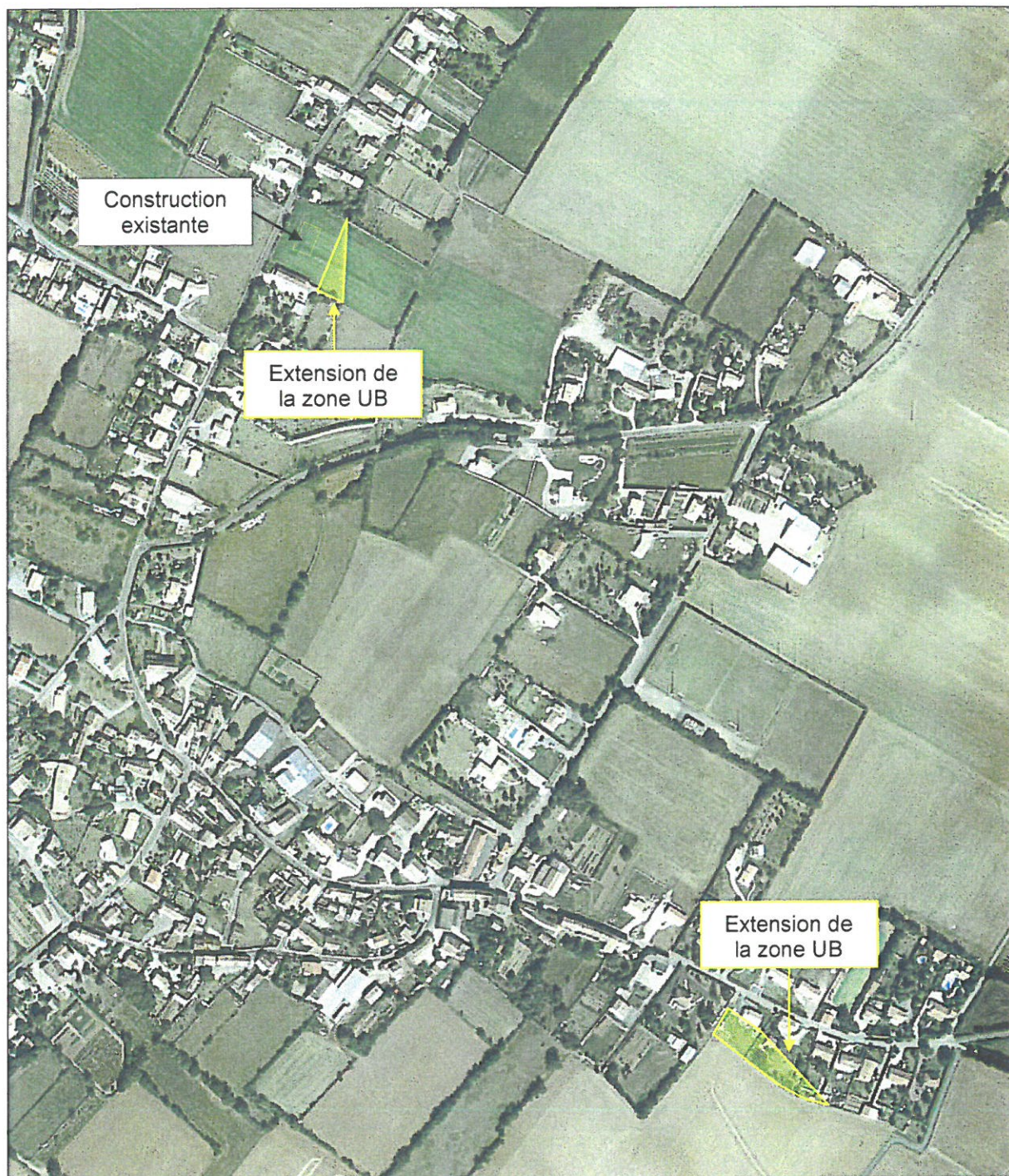
La zone urbaine (UB) autorise la construction d'annexes sur les parcelles privatives.

Justification de la révision

L'impact de cette diminution de la zone agricole sur l'activité agricole est nul :

- l'extension de la zone urbaine ne concerne aucune parcelle agricole exploitée
- la première exploitation agricole exerce une activité céréalière et est située à plus de 150 m de distance ; son développement ne sera pas entravé par la construction de ces annexes.

LOCALISATION DU SITE



Source : IGN – Echelle : 1/5000

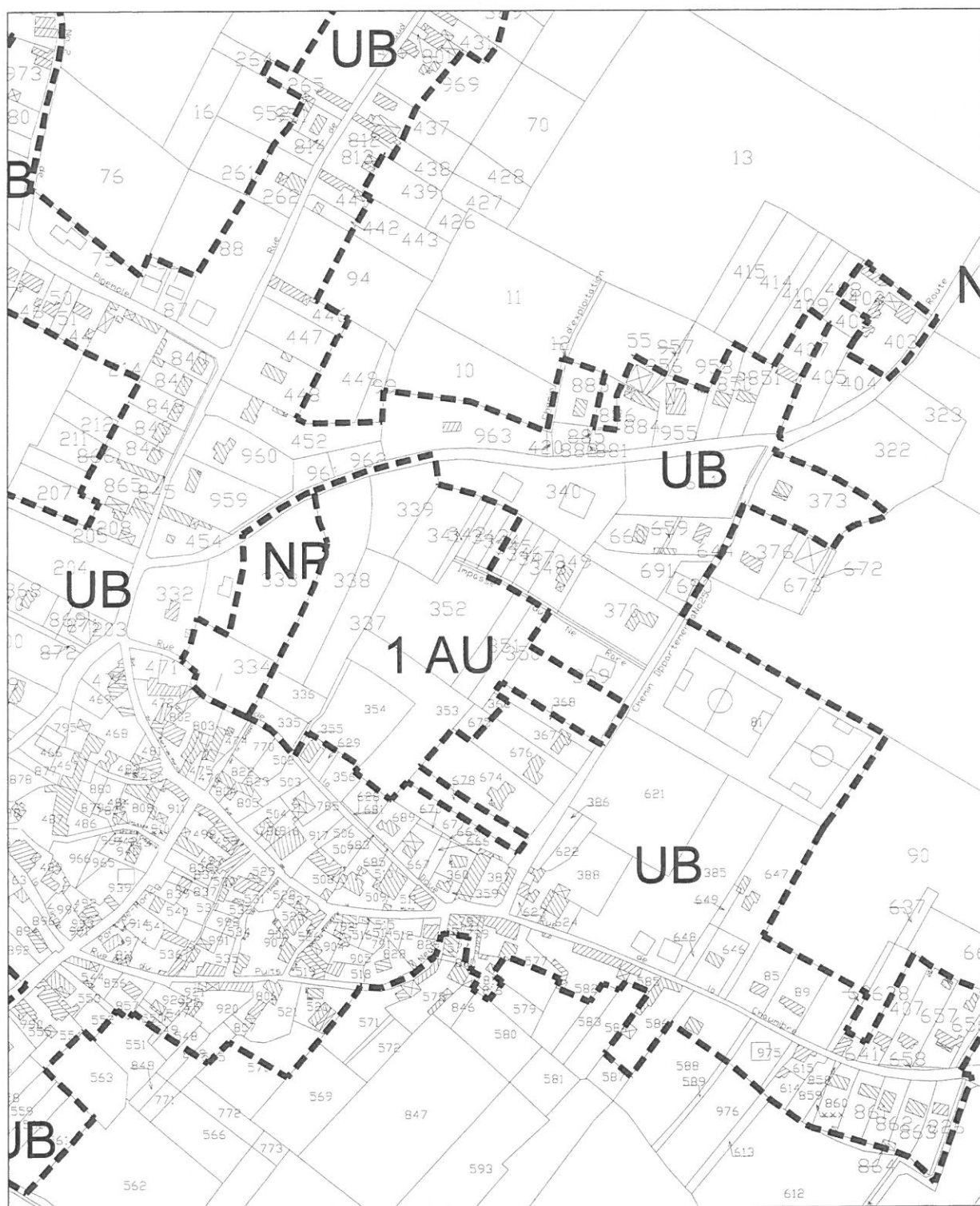
EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

La zone urbaine (UB) est étendue de 0,3 hectares au détriment de la zone agricole (A)

Les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme sont donc corrigées en conséquence :

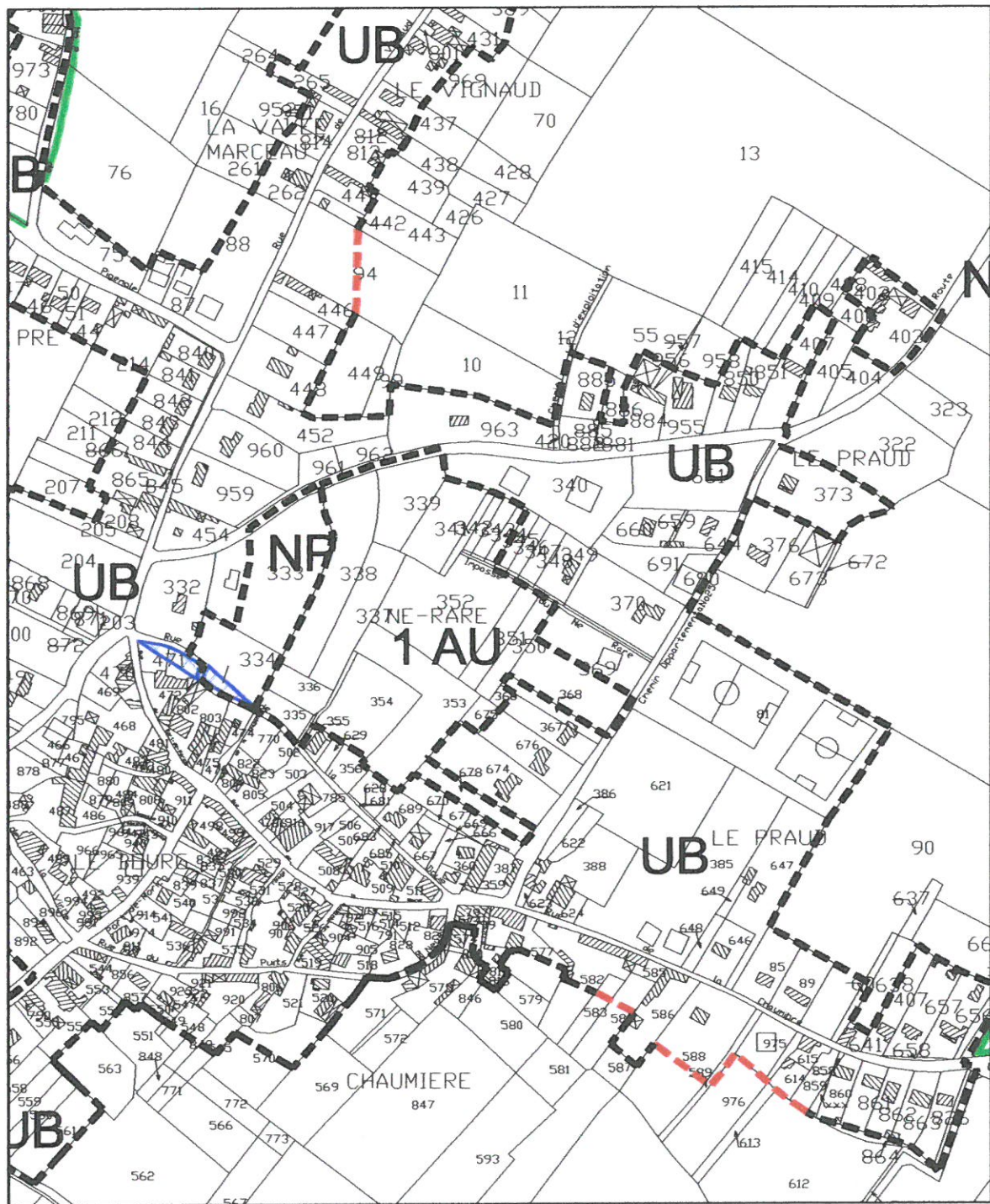
- Plans de zonage
- Rapport de présentation - Tome 2 : tableau des superficies P 42

Zonage avant la révision simplifiée n°4



Echelle : 1/5000

Zonage après la révision simplifiée n°4



Echelle : 1/5000

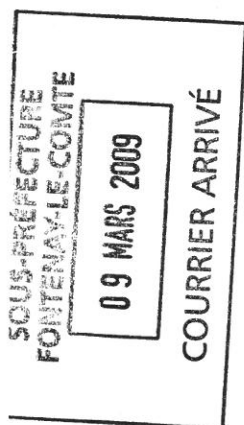
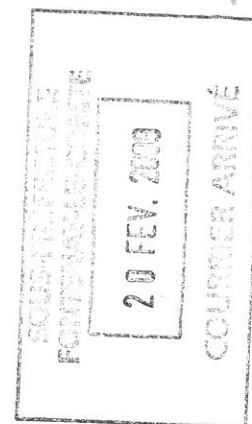
TABEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

Surfaces en hectares			
Zones	PLU de 2004	PLU de 2006 (Révision simplifiée n°1)	PLU de 2008 (Révision simplifiée n°4)
<u>Zones urbaines :</u>			
Zone UA	7.1	7,1	7,1
Zone UB	226.1	226,1	226,4
Zone UE	42.7	41,7	41,7
Zone UEa	0	3,7	3,7
Total des zones urbaines	275.9	278,6	278,6
<u>Zone à urbaniser :</u>			
Zone 1AU	37.1	37,1	37,1
Zone 2AU	17.7	17,7	17,7
Zone 2AUL	2.6	2,6	2,6
Zone 1AUE	16.5	16,5	16,5
Zone 2AUE	13.8	13,8	13,8
Total des zones à urbaniser	86.7	86,7	86,7
<u>Zone agricole « A »</u>	2801.3	2798,6	2798,3
<u>Zones naturelles :</u>			
Zone « Np »	1742.3	1742,3	1742,3
Zone « Nh »	18.3	18,3	18,3
Zone « Nhm »	15.6	15,6	15,6
Zone Ncm	61.5	61,5	61,5
Total des zones naturelles	1837.7	1837,7	1837,7
Total des zones	5001	5001	5001

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 3
(Rapport justificatif – Pièce I)



Vu pour être annexé à la délibération du 14 février 2009

Janvier 2009



PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 3

(Rapport justificatif – Pièce I)



Janvier 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

SOMMAIRE

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEEPAGE 2

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE NECESSAIREPAGE 5

LA PRISE EN COMPTE D'UN PATRIMOINE
NATUREL FRAGILEPAGE 9

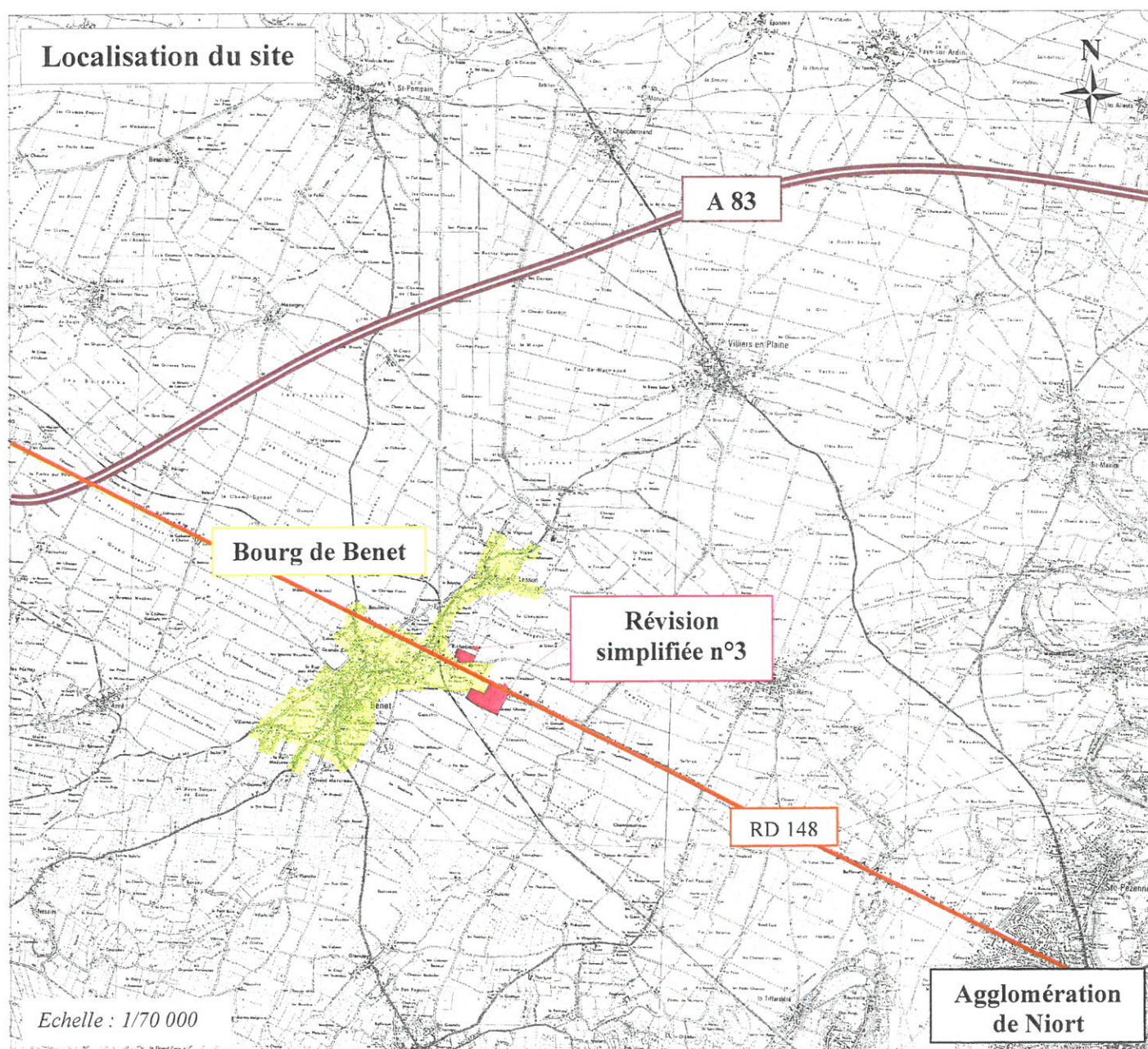
LA CREATION D'UN PROJET URBAIN DE QUALITEPAGE 15

EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISMEPAGE 27

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

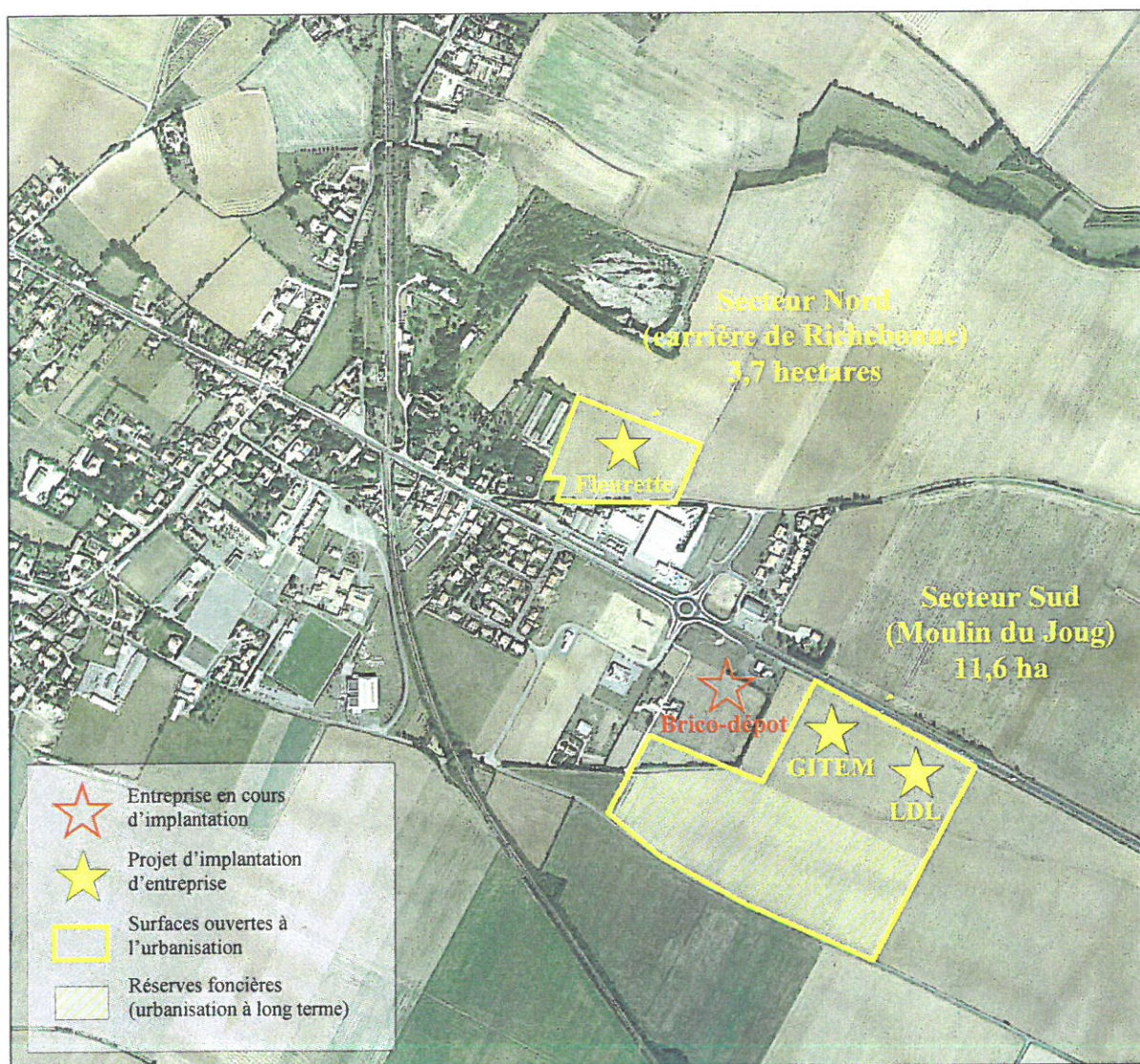
Par délibération du 18 juillet 2007, la commune de Benet a décidé d'engager la révision simplifiée n°3 de son plan local d'urbanisme. Cette décision est motivée par la volonté de la municipalité de répondre à des demandes d'extension et de relocalisation d'entreprises communales aux abords de la route départementale 148, en direction de Niort.

Les demandes de développement exprimées par les entreprises concernent des parcelles actuellement classées en zone agricole et ne sont donc pas constructibles. Afin de permettre l'accueil des projets des entreprises, il est nécessaire de les classer en zone à urbaniser à vocation économique. Ce changement de zonage est possible dans une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, comme le précise l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.



Les projets d'extension de l'urbanisation sont situés en entrée de ville de Benet, de part et d'autre de la route départementale 148 en direction de Niort. Il s'agit d'un espace transitoire entre un tissu urbain hétérogène mélangeant habitat, industrie et commerces, et un territoire agricole consacré quasi-exclusivement aux grandes cultures. Du fait de la prégnance de l'activité agricole, la végétation est rare et les points de vue offrent des perspectives lointaines.

Photographie aérienne du site



Source : IGN – Echelle : 1/10 000

L'urbanisation de cet espace implique de prendre en considération ses spécificités et de présenter les garanties nécessaires à la création d'un projet urbain de qualité, intégré au site et respectueux de son environnement :

- L'ensemble des projets d'urbanisation inscrits dans la révision simplifiée n°3 couvre une superficie totale de 14,4 hectares. La totalité des terrains est incluse dans la Zone de Protection Spéciale « Plaine de Niort Nord-Ouest ». Ces zones de protection identifient et préservent un patrimoine biologique reconnu comme important à l'échelle européenne. Les enjeux de protection imposent que la sensibilité de ces espaces naturels soit prise en compte dans les plans et projets, et que les éventuelles incidences soient réduites et compensées.

☞ Pour cette raison et conformément à l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme, les projets de développement inscrits dans la révision simplifiée n°3 ont ainsi fait l'objet d'une évaluation environnementale telle que définie à l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

- Benet est située à moins de 15 kilomètres de la limite de la communauté d'agglomération de Niort. En raison de l'absence de Schéma de cohérence territoriale et conformément à l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme, la commune doit obtenir l'accord de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites de Vendée pour effectuer la révision simplifiée de son document d'urbanisme.

☞ Un dossier accompagné d'une demande de la commune a en ce sens été communiqué à la commission qui a émis un avis favorable lors de la séance du 24 septembre 2008.

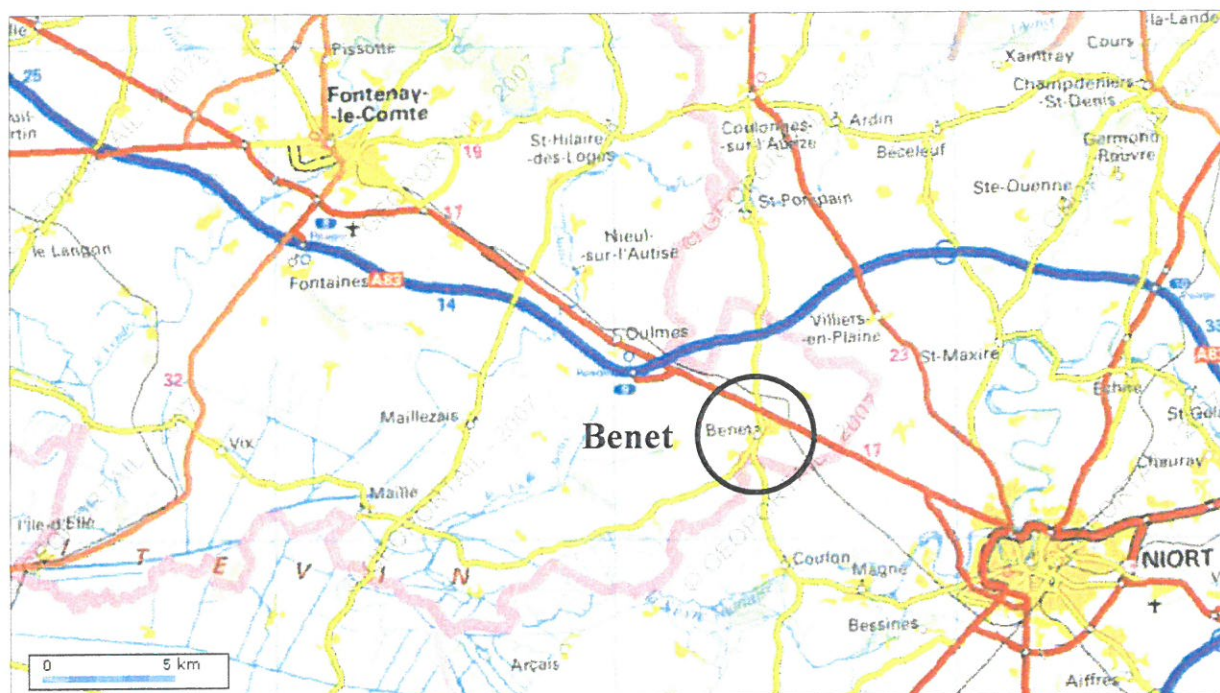
- Les demandes de relocalisation des entreprises sont motivées par la recherche d'un « effet vitrine » en bordure de la route départementale 148. Ces entreprises souhaitent s'implanter en bordure de l'axe Niort – Fontenay le Comte. La RD 148 est une voie classée à grande circulation et est donc soumise aux dispositions de la loi Barnier interdisant tout projet d'urbanisation dans une bande de 75 mètres à partir de l'axe de la voie en dehors des parties non urbanisées de la commune.

☞ Un dossier de demande de dérogation tel que prévu à l'article L 111-1.4 du code de l'urbanisme a été envoyé en préfecture afin que ces projets soient autorisés sous réserve du respect des principes d'aménagement définis par la loi.

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE NECESSAIRE

Une situation territoriale favorable

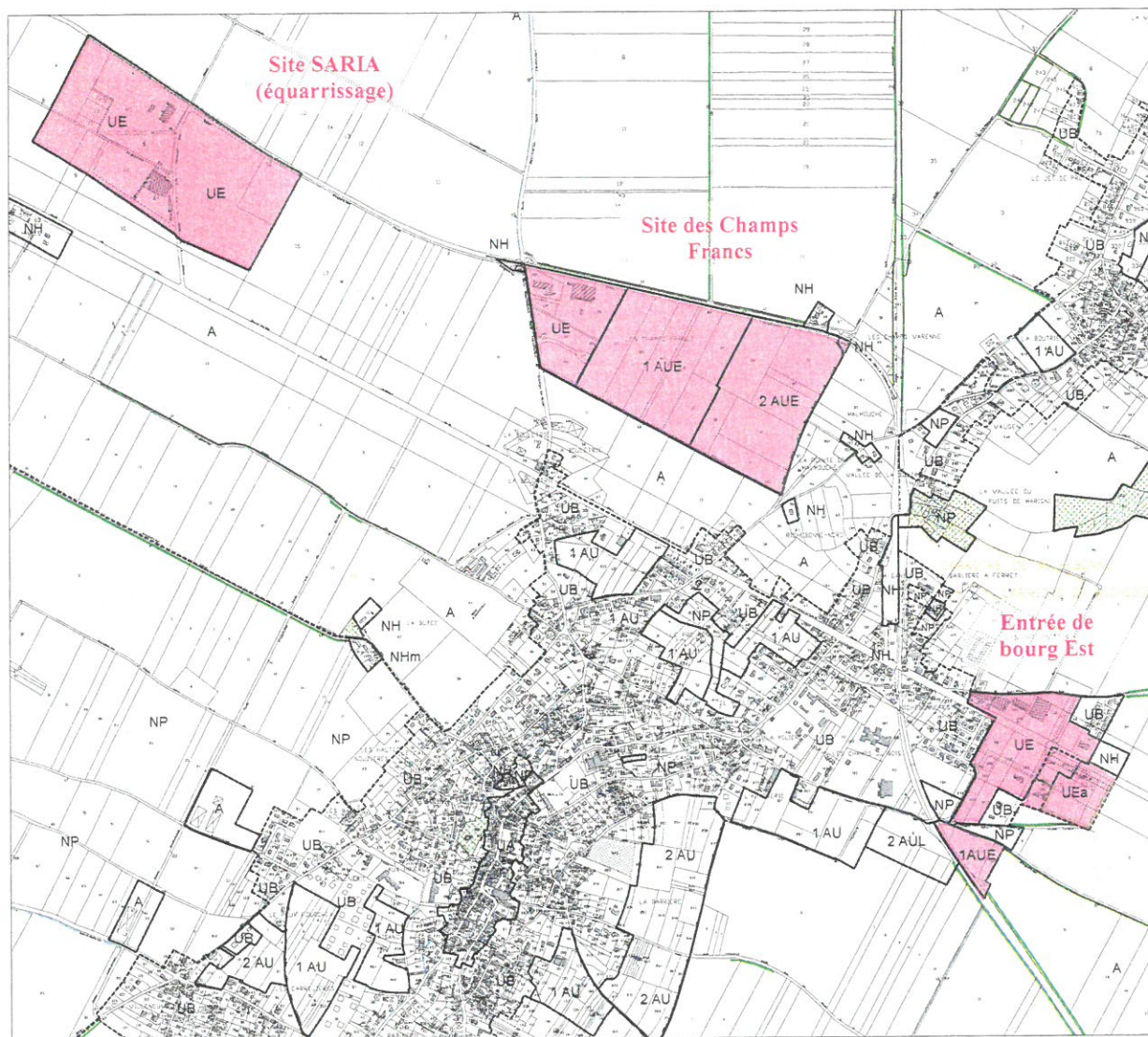
Benet est une petite ville de 3350 habitants située entre Niort et Fontenay le Comte, à l'extrême Sud du département de la Vendée et en limite avec les Deux-Sèvres. Ils s'agit d'une commune dynamique qui connaît une croissance démographique régulière (3224 habitants en 1990, 3350 en 2004). La commune est également attractive du point de vue économique compte tenu de sa localisation géographique entre deux pôles d'emplois, de la présence de l'autoroute A83 et de la RD 148 qui traverse le territoire communal.



Au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivantes :

- Promouvoir un développement diversifié et maîtrisé de la population
- Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées
- Développer et restructurer le bourg
- Conforter les hameaux structurants de la commune
- Soutenir le développement économique local (commerce, artisanat, agriculture, tourisme)
- Préserver et mettre en valeur l'environnement communal
- Protéger le site sensible du marais mouillé poitevin

L'enjeu économique est clairement formulé et se traduit logiquement à travers le zonage du plan local d'urbanisme :



PLU approuvé en 2004 et révisé en 2006 - Echelle : 1/20 000

La commune dispose de trois sites de développement économique :

- Le site SARIA, occupé par l'usine d'équarrissage et destiné uniquement à cette activité
- Le site des Champs Francs qui peut accueillir des activités non insérables dans un tissu urbanisé
- L'entrée de bourg Est qui intègre le site de production Fleurette ainsi que la zone d'activités du Moulin du Joug, aujourd'hui en grande partie urbanisée.

Compte tenu de la proximité de la RD 148, le secteur de l'entrée de bourg Est est particulièrement attractif. En 2006, une première révision simplifiée a été réalisée pour accueillir une grande surface de bricolage (Brico-Dépôt) à proximité de la zone d'activités du Moulin du Joug.

La municipalité est de nouveau amenée à faire évoluer le zonage arrêté en 2006 sur cette entrée de bourg, à la demande d'entreprises déjà en place.

La réponse à des demandes locales de relocalisation et de développement d'entreprises communales

Les entreprises à l'origine des demandes de relocalisation et d'extension sont des entreprises déjà implantées sur la commune, et qui connaissent une croissance de leur activité. Ce développement nécessite d'adapter les sites de production et de vente à ce contexte économique favorable et la municipalité souhaite que ces projets puissent aboutir. A terme, le développement de l'activité économique sera source de créations d'emplois.

Les demandes exprimées par les entreprises sont les suivantes :

La société Fleurette est spécialisée dans la production de véhicules de loisirs. Ses bâtiments d'activités s'étendent sur un site de 3 hectares au Sud-Est du bourg. Le développement du secteur touristique entraîne une croissance de l'activité qui a nécessité la construction d'un nouveau bâtiment sur la dernière parcelle disponible de ce site et il n'existe désormais plus de possibilités d'extensions dans un périmètre compris entre la RD 148 et la voie communale n° 101.



Nouveau bâtiment de la société Fleurette

La société Fleurette souhaite anticiper la poursuite de son développement en étendant ses bâtiments de production au-delà de la voie communale 101, en bordure de la zone agricole.

La société LDL, filiale de la société Fleurette, est spécialisée dans la vente de véhicules de loisirs. Elle est actuellement implantée en bordure de la RD 148 sur l'entrée de bourg en provenance de Niort où ses véhicules sont exposés.

En raison de la croissance économique observée sur ce secteur, la société LDL souhaite augmenter et délocaliser ses surfaces de vente en conservant un effet vitrine sur la RD 148.

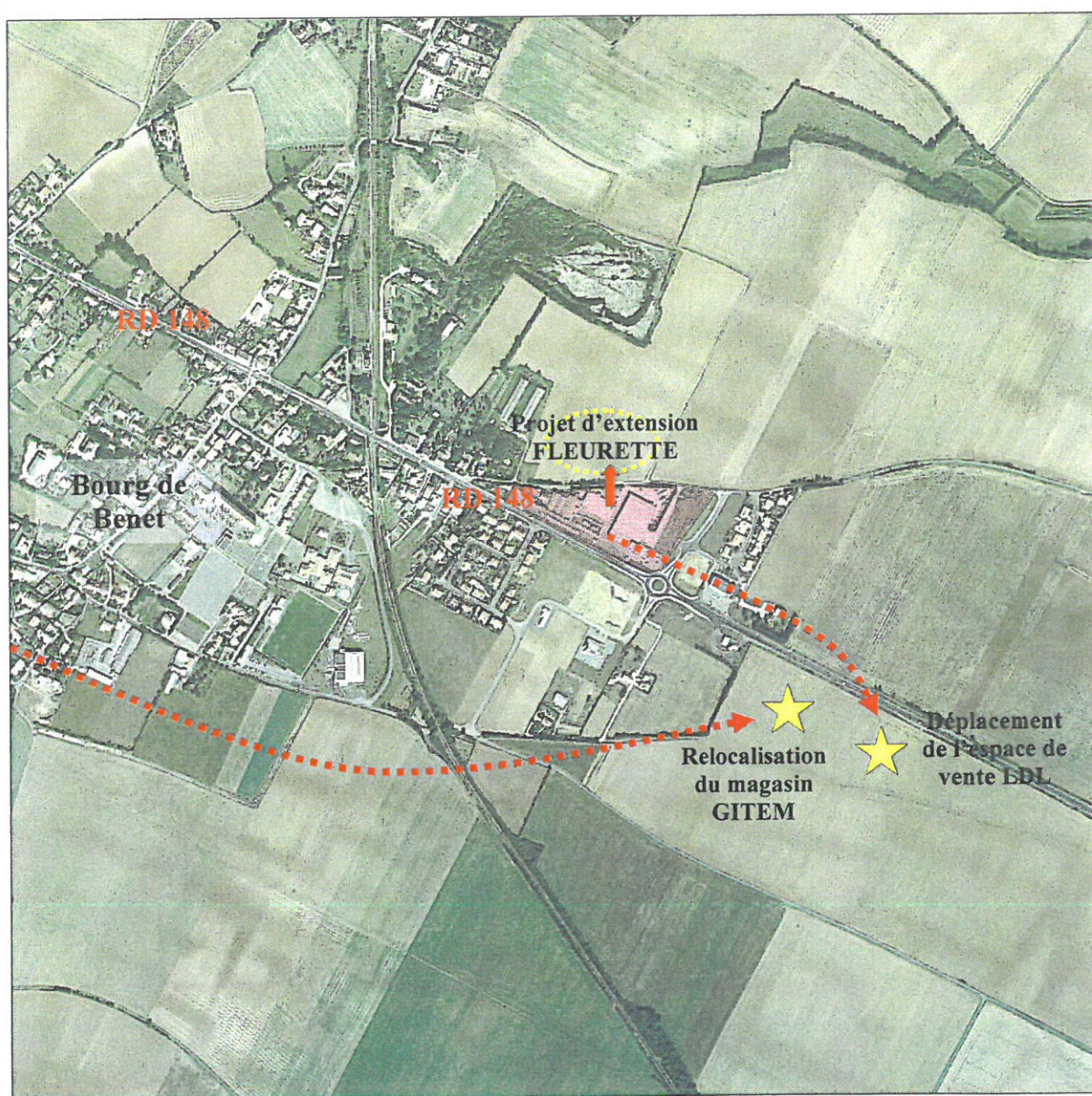


Surfaces de vente et d'exposition de la société LDL

Le magasin d'électroménager à l'enseigne GITEM est actuellement implanté dans le centre-bourg de Benet. L'entreprise souhaite agrandir ses surfaces de vente et se délocaliser en entrée de bourg afin d'accroître son activité et de répondre aux attentes du groupe de franchise. Elle estime ses besoins à 0,6 Ha de surface constructible et 50 mètres de façade visible sur la RD 148 pour bénéficier de l'effet vitrine.

Les demandes, justifiées sur le plan économique, doivent être appréhendées à l'échelle globale du bien public. Elles posent la question du devenir urbain de l'Est de Benet et de la prise en compte d'enjeux patrimoniaux au regard du site Natura 2000, des paysages et de la ressource en eau.

Synthèse des demandes de développement exprimées par les entreprises



Source : IGN – Echelle : 1/10 000

LA PRISE EN COMPTE D'UN PATRIMOINE NATUREL FRAGILE

Un patrimoine naturel à préserver

La Zone de Protection Spéciale Natura 2000 « Plaine de Niort Nord-Ouest »

Les projets d'urbanisation planifiés dans la révision simplifiée n°3 concernent directement la Zone de Protection Spéciale n° FR5412013, désignée par arrêté du 26 août 2003. Cette zone de protection s'inscrit dans le réseau européen Natura 2000.

L'existence de la Zone de Protection Spéciale résulte de la présence d'une avifaune de plaine menacée et dont la survie est dépendante du maintien de certaines pratiques agricoles. Les enjeux de protection les plus importants concernent des espèces rares et menacées telles que l'Outarde canepetière ou l'Oedicnème criard.

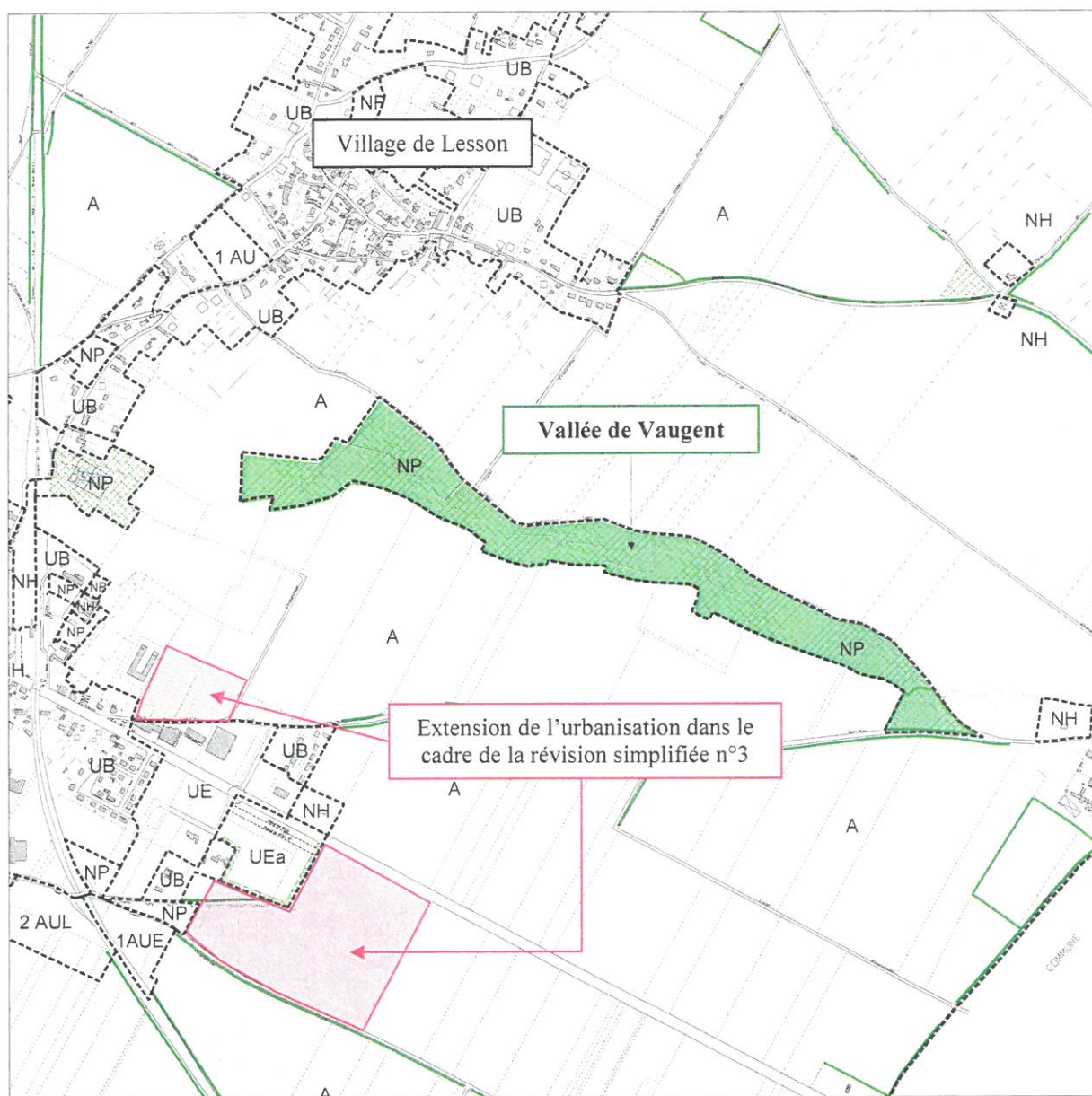


Espace de grandes cultures dans la Plaine de Niort Nord-Ouest

La ZPS accueille 16 espèces menacées à l'échelle européenne dont 3 dans des proportions qui en font un site exceptionnel pour l'avifaune, 8 qui bien que moins abondantes sont régulièrement observées sur le site et 5 plus occasionnelles. La zone abrite également 13 autres espèces dont le statut de conservation est précaire à l'échelle régionale.

La vallée de Vaugent

Située au Nord-Est du bourg, la vallée de Vaugent est un élément de relief en creux, issu de l'érosion exercée par les eaux de ruissellement sur les terrains calcaires. Elle ne comporte pas d'écoulement d'eau permanent, ni de zones humides.



PLU approuvé en 2004 et révisé en 2006 - Echelle : 1/15 000

D'une superficie de 18,7 Ha, la vallée de Vaugent est classée en zone Naturelle Protégée au Plan Local d'Urbanisme en raison de son intérêt biologique et paysager. Elle bénéficie également d'une protection intégrale au titre des éléments de paysage à protéger (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) pour ses multiples boisements.

Cette vallée est intégrée au site Natura 2000 « Plaine de Niort Nord-Ouest ». Elle est recensée officiellement comme zone biologique intéressante (ZNIEFF de type 2) et participe directement au maintien des espèces recensées comme intéressantes sur le site.

La qualité générale des eaux

Le site est localisé à proximité du captage d'eau potable de Lesson. Il est impératif que cette ressource naturelle fragile soit préservée. Le projet tiendra donc compte des différents périmètres de protection de ce point de captage.

D'une manière plus globale, la protection de la ressource en eau est affirmée à travers les grands objectifs de qualité définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin.

Le SDAGE Loire-Bretagne :

La commune de Benet est concernée par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et en particulier par un de ses outils de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Le SDAGE amène à prendre en compte le risque de ruissellement lors du zonage d'assainissement : il assure la maîtrise du ruissellement pluvial dans les secteurs amont des bassins versants. Il permet de vérifier la cohérence entre le dimensionnement des réseaux et l'usage des sols, et de développer lorsque c'est possible des techniques alternatives à l'assainissement pluvial.

Il peut concerner l'organisation et la réglementation de l'urbanisme, en particulier sur les questions des risques d'inondation et d'assainissement. Sur le territoire de Benet, il y'a lieu de porter une attention particulière aux enjeux suivants :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Réussir la concertation, notamment avec l'agriculture
- Savoir vivre avec les crues

Le SAGE de la Sèvre Niortaise :

Les enjeux définis à l'échelle régionale sont repris à l'échelle du bassin versant de la Sèvre Niortaise. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est en cours d'élaboration. Les enjeux définis dans le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin sont les suivants :

- Gestion quantitative de la ressource en eau en période d'étiage
- Gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines
- Alimentation de la population en eau potable
- Maintien de l'activité conchylicole
- Gestion et prévention des risques naturels
- Préservation des milieux naturels
- Préservation de la ressource piscicole
- Satisfaction des usages touristiques et de loisirs

Mesures prises en faveur du patrimoine naturel

Compte tenu des incidences prévisibles sur le site Natura 2000, il est nécessaire que des mesures fortes soient prises en faveur du maintien de la qualité environnementale. Ces mesures sont de trois types :

- **L'évitement des incidences** : le débat sur le projet, entre les entreprises, la municipalité et les administrations (personnes associées) a permis de faire évoluer le projet à la baisse et de mieux articuler l'aménagement avec le développement urbain de Benet. Cette démarche a permis d'éviter les incidences les plus fortes.

- **La réduction des incidences** : ce travail a été réalisé dans le cadre des orientations d'aménagement qui font partie intégrante du PLU et qui s'opposent aux tiers dans leurs actes d'urbanisme. Il concerne des mesures d'intégration paysagère (dispositions architecturales, arbres en alignement), de création d'espaces favorables à l'habitat et au nourrissage de l'avifaune (larges haies bocagères et bandes enherbées) et de protection de la ressource en eau (classement en zone Naturelle Protégée). Les mesures de réduction des incidences sont présentées dans les orientations d'aménagement présentées ci-après et couvrent une superficie totale de 22,9 hectares.

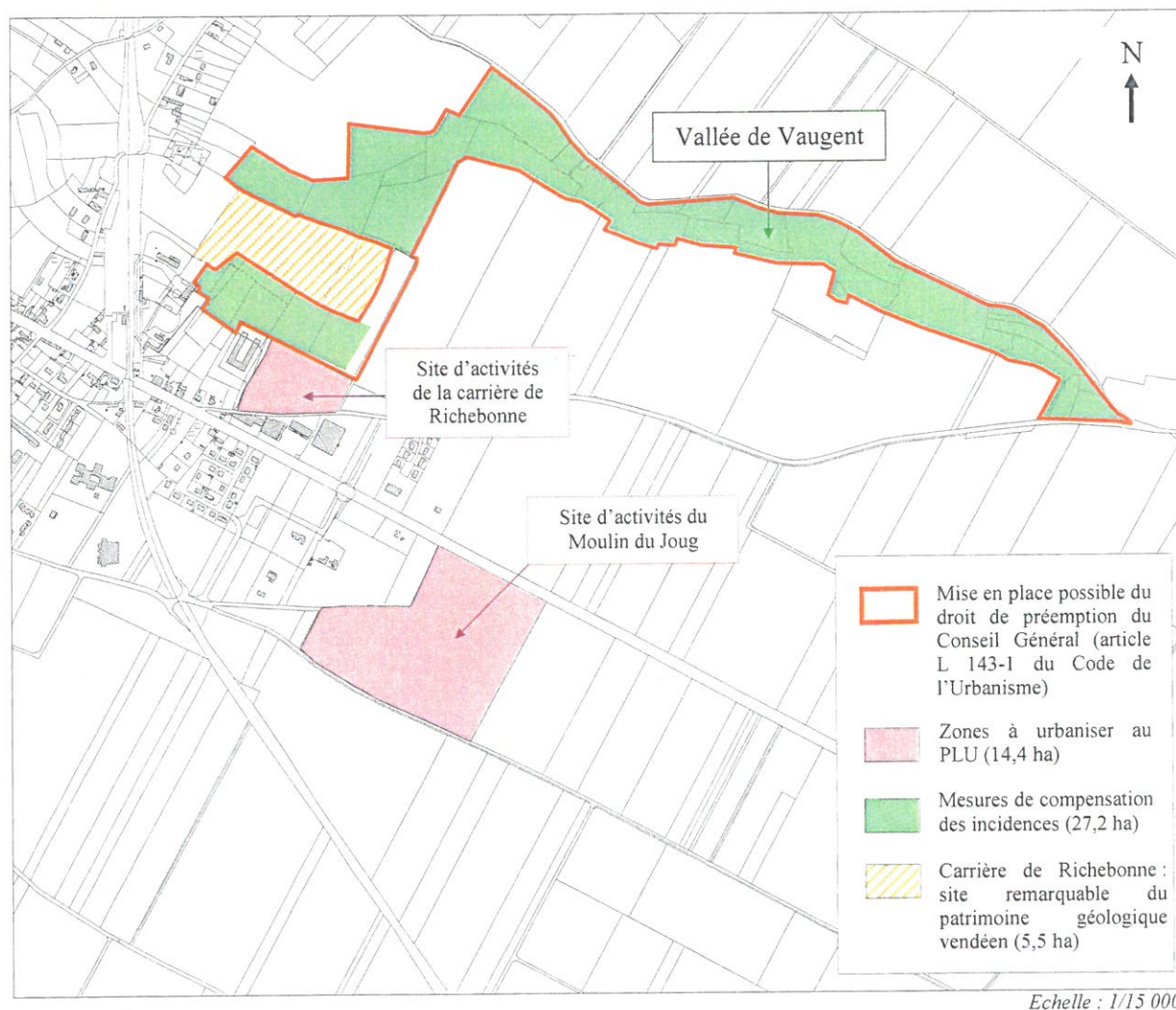
Une mesure d'accompagnement du projet a également été mise en place avec la suppression d'une zone à urbaniser à court terme à vocation économique (1AUe) d'une superficie de 1,96 Ha en limite sud du secteur du Moulin du Joug. Ce terrain est occupé en partie par des jardins et est bordé de haies bocagères. Son classement en zone naturelle (N) répond à une volonté de préserver un corridor biologique le long de la voie ferrée.

- **La compensation des incidences** : elles concernent les espaces agricoles proches de la carrière de Richebonne et notamment l'ensemble du site de la vallée de Vaugent. La richesse biologique et le potentiel environnemental de ces terrains sont importants. Afin de favoriser le maintien et le développement de l'avifaune, des pratiques culturales respectueuses de l'environnement seront mises en place. Pour s'assurer de la pleine application de ces mesures, la collectivité souhaite intervenir fortement sur l'espace concerné en maîtrisant le foncier dédié aux compensations environnementales. Pour cela, elle dispose de deux outils complémentaires :

- L'application du droit de préemption du Conseil Général dans le cadre des espaces agricoles péri-urbains » tel que prévu aux articles L 143-1 à L 143-3 du Code de l'Urbanisme. Ce droit peut être délégué à la commune ou à la communauté de communes.
- La mise en place d'une convention avec la SAFER qui dispose d'un droit de préemption agricole. Cette convention serait passée soit avec la commune, soit avec la communauté de communes dont les statuts prévoient la compétence économique et permet une mission de veille et de négociation des terrains.

La mise en place de ces outils donne à la collectivité les moyens d'acquérir les terrains et d'assurer la mise en place des mesures compensatoires. Le tableau ci-dessous donne un exemple de cahier des charges imposant des pratiques culturales favorables à l'environnement

**Mise en place de mesures compensatoires et périmètre d'intervention envisagé
au titre de l'article L 143-1 du Code de l'Urbanisme**

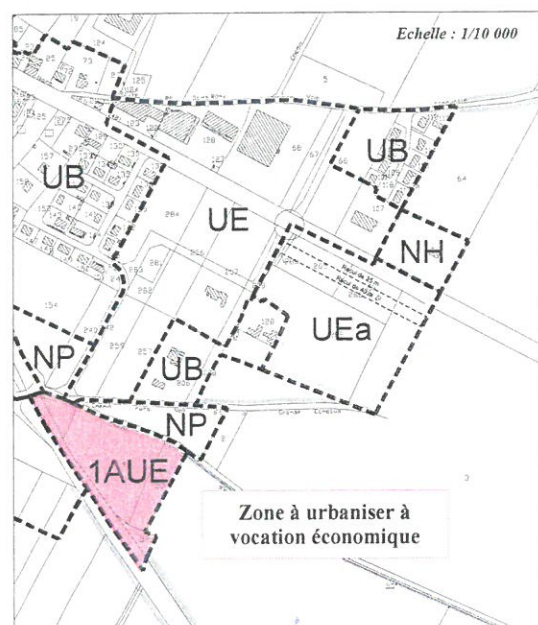


Mesures compensatoires globales intégrées au projet global de révision simplifiée n°3

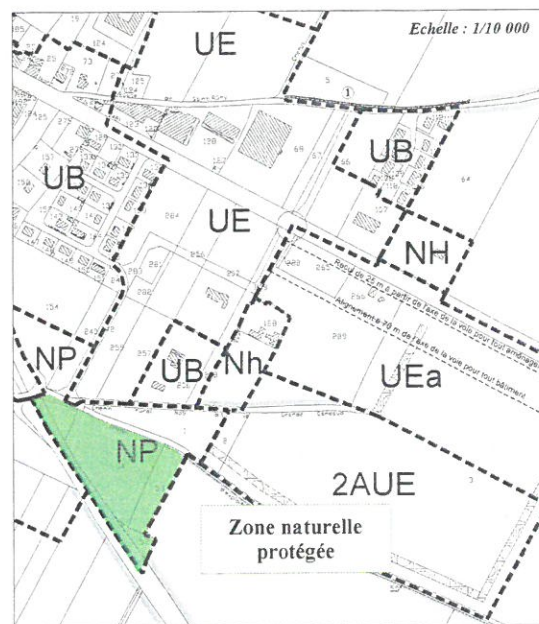
Evolution du zonage au Plan Local d'Urbanisme	Mesures compensatoires
Maintien de la zone NP sur la vallée de Vaugent	Mise en place de baux environnementaux : 18,7 Ha
Extension de la zone NP entre la carrière et la vallée de Vaugent	Mise en place de baux environnementaux : 4,6 Ha
Extension de la zone NP au sud de la carrière de Richebonne	Mise en place de baux environnementaux : 3,9 Ha

Parallèlement aux mesures de réduction des incidences mises en place sur les deux sites à urbaniser, la commune applique une mesure d'accompagnement du projet global de développement en réduisant les surfaces à urbaniser au P.L.U. actuel.

Une parcelle agricole de 1,9 hectares destinée initialement à l'accueil d'artisans (1AUE) est ainsi classée en zone naturelle protégée (NP) et rendue inconstructible. Les relevés ornithologiques effectués dans le cadre de la présente étude attestent de la richesse de cet espace.



Zonage avant la révision simplifiée n°3



Zonage après la révision simplifiée n°3

LA CREATION D'UN PROJET URBAIN DE QUALITE

Partis d'aménagement sur le site du Moulin du joug

Protéger le patrimoine naturel

En complément des mesures de compensation environnementale mises en place pour l'ensemble des projets d'urbanisation de la révision simplifiée n°3 (voir ci-dessus), des mesures de réduction des incidences sont directement intégrées au site pour une superficie de 3,1 hectares.

La surface qu'il est envisagé d'affecter aux entreprises concerne 8,5 hectares. La commune répond ainsi aux demandes des entreprises et anticipe quelques autres demandes supplémentaires.

<i>Zonage PLU</i>	<i>Affectation générale de l'espace</i>	<i>Affectation détaillée de l'espace</i>
Création de zones à urbaniser pour une superficie de 11,6 Ha : zone Uea (4,3 Ha) et zone 2AUe (7,3 Ha)	Implantation des entreprises à court terme : 3 hectares	LDL : 2,2 Ha
		GITEM : 0,6 Ha
		Voiries : 0,2 Ha
	Implantation des entreprises à long terme : 5,5 Ha	Parcelles : 5,2 Ha
		Voiries : 0,3 Ha
	Réduction des incidences : 3,1 Ha	Aménagements paysagers : 0,7 Ha
		Plantations de haies : 0,6 Ha
		Bandes enherbées : 1,1 Ha
		Espaces verts / chemins : 0,7 Ha

Créer un espace urbain de qualité

Dans le cadre de la révision simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, une orientation d'aménagement est créée sur les nouvelles zones à urbaniser du site du Moulin du Joug. Celle-ci vise à organiser l'urbanisation dans une vision globale de ce secteur d'entrée de bourg.

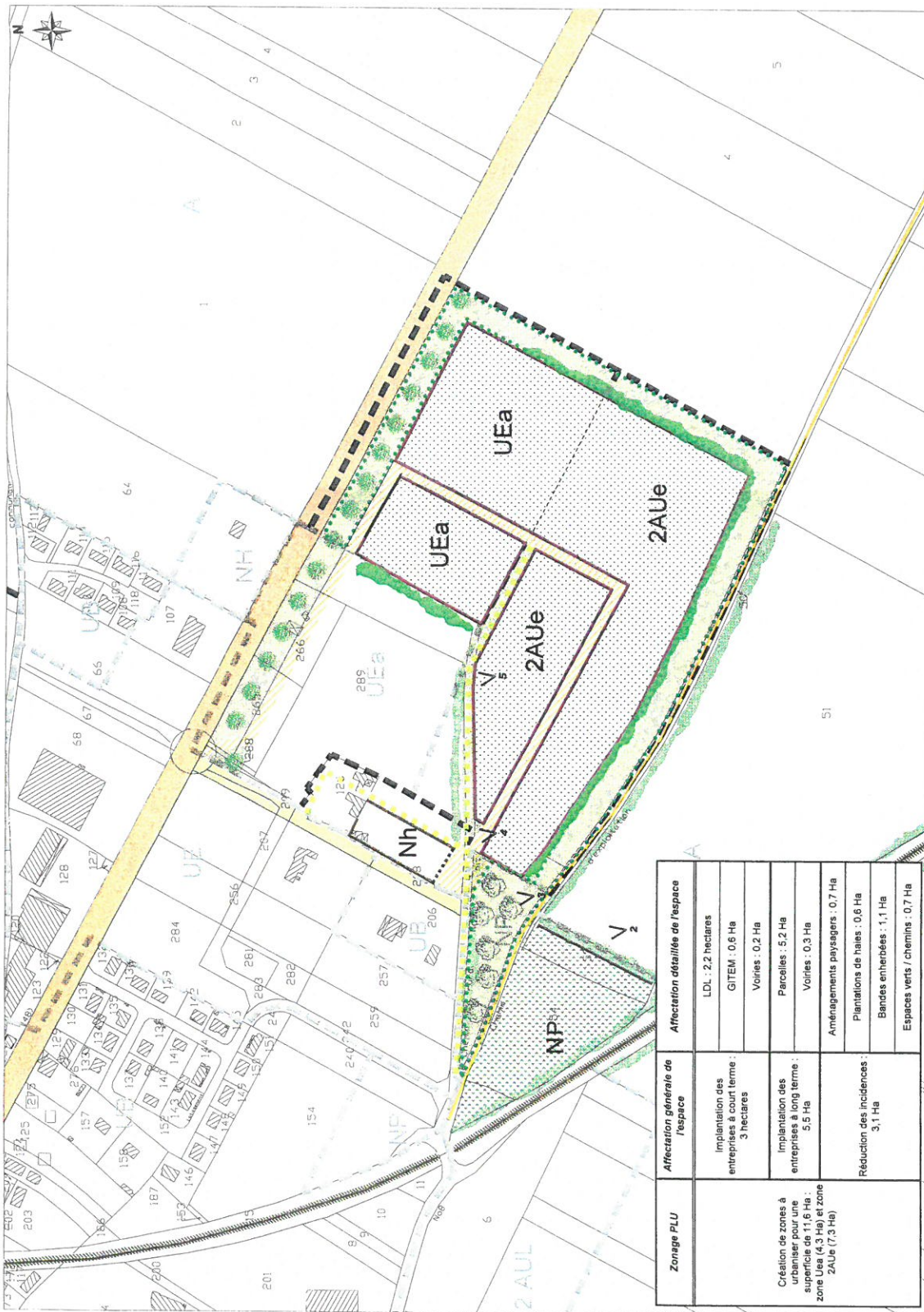
Les grands principes d'aménagement du site sont résumés dans l'orientation d'aménagement présentée ci-après.

Espace dédié aux Entreprises :
- 3 hectares sont mobilisés à court terme par les entreprises GITEM et LDL
- 5,5 hectares constituent une réserve en fond de parcelle

Espace dédié à la réduction des incidences sur l'environnement
(voir tableau)

Espaces dédiés à la compensation des incidences sur l'environnement :
- Suppression de la constructibilité sur une parcelle agricole de 1,9 Ha

Haie existante à préserver (EPP)
Haie à planter (3 rangs) et à protéger (EBC)
Couloir d'herbacées
Alignement de platanes sur une bande d'herbacées de 25m de large
Muret existant en pierres sèches protégé (EPP)
Muret en pierres sèches recréé et protégé (EPP)
Espace Paysagé
Plantation de noyers
Route départementale n°148
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Voie agricole
Cheminement doux (piéton, vélo)
Voie ferrée
Zonage PLU actuel
Évolution du zonage(révision simplifiée n°3)
Représentation des clichés



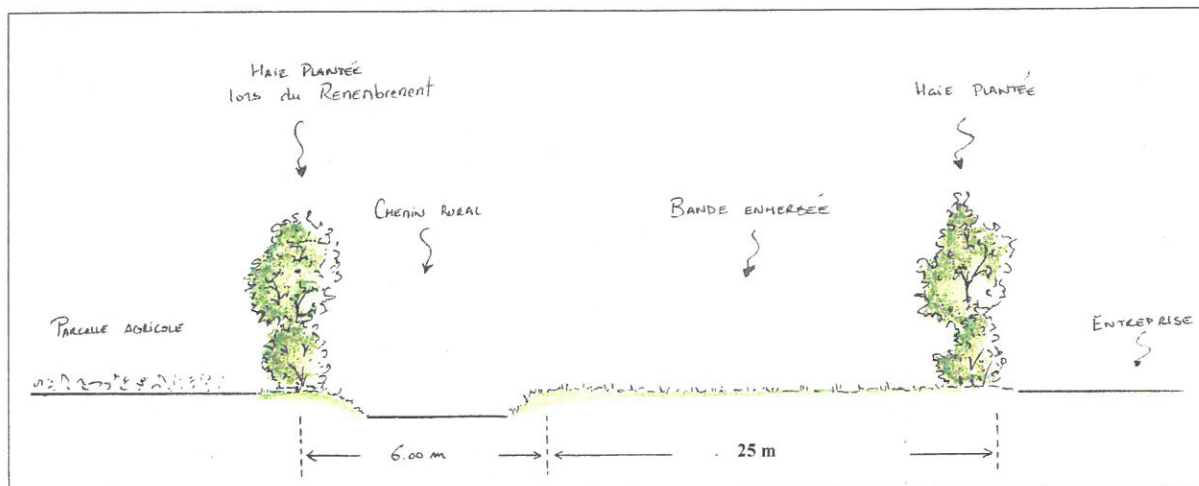
Zonage PLU	Affectation générale de l'espace	Affectation détaillée de l'espace
Création de zones à urbaniser pour une superficie de 11,6 Ha : zone Uea (4,3 Ha) et zone 2AUe (7,3 Ha)	Implantation des entreprises à court terme : 3 hectares	LDL : 2,2 hectares GITEM : 0,6 Ha Voies : 0,2 Ha
	Implantation des entreprises à long terme : 5,5 Ha	Parcelles : 5,2 Ha Voies : 0,3 Ha
	Réduction des incidences : 3,1 Ha	Aménagements paysagers : 0,7 Ha Plantations de haies : 0,6 Ha Bandes enherbées : 1,1 Ha Espaces verts / chemins : 0,7 Ha



Intégrer le site dans son environnement

La localisation des activités sur ce site, dans le prolongement de ce qui existe déjà, est cohérente sur le plan urbain. Le lien avec le centre-bourg est aisé et des liaisons douces peuvent être envisagées.

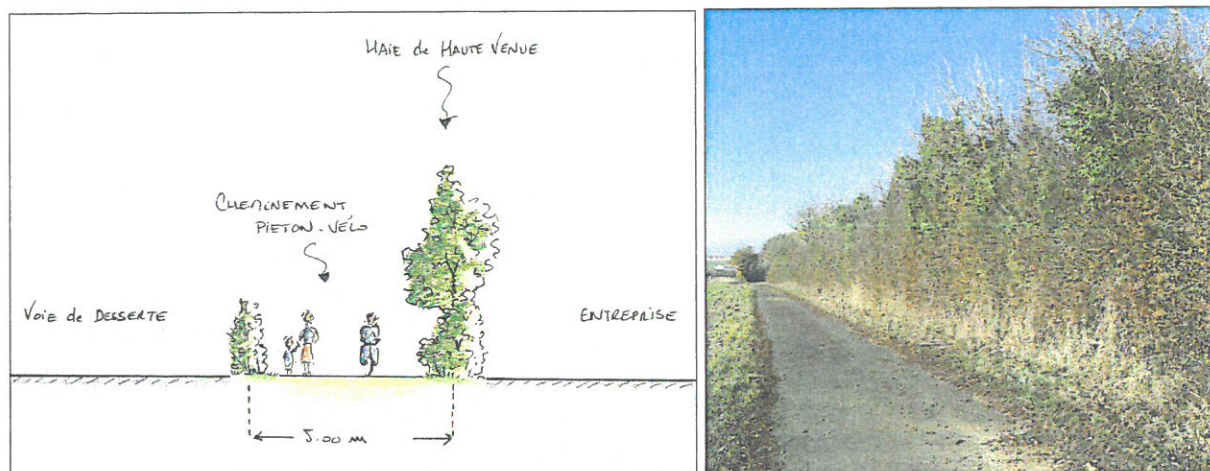
L'ensemble de l'espace destiné à l'accueil des entreprises sera entouré de haies et de bandes enherbées sur une largeur de 25 mètres. Les croquis ci-après illustrent ce qui sera mis en place.



Croquis 1 : aménagement paysager et environnemental au sud de la zone, en bordure du chemin d'exploitation agricole

Enfin, la parcelle n°1 au sud du chemin rural n°9 est destinée à être boisée, avec la plantation de noyers.

Ces aménagements visent à contenir l'impact de la zone d'activités. Les haies encadrent le site. Elle permettent de réintroduire de la diversité végétale (haie de haute venue, bande enherbée, arbustes) propice à l'avifaune protégée dans le cadre de Natura 2000.



Croquis 2 : maintien du chemin rural n°9 et de la haie existante pour la création de cheminements doux

Maintenir et améliorer la qualité paysagère

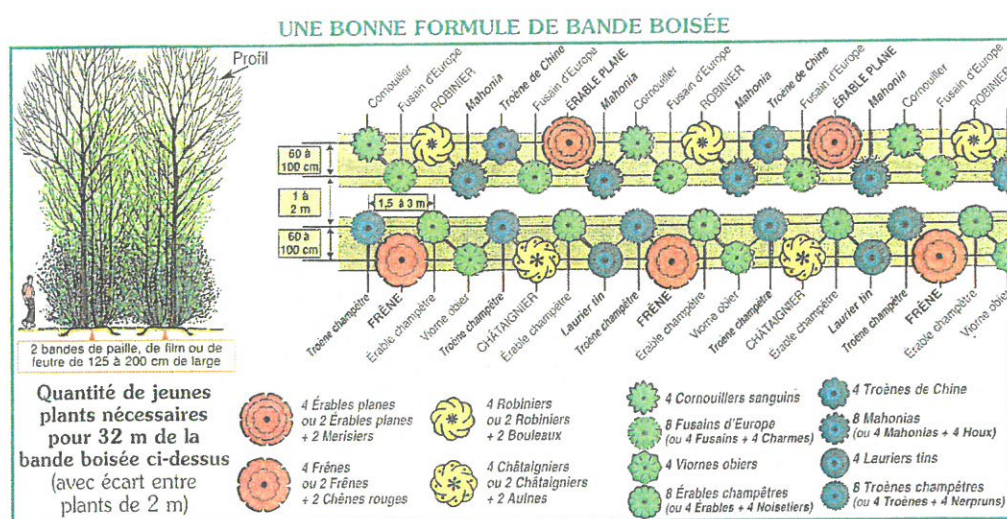
Le projet s'attache également à réduire les incidences sur le paysage, dans un contexte paysager sensible. Les photos panoramiques ci-dessous permettent de visualiser le site en arrivant à Benet depuis Niort.



Vue de l'entrée de bourg en provenance de Niort : partie sud du site

C'est un espace ouvert, marqué par l'activité agricole avec la présence de grandes cultures. Il existe déjà des implantations de bâti commercial, industriel et de services (pompiers...). En second plan apparaît le bourg de Benet et au-delà d'autres espaces agricoles.

L'extension de la zone d'activités ne modifiera pas cette perspective paysagère éloignée compte tenu des dispositions paysagères arrêtées. A l'est du site, la haie bocagère limitera l'impact visuel des nouveaux bâtiments. Dans la mesure où la commune maîtrise le foncier, des plantations de haute venue (bandes boisées) sur quatre rangs peuvent être envisagées. Le schéma ci-après illustre les dispositions qui peuvent être retenues. Le rôle écologique de ce type de plantations doit aussi être pris en compte.

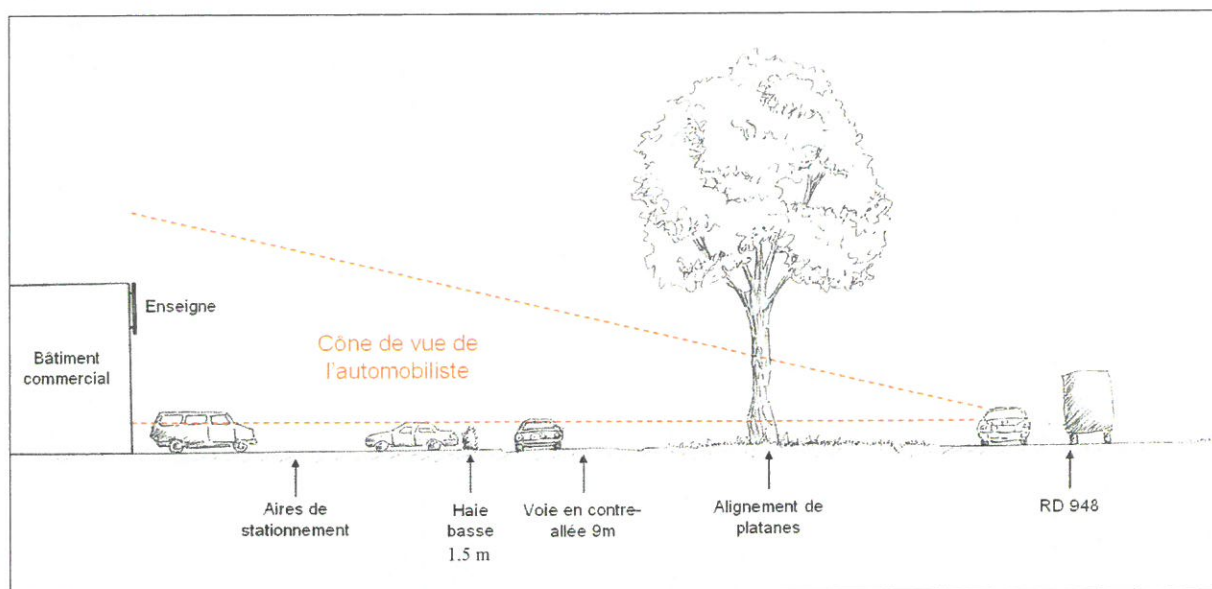


La présence d'un plus grand nombre d'entreprises le long de la voie modifiera la perception paysagère rapprochée, celle de la personne en transit sur la route départementale 148. Actuellement, depuis le giratoire, le bâti s'étend sur 220 mètres linéaires en direction de Niort. A terme, cette extension atteindra 460 mètres linéaires ; le risque d'un paysage d'entrée de bourg dégradé est réel. Des dispositions fortes et précises sont donc imposées aux pétitionnaires :

- Une bande d'aménagements paysagers de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie est imposée le long de la route départementale. Cette disposition reprend ce qui a été retenu lors du dossier « loi Barnier » accompagnant la révision simplifiée n°1 du PLU (projet Brico-Dépôt). Il en résulte une surface en herbe d'environ 20 mètres de large entre la route et le terrain des entreprises. Cet espace paysager sera la propriété de la commune.
- Une plantation de platanes, arbres de haut jet en alignement, imposera une dimension urbaine. Elle marquera l'entrée de Benet. L'échelle de perspective créée limitera l'impact visuel du bâti mis en place.
- Une haie basse le long des terrains vendus aux entreprises constituera un marquage clair qui réduira l'impact visuel des véhicules présents sur les espaces de stationnement.

Le croquis ci-après illustre les dispositions envisagées sur ce point.

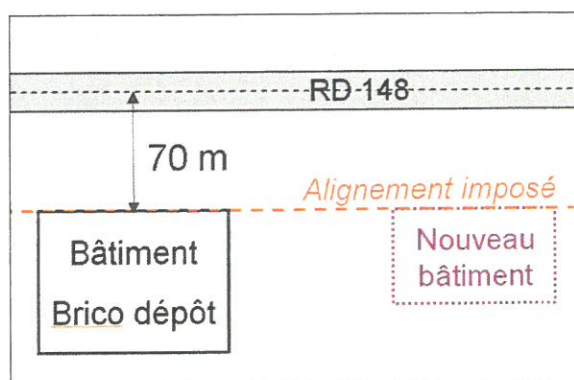
Vue en profil des aménagements paysagers depuis la RD 148



Imposer des normes architecturales qualitatives

La qualité du bâti réalisé le long de la voie déterminera de manière positive ou négative l'image du site. Des réalisations de qualité seront bénéfiques à l'image de Benet mais également à l'image des entreprises. Imposer des règles résulte des préoccupations d'intérêt public.

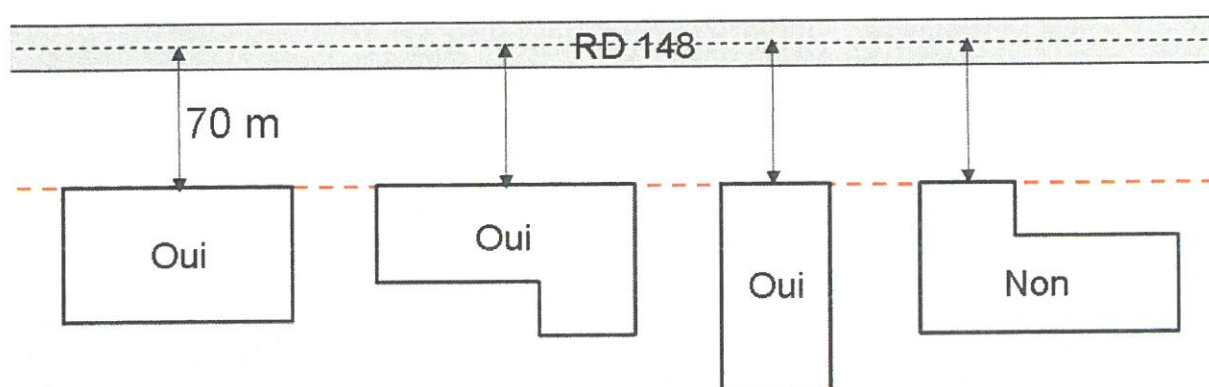
Lors de la première révision simplifiée, un recul minimum de 40 mètres pour toute nouvelle construction a été imposé dans le dossier loi Barnier. Le projet de bâtiment de l'entreprise Brico-dépôt se situe à 70 mètres de l'axe de la route départementale. C'est un bâtiment conséquent dont la façade mesure 60 mètres linéaires. Le croquis ci-contre permet d'illustrer concrètement les dispositions avancées.



Pour imposer une réelle cohérence d'implantation du bâti, cette implantation à 70 mètres de l'axe de la voie est retenue. C'est une implantation obligatoire pour tous les bâtis de premier rang vus depuis la route départementale.

A l'échelle du site et compte tenu de la disposition des bâtiments, il est important de « faire simple ».

Pour toute construction, la façade commerciale sera implantée parallèlement à la route départementale et ne présentera pas de décroché. Les enseignes et publicités sont implantées sur cette façade, à l'exclusion de toute autre implantation entre les bâtiments et la voie.



A l'exception de la façade sur la route départementale, les faces des bâtiments seront de couleur neutre pour limiter l'impact visuel.

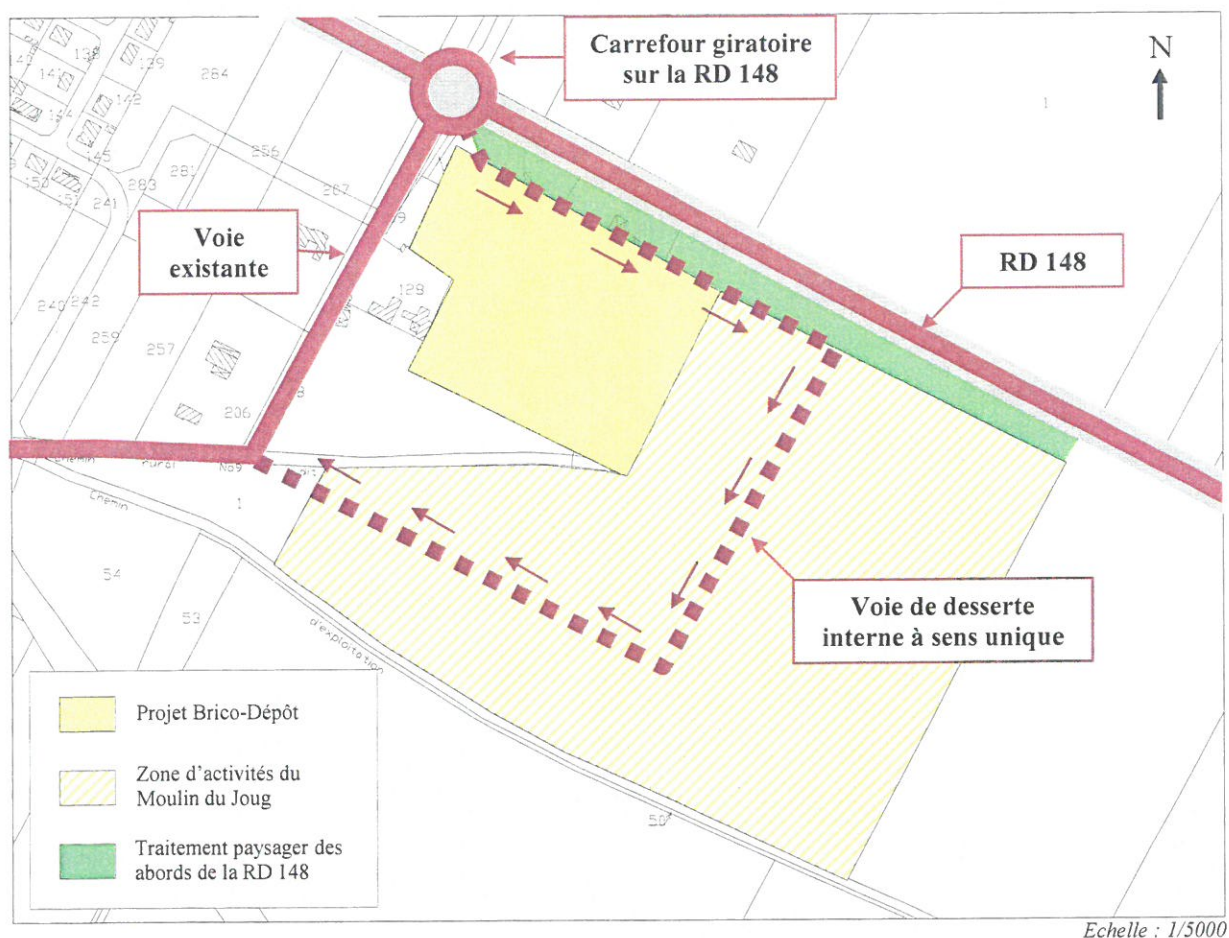
Maintenir la sécurité routière

La sécurité routière est actuellement satisfaisante sur la section de la RD 148 située en entrée de ville de Benet. La rectitude de l'axe et l'absence d'obstacles assurent une bonne visibilité ; un carrefour giratoire a été aménagé pour ralentir la vitesse des automobilistes et permettre un accès sécurisé aux sites d'activités situés au nord et au sud de la voie.

Dans le cadre de la révision simplifiée et de l'orientation d'aménagement qui s'impose à la zone à urbaniser à vocation d'activités, il est prévu la création d'une voie de desserte de la zone d'activités en contre-allée par rapport à la RD 148. Cette voie permettra de recueillir les flux de véhicules générés par les implantations commerciales et évitera donc l'aménagement d'accès privés sur la RD 148.

Afin de favoriser la fluidité de la circulation et d'étendre le dynamisme commercial sur les terrains situés plus en profondeur par rapport à la RD 148, la voie de desserte interne à la zone fonctionne selon un système de sens unique.

Une boucle de circulation est ainsi organisée ; elle trouve son origine par un accès unique depuis la RD 148, par la création d'une nouvelle accroche sur le giratoire, en direction de Niort. Après avoir desservi l'ensemble de la zone d'activité, elle vient déboucher sur la voie structurante Nord-Sud issue du carrefour giratoire et longeant la zone d'activités du Moulin du Joug 1. Le Conseil Général de la Vendée, consulté sur cette question, porte cette solution.



La création d'un seul accès depuis la RD 148 et le fonctionnement en sens unique de la voie de desserte interne à la zone d'activités possèdent plusieurs avantages :

- Ils répondent à une demande d'accessibilité des entreprises, en facilitant l'accès de la zone à partir de la RD 148.
- Ils permettent l'extension du dynamisme économique et commercial sur l'arrière de la zone et donc favorisent une urbanisation en profondeur par rapport à l'axe routier.
- Ils répondent à l'enjeu du maintien de la sécurité routière sur le site. L'accès depuis la RD 148 se fait à partir du carrefour giratoire actuel, qui sécurise les échanges entre cet axe fréquenté et marque l'entrée de ville. Le Conseil Général de la Vendée a communiqué l'information selon laquelle ce carrefour est suffisamment dimensionné pour que soit créée une nouvelle voie de sortie en sens unique.

Dans le cadre de l'aménagement qualitatif de l'entrée de ville, il est prévu la plantation d'un alignement de platanes au centre d'un espace paysager d'une largeur de 20 mètres le long de la voie. Une distance de sécurité de 10 mètres sépare donc ces arbres et le rebord de la chaussée, ce qui diminue les risques de collisions avec des véhicules.

Protéger les utilisateurs du site contre les nuisances sonores

La RD 148 est un axe routier important qui permet de relier Niort à l'autoroute A83 en direction du nord de la Vendée et de Nantes. La localisation de l'échangeur entre les deux axes de communication quelques kilomètres après le bourg de Benet en direction de Fontenay le Comte ainsi que le tracé lointain de l'autoroute A83 au nord de Niort expliquent le maintien d'un trafic important de 10 000 véhicules par jour en moyenne en 2002, dont 12% de poids lourds.

Cette circulation routière importante génère des nuisances sonores sur une zone située à 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée et ce, dans les niveaux suivants :

- Niveau sonore diurne : entre 70 et 76 dB
- Niveau sonore nocturne : entre 65 et 71 dB

Le projet de révision simplifiée n°3 vise à permettre l'implantation de bâtiments commerciaux à proximité de la RD 148. Le risque d'implantation de secteurs résidentiels et donc d'exposition de nouveaux habitants aux nuisances sonores est donc écarté.

Le développement de ce site d'activités permettra de créer de nouveaux emplois et les personnes venant travailler sur le site ne devront pas être exposées de manière excessive à ces nuisances sonores. Ce risque est évité grâce :

- à l'implantation des bâtiments commerciaux à 70 mètres de l'axe de la voie, soit environ 65 mètres du bord de la chaussée. Cette distance diminuera l'exposition à la nuisance sonore pour les personnes travaillant sur le site.
- à l'isolation phonique des bâtiments.

Le site de la carrière de Richebonne

Protéger le patrimoine naturel

En complément des mesures de compensation environnementale mises en place pour l'ensemble des projets d'urbanisation de la révision simplifiée n°3, des mesures de réduction des incidences sont directement intégrées au site pour une superficie de 10,5 hectares.

L'extension de l'urbanisation sur le site des carrières est mesurée et correspond précisément aux besoins d'extension d'une entreprise, soit 2,6 hectares. La commune répond ainsi à cette demande d'accroissement de l'activité économique

Zonage PLU	Affectation générale de l'espace	Affectation détaillée de l'espace
Extension de la zone Ue : 2,8 Ha	Extension d'une entreprise: 2,6 Ha	Extension du site de production Fleurette : 2,6 Ha
	Réduction des incidences : 0,2 Ha	Alignement d'arbres de haut jet et espaces verts : 0,2 Ha
Extension de la zone Np au sud de la vallée de Vaugent : 10,2 Ha	Réduction des incidences : 10,2 Ha	Plantation d'une lande à chênes verts : 0,7 Ha
		Protection du site de la carrière : 5,5 Ha
		Protection des abords de la carrière : 4 Ha
Création d'un emplacement réservé en zone A : 600 m²	Réduction des incidences : 600 m²	Plantation d'arbres en alignement : 600 m²

Intégrer l'urbanisation à un environnement qualitatif

Dans le cadre de la révision simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, une orientation d'aménagement est créée sur la nouvelle zone à urbaniser du site de la carrière. L'objectif de celle-ci est d'organiser l'urbanisation et de l'intégrer à un environnement qualitatif. Le site de la carrière, la présence des fours à Chaux, la proximité du captage d'eau de Lesson et les enjeux agricoles sont pris en compte et des actions sont prévues pour répondre aux enjeux liés à la présence de ces éléments.

Les grands principes d'aménagement du site sont résumés dans l'orientation d'aménagement présentée ci-après.

Orientation d'aménagement n°2
Secteur d'activité de la carrière de Richebonne

Echelle : 1/3 700

2,6 ha

Espace dédié à l'extension d'une entreprise

10,3 ha

Espaces dédiés à la réduction des incidences sur l'environnement :

- Mesures d'intégration paysagère (plantation d'arbres en alignement)
- Création de sites favorables au maintien de la biodiversité (lande à chêne vert)
- Affirmation de la vocation naturelle des espaces (classement en zone NP en PLU), en liaison notamment avec la proximité du captage d'eau potable

25,1 ha

Espaces dédiés à la compensation des incidences sur l'environnement :

- Acquisitions foncières par la collectivité et mise en place de pratiques culturales favorables à l'environnement, incluses dans les baux ruraux (décret 2007-326 du 6 mars 2007)

Monument Historique inscrit le 30-11-1994

Périmètre de protection autour du Four à chaux

Périmètre de protection de captage :

Immédiat

Rapproché

Haie existante et protégée (EBC)

Alignement d'arbres de haut jet : ER et ZAD

Chêne pédonculé et/ou Chêne pubescent

Espace Paysagé

Landes à Chêne vert

Route départementale n°148

Voie de desserte existante

Cheminement doux existant

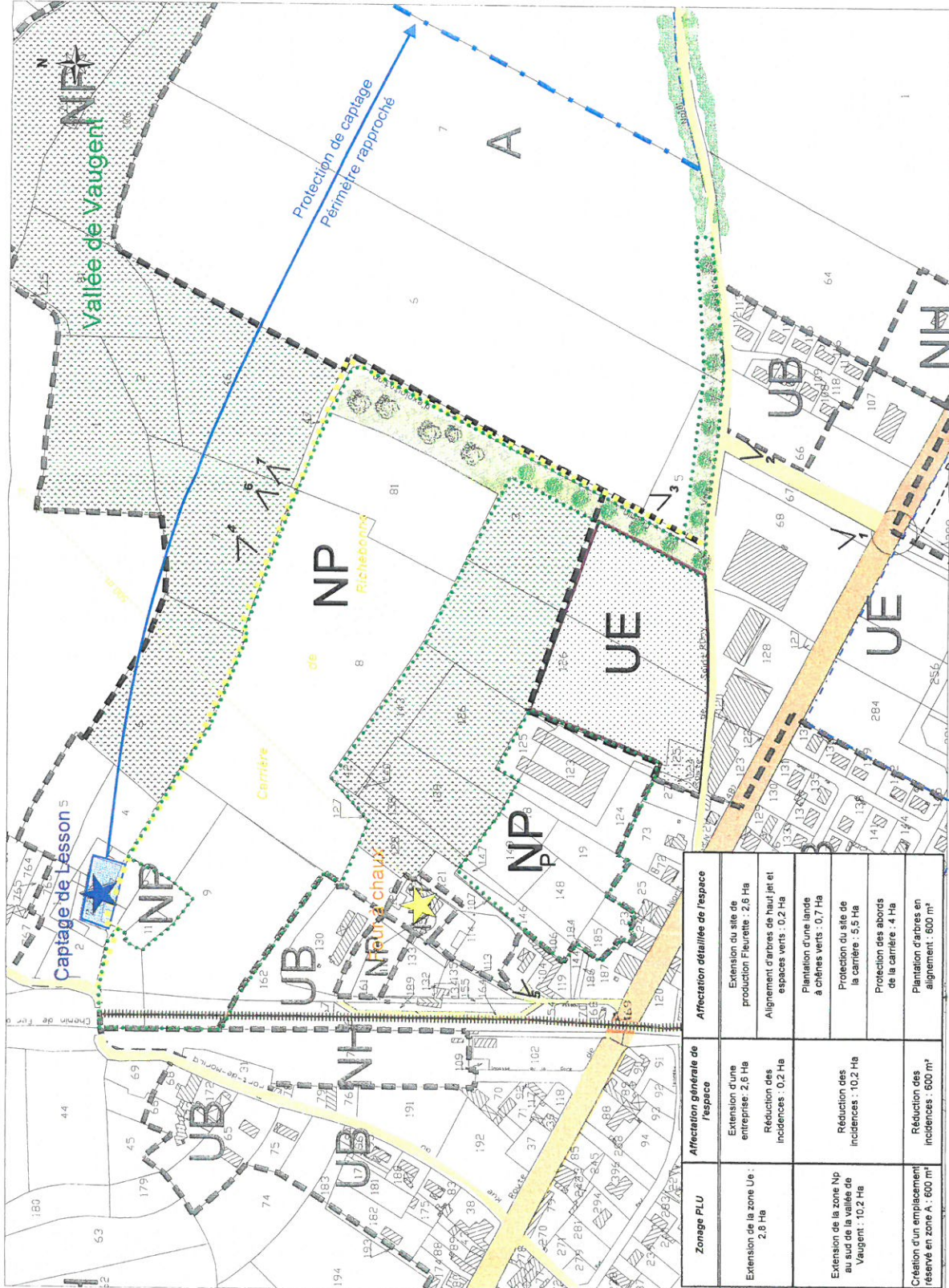
Cheminement doux à créer (piéton, vélo)

Voie ferrée

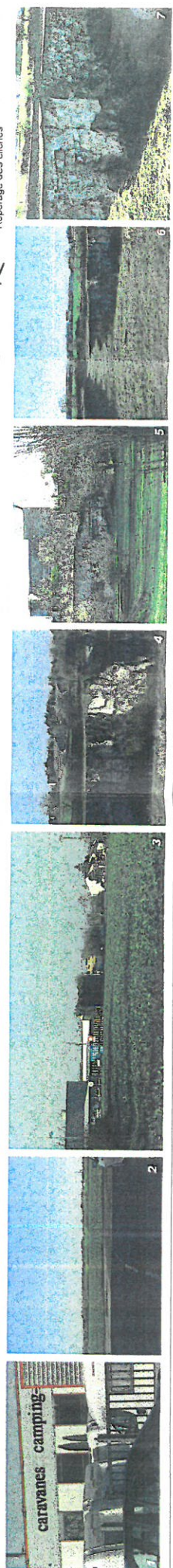
Zonage PLU actuel

Evolution du zonage (révision simplifiée n°3)

Représentation des clichés



Zonage PLU	Affectation générale de l'espace	Affectation détaillée de l'espace
Extension de la zone UE : 2,6 Ha	Extension d'une entreprise : 2,6 Ha Réduction des incidences : 0,2 Ha	Extension du site de production Fleurette : 2,6 Ha Alignement d'arbres de haut jet et espaces verts : 0,2 Ha
Extension de la zone Np au sud de la Vallée de Vaugent : 10,2 Ha	Réduction des incidences : 10,2 Ha	Plantation d'une lande à chênes verts : 0,7 Ha Protection du site de la carrière : 5,5 Ha Protection des abords de la carrière : 4 Ha
Création d'un emplacement réservé en zone A : 600 m²	Réduction des incidences : 600 m²	Plantation d'arbres en alignement : 600 m²



Maintenir et améliorer la qualité paysagère

Comme sur le site du Moulin du Joug, des mesures de réduction des incidences sur le paysage sont également intégrées au projet. La photo ci-dessous permet de localiser précisément le site où seront implantés les bâtiments industriels.



Perception de la partie Nord-Est du bourg de Benet en venant de Niort

L'impact paysager sur cet axe essentiel de perception sera réduit. Le bâti est inséré dans un tissu urbain déjà en place à l'Est, au Sud et à l'Ouest. La mise en place de mesures environnementales permet d'accompagner le projet sur le plan paysager.

- Des arbres de haut jet seront plantés le long de la voie communale, sur un emplacement réservé (2,5 mètres de large, 600 m²) créé à cet effet et dans la continuité de la haie en place. Les autres plantations permettent d'améliorer la perception visuelle du secteur.
- Des arbres de haut jet seront plantés et une lande à chênes verts sera créée le long du chemin rural en terre qui permet d'accéder au site de la carrière.

Sur le long terme et en synergie avec le Conseil Général de la Vendée qui souhaite valoriser le site de la carrière de Richebonne, un cheminement piéton peut être envisagé jusqu'à la voie ferrée (rue du Port de Moricq) au Nord de Benet.

Il est probable que ce cheminement piéton proposé ne fasse que reprendre un cheminement piéton ancien sans doute gommé par les modifications parcellaires.

Protéger le patrimoine hydraulique

Une partie de l'urbanisation nouvelle inscrite dans la révision simplifiée n°3 est située dans le projet de périmètre de protection rapprochée du captage de Lesson. Il convient donc de prendre en compte les prescriptions susceptibles de s'appliquer à court terme sur cet espace.

Extrait du projet de prescriptions du périmètre de protection rapprochée

« La fonction du périmètre de protection rapprochée est de maintenir la qualité des eaux captées par les ouvrages. Les dispositions prises ont donc pour finalité :

- d'éviter l'entraînement vers la nappe de substances pouvant altérer la qualité des eaux souterraines prélevées*
- d'interdire ou de réglementer toute activité susceptible de générer une pollution qui risquerait d'être préjudiciable au captage ».*

☞ Le projet d'aménagement intègre des espaces dédiés à la compensation des incidences sur l'environnement aux abords de la carrière, dans le périmètre de protection rapprochée du captage. Ces terrains feront l'objet d'acquisitions foncières par la collectivité ce qui débouchera sur la mise en place de pratiques culturales favorables à l'environnement, incluses dans les baux ruraux (décret 2007-326 du 8 mars 2007). Cette gestion raisonnée des terres agricoles proches permettra la protection de ce patrimoine hydraulique.

Mettre en valeur le patrimoine historique

Les fours à chaux situés près de la carrière de Richebonne sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 30 novembre 1994. Ils ont été construits en 1873, modernisés après la guerre de 14-18 et ont cessé de fonctionner en 1982. Les trois fours sont inclus dans un bâtiment en maçonnerie dont l'architecture correspond aux méthodes de construction à la Vauban.

Cette inscription à l'inventaire des monuments historiques engendre un rayon de protection de 500 mètres autour des bâtiments et du tunnel des fours à chaux. Tout projet d'aménagement ou d'urbanisation dans ce périmètre doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

☞ Le projet d'extension du site de production de la société Fleurette est inclus dans ce périmètre. Son aménagement devra donc apporter des garanties de qualité satisfaisantes afin de respecter le site. Les co-visibilités éventuelles avec les fours à chaux devront faire l'objet d'une attention particulière.

Plus généralement, le site de la carrière de Richebonne auquel sont adossés les fours à chaux présente un intérêt environnemental et touristique important. Il a été reconnu comme site patrimonial pour son intérêt géologique par le conseil général de la Vendée. A terme, une ouverture du site au public et la mise en place de sentiers d'information pédagogique au sein de la carrière pourraient être réalisées et incluraient une mise en valeur des fours à chaux.

EVOLUTIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004 et révisé partiellement en 2006 sont modifiées pour intégrer cette réorientation de la politique de développement :

- Rapport de présentation
- Orientations d'aménagement
- Zonage
- Règlement
- Annexes

Evolutions apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation du P.L.U. est modifié pour tenir compte de l'évolution des superficies des zones :

- La zone urbaine pavillonnaire (UB) est réduite de 0,4 hectare
- La zone urbaine entreprises (UE) est agrandie de 2,8 hectares
- La zone urbaine entreprises dans le périmètre de la loi Barnier (UEa) est agrandie de 4,3 hectares
- La zone à urbaniser à court terme, à vocation économique (1AUE) est réduite de 1,9 hectares
- La zone à urbaniser à long terme à vocation économique (2AUe) est agrandie de 7,3 hectares
- La zone agricole (A) est réduite de 33,4 hectares
- La zone naturelle protégée (NP) est agrandie de 20,9 hectares
- La zone naturelle de hameau (NH) est agrandie de 0,4 hectare

Ces évolutions sont reportées dans le tableau des superficies à la page 42 (tome 2) ci-après.

Surfaces en hectares			
Zones	PLU de 2004	PLU de 2006 (Révision simplifiée n°1)	PLU de 2008 (Révision simplifiée n°3)
<u>Zones urbaines :</u>			
Zone UA	7.1	7,1	7,1
Zone UB	226.1	226,1	225,7
Zone UE	42.7	41,7	44,5
Zone UEa	0	3,7	8
Total des zones urbaines	275.9	278,6	285,3
<u>Zone à urbaniser :</u>			
Zone 1AU	37.1	37,1	37,1
Zone 2AU	17.7	17,7	17,7
Zone 2AUL	2.6	2,6	2,6
Zone 1AUE	16.5	16,5	14,6
Zone 2AUE	13.8	13,8	21,1
Total des zones à urbaniser	87.7	87,7	93,1
<u>Zone agricole « A »</u>	2801.3	2798,6	2765,2
<u>Zones naturelles :</u>			
Zone « Np »	1742.3	1742,3	1763,2
Zone « Nh »	18.3	18,3	18,7
Zone « Nhm »	15.6	15,6	15,6
Zone Ncm	61.5	61,5	61,5
Total des zones naturelles	1837.7	1837,7	1859
Total des zones*	5002,6	5002,6	5002,6

Source : GeoRm

*NB : une erreur de calcul a eu lieu lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2004. Le total des superficies affichées n'est pas de 5001 hectares mais de 5002,6 hectares. Les évolutions apportées lors de la révision n°3 ayant un solde nul, le chiffre réel de 2004 est maintenu.

Evolutions apportées aux orientations d'aménagement

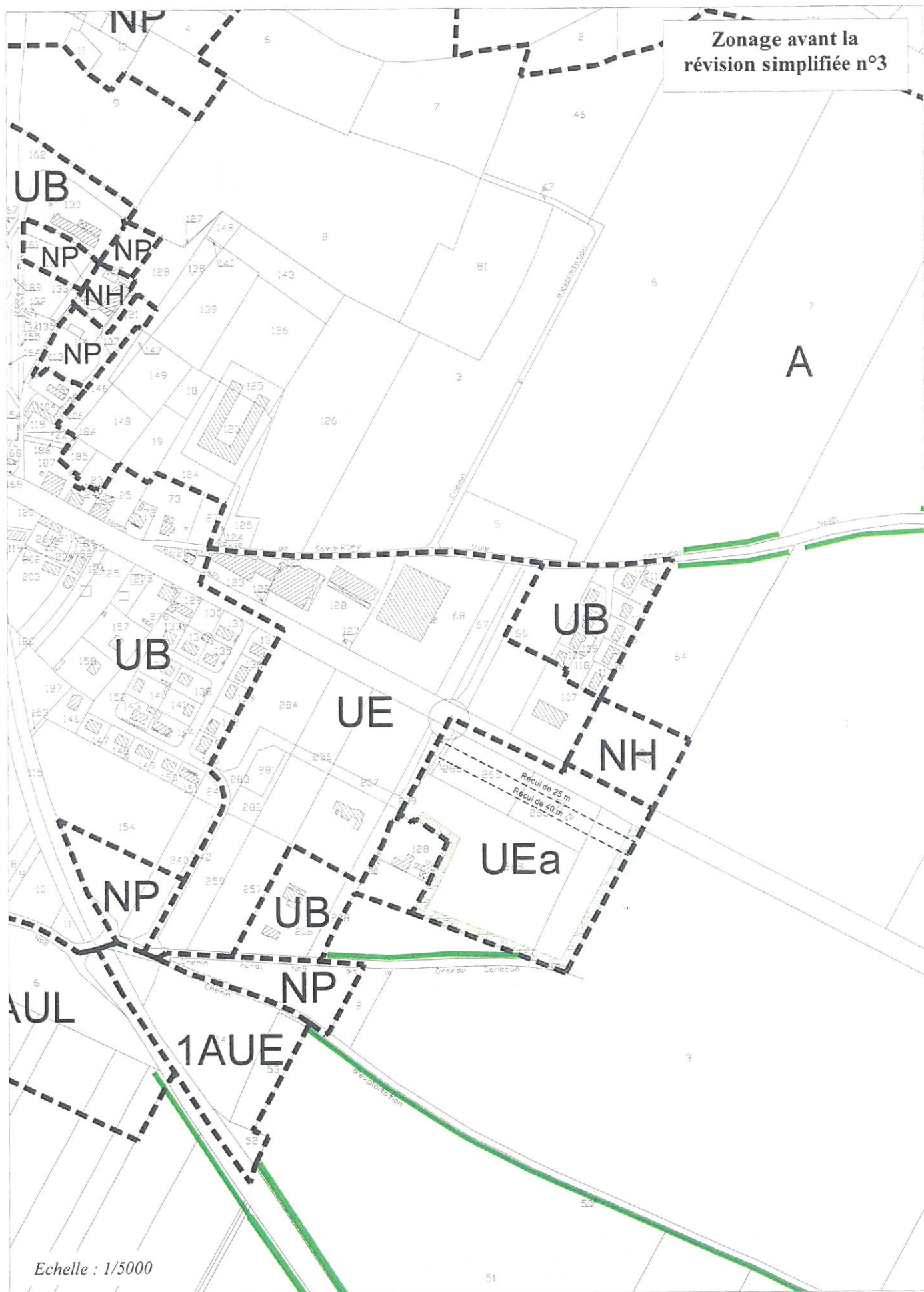
Deux orientations d'aménagement sont créées dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé :

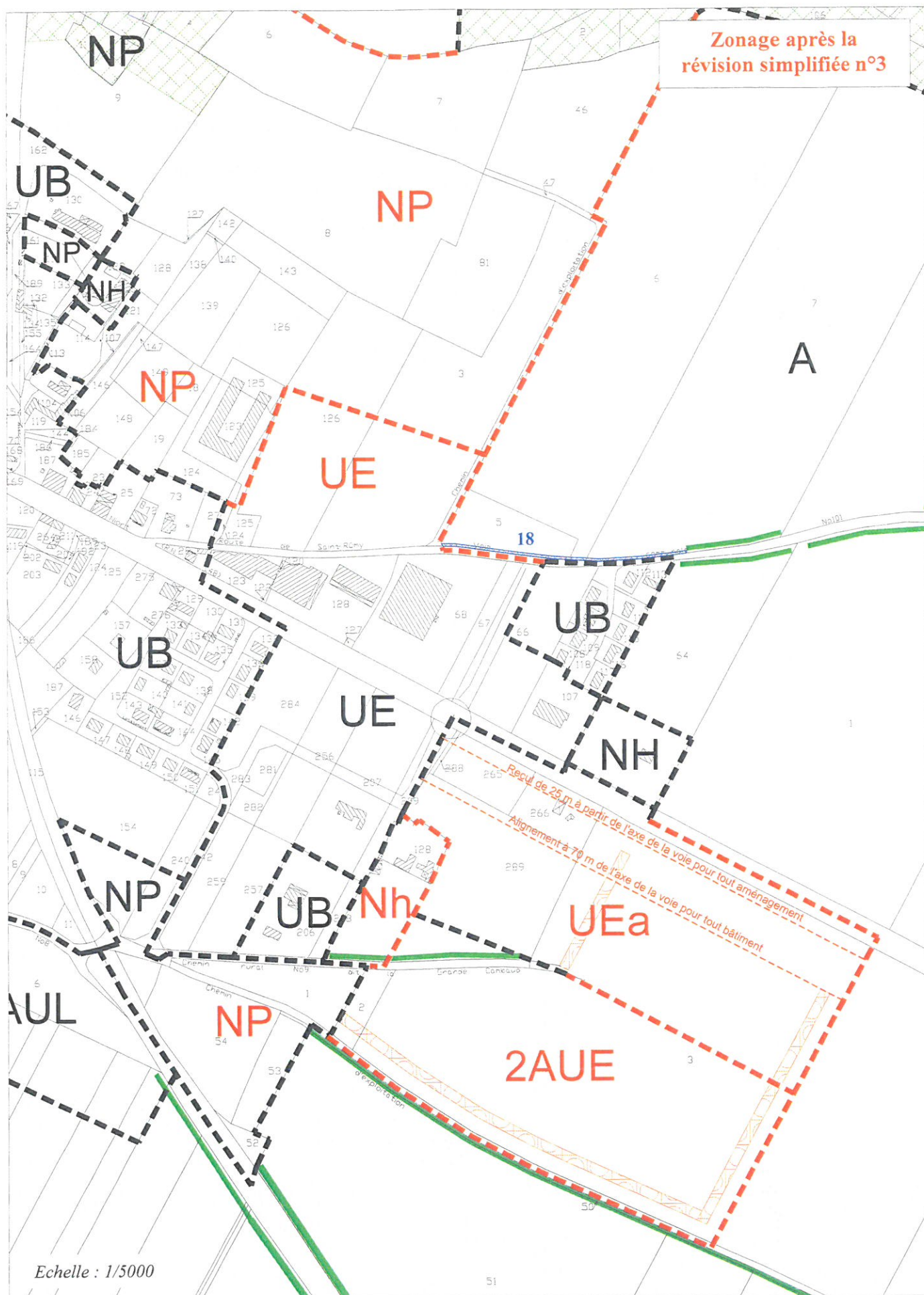
- Le site du Moulin du Joug
- Le site de la carrière de Richebonne

Ces orientations d'aménagement sont présentées aux pages 28 et 37 du présent dossier.

Evolutions apportées au zonage

Les évolutions apportées au zonage sont présentées aux deux pages suivantes :





Evolutions apportées au règlement

Le règlement de la zone **UEa** est modifié aux articles suivants :

Article UE2 :

En zone UEa :

- a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
 - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- b) Les extensions limitées des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas l'aménagement des zones d'activités économiques.
- c) Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

Article UE3 :

En zone UEa :

- En zone UEa, tous les accès à la RD 148 sont interdits, à l'exception de ceux réalisés par les collectivités publiques,

Article UE6 :

En zone UEa :

- Tous les aménagements, à l'exception de ceux réalisés par les collectivités publiques, seront situés à la distance minimum de 25 m de l'axe de la RD 148.
- Toutes les constructions principales seront implantées à l'alignement, à une distance de 70 mètres à partir de l'axe de la RD 148.
- Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 70 mètres à partir de l'axe de la RD 148, à l'exception de celles réalisées par les collectivités publiques.

Article UE 13 :

En zone UEa :

- Les surfaces libres de construction, ainsi que les aires de stationnement seront végétalisées et arborées avec au minimum 1 arbre pour 10 places de parking.

Le règlement de la zone **2AUe** est modifié de la façon suivante à l'article 2 :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans la zone identifiée 2 AUE :

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

Evolutions apportées aux annexes

Un emplacement réservé est créé pour permettre à la collectivité d'acquérir le foncier nécessaire à la plantation d'arbres de haut jet.

REFERENCE		JUSTIFICATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
N°	Situation			
1	Le bourg – Secteur de Richebonne	Plantation d'arbres de haut jet	600 m ²	Commune

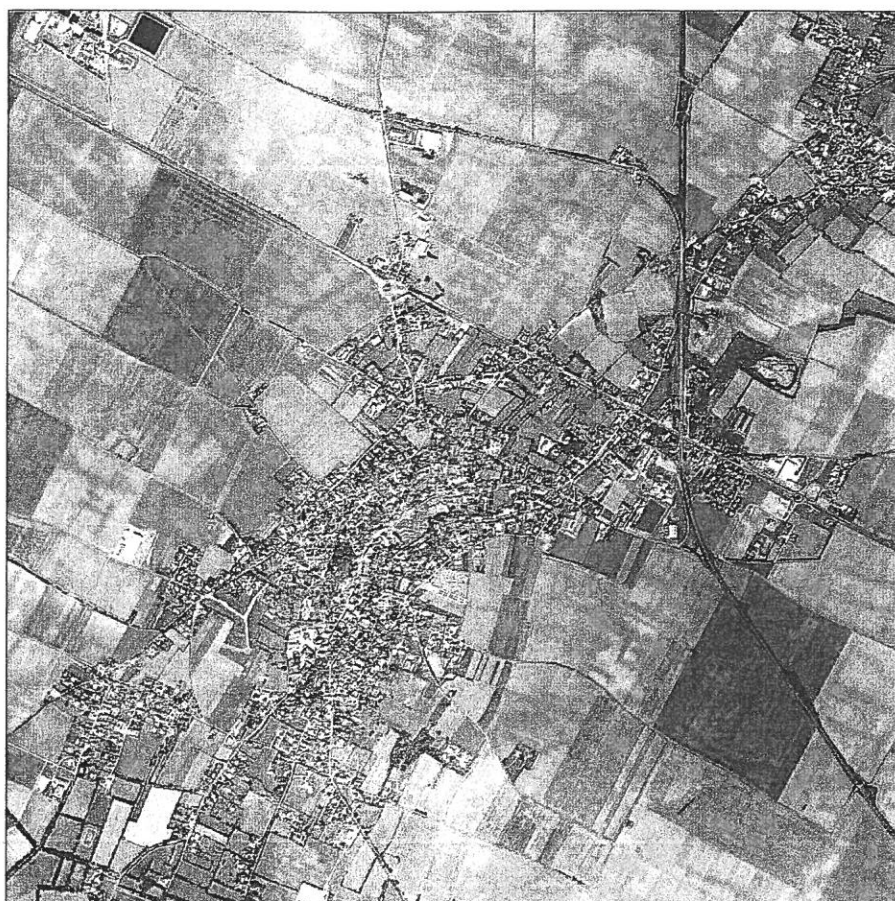
La création de cet emplacement réservé est justifiée par la plantation d'arbres de haut jet en alignement (chêne pédonculé ou chêne pubescent) le long de la voie communale 101, en complément des aménagements paysagers et environnementaux réalisés à proximité, dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de Richebonne.

Les abords de la voie communale 101 n'étant pas situés dans le périmètre de la ZAD, la délimitation d'un emplacement réservé permet à la commune de maîtriser le foncier pour réaliser l'aménagement paysager.

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 2
(Rapport justificatif – Pièce I)



Vu pour être annexé à la délibération en date du 11 février 2009

Janvier 2009



PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

COMMUNE DE BENET (VENDEE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n° 2
(Rapport justificatif – Pièce I)



Janvier 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET APPROUVE
Elaboration	12/09/2001	03/11/2004
Révision simplifiée n°1		03/05/2006
Révision simplifiée n°2	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°3	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°4	18/07/2007	11/02/2009
Révision simplifiée n°5	18/07/2007	11/02/2009

SOMMAIRE

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEEPAGE 2

UN ENJEU DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE
IMPORTANTPAGE 4

LA PRISE EN COMPTE D'UN CONTEXTE
ENVIRONNEMENTAL FRAGILEPAGE 6

EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISMEPAGE 12

OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Contexte communal

Par délibération du 11 juillet 2007, la commune de Benet a décidé d'engager la révision simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette décision est motivée par la volonté de la municipalité de répondre à la demande d'extension d'un siège agricole, situé à l'ouest du bourg.

Le projet, porté par l'agriculteur, consiste en l'implantation de bâtiments agricoles en continuité d'un siège existant, afin de développer une activité d'élevage bovin. Ce développement agricole nécessite une extension de 2 hectares de la zone agricole (A) sur la zone Naturelle Protégée (NP), qui est justifiée par l'existence de co-visibilités entre le plateau agricole et le site classé du marais poitevin. Il existe donc un enjeu important de préservation de la qualité paysagère.

Outre la proximité du marais poitevin, les terrains concernés par la révision simplifiée n°2 sont situés dans la Zone de Protection Spéciale « Plaine de Niort Nord-Ouest ».

Ces zones de protection identifient et préservent un patrimoine biologique reconnu comme important à l'échelle européenne. Les enjeux de protection imposent que la sensibilité de ces espaces naturels soit prise en compte dans les plans et projets, et que les éventuelles incidences soient réduites et compensées.

Localisation du site

Le projet d'extension du siège agricole est localisé à l'ouest du bourg de Benet, à une distance de 100 mètres des premières constructions. Le site est un espace agricole ouvert, composé de grandes parcelles céréalières. La végétation est rare et se limite aux espaces de jardins privatifs ainsi qu'à la rupture de pente qui matérialise le coteau séparant l'espace du marais poitevin et celui du plateau céréaliier.

Les co-visibilités entre le marais et le plateau sont conditionnées par la présence de ce coteau ainsi que par caractéristiques de la végétation qu'il supporte.

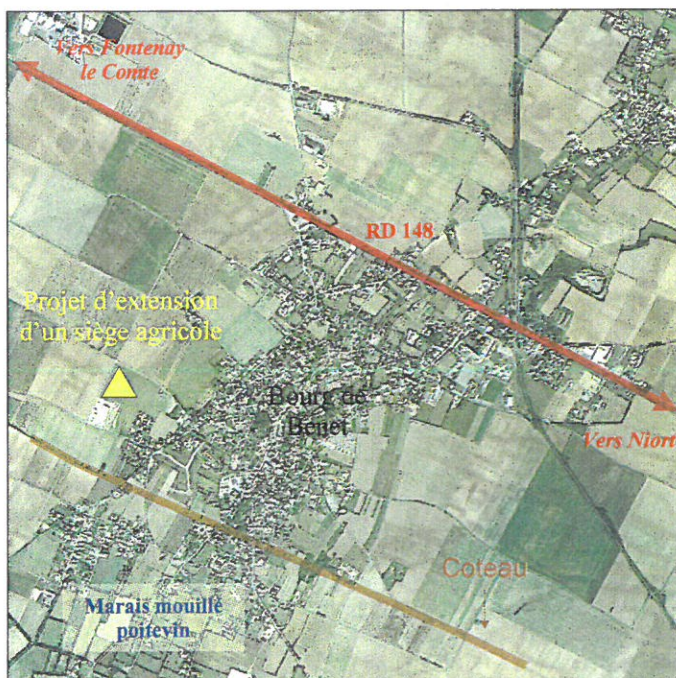


Photo aérienne du site



Source : IGN – Echelle : 1/5000

UN ENJEU DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE IMPORTANT

Le recensement des activités agricoles effectué lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (données de 2000 et 2003) identifie l'existence d'une activité agricole forte et représentant une structure économique importante sur le territoire communal :

- *La Surface agricole utilisée était en 2000 de 4550 ha environ (soit 91 % de la superficie communale - superficie assez stable depuis 1988),*
- *45 exploitations agricoles sont disséminées sur l'ensemble du territoire.*
- *L'espace agricole couvre tout le Nord de la RN 148 et toute la plaine centrale au Sud coincée entre les zones de marais...*
- *Les activités sont essentiellement tournées vers la céréaliculture et l'élevage (30 exploitations pratiquent l'élevage – 6 d'entre elles relèvent des établissements classés – les productions sont diversifiées : bovins, porcs, chèvres, lapins, aviculture, ...).*
- *La taille moyenne des exploitations est d'une centaine d'hectares (source recensement agricole 2000).*
- *L'âge moyen des exploitants est de 40-45 ans (source Mairie).*
- *Près de 40 % des exploitations agricoles sont situées dans les espaces urbains denses ou en première couronne de ces derniers (le Bourg – Lesson). 40 % sont localisées dans la plaine agricole s'étirant entre les zones de marais.*

La carte présentée page suivante synthétise l'importance des implantations agricoles sur la commune. Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme dégage les enjeux suivants en terme de gestion du développement agricole :

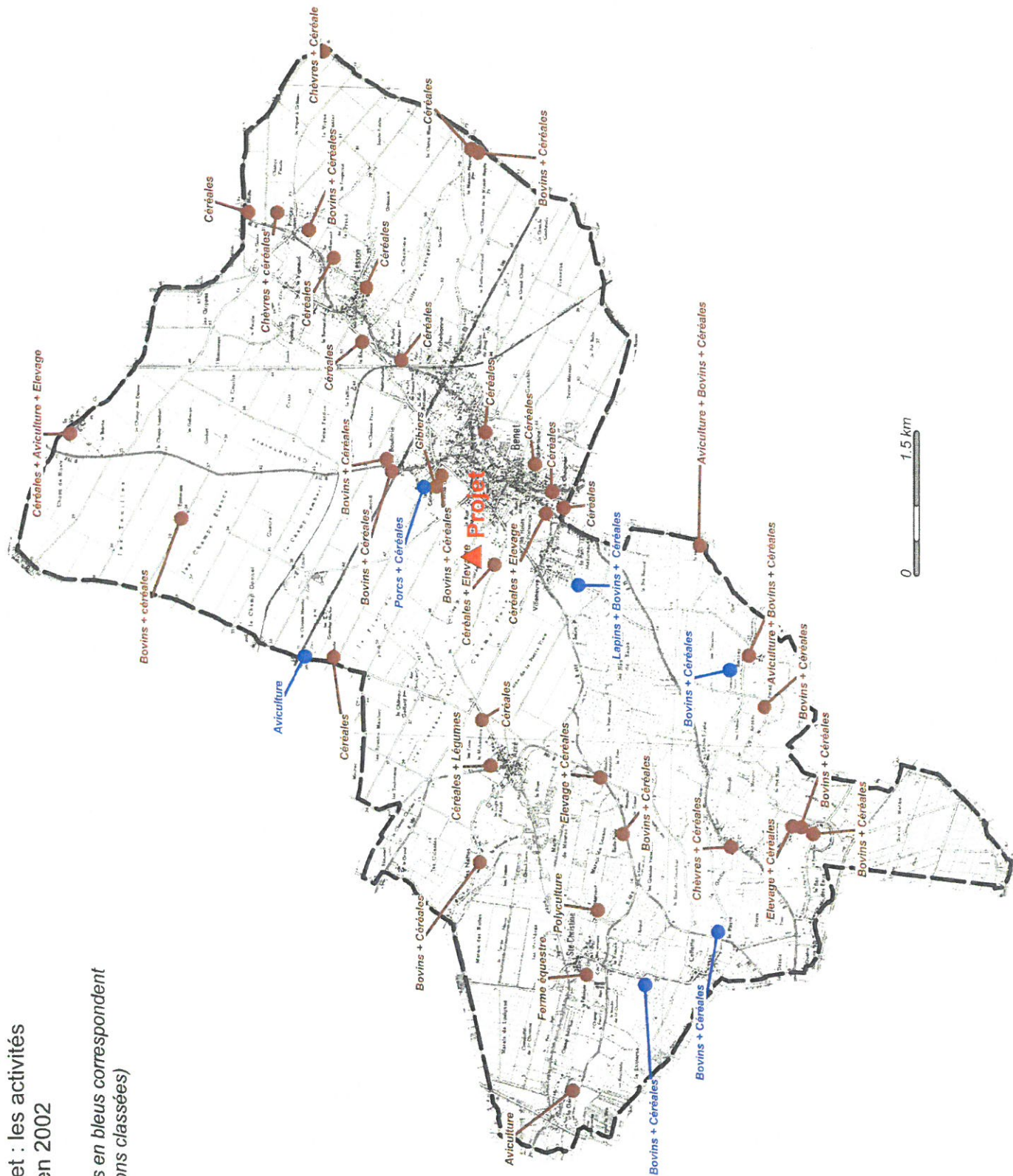
Au regard de ces données il apparaît indispensable :

- *De préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations pérennes actuels,*
- *De définir un projet urbain :*
 - *peu consommateur d'espaces à forte valeur ajoutée,*
 - *ne conduisant pas à l'enclavement des structures d'exploitations (surtout dans les zones péri urbaines),*
 - *évitant une cohabitation délicate entre des zones ayant des fonctions distinctes (zone d'habitat à proximité d'élevage par exemple),*
- *D'inviter les exploitants, par des mesures spécifiques, à respecter au mieux leur environnement (zones très sensibles aux abords du marais, ligne de crête, vallées sèches, ...), et à rechercher la meilleure intégration possible de leurs structures d'exploitations.*

☞ Ces enjeux s'appliquent également au projet de création de nouveaux bâtiments agricoles inscrit dans la révision simplifiée n°2. Les exploitations agricoles doivent pouvoir se développer mais tout en tenant compte d'un contexte environnemental et paysager fragile. Les incidences sur cet environnement doivent ainsi être évaluées et si possible évitées ou réduites.

Commune de Benet : les activités agricoles en 2002

(Nota : les établissements en bleus correspondent aux installations classées)



Geo.rm/16/10/02
(données mairie, carte IGN)

LA PRISE EN COMPTE D'UN CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL FRAGILE

Etat initial de l'environnement

Le marais mouillé poitevin

Le marais Poitevin est un vaste ensemble naturel s'étendant sur les départements de la Vendée, des Deux - Sèvres et de la Charente - Maritime. Il s'agit d'un espace fortement marqué par l'intervention de l'Homme qui a organisé à son profit le comblement d'un ancien golf maritime dès l'époque gallo-romaine. Cette action millénaire a produit un réseau serré de digues et de canaux qui sont aujourd'hui les supports d'une activité biologique intense.

Le caractère remarquable du site a ainsi conduit à son classement le 9 mai 2003 pour des critères « pittoresque et scientifique ». Les enjeux sont la préservation du patrimoine anthropique et naturel du marais mouillé, ainsi que la gestion du développement touristique croissant. La zone protégée couvre 18 553 hectares et inclut les espaces périphériques du marais dans un objectif de préservation des co-visibilités entre la partie basse et les collines entourant le site.



Le marais poitevin à Aziré

☞ Au plan local d'urbanisme, l'ensemble des espaces agricoles inclus dans le site classé du marais mouillé poitevin est classé en zone NP (Naturelle Protégée), à l'exception des sièges agricoles. Les enjeux paysagers sont importants aux abords du site.

La ressource hydraulique

La protection de la ressource en eau est affirmée à travers les grands objectifs de qualité définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin.

Le SDAGE Loire-Bretagne

La commune de Benet est concernée par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et en particulier par un de ses outils de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Le SDAGE amène à prendre en compte le risque de ruissellement lors du zonage d'assainissement : il assure la maîtrise du ruissellement pluvial dans les secteurs amont des bassins versants. Il permet de vérifier la cohérence entre le dimensionnement des réseaux et l'usage des sols, et de développer lorsque c'est possible des techniques alternatives à l'assainissement pluvial.

Il peut concerner l'organisation et la réglementation de l'urbanisme, en particulier sur les questions des risques d'inondation et d'assainissement. Sur le territoire de Benet, il y'a lieu de porter une attention particulière aux enjeux suivants :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Réussir la concertation, notamment avec l'agriculture
- Savoir vivre avec les crues

Le SAGE de la Sèvre Niortaise :

Les enjeux définis à l'échelle régionale sont repris à l'échelle du bassin versant de la Sèvre Niortaise. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est en cours d'élaboration. Les enjeux définis dans le SAGE de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin sont les suivants :

- Gestion quantitative de la ressource en eau en période d'étiage
- Gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines
- Alimentation de la population en eau potable
- Maintien de l'activité conchylicole
- Gestion et prévention des risques naturels
- Préservation des milieux naturels
- Préservation de la ressource piscicole
- Satisfaction des usages touristiques et de loisirs

La zone de protection spéciale Natura 2000

Le projet de construction de nouveaux bâtiments agricoles planifié dans la révision simplifiée n°2 concerne directement la Zone de Protection Spéciale n° FR5412013, désignée par arrêté du 26 août 2003. Cette zone de protection s'inscrit dans le réseau européen Natura 2000.

L'existence de la Zone de Protection Spéciale résulte de la présence d'une avifaune de plaine menacée et dont la survie est dépendante du maintien de certaines pratiques agricoles. Les enjeux de protection les plus importants concernent des espèces rares et menacées telles que l'Outarde canepetière ou l'Oedicnème criard.



Espace de grandes cultures dans la Plaine de Niort Nord-Ouest

La ZPS accueille 16 espèces menacées à l'échelle européenne dont 3 dans des proportions qui en font un site exceptionnel pour l'avifaune, 8 qui bien que moins abondantes sont régulièrement observées sur le site et 5 plus occasionnelles. La zone abrite également 13 autres espèces dont le statut de conservation est précaire à l'échelle régionale.

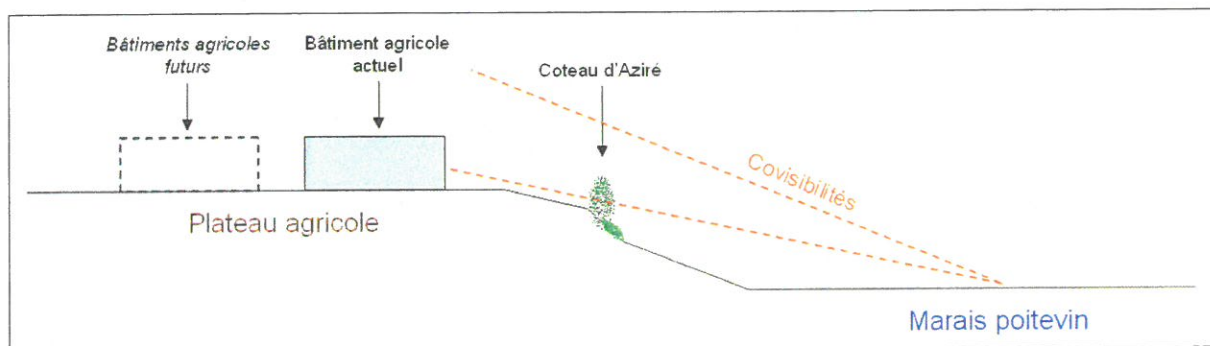
Incidences prévisibles sur l'environnement

Le diagnostic général et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisés ci-dessus mettent en évidence les incidences du projet.

Sur le plan écologique, ce sont deux hectares d'espaces agricoles dédiés à la grande culture qui vont faire l'objet d'équipements lourds (terrassements, constructions, voies de desserte...). Ces espaces sont relativement proches du bâti agricole déjà en place et des espaces construits de l'ouest du bourg de Benet. Leur fréquentation par les espèces d'oiseaux protégées au titre de Natura 2000 est certainement déjà très réduite. La présence de routes qui encadrent le site à l'ouest et au nord est également source de gênes.

Le projet reporte la limite Ouest de la zone impactée par l'Homme.

Sur le plan paysager, il n'y a pas de covisibilités entre le site classé du marais poitevin et le lieu d'implantation des futurs bâtiments dans la mesure où les bâtiments déjà en place s'intercalent sur le plan visuel. Les futurs bâtiments sont implantés en retrait sur le même plateau.



Il importe de rappeler que les bâtiments déjà en place impactent déjà fortement le champ visuel depuis le site du marais poitevin. Il est nécessaire de mettre en place des mesures d'intégration paysagère globales, à l'échelle de l'ensemble de ce site agricole.

Sur le plan urbanistique, le projet de construction est proche d'une zone pavillonnaire déjà en place. Cela limite la consommation d'espaces naturels et présente un caractère positif en terme de gestion économe des sols. Mais cela inclut également des contraintes en terme d'usage des sols entre l'urbanisation et l'agriculture.

La distance entre les premières constructions résidentielles et la limite de la zone constructible est de 100 mètres, ce qui constitue le seuil réglementaire pour l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (exemple : stabulation de grande dimension). Toutefois, il ne faut pas sous-estimer la possibilité de conflits dus aux nuisances induites par l'activité d'élevage (circulation d'engins, odeurs, insectes...) existent.

☞ La démarche du projet a pris en compte ces éléments et s'est attachée à en réduire les incidences. L'étude d'évaluation environnementale réalisée préalablement à la révision simplifiée n°2 propose des mesures d'action qui sont résumées ci-après.

Mesures envisagées pour éviter et réduire les incidences

Pour éviter les incidences

Ce projet est à l'étude depuis plusieurs années. Les projets de l'agriculteur ont fait l'objet de discussions entre lui, la Chambre d'Agriculture et la DIREN Pays de la Loire. Cette démarche de concertation a permis de définir les enjeux généraux de la protection de l'environnement à l'échelle du site Natura 2000 et du site classé du marais poitevin, et de faire prendre conscience des exigences de qualité qui doit prévaloir dans les aménagements à réaliser.

Pour réduire les incidences

Les mesures de réduction des incidences sont structurées autour de trois actions majeures qui répondent aux enjeux définis lors de l'analyse des incidences sur l'environnement :

Une gestion agro-environnementale :

Celle-ci sera mise en place sur des parcelles situées entre le siège agricole et le bourg, pour une superficie totale de 2,7 hectares. Cette mesure a pour double objectif de favoriser le maintien d'une certaine diversité biologique sur ces espaces agricoles ainsi que de préserver les habitations du bourg des nuisances induites par une exploitation agricole intensive, notamment celles liées à l'utilisation de produits phytosanitaires.

Une attention portée à la qualité architecturale :

Des dispositions architecturales précises seront intégrées au permis de construire. Les nouvelles constructions devront être de couleur unie (pas de bandes de couleur alternées) et de teinte sobre (pas de couleurs vives) ; elles s'organiseront sur des volumes simples. Les matériaux utilisés devront apporter les garanties nécessaires d'insertion dans l'environnement. D'une manière générale, il est préconisé de s'inspirer des techniques utilisées pour la construction récente d'un siège agricole au sud du coteau d'Aziré.

Une réelle préoccupation paysagère :

La plantation d'une haie structurante sur le coteau d'Aziré permettra d'améliorer l'intégration paysagère de l'ensemble du siège d'exploitation agricole en amortissant l'impact visuel du bâtiment situé le plus au sud. Il existe actuellement sur ce coteau des haies et un boisement résiduel qu'il convient de renforcer par la plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales et mélangées. Outre sa fonction paysagère, ce linéaire végétal sera un moyen de lutte contre l'érosion du sol sur cette zone de rupture de pente et constituera un lieu d'habitat et de refuge potentiel pour la faune de la plaine agricole.

Pour accompagner cette haie, une bande enherbée d'une largeur de 15 mètres sera aménagée tout au long sur sa partie nord pour servir d'aire de nourrissage à l'avifaune de plaine. Elle aura également une fonction de régulation des pollutions agricoles, ce qui est favorable au maintien de la qualité de l'eau dans le marais poitevin.

A l'ensemble de ces mesures, qui devront être mis en place par le porteur du projet, s'ajoute la réalisation d'une bande boisée en bordure de la rocade agricole. Cet aménagement est inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme. Il ne constitue pas une mesure de réduction des incidences liée au projet d'extension du siège agricole mais il le complète.

COMMUNE DE BENET

Révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Mesures environnementales
accompagnant l'extension d'un
siège agricole

Évolutions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

-  Rocade agricole
-  Ceinture verte : création d'une
bande boisée de largeur 10
mètres

Nouveaux bâtiments:

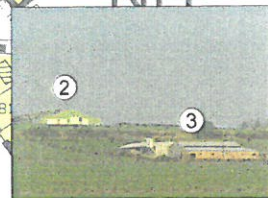
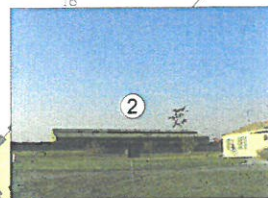
- Volumes simples
- Couleur unie et tons sobres
- Matériaux favorisant une bonne
insertion paysagère

Haie replantée
existante

Mesures de réduction des incidences dans le cadre de la révision simplifiée n°2

-  Siège agricole existant
-  Extension d'un siège agricole
en vue de créer une activité
d'élevage bovin et prescriptions
architecturales
-  Mise en place de pratiques
culturales respectueuses de
l'environnement
-  Aménagement d'une bande
enherbée (largeur 15 mètres)
-  Plantation d'une haie composée
d'espèces locales arbustives et
mêlées afin de réduire
l'impact paysager du bâtiment
existant sur le site classé du
marais poitevin

Échelle : 1/5000



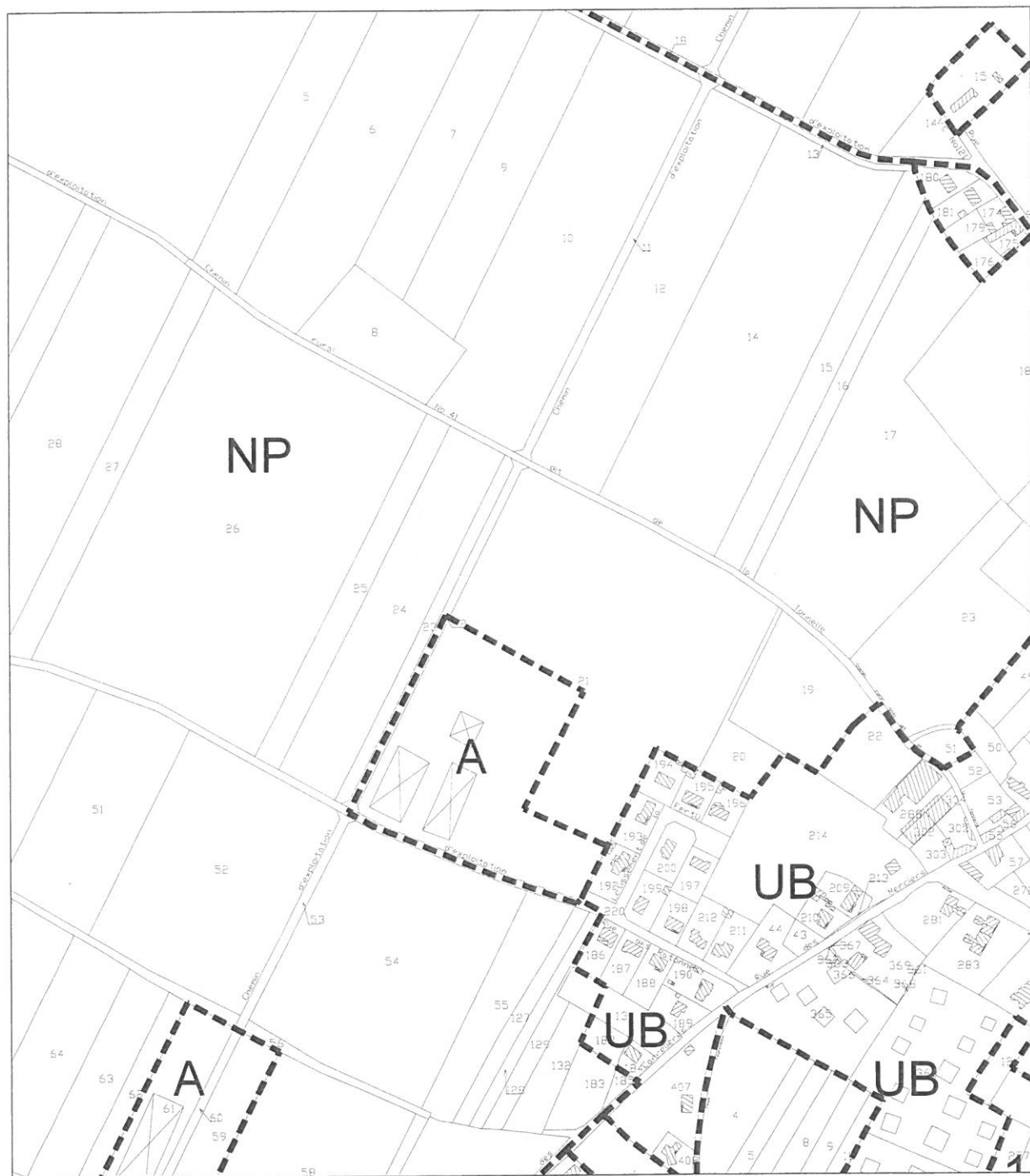
EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Une zone agricole (A) est étendue de deux hectares au détriment de la zone Naturelle Protégée (NP)

Les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme sont donc corrigées en conséquence :

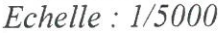
- Plans de zonage
- Rapport de présentation - Tome 2 : tableau des superficies P 42

Zonage avant la révision simplifiée n°2



Echelle : 1/5000

Zonage après la révision simplifiée n°2



TABEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

Surfaces en hectares			
Zones	PLU de 2004	PLU de 2006 (Révision simplifiée n°1)	PLU de 2008 (Révision simplifiée n°2)
<u>Zones urbaines :</u>			
Zone UA	7.1	7,1	7,1
Zone UB	226.1	226,1	226,1
Zone UE	42.7	41,7	41,7
Zone UEa	0	3,7	3,7
Total des zones urbaines	275.9	278,6	278,6
<u>Zone à urbaniser :</u>			
Zone 1AU	37.1	37,1	37,1
Zone 2AU	17.7	17,7	17,7
Zone 2AUL	2.6	2,6	2,6
Zone 1AUE	16.5	16,5	16,5
Zone 2AUE	13.8	13,8	13,8
Total des zones à urbaniser	86.7	86,7	86,7
<u>Zone agricole « A »</u>	2801.3	2798,6	2800,6
<u>Zones naturelles :</u>			
Zone « Np »	1742.3	1742,3	1740,3
Zone « Nh »	18.3	18,3	18,3
Zone « Nhm »	15.6	15,6	15,6
Zone Ncm	61.5	61,5	61,5
Total des zones naturelles	1837.7	1837,7	1837,7
Total des zones	5001	5001	5001

Evolutions apportées au règlement

Le règlement de la zone **UEa** est modifié aux articles suivants :

Article UE2 :

En zone UEa :

- a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
 - qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,
- b) Les extensions limitées des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas l'aménagement des zones d'activités économiques.
- c) Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

Article UE3 :

En zone UEa :

- En zone UEa, tous les accès à la RD 148 sont interdits, à l'exception de ceux réalisés par les collectivités publiques,

Article UE6 :

En zone UEa :

- Tous les aménagements, à l'exception de ceux réalisés par les collectivités publiques, seront situés à la distance minimum de 25 m de l'axe de la RD 148.
- Toutes les constructions principales seront implantées à l'alignement, à une distance de 70 mètres à partir de l'axe de la RD 148.
- Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 70 mètres à partir de l'axe de la RD 148, à l'exception de celles réalisées par les collectivités publiques.

Article UE 13 :

En zone UEa :

- Les surfaces libres de construction, ainsi que les aires de stationnement seront végétalisées et arborées avec au minimum 1 arbre pour 10 places de parking.

Le règlement de la zone **2AUe** est modifié de la façon suivante à l'article 2 :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans la zone identifiée 2 AUE :

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

EVOLUTIONS APPORTEES AUX ANNEXES

Liste des emplacements réservés

Un emplacement réservé est créé pour permettre à la collectivité d'acquérir le foncier nécessaire à la plantation d'arbres de haut jet.

REFERENCE		JUSTIFICATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
N°	Situation			
18	Le bourg – Secteur de Richebonne	Plantation d'arbres de haut jet	600 m ²	Commune

La création de cet emplacement réservé est justifiée par la plantation d'arbres de haut jet en alignement (chêne pédonculé ou chêne pubescent) le long de la voie communale 101, en complément des aménagements paysagers et environnementaux réalisés à proximité, dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de Richebonne.

Les abords de la voie communale 101 n'étant pas situés dans le périmètre de la ZAD, la délimitation d'un emplacement réservé permet à la commune de maîtriser le foncier pour réaliser l'aménagement paysager.

Commune de Benet
Département de la Vendée

Plan Local d'Urbanisme Révision simplifiée N°1



PLU approuvé le 3 novembre 2004
Révision simplifiée N° 1 approuvée le 03 mai 2006

Etude et réalisation confiées à



Géo.RM
68 rue de Poitiers
86130 Jaunay Clan
Tél. : 549 880 880
Fax : 549 888 955
Courriel : info@georm.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE, JUSTIFICATION DES CHOIX

Les critères du choix de l'emplacement sont guidés par :

La disposition du site

Le diagnostic du site choisi

Situation

La topographie

Le paysage

Faune et flore

Agriculture

L'aménagement du site

Bilan selon les 5 critères de la loi Barnier

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

L'ancien zonage :

Le nouveau zonage :

Ancien règlement

Nouveau règlement

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

LES SURFACES

PREAMBULE

L'ensemble du territoire de la commune de Benet (85) est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 Novembre 2004.

Le présent dossier concerne la révision simplifiée N° 1 de ce PLU actuellement en vigueur.

CADRE JURIDIQUE

Le document qui régit les règles d'utilisation du sol, réalisé à l'initiative de la commune de Benet est le "Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 novembre 2004.

Ce document peut faire l'objet d'une révision simplifiée en application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme que nous rappelons ici :

(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 25 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 IV Journal Officiel du 10 février 1994)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 23 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

D'autre part le projet situé sur une voie classée à grande circulation et hors espace urbanisé est soumis à la loi "Barnier" article L111.1.4 du code de l'urbanisme repris ci-dessous :

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 73 Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 75 Journal Officiel du 10 janvier 1985)
(Loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 art. 3 Journal Officiel du 12 juillet 1985)
(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 7 Journal Officiel du 4 janvier 1986)
(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 52 Journal Officiel du 3 février 1995 en vigueur le 1er janvier 1997)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 12, art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 II Journal Officiel du 3 juillet 2003)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 Journal Officiel du 24 février 2005)
(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 Journal Officiel du 24 février 2005)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Nota : La date d'entrée en vigueur de l'article 28 de l'ordonnance 2004-637 a été modifiée par l'ordonnance 2004-727.

LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La commune de Benet, lors de l'élaboration de son PLU à réservé à l'activité économique une attention soutenue, en particulier avec les possibilités d'extension de la ZA existante des Champs Francs au Nord de la RN 148 et du Bourg et celle du Moulin du Joug à l'Est du bourg, le long de la RN 148.

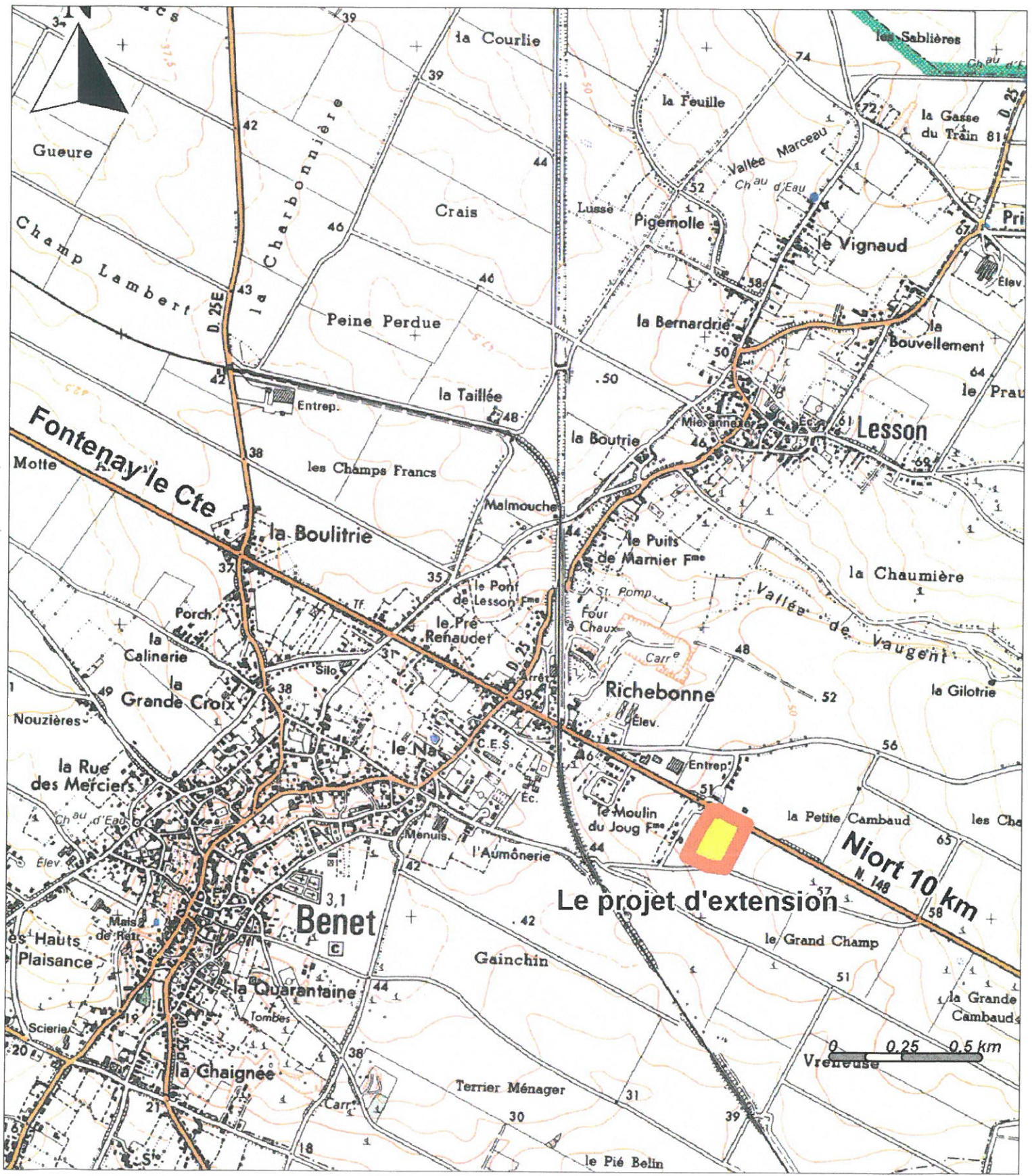
Il est d'autre part important de rappeler que la commune située en Vendée est très proche de Niort (10 km), le chef lieu des Deux Sèvres et à proximité de Fontenay le Comte (20 km), une ville qui est un pôle local de la Vendée en plein développement.

Un projet d'implantation fiable et très intéressant d'implantation d'une activité de négoce de matériaux et de bricolage est présenté à la commune. Cette nouvelle activité commerciale qui nécessite une surface minimum d'environ 3 hectares pour s'implanter sera créatrice d'un nombre d'emplois significatif (environ 60). La Communauté de Communes qui possède la compétence "développement économique" et la municipalité souhaitent mettre en œuvre les moyens nécessaires et suffisants pour accueillir cette activité importante sur son territoire, son intérêt général étant patent.

Les possibilités actuelles de la zone d'activités du Moulin Joug sont insuffisantes pour accueillir cette nouvelle activité.

Dans le cadre d'une vision durable de son développement, la commune souhaite donner toutes ses chances à la nouvelle activité tout en étant très soucieuse de tous les éléments qui concourent au développement durable et en particulier :

- L'environnement (existence et proximité du marais poitevin),
- L'impact paysager (entrée de bourg),
- La sécurité et les déplacements (routiers),
- L'impact sur le monde agricole.
- La préservation des possibilités de choix pour les générations à venir



LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE, JUSTIFICATION DES CHOIX

L'examen des différentes possibilités entre les exigences nécessaires à l'installation et à la pérennité de l'activité commerciale prévue d'une part et le souci d'avoir un développement durable et maîtrisé d'autre part ont conduit la municipalité à choisir l'agrandissement de la zone d'activité économique du Moulin du Joug de préférence à toute autre option (création de nouvelle zone, etc..)

Les critères du choix de l'emplacement sont guidés par :

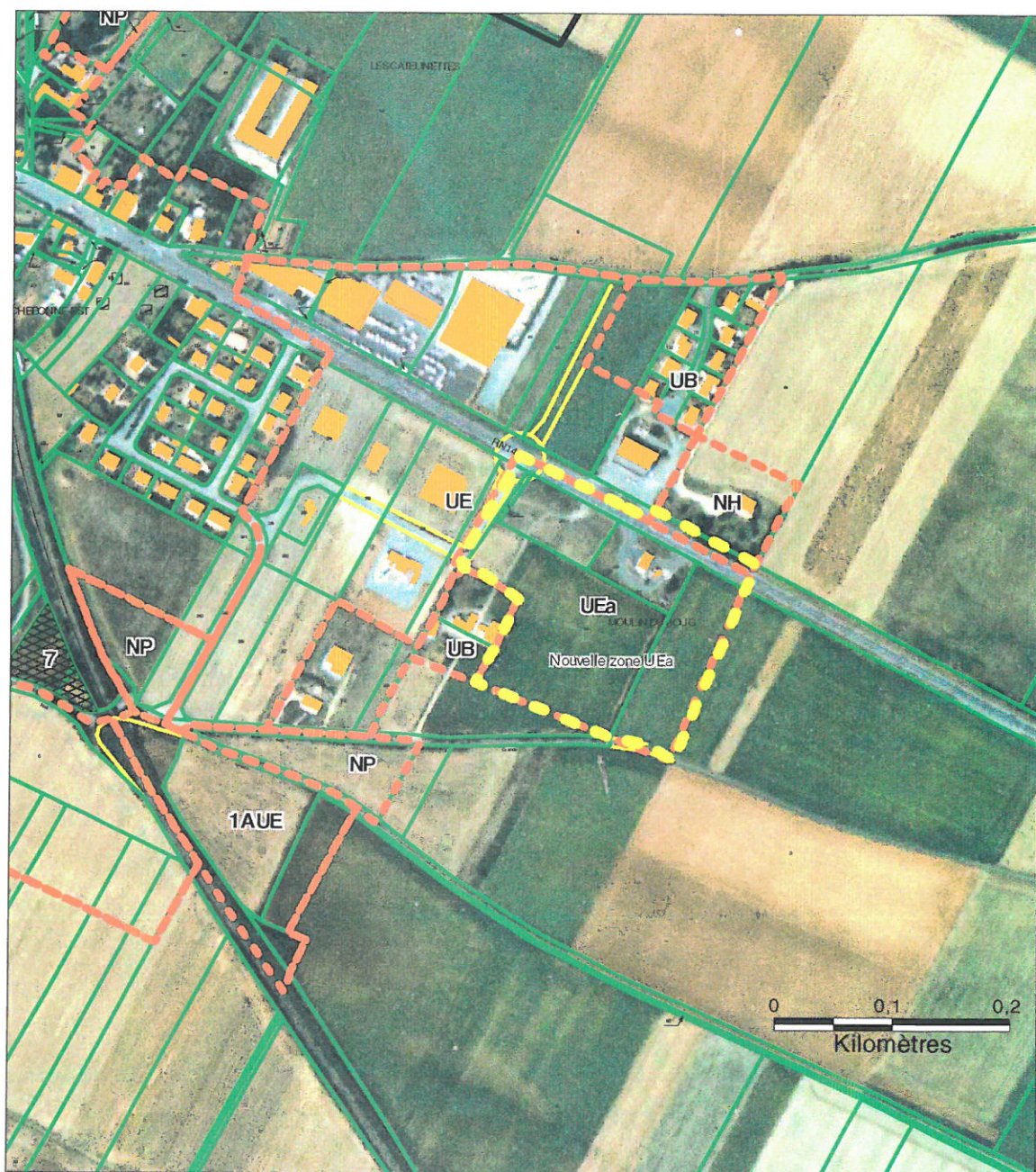
- L'activité jouxtera une zone d'activités économiques existante (Moulin du Joug),
- L'effet de la vitrine commerciale nécessaire sera tout à fait suffisant en bordure de la RN148,
- L'emplacement d'une ancienne station service sera ainsi réhabilité.
- L'activité agricole sera impactée de manière relativement modérée.
- La desserte routière du site est assurée par un rond point mis en service récemment.
- L'emplacement choisi n'impacte pas le marais poitevin.

La disposition du site

La taille du site tient strictement compte de la surface nécessaire à la nouvelle activité tout en permettant son intégration paysagère nécessaire.

Les limites sont positionnées en tenant compte de la vitrine nécessaire, des implantations existantes et de l'utilisation des terres par l'agriculture.

La nouvelle zone UEa du Moulin du Joug



Cartographie Géo.RM 10/2005

Le diagnostic du site choisi



Situation : Le long de la route Nationale RN148, au Sud de celle-ci, en entrée du bourg lorsque l'on vient de Niort.

L'agrandissement se fait pour une petite partie sur le site d'une ancienne station service aujourd'hui désaffectée. La majeure partie du site se situe sur la zone agricole, elle intègre ainsi plusieurs "morceaux" de parcelles agricoles.

La topographie : la zone est pratiquement plane avec une légère pente Nord Sud, c'est-à-dire que les eaux s'écoulent de la RN 148 vers les zones agricole. Le projet comportant de vastes surfaces imperméabilisées devra maintenir sans le modifier le régime d'écoulement des eaux.

Le paysage : l'extension fait partie de la zone agricole ouverte, néanmoins il existe sur cette parcelle quelques haies (dont une Nord Sud en milieu de zone) qui seront détruites par le projet. Il est nécessaire que celui-ci comprenne les mesures compensatoires en ce sens.

Pour les personnes venant de Niort, les vues en entrée de bourg "buteront" sur ce projet. Il donnera ainsi la première image du bourg. Il est donc nécessaire d'y être très attentif.

D'autre part les faces donnant sur la plaine agricole ouverte seront visibles de loin, leur traitement devra permettre l'intégration au mieux dans le paysage, aussi bien lorsque la végétation est fournie, qu'en hiver.

Faune et flore : La zone d'extension est située en :

- ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour la Protection des Oiseaux)
- ZPS (Zone de Protection Spéciale) "Plaine de Niort Nord Ouest"

C'est deux zones concernant principalement l'avifaune de plaine. Il est clair que le projet va réduire l'espace pour l'avifaune de plaine. Néanmoins, choisi en continuité du bourg, son impact sera limité. Les protections paysagères nécessaires à l'intégration du site participeront à réduire l'impact sur la faune.

Zone de grande culture, il n'y a pas de flore particulière sur ce secteur.

Agriculture : le projet réduit de 2.8 ha les surfaces agricoles. Le découpage de la zone est choisi pour avoir l'impact minimum sur les activités agricoles, en particulier, le chemin en impasse à l'arrière de la zone pourra être récupéré pour éviter d'avoir une parcelle trop petite en triangle.

L'aménagement du site

Le site choisi, en entrée de bourg est soumis à la loi Barnier (art L111.1.4 du CU), Pour avoir un recul inférieur à 75 m, le projet devra donc entièrement satisfaire aux 5 critères mentionnés par la loi. Les aménagements utiles et nécessaires seront intégrés dans le règlement de la zone (documents graphiques ou écrits).

L'ensemble des critères suivants s'ajoute aux critères déjà définis pour les zones d'activités.

a) L'accès au site est interdit depuis la route nationale, il aura lieu via le nouveau rond point déjà mis en place et la rue de la Borderie. C'est donc un accès fluide et peu perturbant pour la circulation générale qui est retenu.

b) Pour garder une approche du site moins "perturbante" et pour limiter les nuisances sonores dues au trafic routier sur la RN148 au niveau des nouveaux bâtiments à construire, une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie sera imposée pour tout aménagement et de 40 m pour toute construction de bâtiment (hors services publics). La marge de recul de 25 m sera paysagée avec des mouvements de terrains et une végétation arbustive basse. Cet espace aura aussi pour effet de légèrement limiter l'impact du parking vu de la route.

c) Un rideau d'arbres de hauts jet doublés d'une haie large sera installé sur le côté Est du site. Ce rideau laissera voir l'activité aux personnes arrivant de Niort sur la Nationale uniquement lorsque le véhicule sera devant celle-ci. D'autre part il créera une barrière entre l'espace agricole et le bourg. Cette haie sera constituée d'espèces variées, si possible locales, elle sera étudiée pour apporter une protection visuelle, y compris en période hivernale.

d) Un rideau de même type sera aussi installé à l'arrière du site (côté Sud) pour empêcher toute inter-visibilité entre le territoire agricole et le site.

e) Un merlon de terre, d'une hauteur de 1.5 m environ sera érigé en pourtour des maisons existantes à l'Ouest, il supportera un rideau du même type que précédemment. Cet aménagement participera à isoler l'activité économique de l'habitat.

f) L'opération ne devra modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales, les équipements nécessaires (bassin de retenue, etc..) seront dimensionnés dans ce sens.

g) Pour éviter un impact visuel trop important et permettre l'intégration du projet dans l'entrée du bourg, la hauteur maximum des bâtiments et équipements sera limitée à 10m.

h) Les autres faces des bâtiments, autre que la façade vitrine seront d'aspect et de couleur neutre pour en limiter l'impact visuel, surtout en période hivernale.

i) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnements seront végétalisées avec un minimum de 1 arbre par 10 places de parking. Les arbres seront d'essences mélangées.

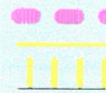
Orientations d'aménagement du site



Légende



Accès



Limite de constructibilité (hors sce public)
Distance de 25m par rapport à l'axe de la route
Merlon sous haie



Ligne



Zone pay sagée



Limite de zone PLU



Ligne



Bâti existant

Bilan selon les 5 critères de la loi Barnier

- Nuisances : a), b), c), d), e), f), g), h).
- Sécurité : a)
- Qualité de l'urbanisme : le règlement existant de la zone et les points a), b), c), d), g), h) , i).
- Qualité architecturale : le règlement existant de la zone et les points b), g), h).
- La qualité des paysages : les points b), c), d), f), g), h), i). et le règlement de la zone.

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

L'ancien zonage :

Zone UE dans la partie Ouest du projet

Zone A sur la majeure partie du projet (2.8 ha) , côté Est.

Le nouveau zonage :

Le projet sera situé dans la zone UE, zone réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles) non insérables dans le tissu urbain existant. Il fera l'objet d'un sous secteur noté UEa destiné à accueillir des activités économiques en zone située dans le périmètre de la loi Barnier.

Le nouveau zonage intégrera les éléments graphiques suivants :

- Le secteur où devra se situer l'accès au site via la rue de la Borderie.
- La présence d'espace boisé classé (EBC) à créer sur les faces Est, Sud et Ouest de la zone UEa.
- La présence du merlon de protection des habitations existantes.
- La zone de recul de tout aménagement (hors services publics) de 25 m.
- La zone de recul de toute construction (hors services publics) de 40m.

Ancien règlement

Seul le paragraphe b), eaux pluviales de l'article UE 4 est modifié, l'ancien libellé est :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Nouveau règlement

a) Nouveau règlement du paragraphe b), eaux pluviales de l'article UE 4 :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales

b) Il est ajouté en chapeau de zone UE :

Il est institué un sous secteur en zone UE, nommé EUa destiné à accueillir des activités économiques en zone situées dans le périmètre de la loi Barnier.

c) Article UE 3, il est ajouté :

En zone UEa, tous les accès directs à la RN148 sont interdits.

d) Article UE 6, il est ajouté :

En zone UEa :

Tous les aménagements seront situés à la distance minimum de 25 m de l'axe de la RN148.
Toutes les constructions seront situées à la distance minimum de 40 m de l'axe de la RN 148.

Ces distances ne s'appliquent pas aux services publics.

d) Article UE 10, il est ajouté :

En zone UEa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.

d) Article UE 11, il est ajouté :

En zone UEa :

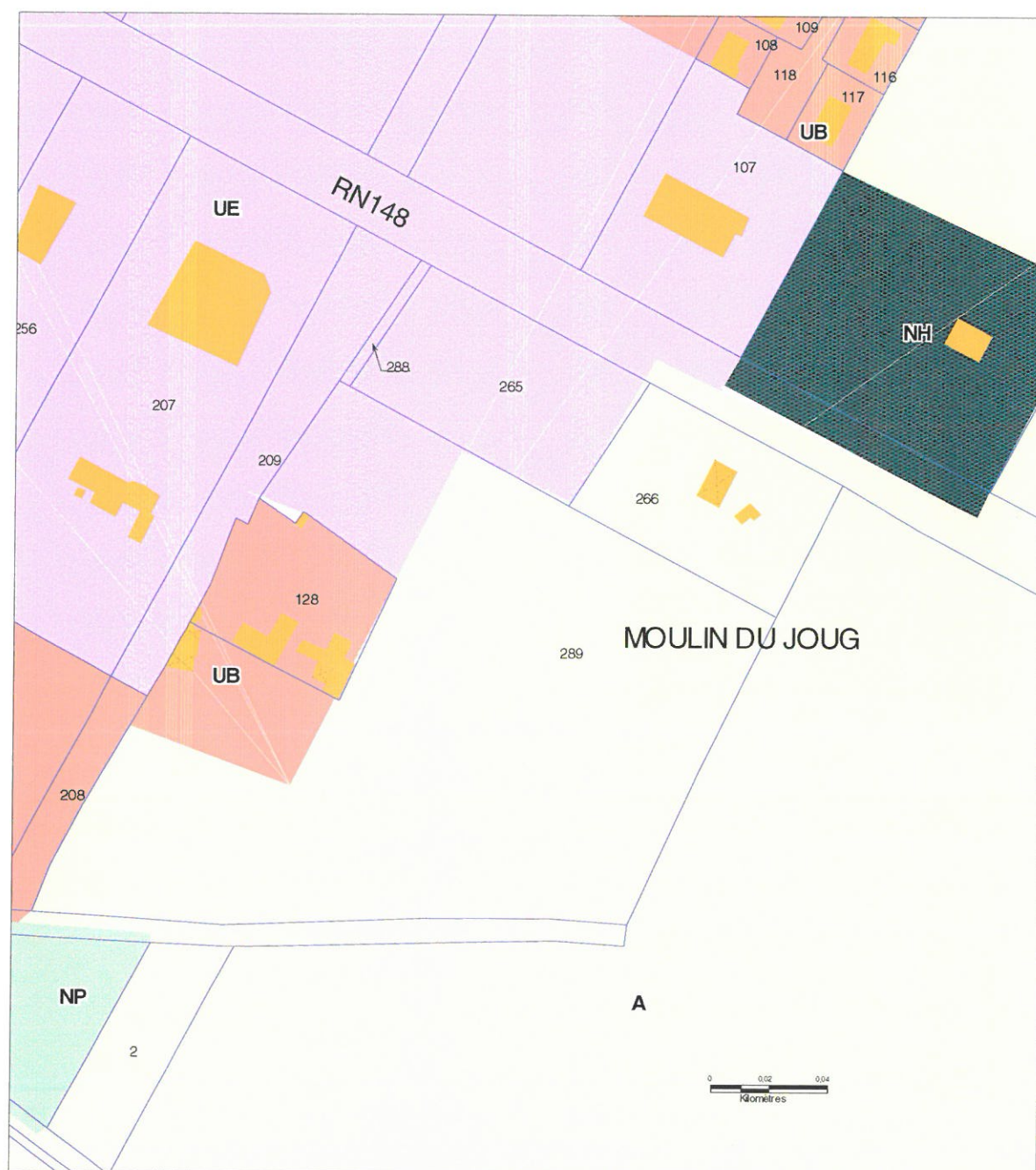
Les autres faces que les façades "vitrines" donnant sur la RN 148 seront d'aspect et de couleurs neutres.

d) Article UE 13, il est ajouté :

En zone UEa :

Les surfaces libres de construction, ainsi que les aires de stationnement seront végétalisées et arborées avec au minimum 1 arbre pour 10 places de parking. Les arbres seront d'essences mélangées.

L'ancien zonage du Moulin du Joug



Cartographie Géo.RM 10/2005

16

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidence sur l'écoulement des eaux : le projet ne devra pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales. Le ou les soumissionnaires devront mettre en place les dispositifs utiles et nécessaires pour ne pas freiner ni accélérer l'écoulement des eaux de pluie en cas d'imperméabilisation du terrain.

Intégration paysagère : les orientations d'aménagement (haie de hauts jet, etc.) et le règlement permettent de minimiser l'impact paysager du projet sur l'environnement. Le projet n'étant pas situé à proximité du marais poitevin et du site classé, il n'y a pas d'impact de prévisible à ce sujet.

Impact général sur l'environnement : le projet situé en ZICO et ZPS est à proximité immédiate du bourg et sur l'emplacement d'une ancienne station service. Il aura un impact limité sur la faune et sur la flore car actuellement c'est une zone de grandes cultures, l'impact sera grandement compensé par la mise en œuvre de haies composées.

Impact sur l'agriculture : L'incidence n'est pas nulle mais elle reste maîtrisée (2.7 ha).

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

La zone auparavant majoritairement en zonage A ne pouvait recevoir que des activités agricoles. Dans les faits sa proximité de lieux habités, en lisière de bourg, en limitait fortement les utilisations (constructions) possibles dans ce domaine.

Le nouveau zonage UEa ne permet plus les constructions liées à l'agriculture mais uniquement celles liées aux activités économiques. Il y a plus une complète réorientation du droit à construire plus qu'une réelle limitation administrative.

LES SURFACES

La zone UEa a une superficie de : 3.7 ha

La zone A est diminuée de 2.7 ha au profit de la zone UEa

La zone UE est diminuée d'une superficie de 1.0 h

Tableau des surfaces modifiées

	Avant	Après
UEa	0 ha	3.7 ha
A	2801.3 ha	2798.6 ha
UE	42.7 ha	41.7 ha

DEPARTEMENT

DE LA
VENDEE

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

08 NOV 2004

COURRIER ARRIVÉ

COMMUNE DE

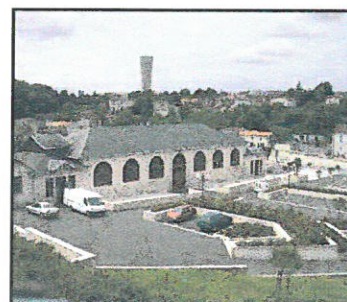
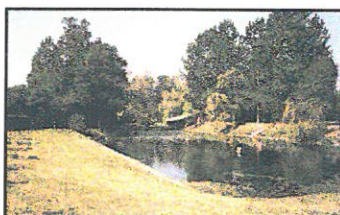
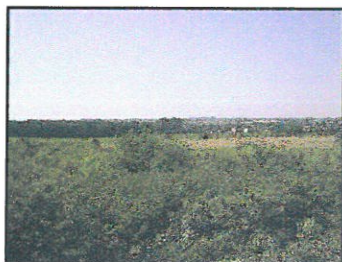
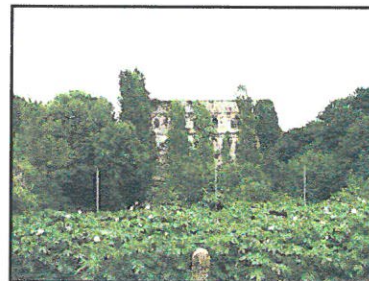
BENET

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

RAPPORT DE PRESENTATION (Tome 1)

Diagnostic communal



Elaboration 0-0 approuvée le 19-11-1985
Modification 0-1 approuvée le 05-05-1987
Modification 0-2 approuvée le 04-12-1990
Révision 1-0 approuvée le 15-09-1993
Modification 1-1 approuvée le 22-03-1995
Mise à jour par arrêté (A83) le 05-11-1996
Modification 1-2 approuvée le 23-04-1996

Elaboration du PLU 0-0 prescrite le 12/09/2001
Projet de PLU arrêté le 24/02/2004
PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du

Le Maire



Etude et réalisation confiées à **GEO.RM**, 68 rue de Poitiers-86130 JAUNAY CLAN-☎ 05-49-88-08-80

SOMMAIRE

LIMINAIRE	P 4
------------------	------------

CHAPITRE I : CONTEXTE	P 6
------------------------------	------------

I – Présentation générale : enjeux du contexte géographique et administratif...	p 11
--	-------------

II – Contexte démographique : une reprise significative de la croissance.....	p 14
--	-------------

1. Evolution de la population communale :	
après 10 ans de stabilité, à nouveau la croissance	p 14
2. Une population vieillissante	p 15
3. Des ménages de plus en plus réduits	p 16

III – Situation du logement.....	p 18
---	-------------

1. Un ralentissement de la construction depuis 1975	p 18
2. Principales caractéristiques des logements	p 18
3. Un parc de logements assez « ancien »	p 20
4. La relance de la construction depuis 1996-1997	p 21

IV – Les éléments contraignant l'urbanisation	p 22
--	-------------

1. Les contraintes générées par la présence humaine et ses activités	p 22
2. Les contraintes liées à la topographie	p 25
3. Les contraintes liées à la richesse de l'environnement	p 26

V - La coordination intercommunale	p 27
---	-------------

1. La Communauté de Communes Vendée Sèvres Autise	p 27
2. Le Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin	p 27
3. La collaboration technique	p 28

CHAPITRE II : ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE	P 29
--	-------------

I – Contexte physique.....	p 30
-----------------------------------	-------------

1. Topographie	p 30
2. Géologie	p 30
3. Hydrographie et qualité des eaux	p 32

II –Milieu naturel représentatif de la commune et Paysage.....	p 34
---	-------------

1. Le plateau agricole couvrant le Nord de la commune	p 37
2. Le Sud de la commune et la zone de Marais	p 42
3. Le patrimoine bâti remarquable	p 48

CHAPITRE III : ANALYSE URBAINE**P 51**

I – Organisation et évolution urbaine.....	p 52
1. Organisation générale	p 52
2. Evolution générale	p 54
3. Evolution du bourg et de Lesson	p 55
II – Morphologie et caractéristiques architecturales	p 59
1. Les quartiers historiques du centre bourg	p 59
2. Les quartiers anciens autour du cœur historique	p 61
3. Les opérations contemporaines	p 62
4. Le bâti ancien plus rural des écarts : traits généraux	p 63
III - Synthèse du fonctionnement urbain du bourg et de ses enjeux	p 64

CHAPITRE IV : ACTIVITES ET DYNAMIQUE LOCALE**P 66**

I - Une agriculture encore très présente et très développée sur le territoire	p 67
II – Un tissu économique riche et polarisé	p 70
1. Les activités artisanales et industrielles : un tissu riche à pérenniser	p 70
2. Centralité et regroupement : les atouts de l'appareillage commercial et de services	p 74
3. Le Marais Poitevin, le moteur du tourisme local	p 75
III –Les équipements	p 78
1. Les équipements du bourg	p 78
2. Les équipements secondaires dans les écarts	p 79

CHAPITRE V : LES RESEAUX**P 81**

I – Un maillage routier hiérarchisé qui a connu des mutations récentes.....	p 82
1. La voirie principale	p 82
2. Le réseau secondaire	p 83
II – La problématique de l'assainissement.....	p 86
1. La situation actuelle de l'assainissement collectif	p 86
2. La problématique de l'assainissement autonome	p 87
III – Autres réseaux techniques	p 87
1. Le réseau eaux pluviales	p 87
2. Eau potable et défense incendie	p 88
3. Réseau électrique	p 88
4. Réseau télécommunication	p 89
IV – Collecte des ordures ménagères.....	p 89
V – Les réseaux de transport	p 89

LIMINAIRE

Benet est une petite ville de 3350 habitants située entre Niort et Fontenay le Comte (sur la RN 148), à l'extrême Sud du département de la Vendée (en limite avec les Deux Sèvres).

Elle est dotée d'un POS depuis 1985. Il fut modifié à 4 reprises et révisé en 1995.

Aujourd'hui, il ne permet plus notamment à la commune :

- ✓ de répondre aux enjeux actuels d'évolution,
- ✓ de réorganiser son territoire pour le mettre en adéquation avec les évolutions récentes (le passage de l'A83 avec un échangeur en limite communale, loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ...),
- ✓ de s'intégrer dans la logique locale d'aménagement,
- ✓ de réaliser un développement durable de son territoire.

Dans ce contexte, la commune a donc prescrit l'élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) qu'elle souhaite avant tout avant tout garantir :

- ✓ de la protection et de la mise en valeur de l'environnement local. Benet est l'une des portes du Marais Poitevin – 17 % de son territoire est couvert par le marais. Elle fait partie du Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin.
- ✓ de son identité de « petite ville ». Services – équipements - activités – habitats se sont développés d'une manière relativement équilibrée et concentrée, ce qui assure une dynamique sociale stable.
- ✓ d'un développement équitable, rationnel et économe. Benet résulte de la fusion de 3 communes : Lesson, Sainte Christine et Benet. Chacune d'entre elles dispose d'un environnement général spécifique qu'il est nécessaire d'intégrer à la logique globale d'aménagement et d'organisation du territoire.

Par ailleurs, le PLU devra aussi permettre de réaliser et d'organiser les projets suivants :

- Accueillir une population limitée, en adéquation avec le fonctionnement communal (niveau d'équipements, de services, capacités des réseaux et possibilités épuratoires, ...),
- Recentrer l'urbanisation future sur les bourgs de Benet et de Lesson et assurer la mixité sociale et urbaine.
- Préserver et conforter les activités agricoles et favoriser le maintien et le développement du tissu économique local,
- Pérenniser la vocation touristique du territoire,
- Mettre en adéquation les équipements avec la demande et les développements projetés,

- Réaménager et réorganiser le réseau routier en certains endroits et achever la requalification de la RN 148 dans sa partie urbaine,
- Assurer une gestion équilibrée du territoire en considérant la répartition des fonctions et activités sur la commune,
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturel, historique et bâti (...)

CHAPITRE I

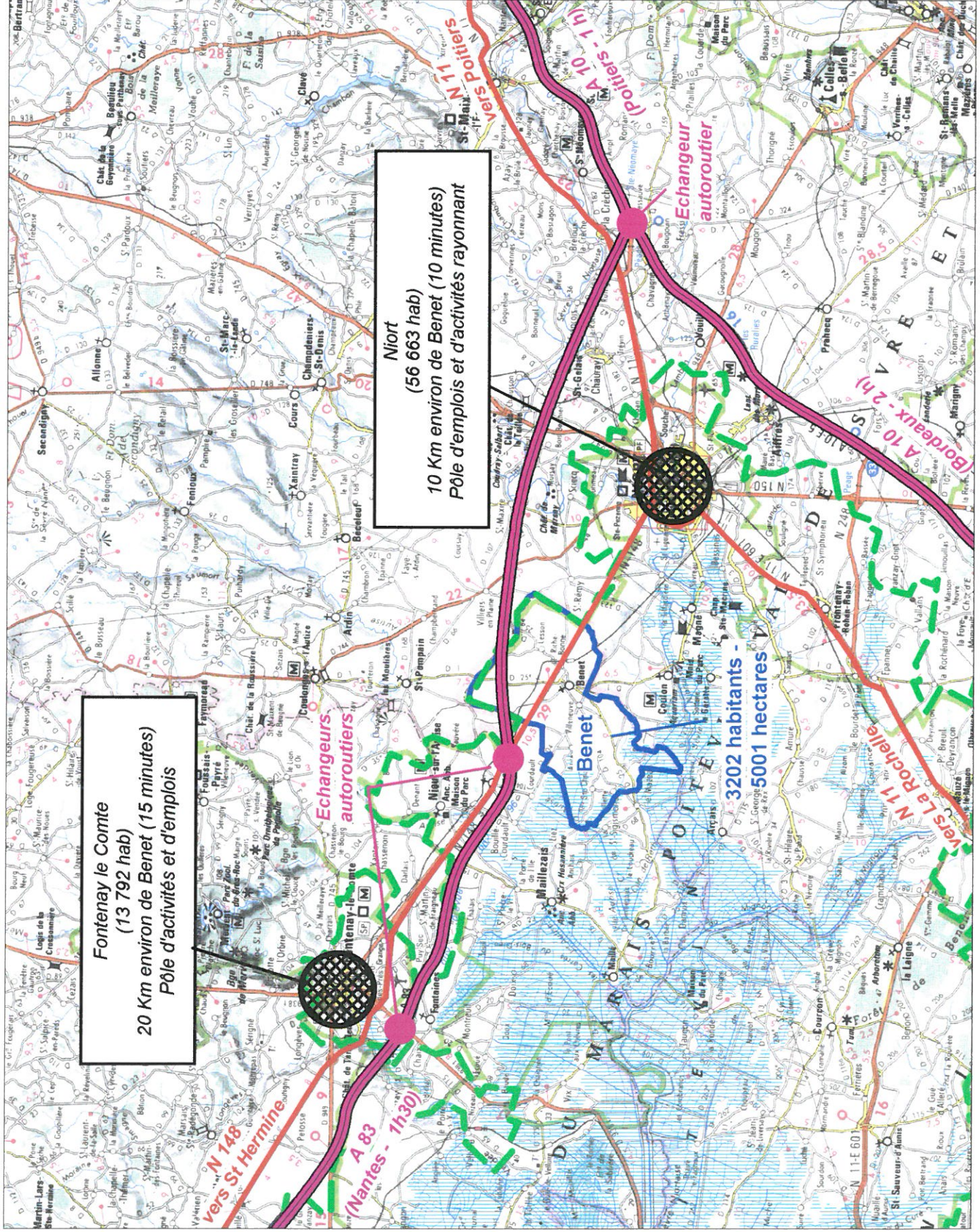
CONTEXTE

Commune de Benet :
Situation générale

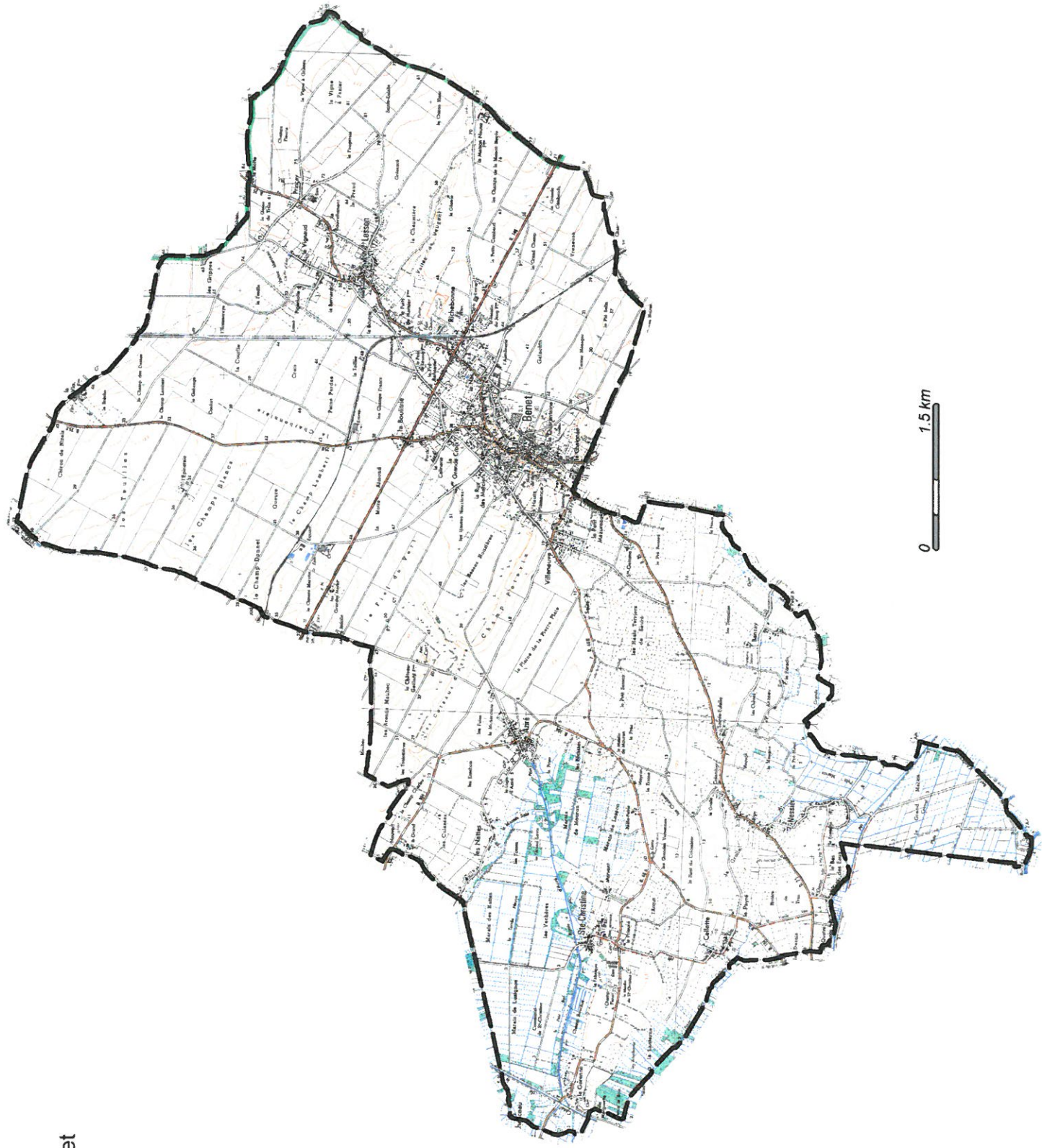


Limite du Parc interrégional
du Marais Poitevin

Zones humides du Marais Poitevin

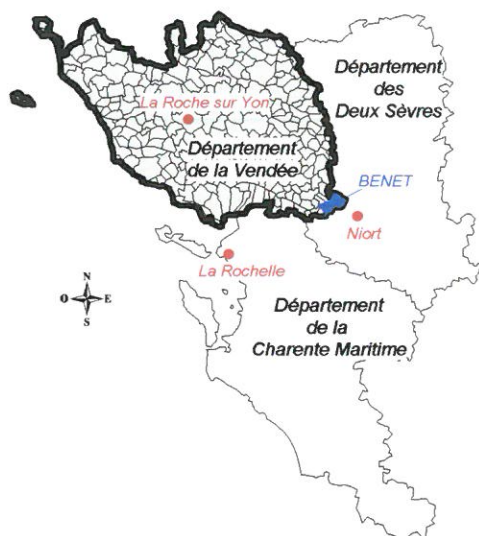


Commune de Benet



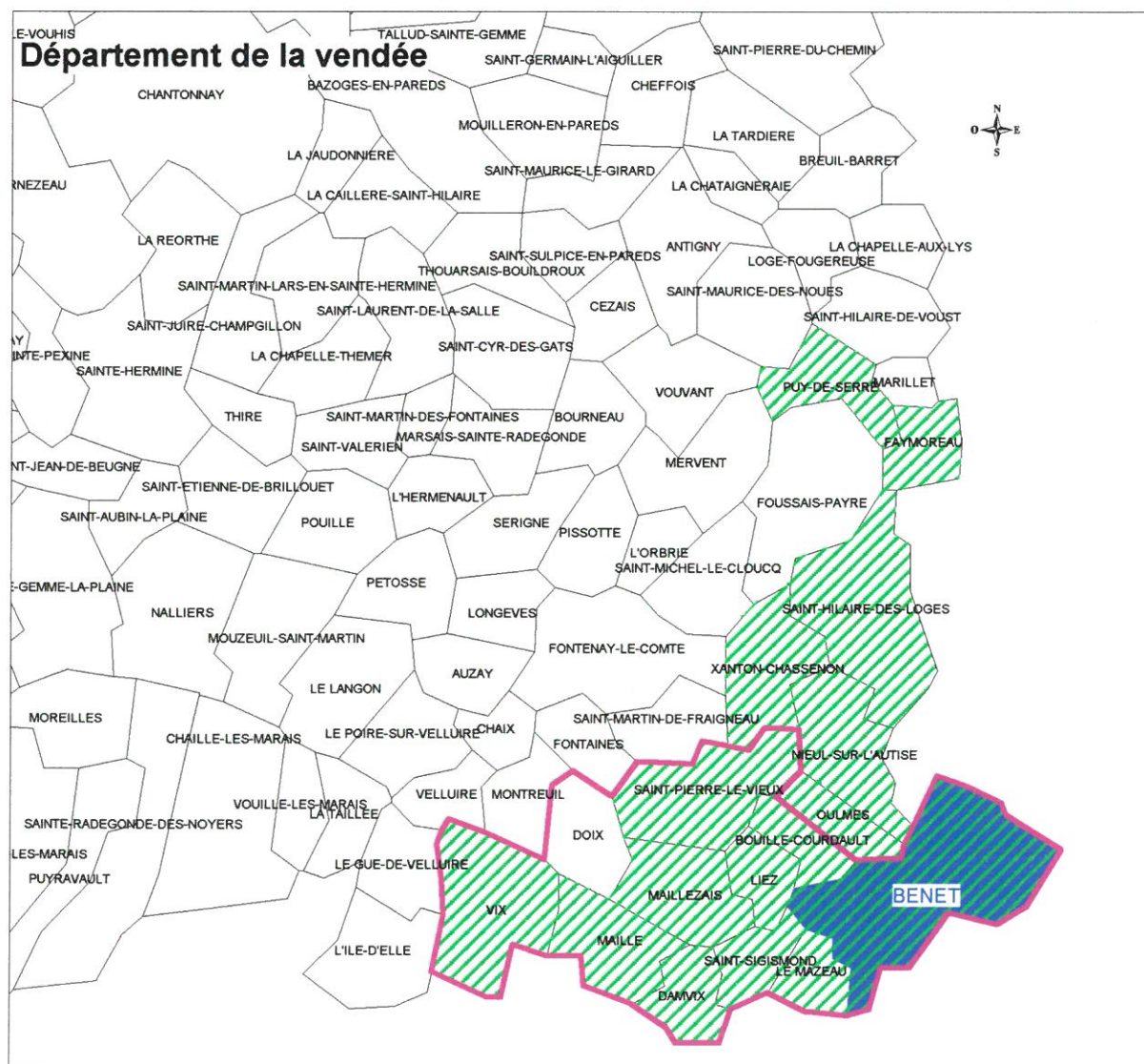


Commune de BENET
Photos IGN-1998, redressées et assemblées



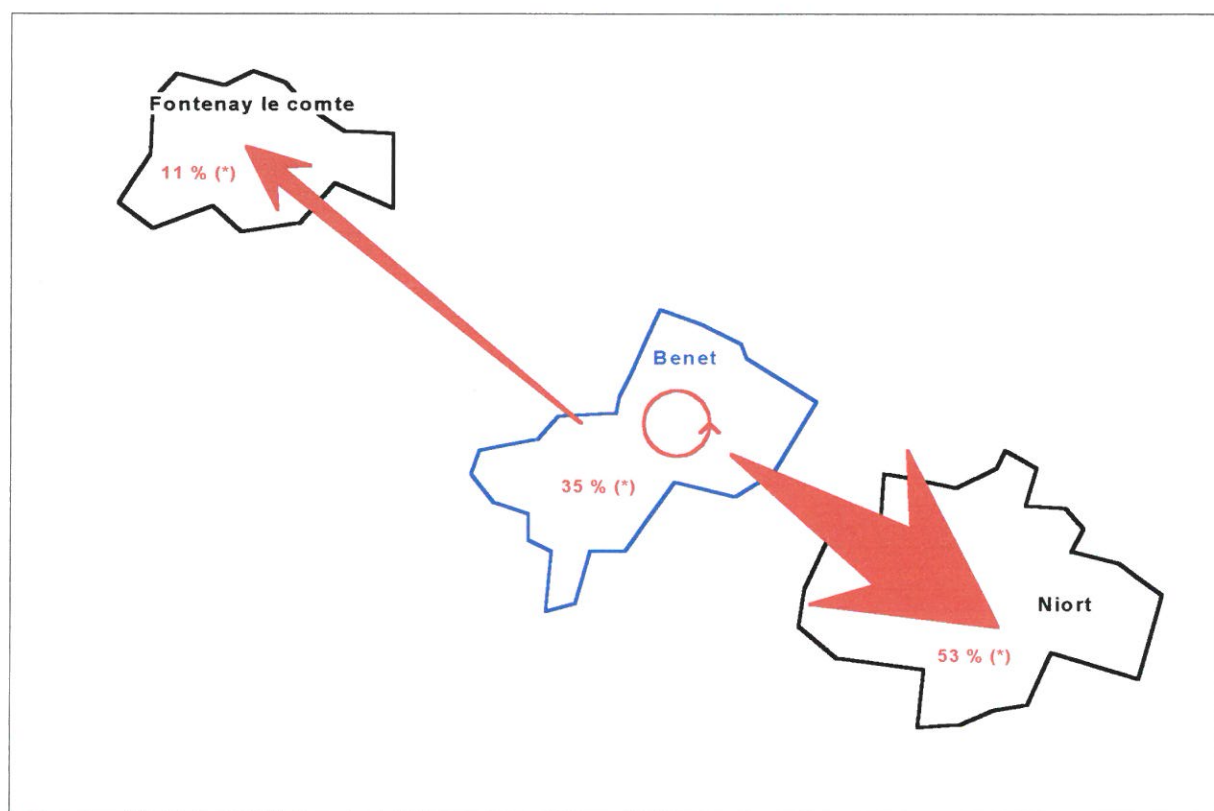
Commune de Benet : Fiche d'identité

-  Limites du Canton de Maillezais
-  Communauté de Communes
Sèvre - Autise



COMMUNE	BENET
Département	Vendée
Arrondissement	Fontenay le Comte
Canton	Maillezais (11 communes)
Communauté de communes	Vendée-Sèvre-Autise (16 communes)
Benet : fusion de 3 communes le 29/12/1972	Benet-Lesson-Ste Christine
Superficie communale	5001 hectares
Population totale 1999 - Estimation 2002	3202 - 3350 habitants
Population Benet - Lesson - Ste Christine en 1999	2487 - 392 - 323 habitants
Densité	64 habitants au Km ²

Commune de Benet : Principaux flux migratoires en 1999



Source INSEE et Mairie de Benet

(*) Pourcentage d'habitants de Benet qui travaille dans ou hors de la commune

I – PRESENTATION GENERALE : ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

La position géographique de Benet explique en grande partie le fait qu'elle soit en partie tournée vers la région Poitou Charente, le département des Deux Sèvres, et la ville de Niort :

Elle est situé :

- ✓ sur l'axe Niort-Fontenay le Comte :
 - 10 minutes de Niort : pôle urbain de 53663 habitants avec un rayonnement important issu de son niveau d'équipements, de son dynamisme économique, de son appareillage commercial, ...,
 - 15 à 20 minutes de Fontenay le Comte environ : petite ville moyenne de 13792 habitants avec un niveau d'équipements et une capacité d'emplois plus faible notamment,
- ✓ à l'extrême limite Sud du département de la Vendée,
- ✓ à quelques kilomètres de l'échangeur autoroutier de Oulmes, qui permet une desserte aisée et rapide de tous les secteurs Nord de Niort et de la ville de Fontenay le Comte,
- ✓ à l'extrême Nord Est du Marais Poitevin, et fait partie du Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin,
- ✓ à 1 h 30 de la capitale régionale des Pays de la Loire et seulement 1 h de celles du Poitou Charente (Poitiers).

La situation administrative quant à elle, rappelle à la commune son appartenance au territoire Vendéen, et l'invite à s'impliquer dans sa logique de développement :

- ✓ Arrondissement de Fontenay le Comte, Canton de Maillezais,
- ✓ Communauté de communes Vendée Sèvres Autise qui porte en partenariat notamment avec celle de Fontenay le Comte un projet de « Vendéopôle » sur le territoire de Fontenay le Comte (zone économique intercommunale à grand rayonnement).

Rappelons, que l'ouverture du « Barreau Nord de Niort » (section autoroutière entre Oulmes et la Crêche) est venue modifier sensiblement le fonctionnement communal.

Initialement, les flux en provenance de l'A 10 et se dirigeant vers la Vendée, la Bretagne traversaient Niort et rejoignait l'échangeur de Oulmes via la RN 148 et Benet (retombées économiques et dysfonctionnements routiers étaient significatifs).

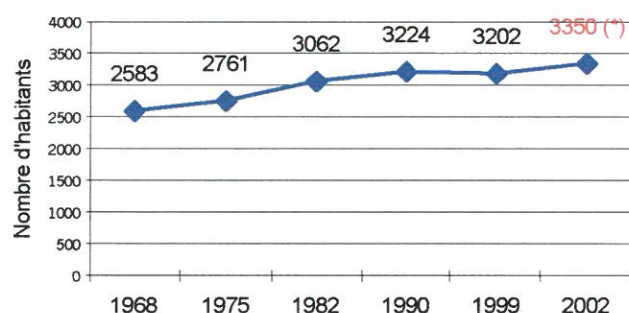
Aujourd'hui, l'ouverture de cette portion autoroutière a fait chuter le trafic (à l'exception d'un trafic poids lourds qui restent encore non négligeable), les perturbations sur le réseau routier ont quasiment disparues, les retombées indirectes du flux aussi.

Ce contexte administratif et géographique influe considérablement sur la réflexion relative à la constitution du PLU. L'autoroute et son échangeur sont un atout de promotion touristique, économique, de développement urbain, Composer avec, c'est aller dans le sens d'un développement durable et rationnel du territoire.

II – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE : UNE REPRISE SIGNIFICATIVE DE LA CROISSANCE

1. EVOLUTION DE LA POULATION COMMUNALE : APRES 10 ANS DE STABILITE, A NOUVEAU LA CROISSANCE

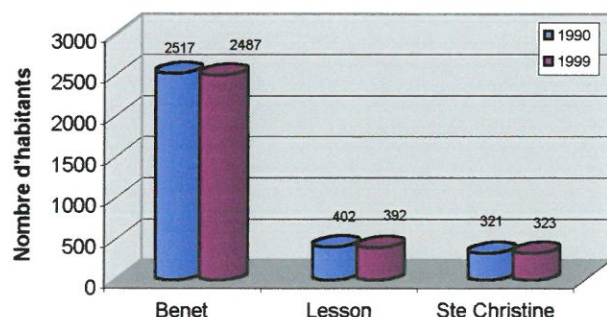
Evolution de la population communale



Source : INSEE - RGP

(*) estimation municipale 2002

Répartition de la population communale



Source : Mairie

Benet
Variation de la population communale

Années	Taux de variation annuel		
	Total (%)	mouvement naturel (en %)	mouvement migratoire (en %)
1975	+ 0,9	/	/
1982	+1,48	- 0,13	+ 1,61
1990	+ 0,65	- 0,02	+ 0,67
1999	- 0,08	-0,12	+ 0,04
2002	+ 1,5	/	/

Source : Données INSEE – Population sans doubles comptes
2002 (estimation municipale)

Après avoir enregistré une croissance de significative de sa population sur la période 1968-1990 (30 habitants supplémentaires chaque année en moyenne), la commune a connu une stabilisation de sa population par la suite jusqu'en 1999. Depuis cette dernière date, selon les estimations de la mairie, la croissance s'est à nouveau amorcée (50 habitants supplémentaires chaque année – soit une croissance supérieure à celle évoquée précédemment).

Une évolution de la population sans incidence sur la répartition géographique :

- ✓ La ville « mère » regroupe 78 % de la population communale,
- ✓ Les petites communes « satellites » 22 % (12 % pour Lesson qui possède un accès direct et aisé sur les grandes infrastructures irriguant le territoire, et 10 % pour Sainte Christine qui possède un accès moins facile mais un cadre de vie des plus agréable (bordure de Marais).

La stabilisation démographique entre 1990 et 1999 s'explique par :

- ✓ un mouvement naturel négatif (les naissances ne compensant pas les décès - données devant être relativisées : présence notamment d'un foyer logements de personnes âgées : 100 lits environ)
- ✓ un mouvement migratoire en stagnation pouvant souligner une baisse de l'attractivité communale.

Ces deux dernières explications, pour la période antérieure à 1995, peuvent être complétées par les suivantes :

- ✓ disponibilités foncières manquantes,
- ✓ choix politiques pouvant être autres que l'expansion urbaine.

En conclusion sur ces deux variables, la croissance récente montre l'attractivité réelle de la commune. Le mouvement naturel négatif, quant à lui, laisse supposer un vieillissement de la population.

L'accueil maîtrisé d'une population complémentaire, doit permettre de garantir la dynamique et l'équilibre social existants.

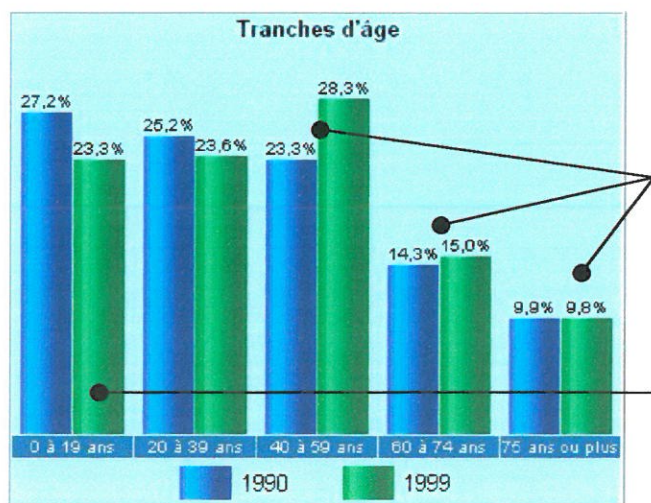
2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Population totale par sexe et âge			
	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	24,1%	22,5%	23,3%
20 à 39 ans	23,8%	23,4%	23,6%
40 à 59 ans	29,8%	26,9%	28,3%
60 à 74 ans	15,1%	14,8%	15,0%
75 ans ou plus	7,3%	12,3%	9,8%
Total %	100,0%	100,0%	100,0%
Total Nombre	1 556	1 644	3 200

Source : INSEE - RGP 1999

L'analyse de la structure par âge de la population nous montre :

- ✓ une bonne représentation des jeunes sur le territoire communal (23,3 % de la population totale – 24 % dans le département)
- ✓ une proportion de personnes âgées identique à la moyenne départementale (environ 25 % de plus de 60 ans)



L'évolution de la structure de la population entre 1990 et 1999 confirme la tendance au vieillissement supposée précédemment :

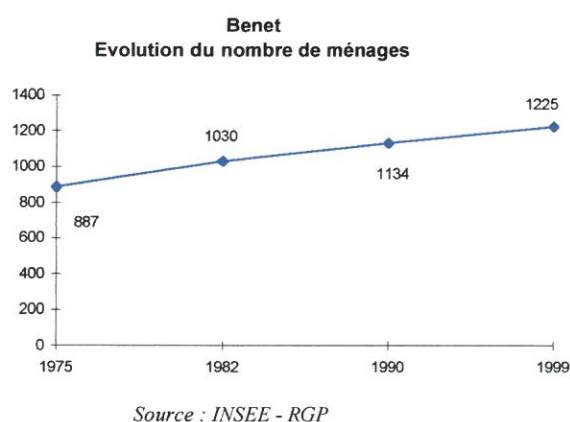
- ✓ La part des 40 ans et plus a progressée d'une manière importante (53 % de la population en 1999, contre 47,5 % en 1990).
- ✓ La part des jeunes de moins de 20 ans a sensiblement diminuée. Ceci est due notamment à la baisse du taux de natalité et à la stagnation du mouvement migratoire entre 1990 et 1999.

En conclusion, le vieillissement de la population communale s'explique en partie par un mouvement migratoire nul sur la période 1990-1999.

L'augmentation sensible et récente (1999-2002) de la population va probablement limiter ce vieillissement.

Demain, l'accueil d'une nouvelle population, couplée à la mise en place d'une urbanisation mixte (locatif/accession, habitat individuel/groupé/collectif), permettra de mettre un frein au vieillissement et soutiendra la dynamique locale.

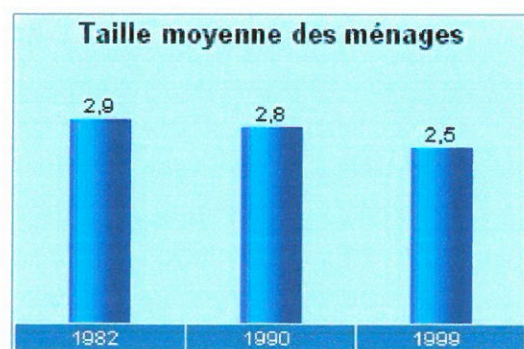
3. DES MENAGES DE PLUS EN PLUS REDUITS



Depuis 1975, la commune a bénéficié d'une progression du nombre des ménages sur son territoire (1,5 % de croissance par an, soit 13 ménages supplémentaires chaque année.

Cette évolution s'explique par

- ✓ par un mouvement migratoire largement excédentaire de 1975 à 1990.
- ✓ par une **diminution constante de la taille moyenne des ménages**.



Source : INSEE - RGP 1999

A titre comparatif, en 1975 les ménages à plus de 4 personnes représentaient 17 % des ménages de Benet, en 1999, ils ne représentent plus que 7 %.

A contrario, les couples sans enfant ou les personnes vivant seule, représentaient en 1975 47 % des ménages, 57 % en 1999.

En conclusion :

- ✓ **Ces données peuvent être légèrement faussées par la présence d'un gros foyer logements de personnes âgées sur la commune.**
- ✓ **Elles constituent un excellent indicateur indirect sur la demande en logements.**
- ✓ **Les choix d'urbanisation à réaliser pour les années à venir, devront prendre en considération cette évolution structurelle des ménages.**

III – SITUATION DU LOGEMENT

1. UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 1975

Bien que la croissance du parc des logements se soit sensiblement ralentie depuis 1982, elle reste cependant largement positive. Elle suit, à l'exception de la période 1990-1999, la tendance du mouvement migratoire.

Pour cette dernière période, le fait que la commune enregistre 10 logements de plus par ans, alors que le mouvement migratoire est nul, pourrait s'expliquer en partie :

- ✓ par la diminution du nombre des occupants par logement,
- ✓ par une augmentation de la vacance.

Evolution du nombre total des logements depuis 1975

	Nombre total de logements	Croissance	Croissance annuelle (%)	Nbre de logements annuel
1975	1043	/	/	/
1982	1231	188	2,5	27
1990	1304	74	0,75	9
1999	1396	91	0,77	10

Source : Insee -Mairie

2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Nombre de logements par catégorie

Rés principales	87,0%
Rés sec et logts occ	6,9%
Logements vacants	6,0%
Total	100,0%
	Nombre
	1 396

Source : INSEE –RGP 99

- ✓ Une grande majorité des logements sont des résidences principales (part stable depuis 1990), ce qui assure une sédentarisation sur le territoire communal, favorable au maintien de la dynamique locale.
- ✓ La part des logements vacants ainsi que leur nombre ont légèrement augmentés depuis 1990 (+ 1 point et + 18 logements). A titre comparatif le taux de vacance moyen enregistré sur le département en 1999 était de 4 %

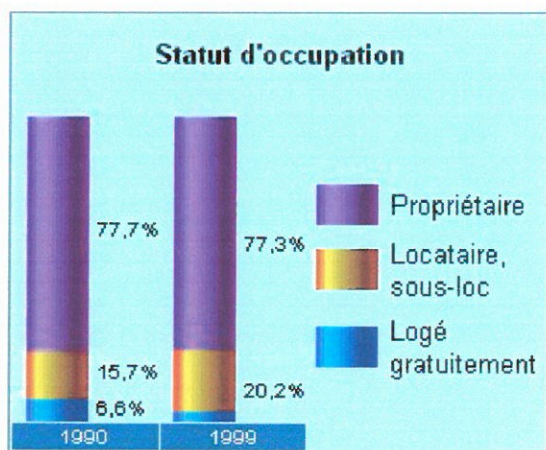
- ✓ Les résidences secondaires et logements occasionnels, en nombre peu important, sur le territoire communal, sont en léger déclin depuis 1990 (une centaine environ)

Nombre de résidences principales selon le type d'immeuble		
Maison individuelle		97,0%
Immeuble collectif		1,9%
Autre		1,1%
Total	%	100,0%
	Nombre	1 215

Source : données INSEE

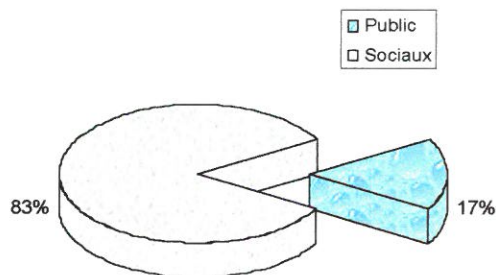
- ✓ Les logements de la commune sont essentiellement de type individuel. Les demandes en accession ou en location sont elles aussi principalement orientées vers la maison individuelle (nota la taille moyenne des terrains recherchée est de 800 m² à 1000m²). On notera que le développement de ce type de logements favorise l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels.
- ✓ La part des immeubles collectifs reste marginale, comparée à l'écrasante majorité de maisons individuelles

Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE – RGP 1990 et 1999

Répartition des logements locatifs en 1999



Source : Données Mairie

- ✓ La commune dispose d'un parc locatif important, stable depuis 1990, au sein duquel les logements privés restent prépondérants (97 % des logements mis à la location sont des logements privés).
- ✓ La tendance à l'accession à la propriété reste dominante sur le territoire communal (77 % des logements sont occupés par des propriétaires).
- ✓ Les demandes récentes enregistrées tant en location qu'en accession semblent confirmer cette répartition.

En conclusion, sur cette répartition locataires/propriétaires, nous soulignerons que les accédants à la propriété sur Benet proviennent en grande majorité de Niort, transite par du locatif et se stabilisent sur le territoire communal. Ils y trouvent un cadre de vie agréable situé, entre les deux plus gros pôles d'emplois du secteur que sont Niort et Fontenay le Comte.

- ✓ La taille des logements est assez importante sur Benet, près de 80 % des résidences principales ont au moins 4 pièces. L'évolution enregistrée, couplée aux demandes récentes, nous montrent que les locataires ou les accédants recherchent de plus en plus des grands logements.

3. UN PARC DE LOGEMENTS ASSEZ « ANCIEN »

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement

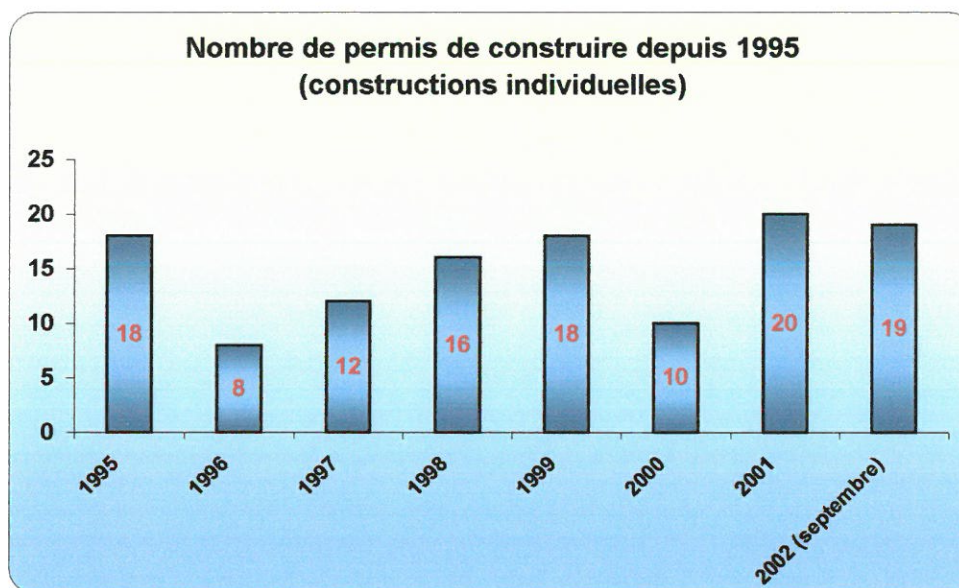
Avant 1949		51,6%
De 1949 à 1974		12,7%
De 1975 à 1981		15,6%
De 1982 à 1989		10,0%
1990 ou après		10,1%
Total	%	100,0%
	Nombre	1 396

Malgré l'essor de la construction à partir des années 1970, Benet conserve encore un parc de logements anciens important (près de 52 % des constructions ont plus de 50 ans).

Ce patrimoine remarquable, localisé dans le centre ancien de Benet et dans les différents écarts (à l'exception de Lesson, ils sont en majorité situés aux abords du marais), relativement bien entretenu, reste assez attractif (les réhabilitations ont été nombreuses et tendent à diminuer faute de constructions disponibles).

En conclusion, une bonne prise en considération des caractéristiques architecturales principales du bâti ancien doit permettre de mieux faire cohabiter deux époques et d'améliorer la qualité du cadre de vie en général.

4. LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 1996-1997



Source : Mairie de Benet

- ✓ A l'exception de l'année 2000, il a été réalisé à Benet en moyenne depuis 1997, 17 constructions individuelles chaque année, ce qui représente une consommation annuelle d'espace naturel de l'ordre de 1,7 Ha si on considère 1000 m² par logement (surface moyenne la plus communément demandée).
- ✓ Ce rythme de la construction s'est légèrement amplifié en 2001 et au cours des 3 premiers trimestres 2002 (cette tendance est à relier en partie à la relance de la croissance de population).

BILAN SUR LE LOGEMENT

La situation du logement sur Benet se traduit de la manière suivante :

- ✓ Des demandes encourageantes en logements locatifs et en terrains constructibles alors que les possibilités d'accueil diminuent considérablement.
- ✓ Un parc locatif important, utile à la dynamique locale, et qu'il conviendra de maintenir en proportion.
- ✓ Des demandes en accession à la propriété ciblées sur des maisons individuelles et des terrains de 1000 m² en moyenne (les centres urbanisés sont assez convoités).

L'expansion urbaine de demain doit s'appuyer sur ces éléments, tout en garantissant un développement durable du territoire. Une gestion économe et maîtrisée reste indispensable. Soulignons enfin, que la commune ne fait plus partie du PLH de Niort.

IV – LES ELEMENTS CONTRAIGNANT L'URBANISATION

Rappel : *Le code de l'urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme donnent et structurent notamment les documents de planification. Il est impératif de les respecter.*

S'ajoutent à ceux-ci des servitudes d'utilité publique qui se sur-imposent aux documents d'urbanisme (voir liste et détails en annexe du dossier de PLU – pièce 7 C)

Au delà, d'autres contraintes s'imposent, influent sur la gestion du territoire communal notamment en terme d'urbanisme et de protection environnementale. Elles peuvent être considérées sous trois aspects distincts.

Tous doivent être pris en considération lors de la réflexion relative à la définition du projet communal.

LES PRINCIPALES CONTRAINTES

1. Les contraintes générées par la présence humaine et ses activités

- ✓ Les exploitations agricoles (45 au total). Afin de garantir leur pérennité et d'éviter tous conflits inhérents à la cohabitation d'espaces ayant des vocations incompatibles (habitat/élevage par exemple) un périmètre de 100 m de protection est identifié autour de chacune d'entre elles. Nota, une partie de ces exploitations sont situées dans les espaces urbains ou en première couronne de ces derniers.
- ✓ Les périmètres de protection autour de la station d'épuration et du captage d'eau potable (respectivement 100 m et 35 m).
- ✓ L'assainissement : Benet dispose d'un assainissement collectif uniquement sur le Bourg. L'ensemble des écarts est assaini d'une manière autonome.

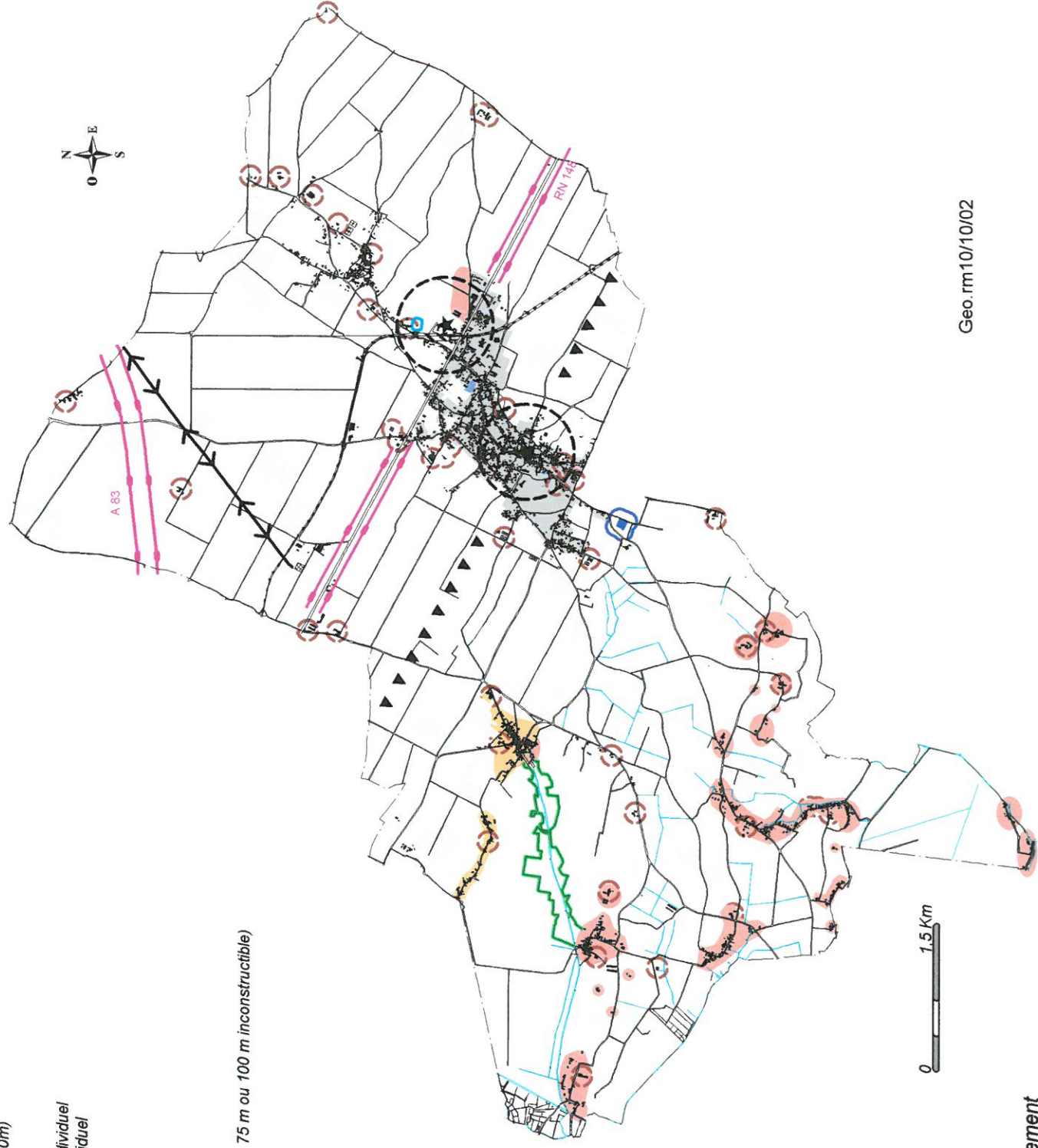
Un schéma d'assainissement a été établi sur le territoire communal :

Il souligne notamment :

- Que la totalité des villages situés au Sud du Bourg (secteur du marais, ...) présentent une aptitude peu favorable à l'assainissement individuel.
- Que le secteur Nord du Bourg (Lesson, ...), à l'exception d'une petite frange le long de la ZA du Moulin du Joug, ne présente pas de contrainte spécifique quant à la mise en place d'assainissements individuels.
- Que la station d'épuration du Bourg est à pleine capacité.
- Que les installations individuelles ne sont bien souvent pas aux normes.

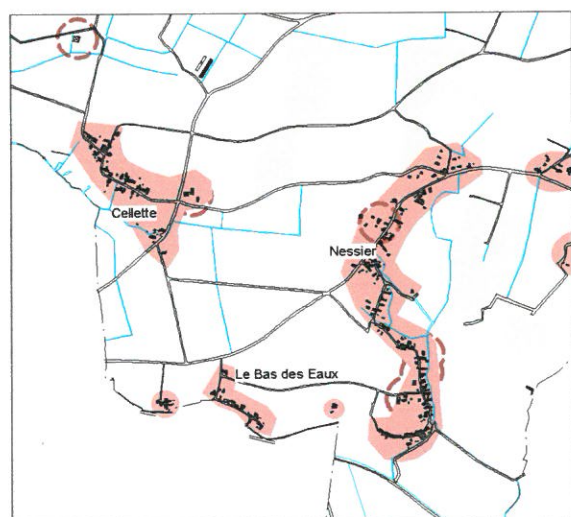
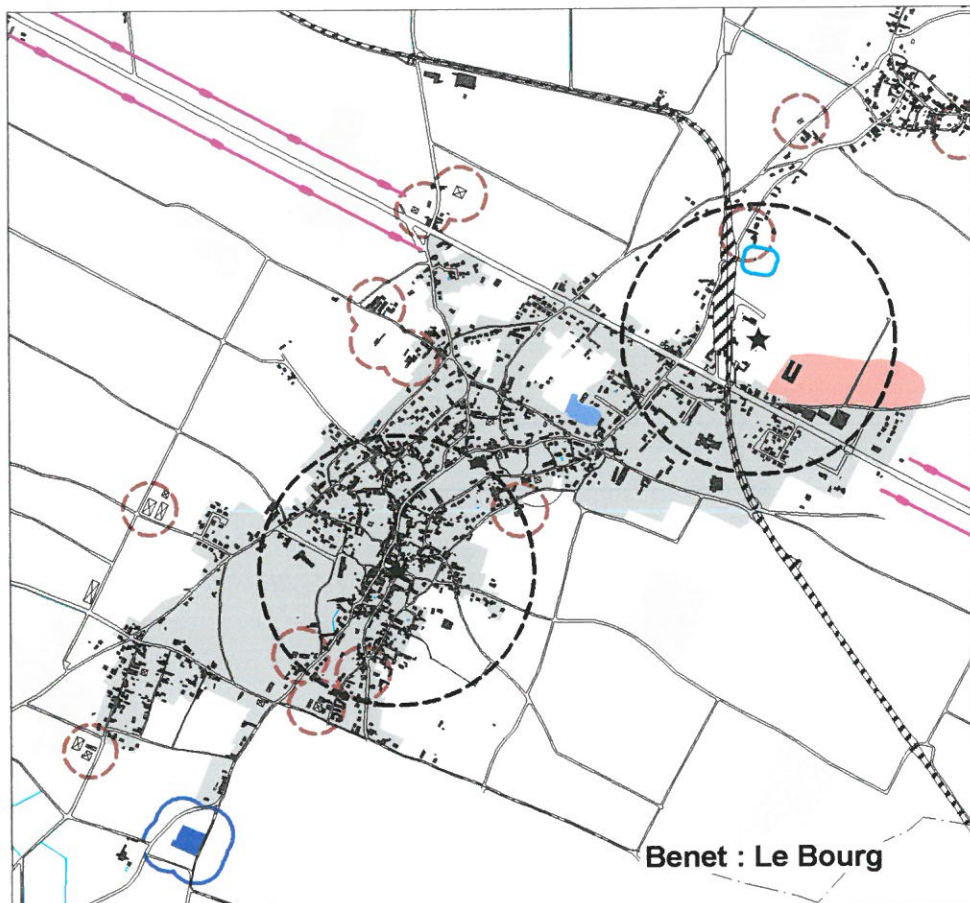
Commune de Benet : les principales contraintes

- Exploitation agricole (périmètre de 100 m)
- Secteur assaini collectivement
- Périmètre de 35 m. autour du captage
- Périmètre de protection des Monuments historiques (500m)
- Poste HT/MT de Benet
- Servitude relative à la voie ferré
- Secteur peu à très peu favorable à l'assainissement individuel
- Secteur assez à peu favorable à l'assainissement individuel
- Site archéologique
- Station d'épuration
- Zone inondable
- Monument historique
- Voie classée à grande circulation (bandes de 75 m ou 100 m inconstructible)
- Ligne électrique HT 90 Kv
- Périmètre de préemption (TDENS)
- Front d'impact visuel

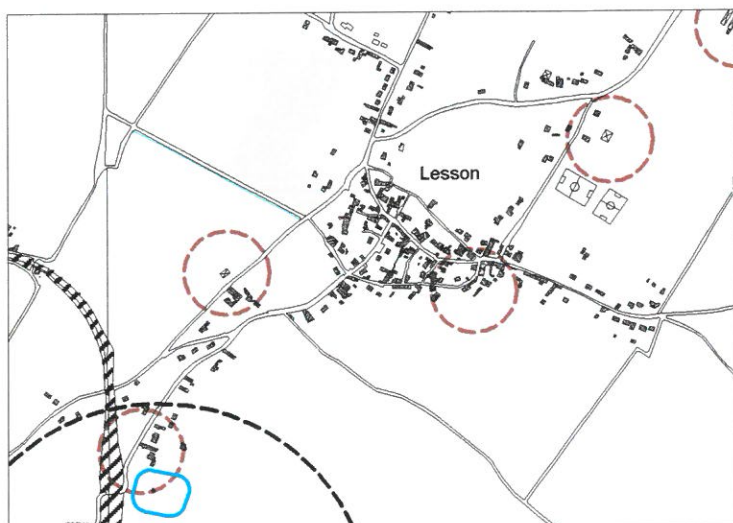
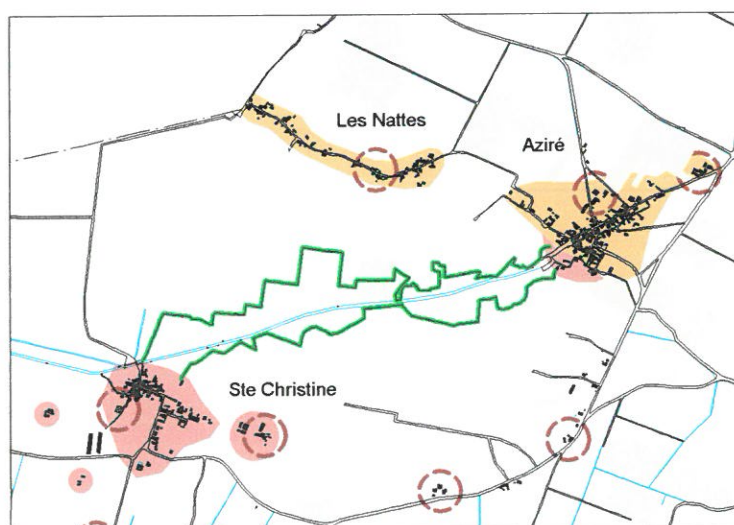


Commune de Benet : les principales contraintes (vue sur les principaux villages)

Document graphique ne se substituant pas
aux plans de servitudes, au schéma
d'assainissement



- Exploitation agricole (périmètre de 100 m)
- Secteur assaini collectivement
- Périmètre autour de la station d'épuration
- Périmètre de 35 m autour du captage
- Périmètre de protection des Monuments historiques (500m)
- Poste HT/MT de Benet
- Servitude relative à la voie ferrée
- Secteur peu à très peu favorable à l'assainissement individuel
- Secteur assez à peu favorable à l'assainissement individuel
- Site archéologique
- Station d'épuration
- Zone inondable
- ★ Monument historique
- Voie classée à grande circulation (bandes de 75 m ou 100 m inconstructible)
- Ligne électrique HT 90 Kv
- Périmètre de préemption (TDENS)



Il précise aussi les choix d'assainissement :

- La station traitant les eaux usées du bourg sera reconstruite pour, la rendre compatible avec l'existant et les projets envisagés, assurer sa mise aux normes,
- La totalité des constructions du bourg sera raccordée au réseau collectif d'assainissement,
- L'ensemble des écarts restera en assainissement autonome.

Les réflexions d'urbanisation doivent être cohérentes avec les choix effectués en matière d'assainissement, par ailleurs elles ne doivent pas contribuer à aggraver certains dysfonctionnements existants.

A noter que le schéma d'assainissement devrait sûrement être mis à l'enquête publique en même temps que le PLU, il prendra en compte les évolutions récentes du bourg en terme d'urbanisation (se reporter également au chapitre V sur les réseaux).

- ✓ La voie classée à grande circulation (RN 148) : elle traverse Benet d'Est en Ouest et supporte un trafic non négligeable encore à ce jour (l'ouverture de la dernière portion de l'A 83 a fait chuter son trafic). Elle génère des nuisances sonores et reste un secteur sensible sur le plan de la sécurité.
En dehors des espaces urbanisés, pour notamment limiter les nuisances, une bande de 75 m inconstructible de part et d'autre de l'axe de la voie est imposée.

2. Les contraintes liées à la topographie

- ✓ Le bourg ancien s'est développé dans une combe orientée Nord Est/Sud Ouest. La densité urbaine existante importante, a conduit à rejeter les extensions anciennes et les espaces plus contemporains sur les versants et sur le plateau situé de part et d'autre. Tout nouveau quartier à créer devra tenir compte de cette donnée afin d'éviter les dysfonctionnements directs et indirects sur les réseaux.
- ✓ En partie Nord du Bourg, juste avant les ateliers communaux existent un point bas inondable. Aucune urbanisation ne devra être acceptée sur ce secteur.
- ✓ Enfin, entre le plateau Nord et la plaine au Sud (secteur du Marais), existent une ligne de crête très marquée (front d'impact visuel), elle dégage des points de vue lointains sur le marais. Toute construction sur cet espace sensible peut avoir un impact négatif sur l'environnement et le paysage, aussi il sera préférable de la protéger et d'y interdire toute forme d'urbanisation.

3. Les contraintes liées à la richesse de l'environnement

- ✓ Les sites archéologiques : Ils sont très nombreux et disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Ils n'empêchent pas d'urbaniser. Cependant dans les zones naturelles, il serait préférable de les protéger (classement en « N » stricte).

***Rappel des textes :** En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

- ✓ Les monuments historiques (l'église, le four à chaux et le tunnel) : Un périmètre de protection de 500 m est défini autour de ces édifices. Il n'empêche pas la réalisation d'opérations d'urbanisation, mais les soumet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut notamment imposer des contraintes.

Nota, même si seuls sont classés l'église, le four à chaux et le tunnel, il apparaît indispensable de prendre en considération la valeur architectural du patrimoine bâti ancien pour définir un projet communal et la traduire dans un document de planification urbaine.

- ✓ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Zone d'Intérêt Communautaire pour la protection des Oiseaux, Zones de protection Spéciale, Zones Humides sont en nombre important sur le territoire communal (voir cartographie dans le chapitre II relatif au paysage et à l'environnement). Elles sont liées bien souvent à la présence du Marais et à la richesse de l'environnement en général. Leur protection doit être assurée. Les projets d'urbanisation ou aménagements qui seront acceptés seront très limités et soumis à des prescriptions spécifiques.

- ✓ S'ajoutent à ces zones, **les sites classés et inscrits du marais mouillé poitevin**¹ (voir cartographie dans le chapitre II relatif au paysage et à l'environnement) qui préservent le site marais de toute modification en étant reconnu comme sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle, à ces sites s'ajoute un projet de deux sites d'intérêt communautaire (NATURA 2000²), l'ensemble de ces zones risquent de contraindre l'urbanisation sur les secteurs concernés.

- **En site inscrit**, le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace protégé. Les modifications sont autorisées par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **En site classé**, la conservation est la règle et la modification l'exception. Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement): « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale » (instruction par la DIREN, et autorisation par le ministre chargé des sites, après avis de la commission des sites.)

¹ Par décret du Conseil d'Etat du 9 mai 2003

² Réseau européen des espaces naturels les plus importants

Enfin la commune adhère au Syndicat Mixte du Parc Interrégional du Marais Poitevin. Ses prescriptions en matière d'urbanisme doivent être cohérentes avec la politique générale du Parc.

- ✓ Une étude départementale sur les sites d'implantation favorable aux éoliennes dont Benet fait partie.

V - LA COORDINATION INTERCOMMUNALE

1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VENDEE SEVRES AUTISE

Concernant la vie locale, cette intercommunalité est importante pour Benet.

- **Nombre et nom des communes participantes : 16**

Puy de Serre, Faymoreau, St Hilaire des Loges, Xanton-Chassenon, Nieul sur l'Autise, Oulmes, Benet, St Pierre le Vieux, Liez, Bouille Courdault, Maillezais, Le Mazeau, St Sigismond, Danvix, Maille, Vix.

- **Compétences principales de la Communauté de Communes**

1. Le développement et la vie économiques

En partenariat étroit avec la Communauté de Communes de Fontenay le Comte, est notamment envisagé la constitution d'un vaste pôle économique intercommunal sur Fontenay le Comte, à proximité de l'échangeur autoroutier : le « Vendéopôle ».

2. Action sociale

3. l'Environnement

4. La gestion des ordures ménagères

5. L'assainissement individuel

2. LE SYNDICAT MIXTE DU PARC INTERREGIONAL DU MARAIS POITEVIN

Comme 74 autres communes réparties sur deux régions (Poitou Charente, Pays de Loire), Benet fait partie du Syndicat Mixte du Parc Interrégional du Marais Poitevin.

- **Son rôle : l'étude et la gestion du patrimoine culturel et naturel**

Il se décline dans les domaines suivants :

1. La protection du patrimoine naturel
2. Le développement économique
3. Le développement culturel
4. L'aménagement du territoire
5. L'accueil, l'information et la communication.

3. LA COLLABORATION « TECHNIQUE »

- **SIDEV : Syndicat d'électrification de la Vendée**
- **SDAEP : Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée :** Distribution de l'eau potable. La production est gérée au niveau locale par un syndicat regroupant Benet et Lesson (un captage est sur la commune).
- **Syndicat Mixte du Marais Poitevin :** entretien du réseau hydraulique.

S'ajoutent à ces structures deux syndicats d'études qui travaillent sur la Création d'un « Pays Sud Vendée » et d'un Vendéopôle.

CHAPITRE II

ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

I – CONTEXTE PHYSIQUE

1. TOPOGRAPHIE

Le relief communal est marqué par deux ensembles topographiques très distincts :

- La plaine vendéenne au Nord : elle culmine entre 40 et 80 m d'altitude. Elle est marquée par la présence de 3 vallées significatives et aboutie sur un coteau qui surplombe le marais et dégage des panoramas remarquables sur ce dernier :
 - La vallée encaissée du Vrizon, orientée Nord/Sud dans laquelle et aux abords de laquelle s'est développée le bourg de Benet (20 m en moyenne d'altitude). Ce talweg est marqué par un cours d'eau souterrain.
 - La vallée de Vaugent affluente à cette dernière et qui s'étire entre Richebonne et la Maison Neuve (45 - 50 m),
 - La vallée sèche au Nord d'Aziré.
- La zone de marais au Sud. Elle culmine à une altitude de 0 à 20 m en moyenne et correspond à un ancien golf marin qui était en hiver et ce jusqu'au Xème siècle une vaste zone de marécages. En été, apparaissaient de nombreux atterrissements. Les nombreux travaux d'aménagement, sur le secteur et les colmatages naturels ont conduit à assécher définitivement les parties les plus hautes s'étirant depuis Villeneuve jusqu'à Ste Christine. Ces dernières, ont été occupées progressivement par quelques petits villages. Une agriculture s'est développée.

Ces particularités topographiques nécessitent une attention particulière dans le cadre de la définition du document d'urbanisme.

La topographie joue un rôle essentiel dans l'organisation des réseaux (notamment pour le bourg). L'établissement de constructions en ligne de crête (notamment sur celle dominant la zone de marais) peut avoir des conséquences relativement négatives sur l'environnement. Le développement d'une urbanisation non cohérente et non intégrée sur les zones de plaine ouverte peut aboutir à une dégradation du paysage,

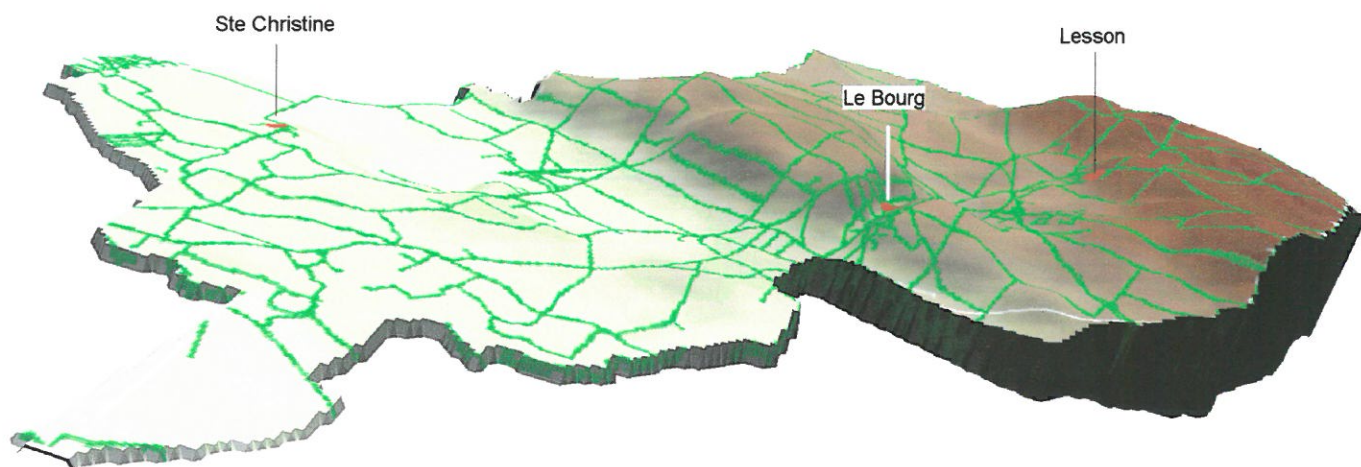
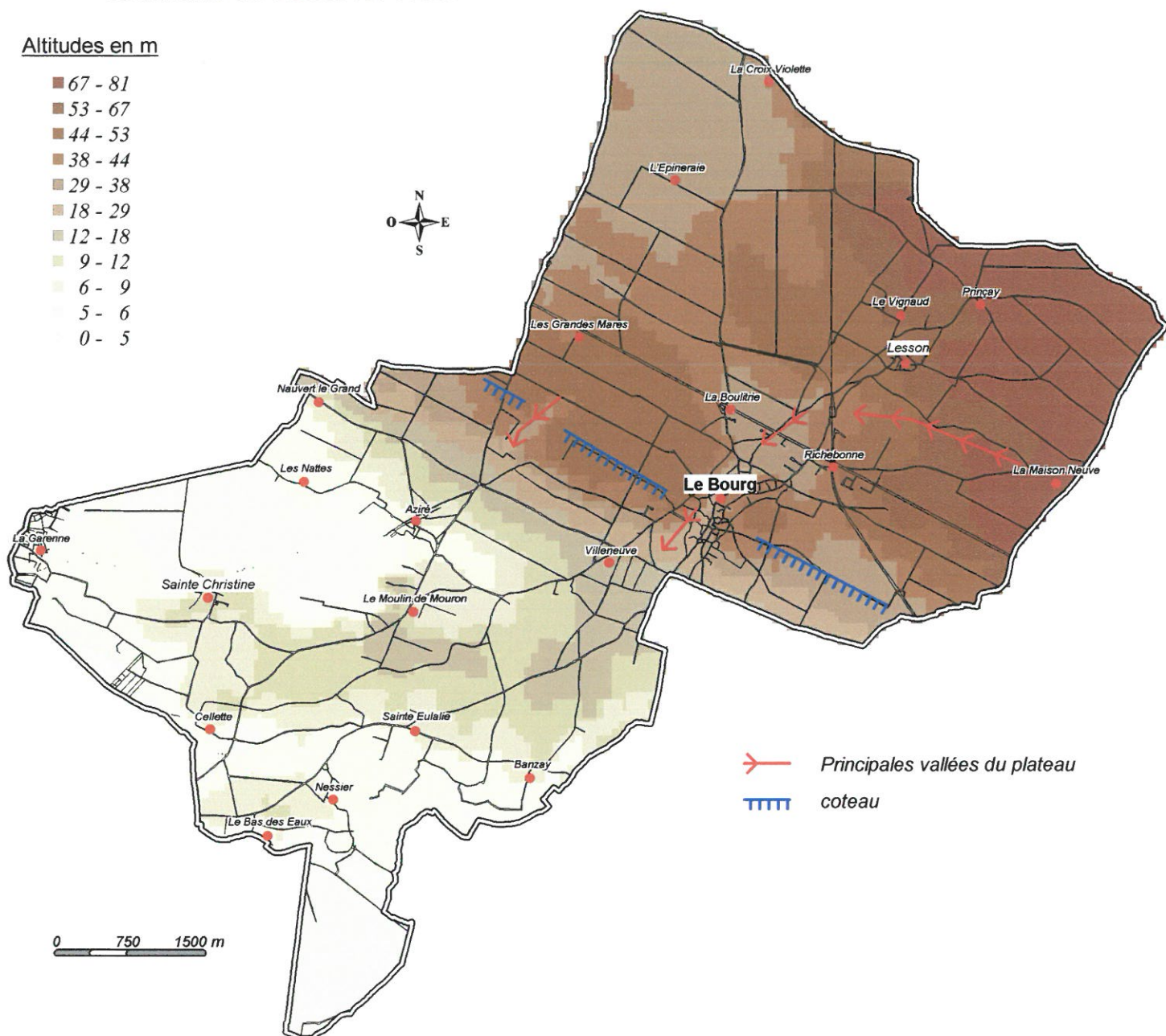
2. GEOLOGIE

La commune se situe au niveau de la zone de contact entre le Marais Poitevin et le seuil du Poitou. Cette dernière se caractérise par la présence d'un accident tectonique majeur ou faille dite du « du Marais ».

Commune de Benet : le relief

Altitudes en m

- 67 - 81
- 53 - 67
- 44 - 53
- 38 - 44
- 29 - 38
- 18 - 29
- 12 - 18
- 9 - 12
- 6 - 9
- 5 - 6
- 0 - 5



Deux paysages très distincts vont donc se distinguer sur le territoire :

- Sur la Moitié Nord Est, un affleurement de formations calcaires du jurassique moyen avec localement la présence de zones de limons des plateaux du quaternaire.
- Sur la moitié Sud Ouest, les faciès marno argilo calcaires du Callovien supérieur intercalé entre les zones tourbeuses et fluviatiles.

(Source NCA, Schéma d'assainissement – décembre 2001).

Ce contexte géologique influe considérablement sur la problématique de l'assainissement. Sur la moitié Sud du territoire, la nature des sols et du sous sols rendent délicat la mise en place d'assainissements individuels.

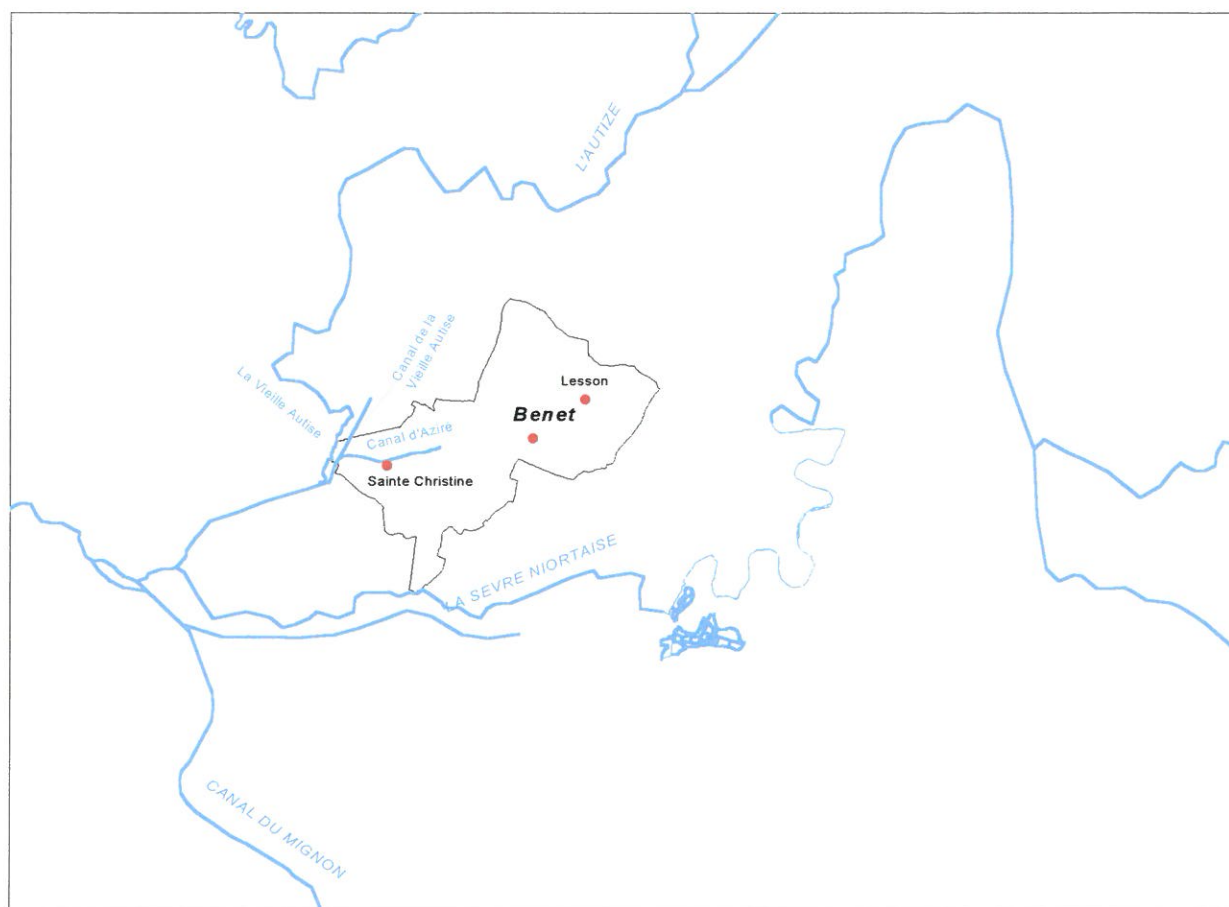
3. HYDROGRAPHIE ET QUALITE DES EAUX

Sur la partie Nord du territoire aucun cours d'eau n'existe.

Sur la partie Sud on retrouve :

- En limite communale à l'extrême Sud, la Sèvre Niortaise. C'est l'axe principal du réseau hydrographique du Marais Poitevin.
- A l'extrême Ouest (en limite communale), la Vieille Autise,
- 2 émissaires significatifs (le canal de la Vieille Autise, le Canal d'Aziré),
- et des nombreux fossés et rigoles d'eau (celle de Cellette), reliés à ces émissaires et constituant un réseau très complexe

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux), n'a pas prévu pour la zone de Marais, d'objectif de qualité des eaux. Cependant, et ce dans le cadre du respect de la réglementation actuelle (article 4 de l'arrêté du 21 juin 1996), tout rejet envisagé à ces fossés de drainage devra respecter l'objectif de qualité 1 A, soit une très bonne qualité. L'état des lieux du SAGE de la Sèvre Niortaise (dont la commune fait partie) a été validé en novembre 2003.

L'HYDROLOGIE A BENET*Source : Geo.rm*

II –MILIEU NATUREL REPRESENTATIF DE LA COMMUNE ET PAYSAGE

D'un point de vue environnemental, le territoire de Benet arbore un grand nombre d'espaces naturels de qualité et souvent recensés (ZNIEFF, ZICO, ZPS, ...). Deux ensembles peuvent être distingués :

- Le plateau au Nord de la commune : Zone d'Intérêt Communautaire pour la Protection des Oiseaux : ZICO, ainsi qu'une Zone de Protection Spéciale « Plaine de Niort Nord-Ouest ».
- La zone de Marais au Sud inventoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, en ZICO et en Zone de Protection Spéciale « du Marais Poitevin » pour partie.

Pour la zone de marais, présence d'une servitude d'utilité publique à travers le classement du site du marais. Parallèlement certains villages situés dans l'environnement immédiat du Marais font l'objet d'une inscription (« site inscrit » sur une partie d'Aziré, de Ste Christine, de Nessier et de Celette).

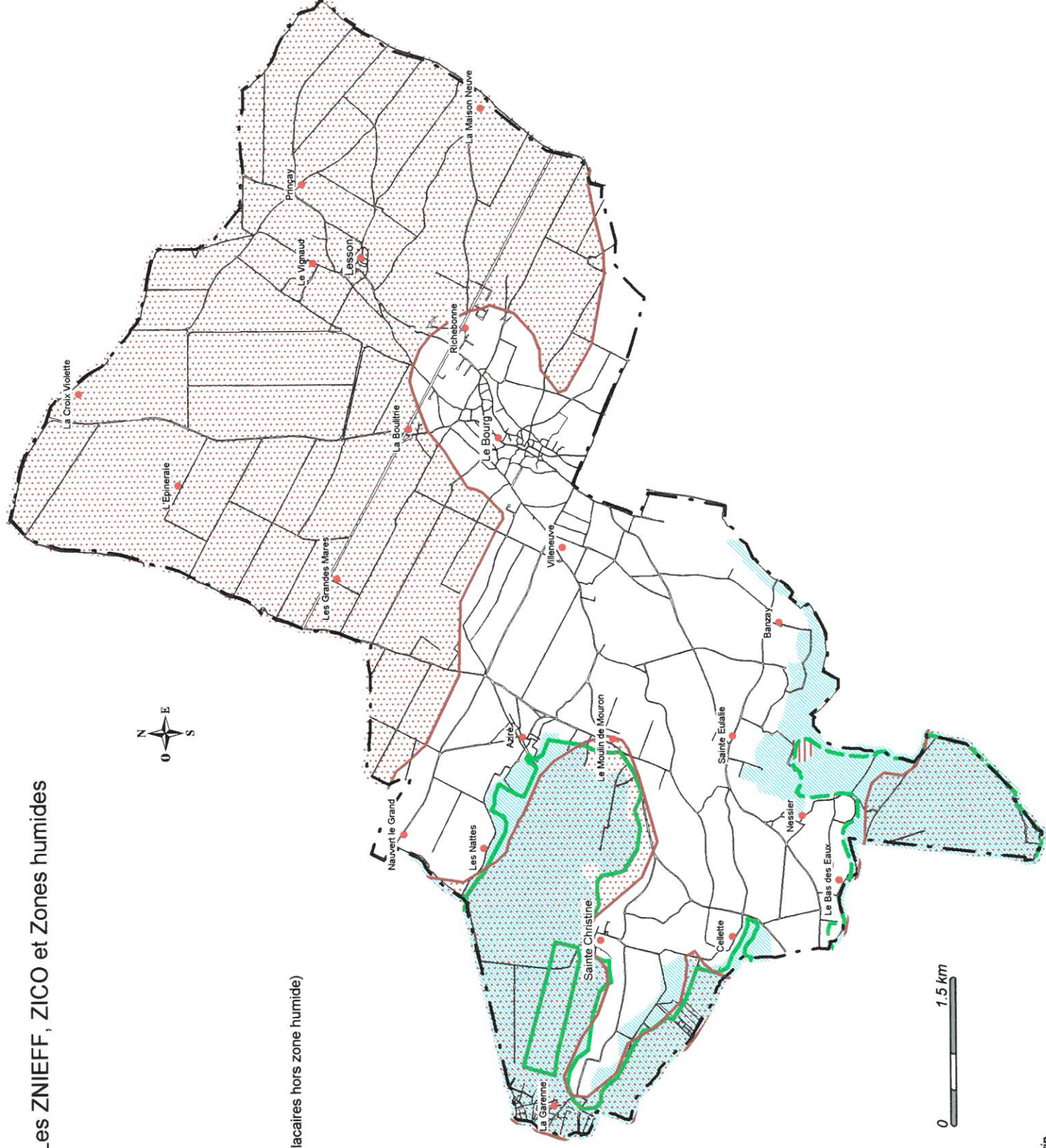
Se surimpose, à ces dernières données, un projet de deux sites d'importance communautaire (Natura 2000). Ces sites rassemblent les zones de protection spéciales relevant de la directive « Oiseaux » et les zones spéciales de conservation relevant de la directive « Habitats » (ces dernières ne sont pas présentes sur la commune) . A noter qu'un document d'objectifs approuvé par le Préfet de région Poitou Charente cite les mesures recommandées sur la zone. (voir les cartographies pages suivantes)

Ces deux grands ensembles font déjà l'objet d'une attention particulière au niveau communal. Leur protection et leur mise en valeur devra être assurée dans le cadre de la définition du PLU. Ce dernier se devra, par ailleurs, d'être le relais au niveau local des politiques supra communales de protection.

Commune de Benet : Les ZNIEFF, ZICO et Zones humides

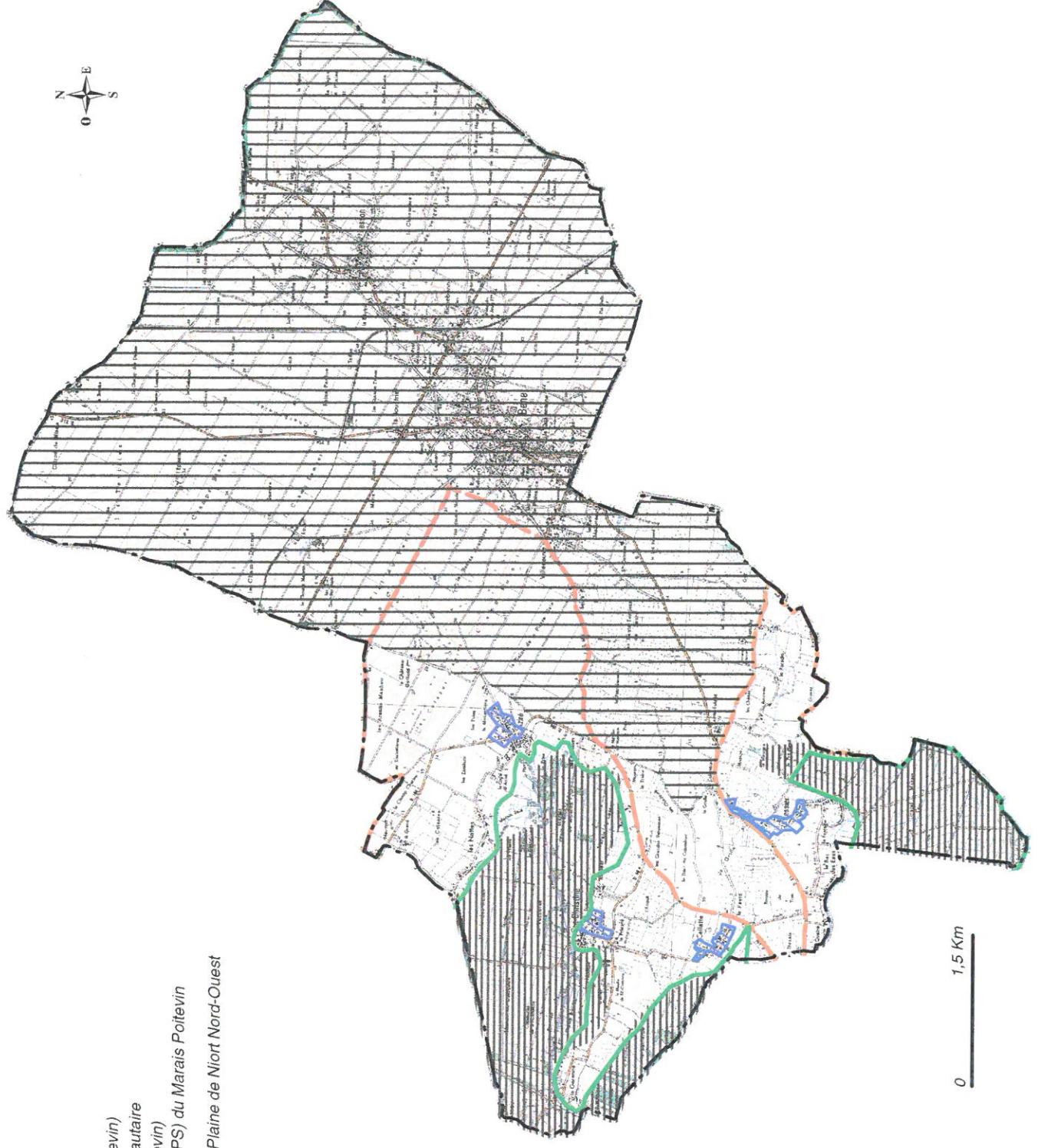
 ZICO
 ZNIEFF de type I
 ZNIEFF de type II

 Terres hautes (îlots calcaires hors zone humide)
 Zone humide



Commune de Benet : Les zones de protection sur le marais poitevin

-  Site classé (site du Marais Poitevin)
-  Projet de site d'intérêt communautaire
-  Site inscrit (site du Marais Poitevin)
-  Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Marais Poitevin
-  Zone de Protection Spéciale Plaine de Niort Nord-Ouest



1. LE PLATEAU AGRICOLE COUVRANT LE NORD DE LA COMMUNE

(Voir cartographie pages suivantes)

Caractéristiques principales :

- Ensemble très ouvert occupé par des espaces cultivés. Il couvre toute la partie Nord de Benet et surplombe la zone de Marais.
- Absence de massifs boisés,
- Présence de trois vallées remarquables (Vallée du Vrizon : le bourg, Vallée du Vaugent entre Richebonne et la Maison Neuve ou vallée au Nord d'Aziré) Ces 2 dernières sont bordées de lisières boisées et sont occupées parfois en leur fond par l'agriculture,
- Maillage de haies intéressants, récemment recomposé dans le cadre du remembrement lié à l'A 83,
- Présence de points hauts dégageant des points de vue lointains sur le bourg, le marais (par exemple le secteur à l'ouest de la Maison Neuve, ou tout le long de la ligne de crête surplombant le Marais).



Vue sur l'espace agricole



Vue sur la Vallée du Vaugent (lisières végétales)

Valeur environnementale et menaces :

- La valeur agronomique des lieux explique son utilisation intensive.
- Il est couvert par une ZICO et une ZPS : présence d'une avifaune nicheuse remarquable (Busard cendré, Outarde canepetière, Oedicnème criard).
- Est également présent le gibier communément rencontré sur ces secteurs (faisans, perdrix, lièvres et lapins,)
- Les quelques boisements linéaires aux abords des vallées et les nouvelles haies constituent des éléments essentiels à leur protection
- La diminution des surfaces de prairies au profit de la monoculture céréalière ne leur est pas favorable.
- L'arrosage intensif dérange bien souvent les périodes de reproduction.



Vue sur la Vallée au Nord d'Aziré (lisières végétales)



Vue sur coteau

Occupation urbaine :

- Ruban urbanisé concentré, s'étirant depuis le bourg jusqu'à Prinçay via le village de Lesson et scindant le plateau en 2 ensembles.
- Lieux dits isolés correspondants le plus souvent à des activités économiques (exploitations agricoles le plus souvent, ou la Saria : centre d'équarrissage).
- Faible mitage.

*Vue sur le Marais en toile fond (depuis le coteau)*Dynamique paysagère :

1. Elle est liée à la topographie (situation de plaine surplombant la zone de Marais), au faible couvert boisé et à l'organisation de l'espace urbain :

- Les trois vallées et la ligne de crête sont les éléments essentiels rythmant le paysage,
- Les lisières boisées (haies récemment plantées et franges végétales aux abords des deux vallées : Vaugent et Nord d'Aziré), constituent des points d'accroche visuelle et des éléments rompant la planitude de l'espace agricole.

2. La faible densité du couvert végétal dans et aux abords des espaces urbains, rend brutale la transition avec l'espace agricole et difficile l'intégration de certains constructions.

3. Quelque soit le positionnement géographique, l'inter visibilité est quasi permanente :

- Entre la ligne de crête et la zone de marais,
- Entre l'urbanisation du bourg (sur les franges du plateau), de Lesson, et l'espace agricole.
- Entre les points hauts du plateau, le bourg, et la zone de Marais

Cet état de fait impose la définition d'un programme d'urbanisation et de protection rationnel limitant les impacts négatifs sur l'environnement et le paysage

*Vue lointaine sur le bourg depuis le plateau**L'intégration délicate de l'urbanisation dans un paysage ouvert**L'intégration délicate de l'urbanisation dans un paysage ouvert*

Enjeux :

Une protection cohérente (le secteur étant occupée par une activité agricole pérenne et bien développée) et la valorisation de cet espace sensible :

-- La ligne de crête (plus le coteau), les 2 vallées, du Vaugent et celle au Nord d'Aziré et leurs lisières végétales doivent faire l'objet d'une protection (pas d'urbanisation et classement en au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme).

-- L'espace agricole, devra être réservé exclusivement à l'agriculture et à ses dérivés. En ce sens, on limitera l'urbanisation et les risques de perturber l'avifaune.

-- La définition de dispositions favorisant l'intégration et le regroupement de l'urbanisation existante,

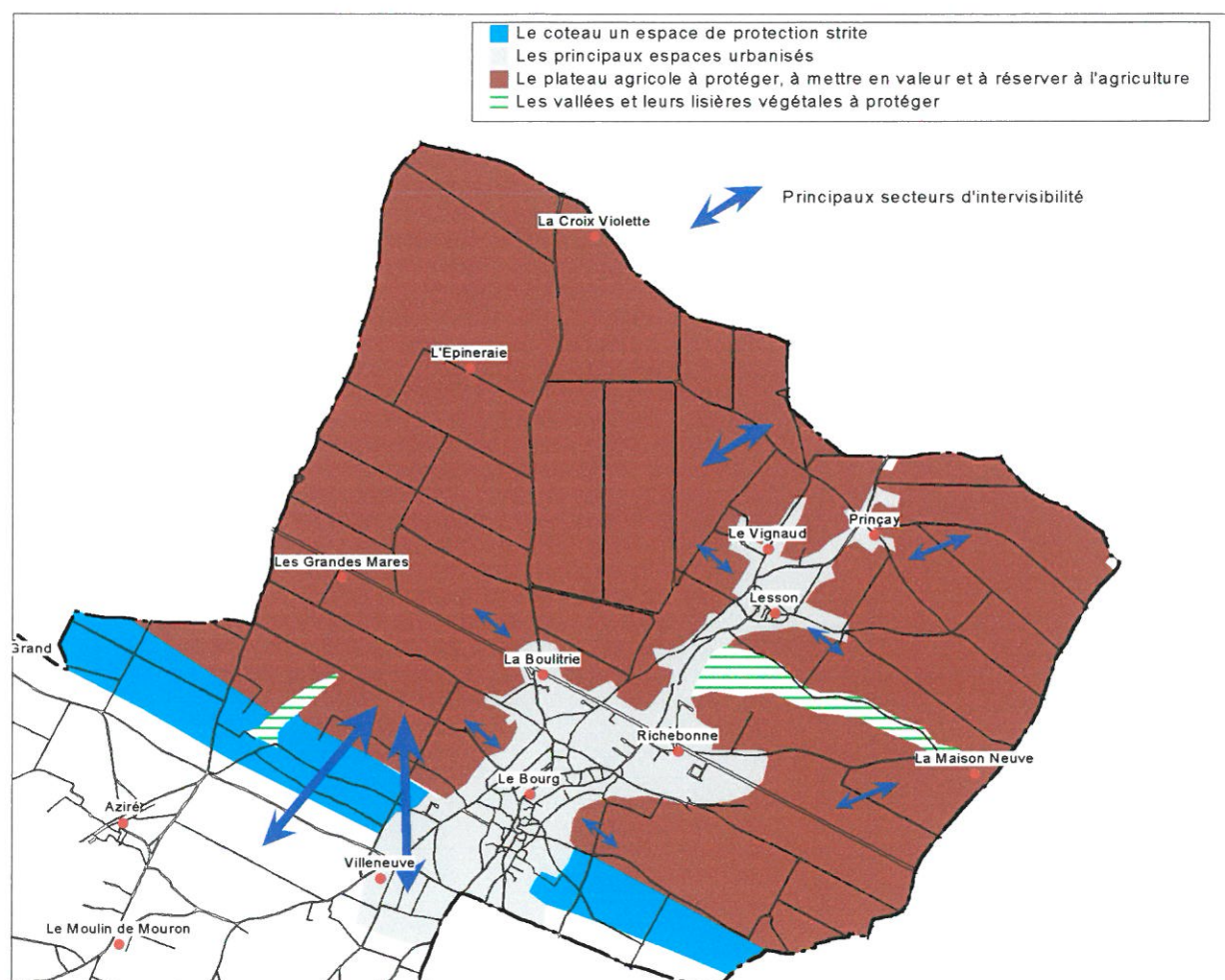
-- L'incitation à prolonger la politique de plantation de haies pour adoucir le paysage, améliorer l'habitat pour la faune existante et intégrer indirectement certaines constructions.

La définition d'un programme de développement de l'urbanisation recentré aux abords des centres bâtis, compatible avec la richesse agronomique du secteur et garant d'une mise en valeur du paysage :

-- Les secteurs voués à la déprise agricole (enclaves naturelles qu'elles soient intra urbaines ou péri urbaines) devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la définition du développement urbain.

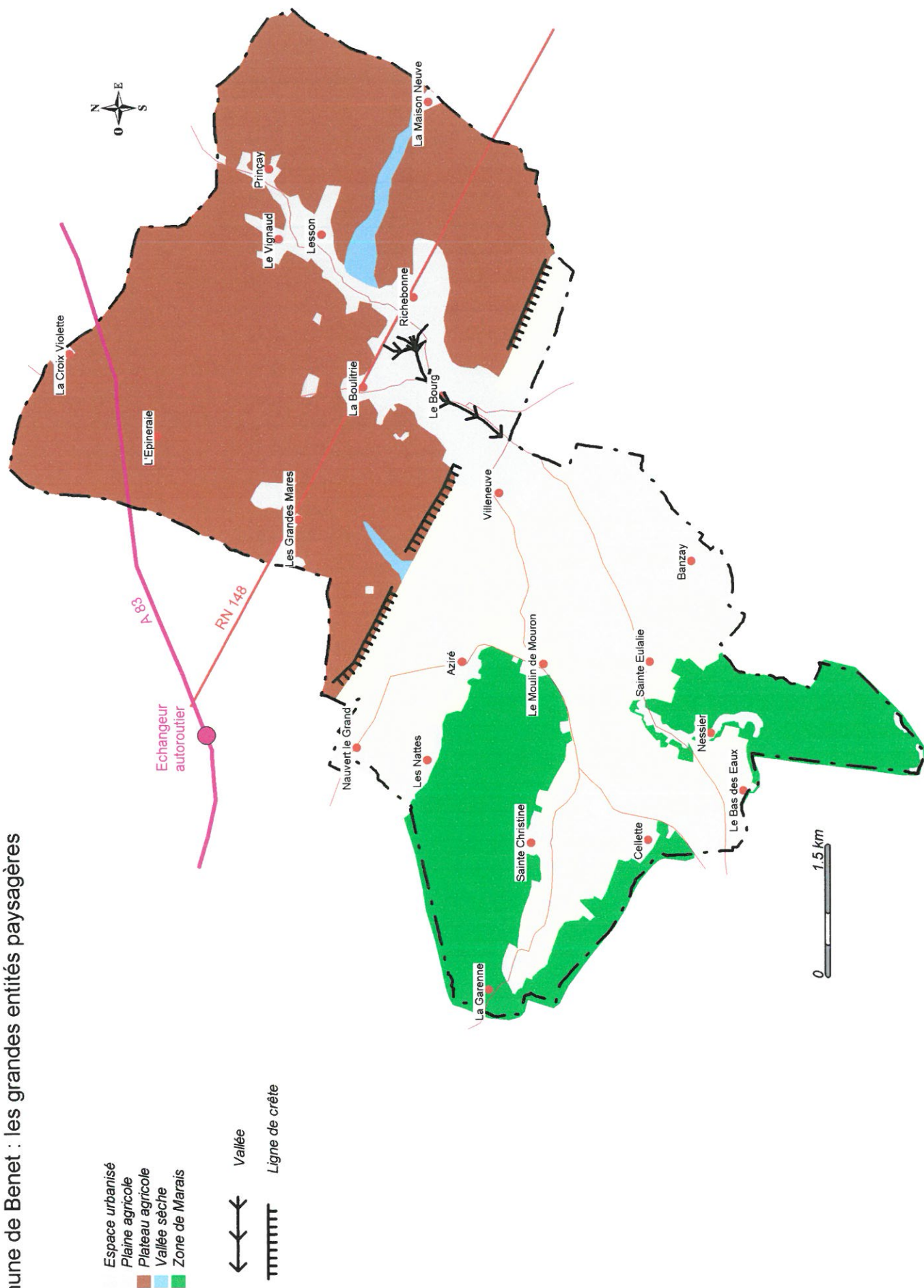
Celles qui seront en bordure du tissu existant devront être organisées de manière à assurer une transition douce vers les espaces naturels. Une végétalisation plus conséquente, une organisation et forme urbaine rigoureusement précisées permettront de répondre à cette exigence.

Le plateau agricole : principaux éléments de synthèse



Source GEO.RM

Commune de Benet : les grandes entités paysagères



2. LE SUD DE LA COMMUNE ET LA ZONE DE MARAIS

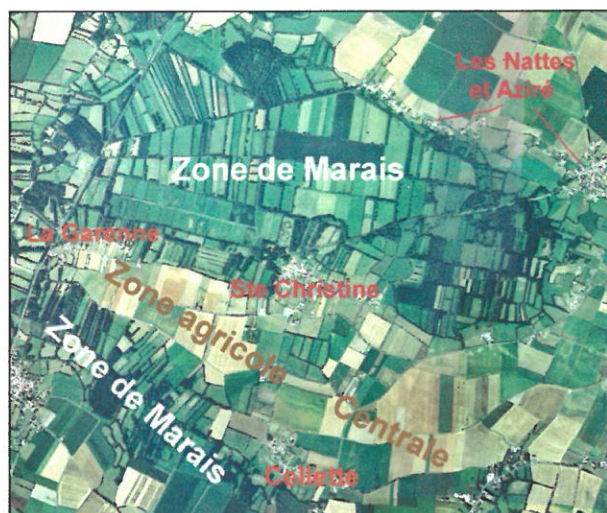
(voir carte des entités paysagères, des ZNIEFF, ... et des projets de protection pages précédentes)

Caractéristiques principales :

2 ensembles paysagers très distincts et clairement identifiés peuvent être distingués :

- **le Marais :**

- Ils occupent : le Sud de la commune à partir de Sainte Eulalie-Nessier, l'extrême Sud Ouest entre Cellette et la Garenne et revient sous forme d'une vaste langue jusqu'à Aziré et le Moulin Mouron.
- Son paysage, très fermé est typique : maillage dense de haies, de canaux, fossés rigoles, prairies,....
- Paysage de bocage remarquable.



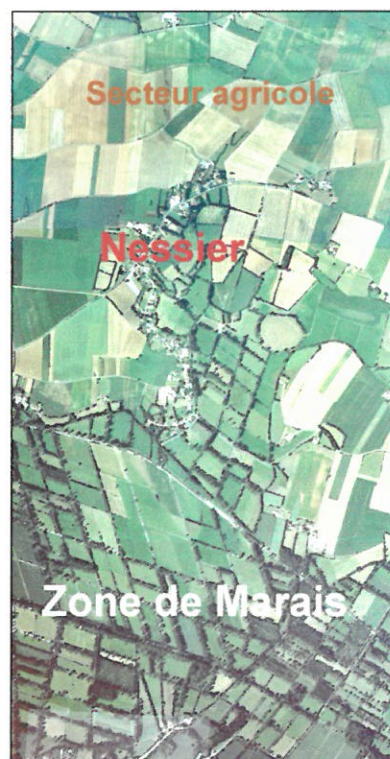
Vue sur le Marais (secteur Sud Ouest)

- **les espaces agricoles :**

Ils occupent les parties les plus hautes (le Nord des Nattes et d'Aziré, plus une vaste langue s'étirant du Sud du Bourg jusqu'à la Garenne),

Ils offrent un paysage ouvert (haies en nombre très limité – Sud de Ste Christine, secteur Nord de Banzais) dans lequel se mêlent, céréaliculture, élevages hors sols et quelques prairies.

- Des projets de protection (sites inscrits, classés, et zone natura 2000) sont à l'étude sur une bonne partie de ces ensembles paysagers.



*Vue sur le Marais
(secteur Sud de la Commune)*

Valeur environnementale et menaces :

1. Dans la zone agricole :

- La présence de prairies et des terres à valeur agronomique non négligeable expliquent une utilisation intensive.

2. Dans la zone de Marais, elle est clairement identifiée (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ZICO, zone humide et Zone de Protection Spéciale :

- Valeur faunistique :

Hérons pourpres et cendrés, Chouettes chevêches, anguilles, brochets, loutres d'Europe, faucons, coléoptères, ...

- Valeur Floristique :

Diversité de groupements végétaux des prairies naturelles humides : joncs subnoduleux, euphorbes des marais, cardamines à petites fleurs, Orchis laxiflora, frênes têtards, ...

- Valeur écologique :

Lieux de nidification, d'alimentation, d'habitat pour la faune remarquable.

Espace tampon dans le cadre de crues (Sèvre Niortaise),

...

3. Menaces :

Développement des peupleraies,

Les pompages intensifs dans la zone agricole pouvant provoquer des assèchements locaux,

Altération progressive du fonctionnement général hydraulique de la zone de marais, liée aux pratiques agricoles,

Affectation des écosystèmes aquatiques avec une prolifération exubérante de la Jussie.

Occupation urbaine :

- En bordure des zones de marais se sont développés des petits villages de caractère (Nessier, Ste Christine, les Nattes, La Garenne et Cellette). Ils constituent des « portes d'entrée du Marais » et accueillent le plus souvent un bâti assez traditionnel.



Vue sur le Marais (les canaux)



Vue sur le Marais (les canaux)



Azéré, le port

Ces espaces de « transition » entre les deux ensembles caractérisant le Sud de la commune (Marais, et plaine centrale agricole) sont sensibles sur le plan architectural et paysager :

-- Ils sont représentatifs du bâti communément rencontré dans le marais poitevin,

-- ils n'ont été que faiblement mités,

-- ils donnent « une image » au Marais (à titre d'exemple les aménagements réalisés au Sud du Village d'Aziré : le port, ses abords, ..., donnent une image attractive. A contrario, l'absence de mise en valeur de l'entrée Ouest des Nattes donne plutôt une image négative du Marais).

Quatre des cinq villages principaux situés aux portes du marais font l'objet d'un projet de classement partiel en site inscrit.

- Dans la zone agricole, existent quelques lieux dits isolés et bâtiments agricoles (élevage hors sols). Ces derniers installés dans un paysage très ouverts sont perceptibles de toute part, ce qui dévalorise quelque l'environnement général

Dynamique paysagère :

1. La rythmique du paysage, compte tenue du fait qu'il n'existe pas de mise en scène liée à une topographie significative, est donnée par les ensembles paysagers, et les espaces urbanisés :

-- une zone de marais, clairement identifiée, avec des franges végétales qui constituent des points d'accroche et des ruptures visuelles. Régulièrement disséminés, des espaces urbanisés prennent appui sur cet écran végétal et forment des véritables portes d'entrées du Marais.



Un patrimoine bâti de qualité



Une intégration délicate de certaine installation, dans la zone agricole



*Une des portes d'entrée du Marais (Ste Christine)
Un environnement architectural et paysager de qualité*

Les villages mais aussi leurs abords sont sensibles au niveau paysager et architectural.

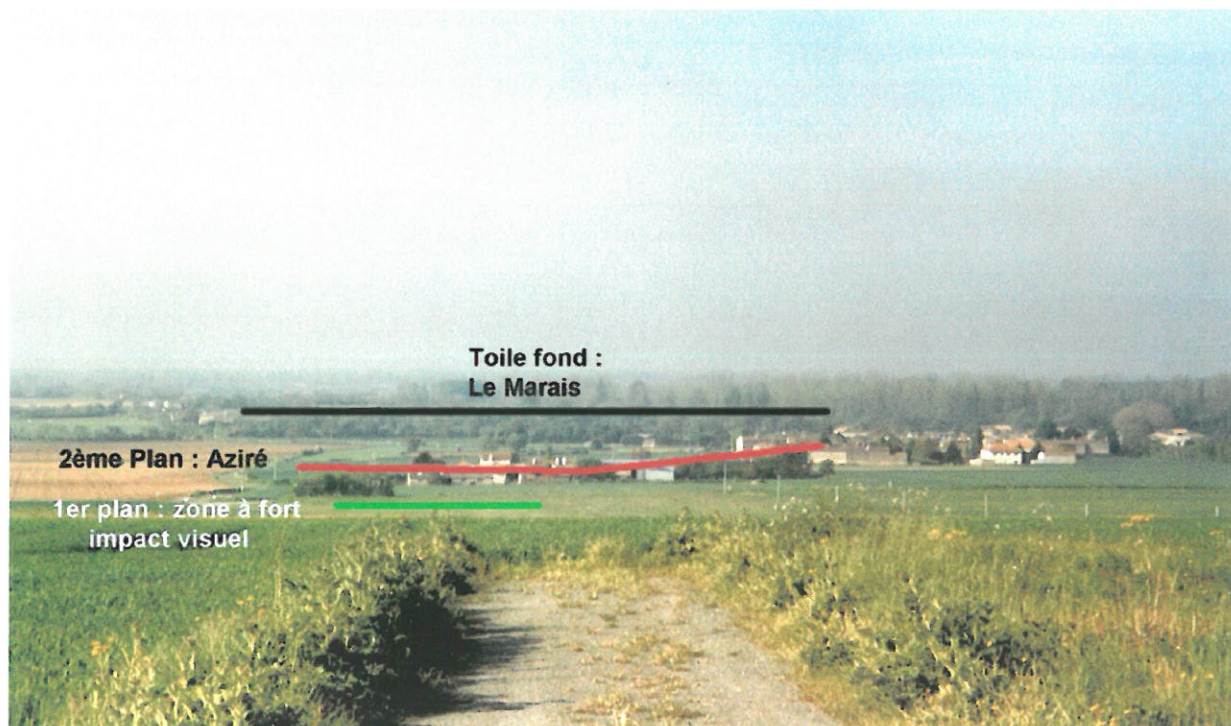
-- une plaine agricole, ouverte offrant des perceptions lointaines. Des ruptures d'horizon ponctuelles liées le plus souvent à l'existence de formes urbaines mal intégrées.

2. Cet espace Sud du territoire replacé dans le contexte paysager communal est sensible non seulement sur plan environnemental, mais aussi sur le plan visuel. En certains secteurs, toute forme d'urbanisation aura un impact visuel conséquent et contribuera à donner une image de l'ensemble du site :

-- Le Nord d'Aziré et des Nattes, la frange entre Aziré et Villeneuve (première perception que l'on a du secteur depuis le bourg ou le coteau.

-- La Langue centrale agricole jusqu'à la Garenne.

Sur le secteur autour de Banzay, l'impact visuel est bien moins conséquent.



Enjeux principaux :

Pour l'ensemble du site, il conviendra :

- *de respecter au mieux la richesse environnementale des lieux,*
- *d'intégrer les projets de protection spécifiques en cours de définition.*

Pour la zone de marais , une protection stricte accompagnée d'une politique de mise en valeur seront indispensables :

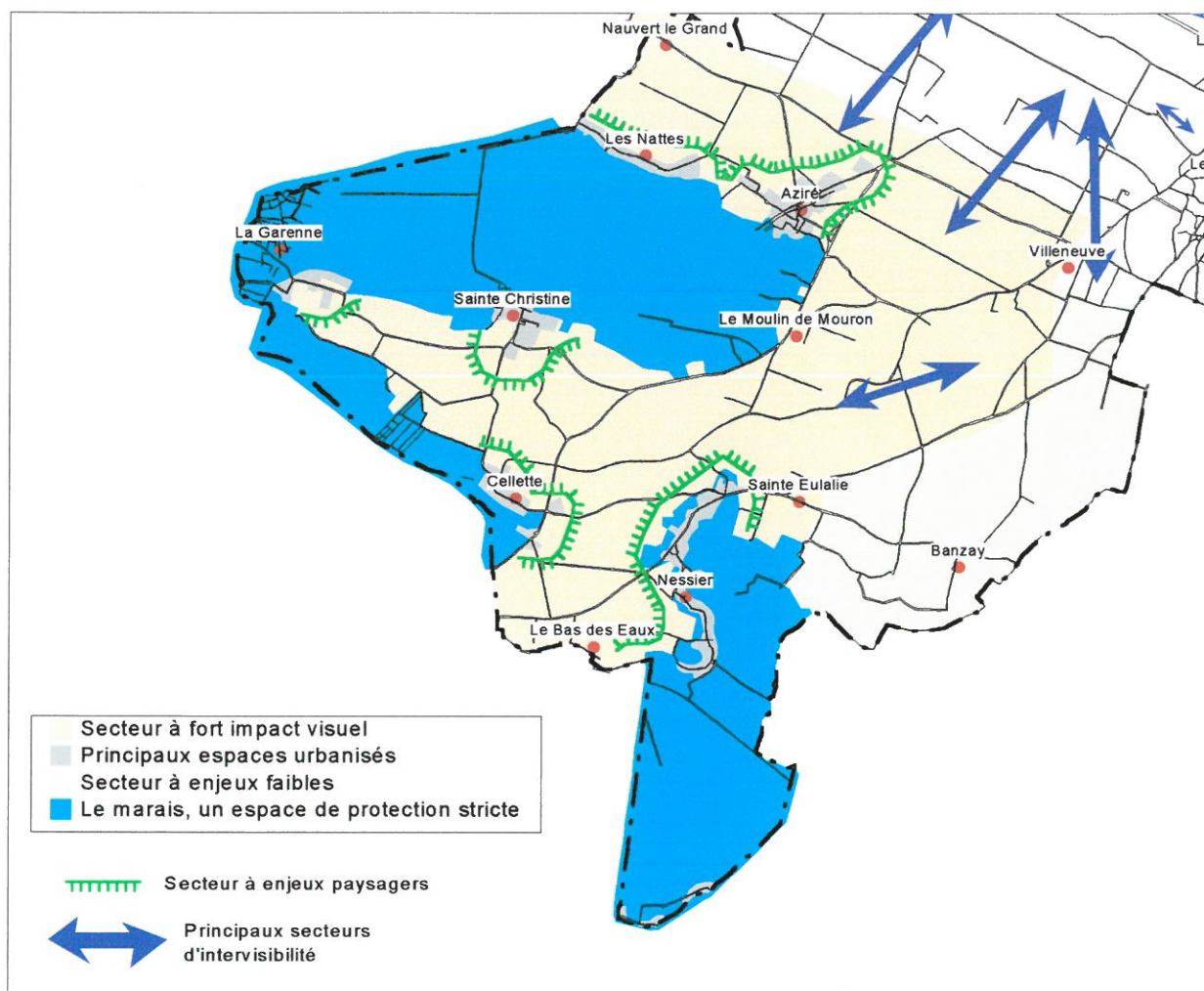
- *toute forme d'urbanisation sera à exclure,*
- *certaines portes du marais seront à mettre en valeur (secteur des Nattes),*
- *des aménagements touristiques devront être envisagés,*

Pour la zone agricole centrale et Nord (au Nord des Nattes, d'Aziré et entre Aziré et Villeneuve, ...), la définition d'une politique d'urbanisation rationnelle, cohérente et durable devrait permettre une bonne prise en considération des enjeux visuels des lieux :

- *on évitera autant que faire ce peut un urbanisme ponctuel,*
- *Des dispositions particulières (quant à la forme, l'organisation, l'implantation urbaine, quant à son intégration paysagère et architecturale) seront à préciser,*

Pour les divers villages « portes du Marais (Nessier, Cellette, la Garenne, Ste Christine, les Nattes et Aziré) :

- *Les abords devront être considérés comme des secteurs à enjeux paysagers importants (certains éléments urbains dévalorisant : un bâtiment d'élevage par exemple seront à interdire, une urbanisation tentaculaire et déstructurée sera à proscrire, ...). Des mesures particulières de protection et de mise en valeur de ces derniers seront à envisager,*



Eléments de synthèse sur le secteur Sud de Benet

3. LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Sur le territoire communal on peut noter la présence d'un patrimoine bâti intéressant.

Le patrimoine bâti bénéficiant de protections particulières

Deux monuments sont classés monuments historiques :

- L'église dans le centre bourg de Benet : façade romane du XIIème, Clocher carré du XVème, un porche et 2 contres forts des XIXème et XXème siècles,
- Le Four à Chaux et le tunnel situés au Nord de la RN 148.



Le four à Chaux



L'église de Benet

Le patrimoine monumental non protégé :

En plein centre bourg, surplombant la place du Champ de foire, subsistent encore les vestiges d'un château (tours, murs d'enceinte). Ce dernier peu mis en valeur, participe à la richesse patrimoniale de la commune.

Sa mise en valeur serait intéressante d'autant qu'au pied du mur d'enceinte passe un cheminement piétonnier assurant la liaison entre le plateau et le centre bourg, rue de la Combe.



Le patrimoine religieux

On retrouve sur le territoire :

- 2 chapelles construites probablement par un prêtre ouvrier (à Lesson et Aziré. Elles ne sont pas mises en valeur.
- Une église à Ste Christine.



Chapelle à Lesson



Chapelle à Aziré

Le Bâti dans le zone de marais

Il est relativement hétérogène (cabanes, fermes maraîchines, maisons de ville ou de bourg, maisons plus bourgeoises), et présente des qualités et particularismes architecturaux intéressants. Il est bien préservé.

Le Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin en a recensé les caractéristiques et met à disposition du public des plaquettes informatives utiles aux réhabilitations et à sa préservation.

Les éléments abordés par ces dernières (sols, clôtures, façades, maçonneries, ouvertures, forme et organisation urbaine notamment), constituent une base indispensable à la définition de l'approche réglementaire du PLU.

L'introduction d'un bon nombre de dispositions permettrait d'aller dans le sens d'une préservation de l'environnement général du marais et participerait à la valorisation du patrimoine architectural de ce dernier.



Le bâti dans le marais



Le bâti dans le marais

Le Bâti ancien du bourg et des autres villages de la commune

S'ajoute au bâti précédemment évoqués tout le tissu urbanisé ancien (du bourg, des écarts, ...), les granges vendéennes, ainsi que le petit patrimoine (puits, fours à pain, ...) qui ne doit en aucun être négligé et devra faire l'objet de prescriptions particulières visant en en préserver les particularismes..

CHAPITRE III

ANALYSE URBAINE

Benet est issue de la fusion de 3 communes en 1972 (Benet, Lesson et Ste Christine).
Chacune dispose, d'un cœur historique avec plus ou moins d'équipements, et d'une organisation urbaine assez spécifique.

L'évolution générale de l'urbanisation, outre le fait qu'elle ne se soit pas réalisée dans les mêmes proportions dans chacune des communes, n'a pas conduit à la déstructuration de la forme urbaine originelle d'ensemble. Le mitage est très faible sur le territoire.

I – ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE

(Voir carte pages suivantes)

1. ORGANISATION GENERALE

Peuvent être distingué sur le plan de l'organisation urbaine deux secteurs assez distincts :

- **Le Nord de la commune** (au dessus de l'axe Nauvert le Grand/Le bourg),

Il fait apparaître une urbanisation ramassée et polarisée sur deux noyaux bâtis principaux (le bourg de Benet et celui de Lesson). L'ensemble forme un axe urbain, orienté Sud Ouest/Nord Est, qui scinde le plateau agricole en deux entités. Sur ce dernier, on peut noter la présence de quelques lieux dits isolés qui correspondent régulièrement à des activités économiques (activités agricoles le plus souvent et la Saria : gros centre d'équarrissage).

- **Le Sud de la commune,**

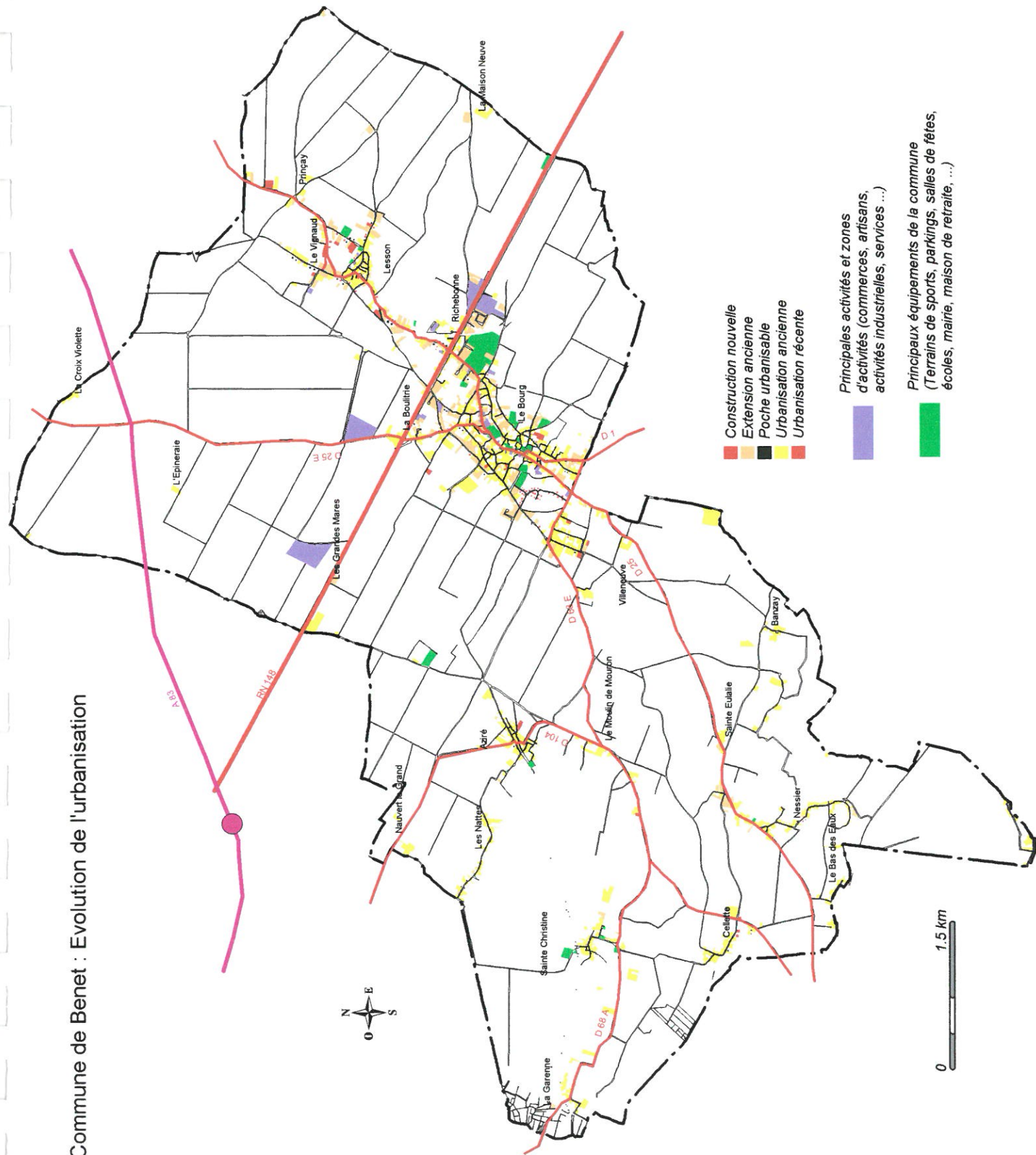
Il est caractérisé par une urbanisation beaucoup plus éparse, rassemblée globalement sous forme de petits villages implantés régulièrement autour du Marais, en limite avec la zone agricole (Les Nattes, Aziré, Ste Christine, la Garenne, Cellette et enfin Nessier).

Plus ponctuellement on retrouve quelques lieux dits (secteurs de Banzais, du Moulin de Mouron, par exemple).

Cette organisation urbaine, tout à fait logique, calque assez bien la réalité physique du Sud du territoire de Benet :

- Les villages installés en lisière de marais sont localisés les plus souvent sur des atterrissements, ils sont hors d'eaux. Ils bénéficient d'un double avantage :
 - La proximité du marais, lieu de pêche, de pâturages, cadre agréable,
 - ...
 - La proximité de la zone agricole, lieu de production important pour la céréaliculture, le fourrage, ...

Commune de Benet : Evolution de l'urbanisation



- La partie centrale plus haute, moins humide et riche sur le plan agronomique, est réservée aux cultures. Une utilisation rationnelle des lieux, ne conduisait pas historiquement à développer de l'urbanisation.

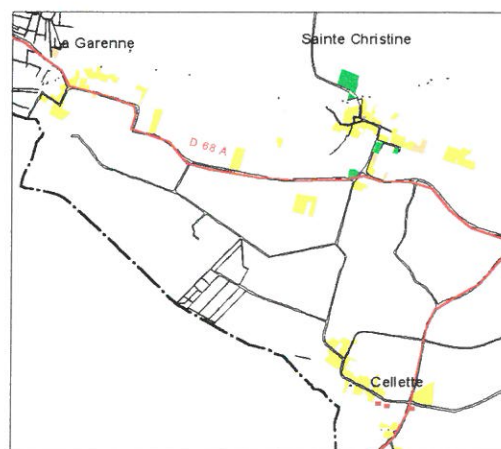
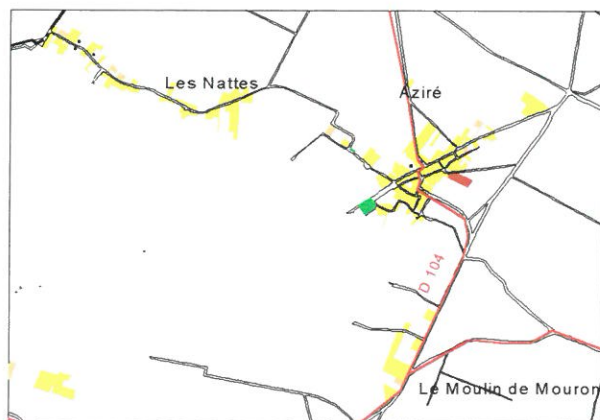
Les gros villages répondent soit, à une organisation linéaire (cas de Nessier, des Nattes, de Cellette ou de la Garenne, soit une organisation « plus concentrique » (cas d'Aziré et de Ste Christine).

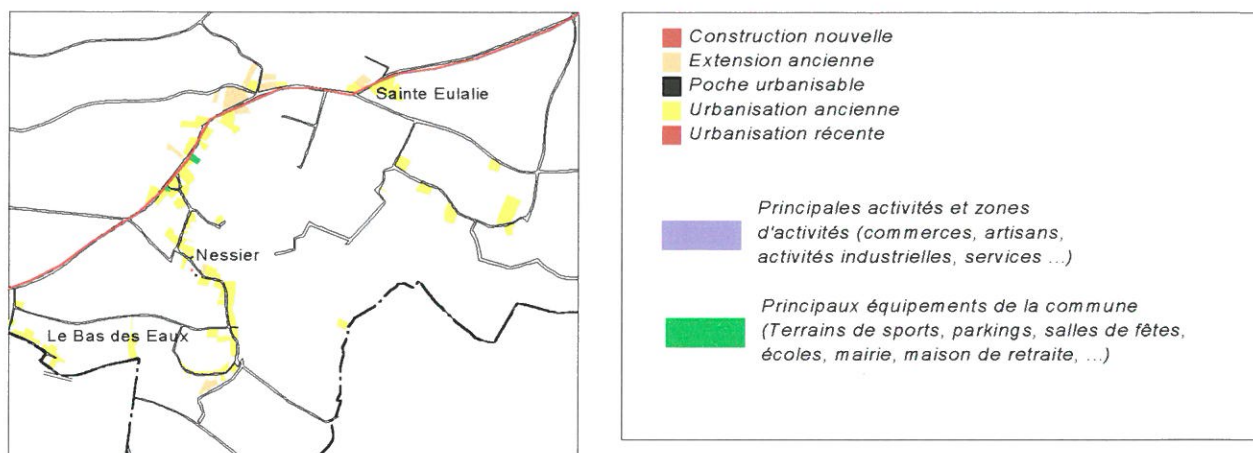
2. EVOLUTION GENERALE

L'analyse de l'évolution urbaine nous permet de constater :

- Que les développements récents et importants de l'urbanisation (1970-2002) se sont principalement concentrés dans et autour des espaces urbanisés des bourgs de Benet et de Lesson. (niveaux d'équipements importants, et proximité des grandes infrastructures expliquent en grande partie cette évolution).
- Qu'une continuité urbaine se dessine entre le bourg de Benet et le Village de Lesson (le long d'une départementale : la D 25 assez fréquentée).
- Que le village de Villeneuve (au Sud du Bourg), avec les développements urbains de ces trente dernières années, fait désormais partie intégrante du bourg de Benet.
- Que peu de constructions nouvelles se sont installés dans la zone Sud de la commune. En moyenne chaque village, à l'exception de Nessier, a accueilli entre 3 et 5 constructions nouvelles depuis les années 70. Pour Nessier on en recense une dizaine.
- Que les constructions récemment réalisées au Sud du territoire se sont soit intercalées dans le tissu ancien existant (le plus souvent), soit implantées dans le prolongement de l'urbanisation ancienne (cas du Nord de Nessier). Cette évolution ne dénature pas et ne déstructure pas l'organisation originelle. Elle ne génère pas non plus de dysfonctionnements particuliers compte tenu du fait qu'elles soient très limitées (extension coûteuse des réseaux, problème de sécurité lié à une urbanisation linéaire, constitution d'enclaves naturelles difficilement exploitables et non urbanisées, ...

Evolution urbaine des principaux villages de la zone Sud de Benet





En conclusion, la faible évolution urbaine de ces villages laisse supposer les éléments suivants :

- *ils semblent être moins attractifs pour de la construction neuve que certains autres secteurs de la commune (le bourg-Lesson). En revanche en matière de réhabilitation ils semblent être très convoités (aucun déperissement du bâti n'est constaté).*
- *ils ont déjà fait l'objet d'une attention particulière dans les précédents documents d'urbanisme (villages typiques du marais avec des environnements paysagers et architecturaux de qualité ne devant que faiblement et rationnellement évoluer pour éviter leur dégradation).*

Ces villages, ne constituent pas des secteurs à enjeux forts dans le cadre de l'expansion urbaine de demain. Cependant, le projet communal devra en assurer le maintien et la valorisation.

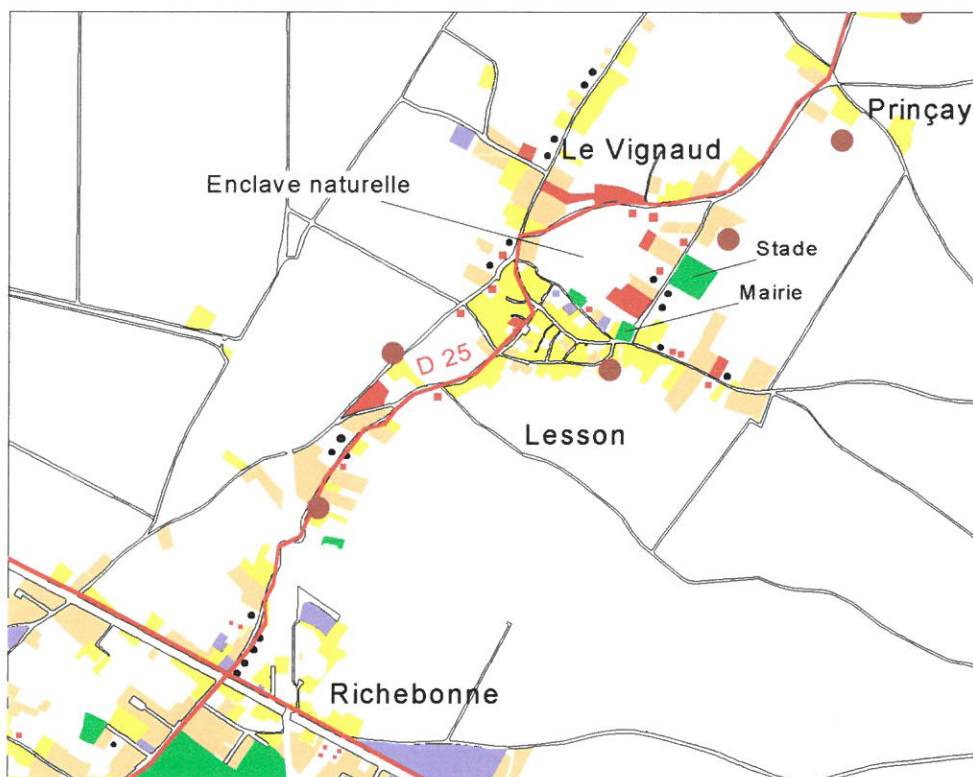
3. EVOLUTION DU BOURG ET DE LESSON

3.1. Evolution urbaine de Lesson

Village au Nord du Bourg, le long de la D 25. Historiquement, il s'est installé de part et d'autre de la départementale, à l'Ouest de la Mairie.

Dans les années 70-80, des extensions « tentaculaires » se sont étirées le long principaux axes routiers du secteur (le long de la D 25 vers le Bourg de Benet et vers Prinçay, entre la mairie et la D 25 et à l'Est de la Mairie). Cette évolution, si elle apparaissait moins coûteuse en terme de réseaux, a cependant conduit, à l'éclatement de la structure urbaine, à une consommation non négligeable d'espaces naturels, mais surtout à la constitution d'une enclave naturelle au plein cœur de Lesson.

L'urbanisation récemment réalisée quant à elle, en s'intercalant principalement dans le tissu urbain existant, est allée dans le sens d'une restructuration de l'existant sans forcément rechercher la mise en place d'une cohérence de l'ensemble (à titre d'exemple bon nombre d'accès directs à l'enclave naturelle centrale ont été urbanisés).



Evolution urbaine de Lesson (voir légende ci-avant)

● exploitation agricole

Ce village, assez convoité sur le plan urbain doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme :

Ses atouts sont les suivants :

- *Il dispose de quelques équipements (mairie annexe, terrains de sports),*
- *Il est à proximité des axes structurants du territoire (RN 148 et D 25 notamment) et du bourg (1,5 km du plateau sportif et scolaire, 2 km environ du centre bourg de Benet),*
- *En matière de réseau, il est bien desservi. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est favorable,*
- *Un grand nombre de poches directement urbanisables existent,*
- *En son centre, subsiste une vaste enclave naturelle, encore accessible et restructurante pour l'urbanisation.*
- *La disposition exploitations agricoles en première couronne, permet d'envisager le développement d'une urbanisation au centre du village (dans l'enclave naturelle).*

3.2. Evolution urbaine du bourg

(Voir carte page suivante)

Historiquement le bourg de Benet avait une urbanisation assez particulière :

- Un centre ancien dense développé autour de l'église, le long de la rue de la Combe (D 25) jusqu'à la place du Champs de Foire, et sur la partie Ouest du plateau,
- Des groupements de bâtisses anciennes, ou des maisons isolées très étalés vers le Nord, le long des D 25 et D 25 E jusqu'à la RN 148.

Cohabitait, avec ce vieux bourg, au Sud, le village de Villeneuve.

Dans les années 70-80, une urbanisation importante s'est développée. Elle a peu dénaturé la forme urbaine initiale :

- Elle s'est insérée dans le tissu urbain ancien existant sur le plateau Ouest,
- Elle est remontée progressivement vers le plateau à l'Est (secteur surplombant la place du Champ de Foire),
- Elle est venue combler partiellement l'enclave naturelle située entre les D 25E D25 et RN 148, au Nord du Bourg
- Elle s'est légèrement étirée le long de la RN 148 (entre la Boulitrie et Richebonne), le long de la D 25 en direction de Lesson et le long des axes principaux desservant le Sud du territoire (D 25, D1 ou encore la rue des Carrières).

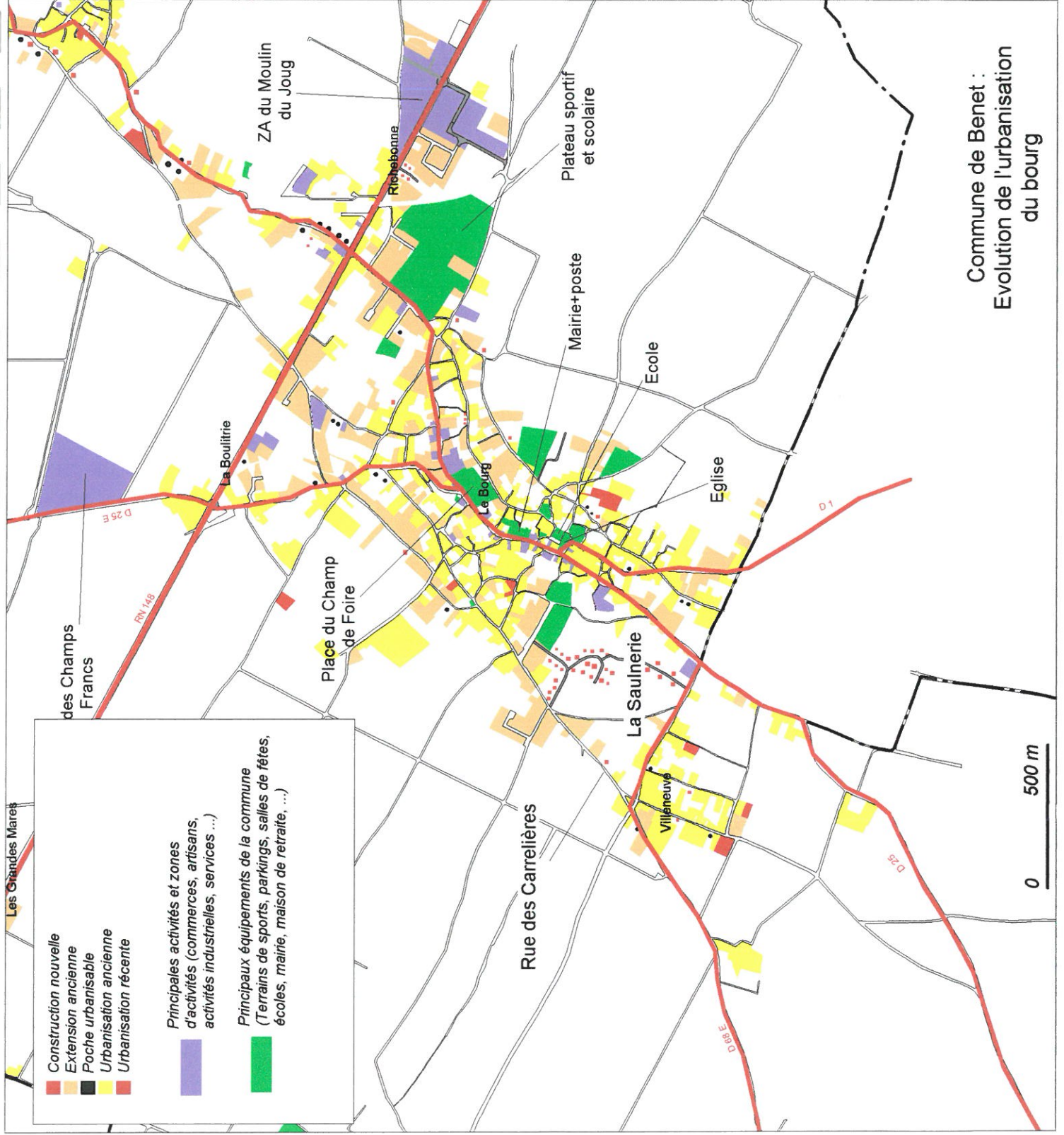
L'urbanisation récente, quant à elle, pérennise ce développement assez progressif et radio concentrique du bourg de Benet :

- Elle s'intercale dans le tissu urbain existant,
- Ou se développe sous forme d'opérations groupées, comblant progressivement des enclaves naturelles devenues de plus en plus difficiles à exploiter (cas du quartier la Saulnerie) et articulées avec l'existant.

Ce type d'évolution (rationnelle et maîtrisée) :

- a limité la consommation d'espaces naturels,
- a favorisé, la dynamique urbaine en général (les centres d'intérêts : commerces, services, équipements, ..., étant en contact direct avec les quartiers plus résidentiels),
- a conduit à la mise en place de trois centralités bien distinctes (L'église, la Mairie-La place du Champ de Foire-le plateau sportif et scolaire à proximité de la RN 148). Les 2 premières sont bien interconnectées.
- va dans le sens d'un développement durable du territoire.

Le PLU, doit pérenniser ce mode d'expansion urbaine (progressif, économe, rationnel, interconnecté et durable).



En conclusion, la résultante de cette évolution urbaine est la constitution d'une « petite ville » très dynamique.

Equipements, services, commerces, habitats, activités économiques se sont développés concomitamment et fonctionnent en parfaite osmose.

Le confortement de ce centre urbain semble inéluctable.

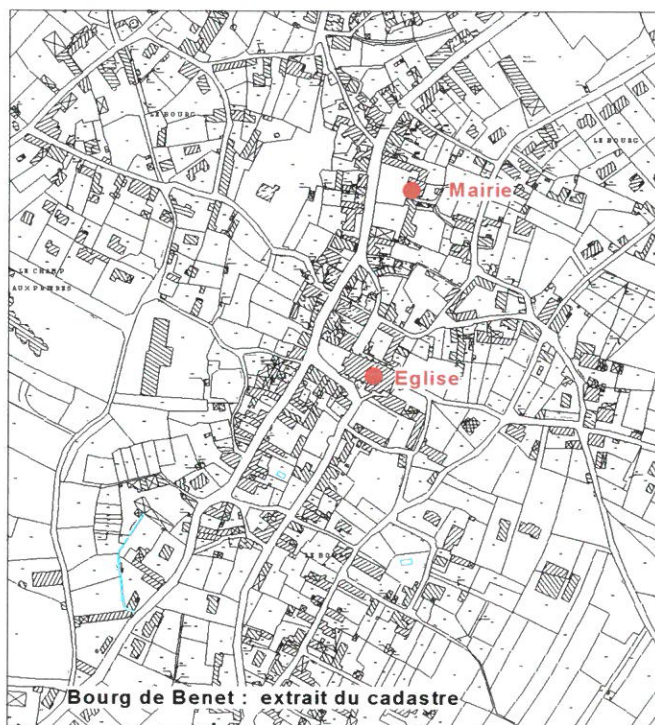
Il doit pouvoir tout naturellement s'inscrire dans un projet de territoire.

Il devra permettre de mener à terme le confortement des enclaves naturelles engagé.

II - MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

1. Les quartiers historiques du centre du bourg





Venelle piétonne descendant vers la rue de la Combe

<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects particuliers</i>
Parcellaire de petite taille et de forme irrégulière, Implantation le plus souvent à l'alignement, Densité importante, Fronts bâtis,	Mitoyenneté fréquente des murs pignons, Façades ou pignons sur rue, Constructions le plus souvent à R+2, avec un niveau de grenier pourvu de petites ouvertures en façade, Ouvertures alignées suivant un axe horizontal,	Façades souvent enduites, Chaînages, ouvertures et corniches surlignées (en pierres de taille), Toitures en tuiles ayant parfois conservées le caractère « tiges de bottes », Espaces publics souvent mis en valeur (le secteur de l'église doit être requalifié), Présence de venelles piétonnes assurant une liaisons vers le plateau et souvent bordées de murets en pierres sèches.

2. Les quartiers anciens autour du cœur historique (sur le plateau et en remontant vers le Nord ou en descendant vers le Sud)



<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects particuliers</i>
Parcelle de plus grande taille que dans le bourg, Implantation à l'alignement ou en retrait, Densité moins importante, Discontinuité du bâti,	Façades ou pignons sur rue, Constructions le plus souvent à R+1 et R+2, Disposition et organisation des ouvertures assez hétérogène,	Façades enduites ou en pierres apparentes, Châînages, ouvertures et corniches surlignées (en pierres de taille), Toitures en tuiles Présence assez fréquente et de murets ou de murs de clôtures en pierres sèches.

3 les opérations contemporaines

<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects particuliers</i>
Constructions réalisées ponctuellement ou sous formes d'opérations groupées, Parcelle de taille moyenne à grande et de forme assez régulière, Densité moins importante que dans le bâti ancien, Implantation le plus souvent en retrait,	Mitoyenneté assez rare des constructions (pas ou peu de continuité bâtie), Construction à un seul niveau ou à R+1, Ouvertures de plus grande taille (présence de portes fenêtres),	Façades enduites, Ornementation plus pauvre que sur le bâti ancien, Toitures souvent à deux ou quatre pans et en tuiles Espaces privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions, Clôtures assez hétérogènes.

4 le bâti ancien plus rural des écarts : traits généraux

On le retrouve, à Lesson, isolés sur plateau, et dans le Sud de la commune (secteur du Marais).

Pour l'habitat du Sud de la commune et notamment celui situé en bordure de marais, il convient de rappeler que le Parc Naturel Interrégional du Marais Poitevin a édité des plaquettes informatives sur les particularismes urbanistiques de ces lieux (forme et organisation urbaine, traits architecturaux, palette de couleurs, ...). *Elles constituent un référentiel à prendre en considération dans le cadre de la définition de l'approche réglementaire du PLU concernant ces villages.*



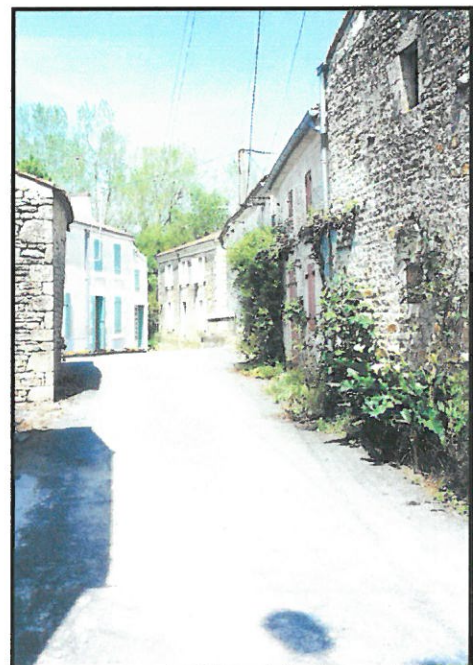
Lesson



Bâti en limite de Marais



Lesson



Bâti en limite de Marais

<i>Forme urbaine et implantation</i>	<i>Traits principaux</i>	<i>Aspects particuliers</i>
Villages anciens relativement concentriques (Ste Christine Aziré, Lesson) ou linéaires (par exemple Nessier, les Nattes, ...), Parcellaires de forme et de taille très hétérogènes. Dans les villages « rue » (Nessier, ou les Nattes), le parcellaire a souvent une taille légèrement plus importante que dans les petits centres agglomérés (Aziré, Ste Christine). Densité urbaine importante, Implantation à l'alignement ou en retrait Fronts bâtis continus dans certains villages du Marais	Mitoyenneté des constructions ou discontinuité bâtie, Façades ou pignons sur rue. Constructions le plus souvent à R+1 ou R + 2, Ordonnancement des ouvertures.	Façades enduites ou très souvent en pierres apparentes Chaînages et ouvertures surlignés (en pierres de taille), Simplicité des volumes. Toitures souvent à deux pans et en tuiles (tiges de bottes) Hétérogénéité du bâti (de la petite bâtisse à la maison plus bourgeoise), Présence de murets servant de clôtures en pierres sèches

III – SYNTHÈSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN DU BOURG ET DE SES ENJEUX :

(Voir cartographie page suivante)

Enjeux et fonctionnement urbain du bourg de Benet : éléments de synthèse

Secteurs à enjeux d'urbanisation forts (habitat et activités non nuisantes compatibles)

Superficie potentielle : 12,5 ha

Principaux points forts :

- Enclaves naturelles non utilisées ou difficilement exploitables (restructurantes pour le tissu urbain)
- Pas de contrainte spécifique en matière d'assainissement
- Possibilité d'interconnexion directe entre elles (via la requalification de l'ilot de la Cavac (après son départ), avec le centre bourg et le plateau sportif et scolaire)
- Accès directs possibles sur la voirie ceinturant (excepté RN 148 : accès à l'interdit)

Principaux points faibles :

- Présence d'un talweg humide aboutissant sur une petite zone inondable secteur pouvant être paysagé et servir de mail vert piétonnier
- Eloignement relatif du centre bourg, mais proximité du plateau sportif et scolaire

Secteur à enjeux d'urbanisation forts (habitat et activités non nuisantes compatibles)

Superficie potentielle : 8 ha

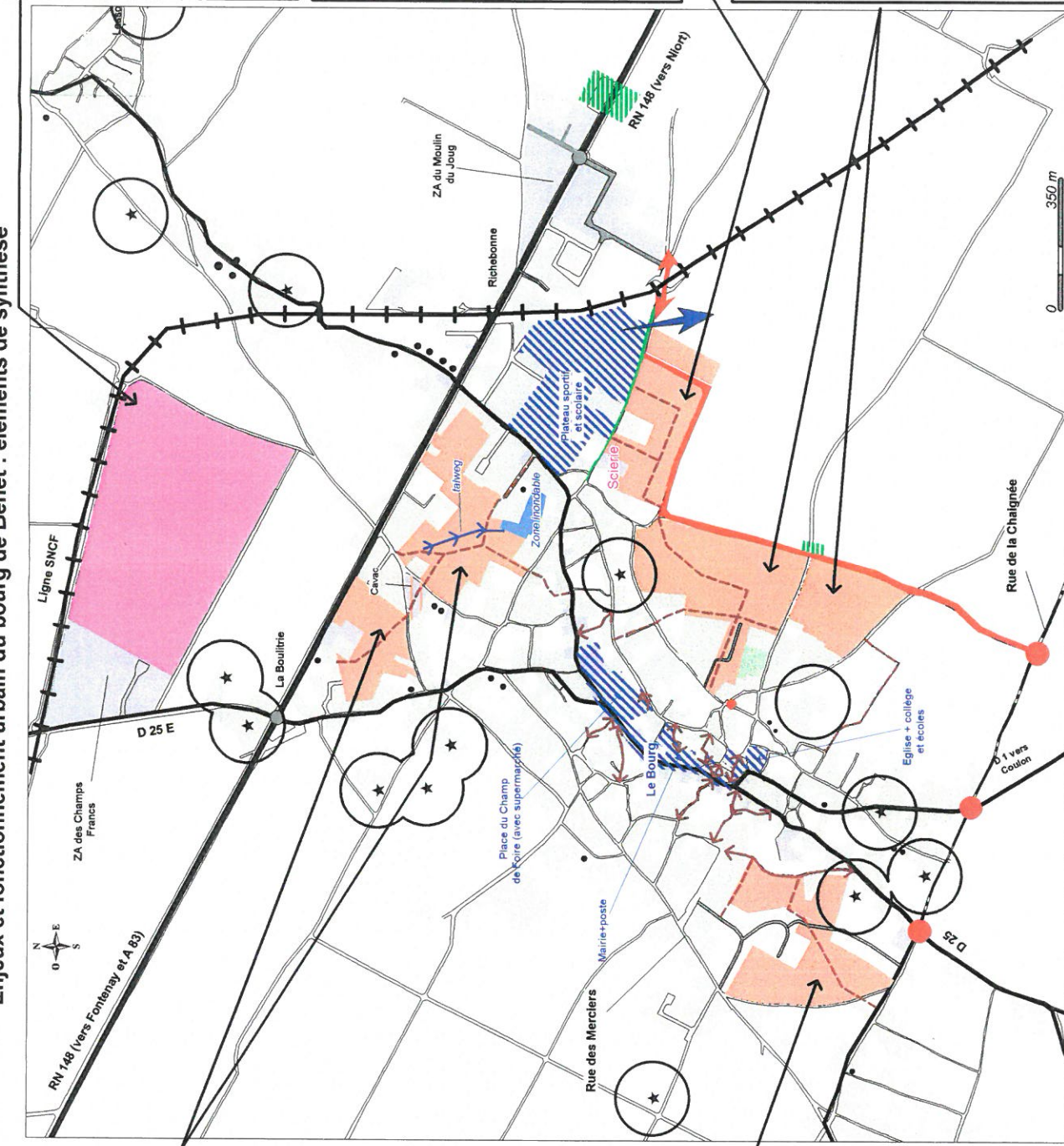
Principaux points forts :

- Enclaves naturelles permettant de reformer l'espace urbain
- Pas de contrainte spécifique en matière d'assainissement
- Prolongement direct d'un quartier en cours de réalisation et ouvert sur ce dernier
- Proximité du centre bourg (commerces, services et équipements divers)
- Desserte possible par la rue des Merciers (limitation de l'engorgement de la D 25, dans le centre bourg)

Principaux points faibles :

- Eloignement du plateau scolaire et sportif

★ Exploitation agricole (avec un périmètre de 100 m de protection)
 ↔ Cheminement existant
 Espace urbain existant
 Jardin ou parc d'habitation
 ● Poche directement urbanisable
 Activités économiques (commerces, services, artisans, ZA, ...)
 Les 2 espaces de forte centralité (axe commercial et de services du centre bourg et plateau scolaire et sportif à proximité de la RN 148)



- - - - - Cheminement à développer
 - - - - - Voirie à élargir ou à ouvrir
 ● Carrefour à requalifier et à sécuriser
 ● Point de franchissement délicat (à sécuriser - pont sous la voie SNCF)
 Voie à requalifier (traitements urbains et paysagers)
 Entrée de ville à créer ou à réaménager
 → Secteur d'intérêt pour l'extension du plateau sportif et scolaire

Secteur à enjeux économiques forts

Superficie potentielle : 28 ha

Principaux points forts :

- Eloignement des pôles d'habitat denses
- Proximité directe de la voie SNCF
- Accès direct à l'A 83 via RN 148
- Rond point existant à la Boultrie facilitant l'accès

Principaux points faibles :

- Ouverture paysagère importante nécessitant un travail d'intégration significatif
- Assainissement à étudier

Secteur à enjeux d'urbanisation forts (habitat et activités non nuisantes compatibles)

Superficie potentielle : 5,4 ha

Principaux points forts :

- Proximité du plateau sportif et scolaire
- Secteur intéressant pour l'interconnexion du plateau sportif au centre ancien
- Pas de contrainte spécifique en matière d'assainissement

Principaux points faibles :

- Eloignement du centre de vie (bourg avec commerces, services et équipements, ...)
- Proximité directe d'une activité pouvant être nuisante (scierie-meuniserie)

Secteurs à enjeux d'urbanisation forts (habitat et activités non nuisantes compatibles)

Superficie potentielle : 12,5 ha

Principaux points forts :

- Proximité immédiate du centre bourg
- Proximité relative du plateau sportif et scolaire (interconnexion aisée avec les 2)
- Recentrage de l'urbanisation

Principaux points faibles :

- Accessibilité délicate depuis la D 25 (centre bourg)
- Risque de renforcer le flux routier sur la D 25 (en centre bourg)

Nota, la création d'une liaison routière entre la route de la Chalignée et la RN 148 (via la zone d'activités) peut :

- optimiser le réseau routier du bourg,
- éviter l'engorgement de la D 25,
- et servir de desserte à ces nouveaux quartiers

Le franchissement sous la voie SNCF devra être requalifié

Assainissement à étudier

CHAPITRE IV

ACTIVITES ET DYNAMIQUE LOCALE

Sur le plan de la dynamique locale et économique Benet possède un quadruple avantage :

1. Elle est quasiment au centre de deux pôles d'activités importants :

- Niort (pôle d'emplois, d'équipements et de services- 10minutes de Benet), avec ses vastes zones économiques qui la ceinture et s'étendent le long de la N 11 en direction de la Crèche,
- Fontenay le Comte (15 à 20 minutes de Benet), moins attractive sur le plan économique que Niort, mais devant accueillir le Vendéopôle (parc économique intercommunale en projet : réflexion d'aménagement et de développement concernant plusieurs Communauté de Communes dont celles de la Vendée Sèvres Autise à laquelle adhère Benet),

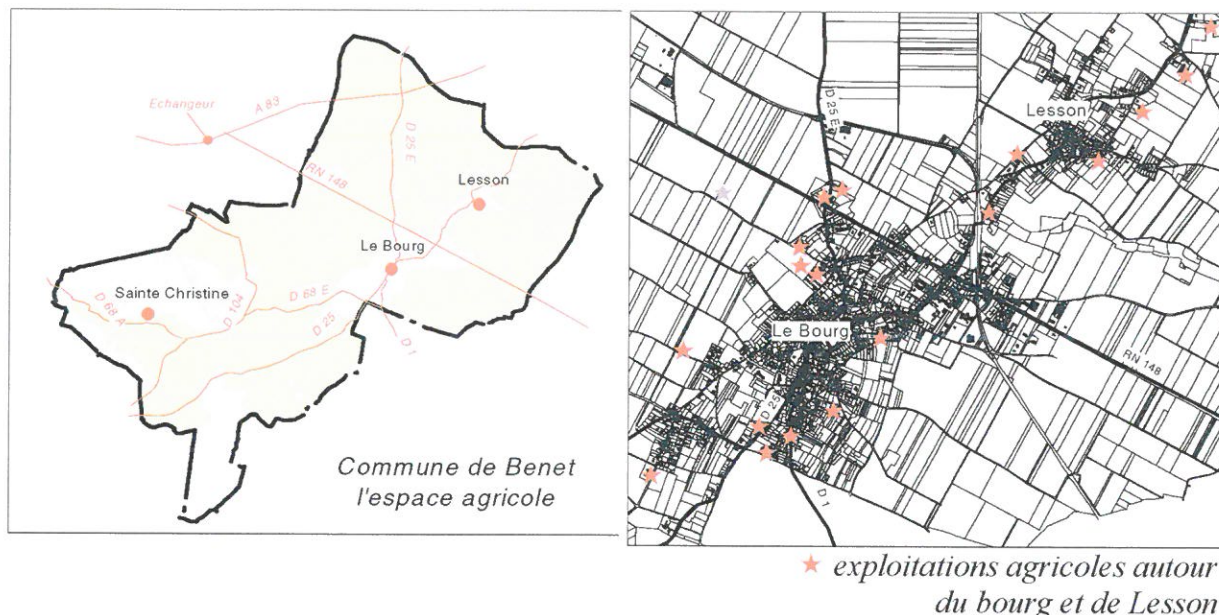
Cette situation lui confère une certaine attractivité et un certain dynamisme. Certains habitants exerçant sur ces pôles d'emplois se fixent sur le territoire communal. Il y trouvent un cadre de vie agréable mais aussi un bon nombre d'équipements répondant aux première et deuxième nécessité (supermarché, commerces de proximité, équipements scolaires allant jusqu'au collège, équipements sportifs en grand nombre, ...

2. Elle est à proximité de l'échangeur autoroutier (A 83) situé sur Oulmes. Ce dernier est une des portes du Marais Poitevin. Par ailleurs, il constitue un point fort dans le cadre du développement économique communal.
3. Elle est traversée par la RN 148, voie structurante reliant St Hermine à Niort.
4. Elle arbore un tissu économique et d'équipements fortement développé, diversifié et rationnellement implanté.

I – UNE AGRICULTURE ENCORE TRES PRESENTE ET TRES DEVELOPPEE SUR LE TERRITOIRE :

Le recensement récent des activités agricoles (étude complémentaire 2003 de la chambre d'agriculture), couplé au recensement agricole 2000 de la DDAF permettent de souligner les éléments suivants :

- La Surface agricole utilisée était en 2000 de 4550 ha environ (soit 91 % de la superficie communale - superficie assez stable depuis 1988),
- 45 exploitations agricoles sont disséminées sur l'ensemble du territoire.
- L'espace agricole couvre tout le Nord de la RN 148 et toute la plaine centrale au Sud coincée entre les zones de marais..
- Les activités sont essentiellement tournées vers la céréaliculture et l'élevage (30 exploitations pratiquent l'élevage – 6 d'entre elles relèvent des établissements classées – les productions sont diversifiées : bovins, porcs, chèvres, lapins, aviculture, ...).



Source : Geo.rm

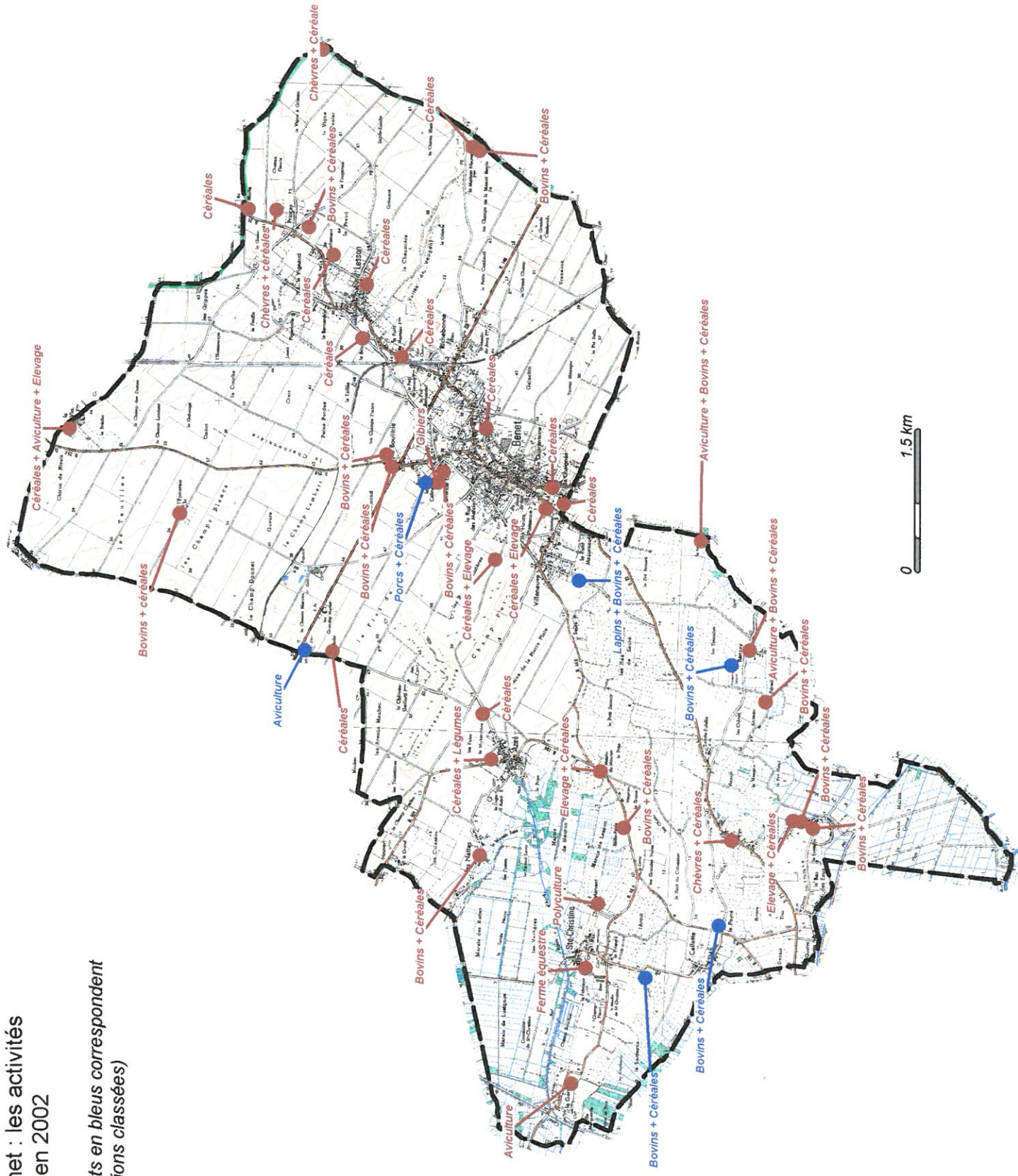
- La taille moyenne des exploitations est d'une centaine d'hectares (source recensement agricole 2000).
- L'âge moyen des exploitants est de 40-45 ans (source Mairie).
- Près de 40 % des exploitations agricoles sont situées dans les espaces urbains denses ou en première couronne de ces derniers (le Bourg – Lesson). 40 % sont localisées dans la plaine agricole s'étirant entre les zones de marais.

Au regard de ces données il apparaît indispensable :

- *De préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations pérennes actuels,*
- *De définir un projet urbain :*
 - ✎ *peu consommateur d'espaces à forte valeur ajoutée,*
 - ✎ *ne conduisant pas à l'enclavement des structures d'exploitations (surtout dans les zones péri urbaines),*
 - ✎ *évitant une cohabitation délicate entre des zones ayant des fonctions distinctes (zone d'habitat à proximité d'élevage par exemple),*
- *D'inviter les exploitants, par des mesures spécifiques, à respecter au mieux leur environnement (zones très sensibles aux abords du marais, ligne de crête, vallées sèches, ...), et à rechercher la meilleure intégration possible de leurs structures d'exploitations.*

Commune de Benet : les activités agricoles en 2002

(Nota : les établissements en bleus correspondent aux installations classées)



II - UN TISSU ECONOMIQUE RICHE ET POLARISE

D'une manière générale, à l'exception de quelques activités éparses (artisans installés dans les divers écarts, ou en périphérie du bourg), on peut constater une qu'il existe une triple centralité économique sur le territoire communal :

- Une centralité commerciale de services et artisanale dans le centre bourg, le long de la rue de la Combe entre l'église et le supermarché),
- Une « centralité artisanale » et industrielles le long de la RN 148 « ZA des Champs Francs, du Moulin du Joug, quasiment aux 2 portes Est et Ouest de l'agglomération », et la Saria (gros centre d'équarrissage le long de la RN 148 en direction de Fontenay le Comte),
- Une centralité touristique au Sud de la Commune (zone de Marais, des villages clés : Ste Christine, Aziré, La Garenne, Nessier, ..., les bords de la Sèvre Niortaise à l'extrême Sud de la Commune, les canaux, ...)

1. LES ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES : UN TISSU RICHE A PERENNISER :

Au totale une trentaine d'activités artisanales diversifiées (maçons, menuisiers, garages, ...) sont installées sur le territoire communal (principalement dans le bourg, dans sa périphérie, dans les deux zones artisanales, aux abords de la RN 148, et dans les principaux écarts). Toutes offrent un service de qualité et de proximité à la population et ne sont en général pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les deux zones d'activités destinées à accueillir des activités plus nuisantes et non insérables dans un tissu d'habitat se trouvent en sorties d'agglomération. Ces dernières, assez convoitées (position géographique intéressante), sont quasiment occupées à 100 % (seules 2 parcelles sont encore disponibles dans celle des Champs Francs et 3 dans celle du Moulin du Joug).

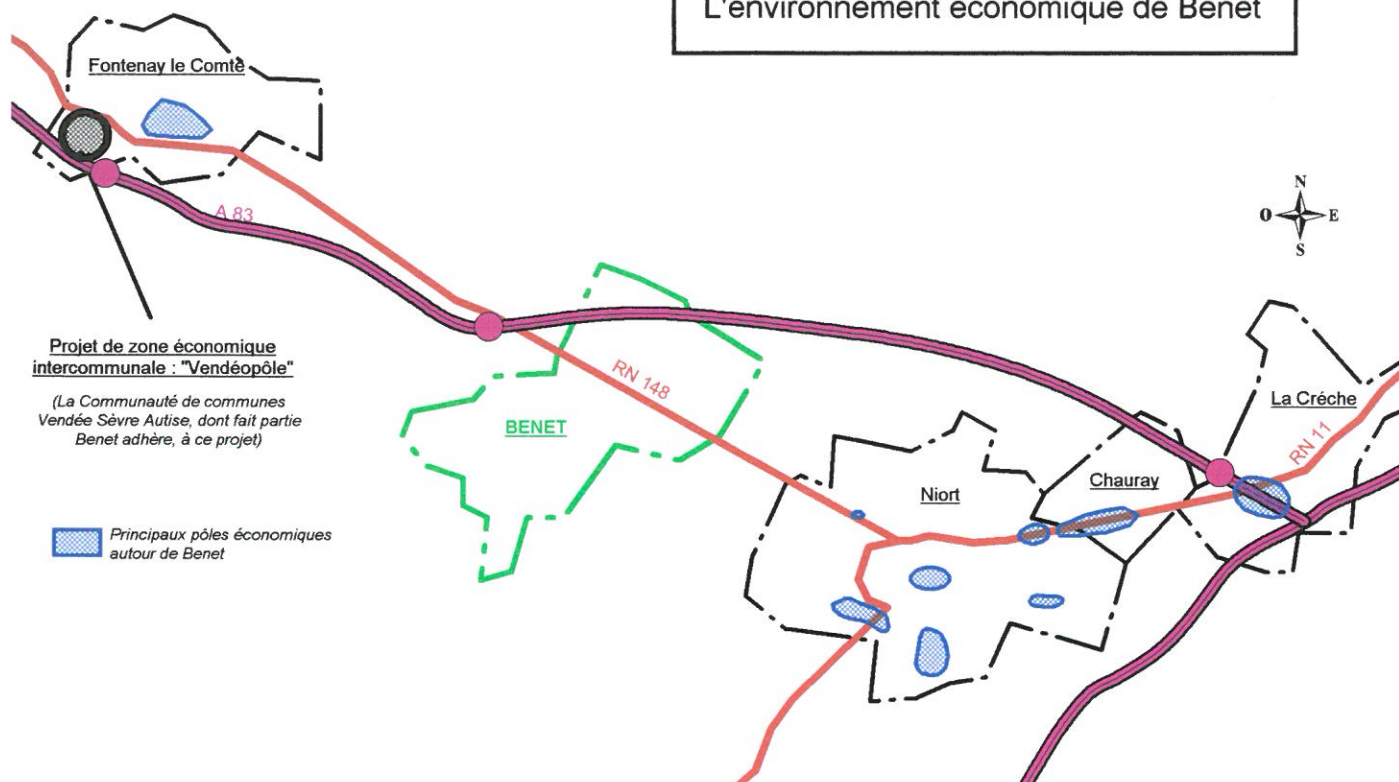


ZA des Champs Francs : zone communautaire pouvant aisément s'étendre à l'arrière du site actuel (site éloigné des zones d'habitat, intégration paysagère plus aisée, raccordement direct vers l'échangeur de l'A83, ...).

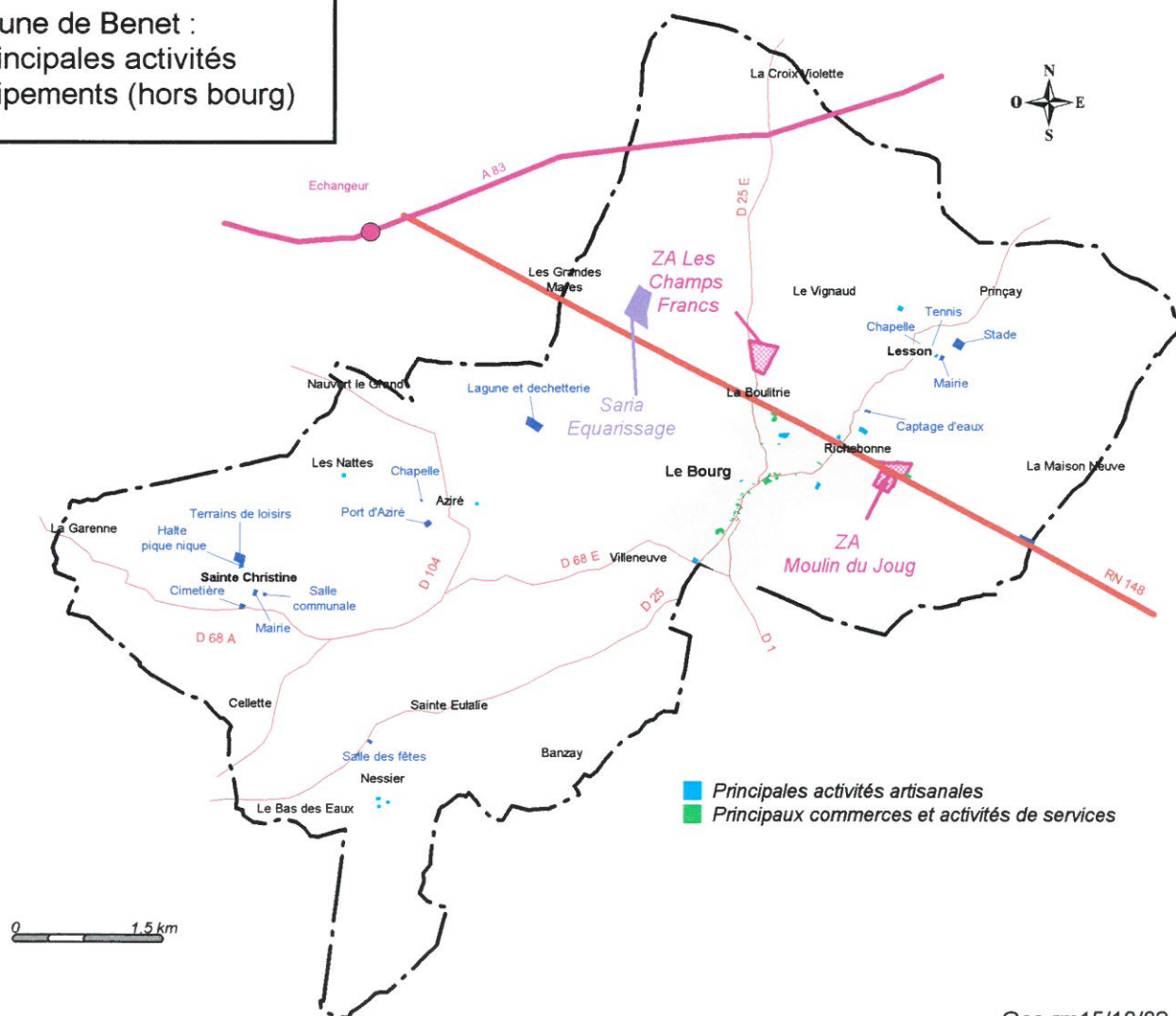


ZA du Moulin du Joug (zone communale) : en entrée de ville venant de Niort, à proximité immédiate de zones d'habitat, évolution plus délicate.

L'environnement économique de Benet



Commune de Benet : Les principales activités et équipements (hors bourg)



Dans le prolongement de la ZA des Champs Francs, le long de la RN 148, éloignée du centre bourg, on retrouve une activité « phare » de la commune : la Saria.

C'est un gros centre industriel d'équarrissage en pleine évolution (extension du site réalisée en 2002).

Il reste considéré comme nuisant (pollutions potentielles et existantes) et doit de ce fait rester très isolé de toute forme d'urbanisation. Des efforts notables d'intégration paysagère et de mises aux normes ont été réalisés depuis plusieurs années.



Vue sur la Saria

Une autre activité est aussi considérée comme nuisante à Benet. La Cavac, silo agricole localisé au plein cœur de zones urbanisées (voir cartographie page précédente). Celui ci doit déménager prochainement. Le site ainsi libéré doit faire l'objet d'une attention particulière. La requalification du site en zone probable d'habitat, devra être réfléchie et intégrée à la réflexion globale de développement urbain.

En conclusion sur ces activités : le PLU doit :

- ✧ *Favoriser le maintien, le développement du tissu artisanal et industriel existant,*
- ✧ *Favoriser l'installation de nouvelles structures artisanales dans le tissu d'habitat existant, sous réserve qu'elles soient compatibles avec ce dernier,*
- ✧ *Permettre à la Saria de se développer, de réaliser les mises aux normes nécessaires, sans pour autant porter préjudice à l'environnement en général,*
- ✧ *Soutenir la dynamique économique locale et utiliser l'échangeur de l'A83 comme un moteur de développement,*
- ✧ *Etre compatible avec la logique de développement communautaire,*

2. CENTRALITE ET REGROUPEMENT : LES ATOUTS DE L'APPAREILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES

L'appareillage commercial et de services est fortement développé et presque exclusivement concentré dans le bourg, rue de la Combe entre le supermarché et la place de l'église. (Seul un bar, un restaurant et la boulangerie Sicard sont installés le long de la RN 148 – ces dernières activités, compte tenu de la chute du flux routier, ont perdu une grande partie de leur chiffre d'affaire et ont du mal à se maintenir – on notera aussi la présence d'un bar non permanent sur Ste Christine).

Concernant les activités du centre bourg, leur richesse, leur diversité et leur développement s'expliquent notamment par les éléments suivants :

- ✧ elles sont concentrées sur un même axe et sur une faible distance (s'intercalent activités commerciales, de services, équipements publics),
- ✧ elles sont suffisamment diversifiées et éloignées des grands centres commerciaux pour n'être concurrencées que dans une faible mesure,
- ✧ beaucoup de cheminements piétonniers agréables et directs assurent la liaison entre l'urbanisation du plateau et la rue de la Combe (voir cartographie page précédente),
- ✧ les gros pôles d'urbanisation sont concentrés autour de cet axe,
- ✧ les axes majeurs de desserte de la commune convergent tous directement ou indirectement vers la rue de la Combe,
- ✧ 3 parcs de stationnement au cœur des 3 centralités permettent une fréquentation optimum et aisée de ces commerces et services (autour de l'église, autour de la mairie et place du Champ de foire),
- ✧ une locomotive intéressante sur le plan commercial est localisée en plein centre bourg (Intermarché).
- ✧ Les espaces publics sont pour partie relativement bien mis en valeur, ce qui favorise l'attractivité du centre ancien et la fréquentation commerciale.



Rue de la Combe



Vue sur la place du Champ de Foire

Cette centralité commerciale est la base de la dynamique du centre bourg. Le PLU devra aller dans le sens de son confortement.

Les actions suivantes participeront à son maintien et son développement :

- ✧ *Réaliser une expansion urbaine rationnellement organisée autour de cet axe,*
- ✧ *Multiplier des liaisons piétonnes convergent vers les centres d'intérêts,*
- ✧ *Valoriser certains espaces publics (place de l'église, ...),*
- ✧ *Permettre l'extension des activités existantes et l'installation de nouvelles.*

3. LE MARAIS POITEVIN, LE MOTEUR DU TOURISME LOCAL

Bien qu'il existe sur le territoire communal quelques curiosités touristiques (les ruines du château, l'église, l'ancienne halle, le four à chaux, le patrimoine ancien des écarts et du bourg), la locomotive touristique de Benet reste le Marais Poitevin.

La commune est une des portes du marais (le nom de l'échangeur sur l'A83 au niveau de Oulmes le souligne) et 17 % de son territoire est couvert par ce dernier.

L'accès vers celui-ci se fait bien souvent via le centre bourg, ce qui est intéressant pour ce dernier et ne doit pas être négligé.

L'attractivité du secteur repose sur les éléments suivants :

- ✧ Richesse environnementale et paysagère : zones humides, diversité biologique, écologique, ...,
- ✧ qualité patrimoniale,
- ✧ tranquillité du site
- ✧ possibilité de promenade sur les canaux ou cheminements piétonniers et cyclistes,
- ✧ ...

Actuellement, pour ce site, deux villages sont essentiels et concentrent les quelques équipements touristiques existants, ou sont le point de départ de circuits de randonnées :

- Azire : Présence d'un mini port qui donne sur le canal d'Azire, point de départ de randonnées piétonnes et cyclistes,
- Sainte Christine : petit port, point de départ de sentiers de randonnées, présence de gîte, camping à la ferme, chambres d'hôtes, aire de pique nique disponible,



Vue du Port d'Azire



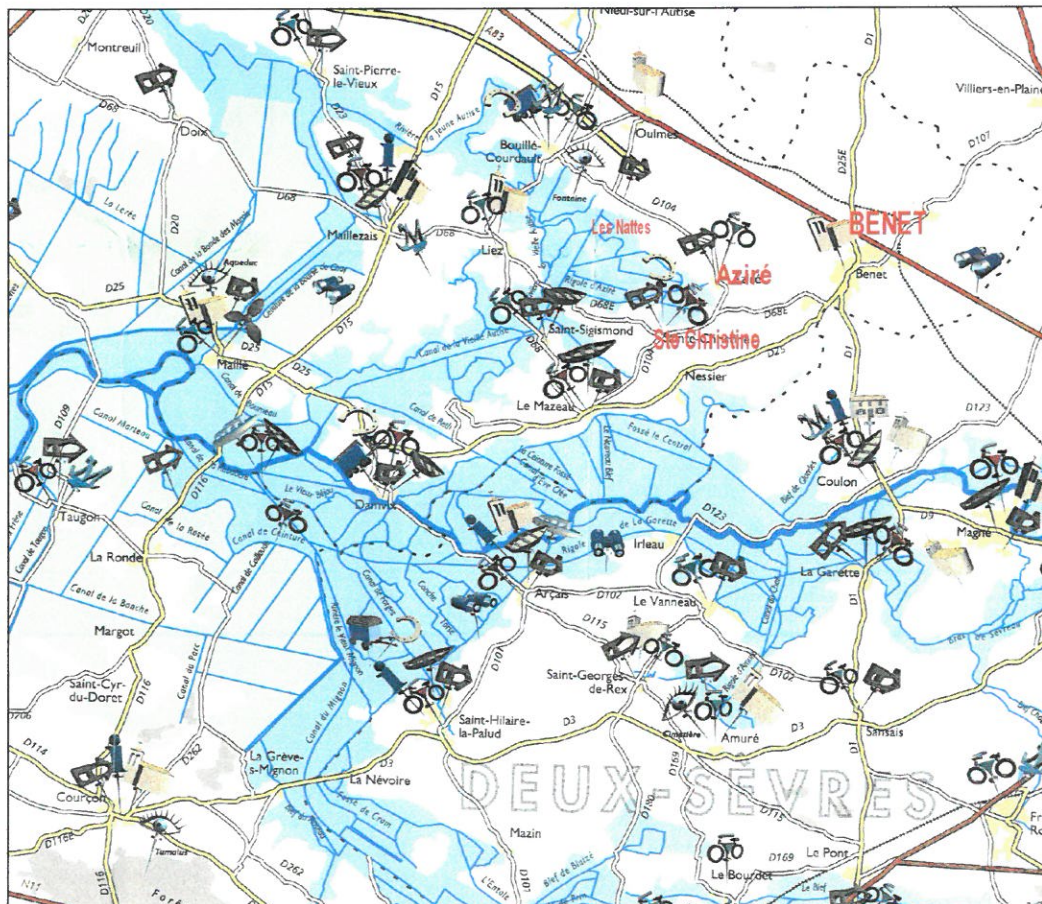
Vue sur l'aire de loisirs et de pique nique de Ste Christine

En conclusion, sur le site du marais :

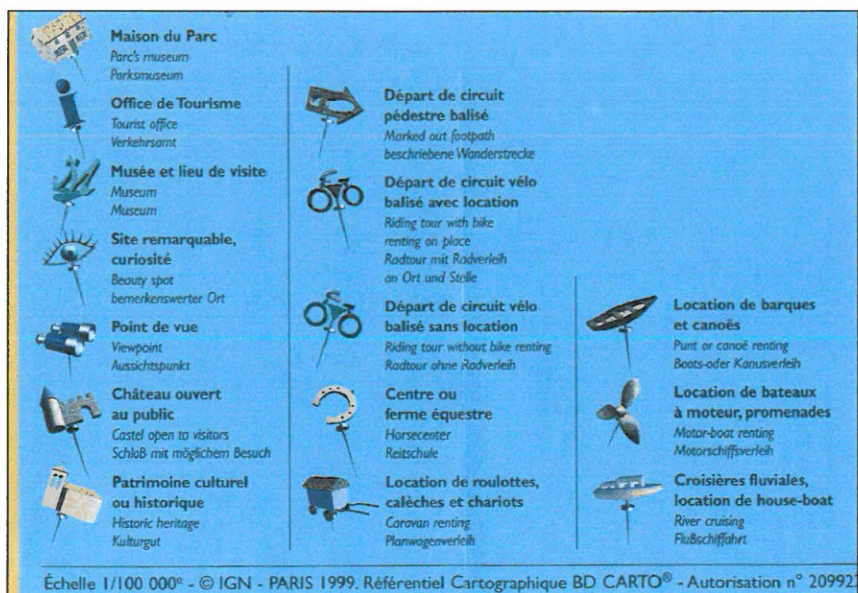
- ✎ *Il est indispensable pour le tourisme local, et doit comme par le passé faire l'objet de protections particulières.*
- ✎ *Il pourrait être mieux valorisé sur le plan touristique (développement de cheminements balisés complémentaires, de parcours santé, mise en place d'embarcadères permettant la découverte des autres centres d'intérêts du marais : Nessier, les bords de la Sèvre Niortaise, ..., amélioration qualitative de certains de ces accès (la porte des Nattes, ...),*
- ✎ *Il devrait être mieux interconnecté avec le bourg (liaisons piétonnes, cyclistes, ...)*
- ✎ *Parallèlement à ces actions, il serait intéressant de développer des structures d'accueil et ainsi maintenir pour une plus longue durée les touristes sur le territoire communal (gîtes, hôtel, ...).*



Vue du Marais



Le Marais Poitevin (carte du PNIR)



Enfin, même si la locomotive touristique reste le marais, le PLU devra cependant veiller à ne pas négliger la mise en place d'actions de valorisation et de découverte du reste de l'espace physique de Benet

III – LES EQUIPEMENTS

(Voir carte sur les activités et équipements du bourg)

D'une manière générale, :

- La commune dispose d'un niveau d'équipement plus que satisfaisant (2 collèges, 2 écoles maternelles et primaires, des restaurants scolaires, des équipements sportifs en grand nombre, une salle omnisports ouverte aux habitants et aux personnes extérieures à la commune, un centre socio culturel, un foyer pour les jeunes, une mairie principale et 2 mairies annexes, des salles des fêtes ou municipales, une permanence de la perception, une caserne de pompiers, des cimetières, un foyer de personnes âgées ...), et largement suffisant pour répondre à une croissance modérée de la population (*source mairie*).
- Les équipements sont principalement implantés dans le bourg, avec 2 points de centralité. Quelques équipements plus épars existent sur certains villages (Lesson, Ste Christine, Nessier, Aziré).

1. LES EQUIPEMENTS DU BOURG

Ils sont regroupés en deux gros pôles :

- Sur un plateau scolaire et sportif à proximité de la RN 148 (collège, stade, écoles primaire et maternelle, terrains de tennis, salle omnisports, piste pour vélo cross et roller, ...).
- Dans le centre ancien aux abords ou rue de la Combe (mairie, église, collège, perception, école primaire et maternelle, foyer des jeunes, foyer de personnes âgées, ...).



Vue sur le plateau scolaire et sportif à proximité de la RN 148



Vue sur le collège et l'école du Bourg à l'arrière de l'église



*Vue sur le foyer de personnes âgées
surplombant le bourg*



*Vue sur la salle des fêtes (place du Champ
de foire)*

Au niveau du centre ancien, les équipements sont intercalés dans un tissu dense. Ils sont interconnectés entre eux et avec les nœuds commerciaux et espaces d'habitats par un maillage conséquent de ruelles et de cheminements piétonniers. Leurs possibilités d'évolution sont réduites par la configuration de l'urbanisation.

Le plateau sportif et scolaire (à proximité de la RN 148), quant à lui, peut aisément évoluer vers le Sud. A contrario, il est peu intégré à la dynamique du bourg et sa fréquentation se fait souvent via l'automobile.

Pour conclure sur les équipements du bourg :

Le PLU devra :

- ***Favoriser et maintenir cette double centralité qui participe à l'équilibre local et à la dynamique du bourg de Benet,***
- ***Permettre l'installation d'équipements non nuisants dans le tissu d'habitat dense du centre ville,***
- ***Répondre à une hypothétique demande complémentaire en équipements,***
- ***Aller dans le sens d'une meilleure interconnexion du plateau sportif et scolaire avec le bourg***

2. LES EQUIPEMENTS SECONDAIRES DANS LES ECARTS

La concentration de population étant bien plus faible dans les écarts, le niveau d'équipements est donc naturellement bien moins conséquent. On peut cependant noter qu'ils ont un rôle essentiel. En effet, ils permettent de maintenir une vie sociale dans les villages et sont suffisamment fréquentés pour ne pas être négligés. Parfois, ils génèrent quelques dysfonctionnements (cas des nuisances liées aux petites salles des fêtes).

Ils sont le plus souvent localisés dans le centre urbanisé ou à ses abords directs.

On peut noter l'existence :

- de 2 mairies annexes (Lesson-Ste Christine),
- de 4 salles des fêtes ou salles communales (Lesson, Ste Christine, Aziré et Nessier)
- d'un petit stade à Lesson,
- Une église et un cimetière à Ste Chrisitine.

En conclusion, un confortement rationnel de l'urbanisation de certains villages doit permettre de pérenniser ces équipements épars.

CHAPITRE V

LES RESEAUX

I – UN MAILLAGE ROUTIER HIERARCHISE QUI A CONNU DES MUTATIONS RECENTES

(Voir cartographie ci après)

En préambule rappelons :

- que la commune est située à proximité d'un des échangeurs de l'A83 (sur Oulmes). Ce dernier est un atout formidable sur le plan de la valorisation économique. Il ne doit pas être négligé.
- que l'ouverture de la portion autoroutière entre Oulmes et la Crèche a fait chuter considérablement le trafic sur la RN 148 et a résolu le problème d'engorgement de trafic à Benet.

1. LA VOIRIE PRINCIPALE :

La RN 148 :

- elle traverse la commune d'Est en Ouest et assure la liaison Niort/Fontenay le Comte,
- elle traverse l'espace urbain du bourg de Benet dans sa partie Nord,
- elle a connu une baisse de fréquentation importante depuis l'ouverture du barreau Nord de Niort (section autoroutière reliant Oulmes à la Crèche ou l'A 83 à l'A 10) - En 2000, on recensait environ 17 000 véhicules jour à Benet tous sens confondus avec 14 % de poids lourds, en 2002 : 10 000 véhicules jour en moyenne et 12 % de poids lourds (source DDE).
- elle a fait l'objet d'une requalification importante et d'une sécurisation (ont été réalisés, 2 ronds points aux entrées Est et Ouest de l'agglomération, des aménagements urbains, paysagers et de voirie). La requalification de l'ensemble n'est pas encore achevée.
- Elle reste l'artère principale qui irrigue l'ensemble de la commune,
- Elle conserve son statut de « voie classée à grande circulation ». Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec cette caractéristique.



Vue sur l'entrée Ouest de l'Agglomération



La RN 148 réaménagée dans sa partie urbaine

Les D 25 et D 25 E : A partir de la RN 148, elles irriguent le Nord et le Sud de la Commune.

La desserte Nord vers Lesson ou Coulonges sur l'Autise, est assez fréquentée mais ne connaît pas de dysfonctionnements significatifs.

Pour la desserte Sud la situation est différente. La D 25 et la D 25 E irriguent le bourg et une bonne partie du Marais ce qui génère un trafic assez conséquent. Dans le bourg ces 2 voies convergent vers une seule (la rue de la Combe qui traverse le centre ancien du Nord au Sud).

Sur cette dernière, le flux est important et générateur à la fois de retombées économiques et de quelques nuisances (circulation parfois délicate, nuisances sonores, problème de sécurité, ...).

Un projet de déviation de la D 25 est envisagé à partir de Jadolle, en direction du Marais. Il devrait notamment permettre de diminuer quelque peu le trafic dans le centre bourg.

La D 1 : elle s'ancre sur la D 25 au niveau de l'église et assure la desserte de Coulon. Avec la D 25, et ce à leurs intersections avec la D 68 E (au niveau de la Chagnée) elles génèrent des points d'insécurité importants.

Les D 68 A-E, D 104 et D 25 (section Sud du bourg) : assurent une desserte satisfaisante du Sud de Benet. Aucun dysfonctionnement apparent n'est à signaler.

2. LE RESEAU SECONDAIRE :

Un maillage important de voies secondaires, ancré sur la voirie principale dessert correctement l'ensemble des lieux dits et écarts.

Dans le bourg, la configuration du site (combe ceinturée par le plateau) a conduit à la situation suivante :

- mise en place de voies parallèles à la rue de la Combe (ou D25),
- mise en place de bretelles de jonction perpendiculaires et régulières entre ces dernières.

Au total, cette structuration permet des échanges corrects entre le plateau et le centre ancien, sans pour autant que les occupants du premier soient obligés d'utiliser la rue de la Combe pour accéder à leurs habitations ou lieux d'activités.

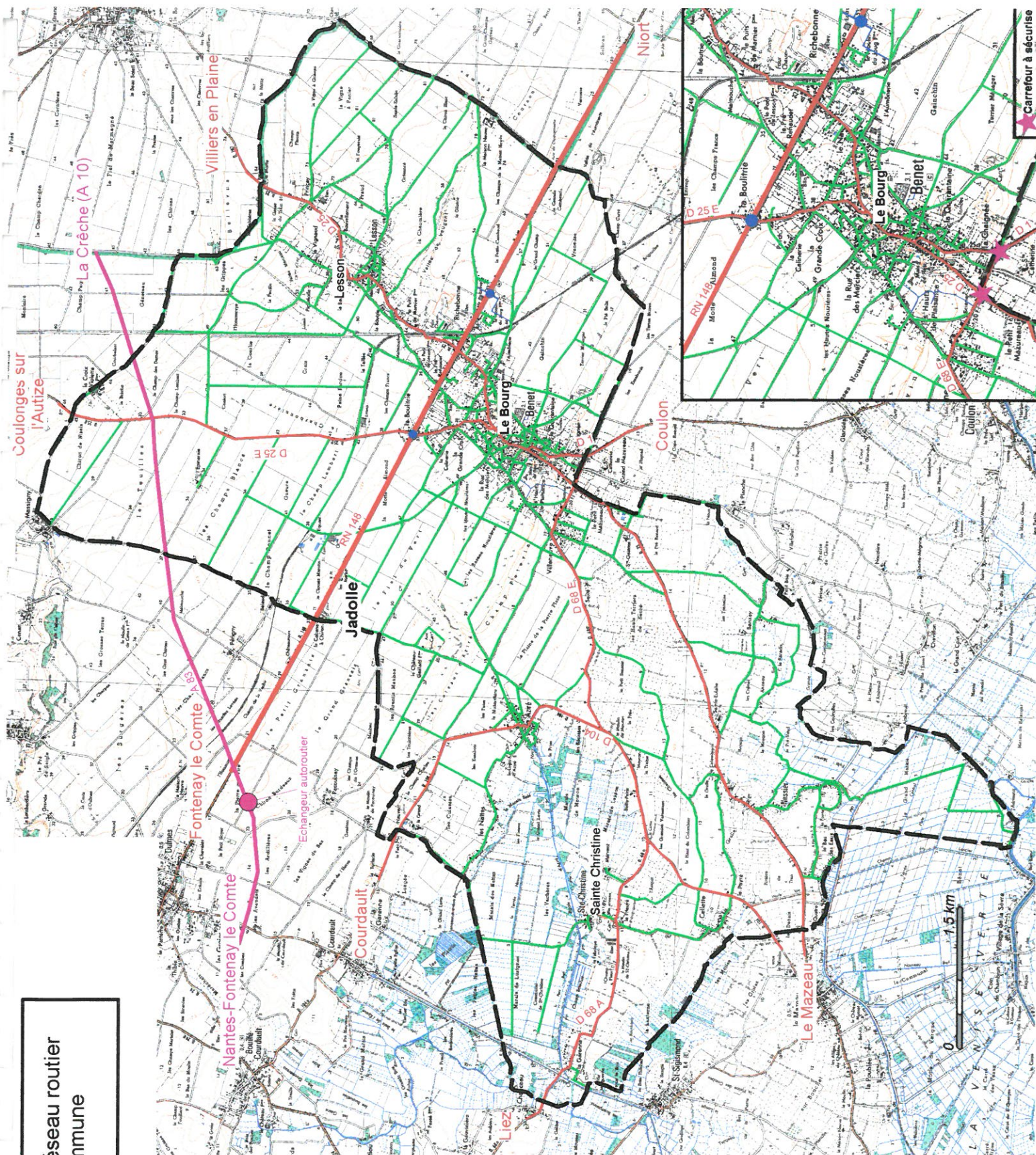
En conclusion, le projet communal (tout comme sa traduction en PLU) devra notamment :

- ***prendre appui sur la structure du réseau routier (ses avantages et dysfonctionnements) pour définir une évolution urbaine cohérente et durable.***

- *veiller à organiser un développement urbain qui assure une répartition équilibrée du trafic (notamment dans le bourg),*
- *ne pas amplifier les dysfonctionnements et aller dans le sens de leur résorption (sécurisation de certains carrefours, désengorgement du trafic rue de la Combe),*
- *Favoriser la requalification de la fin de la RN 148 dans sa partie urbaine et permettre l'amélioration qualitative de l'entrée d'agglomération en provenance de Niort.*

Commune de Benet : Réseau routier desservant la commune

- Voies structurantes
- Réseau secondaire
- Réseau récemment créé
- Rond point

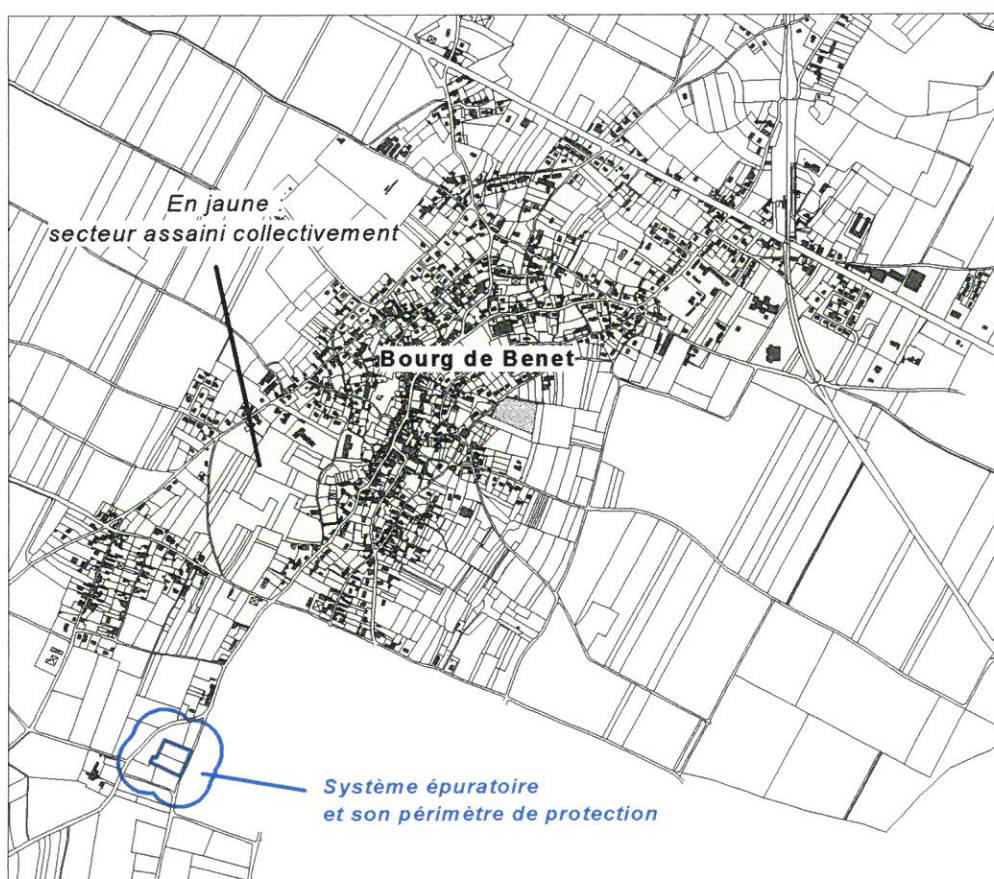


II – LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT

La situation existante de l'assainissement (répartition collectif/autonome- aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuels - état des réseaux et dysfonctionnements, les choix d'assainissement effectués au travers du zonage d'assainissement) reste un élément essentiel à prendre en considération dans la définition du projet d'aménagement et de développement durable de Benet.

1. LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

LE BOURG, LE SEUL SECTEUR DISPOSANT D'UN ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Cartographie Geo.rm sur la base du schéma d'assainissement

Actuellement, seul le bourg de Benet est équipé d'un réseau d'assainissement collectif. Il s'agit d'un réseau séparatif qui collecte les eaux usées et les dirige vers une station d'épuration située route du Mazeau.

Cette dernière, de type « Lit Bactérien » suivie d'une lagune avec rejet au fossé, a été mise en service en 1979. Elle est exploitée par la SAUR et a une capacité épuratoire de 1000 équivalents habitants.

Elle n'est plus aux normes et sa capacité épuratoire est largement dépassée puisqu'on estime le nombre d'équivalents habitants raccordés à l'heure actuelle à 1330 (source Schéma d'assainissement NCA-décembre 2001).

Dans le cadre de la mise à jour de son schéma d'assainissement¹ (en cours d'études), la commune prévoit de rénover cet équipement (mise aux normes, extension ou reconstruction) et de raccorder tous les secteurs du bourg encore non assainis collectivement.

Le calibrage de cet équipement se doit dès lors d'être réfléchi concomitamment avec les projets d'extension urbaine du bourg.

2. LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Le schéma d'assainissement fait valoir les éléments suivants :

- 889 logements relèvent de l'assainissement individuel,
- Seulement 31,5 % des installations seraient en conformité avec la réglementation en vigueur,
- La quasi totalité des écarts et lieux dits situés au Sud du bourg, dans la plaine agricole et aux abords du Marais présentent une aptitude peu favorable à l'assainissement individuel.
- Le secteur au Nord de la zone artisanale du Moulin du Joug présente une aptitude peu favorable à l'assainissement individuel.

Il précise également les choix en matière d'assainissement :

- Un travail de restauration doit être réalisé sur les assainissements individuels. Les priorités sont les suivantes : bourg de Ste Christine, Cellette, Nessier, La Garenne, les Nattes d'Aziré, le bourg d'Aziré et Lesson.

En conclusion, sur les secteurs délicats en matière d'assainissement individuel, afin de ne pas multiplier les dysfonctionnements, il serait préférable de limiter l'évolution urbaine.

III – AUTRES RESEAUX TECHNIQUES

1. LE RESEAU EAUX PLUVIALES

Actuellement, une partie du bourg est raccordée par l'intermédiaire d'un réseau séparatif qui collecte les eaux pluviales et les dirige vers un fossé situé route du Mazeau. Sur le reste du bourg, par exemple la Boulitrie, Villeneuve, on retrouve des caniveaux et fossés

¹ Le schéma d'assainissement sera très probablement mis à l'enquête publique en parallèle avec le PLU.

Pour les écarts importants, existent aussi des réseaux de collecte des eaux pluviales (alternance de réseaux enterrés, fossés et caniveaux (cas des Nattes, d'Aziré, Cellette, Ste Christine, Nessier, Lesson et la partie Sud Ouest de la Garenne).

Le reste du territoire est couvert quant à lui par un réseau de fossés significatif qui assure la collecte des eaux pluviales des lieux dits et petits hameaux.

2. EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE :

EAU POTABLE :

L'ensemble de la commune est desservi par le réseau d'eau potable.

Un captage d'eau (au Nord du bourg, à proximité de la voie de chemin de fer) assure une petite partie de l'alimentation en eau de la commune (partie Nord : Lesson et ses abords). Le reste de la commune est desservi par le barrage et l'usine de production d'eaux potable de Mervent.

La production locale est gérée par un Syndicat intercommunal : Benet-Lesson.

La distribution est quant à elle gérée directement par le Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP).

Deux châteaux d'eaux sont présents sur le territoire communal (un en sortie Nord de Lesson, l'autre, à l'Ouest du Bourg sur le plateau) et une bâche au sol à l'ouest de la commune (Nauvert)

Aucun dysfonctionnement ne semble exister sur ce réseau (*données à confirmer par le SDAEP et la commune*). L'eau distribuée est de bonne qualité.

DEFENSE INCENDIE :

Sur le plan de la défense incendie, il est à noter que quelques secteurs rencontrent des difficultés (Maison Neuve, Banzais, Mervent de Ste Christine).

3. RESEAU ELECTRIQUE :

Le territoire est couvert par un réseau électrique. En partie Ouest de la commune, une ligne haute tension 90 Kv (Benet-Fontenay le Comte) abouti sur un poste électrique HT/MT (à proximité de la Saria).

Pour conclure sur ce point, nous soulignerons qu'actuellement se développe la production d'électricité par éoliennes. Ces dernières, compatibles avec une logique de développement durable du territoire, peuvent cependant porter préjudice à des environnements paysagers ou architecturaux de qualité. Le PLU permet d'éviter cela.

4. RESEAU TELECOMMUNICATION :

Le territoire est couvert par un réseau et des installations téléphoniques.

Le développement des nouvelles technologies (ADSL, ...) et l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile, devront être pris en considération dans le cadre de la réflexion relative à la constitution du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

IV – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La gestion et la collecte des ordures ménagères revient à la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise qui sous traite à une entreprise privée (pour la collecte et le traitement).

La commune bénéficie d'un ramassage hebdomadaire et d'une déchetterie intercommunale accessible à tous les habitants de la Communauté de communes.

Par ailleurs, les habitants disposent aussi de points de collecte sélective.

V – LES RESEAUX DE TRANSPORT

Il existe des liaisons BUS (SNCF) assurant les échanges entre Fontenay le Comte et Niort, via Benet.

Un projet de rétablissement de la voie ferrée traversant la commune est à l'étude. Il nécessiterait la création d'une nouvelle gare.

DEPARTEMENT

DE LA
VENDEE

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

08 NOV 2004

COURRIER ARRIVÉ

COMMUNE DE

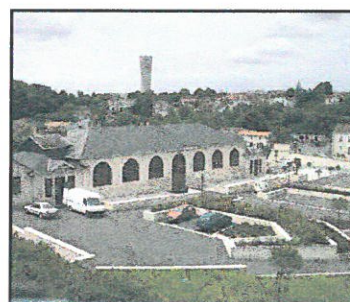
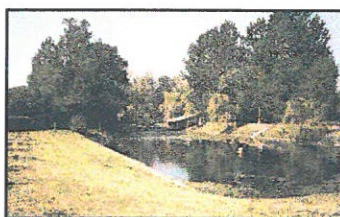
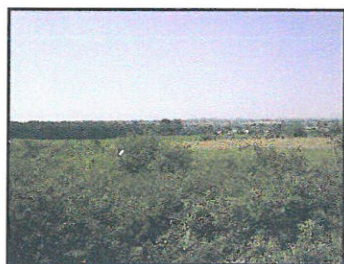
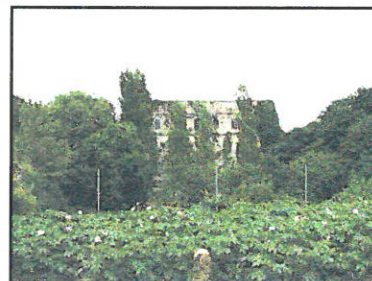
BENET

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

RAPPORT DE PRESENTATION (Tome 2)

Justifications et explications des choix retenus
Incidences des orientations sur l'environnement



Elaboration 0-0 approuvée le 19-11-1985
Modification 0-1 approuvée le 05-05-1987
Modification 0-2 approuvée le 04-12-1990
Révision 1-0 approuvée le 15-09-1993
Modification 1-1 approuvée le 22-03-1995
Mise à jour par arrêté (A83) le 05-11-1996
Modification 1-2 approuvée le 23-04-1996

Elaboration du PLU 0-0 prescrite le 12/09/2001
Projet de PLU arrêté le 24/02/2004
PLU approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du

Le Maire



Etude et réalisation confiées à **GEO.RM**, 68 rue de Poitiers-86130 JAUNAY CLAN-☎ 05-49-88-08-80

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p3
PARTIE I : JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.	p4
I - L'accueil de la population	p6
II – Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées	p7
1. Les équipements liés avec l'existant	p7
III - Le projet d'urbanisation	p9
1. Renforcement du bourg	p9
<i>1.1. Justifications des choix de comblement des enclaves</i>	
<i>1.2. Justifications des choix de développement potentiel</i>	
<i>1.3. Justification de la programmation des secteurs d'urbanisation potentielle</i>	
<i>1.3. Justification des aménagement internes</i>	
2. Améliorer le fonctionnement routier et les déplacements	p14
IV – Maintien de la vie locale dans les villages	p15
1. Le village de Lesson	
2. Les autres villages	
V – Soutenir le développement économique locale	p16
1. Un développement limité de la zone artisanale du Moulin du Joug	p17
2. Le développement de la zone des Champs Francs	p17
3. Justifications de la programmation	p18
4. La pérennisation et le développement du tourisme local	p19
VI – Maintenir l'espace agricole et rural, préserver le patrimoine Naturel et bâti	p20
1. La préservation et la valorisation de l'espace agricole	p20
2. La protection et la valorisation des espaces naturels	p21
3. La préservation et la valorisation du patrimoine bâti	p22
PARTIE II : MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (Zonage et limites administratives – règlement)	p23
I - Délimitation des zones et caractéristiques	p24

1. Liste des différentes zones créées	p24
2. Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)	p24
II – Motivations des grands principes réglementaires et de leurs limitations	p29
1. Objectifs généraux du règlement	p29
2. Création de secteurs spécifiques	p32
3. Evolution des règles	p33
PARTIE III : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'INSERTION	p35
I – Effets sur le milieu physique	p37
1. Contexte topographique	p37
2. Contexte hydrologique	p37
2.1. <i>L'imperméabilisation des sols</i>	
2.2. <i>Qualités des eaux</i>	
II – Effets sur le milieu naturel	p38
1. Préservation des boisements	p38
2. Un réseau bocager maintenu	p38
3. Impacts floristiques et faunistiques généraux	p32
III – Incidences sur le paysage et le cadre de vie	p39
1. Les impacts visuels	p39
2. Les ambiances paysagères, architecturales et urbaines	p40
3. Les impacts au regard des habitations et du cadre de vie en général	p40
4. Les nuisances au regard de la circulation	p41
5. Le patrimoine culturel	p41
IV – Effets sur l'agriculture	p41
TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES	p42

INTRODUCTION

Suite à l'analyse de l'état des lieux et des enjeux définis sur le territoire communal, un projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) a été réalisé (pièce n°3 du dossier PLU). Ce projet a été traduit sous la forme d'un zonage auquel correspondent des limites administratives d'utilisation du sol consignées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ce deuxième volet du Rapport de Présentation a pour objet l'explication des choix retenus dans les documents régissant la gestion du territoire :

- en expliquant les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ainsi que les limites du zonage ;
- en exposant les motifs des limitations administratives précédemment citées de manière générale et de manière sectorielle,
- en justifiant l'évolution des règles (la procédure de révision est transformée en élaboration de PLU)

Par ailleurs, le rapport de présentation donne également une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement ainsi que les moyens mis en œuvre pour y remédier. Cette réflexion a pour but d'éviter une irréversibilité des incidences environnementales de certains projets.

PARTIE I

JUSTIFICATIONS

**DU PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été établi en fonction du diagnostic réalisé sur la commune, des objectifs de la municipalité et des besoins qui en ont découlé.

Décliné en différents aspects, le PADD répond aux objectifs rappelés en partie introductive du projet :

- Promouvoir un développement diversifié et maîtrisé de la population**
- Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées**
- Développer et restructurer le bourg**
- Conforter les hameaux structurants de la commune.**
- Soutenir le développement économique local (commerce, artisanat, agriculture, tourisme, ...)**
- Préserver et mettre en valeur l'environnement communal**
- Protéger le site sensible du marais mouillé poitevin**

I – L'ACCUEIL DE POPULATION

Constats

La commune connaît depuis 1999 une dynamique démographique qui se base sur une croissance estimée autour de 1.5 % (soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires par an).

La demande en logements est croissante autant en accession à la propriété qu'en logements locatifs.

Objectifs généraux

- 500 à 600 habitants à l'horizon 2015. **Soit 200 à 240 ménages supplémentaires.**
- 80 % des futurs habitants seront dirigés vers le centre bourg et sa périphérie immédiate, le reste pourra s'installer sur le village de Lesson dans les principaux écarts structurants de la commune.
- Garantir la mixité des fonctions spatiales, de population et de l'offre en logements dans les espaces urbanisés et à urbaniser,

Justifications

- concernant l'accueil de la population :

... il permet de soutenir la croissance démographique.

... il permet de soutenir la dynamique locale.

... il sera en adéquation avec les équipements publics actuels et projetés.

- Concernant l'accueil concentré de la population :

... il permet une maîtrise de l'extension des réseaux et autres équipements,

... il favorise une mise en relation des nouveaux quartiers avec le bourg actuel,

... il garanti un développement durable du territoire,

... il permet de mettre en place des projets qui vont être bénéfiques à l'ensemble du bourg (cheminements piétons, réaménagement de la rue du Lisier, coulée verte au Pré Renaudet ...).

... il permet également :

d'éviter le mitage (sur une commune où l'aspect paysager est très fort avec le marais)

de renforcer le rôle et l'intérêt des équipements, commerces et services,

de protéger indirectement les espaces naturels sensibles,

de résoudre les dysfonctionnements actuels sur le bourg en étant le vecteur de la mise en place de projets (voir les orientations d'aménagements)

- Concernant l'accueil limité sur les villages :

... il permet d'être en adéquation avec le niveau d'équipement de ces derniers,

... il permet d'offrir une diversité de l'offre en logements sur la commune,

... participe à la mixité de l'habitat : avec entre autre la possibilité de changement de destination, ou de faire des extensions,

... Il permet sur le village de Lesson de rentabiliser les réseaux mais aussi de faire bénéficier à la nouvelle population des équipements public présents (mairie annexe, terrain de football, salle des fêtes). Sans oublier le fait de la proximité du bourg et de la RN 148 par rapport au village.

II – METTRE EN ADEQUATION LES EQUIPEMENTS AVEC L’EXISTANT ET LES EVOLUTIONS PROJETEES

1 Les équipements liés à l’existant :

1.1 Equipements liés à l’assainissement :

Constat :

... Seul le bourg est assaini collectivement,
... La station de traitement des eaux usées n’est plus aux normes,
... Une aptitude favorable à l’assainissement non collectif sur Lesson,
... Problèmes d’assainissement autonome sur les écarts,

Objectifs :

... Reconstruire une station d’épuration,
... limiter l’accueil de population sur les villages peu aptes à l’assainissement autonome,
... Eviter la mise en place de système d’assainissement collectif ou semi-collectif sur les villages.

Justifications :

- La mise au norme de la station d’épuration s’effectuera sur le site actuel (un emplacement réservé a été disposé à cet effet en vue de l’extension du site) et prendra en compte les espaces qui sont aujourd’hui non assaini collectivement. L’extension de la station se fera vers le sud, le nord de l’emplacement réservé étant réservé à un aménagement paysager destiné à isoler les riverains de la station.
- L’accueil limité dans les villages permet d’être en cohérence avec le schéma d’assainissement
- Un accueil plus soutenu sur Lesson est en cohérence avec l’aptitudes des sols en terme d’assainissement non collectif.

1.2 L’extension à long terme du plateau sportif et scolaire du bourg :

Constat :

... Un niveau d’équipement complet et satisfaisant pour une demande à court et moyen terme,
... Il s’agit de l’un des deux points de centralité sur le bourg avec le centre bourg.

Objectifs :

... Anticiper sur le long terme la demande en équipements sportifs et scolaire,
... S’insérer dans l’évolution de la trame urbaine

Justifications :

- Ce pôle secondaire permettra de relier le futur secteur de l'Aumônerie avec le plateau, sportif et scolaire (via un cheminement piétonnier)
- La zone est en contact immédiat avec le plateau sportif et scolaire.
- Elle répond à un objectif de mixité des fonctions urbaines

1.3 L'extension du cimetière :**Constat :**

... L'extension récente du cimetière répond à un objectif de court terme en terme de besoins

Objectif :

... Donner une réponse à plus long terme pour l'évolution de celui-ci

Justifications :

- L'extension est en continuité directe avec le cimetière existant
- elle sera à terme intégrée dans la trame urbaine avec à l'Est le futur secteur de la Barrière.
- Des aménagements paysagés garantiront l'intégration avec les nouveaux quartiers.

1.4 la mise en place d'une gare :**Constat :**

... Remise en service de la voie SNCF Fontenay le Comte / Niort fortement probable (à l'étude),

... De nombreux mouvements pendulaires entre Benet et ces deux villes.

Objectifs :

... Prévoir un arrêt sur le bourg en réponse à la demande : mis en place d'une gare avec un parc de stationnement.

Justifications :

- Les deux sites potentiels (l'un au nord dans le prolongement de l'ancienne gare et l'autre en limite Est du plateau sportif) sont insérés dans la trame urbaine du bourg.
- Le projet répond aux objectifs de développement durable : en terme de transport non polluant, de mise en contact immédiat avec les quartiers d'habitat = limitation des déplacement domicile / gare

- Les deux sites sont proches (dont un en contact immédiat) du collège et du centre bourg : intérêt pour les collégiens des communes voisines et les personnes effectuant des mouvement pendulaires domicile / travail.

III – LE PROJET D'URBANISATION

Le projet du bourg se focalise autour des deux pôles urbains que sont le centre bourg (commerces, équipements, ...) et le plateau scolaire et sportif. la réelle volonté de réaliser un développement durable, fournissent les lignes directrices du projet urbain du bourg.

1. DEVELOPPER ET RESTRUCTURER LE BOURG :

Constat :

- ... Un centre ancien dense développé autour de l'église, le long de la rue de la Combe et sur la partie Ouest du plateau,
- ... des groupements de maisons anciennes ou des maisons isolées au nord (le long des RD 25 et 25 E),
- ... une urbanisation importante dans les années 70 plus particulièrement sur le plateau (Est et Ouest),
- ... une urbanisation qui s'intercale dans le tissu urbain existant sous forme d'opérations groupées,
- ... un mode d'expansion urbaine durable et progressif ,
- ... des enclaves naturelles non utilisées dans le tissu urbain,
- ... un manque d'interconnexion entre le plateau sportif et le centre ancien.

Objectifs généraux :

- ... Recentrer l'urbanisation sur le bourg existant et ses pôles de vie majeurs,
- ... Proposer un développement urbain qui soit maîtrisé, équilibré et organisé,
- ... Garantir la mixité et la diversité,
- ... être en cohérence avec les objectif d'accueil de la population,
- ... Interconnecter les nouveaux quartiers avec ceux existants.

Les projets de comblements et de développement urbains correspondants :

Trois secteurs ont été ciblés pour le développement urbain :

- 📍 Le Pré Renaudet au nord (11 ha environ),
- 📍 Le secteur de la Saulnerie et des Carrelières (10 ha environ),
- 📍 Le secteur de l'Aumônerie, de la Barrière et du Fief Bourneau. (une vingtaine d'hectares)

1.1 Justifications des choix de développement potentiel :

- concernant l'emprise prévue pour ce développement :

... Elle correspond aux objectifs démographiques et à une rétention foncière probable. Cette estimation nécessaire figure dans le PADD,

... Elle est ciblée sur le bourg et le village de Lesson, le développement reste limité sur les autres villages,

- concernant l'étendue des espaces potentiels d'urbanisation :

... Cela correspond à une étendue raisonnée qui porte peu atteinte à l'espace agricole (choix établis en collaboration avec les partenaires du monde agricole) et aux espaces naturels à forte valeur patrimonial (il s'agit du marais mouillé, de la vallée du Vaugent),

... elle s'inscrit pour partie dans des limites urbaines préexistantes,

... les extensions sont limitées et participent à la mise en relation des équipements existants.

- concernant le choix des sites :

... La répartition des sites permet de retrouver un équilibre de la forme urbaine du bourg,

... Il favorise le maintien de la dynamique locale et les échanges inter quartiers,

... Il garanti la rentabilisation des équipements et réseaux.

📍 Le secteur Nord : Le pré Rénaudet

Constat :

... deux vastes enclaves naturelles subsistes au Nord du bourg (au sud de le RD 148),

... un talweg qui aboutit à un point bas inondable, il sera préservé de toute urbanisation,

... une interconnexion directe avec le centre bourg et le plateau sportif.

Justifications :

- il occupe des terrains pour partie non utilisés à des fins agricoles,
- l'enveloppe urbaine, présente en périphérie du secteur, sert de limite urbaine,
- il est en relation directe avec le centre bourg via différentes voies routières,
- il recompose la forme urbaine assez éclatée en densifiant et en interconnectant les différents îlots urbains présents sur la périphérie,
- il n'y a pas de contraintes spécifiques en matière d'assainissement,
- Ne pas mettre sous le risque inondation (au niveau du point bas) les nouvelles populations.

📍 Le secteur Sud-Ouest : de la Saulnerie et des Carrelières

Constat :

... en cours d'urbanisation,

... enclave naturelle insérée dans un tissu urbain ,
 ... proximité du centre bourg et de ses commerces.

Justifications :

- Il permettra de conforter le quartier en poursuivant l'urbanisation en cours,
- il permet de ne pas repousser les limites urbaines vers la ligne de crête,
- L'assainissement collectif y sera assuré.

📍 Le Secteur Est : L'Aumônerie, la Barrière et le Fief Bourneau

Constat :

... proximité du plateau sportif et scolaire ainsi que du centre bourg,
 ... un manque d'interconnexion entre ces deux pôles de vie,
 ... une voie communale (rue du Lisier) a un potentiel pour servir de limite urbaine.

Justifications :

- il permet de ne pas développer le bourg vers l'Ouest (secteur beaucoup plus sensible sur le plan paysager),
- Il permet d'interconnecter le plateau sportif avec le centre bourg.

1.2 Justification de la programmation des secteurs d'urbanisation potentielle

La programmation de l'urbanisation du bourg est fondée sur l'analyse et l'association des critères suivants :

- les besoins estimés en terme d'accueil de population,
- la disponibilité foncière du court au long terme des secteurs étudiés,
- la pertinence urbaine et sociale de ces secteurs.

Secteurs	Programmation	Justifications	Zonage correspondant
Nord	Court et Moyen Terme	<i>Le Pré Renaudet :</i> Secteur d'habitat prioritaire du fait de sa proximité avec le centre bourg et le plateau sportif. Nombreuses possibilités de raccordements aux réseaux routier <i>suite page suivante ...</i> ... Présence d'un talweg non constructible pouvant être le support d'une liaison douce entre les quartiers. Réseaux à proximité immédiate sur	1AU

		tout le pourtour de la zone.	
Sud	Court et Moyen Terme	<i>La Saulnerie</i> Secteur assaini collectivement Une urbanisation récente s'est déjà développée sur le secteur Proximité des réseaux Cheminements piétons relieront l'îlot avec le bourg centre	1AU
	Long Terme	<i>Les Carrelières.</i> éloignement par rapport aux pôles d'équipements Espace nécessaire pour l'accueil de population à moyen et long terme Sera le secteur de développement direct de la Saulnerie (connexion des réseaux routiers et piétonniers)	2AU
Est	Court et Moyen Terme	<i>L'Aumônerie.</i> Secteur pouvant se raccorder à assainissement collectif en partie. Secteur en contact immédiat avec le plateau sportif et scolaire. Répondre aux objectifs d'accueil de population à court et moyen terme Jouer un rôle d'interface entre le plateau sportif et le centre bourg S'appuiera sur la « ceinture verte » de la rue du Lisier et du chemin de l'Aumônerie	1AU
Est	Court et Moyen Terme	<i>Le Fief Bourneau</i> Proximité immédiate avec le centre bourg Permet de recentrer l'urbanisation	1AU

	Long Terme	<i>Le Fief Bourneau</i> Répondre aux objectifs démographiques à long terme Conforter l'entrée Est du bourg <i>La Barrière</i> Ne pas porter atteinte sur le court et moyen terme à l'exploitation agricole présente Conforter l'entrée Est du bourg Proximité du Bourg centre Mise en relation à terme avec le secteur de l'Aumônerie S'appuiera sur la « ceinture verte » de la rue du Lisier et du chemin de l'Aumônerie Répondre aux objectifs démographiques à long terme	2AU
--	------------	---	-----

1.3 Justification des aménagements internes

- Objectifs généraux

La commune souhaite :

- définir des principes d'accès et de desserte nécessaire à la sécurisation des lieux et garantir l'interconnexion des quartiers à travers des liaisons « douces » (pour piétons et cyclistes),
- préserver et valoriser le cadre de vie,
- Retrouver un équilibre urbain.

- Projets et Justifications

En terme de desserte et d'accessibilité :

- continuité des structures existantes, circulation en boucle, réalisation de cheminements piétonniers et cyclistes interconnectés avec le maillage existant, se focalisant vers les centres de vie du bourg,
- sécurisation de la voirie : aménagements spécifiques aux entrées de bourg (rond-point par exemple au carrefour de la rue du Lisier et du chemin de l'Aumônerie)

Pour valoriser le cadre de vie :

- Cheminements piétonniers sous la forme de mail verts (en particulier le long du talweg du Pré Renaudet,

- accompagnements arborés à créer le long de la ceinture verte longeant La Barrière et l'Aumônerie, accompagné d'un traitement paysagé sur les entrées du bourg (rue de la Tiffardière). Cette voie sera réaménagée pour favoriser les nouveaux flux.

2/ Améliorer le fonctionnement routier et les déplacements :

Constat :

... Les rues de la Combe et des Merciers sont les deux axes principaux de desserte du bourg.
... La rue de la Combe est fortement fréquentée et engorgée,
... La RN 148 est moins fréquentée depuis l'ouverture du barreau autoroutier Nord de Niort,
... La nouvelle rocade agricole entre Villeneuve et la Boulitrie soulage le réseau routier dans le centre bourg.

Objectifs :

... Mettre en place une troisième voie de desserte Nord-Sud du bourg en requalifiant la rue du Lisier
... Sécuriser les carrefours surtout ceux sur lesquels un accroissement du trafic routier est envisagé.
... Favoriser les déplacements piétons.

Projets correspondants :

- Recalibrage de la rue du Lisier et du chemin de l'Aumônerie qui deviendra la troisième voie de desserte Nord Sud,
- Mise en place de deux giratoires : l'un sera au carrefour des deux voies citées ci-dessus et l'autre se positionnera à l'angle de la RD 25 et de la RD 68 E,
- Le carrefour à l'extrémité Sud de la rue du Lisier (en contact avec la commune de Coulon) sera requalifier en vue de son rôle d'entrée de bourg,
- Mise en place de nombreux cheminements piétonniers sur les futures zones à urbaniser (voir les orientations d'aménagements pièce 4 du dossier PLU).

Justifications des projets :

1/ Le recalibrage de la voie du Lisier :

- Elle permet de mieux répartir le flux routier sur le bourg et en conséquence supprimera une partie du transit sur le cœur du bourg,
- Elle servira de voie structurante pour les future quartiers d'habitat et donnera une limite urbaine forte par l'intermédiaire de son maillage végétal.
- Cette ceinture verte sera le support de l'intégration des extensions urbaines dans le paysage.
- Servira en partie au renforcement de la liaison entre deux pôles du bourg (centre et plateau scolaire).

2/ Les aménagements de carrefours :

- Ils permettront de sécuriser les entrées de bourg en cassant la vitesse des automobiles.
- Ils permettront de marquer les entrées de bourg par un traitement paysager (amélioration du cadre de vie).

3/ Les cheminements piétonniers :

- Ils renforcent les liens physiques mais aussi sociaux entre les quartiers du bourg : domicile / équipements publics en particulier.
- Il participent indirectement à l'amélioration du cadre de vie par des projets d'accompagnement végétal : mail vert sur le Pré Renaudet par exemple.
- Ils limitent l'utilisation de l'automobile pour les trajets courts.

IV - MAINTIEN DE LA VIE LOCALE DANS LES VILLAGES**1/ Le village de Lesson :****Constats**

- Le village de Lesson est le premier village en terme d'accueil de population après le bourg,
- Il bénéficie de plusieurs équipements publics,
- Proximité du bourg et des axes structurants,
- Une enclave naturelle en plein cœur du village.

Projet

- Inscrire un confortement significatif du village de Lesson (environ sur 4 ha, en plein cœur du village),

Justifications :

- restructure le village en son centre.
- des équipements publics présents à même de répondre à la demande de la nouvelle population (stade, mairie annexe, ...).
- Proximité du bourg et de la RN 148, permet de maintenir et de renforcer les liens sociaux et facilite les mouvements pendulaires domicile / travail.

2/ Les autres villages :**Constats**

- à vocation résidentielle, agricole ou artisanale, plusieurs villages et écarts occupent l'espace rural,

- De nombreux villages sont insérés dans la trame bocagère du marais mouillé et de ce fait se retrouvent sous la réglementation du site classé et inscrit du marais (Aziré, les Nattes, Ste Christine, ...)

Projets

- permettre le confortement limité de 7 villages : Aziré, les Nattes d'Aziré, la Garenne, Ste Christine, Nessier et le Bas des Eaux,
- permettre l'évolution du bâti rural sur le reste des écarts.

Justifications

- le choix du confortement des 7 villages :
 - garanti la dynamique sociale et économique existante
 - Est en concordance par rapport au choix du zonage d'assainissement
 - se limite au comblement des « dents creuses » et prend en compte les limites des zones inscrites.
 - garanti l'hétérogénéité de l'offre en accession à la propriété ou en location.
 - optimise la rentabilisation des réseaux.
- Concernant le confortement des villages :
 - Permet de maintenir le bâti rural et de le faire évoluer dans le temps = maintien de la vie sociale et/ou économique sur ces derniers.
 - Compatible avec l'environnement paysager ou agricole (sur le marais en particulier) car situé dans l'enceinte urbaine des villages.
 - Dans 4 villages présents à l'intérieur du site classé du marais : le développement urbain reprend en partie le périmètre du site inscrit (Ste Christine, Nessier, Aziré et Cellette)
 - Dans plusieurs hameaux, les contraintes particulières (réseaux, paysage, marais, exploitations agricoles ...) n'ont pas amené à mettre en place l'installation de nouvelles constructions, il est toutefois envisagé sur ceux-ci une évolution de l'existant.

V – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

Constat :

... Une trentaine d'activités artisanales sont installées sur le territoire communal : sur le bourg, sur les principaux écarts, sur les deux zones d'activités,

... Les deux zones d'activités sont destinées à recevoir des activités plus nuisantes et non insérables dans le tissu d'habitat. Il s'agit de la zone communautaire des Champs Francs et de celle du Moulin du Joug (toutes deux sont occupées pratiquement à 100%),

... Présence du centre d'équarrissage de la Saria en pleine évolution (extension du site en 2002) qui est un élément moteur de l'activité de la commune. Il reste considéré comme nuisant et doit donc resté isolé de tout forme d'urbanisation.

1/ Un développement limité de la zone artisanale des Champs Francs :

Constat :

... Un site pratiquement saturé pour l'accueil de nouvelles activités,
... Zone située en entrée de ville en venant de Niort,
... une zone d'habitat présente sur son flan ouest d'où un choix d'extension de la zone délicat.

Objectifs :

... Faire évoluer faiblement la zone au vu du contexte urbain,
... Reporter les activités essentiellement sur la zone des Champs Francs.

Justifications :

- Le développement limité de la zone se fera au Sud, entre le site actuel et la voie ferrée. L'extension s'éloigne le plus possible des zones d'habitat (aucune zone en contact direct)
- Un aménagement paysager sera mis en place entre le site d'extension et la zone d'activité existante : amélioration du cadre de vie, préservation des vues lointaines entre la zone d'habitat et le site.
- Permet de soutenir le développement des activités artisanales locales.

2/ Le développement de la zone des Champs Francs :

Constat :

... Elle est attractive car située à proximité de la RN 148 et de l'autoroute A83, ainsi que le long de la voie ferroviaire,
... Les choix économiques communautaires donnent la priorité au développement du « Vendéopôle » à Fontenay le Comte,
... Des demandes locales de délocalisation et d'implantation existent,
... Située au Nord du bourg : éloignée des zones d'habitat.

Objectifs :

... permettent une extension du site à court, moyen et long terme,
... Insérer le site sur le plan paysager en particulier par rapport au vues depuis la RN 148,
... tenir compte des exploitations agricole présentent au Sud du site,
... Ne pas créer de nouvel accès à la zone d'activités : les accès aux extensions du site se feront par des voies internes.

Justifications :

- l'accueil ciblé et limité n'en fait pas un concurrent du Vendéopôle mais lui permet d'être complémentaire (rappel : 15 hectares à court et moyen terme et 14 hectares à long terme).
- Les extensions du site vers l'Est permettent de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles et aux zones d'habitat plus au Sud ; de plus les aménagements de haies le long du chemin d'exploitation (voir les orientations d'aménagement, pièce 4 du PLU) participent à l'intégration paysagère de la zone d'activité,
- Le fait de ne pas créer de nouvel accès direct sur la RD 25 E répond à l'objectif de sécurisation des déplacements,
- Le projet d'implantation d'une plate forme de ferroutage répond à l'objectif de développement durable voulue par la loi.

3/ Justifications de la programmation et traduction graphique :

Secteurs	Programmation	Justifications	Zonage correspondant
Z.A le Moulin du Joug	Court et Moyen terme	Il s'agit de pouvoir répondre rapidement à des demandes locales d'implantation Réseaux à proximité immédiate	1AUE
Z.A les Champs Francs	Court et Moyen terme	Il s'agit de pouvoir répondre rapidement à des demandes d'implantation Réseaux à proximité immédiate	1AUE
Z.A les Champs Francs	Long terme	Il s'agit de permettre l'extension du site à longue échéance en réservant le secteur dès à présent. Elle ne portera pas atteinte au bourg et pourra faire l'objet d'orientation d'aménagement lors de son ouverture à l'urbanisation Les réseaux ne sont pas présents en bordure de zone	2AUE

4/ La pérennisation et le développement du tourisme local :

Projets :

- 1/ Réaménager les ports de Sainte Christine et de Nessier
- 2/ Créer une cale aux Nattes d'Aziré et réaménager et valoriser cette entrée du marais
- 3/ Créer un parc de stationnement et ouvrir une guinguette à Aziré
- 4/ Faciliter la mise en place de structure d'accueil et favoriser les activités agro touristiques
- 5/ Conforter le maillage de cheminements existants sur l'ensemble du territoire
- 6/ Créer un sentier sur le thème des fours à chaux.

Justifications :

1/ Ports de Sainte Christine et de Nessier :

- ... Ils assureront la valorisation du site du marais,
- ... Répond aux attentes des touristes en terme de diversification des activités sur le marais,
- ... Préserve et redonne l'image authentique de ces deux villages,

2/ Créer une cale aux Nattes d'Aziré et réaménager et valoriser cette entrée du marais

- ... Permet de répondre aux attentes des touristes (halte pique nique, point information ...).
- ... Offre une porte d'entrée attractive sur le marais,
- ... Participe à la valorisation du marais mouillé.

3/ Créer un parc de stationnement et ouvrir une guinguette à Aziré

- ... Permet de fixer les automobiles sur une zone fixe et évite de se retrouver avec un stationnement anarchique des voitures sur les environs du village,
- ... La guinguette permet de diversifier l'offre touristique sur la commune en lien direct avec le site du marais mouillé.

4/ Faciliter la mise en place de structure d'accueil et favoriser les activités agro touristiques :

- ... Permet de répondre aux demandes d'accueil touristique,
- ... Diversifie l'activité agricole (accueil à la ferme, gîte rural, ...),
- ... Permet de redonner vie au patrimoine bâti par réhabilitation et rénovation.

5/ Conforter le maillage de cheminements existants sur l'ensemble du territoire :

- ... ils assurent une desserte équilibré du territoire,
- ... ils permettent de découvrir le site du marais mouillé et de le mettre en valeur,
- ... Ils assurent la promotion du patrimoine bâti et naturel,
- ... ils s'interconnectent avec les sentiers des communes voisines.

6/ Créer un sentier sur le thème des fours à chaux :

... Permet de mettre en valeur un patrimoine commun avec les communes voisines,
... Diversifie l'offre touristique,
... Il assure indirectement la transmission d'un savoir-faire aux générations futures.

VI - Maintenir l'espace agricole et rural, préserver le patrimoine

Naturel et bâti :

1/ La protection et la valorisation de l'espace agricole :

Constat :

... Une activité agricole fortement représentée (45 exploitations se partageant 4550 ha de Surface agricole utile),
... L'activité d'élevage pratiquée par une trentaine d'exploitants,
... 1/3 des exploitations sont implantées dans le marais : elles sont indispensables à son entretien.

Objectifs :

... Identifier les secteurs à valeur agricole et les classer en zone A
... Permettre l'évolution des activités agricoles du marais
... Définir ponctuellement et de façon très limitée des enclaves agricole dans la zone protégée du marais (au nord) pour permettre l'installation de nouvelles exploitations

Justifications :

- L'étendue et la localisation des « pastilles » en zone agricole à l'intérieur de la zone marais a été élaborée en étroite concertation avec les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture (étude complémentaire en 2003).
- Les espaces à vocation strictement agricole sont inclus dans la zone A : une réglementation stricte et ouverte seulement à l'agriculture et à ses dérivés (agri tourisme ...) favorise sa préservation et met en valeur son développement.
- Les projets urbains vont dans le sens d'une préservation de cette activité : concentration de l'urbanisation dans le noyau urbain des villages et principalement sur le bourg.
- Dans les écarts où une activité agricole est présente seule une évolution du bâti sera autorisée (classement en zone Nh)
- La règle de la réciprocité de 100 mètres offre un respect mutuel des agriculteurs et des tiers dans les villages et écarts.

2/ La protection et la valorisation des espaces sensibles aux niveaux environnemental et paysagé :

Constat :

... La commune possède sur son territoire plusieurs zones qui démontrent la richesse du patrimoine naturel sur celle-ci :

au nord : une ZICO, une ZPS

au sud : une ZICO, le site classé et inscrit du marais mouillé, le périmètre de préemption départementale, une ZPS, et deux ZNIEFF.

... Importance du marais mouillé (partie Ouest et Sud de la commune) sur le plan écologique, paysager et économique (moteur du tourisme local),

... Une trame bocagère encore très présente : maillage de haies, alignement d'arbres, bosquets,

... Importance paysagère de la vallée du Vaugent au nord-est du bourg,

... un captage d'eau potable est présent à l'entrée Sud de Lesson.

Objectifs :

... Identifier ces éléments et les protéger le plus judicieusement possible par rapport à leur rôle dans le paysage, suivant la réglementation qui s'y applique (pour le site classé du marais)

Projets :

Les éléments naturels caractéristiques de la commune sont repris sur le document graphique du PADD (pièce 3 du dossier PLU). ils font l'objet d'une protection réglementaire qui s'adapte suivant son importance :

- Les différents éléments naturels (bois, haies, arbres ...) se retrouvant dans le site classé font l'objet d'une protection stricte qui s'impose au document d'urbanisme. Le site classé est repris en zone Np (protégée) dans laquelle aucune construction ne sera autorisée hormis les équipements publics et ceux dédiés à l'observation du milieu naturel.
- Les principaux ensembles boisés (vallée du Vaugent, ...) en dehors du site classé seront classés en zone Np également, mais dans le but de les conserver ces derniers seront classés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, montrant ainsi la volonté de préservation. Cet article est également prescrit pour l'ensemble des haies et bosquets (en dehors du site classé et inscrit du marais) d'un intérêt certain.

Justifications :

- Le classement en zone Np du site classé montre la mise en concordance entre la réglementation de ce dernier et le document d'urbanisme. Il n'est pas nécessaire d'y appliquer une protection stricte (de type Espace Boisé Classé) car la réglementation du site classé protège les entités naturelles de manière stricte (rappel de la loi article L341-

10 du code de l'Environnement : « les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état, sauf autorisation spéciale »)

- la protection plus souple de la vallée du Vaugent, des haies et bosquets sur le reste du territoire (en zone A et Np) montre la reconnaissance communale de posséder une richesse paysagère, tout en ne bloquant pas toute évolution du parcellaire agricole ou autre projet.
- Le captage d'eau potable est classé en zone Np dans le périmètre immédiat en vue de sa protection.

3/ La préservation et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine architectural :

Constat :

... le bâti situés à l'intérieur des périmètres du site classé et inscrit sont protégés au titre de la réglementation propre à ce classement. Des mesures réglementaires sont prises en accord avec les effets du classement (réglementation des zones Np, Nhm, Ncm, A),
... des sites archéologiques présents sur le territoire,
... quelques éléments patrimoniaux bâtis : l'église, le four à chaux, vestiges d'un château en centre bourg ...

Objectifs :

... Définir pour les nouveaux quartiers à mettre en place une réglementation en cohérence avec les traits urbains préexistants,
... Garantir la pérennité du patrimoine bâti.

Justifications :

- Pour les villages et écarts en zone Nh : ce classement permet au bâti existant d'être pérennisé en autorisant les projets de rénovation ou de réhabilitation ou encore de changement de destination ; tout en ne confortant pas les villages par des habitations nouvelles.
- L'ensemble des zones disposent d'un règlement spécifique (articles 6-7-10-11-13 entre autre) qui garantissent les particularismes architecturaux et urbains.

PARTIE II

MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES - REGLEMENT)

I – DELIMITATION DES ZONES ET CARACTERISTIQUES

1. LISTE DES DIFFERENTES ZONES CREEES

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines zones sont sectorisées pour des aspects techniques ou pour leur fonction spécifique.

- **Les zones « urbaines » :**
la zone UA
la zone UB
la zone UE
- **Les zones à urbaniser :**
les zones 1AU et 2AU
la zone 2AUL
la zone 1AUE et 2AUE
- **La zone agricole :**
la zone A
- **Les zones naturelles et forestières**
la zone N et les secteurs NP, NH et NHm, NCm (l'indice « m » permet d'identifier les secteurs situés dans la zone marais)

2. CARACTERISTIQUES DES ZONES (LOCALISATION, FORME URBAINE, FONCTION, ...)

2.1 Les zones urbaines « U »

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La **zone UA** correspond :
 - au **coeur ancien du bourg de Benet**. Elle se situe le long de la D25 et de la D1 et correspond à la partie urbaine la plus dense du bourg. La zone est composée d'un bâti dense, construit en majorité en ordre continu et à l'alignement. Les constructions sont généralement à trois niveaux (R+2, avec un niveau grenier pourvu de petites ouvertures). Les constructions possèdent le plus souvent des caractères architecturaux marqués.
S'intercalent dans ce tissu à dominante d'habitat plusieurs structures publiques (mairie, église, ...), de nombreuses activités commerciales, artisanales et de services.

- La **zone UB** correspond :

- aux **extensions immédiates du noyau historique de Benet** ; cette zone englobe les quartiers plus ou moins récents et les **extensions pavillonnaires récentes du bourg**. Sa structure urbaine est plus diversifiée. Elle se définit par une densité plus faible que dans la zone UA, des implantations en continu ou en discontinu et souvent en retrait par rapport à la voie.
- Il faut également ajouter le **village de Lesson** (au nord du bourg) et ses extensions.

Ces zones sont également équipées de tous les réseaux de viabilité.

Ces zones regroupent le plus souvent des constructions à usage d'habitat (mais également des artisans, services et équipements). Les constructions sont très souvent en recul par rapport à la voie et présentent un ou deux niveaux tout au plus.

La vocation de la zone UB est la même que celle de la zone UA. La mise en place d'urbanisation y est aussi immédiate.

- La **zone UE**

La zone UE correspond aux **sites d'activités existants : la zone d'activités du Moulin du Joug et des Champs Francs**. Elles se situent respectivement à l'Est (en contact avec le tissu d'habitat) et au nord du bourg (sans contact immédiat avec le bourg)

La forme urbaine de ces ensembles est assez caractéristique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments assez volumineux, implantation en retrait, ...).

La vocation de ces sites est uniquement dédiée à l'accueil et au développement d'activités artisanales, non insérables dans un tissu d'habitat.

Les zones sont desservies par les différents réseaux (voirie, eau potable, électricité notamment)

L'assainissement se fait de façon collective pour la zone du moulin du Joug.

2.2 Les zones à urbaniser « AU »

- **Les zones 1AU et 2AU**

Ces zones sont actuellement des zones naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme. Ces zones montrent ainsi les choix communaux en terme de développement urbain sur l'avenir.

La grande majorité d'entre elles sont concentrées sur **le bourg**, à l'intérieur de la trame urbaine (enclave naturelle) ou en continuité avec le tissu urbain existant. Deux zones s'inscrivent également sur le village de Lesson.

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence du développement. La majorité d'entre elles font l'objet d'orientations d'aménagement (voir pièce 4 du PLU). L'objectif principal est d'intégrer au mieux ces futurs quartiers à l'espace urbain existant contiguë.

Les zones 1AU et 2AU se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué :

- les zones 1 AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme,
- les zones 2 AU sont destinées quant à elles à être urbanisées à plus long terme. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

Pourvus d'une mixité urbaine, ces espaces sont susceptibles d'accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité,...) compatibles entre elles.

L'explication du choix des sites ainsi que de l'échelonnement adopté est expliqué au chapitre précédent.

- **La zone 2AUL**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée située à l'extrémité sud-est du plateau sportif et scolaire : de part et d'autre de la rue de l'Aumônerie, le long de la voie ferrée.

Elle est destinée à accueillir des équipements sportifs, de loisirs, culturels et scolaires. Seules les installations et constructions en lien avec ces vocations y seront acceptées.

Le choix du site, son emprise, sont explicités et justifiés au précédent chapitre.

- **La zone 1AUE et 2AUE**

Les deux zones 1AUE sont des zones naturelles destinées à répondre aux besoins futurs de développement économique de la commune sur le court et le moyen terme. Elles sont situées en continuité avec les 2 zones d'activités existantes (le Moulin du Joug et les Champs Francs).

Elles peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU).

Elles accueillent des activités similaires à celles rencontrées en zone UE (activités non insérables dans un tissu à dominante d'habitat)

La zone 2AUE (site des Champs Francs) est destinée à accueillir le même type d'activités qu'en zone 1AUE. Par contre l'ouverture de la zone se fera à plus long terme après modification ou révision du document d'urbanisme.

2.3 La zone agricole « A »

Les zones agricoles sont 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.

L'activité agricole est prépondérante sur le territoire de la commune en particulier sur la partie marais (entretien du paysage). Cette zone regroupe à la fois les terres à forte valeur agricole, mais aussi, l'ensemble des structures d'exploitations pérennes (sièges, habitations des exploitants, bâtiments d'exploitations, ...) et celles pouvant être reprises.

Une analyse fine des espaces agricole et des villages a permis d'anticiper la reconversion de bâtiments d'exploitation (ayant un caractère architectural) ou d'habitations d'exploitants agricoles (arrêtant leur activité sur court ou moyen terme) en les intégrant en zone NH. Ce qui permet d'assurer la reconversion du bâti (sans toutefois porter atteinte aux exploitations présentes à proximité)

Elle est réservée uniquement à cette activité et aux dérivés qui peuvent en découler (agri-tourisme notamment).

2.4 Les zones naturelles et forestières « N »

Les zones naturelles et forestières sont des 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 part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone correspond aux couloirs naturels telle la vallée du Vaugent, aux zones sensibles du point de vue paysager (le marais mouillé), et aux espaces de superficie plus réduite au cœur du bourg (coulée verte, parc) ou encore sur les alentours du captage d'eau potable de Lesson.

La zone N est protégée d'une manière stricte pour son intérêt écologique et / ou paysager. Elle ne pourra supporter aucune urbanisation.

- **Le secteur Np (protégée)**

Il correspond :

- **Au site classé du marais mouillé** : dont la qualité générale appelle à la conservation en l'état et à le préserver de toute atteinte grave.
- A des espaces naturels sur les environs du bourg ou à l'intérieur de celui-ci : la vallée du Vaugent, un espace naturel en centre bourg, une coulée verte sur le Pré Renaudet, un espace naturel dans le centre de Lesson ...

Cette zone est protégée de manière relativement stricte par le PLU en raison notamment de la qualité des sites et paysages, de l'intérêt écologique.

Seules seront autorisées les constructions, installations et extensions de constructions existantes à condition d'être liées ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ou d'être liées à des aménagements pour l'observation de la nature.

- **Les secteurs Nh et Nhm**

L'indice « m » permet de distinguer les villages situés à l'intérieur du site classé ou inscrit du marais sur lesquels une autorisation spéciale est demandée pour tous travaux modifiant l'aspect ou l'état du site.

Ces secteurs regroupent l'ensemble des villages ou écarts disséminés sur l'ensemble du territoire (dans les zones « A » et « N ») n'intégrant pas de bâtiments en lien avec les activités agricoles et qui ne seront pas densifiés. Les équipements y sont limités.

Les secteurs Nh et Nhm permettent néanmoins l'évolution du bâti existant à condition qu'il n'entrave pas le développement et la mise aux normes des activités agricoles avoisinantes.

- **Le secteur Ncm :** (indice « m » pour marais)

Les villages situés en zone Ncm (au nombre de 7) ne possèdent pas d'exploitations agricoles (ou du moins se retrouvent suffisamment isolées d'elles). Au sein de ceux-ci pourront venir s'implanter quelques constructions nouvelles en nombre limité (à l'intérieur des poches urbanisables ou en limite immédiate de l'urbanisation).

Pour l'ensemble des villages (Nh, Nhm, Ncm), une évolution de l'existant est prévue sous conditions particulières (constructions d'annexes, réhabilitation, changement de destination, extensions, ...).

• II – MOTIVATION DES GRANDS PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS

1. OBJECTIFS GENERAUX DU REGLEMENT

Certaines règles s'appliquant aux différentes zones instituées constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones ont été créées pour répondre au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Les zones mises en place sont soumises à des règles correspondant à des objectifs propres.

Celui-ci a également pour objectif d'être en cohérence avec le classement et l'inscription du Site du marais mouillé poitevin en vue de sa protection.

1.1.Espaces habités existants en zone agglomérée U (UA, UB)

Les principes réglementaires s'appliquant à ces zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...) dans le respect du site.	1,2,10,11
Respecter la cohabitation de deux formes et organisation urbaines distinctes.	6,10
Permettre au bâti existant d'évoluer par la souplesse de certaines règles	6,7
Assurer une desserte et des accès adaptés et sécurisés, la mise en place de stationnements.	3,12
Garantir l'harmonisation des projets avec la forme urbaine et le bâti existant (implantations, emprise au sol...).	6,7,10,11
Respecter la situation actuelle de l'assainissement du bourg et les projets envisagés.	4,5

1.2. Les espaces économiques existants UE

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à certaines activités.	1,2
Rendre possible l'implantation de maison à caractère d'habitation sous conditions très strictes.	1,2
Maintenir l'aération du tissu existant	6,7
Favoriser une forme s'insérant dans le contexte existant	6,7,11
Se préoccuper du cadre paysager	11,13

1.3. Les futurs espaces habités 1AU et 2AU, et d'équipements (2AUL)

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent.	1,2
Garantir la mixité des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...).	1,2
Assurer une desserte et des accès adaptés et sécurisés, la mise en place de stationnements.	3,12
Intégrer les nouveaux quartiers au contexte urbain existant (implantation, volume, aspects,...) et garantir un cadre de vie de qualité.	1,6,7,10,11,13
Garantir le respect de la réglementation en matière d'assainissement	4

1.4. Les espaces économiques et d'équipements futurs 1AUE, 2AUE

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent.	1,2
Limitier l'occupation et l'utilisation du sol pour ne pas générer des dysfonctionnements inhérents à des incompatibilités d'usage.	1,2
Rendre possible l'implantation de maisons à caractère d'habitation sous conditions très strictes.	1,2
Favoriser une forme s'insérant dans le contexte urbain et rural existant	6,7,11
Assurer l'intégration par rapport au contexte paysager	6,7,11,13

1.5.L'espace agricole A

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Protéger les terres et les exploitations agricoles.	1,2
Favoriser le maintien, le développement et la diversification des activités agricoles.	2
Respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.	4,5
Favoriser l'insertion des constructions et installations en général.	6,7,10,11,13

1.6. Les espaces naturels NP, NH, NHm, NCm

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
En zone NP : Assurer la protection stricte du marais et des différentes entités naturelles à protéger (absence d'urbanisation) en limitant l'occupation et l'utilisation du sol pour la rendre cohérente avec les objectifs de protection.	1, 2
Mise en cohérence avec la réglementation du site classé	1,2,10,11,13
En zone NH, NHm, NCm :	
Permettre une évolution maîtrisée du bâti existant, sa pérennisation (changement de destination notamment) et la prise en considération de l'environnement naturel et agricole proche.	1,2
Respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement	4,5
Respecter le contexte architectural et paysager environnant (à travers le site classé du marais notamment)	2,6,7,10, 11, 13

2. CREATION D'UN SECTEUR SPECIFIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

Se superposant au zonage, un secteur spécifique a été institué et entraîne des effets supplémentaires se cumulant à l'application du règlement des zones :

Il s'agit de zones naturelles ou de linéaire de haies qui sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

Cette protection est instituée au vu de préserver les éléments naturels qui caractérisent le paysage de Benet. Cet « outil » permet une souplesse que le classement en Espace Boisé Classé ne permet pas : le défrichement peut être autorisé après délibération du Conseil Municipal alors que le classement en EBC aurait entraîné une révision du PLU au préalable.

Ce classement au titre de l'article L123-1-7 permet ainsi d'ouvrir un passage dans une haie protégée (sur quelques mètres linéaires) sans pour autant devoir réviser le document d'urbanisme.

3. EVOLUTION DES REGLES

Suite à la promulgation de la loi SRU en décembre 2000 et ses décrets d'application en 2001, ainsi que la récente loi Urbanisme et Habitat, Il en résulte notamment une refonte réglementaire nécessaire au respect de la Loi.

3.1 Evolutions générales :

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération de la Loi induisent une modification de fait du fond réglementaire.

- Les dispositions réglementaires doivent notamment être cohérentes avec les principes énoncés à l'article L. 121.1 du Code de l'urbanisme.
- Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol admises » deviennent dans le règlement du PLU : « **Occupations et utilisations du sol interdites** »,
- Les articles 2 « Occupations et utilisations du sol interdites » deviennent dans le règlement de PLU « **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** »,
- Les articles 5 ne permettent d'imposer une surface minimale des terrains constructibles que lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.
- Les articles 15 relatifs au dépassement de Coefficient d'occupation des sols **sont supprimés.**
- La zone « A » est réservée plus strictement à l'agriculture et à ses dérivés.

3.2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents).

Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :

Objectifs communaux	Evolutions réglementaires réalisées notamment dans les articles
Prise en considération des retraits obligatoires liés aux voies classées à grande circulation pour certains secteurs (respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)	6
Simplification et/ou amélioration de certaines dispositions pour favoriser, la mixité, la protection et la mise en valeur de l'environnement, et une lecture aisée du règlement pour le pétitionnaire.	1,2,7,8,10,11
Respect des objectifs sur certains secteurs du site classé et inscrit du marais mouillé	1,2,10,11,13

PARTIE III

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'INSERTION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Benet apporte une modification du territoire sur différents aspects et notamment en terme d'occupation et d'utilisation du sol (organisées par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement, le zonage et le règlement qui lui sont associés).

Les actions proposées dans le PADD peuvent se décliner en deux grands ensembles :

- des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,
- et des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.

La première série d'actions a de fait une incidence positive (ou neutre) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurées au regard du diagnostic réalisé et sont réduites ou compensées par des précautions et des mesures auxquelles correspondent certains actions du P.A.D.D.

I – EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Rappels :

Le territoire communal de Benet se présente de la façon suivante :

- La plaine vendéenne au nord qui culmine entre 40 et 80 m (présence de 3 vallées significatives), elle aboutie sur un coteau qui offre un très beau panorama sur la partie marais au sud.
- La zone de marais au sud avec une altitude comprise entre 0 et 20 m.

Incidences sur la topographie :

Les projets sur le plateau auront peu d'impacts sur la topographie car le développement urbain se fait principalement par confortement des enclaves naturelles sur le bourg mais également sur les principaux villages

Sur la partie Ouest du bourg aucune urbanisation nouvelle ne viendra s'implanter sur le coteau. Sur la partie Est, les extensions seront accompagnées d'une ceinture verte périphérique (le long de la rue du Lisier) qui préservera en partie les vues lointaines dans le paysage.

2. CONTEXTE HYDROLOGIQUE

1.1. L'imperméabilité des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés. Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voirie et zones de stationnement revêtues,...) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels.

Ces apports :

- seront dirigés vers les fossés existants et le réseau d'eau pluvial
- seront « tamponnés » par les espaces publics restant libres de toute construction et autres espaces naturels privés,

1.2. Qualité des eaux

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines. Cette charge sera absorbée pour le bourg par la station d'épuration actuelle. Une mise aux normes est à l'étude avec raccordement des secteurs du bourg non assainis collectivement.

Les secteurs non raccordables à ce jour (pour des raisons techniques ou financières) seront assainis par des systèmes non collectifs adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur.

II – EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

1. PRESERVATION DES BOISEMENTS

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives puisqu'il met en œuvre une protection sur les boisements significatifs (Art L123.1.7 du code de l'urbanisme) en particulier sur la vallée du Vaugent et plusieurs bosquets. De plus il est rappelé que le classement et l'inscription du site du marais mouillé protège les éléments naturels compris dans les périmètres : de ce fait le PLU n'a pas à mettre en place une protection stricte (de type EBC) sur les boisements et autres haies remarquables du site protégé du marais, car c'est la réglementation du site classé et sites inscrits qui prévaut et s'impose au document d'urbanisme.

2. UN RESEAU BOCAGER MAINTENU

Remarque identique concernant le site classé/inscrit du marais mouillé (voir ci-dessus).

L'ensemble du maillage bocager ne sera pas touché par le Plan Local d'Urbanisme, sur les secteurs hors site classé et inscrit, un repérage précis des haies à conserver a été établi par l'équipe municipale : le travail effectué est retranscrit à travers le document graphique du règlement. Ces haies sont protégées au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs de projets :

Des aménagements paysagers sont prévus et repris à travers les orientations d'aménagement (mail vert à l'intérieur des îlots urbains, ceinture verte sur la périphérie du bourg, plantations aux nouvelles entrées urbaines)

3. IMPACTS FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES GENERAUX

Sur le plan floristique et faunistique, les zones inventoriées en ZNIEFF sont préservées dans sa plus grande globalité par un zonage Np assez stricte. Il existe quelques secteurs urbanisés à l'intérieur des périmètres de ZNIEFF : il s'agit d'exploitations agricoles isolées ou de villages et écarts : le projet du PLU prévoit un confortement des villages significatifs (seulement à l'intérieur de la trame urbaine) et une évolution du bâti existant sur le reste des écarts.

Les opérations d'urbanisme programmées sur le bourg concernent des parcelles actuellement agricoles et principalement des enclaves naturelles dans le bourg devenues peu favorables à l'exploitation agricole. Ces espaces ne présentent donc pas d'intérêt remarquable en matière de potentiels écologiques (elles ne viennent pas empiéter sur des espaces repérés comme intéressants sur le plan écologique, faunistique et floristique)

Les choix de protection effectués, les mesures d'accompagnement (plantations à réaliser, préservation des haies et bois intéressants, réalisation d'espaces verts), vont dans le sens de la préservation de la biodiversité et de la réduction des impacts.

Les impacts négatifs induits par le PLU seront limités. Néanmoins, toute expansion urbaine sur des espaces naturels, même compensés, a un impact sur l'environnement.

III – INCIDENCES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LE CADRE DE VIE

1. LES IMPACTS VISUELS

Les différents projets par l'emprise des zones, leur localisation (essentiellement sur le plateau et en rebord de vallée), les occupations et utilisations envisagées (notamment les extensions à usage d'activités) auront un impact visuel et conduiront à une évolution paysagère inévitable.

Dans certains secteurs, les impacts sont moins importants ou réduits :

- Sur les quartiers du Pré Renaudet : au sein d'une enclave naturelle sur le bourg il aura que peu d'impact sur le paysage, de plus une coulée verte sera mise en place et aérera la trame urbaine.
- Sur les quartiers de la Saulnerie et des Carelières : également au sein d'une enclave naturelle, le projet ne pas s'étend vers l'Ouest (pas d'urbanisation sur le coteau)
- Sur le village de Lesson : l'urbanisation est en plein cœur du village, un aménagement paysager est prévu le long de la D 25.

D'autres secteurs auront un impact plus conséquent dans le paysage : il s'agit de l'Aumônerie, de la Barrière et du Fief Bourneau. Pour compenser ces effets il est prévu notamment :

- de mettre en place une ceinture verte le long de la rue du Lisier et du chemin de l'Aumônerie.
- de paysager les nouvelles entrées de bourg en contact cette ceinture verte
- de définir des principes de liaisons douces accompagnées d'un mail végétal.

Concernant l'extension à court et moyen terme des zones d'activités :

- La zone des Champs Francs : il est vrai que l'impact paysager ne sera pas négligeable au vu du positionnement sur un plateau agricole dégagé. Pour préserver les vues depuis la RN 148 le projet prévoit un aménagement paysager sur le flan Sud de la zone.
- La zone du Moulin du Joug : l'extension vient s'insérer entre la zone actuelle et la voie ferrée. Un espace végétal tampon sera créer entre le site actuel et la zone d'extension : il aura en partie pour effet de préserver les vues lointaines depuis la zone d'habitat plus au nord.

En dehors du bourg et de Lesson, le confortement des villages du marais n'aura que peu d'impact car inscrit à l'intérieur de l'enceinte urbaine ou très ponctuellement à l'entrée de ces derniers.

2. LES AMBIANCES PAYSAGERES, ARCHITECTURALES ET URBAINES

En terme de perceptions paysagère, architecturale et urbaine, les effets des projets seront limités.

Le développement du bourg se fait de manière concentrique et interconnecté avec les quartiers existants. Les nouveaux quartiers permettront de refermer l'espace urbain et de rééquilibrer la masse urbaine (le bourg s'étire pour l'instant sur un axe Nord / Sud).

Dans les villages où une urbanisation supplémentaire sera admise : celle-ci sera réduite, souvent située en interstice de constructions existantes et à l'intérieur de la trame urbaine, donc sans réelle modification d'identité paysagère.

Dans les autres villages, l'évolution de l'existant ne modifiera pas l'ambiance générale (en particulier sur le marais). Les mesures prises à travers le règlement permettront d'aller vers une préservation des caractéristiques architecturales et une prise en compte du paysage.

Pour l'ensemble du territoire, le choix de protection des vocations (environnementale, paysagère, agricole) dans le PADD, le plan de zonage et la mise en place de dispositions réglementaires visent à assurer la pérennisation des ambiances paysagères, architecturales et urbaines existantes.

3. LES IMPACTS AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL

L'extension et la confortation de l'habitat, ainsi que des pôles d'activités existants génèrent une évolution non négligeables pour les ensembles habités situés à proximité.

Afin de prévenir et de limiter ces incidences le PADD et le PLU ont prévus :

- de maintenir, de valoriser et de créer des espaces naturels tampons.
- d'organiser et de créer de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables : voies « douces » accompagnée d'un maillage végétal.
- de développer les équipements et améliorer la sécurité routière : sécurisation des carrefours existants ou à venir par exemple.

Sur le secteur de l'Aumônerie : une entreprise existante (scierie) est génératrice de nuisances. Le projet de PLU prévoit la mise en place d'un espace tampon végétal sur son pourtour.

4. LES NUISANCES AU REGARD DE LA CIRCULATION

Les impacts en matière de déplacement urbains seront engendrés par l'augmentation de la population et l'extension des quartiers urbains, le développement des activités, qui vont accroître les flux sur les voies principales.

Dans le projet, la commune prévoit :

- la sécurisation des voies structurantes, des entrées du bourg et des nouveaux quartiers en particulier.
- de préserver la rocade agricole existante
- la réalisation de cheminement piétons et cyclistes liés aux futures extensions urbaines et interconnectés avec le réseau existant.
- la mise en place d'une troisième desserte Nord-Sud sur bourg : à travers le recalibrage de la rue du Lisier et du chemin de l'Aumônerie.
- Les accès directs sur certaines voies seront interdits pour améliorer la sécurité des déplacements.

5. LE PATRIMOINE CULTUREL

Le patrimoine architectural, remarquable, les sites archéologiques font l'objet d'une protection spécifique pour chacun d'entre eux (périmètre de protection des Monuments Historiques, R 111.3.2 du code de l'urbanisme, ...).

Concernant les éléments patrimoniaux précisés dans le diagnostic (église, ensembles bâtis intéressants, chapelles, granges vendéennes ...), aucune incidence négative n'est relevée. Le projet est attentif à leur préservation et à leur mise en valeur à travers le plan de zonage et le règlement.

Le site classé et inscrit du marais mouillé préserve également ce patrimoine (servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme)

IV – EFFETS SUR L'AGRICULTURE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent par l'emprise des projets d'urbanisation (habitat et activités) sur des espaces actuellement cultivés.

Une étroite collaboration avec les partenaires du monde agricole a permis de définir un PADD et un PLU rationnels et maîtrisés.

A l'intérieur du site classé du marais mouillé, cette collaboration a permis de définir des périmètre agricole au sein de celui-ci : au vu de permettre l'évolution des exploitations existantes mais aussi d'anticiper l'avenir en soutenant l'installation de jeunes exploitants (en particulier sur le secteur Nord du site classé)

Parallèlement, le PLU a des incidences positives sur le milieu agricole. La zone « A » est réservée exclusivement aux activités agricoles et à ses dérivés (agri – tourisme notamment).

Il est rappelé que le projet du PLU, par ses extensions urbaines, ne vient pas « empiéter » sur les parcelles remembrées.

TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

PLU de 2004	
Zones	Surfaces en hectares
<u>Zones urbaines :</u>	
Zone UA	7.1
Zone UB	226.1
Zone UE	42.7
Total des zones urbaines	275.9
<u>Zone à urbaniser :</u>	
Zone 1AU	37.1
Zone 2AU	17.7
Zone 2AUL	2.6
Zone 1AUE	16.5
Zone 2AUE	13.8
Total des zones à urbaniser	86.7
<u>Zone agricole « A »</u>	2801.3
<u>Zones naturelles :</u>	
Zone « Np »	1742.3
Zone « Nh »	18.3
Zone « Nhm »	15.6
Zone Ncm	61.5
Total des zones naturelles	1837.7
Total des zones	5001