

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

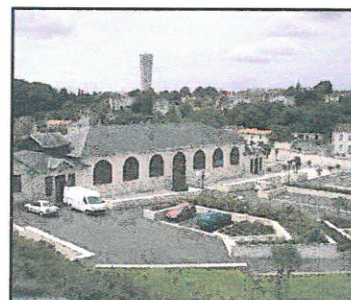
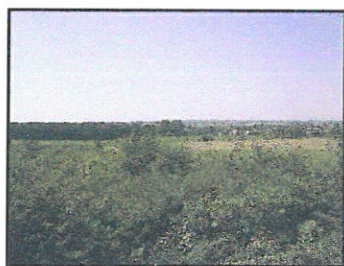
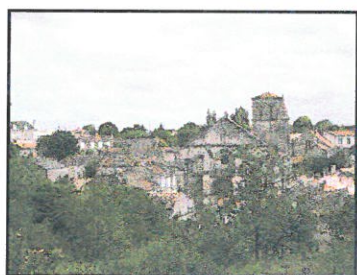
SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
08 NOV 2004
COURRIER ARRIVÉ

COMMUNE DE
BENET

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

LE PADD : *Notice explicative*



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

Préambule	P 3
I) PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE ET MAITRISE DE LA POPULATION	P 6
II) METTRE EN ADEQUATION LES EQUIPEMENTS AVEC L'EXISTANT ET LES EVOLUTIONS PROJETEES	P 8
II – 1 Les équipements liés à l'assainissement	P 8
II – 2 L'extension à long terme du plateau scolaire et sportif	P 8
II – 3 L'extension du cimetière	P 9
II – 4 La mise en place d'une gare	P 9
III) DEVELOPPER ET RESTRUCTURER LE BOURG	P 10
III – 1 Le comblement des enclaves naturelles dans le tissu urbain	P 10
III – 2 Le recentrage des nouveaux quartiers sur les centres d'intérêts et de vie du bourg et la mise en relation des deux centralités via l'expansion urbaine	P 11
III – 3 L'amélioration du fonctionnement routier et des déplacements	P 12
III – 4 Le soutien de l'appareillage commercial, de services et artisanal	P 12
III – 5 La préservation et la valorisation du cadre paysagé et de vie	P 13
IV) CONFORTER LES HAMEAUX STRUCTURANTS DE LA COMMUNE	P 14
IV – 1 Un confortement significatif du village de Lesson	P 14
IV – 2 Le confortement très limité des écarts du marais	P 15
IV – 3 La gestion des autres écarts et de l'urbanisation diffuse	P 15
V) SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL	P 16
V – 1 Un développement limité de la zone artisanale des Champs Francs	P 16
V – 2 La pérennisation et le développement du tourisme local	P 17
V – 3 La gestion des activités économiques éparses	P 18
VI) PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL	P 20
VI – 1 La protection et la valorisation de l'espace agricole	P 20
VI – 2 La protection et la valorisation des secteurs sensibles aux niveaux environnemental et paysagé	P 21
VI – 3 La préservation et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine architectural	P 22
VI – 4 L'identification de secteurs éoliens	P 23
VI – 5 La protection des ressources en eaux	P 23

PREAMBULE :

Le diagnostic réalisé sur Benet a permis de faire un état des lieux du territoire à différents niveaux (économique, démographique, urbain, paysagé, environnemental, réseaux, logements, contraintes physiques et réglementaires, contexte extra-communal...).

Il fait notamment apparaître :

- Le dynamisme économique, social et culturel de la commune,
- Sa forte attractivité aux niveaux résidentiel et touristique,
- Le rôle moteur du centre bourg. Lieu de concentration de vie de la commune, il offre actuellement un appareillage commercial, de services et artisanal, un grand nombre d'équipements en adéquation avec la dimension communale,
- Un contexte géographique et une desserte routière favorables au développement.
- ...

Il souligne également la nécessité :

- de préserver et de mettre en valeur le cadre naturel et paysagé remarquable (une bonne partie du territoire est couvert par le Marais Poitevin),
- de réaliser un développement équitable et durable inscrit à l'échelle d'un territoire,
- ...

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur, s'il n'est plus adapté aux enjeux actuels d'évolution, a eu le mérite d'organiser, de structurer le territoire et de faire en sorte que Benet ne devienne pas une cité dortoir de Niort et de Fontenay le Comte.

Il n'a pas non plus conduit au mitage, et a permis de préserver les particularismes architecturaux, environnementaux et paysagés locaux.

En conséquence le PADD, expression des projets de la commune fondée sur le contexte local, est basé sur les orientations 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**

LE PROJET

(Voir cartographies : PADD : Approche globale et Orientations
d'aménagement sur le bourg)

I) PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE ET MAITRISE DE LA POPULATION

Pour soutenir sa dynamique économique et démographique sans porter atteinte à son fonctionnement global et à son patrimoine naturel et architectural, la commune prévoit un accueil de population :

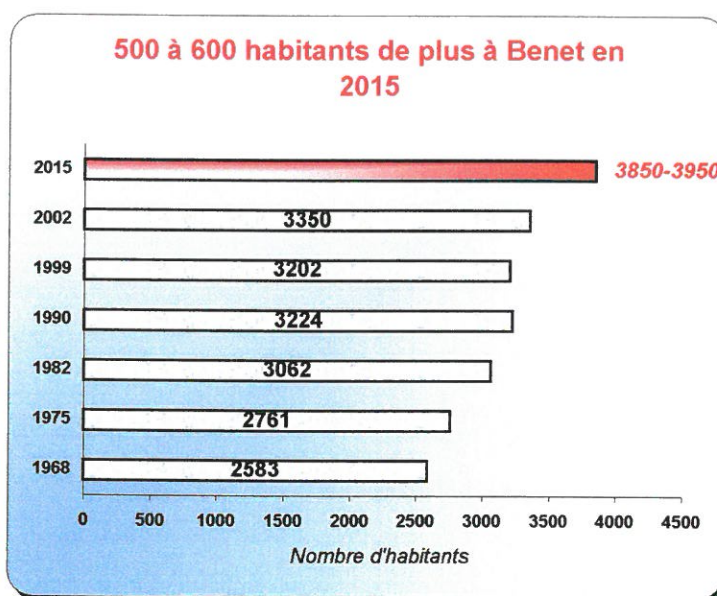
- Diversifié,
- Progressif,
- Limité et maîtrisé dans le temps et spatialement.

Accueil prévu :

- **500 à 600 habitants à l'horizon 2015.** Soit 200 à 240 ménages supplémentaires ⁽¹⁾.

Croissance estimée :

- **+ 1,5 % /an environ** (40 à 50 habitants supplémentaires en moyenne chaque année).
- Rythme de croissance similaire à celui observé sur la période 1999-2002.



Organisation de l'accueil et objectifs à atteindre

Organisation de l'accueil :

- 80 % des futurs habitants seront dirigés vers le centre bourg et sa périphérie immédiate,
- Le reste pourra s'installer dans les principaux écarts structurants de la commune.

Objectifs à atteindre :

- Garantir la mixité des fonctions spatiales, de population et de l'offre en logements dans les espaces urbanisés et à urbaniser,
- Maintenir en proportion le parc locatif (20 à 25 % du parc total des logements),
- Assurer une densification relative des espaces urbains existants,

Expression des besoins en logements et fonciers :

<i>Besoins</i>	<i>Echéancier</i>
▪ 200 à 240 logements. ▪ 45 ha ⁽²⁾ en prenant en considération un taux de rétention de 1,5 et en comptabilisant les poches encore urbanisables dans les enceintes bâties de la commune (une quarantaine au total).	▪ 160 logements environ à court et moyen termes, ▪ 80 à plus long terme. ▪ Une trentaine d'hectares environ à court et moyen termes, ▪ Une quinzaine d'hectares à plus long terme.

⁽¹⁾ au recensement de 1999, les ménages étaient composés en moyenne de 2,5 personnes.

⁽²⁾ La surface moyenne constructible est de 1500 m² (voirie et espaces publics compris). Les besoins en surface sont ici exprimés pour un accueil de 600 personnes.

II) METTRE EN ADEQUATION LES EQUIPEMENTS AVEC L'EXISTANT ET LES EVOLUTIONS PROJETEES

Seul le bourg est équipé d'un réseau collectif d'assainissement. La station de traitement des eaux usées n'est plus aux normes et est saturée.

Les autres équipements de la commune (scolaires, sportifs, réseaux...) sont suffisants et loin d'être à saturation au regard de la dimension communale actuelle et des évolutions projetées à court et moyen terme. A plus long terme, certains pourraient s'avérer insuffisants. (le cimetière, les équipements de sport et scolaires).

L'accueil de population envisagé sera fortement concentré sur le bourg.

II – 1) Les équipements liés à l'assainissement

Il est prévu de reconstruire une station d'épuration.

Elle sera implantée sur l'actuel site de traitement des eaux usées (Sud du bourg). Son calibrage tiendra compte de l'existant mais aussi des évolutions projetées (les zones de développement à urbanisation mixte y seront raccordées).

Dans les écarts, la politique d'urbanisation retenue ne nécessite pas la mise en place de systèmes collectifs ou semi collectifs d'assainissement :

A Lesson, village au Nord Est du bourg, l'aptitude favorable à l'assainissement autonome, est cohérente avec le confortement significatif de l'urbanisation projeté (35 constructions nouvelles pourront s'implanter soit dans les poches encore urbanisables, soit dans la zone d'urbanisation future prévue au cœur du bourg).

Dans les autres écarts et notamment ceux du marais, les confortements seront très limités et en cohérence avec les problèmes d'assainissement rencontrés (très ponctuellement quelques constructions nouvelles pourront s'insérer dans les enclaves naturelles subsistantes au cœur des espaces urbanisés).

II – 2) L'extension à long terme du plateau sportif et scolaire du bourg

A long terme, de manière :

- à anticiper les nouvelles demandes en équipements de sport et scolaires liées à un apport conséquent de population,
- à favoriser le développement de certaines installations enclavées dans le centre ancien,

il est prévu d'étendre le plateau scolaire et sportif situé au Nord Est du bourg.

Le prolongement se fera au Sud du site actuel, dans la continuité de l'existant.

II - 3) L'extension du cimetière

L'extension récemment réalisée du cimetière apporte une réponse à court terme aux besoins. A plus long terme, il est prévu de le prolonger de nouveau mais cette fois ci vers l'Est (3000 m² sont envisagés), dans la continuité de l'existant.

Des aménagements paysagés en limite du site d'extension garantiront son intégration et l'isoleront des nouveaux quartiers prévus dans le prolongement Est.

II - 4) La mise en place d'une gare

La remise en service de la voie SNCF Fontenay le Comte/Niort à l'étude actuellement est très probable.

Les mouvements pendulaires en partance de Benet sur ces deux villes sont assez conséquents. Un arrêt est envisagé en réponse à une demande.

Aussi, il est prévu de recréer une gare accompagnée d'un parc de stationnements sur la commune.

Deux sites potentiels d'implantation sont identifiés :

- ✓ L'un au Nord de la RN 148, dans le prolongement de l'ancienne gare.
- ✓ L'autre en limite Est du plateau sportif et scolaire.

III) DEVELOPPER ET RESTRUCTURER LE BOURG

Le développement, la restructuration du bourg et l'affirmation de sa centralité au sein du territoire, constituent un enjeu important pour la commune.

Son contexte (atouts et dysfonctionnements à tous les niveaux : urbain, routier, architectural, paysagé, environnemental, ...) et la réelle volonté de réaliser un développement durable, fournissent les lignes directrices du projet urbain du bourg :

- ➔ **Le comblement des enclaves naturelles dans le tissu urbain,**
- ➔ **Le recentrage des nouveaux quartiers sur les centres d'intérêts et de vie du bourg et la mise en relation des deux centralités (cœur historique et plateau sportif et scolaire) via l'expansion urbaine,**
- ➔ **L'amélioration du fonctionnement routier et des déplacements,**
- ➔ **Le soutien de l'appareillage commercial, de services, artisanal,**
- ➔ **La préservation et la valorisation du cadre paysagé et de vie,**

III – 1) Le comblement des enclaves naturelles dans le tissu urbain

☞ *Le secteur du Pré Renaudet (Nord du bourg - urbanisation à court terme – 11 ha environ)*

Deux vastes enclaves naturelles (au Sud de la RN 148) subsistent entre le lieu dit « la Boulitrie » et le plateau sportif et scolaire. Celle la plus à l'Est est marquée par un talweg humide qui collecte les eaux de ruissellement et les dirige vers un point bas inondable situé au Sud des ateliers municipaux (au total environ 2 ha ne sont pas urbanisables). Entre les deux sont installés les établissements de la Cavac. Ces derniers doivent prochainement déménager vers la zone artisanale des Champs Francs.

☞ *Le secteur de la Saulnerie et des Carrelières (Sud Ouest du bourg - urbanisation du court au long termes – 10 ha environ)*

Le secteur de la Saulnerie est pour partie en cours d'urbanisation (mise en place d'un lotissement communal et d'un lotissement privé).

Le projet consiste à prolonger progressivement l'urbanisation en cours sur l'ensemble des secteurs de la Saulnerie (échéance à court et moyen termes) et des Carrelières (échéance à long terme).

L'urbanisation de ces enclaves naturelles, de moins en moins utilisables à des fins agricoles va permettre de recomposer et de refermer l'espace urbain.

III – 2) Le recentrage des nouveaux quartiers sur les centres d'intérêts et de vie du bourg et la mise en relation des deux centralités (cœur historique et plateau sportif et scolaire) via l'expansion urbaine,

Rappel :

La présence d'un grand nombre d'exploitations agricoles en limite d'urbanisation en partie Est et Ouest du bourg de Benet a contribué à l'étirement de l'urbanisation vers le Nord et le Sud. Aujourd'hui une partie d'entre elles ont disparus (notamment à l'Est du bourg).

Le bourg affiche deux centralités. Leur mise en relation doit être renforcée.

Le projet :

Le projet vise à relier les deux centralités en développant un tissu urbain mixte (habitat/activités compatibles) plus « concentrique », sur la frange Est du bourg (secteur de l'Aumônerie, de la Barrière et du Fief Bourneau) dans la continuité de l'espace urbain existant.

La liaison urbaine complète entre les futurs quartiers de l'Aumônerie et de la Barrière ne pourra être envisagée qu'à très longue échéance dans la mesure où subsiste encore une exploitation agricole pérenne qu'il convient de ne pas enclaver.

Les sites envisagés se trouvent à proximité immédiate du centre bourg (moins de 500 m) ou dans la continuité immédiate du plateau sportif et scolaire. Ils s'étireront jusqu'à la rue du Lisier et au chemin de l'Aumônerie.

Cette voie et ce chemin constitueront les franges de l'urbanisation de demain. Ils affirmeront la transition vers les espaces naturels. Ils seront élargis et paysagés et formeront le troisième axe de desserte Nord/Sud du bourg de Benet. (voir paragraphe relatif à l'amélioration du fonctionnement routier dans les pages suivantes).

Au total, une vingtaine d'hectares seront ouverts à l'urbanisation du court au long terme. Tous seront assainis collectivement. Une centaine de constructions pourrait être réalisées.

Le site de l'Aumônerie sera urbanisé à court terme dans la mesure où la commune a la maîtrise foncière d'une partie des terrains.

Les autres sites sont envisagés à long terme. L'exploitation agricole sera ainsi mieux préservée et l'expansion urbaine mieux maîtrisée.

Organisation et aménagements internes des secteurs : (voir cartographie et notice relative aux orientations d'aménagement sur le bourg, pièce 4 du dossier PLU)

III – 3) L'amélioration du fonctionnement routier et des déplacements

Rappel :

- Les rues de la Combe et des Merciers sont les 2 axes principaux de desserte du bourg. Elles supportent aussi le trafic de transit en direction du marais et des communes limitrophes au Sud et à l'Ouest. La rue de la Combe est fortement fréquentée et parfois engorgée. La mise en place de nouveaux quartiers risque d'aggraver cette situation et nuire à la dynamique économique du centre bourg.
- La RN 148 est moins fréquentée depuis l'ouverture du barreau autoroutier Nord de Niort. Elle a fait l'objet d'une requalification complète et sécurisante dans sa partie urbaine (ronds points aux entrées d'agglomération, aménagements paysagés, ...),
- La rocade agricole entre Villeneuve et la Boulitrie, mise en place dans le cadre du remembrement, soulage le réseau routier et participe à sa sécurisation.

Le projet consiste à mettre en place une troisième voie de desserte Nord/Sud du bourg, Elle permettra de mieux répartir les flux locaux et de transit et de ne pas amplifier les dysfonctionnements ponctuels sur la rue de la Combe.

Elle démarrera du rond point à l'entrée Est de l'agglomération (RN 148 - Za du Moulin du Joug), traversera la zone artisanale, passera sous le pont de chemin de fer puis empruntera la rue et le chemin de l'Aumônerie, la rue du Lisier pour rejoindre la rue de la Chaignée.

Confère les orientations d'aménagements (pièce 4 du dossier PLU)

III – 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.

En parallèle de ces actions est aussi prévu un léger confortement à court terme de la ZA du Moulin du Joug.

1,5 ha seront réservés à cet effet le long de la voie SNCF, à l'extrême Sud du site actuel. Au Sud Est du rond point est aussi prévu le développement d'une activité économique.

III – 5) La préservation et la valorisation du cadre paysagé et de vie

Les différents projets exposés ci dessus, tant sur le fond que sur la forme participent directement ou indirectement à la valorisation de l'espace urbain et du cadre de vie.

Les aménagements assez récents de certains espaces publics (place du Champ de foire, ...) et ceux prévus à court terme (requalification de la place de l'église), vont aussi dans ce sens.

En complément sont envisagés :

- la réalisation d'aménagements paysagés à l'entrée Est de l'agglomération (en provenance de Niort).
- la mise en place d'une ceinture verte autour du bourg,
- la protection de la ligne de crête surplombant le marais,
- l'introduction de dispositions réglementaires spécifiques garantissant :
 - La préservation de la forme et de l'organisation urbaine, des particularismes architecturaux,
 - L'intégration des nouveaux quartiers,
 - La mise en place d'espaces verts.

IV) CONFORTER LES HAMEAUX STRUCTURANTS DE LA COMMUNE

IV – 1) Un confortement significatif du village de Lesson

Sur ce village disposant d'un stade, d'une salle des fêtes et d'une mairie annexe, il est prévu un confortement significatif de l'urbanisation. L'un des objectifs visé est la restructuration d'un espace urbanisé devenu tentaculaire.

Le projet prévoit :

- Le comblement des poches urbanisables dans le tissu linéaire existant,
- La mise en place d'un nouveau quartier mixte (habitat/activités compatibles) dans l'enclave naturelle subsistant au plein cœur du bourg.

Cette dernière (3,9 ha), pourra accueillir environ 25 constructions. Toutes devront être équipées d'un assainissement autonome.



Vue sur le fond de vallon et les murets

IV – 2) Le confortement très limité des écarts du marais

Sont concernés : Aziré, les Nattes d'Aziré, Celletes, la Garenne, Ste Christine, Nessier et le Bas des Eaux.

Pour ces derniers, seules quelques constructions nouvelles ponctuelles pourront prendre place dans le tissu urbain existant (comblement des « dents creuses »).

L'accueil limité présente les avantages suivants :

- Il est restructurant pour certains villages,
- Il optimise la rentabilisation des réseaux,
- Il garanti la dynamique sociale et économique existante,
- Il garanti l'hétérogénéité de l'offre en accession à la propriété ou en location,
- Il est logique au regard des problèmes d'assainissement et des choix du zonage d'assainissement,
- Il n'est pas incompatible avec le projet de protection et de mise en valeur du marais.

Au total, 15 à 20 constructions nouvelles environ pourront prendre place dans ces villages.

IV – 3) La gestion des autres écarts et de l'urbanisation diffuse

Pour l'urbanisation diffuse et les autres écarts, il est uniquement envisagé une évolution de l'existant. Des dispositions réglementaires permettront les changements de destination, les extensions, la réalisation d'annexes, ... sous réserve du respect de conditions particulières (compatibilité avec l'environnement paysagé ou agricole, respect de la réglementation en matière d'assainissement, ...).

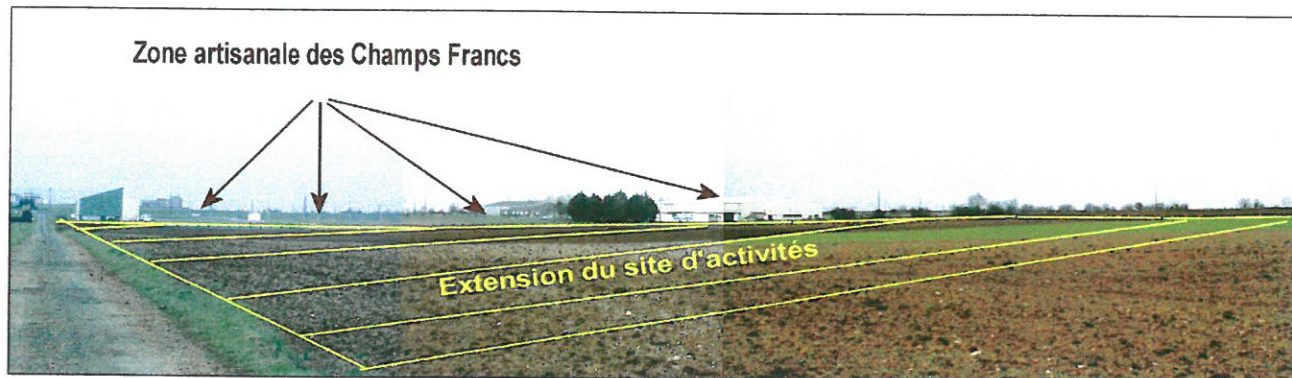
V) SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

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

Rappel :

- 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 « Vendéopôle » 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.



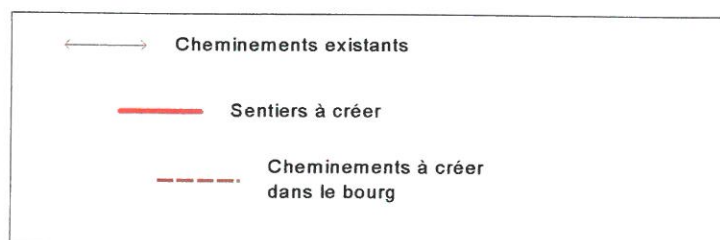
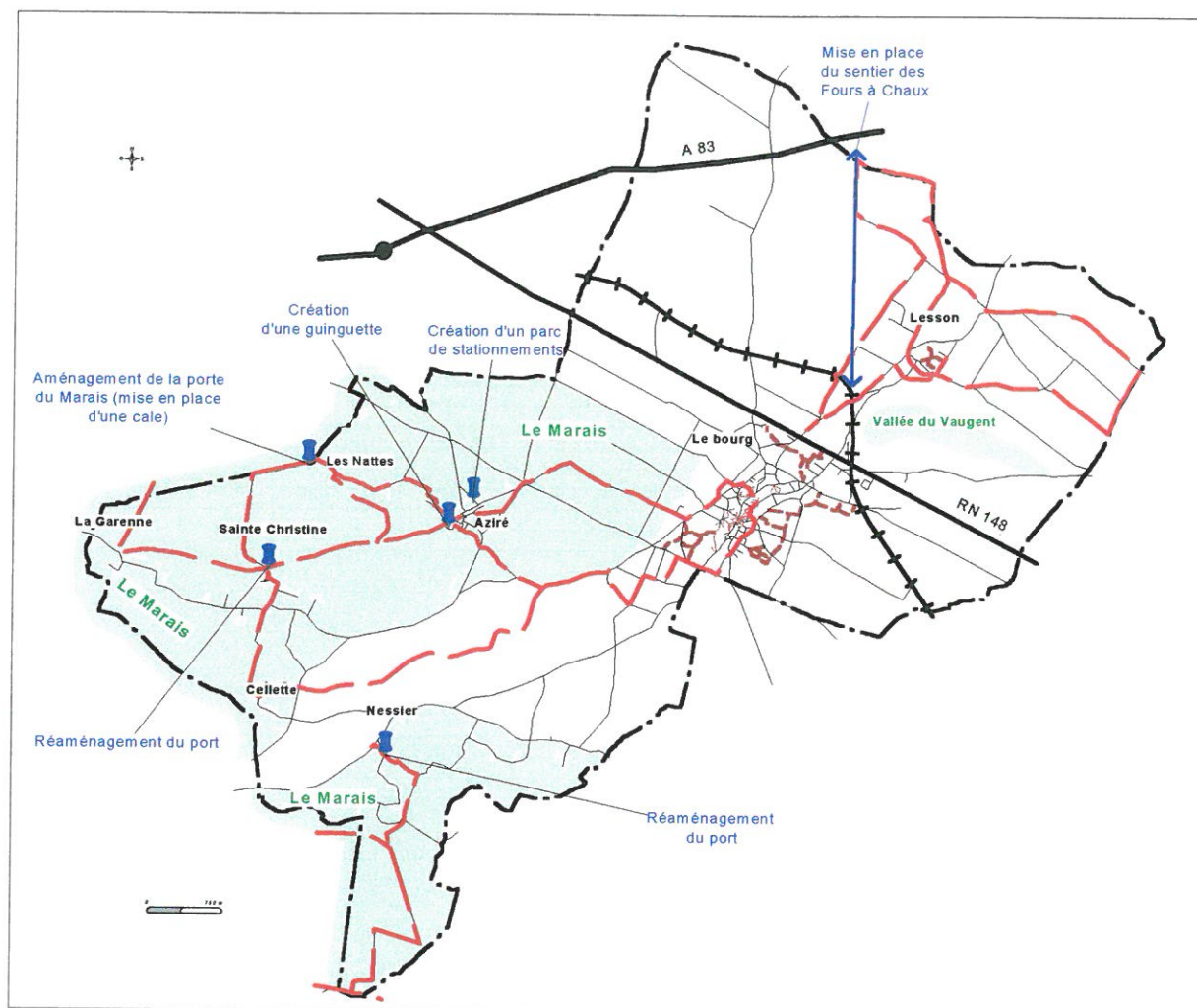
Vue sur le site actuel et son extension

V – 2) La pérennisation et le développement du tourisme local : (voir carte ci après)

Ils sont induits indirectement par la politique communale relative à la préservation et la mise en valeur de l'environnement (*voir chapitre VI : préserver et mettre en valeur de l'environnement communal*).

Pour compléter cela, il est prévu :

- De réaménager les ports de Ste Christine et de Nessier,
- De créer une cale aux Nattes d'Aziré et de réaménager et valoriser cette entrée du marais (le site sera traité comme une « porte d'entrée » attractive et valorisante pour le marais : halte de pique nique, point informations, ...),
- De créer un parc de stationnements et d'ouvrir une « guinguette » à Aziré,
- De faciliter la mise en en place, sur l'ensemble du territoire, de structure d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes, ...) et de favoriser les activités agro – touristiques,
- De conforter le maillage de cheminements existants sur l'ensemble du territoire et de mieux interconnecter le bourg au marais. Ces derniers seront articulés avec ceux des communes limitrophes.
- De créer en étroite collaboration avec les communes voisines concernées un sentier sur le thème des fours à chaux .



V – 3) La gestion des activités économiques éparses :

↳ Le cas particulier de la « Saria équarrissage »

Cette activité est localisée sur le plateau agricole à proximité de la RN 148. C'est l'activité « phare » de la commune. Récemment ce site de traitement a été étendu (2002).

Le projet consiste à l'identifier d'une manière spécifique pour lui permettre les évolutions nécessaires à sa pérennisation. Aucune autre activité ou installation non liée à la filière équarrissage ne sera autorisée sur ce secteur.

§ *Les activités implantées dans les écarts*

Dans les écarts à conforter, équipés des réseaux de viabilité nécessaires, il est prévu de ne pas faire obstacle à la mise en place de nouvelles activités et à l'évolution de celles existantes.

Dans les autres écarts, seules les évolutions de celles existantes sont envisagées.

Dans tous les cas elles devront rester compatibles avec l'environnement urbain et paysagé existants.

VI) PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

Nota :

- *la préservation et la mise en valeur du territoire sont aussi abordés au paragraphe traitant du projet urbain du bourg),*
- *les projets précédemment exposés participent directement ou indirectement à la mise en valeur du cadre de vie et du territoire.*
- *La partie marais (sud du territoire) a été classée et inscrite comme site naturel remarque au titre des articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'Environnement (décret du Conseil d'Etat du 9 mai 2003)*

VI - 1 : La protection et la valorisation de l'espace agricole

L'activité agricole est fortement représentée à Benet. 45 exploitations se partagent les 4550 ha de Surface Agricole Utilisée. Les espaces de cultures intensives (céréales, ...) couvrent le plateau Nord récemment remembré, et la langue naturelle partageant les deux zones humides du marais au Sud.

L'activité d'élevage est encore pratiquée par 30 exploitations.

Un bon tiers des exploitations est installé dans le marais. Elles sont indispensables à son entretien.

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).

En ce sens il est prévu :

- D'identifier et d'attribuer une vocation propre aux secteurs à forte valeur agronomique et remembrés (le plateau Nord et la langue agricole entre les deux zones de marais). Au sein de ces derniers, seules les constructions en lien avec cette activité ou l'agri tourisme seront autorisées,
- De permettre l'évolution des activités agricoles du marais. En étroite concertation avec les exploitants en place (étude complémentaire réalisée par la Chambre d'agriculture de la Vendée - 2003), il est prévu de « pastiller » en zone agricole les sièges en place. L'étendue et la localisation des pastilles s'appuient sur une analyse multi critères (pérennité, besoins, types de constructions envisagées, disponibilité foncière, intérêts environnemental et paysagé, possibilités d'intégration, impact sur l'environnement en général...). Dans ces secteurs, l'évolution des constructions existantes et la mise en place de nouvelles sont envisagées. Des dispositions réglementaires assez strictes sont prévues pour renforcer l'intégration paysagère et architecturale des constructions et installations projetées.
- De définir, ponctuellement et de manière très limitée, des enclaves agricoles dans la zone protégée prévue au Nord du marais (plaine agricole située entre la ligne de crête et les villages des Nattes d'Aziré et d'Aziré). Ces dernières, permettront la

mise en place de nouvelles exploitations. Le choix des sites répond à l'analyse multi critères évoquée ci dessus. Les prescriptions réglementaires appliquées visant aussi un objectif qualitatif, seront les mêmes que pour les exploitations en place.

Au delà de ces mesures directes concernant l'agriculture, l'ensemble du PADD de la commune va dans le sens de la protection et de la mise en valeur de l'espace agricole :

- 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,
- Les choix de confortement de certains écarts ne portent préjudice ni aux exploitations, ni aux terres utilisées à des fins agricoles.
- La protection et la mise en valeur des espaces sensibles au delà du fait qu'elles participent à la qualité du cadre de vie, favorisent une fréquentation touristique et donc indirectement une diversification de l'agriculture vers l'agri – tourisme. Elles n'empêchent pas l'usage agricole des terres.

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

🌿 La vallée du Vaugent

Cette vallée seiche, 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.

🌿 Le marais et ses abords (la ligne de crête le surplombant et la plaine agricole ouverte coincée entre cette dernière et le marais) :

Cet ensemble a été identifié récemment en « sites classé - inscrit ». Il arbore des qualités patrimoniales notamment aux niveaux environnemental et paysagé des plus remarquables. Il est le moteur du tourisme local.

Sa préservation et sa mise en valeur sont prévus :

- Les espaces naturels seront protégés d'une manière très stricte. Toute forme d'urbanisation nouvelle sera exclue à l'exception :
 - 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,
 - des petits aménagements légers nécessaires à la promotion et la valorisation des activités touristiques (pontons, cales, ...), à l'observation du milieu naturel sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site,
- La trame bocagère principale sera protégée (haies, bois et bosquets).
- Pour le bâti épars, seules les évolutions seront autorisées (changements de destination, extensions, réalisation d'annexes, ...),
- Pour le bâti aggloméré, l'évolution de l'existant et des confortements limités sont prévus (comblements ponctuels d'enclaves naturelles à l'intérieur des enceintes urbanisées),
- Des dispositions réglementaires spécifiques (articles 6-7-10-11-13 notamment) garantiront :
 - La forme et l'organisation urbaines, les particularismes architecturaux,
 - L'intégration des constructions nouvelles et les évolutions de celles existantes.
- Des sentiers de randonnées seront balisés pour canaliser et mieux gérer le flux touristique. Ils desserviront les lieux incontournables du marais (ports, ...) et seront interconnectés avec le bourg et les communes voisines.

VI - 3 : La préservation et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine architectural

Pour assurer la mise en valeur et la préservation du patrimoine architectural situé en dehors du marais, il est prévu :

- De l'identifier d'une manière spécifique et d'introduire des dispositions réglementaires garantissant sa forme, son organisation, ses principaux traits architecturaux,
- De définir pour les nouveaux quartiers à mettre en place une réglementation en cohérence avec les formes urbaines préexistantes.
- De proroger la politique de valorisation des espaces publics déjà engagée.

VI - 4 : L'identification de secteurs éoliens

Afin d'éviter la mise en place anarchique d'éoliennes sur l'ensemble du territoire, il est prévu de n'autoriser la mise en place de ce type d'équipement que sur la zone agricole (confère règlement du PLU, article 1 de la zone A). Les autres secteurs de la commune ne pourront recevoir un tel équipement en particulier les zones naturelles (zones Np en particulier sur le document graphique du règlement).

VI - 5 : La protection des ressources en eaux

Au Nord de la RN 148 existe un captage d'eau potable (à l'entrée du village de Lesson). Une procédure de mise en place d'un périmètre de protection est en cours, l'avis de l'hydrogéologue agréé a été donné en octobre 2003 (joint à l'annexe sanitaire). Cet avis n'a pas de valeur contractuelle mais servira de base à l'élaboration de l'arrêté préfectoral de DUP pour la mise en place des périmètre de protection.

Pour garantir la qualité de l'eau distribuée et protéger le site de captage, il est prévu :

- D'interdire toute forme d'urbanisation dans le périmètre immédiat (exception faite des installations ou constructions nécessaires à la station de pompage)
- De limiter autant que faire se peut les projets de développement urbain dans le périmètre rapproché,
- De mettre en cohérence le règlement du PLU avec les dispositions réglementaires applicables aux 3 périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné, ceux-ci sont en cours d'étude).

