

COMMUNE DE BESSAY
DÉPARTEMENT DE LA VENDEE

CARTE COMMUNALE

RÉVISION 0.1

RAPPORT DE PRÉSENTATION (ACTUALISÉ)



Élaboration 0.0 approuvée par délibération du Conseil municipal du 16.04.2007
et par arrêté préfectoral du 31.05.2007

Révision 0.1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 16.05.2013
et par arrêté préfectoral du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16.05.2013

Le Maire, Monsieur Yvon GUILBOT



Études et réalisation

gbu

Gilles Buisson Urbanisme

12 rue de la Mouchonnerie
44340 Bouguenais
09 52 69 08 19
gillesbuissonurba@free.fr

PREFECTURE DE LA VENDEE

29 MAI 2013

COURRIER ARRIVE

- SOMMAIRE -

PRÉAMBULE	p. 3
1. CONTEXTE COMMUNAL	p. 4
1.1. Situation géographique	p. 5
1.2. Évolution récente du contexte.....	p. 6
1.2.1. La population	p. 6
1.2.2. Le logement	p. 8
1.2.3. L'emploi	p. 9
2. MOTIVATIONS DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE	p. 11
3. SECTEURS FAISANT L'OBJET DE LA RÉVISION	p. 12
2.1. Projet de lotissement écologique "La Prairie"	p. 13
2.1.1. analyse de l'existant	p. 13
2.1.2. le projet de lotissement d'habitation écologique	p. 15
2.1.3. impacts du projet	p. 17
2.1.4. traduction réglementaire	p. 19
2.2. Identification de la zone d'activité de Mainclaye	p. 20
2.2.1. analyse de l'existant	p. 20
2.2.2. le projet de zonage	p. 21
2.2.3. impacts du projet	p. 22
2.2.4. traduction réglementaire	p. 24
2.3. Mise en cohérence du zonage avec la réalité du terrain	p. 25

PRÉAMBULE

La carte communale de la commune de Bessay a été approuvée par délibération du conseil municipal le 16 avril 2007 et par arrêté préfectoral du 31 mai 2007.

Le document présente deux secteurs constructibles :

- le bourg, secteur qui rassemble l'essentiel de la zone constructible (13 hectares),
- le lieu-dit Mainclaye, dans le Sud du territoire en limite avec la commune de Corpe, secteur qui compte une douzaine d'habitations (4 hectares).

Aujourd'hui, la municipalité souhaite faire évoluer ce zonage pour :

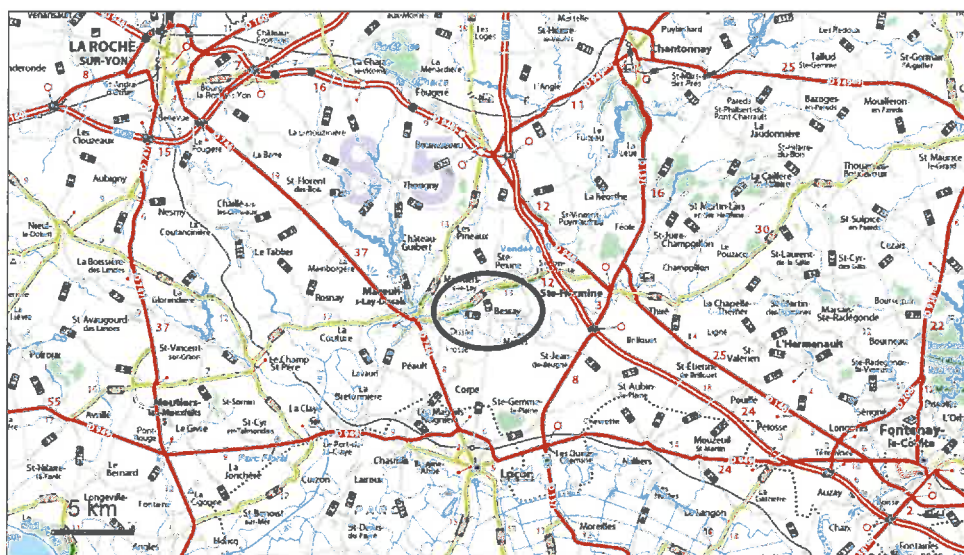
- permettre la réalisation du lotissement écologique "La Prairie" dans son intégralité,
- identifier une entreprise implantée au Nord de Mainclaye et créer un secteur d'activités économiques afin de disposer de terrains pour l'accueil de nouvelles sociétés,
- mettre en cohérence la zone constructible du bourg avec la réalité du terrain.

Ainsi, le conseil municipal du 16 février 2012 a voté la révision de la carte communale. Le présent dossier a donc pour objectif d'expliquer les choix retenus dans les évolutions apportées au document d'urbanisme.

1. CONTEXTE COMMUNAL

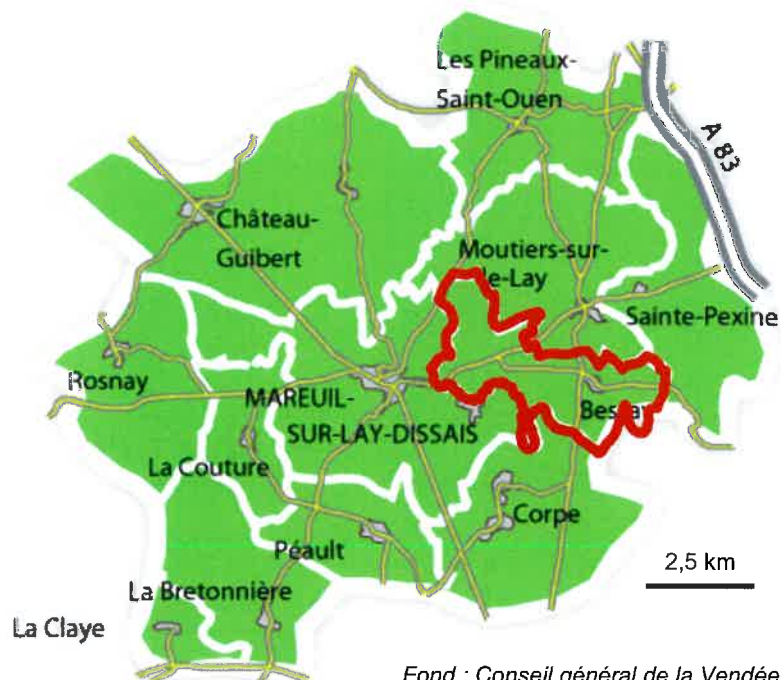
1.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Bessay est située dans la partie Sud du département de la Vendée, à 10 kilomètres au Nord de Luçon.



Fond : © Michelin 2012

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays Mareuillais (C.C.P.M.) qui regroupe depuis janvier 1997 les onze communes du canton de Mareuil-sur-Lay, soit plus de 18 000 hectares.



Fond : Conseil général de la Vendée

La commune de Bessay couvre une superficie de 1 079 hectares délimités au Sud par la Smaigne et sillonnés dans l'Ouest par le Lay.

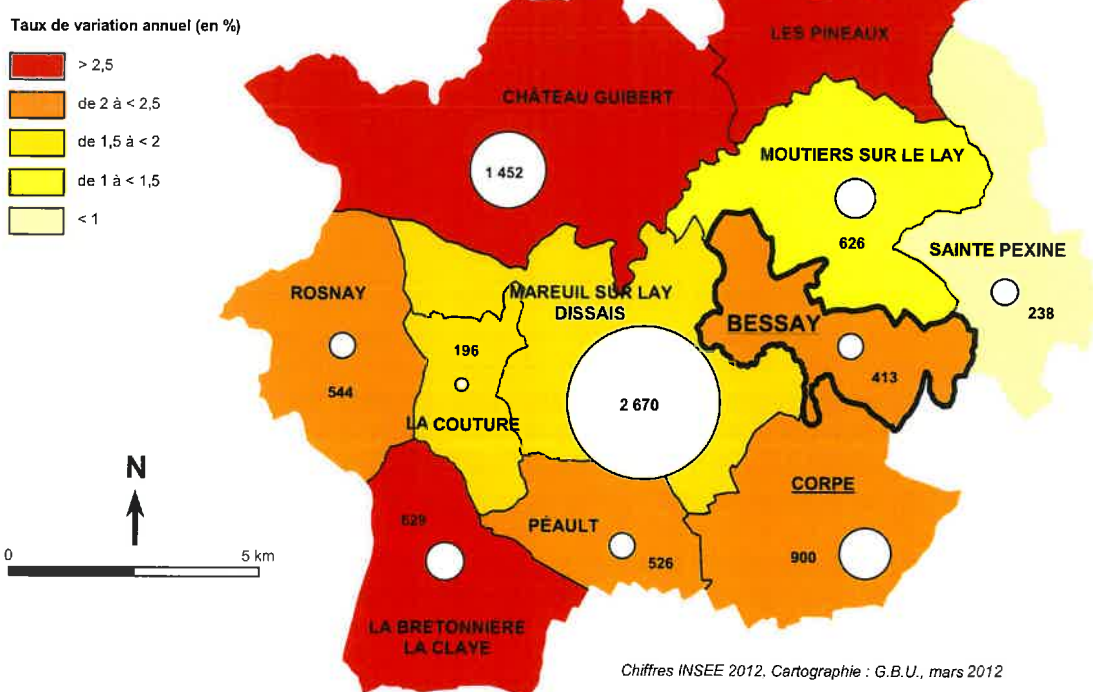
Le bourg se situe à la croisée des routes départementales, de desserte locale, n° 7 et 88.

1.2. ÉVOLUTION RÉCENTE DU CONTEXTE

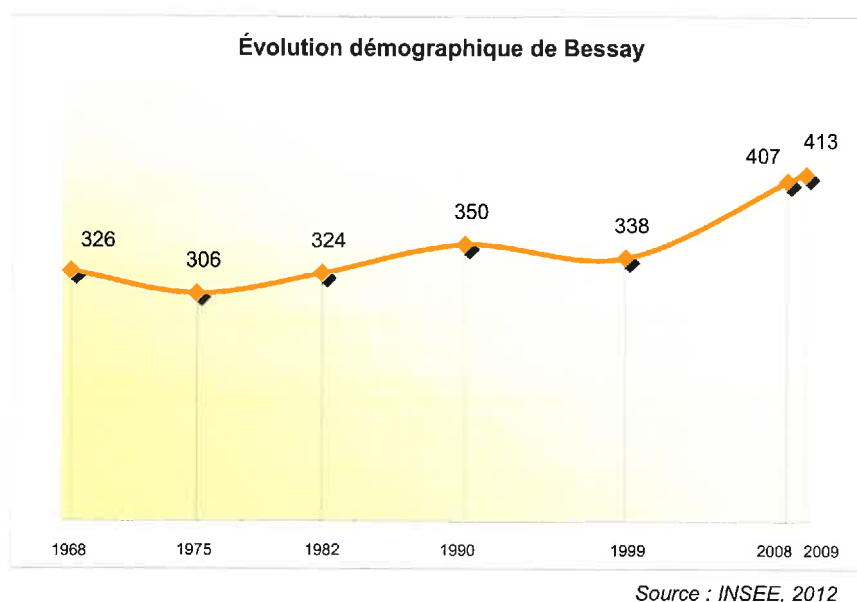
1.2.1. La population

Évolution de la population

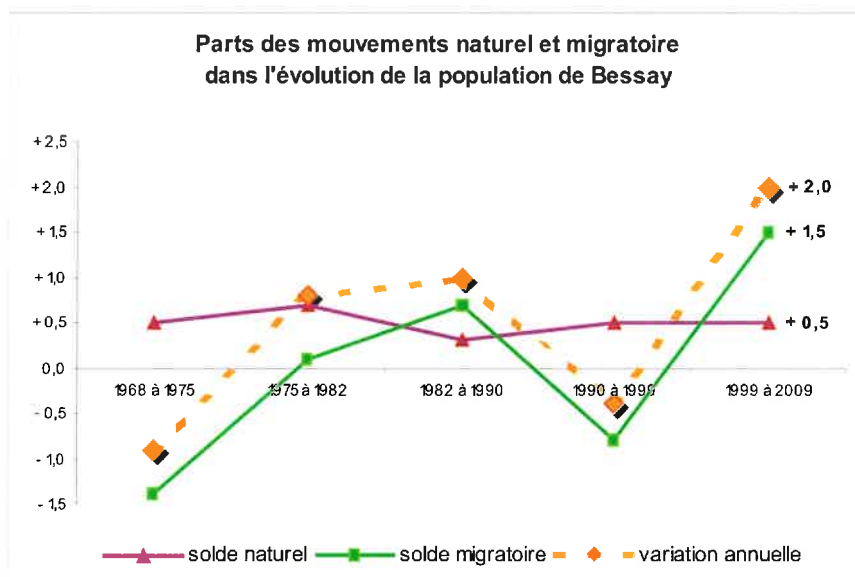
1999 - 2009



Bessay est une des communes les moins peuplées de la C.C.P.M. avec 413 habitants en 2009 (chiffre INSEE).



Cependant, les derniers chiffres confirment la nette reprise démographique enregistrée depuis le recensement de 1999. Entre cette date et 2009, la population a augmenté à un rythme supérieur à + 2 % par an (chiffre comparable à celui de la C.C.P.M. et bien supérieur à celui du département avec + 1,50 % entre 1999 et 2008).

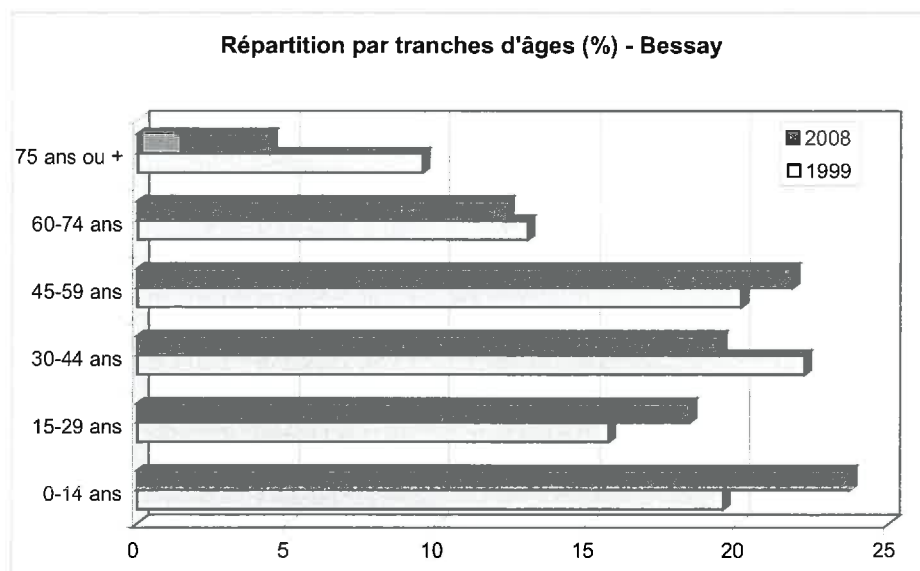


Source : INSEE, 2012

Cette dynamique démographique s'explique une fois de plus par un solde migratoire (arrivées - départs) redevenu nettement positif tandis que le solde naturel (naissances - décès) restait stable autour de + 0,5 %. Là aussi, ces valeurs sont sensiblement égales à celles de la C.C.P.M., mais supérieures à celles du département.

Une autre tendance est intéressante à analyser : l'indice de jeunesse (rapport entre la part des moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est non seulement positif, mais il est passé de 1,11 en 1999 à 1,80 en 2009.

Il faut noter que durant cette même période, cet indice est devenu positif dans le canton de Mareuil, mais dans une proportion bien moindre qu'à Bessay.

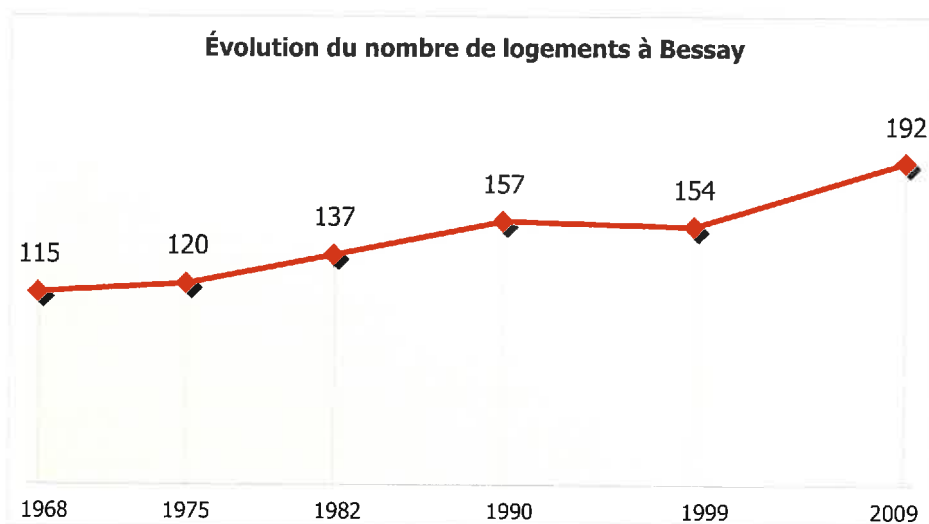


Source : INSEE, 2012

Le graphique ci-dessus confirme cette tendance du rajeunissement de la population communale : les parts des moins de 30 ans augmentent alors que celles des 60 ans et plus diminuent. C'est un phénomène qui va à l'encontre des tendances nationales et départementales.

Ces dernières années la population de Bessay a rajeuni d'une part par la création d'un lotissement et d'autre part par la réhabilitation des propriétés bâties du bourg.

1.2.2. Le logement



Source : INSEE, 2012

L'évolution du nombre de logements suit la dynamique démographique : le ralentissement des années 1990 commence à être rattrapé depuis le début des années 2000.

Mais si les courbes de la population et du logement sont comparables, il faut noter que le nombre moyen d'occupants par résidence principale a suivi la tendance générale à la diminution pour atteindre 2,68 en 2009 (2,5 dans le canton et 2,3 dans le département). Cela s'explique principalement par l'allongement de l'espérance de vie et le maintien plus tardif des personnes âgées dans leur domicile, l'accroissement du nombre de divorces et l'augmentation du célibat.

Dès lors, le nombre de logements doit augmenter sensiblement plus rapidement afin de répondre aux besoins de la population, ce qui n'est pas le cas.

Enjeu :

Sans relance de la construction, la commune ne pourra pas répondre aux sollicitations alors que la volonté municipale est de maintenir l'accueil de nouveaux habitants afin de soutenir la croissance démographique relancée depuis une dizaine d'années.

1.2.3. L'emploi

La petite taille de la commune doit faire relativiser les comparaisons avec les autres communes en ce qui concerne l'emploi et les activités économiques (plus les chiffres sont petits, plus leurs variations en pourcentages sont importantes). Cependant, les chiffres suivants permettent de situer Bessay dans le contexte économique local.

	Évolution de la population active entre 1999 et 2009		
	Bessay	Pays Mareuillais	Vendée
Population active	+ 28,2 %	+ 19,6 %	+ 14,1 %
Actifs ayant un emploi	+ 22,7 %	+ 12,3 %	+ 6 %
Nombre d'emplois	+ 13,4 %	+ 13,3 %	+ 20,4 %

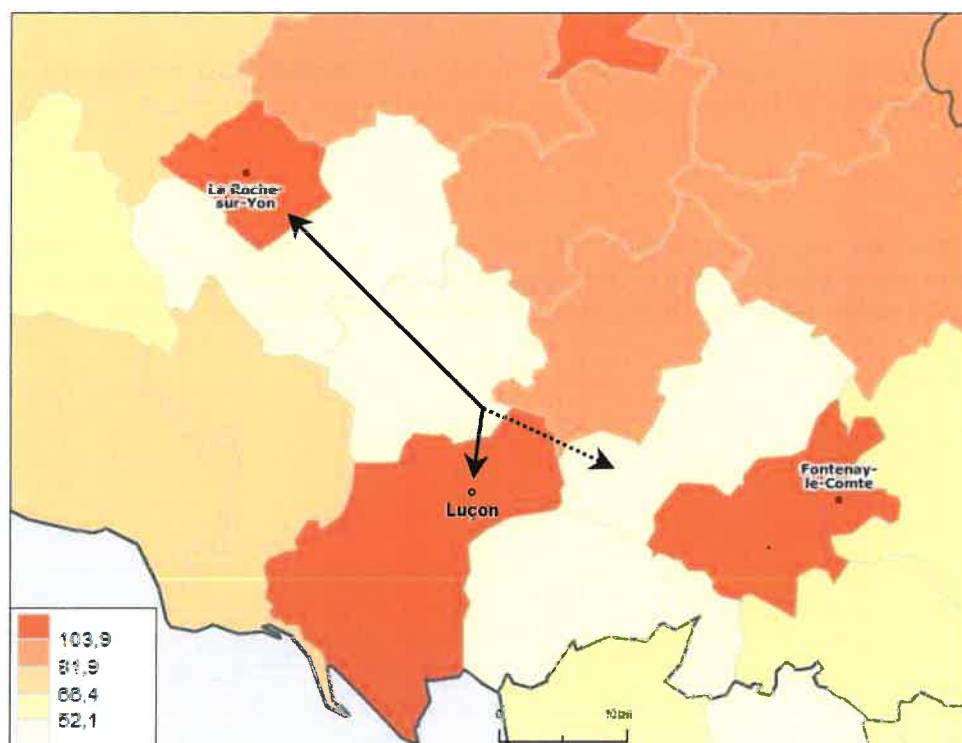
Source : INSEE, 2012

Le tableau ci-dessus montre que Bessay et le Pays Mareuillais ont connu une dynamique de l'emploi moindre que la Vendée durant les années 2000 : durant cette période, le nombre d'emplois a augmenté de 20 % en Vendée alors qu'il ne progressait que de 13 % localement.

Par contre, le nombre d'actifs a nettement plus augmenté dans la canton et encore plus dans la commune que dans le Département.

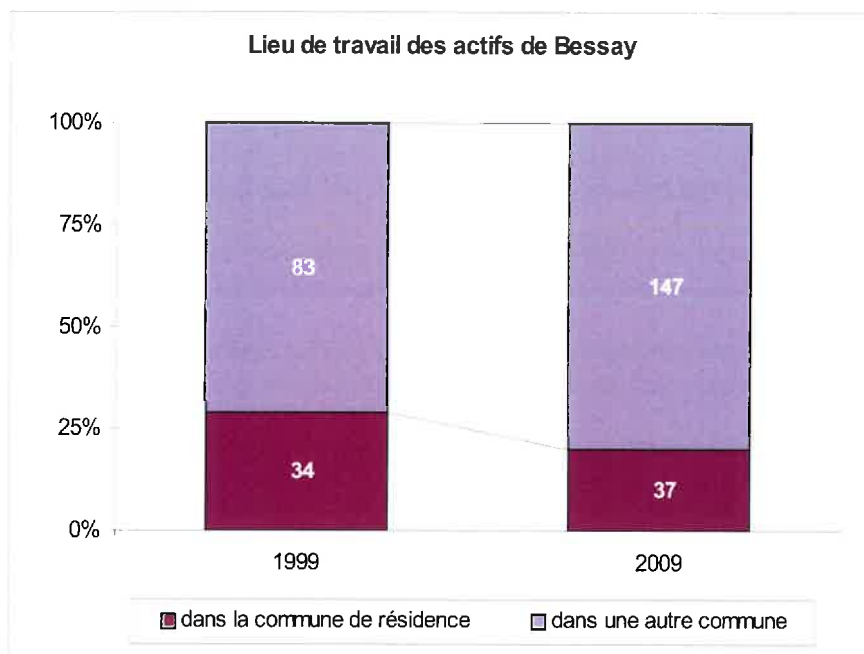
Ces deux données démontrent que les actifs du Pays Mareuillais vont travailler en dehors du canton, dans les zones d'emplois de La Roche-sur-Yon ou de Luçon principalement.

Indicateurs de concentration d'emploi* par canton (% emplois/actifs)



Source : INSEE, 2012

* l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans une zone géographique pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans cette même zone.



Le graphique ci-dessus montre que la part des actifs résidant et travaillant à Bessay a sensiblement diminué entre 1999 et 2009.

Ainsi, la tendance constatée lors de l'élaboration de la Carte communale se confirme : la population de Bessay augmente grâce à l'arrivée de jeunes actifs qui ont déjà un emploi dans une autre commune. Si le nombre d'emplois présents à Bessay a augmenté, ce n'est pas au bénéfice de ses habitants.

Enjeu :

Afin de s'inscrire, à son échelle, dans l'effort en faveur du développement durable, la commune de Bessay peut participer à la réduction des déplacements domicile-travail en facilitant les installations d'entreprises sur son territoire.

1.3. MOTIVATIONS DE LA RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

* En 2007, lors de l'élaboration de la Carte communale de Bessay, les élus avaient retenu une hypothèse de croissance de 1,9 % par an pour dépasser 450 habitants en 2017. Depuis l'approbation du document, la commune a connu une croissance démographique légèrement supérieure (+ 2 % par an) qui laisse présager un léger dépassement des prévisions.

La zone constructible avait été délimitée de sorte à préserver les environs de la Tour de Bessay et du Logis du Coteau, Monuments historiques situés à proximité du bourg.

Deux secteurs avaient alors été rendus constructibles : un au Sud-ouest du bourg et un autre au Sud-est. Ce dernier ayant récemment été aménagé, il reste le secteur de la prairie.

La desserte de ce secteur était prévue via la rue de la Mairie, alors en impasse. Or, la réflexion menée dans le cadre de l'aménagement du site a révélé que la configuration de cette rue n'était pas adaptée.

Dès lors, la création d'un autre accès sur la rue Principale est apparue nécessaire. Afin de pouvoir réaliser cette nouvelle voirie et de développer le projet initial de lotissement écologique, les élus de Bessay souhaitent donc ouvrir à l'urbanisation une frange de terrains située en extension Ouest du bourg.

* Le lieu-dit Mainclaye, situé dans le Sud du territoire de Bessay, en limite communale avec Corpe, accueille une entreprise assez importante. Cependant, elle n'est pas identifiée par le zonage de la carte communale et se trouve actuellement en dehors de la zone constructible.

La présente révision a donc pour objet de corriger cette oubli en créant une zone constructible dédiée aux activités et en dégagant un peu d'espace supplémentaire afin de permettre l'installation d'entreprises à Mainclaye. Ainsi, la commune participera à l'effort en faveur du développement durable en diminuant, même modestement, les déplacements domicile-travail.

* Lors de l'élaboration de la carte communale, le zonage n'a pas identifié une maison d'habitation située au Nord du Bourg, route des Fourneaux. Le dernier point de la présente révision vise donc à ajuster la zone constructible du bourg afin de mettre en cohérence le zonage avec la réalité du terrain.

Les élus de Bessay sont conscients de la nécessité de gérer le territoire de manière économe. Ainsi, depuis plus de 10 ans, l'équipe en place veille à ne pas autoriser de permis de construire susceptible d'amorcer un quelconque phénomène de "mitage" ou de perturber l'activité agricole.

La Carte communale approuvée en 2007 montre bien cette vigilance :

- les surfaces ouvertes à l'urbanisation l'ont été de manière raisonnable, dans le strict respect des hypothèses d'évolution démographique,
- la zone constructible a été agrandie de sorte à homogénéiser l'enveloppe urbaine pré-existante du centre-bourg.

Il faut également préciser que les élus de Bessay mènent une réelle politique foncière. Cela leur permet de maîtriser la réalisation des lotissements, en déléguant la maîtrise d'œuvre bien entendu.

C'est cette volonté de développement à la fois raisonnable et maîtrisé qui motive la présente révision de la Carte communale de Bessay.

2. SECTEURS FAISANT L'OBJET DE LA RÉVISION

2.1. PROJET DE LOTISSEMENT ÉCOLOGIQUE "LA PRAIRIE"

La commune de Bessay porte un projet de lotissement d'habitation écologique au Sud-ouest de son centre-bourg.

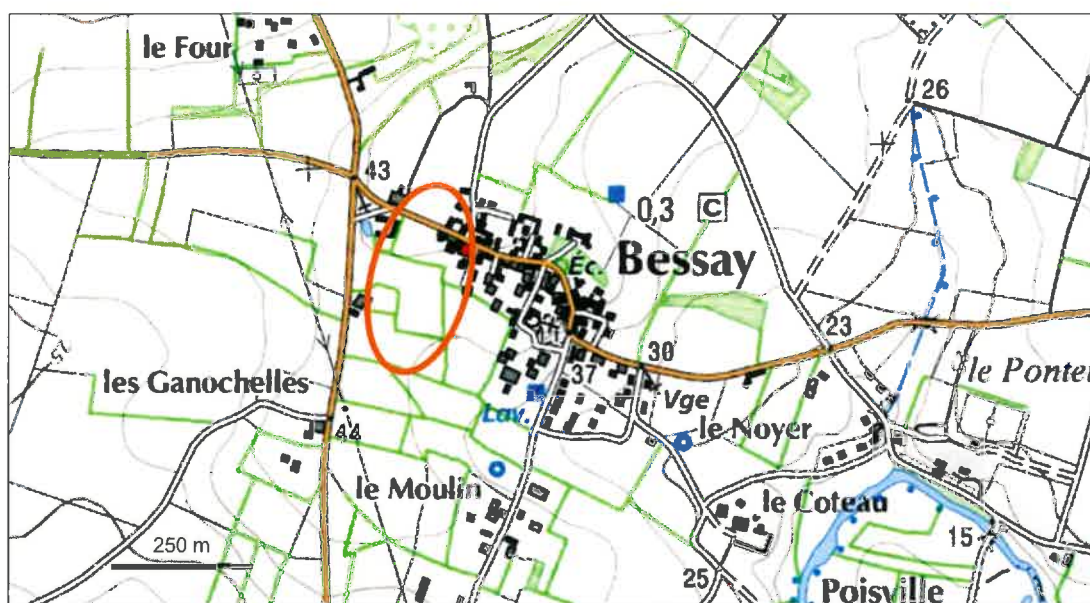
Le projet initial envisageait un accès au secteur par la rue de la Mairie. Mais, les études ont démontré que cette voie étroite et en pente n'était pas adaptée au futur trafic engendré par un quartier d'une quinzaine de lots et qui accueillera la future école.

La solution à ce problème consiste à réaliser un autre accès, toujours sur la rue Principale, au niveau de l'actuelle aire de stationnement situé à l'entrée Ouest du bourg. Mais ces terrains n'étant pas classés en zone constructible, la carte communale nécessite une révision afin d'adapter le zonage.

Le permis d'aménager de la première tranche du lotissement a été accepté début juin 2012.

2.1.1. Analyse de l'existant

Le bourg de Bessay est situé à proximité de l'intersection entre les routes départementales n° 7 (Luçon - Moutiers-sur-le-Lay) et n° 88 (Mareuil - Saint-Jean-de-Beugné). C'est un bourg relativement modeste qui se développe principalement au gré des acquisitions foncières communales.



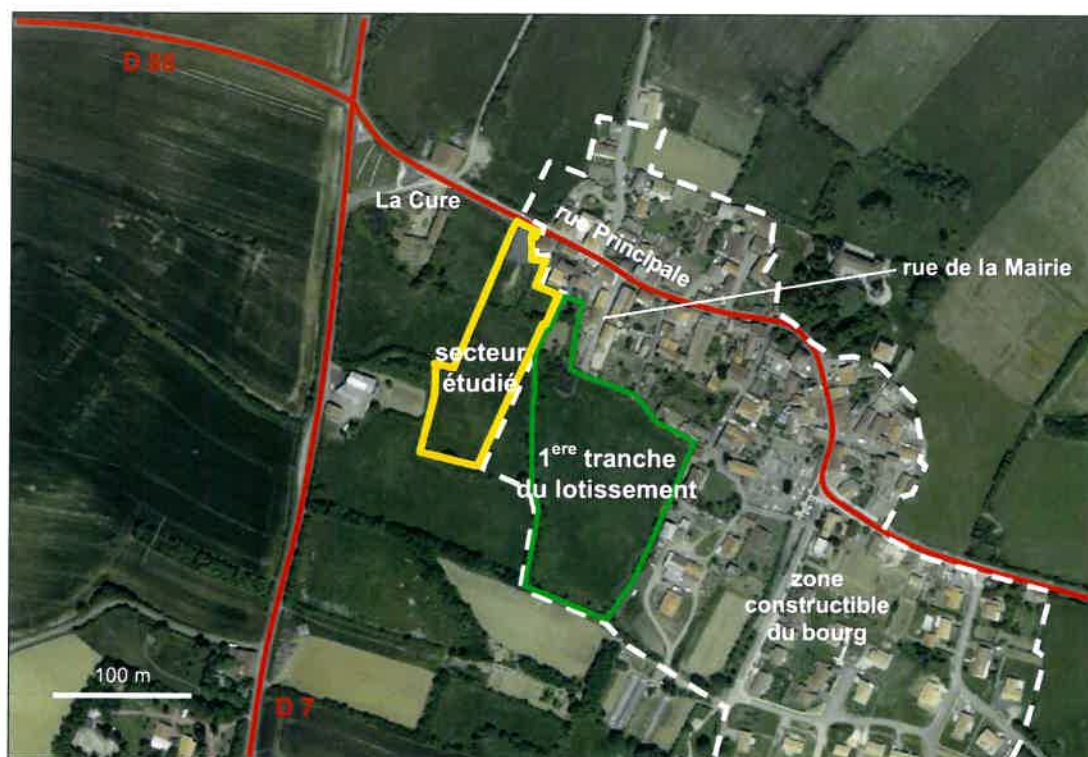
Fond de carte : IGN

Le site étudié est localisé en continuité Ouest du bourg. Il se positionne en bordure de la D 88 qui est nommée rue Principale sur toute sa traversée du bourg.

Il présente une légère pente orientée vers le Sud qui va de 45 à 40 mètres N.G.F..

Bien que la commune soit située dans la plaine vendéenne, le bourg de Bessay et ses abords présentent un paysage vallonné et bocager. Cela s'explique par la proximité du Lay au Nord et de la Smagne au Sud. Ces deux cours d'eau ont sillonné le sous-sol sédimentaire de sorte à limiter le développement de grandes parcelles agricoles vouées à la monoculture.

Dès lors, le secteur présente des haies encore consistantes délimitant des parcelles agricoles de tailles variées.

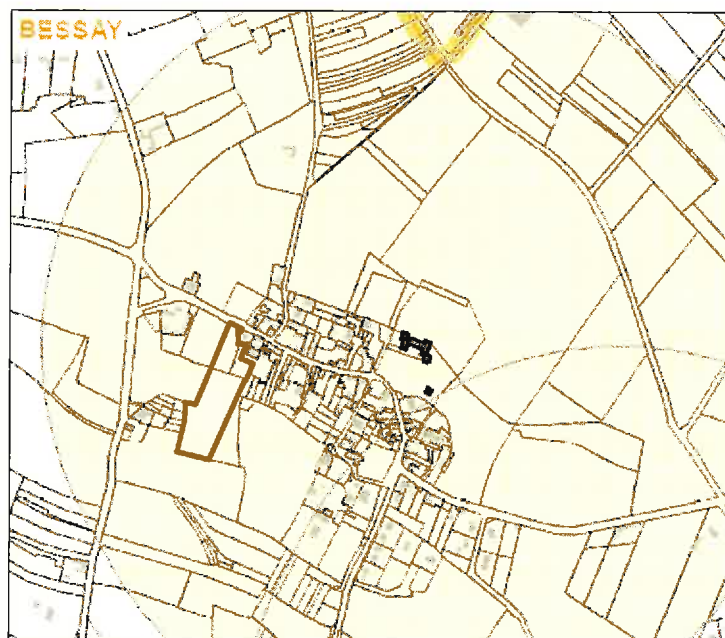


Fond : Orthophotographie IGN

Les terrains concernés sont actuellement en prairie et relèvent de la propriété communale.

Ils couvrent pour partie les parcelles cadastrales 46, 107 et 109 de la section AC pour une superficie de 9 300 m².

Il faut préciser qu'à l'instar de l'ensemble du territoire communal, le secteur étudié n'est concerné par aucune identification ou protection, réglementaire ou non, du milieu naturel (Natura 2000, E.B.C., ZNIEFF, etc.).



Cependant, ils sont couverts par le périmètre de protection de 500 mètres instauré autour du château, classé monument historique en 1932.

Périmètre de protection autour du château de Bessay (source : STAP 85)

2.1.2. Le projet de lotissement d'habitation écologique

Initialement, le projet de lotissement d'habitation écologique ne concernait que les terrains classés en zone constructible par la carte communale (délimités en rouge sur le document page suivante), soit environ 1,3 hectares.

Il était envisagé que l'accès se fasse par la rue de la Mairie, alors en impasse. Mais, la réflexion menée dans le cadre de l'aménagement du site a révélé que la configuration de cette rue n'était pas adaptée :

- la pente assez marquée poserait des problèmes de sécurité tant pour les véhicules débouchant sur la rue Principale (visibilité) que pour ceux accédant au lotissement,
- l'étroitesse de la chaussée n'assurerait pas un aménagement à double sens de qualité.

Il est alors apparu judicieux de créer un autre accès sur la rue Principale, au niveau de l'actuelle aire de stationnement. Outre le solutionnement de la desserte du site, cette option aura permis de porter la réflexion de l'aménagement sur l'ensemble du secteur Ouest du bourg.

Ainsi, il s'agit d'**aménager un secteur qui couvre en totalité plus de 2,6 hectares et qui accueillera, à terme, les nouveaux bâtiments de l'école, 24 lots individuels et 2 lots doubles gérés par Vendée Habitats**. Cependant, les aménagements seront réalisés en deux phases : première tranche autorisée début juin 2012 ; extension nécessitant la révision de la carte communale dans un deuxième temps (cf. page suivante).

La première phase sera desservie par la rue de la Mairie provisoirement aménagée avec un double sens de circulation. Lors de l'aménagement de la deuxième phase, le deuxième accès sera créé à l'entrée Ouest du bourg et un sens unique de circulation sera établi rue de la Mairie, en direction du Sud.

L'ensemble du quartier d'habitat et de la nouvelle école sera classé en "zone de rencontre" (avec vitesse limitée à 20 km/h). Ainsi, les abords de l'école seront aménagés de sorte à assurer la sécurité des usagers et de faciliter les descentes et montées des enfants dans les véhicules.

Le système privilégié de desserte des lots est celui des placettes en impasse. Il permettra de limiter les flux traversant et d'apaiser les lieux.

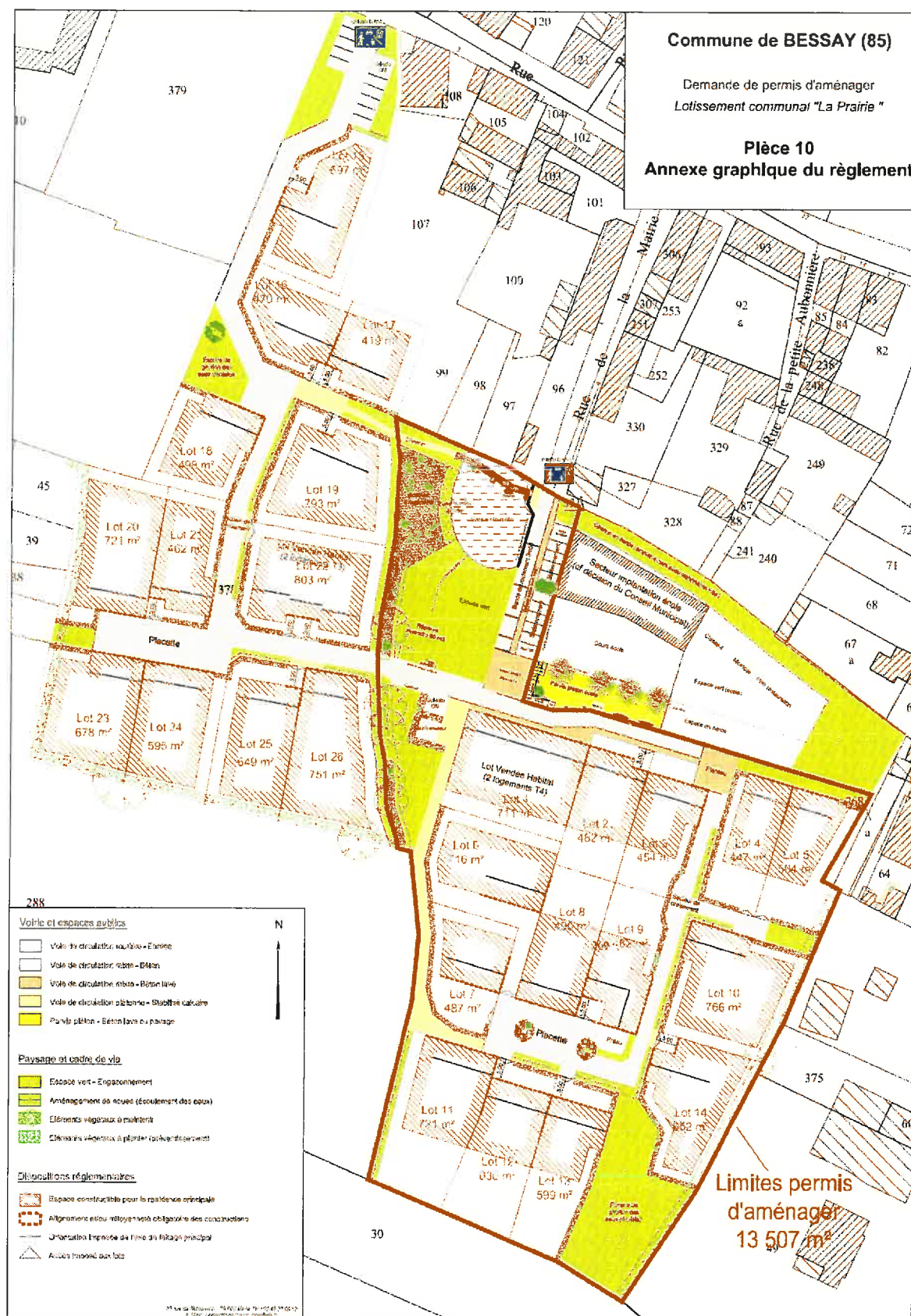
Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les largeurs dédiées à la circulation automobile ont volontairement été réduites. Ainsi, plusieurs portions de voirie ne comportent qu'une bande de roulement, ponctuée d'espaces aménagés pour que les véhicules puissent se croiser. L'incertitude liée au croisement d'autres véhicules ainsi que le parcours sinueux des voies imposeront aux automobilistes le respect de la limitation de vitesse.

Il faut préciser que ce parti pris d'aménagement assure néanmoins l'accès des véhicules de secours avec des rayons de giration suffisants, entre autres, sur chaque placette et aux abords de l'école.

Enfin, des linéaires de circulation douce réservés aux piétons et aux vélos seront aménagés de sorte que l'école soit accessible via ces modes de déplacement.

Du point de vue du stationnement :

- un espace sera aménagé à proximité de l'école. Sa localisation permettra un usage mutualisé par le personnel de l'école, les parents d'élèves et les visiteurs,
- l'actuelle aire de stationnement située en entrée Ouest du bourg sera reconfigurée afin d'accueillir une dizaine d'emplacements,
- il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.



Source : bureau d'études Parcours (79), non contractuel

Première tranche (Sud-est) : un peu plus de 1 hectare, 15 logements

Espaces paysagers (mare) : près de 3 000 m²

Espace école : plus de 3 000 m²

Deuxième tranche (Ouest) : près de 1 hectare, 13 logements

2.1.3. Impacts du projet

- impact sur le milieu naturel

Le secteur étudié n'est concerné par aucune identification ou protection, réglementaire ou non, du milieu naturel et il n'y a pas de cours d'eau à proximité. Les terrains ne sont plus exploitées et sont actuellement simplement maintenues à l'état de prairie. Ils ne représentent pas un biotope d'une richesse naturelle particulière. Malgré leur emprise certaine, leur localisation permet d'envisager un impact minime sur la faune susceptible de fréquenter les lieux et une migration aisée de cette même faune vers les secteurs limitrophes.

Il faut cependant noter la présence d'une mare quasiment au droit de la rue de la Mairie. Cette mare sera réhabilitée avec un aménagement doux des berges et un surcreusement afin d'assurer son maintien en eau la majeure partie de l'année. Cette réhabilitation constituera l'opportunité d'aménager une petite zone humide au contact entre la haie bocagère et la mare afin de favoriser le développement de la biodiversité. **Ce projet a été soumis à la Commission Locale de l'Eau du SAGE du Lay qui en a accepté le principe.**



Mare qui sera réhabilitée et valorisée et haie bocagère limitrophe

La haie bocagère située à proximité de la mare est amenée à jouer un rôle central de **coulée verte dans le futur quartier d'habitat**, en appui sur l'espace vert de l'école. Son maintien et sa régénération sont jugés impératifs par le bureau d'études Parcours qui a conçu le projet de lotissement écologique.

Du point de vue des réseaux, le futur quartier sera relié aux équipements déjà existants dans le bourg (électricité, eau) sans entraîner de charge déraisonnable pour la collectivité.

Enfin, l'ensemble des constructions du futur quartier seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. La station d'épuration n'étant actuellement qu'à 50 % de sa capacité de traitement, ce raccordement ne posera aucun problème. Ainsi, **le projet est compatible avec le règlement du SAGE du Lay du 14 décembre 2010.**

- impact sur le voisinage

En ce qui concerne l'intégration urbaine du futur quartier au bourg de Bessay et tout particulièrement au sein du périmètre de protection autour du château, **le bureau d'études Parcours a travaillé en étroite collaboration avec le Service Territorial de l'Architecte et du Patrimoine et le Conseil général.** Il a ainsi conçu l'aménagement de sorte que *"le projet de lotissement d'habitation écologique reprenne la forme urbaine traditionnelle du bourg en organisant les constructions autour de placettes et en créant un front bâti en face du site de l'école. L'objectif est de recréer un paysage bâti villageois en s'appuyant sur la visibilité et le volume des constructions."*

L'implantation des constructions à proximité des espaces publics a également pour objectif de constituer des espaces de jardin arrière fonctionnels, dans un contexte de diminution de la taille des lots."

Toujours dans l'esprit du Grenelle de l'environnement, et plus particulièrement la gestion économe de l'espace par la densification urbaine, la majorité des lots pourront accueillir des constructions à étage.

De plus, dans le but de faciliter l'emploi de techniques liées aux énergies renouvelables, *"les constructions seront orientées selon un axe de faîtage approchant la direction Est - Ouest. Ce choix permet une meilleure adaptation du bâti à la topographie du site ainsi qu'une bonne exposition des habitations pour les apports en énergie solaire (passive ou par le biais de panneaux solaires). Chaque construction bénéficiera en effet d'une façade orientée au Sud".*

Du point de vue des déplacements, la desserte du futur quartier par deux accès assurera une certaine fluidité des trafics. Mais surtout, **la liaison douce interne permettra de réduire les déplacements motorisés et de participer ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.**

Enfin, *"compte tenu de la caractéristique rurale du site, le parti d'aménagement retenu en terme de cadre de vie est basé sur une végétalisation importante du quartier d'habitation écologique. Ce parti d'aménagement induit notamment :*

- *la préservation des haies bocagères existantes,*
- *l'aménagement d'un espace vert structurant à proximité de l'école et d'espaces verts secondaires régulièrement répartis dans l'espace d'habitat,*
- *la plantation par l'aménageur de haies de clôtures buissonnantes et composées d'essences locales mélangées et diversifiées, vendues avec les lots aux futurs habitants (démarche de préverdissement)".*

• impact sur l'activité agricole

L'ensemble des parcelles concernées par le projet ne sont plus exploitées par l'agriculture et sont simplement maintenues à l'état de prairie.

Ainsi, le classement des terrains étudiés en zone constructible de la carte communale ne réduit par les espaces exploités par l'agriculture et ne risque pas de compromettre une exploitation agricole.

La Chambre d'agriculture a été consultée et a émis un avis favorable au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur étudié.

• impact urbanistique

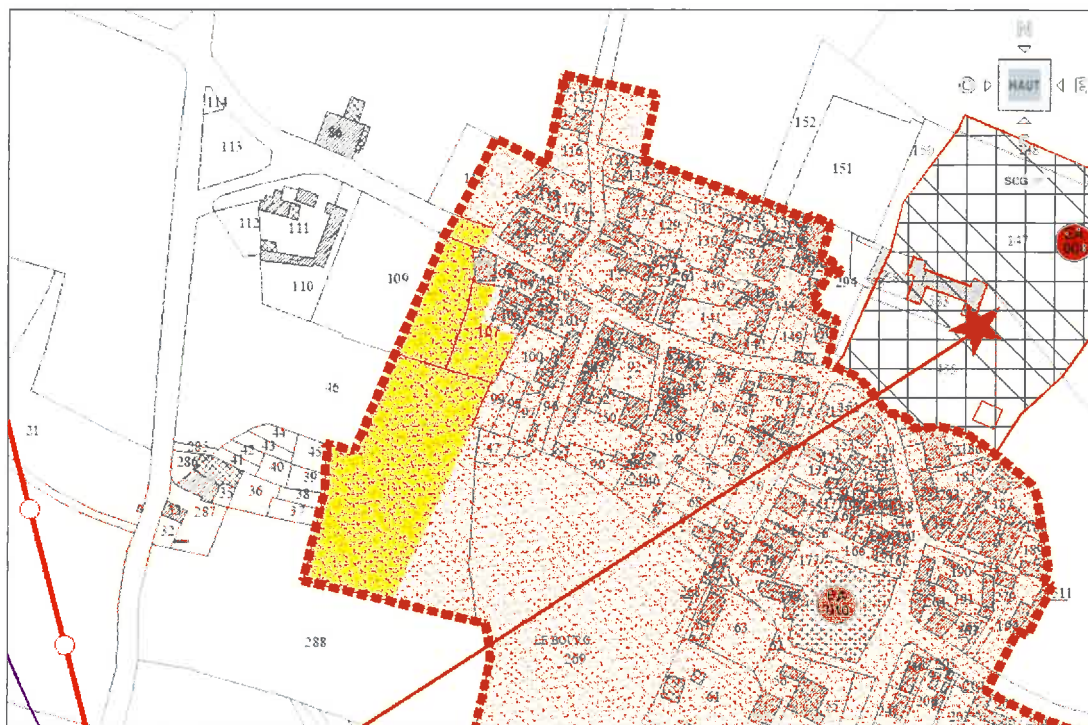
Le potentiel de renouvellement urbain de Bessay est quasiment nul :

- le dernier recensement de l'INSEE ne compte que 12 logements vacants qui sont majoritairement en dehors du bourg ou de Mainclaye (anciens bâtiments agricoles situés dans les écarts),
- les quelques terrains disponibles au sein de la zone constructible ne peuvent pas être aménagés pour des raisons d'accessibilité, de topographie ou de rétention foncière.

Le projet d'agrandissement de la zone constructible est envisagé de sorte à homogénéiser encore un peu plus la forme urbaine du bourg, sans créer d'extension linéaire ni de mitage du territoire.

2.1.4. Traduction réglementaire

Du point de vue du zonage, les terrains concernés par la présente Révision de la carte communale seront intégrés à la zone constructible du bourg. Cette dernière s'agrandie ainsi de 9 300 m².



Évolution du zonage de la carte communale après la Révision

2.2. IDENTIFICATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MAINCLAYE

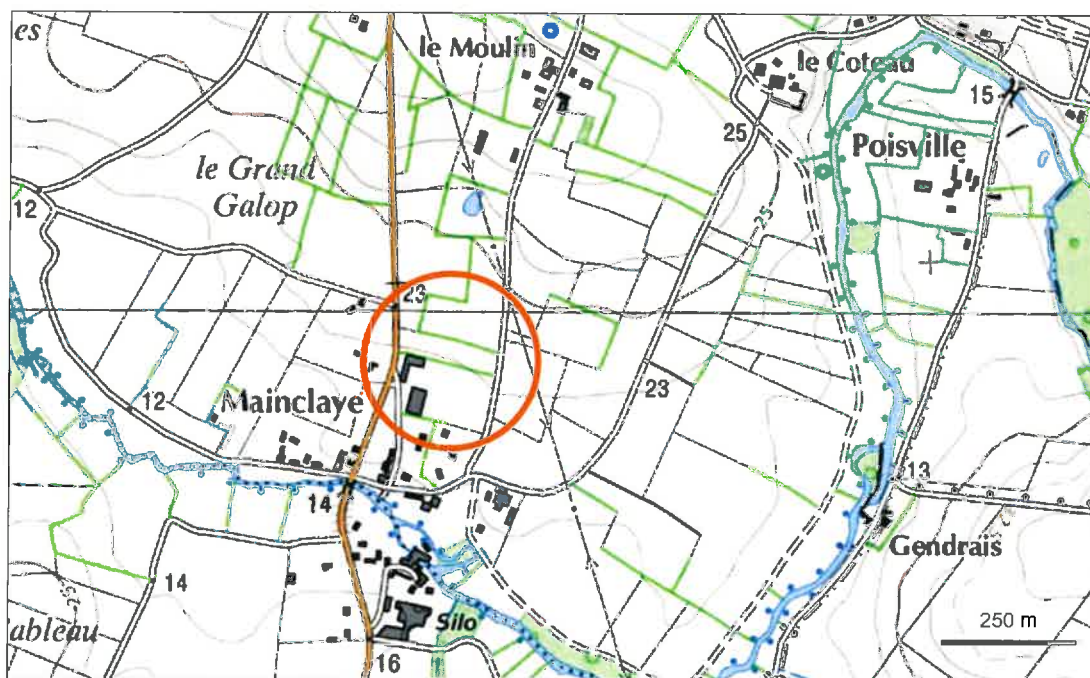
Lors de l'élaboration de la carte communale de Bessay, un petit secteur d'activités n'a pas été identifié comme tel et laissé en dehors des zones constructibles de la commune.

Afin de corriger cet oubli, les élus souhaitent créer une zone constructible pour les activités afin de :

- mettre en cohérence le zonage avec la réalité du terrain,
- intégrer des terrains limitrophes à cette zone afin de pouvoir répondre favorablement et rapidement à des demandes d'implantations d'artisans sur la commune.

2.2.1. Analyse de l'existant

Le site étudié est localisé au lieu-dit Mainclaye, en limite Sud du territoire communal de Bessay, à environ un kilomètre du centre-bourg. Le village est partagé avec la commune de Corpe dont la frontière est matérialisée par la rivière nommée la Smagne.

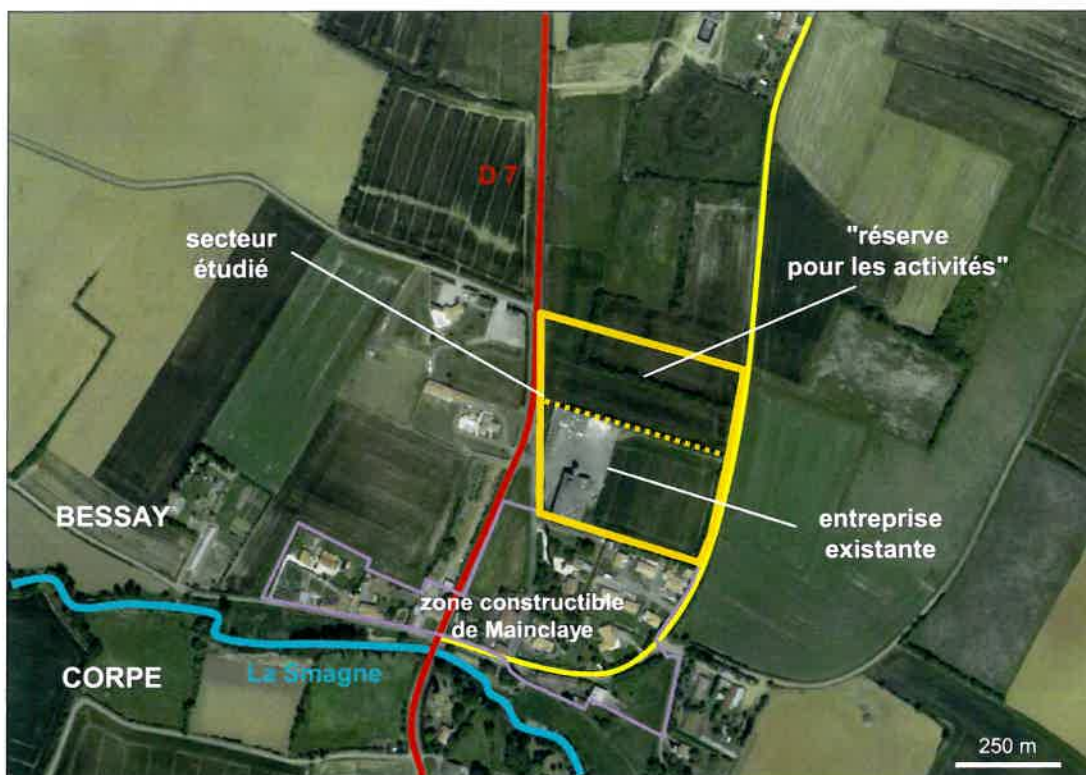


Fond de carte : IGN

Il présente une légère pente orientée vers le Sud aux alentours de 20 mètres N.G.F. et est bordé par la route départementale n° 7, route de desserte locale reliant Luçon aux Moutiers-sur-le-Lay, et la voie communale 201 (dite rue du Moulin) à l'Est.

Si la Smagne est rapidement franchie par la route, elle représente une réelle séparation du lieu-dit du fait de son encaissement et du cortège végétal assez dense qui accompagne son cours.

Les terrains étudiés sont séparés par des haies constituées d'arbres de haut jet de plus ou moins bonne tenue, dont le rôle est essentiellement pratique : protection du vent, délimitation des parcelles. Leur rôle écologique d'abris pour la faune est très limité (aucune trace de nidification n'a été repérée sur le terrain).



Fond : Orthophotographie IGN

Il faut noter que le secteur étudié n'est concerné par aucune identification ou protection, réglementaire ou non, du milieu naturel (Natura 2000, E.B.C., ZNIEFF, etc.).

Malgré quelques grandes parcelles agricoles caractéristiques de la plaine vendéenne de part et d'autre du village, les abords de ce dernier offrent un paysage plutôt ordonné, voire cloisonné, entre la RD 7 et la rue du Moulin, ainsi que de petites parcelles cultivées.

Côte Bessay, le lieu-dit est constitué d'une douzaine d'habitations dont les plus récentes ont été construites dans la partie Est (elles sont visibles sur la photographie aérienne ci-dessus, mais pas sur la carte I.G.N. de la page précédente). De plus, une entreprise est implantée de longue date au Nord du lieu-dit.

2.2.2. Le projet de zonage

Cette entreprise de négoce agricole qui couvre toute la Vendée et le Nord de la Charente maritime est installée à Mainclaye depuis 1990. Elle a récemment été rachetée par une société Française d'envergure européenne qui souhaite la développer sur site.

Pourtant, les terrains concernés, qui représentent 1,83 hectares, n'ont pas été identifiés dans le zonage de la carte communale.

Ainsi, dans un premier temps, les élus de Bessay ont souhaité corriger cet oubli. Puis, la réflexion aidant, il leur est également apparu judicieux de rendre constructibles des terrains limitrophes afin de disposer d'une sorte de réserve foncière qui permettrait de répondre favorablement aux futures demandes d'implantations d'artisans sur la commune. En effet, **la réactivité est toujours appréciée par une société lorsqu'elle porte un projet d'installation.**

Il est important d'insister sur le souhait des élus de créer un secteur destiné aux artisans locaux. Le bourg en accueille déjà quelques uns, mais la volonté est de renforcer le tissu local existant.

L'objectif est de pouvoir accueillir des petites entreprises sur les terrains situés immédiatement au Nord de la société en place.

Les parcelles concernées portent les numéros 11 et 12 de la section cadastrale ZC ainsi qu'une partie de la parcelle n° 10 afin de délimiter un secteur homogène. Elles couvrent une superficie de 1,55 hectares.

Elles seraient aménagées de sorte à pouvoir accueillir quatre ou cinq artisans avec un accès unique sur la rue du Moulin.

2.2.3. Impacts du projet

- **impact sur le milieu naturel**

Pour mémoire, le secteur étudié n'est concerné par aucune identification ou protection, réglementaire ou non, du milieu naturel (Natura 2000, E.B.C., Z.N.I.E.F.F., etc.).

Actuellement utilisé pour la culture céréalière, les terrains ne représentent pas un biotope d'une richesse naturelle particulière. De plus, leur emprise réduite et leur localisation permettent d'envisager un impact minime sur la faune susceptible de fréquenter les lieux et sa migration aisée vers les secteurs limitrophes.

Quoiqu'il en soit, **la mise en œuvre précise de dispositions dans le sens de l'intégration paysagère et environnementale des futures projets restera à définir avec les maîtres d'ouvrages en amont des dépôts de permis de construire et fera l'objet d'une attention particulière de la part des élus et des services lors de l'instruction des dossiers.**

Un des paramètres à prendre en compte de manière très précise avant toute intervention concernera l'assainissement des nouveaux bâtiments. Comme il sera réalisé de manière autonome, il devra respecter la réglementation en vigueur.

Il faut préciser que jusqu'à présent, **aucun aménagement réalisé sur la commune n'a fait l'objet de quelconque problème à ce sujet et que les élus sont sensibilisés et donc vigilants sur cette thématique. Ainsi, il peut être affirmé que l'instauration d'une zone constructible pour les activités au Nord de Mainclaye sera compatible avec le règlement du SAGE du Lay du 14 décembre 2010.**

Pour les autres réseaux, la future zone bénéficiera de la proximité des équipements d'ores et déjà en place dans le secteur (eau et électricité) et dont les capacités permettront de supporter de nouvelles constructions. Cette proximité permettra de réaliser des économies d'échelle.

- **impact sur le voisinage**

La future zone constructible pour les activités jouxtera le village de Mainclaye.

Il faut ici rappeler que l'entreprise de négoce agricole est installée à Mainclaye depuis 1990 et qu'elle n'a jamais fait l'objet de remarque particulière concernant quelque nuisance que ce soit.

Du point de vue des voiries et du trafic routier, deux éléments sont à prendre en compte :

- afin de préserver le cœur du village de Mainclaye et pour des raisons de vétusté de l'ancien pont de pierres enjambant la Smagne, la route départementale a été légèrement déviée vers l'Ouest. Cela a créé un délaissé relativement important dans le haut du site (cf. photo page suivante) qui crée **un espace d'échange sécurisé.**
- **l'augmentation du nombre de véhicules accédant à la départementale sera négligeable** : quelques mouvements supplémentaires le matin et le soir.



Délai entre l'ancien et le nouveau tracé de la RD 7 (vue vers le Sud)

Concernant d'éventuelles nuisances, il faut rappeler que **le dossier de permis de lotir permettra de prendre en compte le respect du voisinage, tant du point de vue de l'insertion paysagère des constructions que de la prise en compte de la proximité d'habitations.**

Il faut également rappeler que les élus souhaitent favoriser l'installation d'artisans locaux, idéalement Bessayens, dans cette future zone. **Ils seront alors attentifs au choix des activités autorisées de sorte qu'elles ne créent pas de nuisance envers le voisinage.**

- **impact sur l'activité agricole**

Les parcelles étudiées sont actuellement destinées à la culture céréalière.

Les propriétaires-exploitants concernés ont été informés du projet :

- **l'un d'eux n'a pas exprimé de gêne particulière à son activité et a donné son accord de principe,**
- **afin de préserver la production agricole de l'autre exploitant, les élus sont en contact avec des propriétaires de terrains (dont la qualité agronomique serait meilleure) situés sur la commune.**

- **impact urbanistique**

Le potentiel disponible dans les zones d'activités localisées dans la Communauté de Communes du Pays Mareuillais est restreint. En effet, les surfaces encore libres représentent moins de 4 hectares répartis sur trois sites.

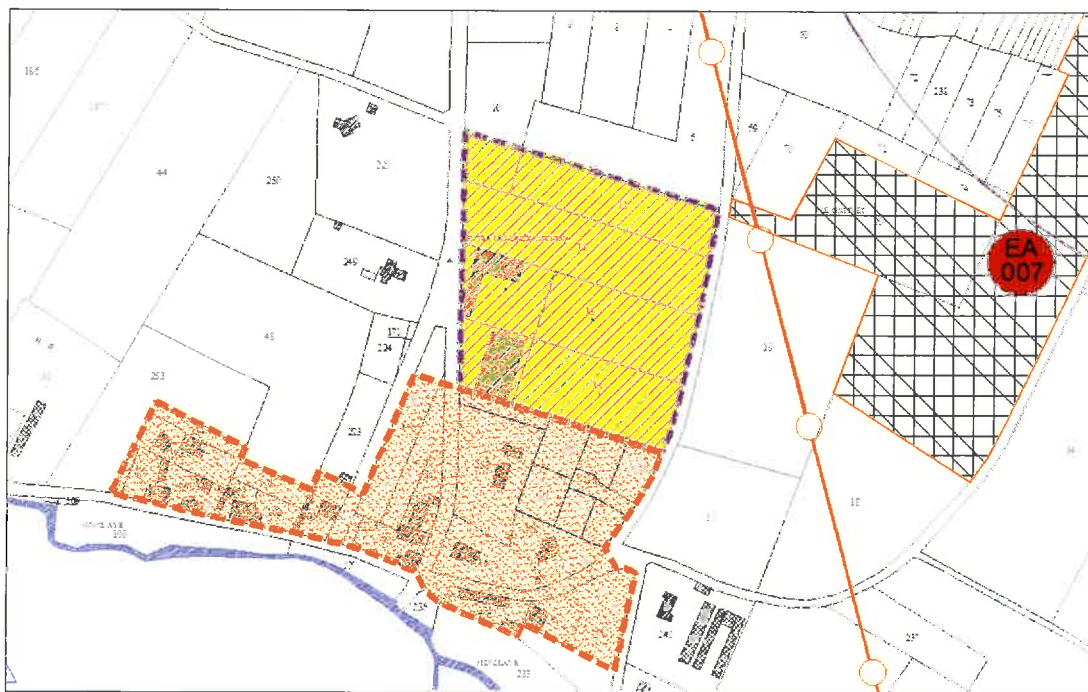
Ce n'est pas négligeable et **les élus de Bessay sont réellement conscients de la nécessité de gérer le territoire de manière économe.** Cependant, **ils ont également la volonté d'inscrire leur démarche dans une approche de développement durable, liée ici à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par la diminution des déplacements domicile-travail.**

Ainsi, la création d'une petite zone d'activités sur son propre territoire, de proportion adaptée à son échelle, donnera à la commune la possibilité **d'accueillir des artisans locaux à la recherche de lots de petite surface.**

Enfin, le fait de disposer de terrains immédiatement disponibles assurera **une réactivité fort appréciée par les chefs d'entreprises** à la recherche de terrains et ne pouvant se permettre d'attendre les délais nécessaires à l'évolution du document d'urbanisme.

2.2.4. Traduction réglementaire

Afin d'identifier l'entreprise existante et de dégager une surface suffisante pour accueillir des artisans locaux, les élus de Bessay souhaitent faire évoluer le zonage de la carte communale comme le présente l'extrait ci-dessous :



Évolution du zonage de la carte communale après la Révision

2.3. MISE EN COHÉRENCE DU ZONAGE AVEC LA RÉALITÉ DU TERRAIN

Dans le Nord du centre-bourg de Bessay, rue des Fourneaux, une maison d'habitation implantée sur la parcelle cadastrée ZB 587 n'est pas identifiée dans la zone constructible de la carte communale.

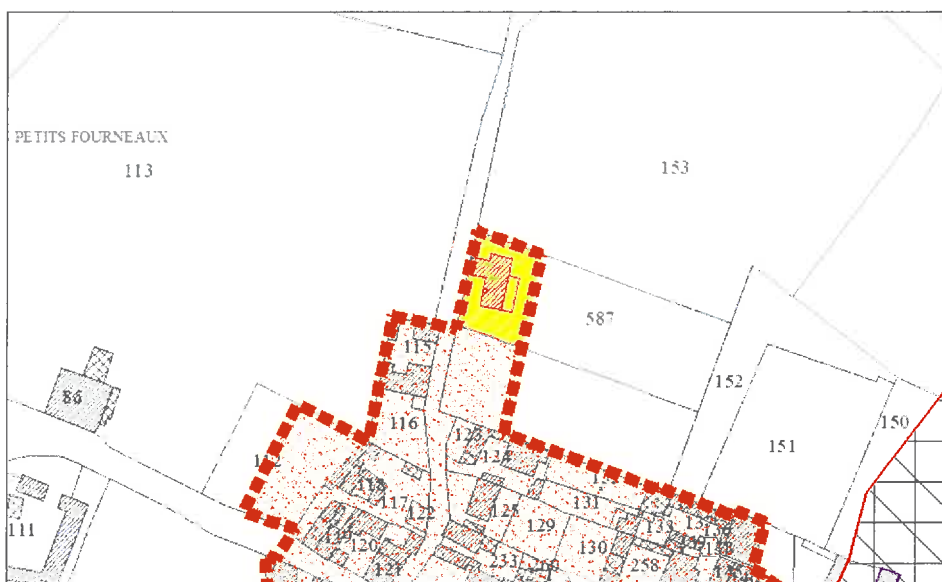
Pourtant, le permis de construire a été accordé le 7 décembre 2005 par le Préfet de la Vendée après avis favorables du Maire, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et de la Direction Départementale de l'Équipement.



Maison d'habitation, rue des Fourneaux

Afin de mettre en cohérence le zonage avec la réalité du terrain, le présent point de la Révision de la carte communale vise à intégrer la partie aménagée de la parcelle concernée à la zone constructible.

L'extrait ci-dessous présente le zonage de la carte communale après la Révision .



Zonage après la Révision

COMMUNE
DE BESSAY

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation



2

Vu pour être annexé à notre délibération du :

16 AVR. 2007

Le Maire,

Yvon Guilbert

Document approuvé par arrêté préfectoral en date du :



PRÉFECTURE de la VENDÉE

14 MAI 2007

COURRIER ARRIVÉ

Etude et réalisation confiées à :

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

SOMMAIRE

PREAMBULE	P 3
------------------------	------------

PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	P 5
--	------------

CHAPITRE I : CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIF,	P6
--	----

CHAPITRE II : ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, ET PATRIMOINE	P13
---	-----

CHAPITRE III : ANALYSE DEMOGRAPHIQUE.....	P29
---	-----

CHAPITRE IV : ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS EXISTANTS.....	P42
---	-----

DEUXIEME PARTIE : PROJET URBAIN

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT	P61
-----------------------------	-----

MOTIVATION DE LA DELIMITATION DU CHOIX DES ZONES CONSTRUCTIBLES	P62
---	-----

PREAMBULE

GENERALITES

La commune de Bessay comptait 378 habitants au recensement général de la population en 2004, répartie sur une superficie de 1079 hectares.

La commune de Bessay ne dispose pas de document d'urbanisme. La commune est donc sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce régime ne permet pas de construire en dehors des « Parties Actuellement Urbanisées » (PAU).

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dite « loi SRU » du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (dite U.H) du 2 juillet 2003, ont très largement modifié le droit de l'urbanisme, et notamment celui des documents d'urbanisme. Cette loi apparaît comme la prise en compte des concepts de développement durable, de protection et de mise en valeur des paysages.

Pour les communes rurales, la carte communale apparaît comme un document adapté pour la valorisation de leurs territoires, et la prise en compte des enjeux de celles-ci.

LE REGIME DE LA CARTE COMMUNALE

Les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

La carte communale amène les communes qui l'élaborent, à établir un état des lieux de leur territoire, afin de dégager un véritable projet pour l'avenir. Il ne s'agit donc pas uniquement d'un simple zonage. La carte communale est la retranscription des objectifs de développement que se sont donnés l'équipe municipale.

Compte tenu de l'évolution de la commune et du nouveau développement que la municipalité veut donner à son territoire, la carte communale s'imposait.

La carte communale prend en compte les lois et réglementations supra-communales telles que la loi sur l'eau (en matière d'assainissement) ; la loi paysage (en matière de reconnaissance des entités paysagères et de mise en valeur des milieux naturels) et la loi dite Barnier (en matière de protection des milieux naturels en entrée de ville).

MODALITES D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

Par une délibération du 26 janvier 2005, la commune a décidé d'instaurer une carte communale, afin de permettre le développement de la commune et la gestion de son territoire, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La carte communale est un document d'urbanisme simple, qui délimite les secteurs constructibles du territoire communal. Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation. De plus, leur durée de validité n'est pas limitée. Elles se substituent aux anciens MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) qui avaient une durée maximale de quatre ans.

CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques ces derniers étant opposables aux tiers.

▪ Le rapport de présentation

Sur la base des principales caractéristiques géographiques de la commune tout autant au sens physique, qu'au sens économique, social, culturel, patrimonial et à la lumière du projet de la commune, il doit motiver les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes juridiques (notamment) qui s'imposent à la commune.

▪ Les documents graphiques

Ces documents graphiques ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles, et non constructibles de la commune.

Ils doivent délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées, et les secteurs où les constructions ne sont pas admises sauf :

- La réhabilitation, l'extension mesurée, le changement d'affectation ainsi que le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de pouvoir recevoir l'assainissement individuel.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. ;
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. D'autres types de zones sont également possibles pour rendre compte de la spécificité d'un secteur (zone réservée au loisirs par exemple).

Le cas échéant, elles peuvent préciser un certain nombre d'informations utiles à l'instruction des demandes d'occuper le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol etc...

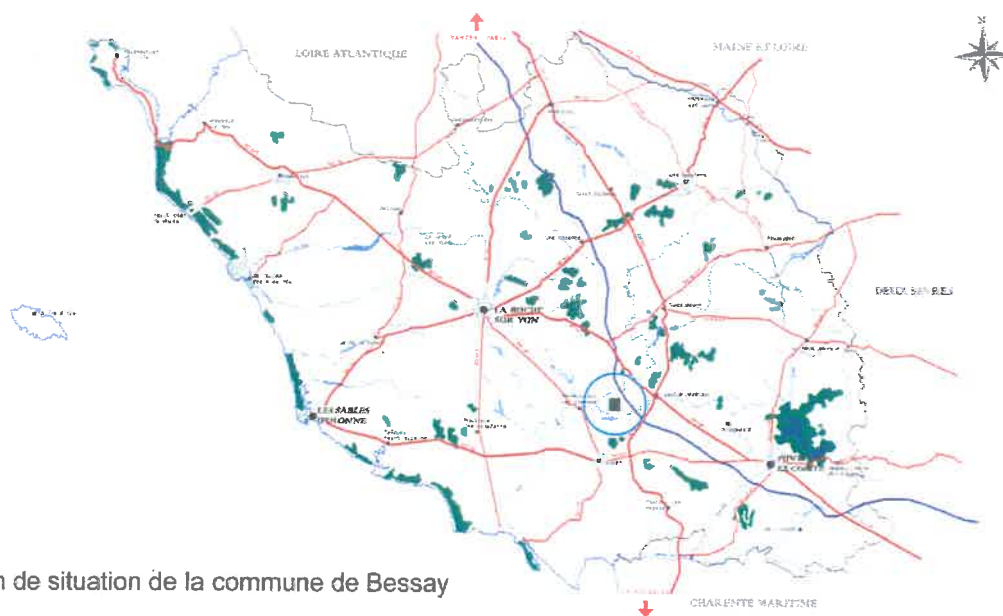
PREMIERE PARTIE

ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

CHAPITRE I

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIF, ET DEMOGRAPHIQUE

Fiche d'identité Commune de Bessay



Plan de situation de la commune de Bessay



COMMUNE

Département

Canton

Superficie totale

Population totale (sans double comptes)

Densité

Bessay

La Vendée

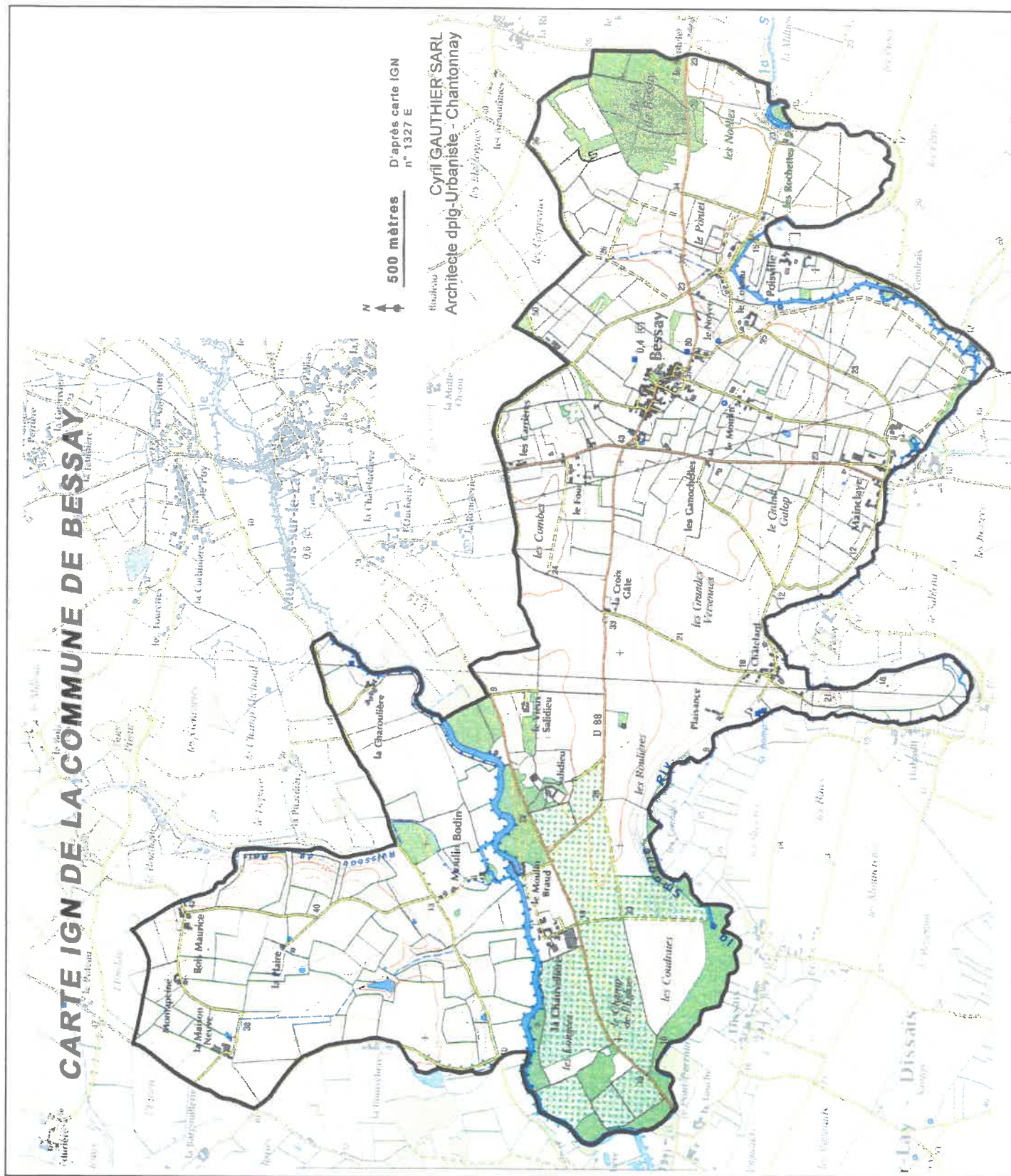
de Mareuil sur Lay Dissais

1079ha

337 (RGP 99)

31.2 hab./km²

Cyril GAUTHIER SARL - Architecte opig-Urbariste - Chantonnay



I - SITUATION

La commune de Bessay se localise dans la partie Centre-Sud du département entre Sainte Hermine et Mareuil sur Lay.

La commune est traversée par un réseau routier secondaire :

- La **Route Départementale n°19**, reliant Mareuil sur Lay à Sainte Hermine et passant par le Nord Ouest de la commune.
- La **Route Départementale n°88**, reliant Mareuil sur Lay à Saint Jean de Beugné et passant par le centre bourg de Bessay.
- La **Route Départementale n°7**, reliant Moutiers sur le Lay à Luçon
- Les autres axes sont tous d'intérêt local.

Par ailleurs, la commune est localisée à proximité d'un échangeur autoroutier sur l'A83 qui relie Nantes à Niort : l'échangeur le plus proche est situé à Sainte Hermine, distant de 8 km environ.

La commune est située à proximité de deux petits chefs-lieux de canton : Mareuil sur Lay (dont dépend Bessay) et Sainte Hermine. Ces deux communes exercent une attractivité limitée en raison de leur poids démographique (moins de 3000 habitants).

Bessay est située à 6 km de Mareuil et 12 km de Sainte Hermine.

La commune est en fait attirée principalement par :

- **La Roche-sur-Yon** (49262 habitants - INSEE 1999) : constitue le principal pôle qui attire la commune, en raison de la diversité et du nombre de ses services, de son statut de préfecture, et de la distance avec celle-ci. La commune est à 30 minutes de la Roche-sur-Yon
- **Fontenay le Comte** (13792 habitants – INSEE 1999), la sous préfecture, distante de 37 km.

Les communes limitrophes sont :

- Les Moutiers sur le lay , au Nord ;
- Mareuil sur Lay, à l'Ouest ;
- Corpe au Sud ;
- Ste Pexine, au Nord-Est ;
- St Jean de Beugné à l'Est.

Dans ce contexte, la commune de Bessay se caractérise par :

- Sa situation en tant que commune à la limite de la Plaine et du bocage Vendéen
- La présence d'un axe structurant à proximité (A83).
- Une situation relativement à l'écart des grands poles urbains de Vendée (La Roche et Fontenay)
- La proximité du Lay qui marque fortement le paysage.

II - STRUCTURES ADMINISTRATIVES ET INTERCOMMUNALES

La commune de Bessay fait partie du **canton de Mareuil sur Lay et de l'arrondissement de La Roche sur Yon**.

Par ailleurs, la commune de Bessay fait partie de plusieurs structures intercommunales.

Depuis le 18 novembre 1996, la commune de Bessay fait partie de la **Communauté de communes du pays Mareuillais** : celle-ci regroupe 11 communes, réunissant 7150 habitants, une des plus petites structures intercommunales du département.

Les communes réunies au sein de la communauté de communes sont :

- BRETONNIERE (LA) – CLAYE (LA), 488 habitants
- CHÂTEAU GUIBERT , 1 107 habitants
- CORPE, 724 habitants
- COUTURE (LA), 161 habitants
- MAREUIL SUR LAY DISSAIS, 2 277 habitants
- MOUTIERS SUR LE LAY (LES), 541 habitants
- PEAULT, 430 habitants
- PINEAUX (LES), 448 habitants
- ROSNAY, 427 habitants
- STE PEXINE, 217 habitants
- **BESSAY, 337 habitants**

population totale: 7 157 habitants

Localisée dans cet **environnement intercommunal**, la commune de Bessay a connu un développement urbain limité : la croissance démographique dans le secteur a, pour l'instant, plutôt profité aux communes voisines comme Mareuil sur Lay ou Ste Hermine. Il est possible que la demande soit plus importante ces prochaines années.

Le souhait des élus de lancer une carte communale est le témoin d'un souci de maîtrise foncière. Ce document d'urbanisme doit en effet permettre de mieux gérer le territoire communal en anticipant le développement démographique.

Un des objectifs de la carte communale sera de concilier développement urbain tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie.

Structures intercommunales auxquelles appartient la commune de Bessay

Nom de la structure	Domaines de compétence	Coordonnées
Communauté de communes du Pays Mareuillais	COMPETENCES OBLIGATOIRES : ▣ aménagement de l'espace : - programme local de l'habitat (P.L.H.) - réalisation d'un système d'information géographique (S.I.G.) sur les communes membres, dont l'achat des logiciels et données de bases ▣ développement économique : - création et amélioration de nouvelles zones d'activités et promotion de zones existantes - études de développement et de promotion de l'accueil touristique d'intérêt communautaire ou cantonal - construction d'un atelier relais à La Bretonnière COMPETENCES OPTIONNELLES : ▣ protection et mise en valeur de l'environnement : - intégralité de la compétence élimination et valorisation des déchets des ménages et autres déchets - réalisation d'études de zonage - création et gestion des déchetteries - participation aux frais d'études d'assainissement - contrôle des installations nouvelles d'assainissement autonome - maîtrise d'ouvrage d'opérations de restauration, d'entretien et de suivi ultérieur d'aménagement des cours d'eau (le Lay jusqu'à la chaussée de Mareuil (incluse), la Smagne, le Marillet et la Doulaye), de leurs ouvrages hydrauliques, ainsi que les études s'y rapportant - entretien et aménagement des cours d'eau (le Lay, la Smagne, l'Yon, le Marillet, la Doulaye, le Vieux Lay) - entretien et aménagement des sentiers pédestres - création et aménagement de zones vertes - gestion et entretien des espaces verts départementaux ▣ politique du logement et du cadre de vie : - création d'une instance coordonnant les actions en faveur des personnes âgées - opérations programmées d'amélioration de l'habitat et opérations régionales d'amélioration de l'habitat	5 rue Hervé de Mareuil 85 320 MAREUIL/LAY - DISSAIS

	✕ construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et scolaires : - aides aux manifestations exceptionnelles, culturelles et de loisirs, d'intérêt communautaire AUTRES COMPETENCES : ✕ prise en charge des cotisations du service départemental d'incendie et de secours (S.D.I.S.) ✕ participation à la réalisation d'un Contrat Régional de Développement (C.R.D.)	
Vendée Eau dont EVE	<i>Alimentation en eau potable</i>	<i>ZAC Bell 57, rue Paul Emile Victor 85036 La Roche sur Yon</i>
SYDEV (Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée)	<i>Alimentation en électricité</i>	<i>3 rue du Maréchal Juin 85036 La Roche sur Yon cedex</i>
SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)	<i>Centre de secours départemental</i>	<i>Etat-Major – Les Oudairies – BP 695 85 017 LA ROCHE-SUR-YON Cedex</i>

CHAPITRE II

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, ET PATRIMOINE

I – MILIEU PHYSIQUE

1- Géologie / Hydrogéologie

L'étude d'assainissement réalisée en 1999 par SICAA études faisait état des différentes couches géologiques :

Le Nord de la commune est située dans une région où le sous-sol est constitué par le socle cristallin du massif armoricain. Ce socle cristallin est entaillé par le Lay.

Les événements géologiques et notamment les mouvements tectoniques (compression, soulèvement et affaissement) successifs ont permis de mettre à l'affleurement des roches cristallines métamorphisées. Le substrat identifié sur le terrain est composé de gneiss et de schistes.

Le Sud de la commune repose sur des formations calcaires du secondaire (essentiellement du jurassique).

Les principales formations rencontrées sont :

- **Terrains métamorphiques** (Paléozoïque du Synclinorium de la Roche sur Yon) : on retrouve le complexe métavolcanique acide (porphyroïdes) de La Limouzinière et de Mareuil sur Lay. Ce sont des roches foliées de teinte générale claire, verdâtre, grisâtre ou rosées. Elles sont caractérisées par la présence « d'yeux » de feldspath rose de taille millimétrique à centimétrique. Ces formations sont généralement peu perméables et les principaux réservoirs du socle proviennent des zones fracturées. Des sources et mares sont présents sur le territoire communal mais présentent de faibles débits. Ces sources sont l'émergence de petites nappes perchées, emmagasinées à travers les foliations et les fractures de schistes. Ces nappes sont très vulnérables vis-à-vis des pollutions. Ces nappes sont, en effet, proches de la surface du sol et le sol est plus ou moins filtrant. Ces schistes du socle Précambrien (-750 Millions d'années) affleurent au lieu dit La Chauvelière et Salidieu. Ces formations sont également présentes au Nord du Lay.
- **Formations Secondaires** : terrains calcaires du Jurassique. Ces terrains sont essentiellement constitués de calcaires blancs, jaunes et de marnes. On peut détailler :
 - o **Calcaire jaune Nankin scoriacé du Lias inférieur** (-200 Ma), cette formation est essentiellement présente en périphérie de la vallée du Lay
 - o **Les calcaires gréseux saccharoïdes avec arkose à Bélémites roulées du Jurassique Moyen** (-190 Ma) constitués de grès grossiers à ciment calcaire sur la plus grande partie de la commune à l'exception du bourg et de la périphérie de la vallée du Lay.
 - o **Marnes Bleues en alternance avec avec lits de calcaires marneux bleuâtres du Lias supérieur** (-180 Ma). Cette formation se retrouve essentiellement sur le bourg de Bessay et est très riches en fossiles (Ammonites, rostrés de Bélémites, Bivalves...)
- **Formations complexes des plateaux et des versants** : ce sont essentiellement des altérites en place ou déplacées, auxquelles se mêlent en proportions variables des formations sédimentaires résiduelles et des limons éoliens. Ces formations superficielles se trouvent, comme leur nom l'indique, en position haute sur les plateaux.
- **Alluvions** : on distingue les alluvions anciennes indifférenciées qui sont constituées de galets siliceux grossiers (secteur du Bois de Bessay et au dessus de la Vallée du Lay) et les alluvions récentes, composées de graviers, sables et limons argileux plus fins. Ces alluvions sont localisées en bordure du Lay. Ces trois dernières formations sont sous l'influence de la nappe du Dogger. Cet aquifère est soit libre lorsque le calcaire est affleurant soit captif s'il est recouvert par une couche géologique imperméable. Les débits exploitables peuvent être relativement importants suivant les conditions de fracturation des calcaires aquifères. Le potentiel aquifère de cette nappe est limité par l'épaisseur du substrat perméable (de l'ordre d'une vingtaine de mètres en périphérie du bourg. Cette nappe se prolonge certainement jusqu'aux vallées de la Smagne et du Lay.

Il est intéressant de noter également la forte présence de puits. Le BRGM (Bureau des Recherches Géologiques et Minières) indique la présence de 11 captages sur la commune. L'un d'eux (au lieu-dit le Chatelard) était utilisé pour la production d'eau potable.

2- La Topographie

La Topographie de la commune est fortement marquée par le réseau hydrographique et notamment par la présence du Lay et de La Smagne.

La vallée du Lay coupe le territoire communal dans la partie Nord-Ouest. Les altitudes moyennes sont de l'ordre de 10 à 15 m. Le minimum est de 9 m au lieu dit le Pont Perrain en frontière communale avec Mareuil sur Lay. Le Lay dessine une grande vallée de 400 à 500 m de large. Une bonne partie de cette vallée est inondable et est soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (cf. supra).

La vallée du Lay est fortement marquée par les Vergers qui s'alignent le long de la RD 19 (secteur Moulin Braud / Chauvelière).

Au Nord du Lay en Rive Droite, le paysage est différent, plus vallonné. Il s'agit de plateaux plus ou moins érodés, entaillé par les quelques cours d'eau (Ruisseau du Bois de l'étang par exemple qui passe à Moulin Bodin). Le point culminant est localisé à Bois Maurice / Montapeine à 48 m.

Au Sud du Lay, en rive gauche, l'interfluve entre la Smagne et Le Lay, marque légèrement le paysage. Le secteur de Salidieu est à environ une vingtaine de mètres d'altitude.

Ensuite, plus on s'éloigne du Lay et de la Smagne, plus les altitudes augmentent ainsi le bourg est situé à 40 mètres d'altitude. Ainsi le relief va croissant en s'en allant vers l'Est. On retrouve également de telles altitudes vers le bois de Bessay en frontière avec Saint Jean de Beugné.

Les altitudes au Sud de la commune sont faibles (9-10 mètres de haut), et suivent la vallée de la Smagne.

3- Hydrographie

Le Lay et La Smagne (un de ses principaux affluents) sont les principaux cours d'eau de la commune. Le territoire communal suit pour une bonne partie les méandres de la Smagne (Châtelard, Les Rochettes) sur la partie Sud.

Au Nord, le Lay, coupe une partie du Nord Ouest du territoire communal.

En raison de la structure sédimentaire (calcaires) des plateaux peu de cours d'eau viennent alimenter les deux rivières. Quelques fossés plus ou moins temporaires viennent toutefois alimenter le Lay, le principal fleuve côtier du département.



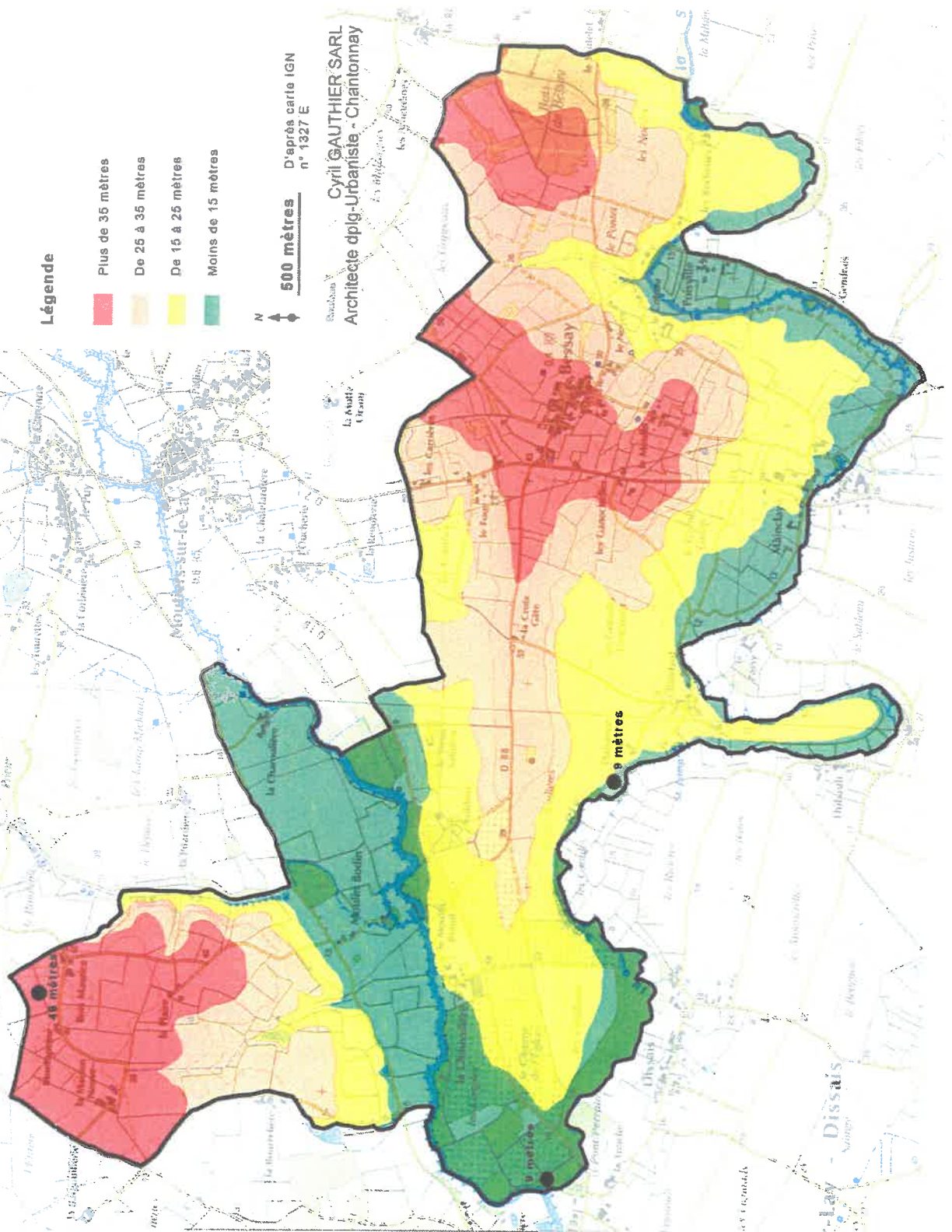
Vallée de la Smagne

TOPOGRAPHIE DE LA COMMUNE DE BESSAY

- Légende**
- Plus de 35 mètres
 - De 25 à 35 mètres
 - De 15 à 25 mètres
 - Moins de 15 mètres

500 mètres
D'après carte IGN
n° 1327 E

Cyril GAUTHIER SARL
Architecte dplg-Urbaniste - Chantonnay



3.1. SDAGE du bassin Loire-Bretagne

La commune fait partie du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne, ayant pris effet le 1er décembre 1996 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay.

- le SDAGE Loire-Bretagne définit 7 Objectifs vitaux :
 - o gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
 - o améliorer la qualité des eaux de surface
 - o retrouver les rivières vivantes
 - o sauvegarder et mettre en valeur les zones humides notamment l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement de sol
 - o préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
 - o réussir la concertation avec l'agriculture
 - o savoir mieux vivre avec les crues notamment en interdisant l'urbanisation dans les zones inondables et les champs d'expansion des crues.

Le périmètre du SAGE du Lay a été défini par arrêté préfectoral du 29 avril 1997. L'état des lieux de ce SAGE a été validé au cours de l'année 2002, le diagnostic a été validé en juillet 2003. Une première rédaction des produits du SAGE a été présentée au groupe de travail technique le 21 octobre 2005 entamant ainsi une nouvelle phase de concertation avant l'écriture finale du document. L'Etat d'avancement des SAGE dans le bassin Loire Bretagne est repris sur le site Internet suivant : <http://www.gesteau.eaufrance.fr/sage/bassin.php?bassin=LB>

La loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pose dans son article 1, le principe fondamental que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource sont d'intérêt général.

L'objectif principal de la loi est d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau qui doit se traduire par :

- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- la nécessité de prendre en compte dans tout projet ou opération d'aménagement les impératifs de protection de la qualité des eaux superficielles ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités locales dans la gestion de l'eau.

3.2. - Le PPRI du Lay

Le dossier Départemental des risques majeurs indique que la commune est soumise à :

Un risque d'inondation terrestre de niveau 2 (risque avec enjeu humain pas encore clairement défini). Le PPRI des rivières « le Grand Lay, le Lay, le Petit Lay de leurs sources au village de Peault », approuvé par arrêté préfectoral du 18 février 2005, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (PM 1). Cette servitude est reprise, à titre indicatif, sur le document graphique de carte communale.

4- Zones de protections et inventaires écologiques

La commune ne compte pas de ZNIEFF (zones de protection recensées par la DIREN) - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

Les ZNIEFF recensent les sites les plus riches au niveau écologique. Les ZNIEFF ne constituent pas, au sens strict, des zones de protection mais il est utile d'en tenir compte dans le cadre de tout document d'urbanisme.

On compte deux types de zones :

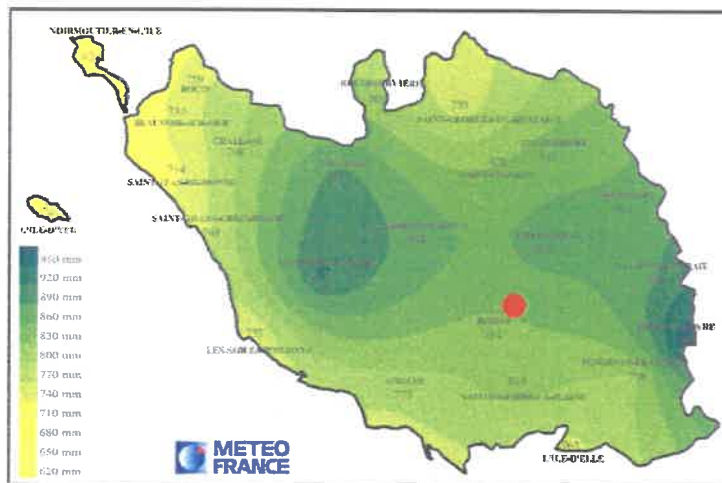
- Les ZNIEFF de type I, qui sont généralement de petite taille et très riches au niveau écologique.
- Les ZNIEFF de type II, de plus grande taille, un peu moins riche au niveau des écosystèmes, mais dont leur conservation est tout aussi indispensable.

Même si de tels zonages ne sont pas présents sur le territoire communal, la vallée de La Smagne et du Lay sont des entités naturelles intéressantes à préserver.

5- Climatologie

Précipitations normales en Vendée

- période 1971-2000 -



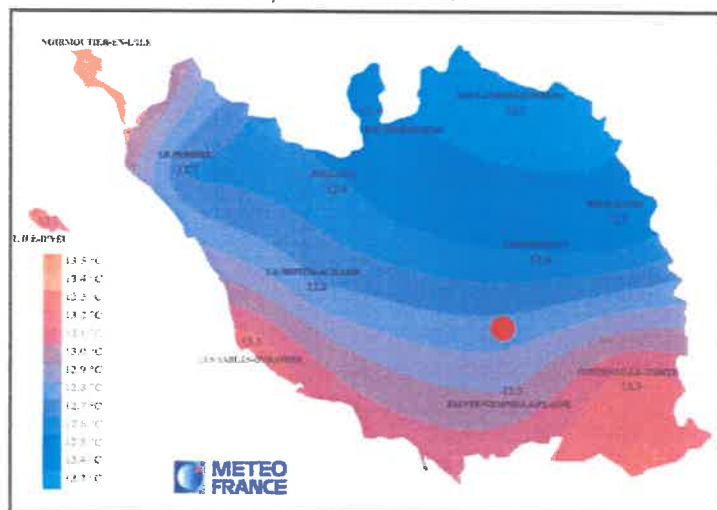
La commune reçoit 814 mm par an de précipitations (relevés sur la commune).

La commune est située légèrement en avant des premiers contreforts du massif armoricain. Les premières lignes de relief expliquent l'augmentation des précipitations.

La moyenne des températures suit également les principaux éléments de relief. La Plaine est légèrement plus tempérée que le Nord Vendée (Bas Bocage et Haut Bocage).

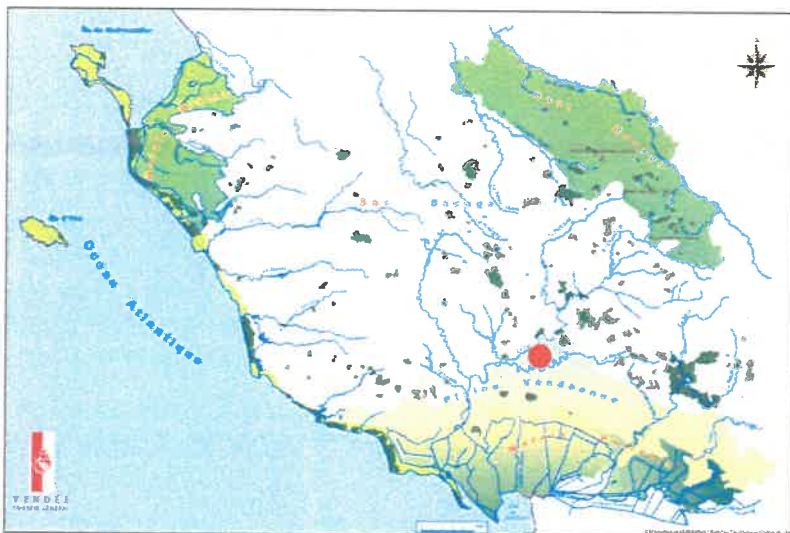
Moyennes des températures moyennes

- période 1993-2003 -



Source : Conseil
Général de la Vendée,
d'après Météo France

6- Ensembles paysagers



Source : Conseil
Général de la Vendée

La commune de Bessay est localisée à la limite de l'ensemble naturel que l'on nomme « bas bocage ». L'extrémité Nord Ouest du territoire communal présente une morphologie différente, qui se rapproche plus du bocage (relief plus prononcé, terrains métamorphiques). Le Lay marque une différence physique forte : Au Sud la Plaine, au Nord le Bocage.

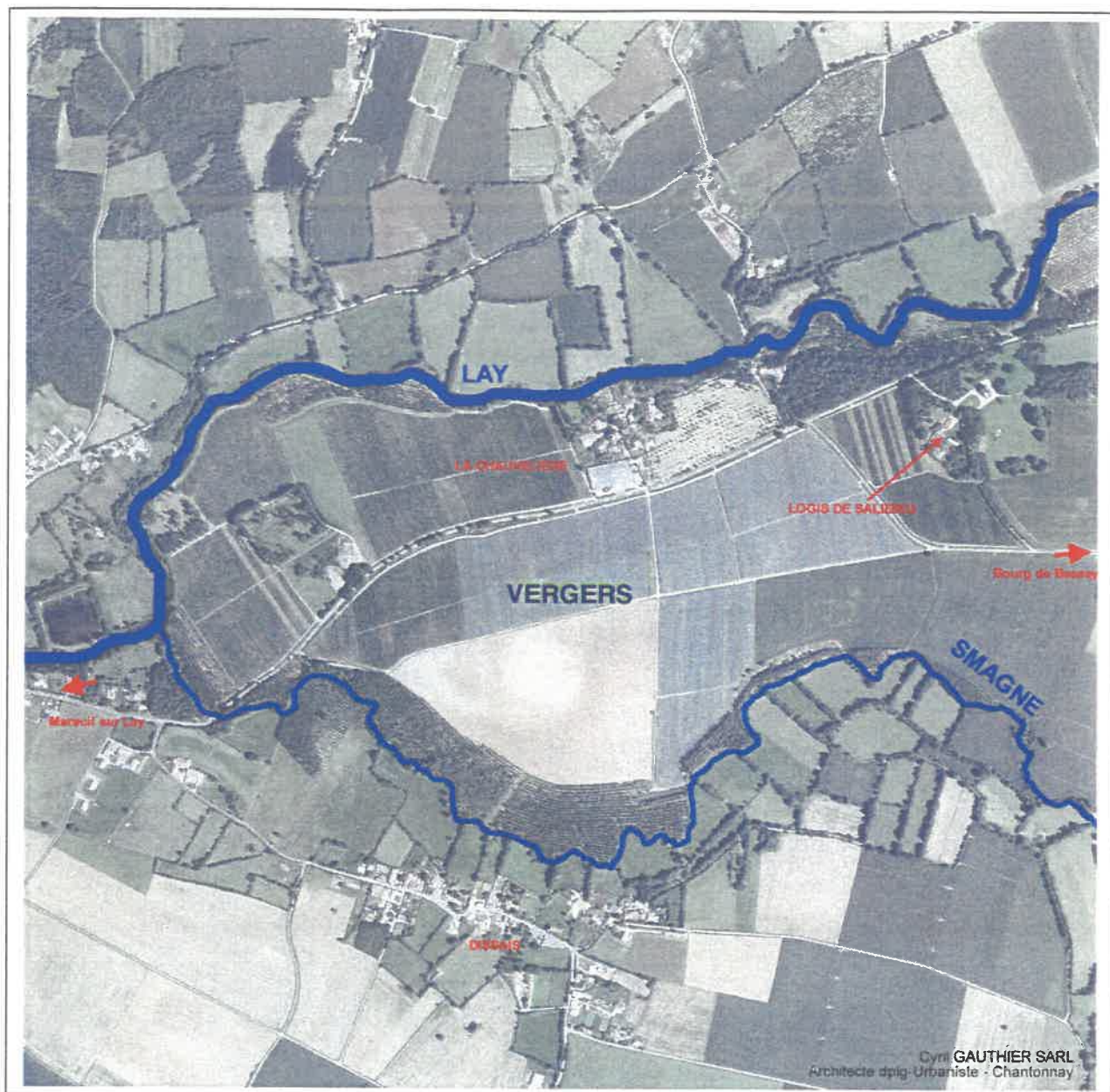
Au Nord du Lay, le paysage est plus vallonné, le paysage est pour l'essentiel assez bocager, le maillage de haies est toutefois clairsemé (secteur Montapeine)

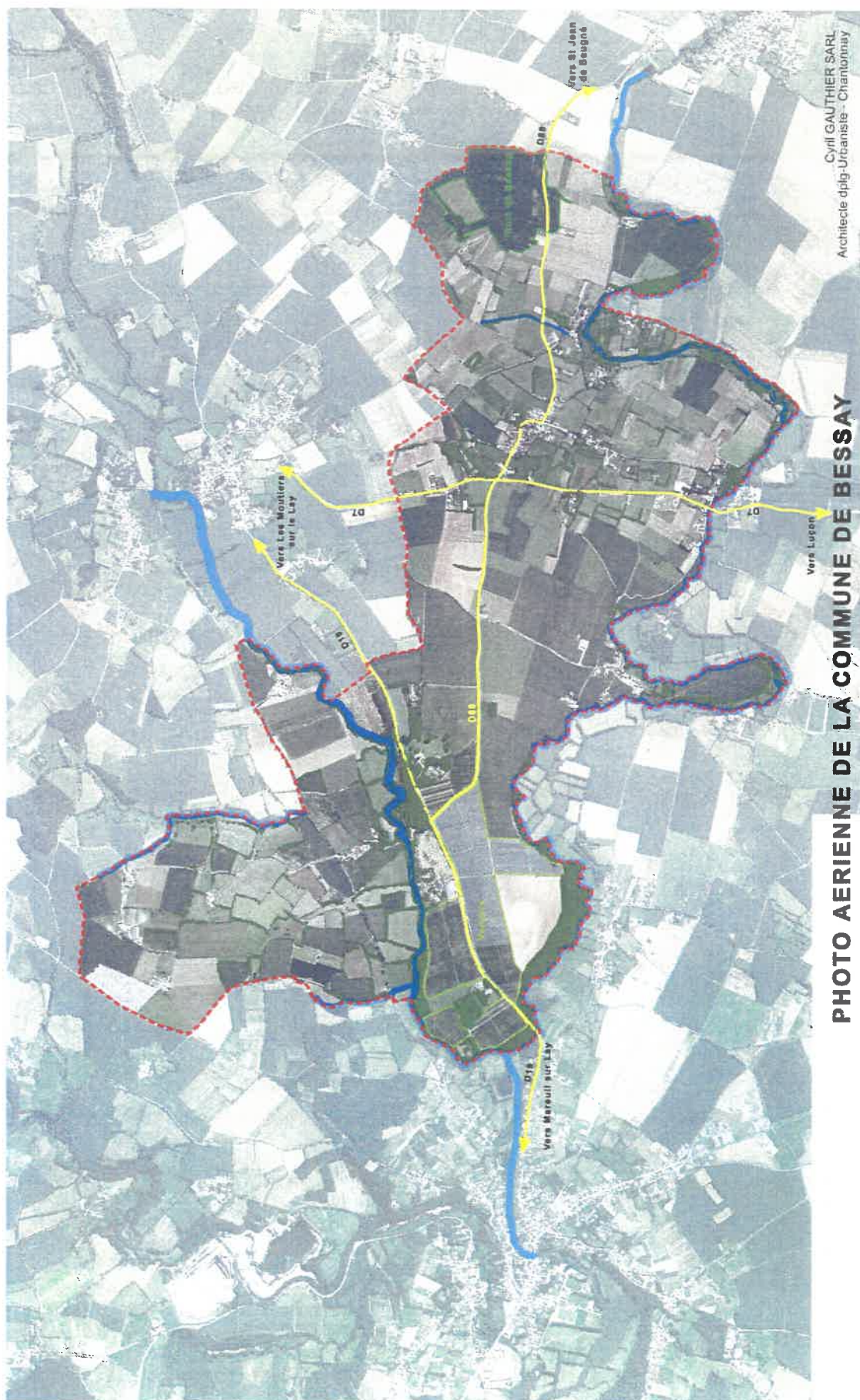
Au Sud du Lay, au-delà de la plaine alluviale et ses vergers, le paysage change complètement. Cette partie de commune présente un paysage de plateaux (interfluve entre la Smagne et le Lay). Le paysage est complètement dénudé, très peu de haies sont présentes et le regard s'étend à perte de vue.

Le bourg est localisé sur un point haut, au milieu de l'interfluve entre la Smagne et le Lay.

Entre ces deux ensembles, le Lay marque fortement le paysage. Il dessine une large plaine alluviale d'environ 500 mètres de large.

La photo aérienne en page suivante montre du Nord au Sud le passage de 2 entités différentes bocage au Nord, Plaine au Sud et entre les deux plaine alluviale occupée par les vergers qui représentent plus de 70 ha (Les Vergers de Vendée).

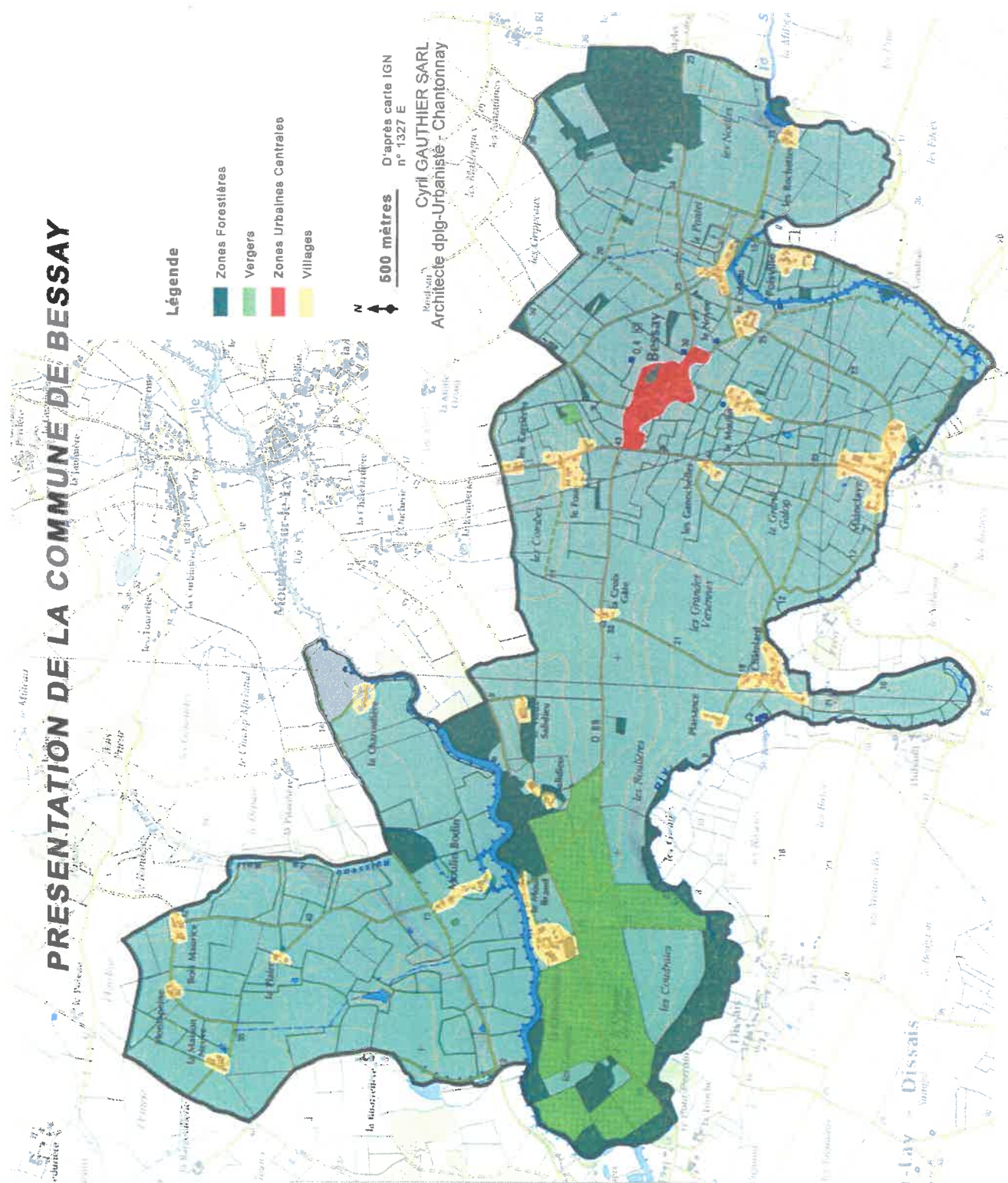




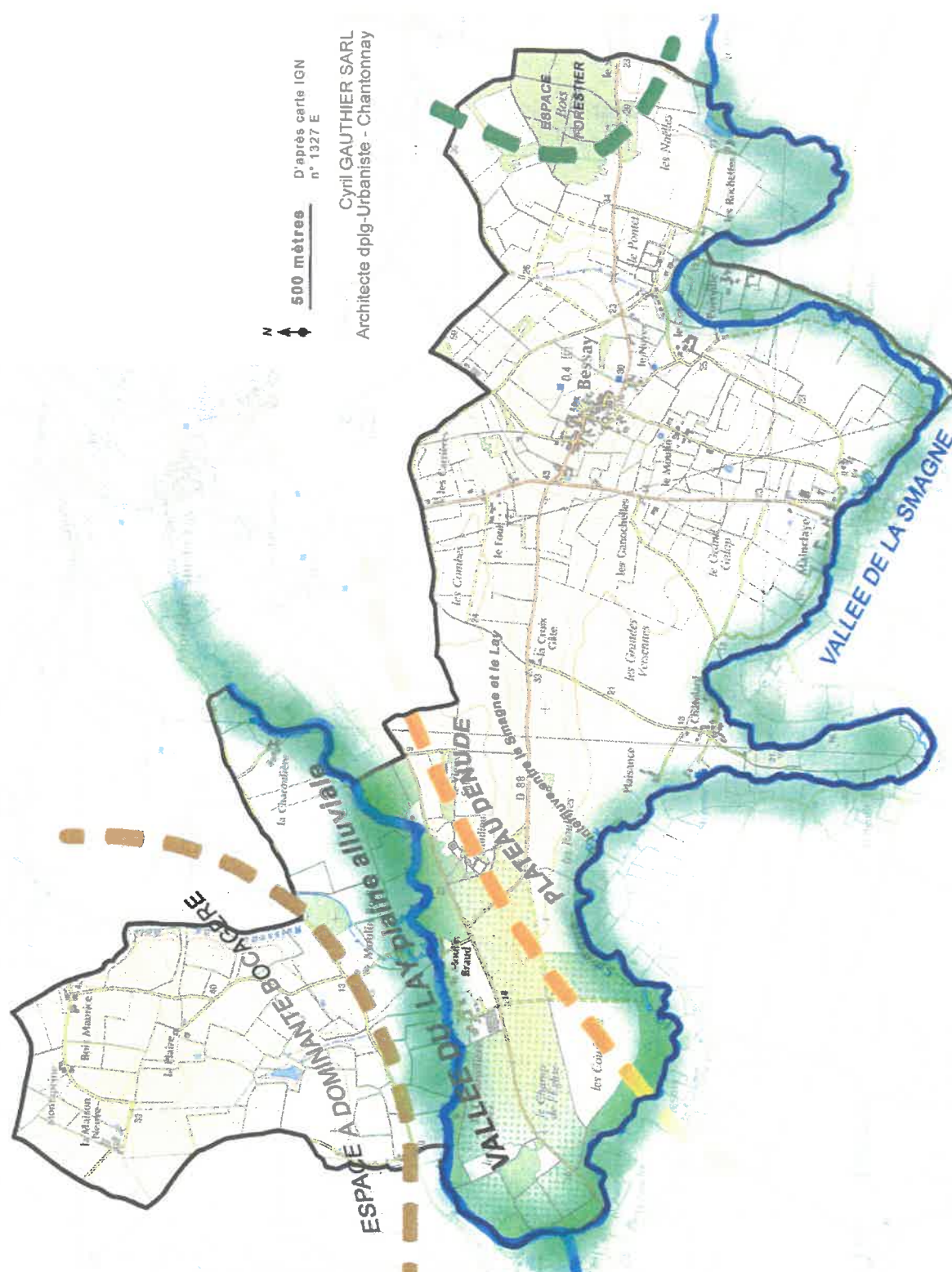
Cyril GAUTHIER SARL
Architecte d'p-urbaniste - Chantonny

PHOTO AERIEENNE DE LA COMMUNE DE BESSAY

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BESSAY



CARTE D'ANALYSE PAYSAGERE DE LA COMMUNE DE BESSAY



II – ZONES URBAINES

Nom	Population (estimation commune)
Mainclaye	32 h.
Châtelard	30 h.
La Chauvelière	10 h.
Le Four et les Carrières	20 h.
Le Gué	12 h.
Bourg	248 h

La majeure partie de la population communale de Bessay est localisée dans le bourg. 5 gros hameaux parsèment le territoire communal mais on peut considérer que le nombre de hameaux dispersés est faible. Ceci est tout à fait caractéristique des paysages de plaine où l'habitat est en majorité groupé.

On peut estimer la population habitant dans les villages à environ 1/3 (130 habitants). La majorité de la population est donc concentrée dans le bourg.

1 - Le bourg de Bessay.

La carte en page 28 montre le diagnostic du bâti. En brun est figuré le bâti « ancien » (avant 1950) et en rouge figure le bâti récent (après 1950 et surtout 1980). On remarque aisément la différence de consommation d'espace entre les deux types de bâti. Le premier est très concentré, très dense, pendant que le second est plus lâche et a tendance à s'étirer le long des axes et notamment le long de la RD 88, qui constitue l'axe principal du bourg.

Le bourg ancien s'est formé à proximité du Château. Les constructions anciennes s'étirent le long de la rue principale. Les constructions publiques sont localisées le long de cet axe majeur (mairie, salle communale, école...) Les constructions sont en grande majorité à l'alignement ou alors en retrait pour les constructions plus importantes (logis ou anciennes fermes). Ainsi, une ferme (avec de très beaux corps de bâtiments) à proximité de l'intersection entre la RD 88 et la RD 7 marque fortement le paysage à l'entrée du bourg. Entre cette ferme et le bourg proprement dit quelques champs créent une transition verte avec le bourg.

Quelques rues perpendiculaires à cet axe (presque toutes en impasse) se dessinent. Il n'y a que la rue de l'église qui ne soit pas en impasse.

A la fois à l'écart du bourg mais intimement relié à celui-ci par son parc, le château de Bessay, marque de son empreinte le bourg. Des vues très intéressantes se dégagent depuis le Nord vers le bourg et vers la Tour Henri IV.

Au Sud-Est du parc du château, d'anciens corps de ferme créent une rupture forte entre zones agricoles et zones urbaines. Un point de vue privilégié se dégage sur l'Est du bourg depuis la RD 88.

L'église et son cimetière marquent la limite Sud du bourg ancien. Au Sud et au Sud-Est de ceux-ci sont localisées les constructions les plus récentes, pour la plupart datant des années 80 ou même des années 2000, avec le lotissement du Moulin en cours de réalisation au moment de l'étude de la carte communale. Ces constructions viennent en opposition avec le bourg ancien. Un lotissement de 28 lots s'est progressivement créé, s'inscrivant en opposition du bourg ancien.

Bessay est également marqué par une certaine tendance à l'étalement urbain. Ceci est particulièrement visible sur la route de Mainclaye et en direction du terrain de football. Ces constructions datent pour l'essentiel des années 70. Les constructions se sont développées dans un cadre bucolique, avec de très belles vues sur la vallée de la Smagne (présence de cheminement piétons et aires de loisirs en bord de rivière).

On retrouve également quelques constructions isolées vers le secteur du Four au Nord du Bourg en direction des Moutiers sur le Lay.

Ces constructions isolées, généralement sur de très grandes surfaces privatives, sont extrêmement consommateurs d'espaces agricoles. Ce type de développement est finalement peu compatible avec le concept de développement durable et avec les principaux objectifs de la loi SRU. L'équipe municipale s'attachera donc à favoriser un type de développement moins consommateur d'espaces,

plus dense. L'objectif est également de ne pas troubler la lecture paysagère du château de Bessay qui fait partie de l'identité même de la commune.

2- La Mainclaye

En frontière communale avec Corpe, Mainclaye, constitue une importante entité urbaine de la commune. Il s'agit d'un village ancien, à cheval sur les deux communes. Le hameau s'est développé autour d'un point de passage à gué, d'un moulin et d'un pont (détruit pendant les guerres de Vendée).

Des constructions récentes sont venues se greffer sur cet important village. Une entreprise de vente d'engrais occupe la partie Nord du village.



A l'entrée du bourg, un très beau corps de ferme



La RD 88, rue principale de Bessay



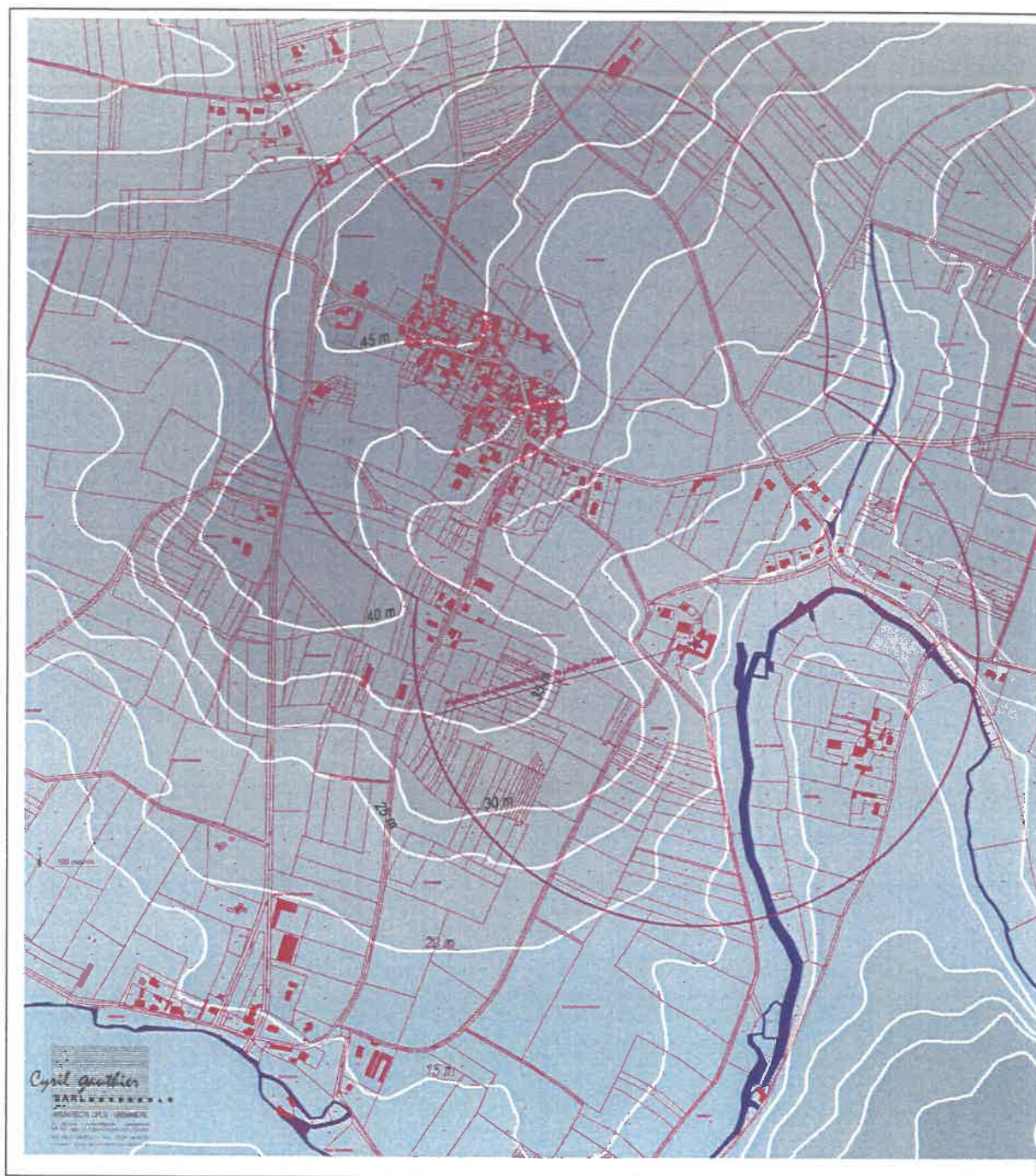
Entrée Sud du bourg et vue sur le parc du château

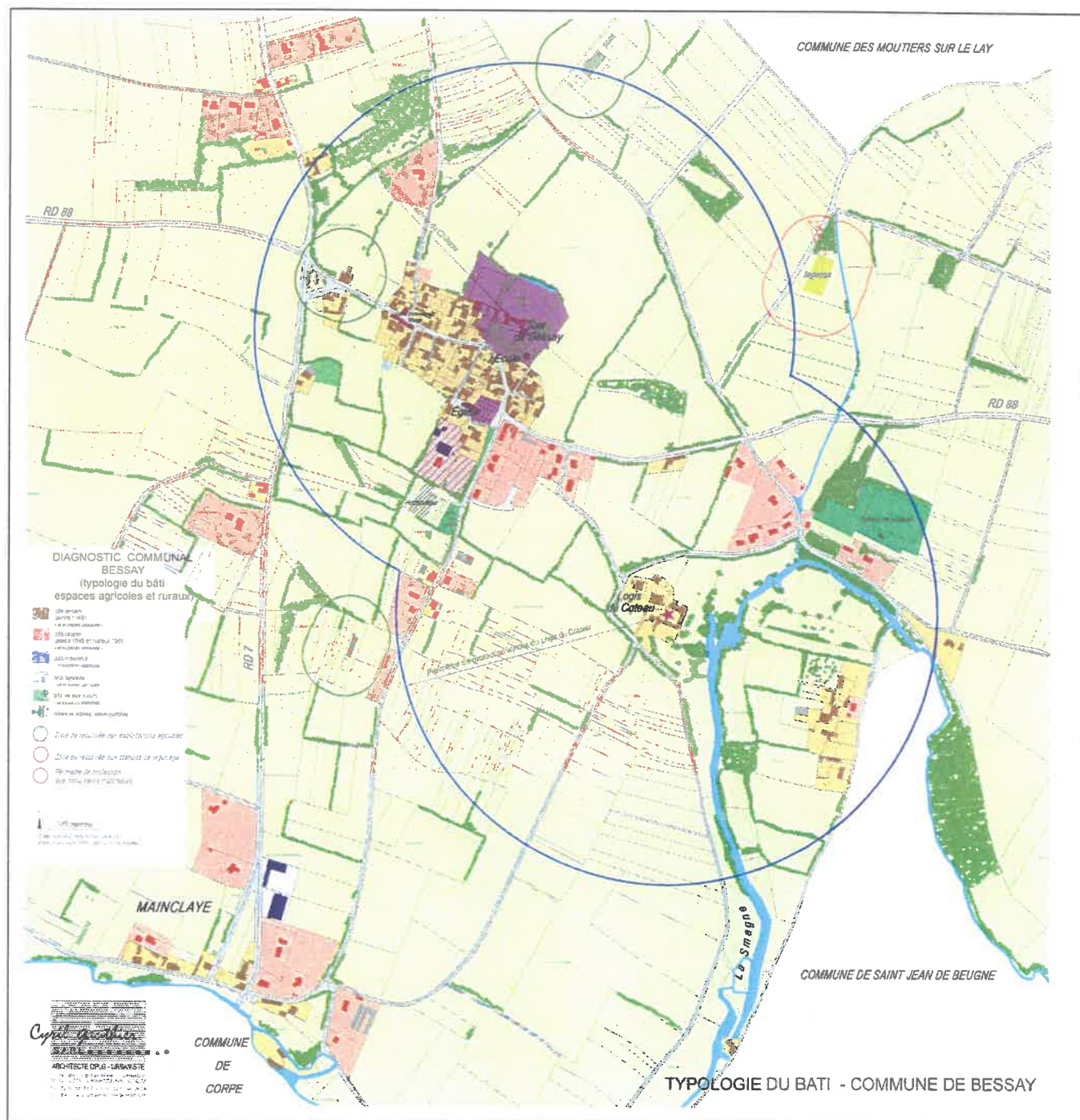


Eglise de Bessay et ci-dessous la place de l'église



Les cartes ci-après illustrent le relief autour du bourg de Bessay et sa situation de rebord de plateau en rive Nord de la Smaigne et une carte de diagnostic du bourg de Bessay.





III APERÇU HISTORIQUE ET PATRIMONIAL

Des grattoirs en pierre taillée et des haches polies ont été trouvées au confluent du Lay et de la Smagne. L'oppidum de Chatelard, établi dans une boucle de la Smagne, est le vestige le plus ancien du territoire communal, cité sous le nom de Becciacum à l'époque gallo romaine. Il ne reste qu'un monticule de terre vestige d'une Motte. Bessay fut un lieu stratégique car situé près d'une ancienne voie romaine.

Dès le XIII^{ème} siècle, le village se développe sous la protection du château et des seigneurs de Bessay. En 1577, Giron de Bessay, alors vice Amiral de Guyenne et chef du parti protestant, fait construire une tour Renaissance (Cl. MH), où il reçoit vers 1580, le futur Roi Henri IV, alors roi de Navarre.

Un temple, témoin de l'emprise protestante, se trouvait d'ailleurs à l'Est du bourg. Ce temple fut détruit pendant les guerres de religion.

Par ailleurs, une nouvelle église est reconstruite à partir du XVII^{ème} et terminée en 1915.

La commune compte d'autres logis comme le logis du Coteau (ISMH) reconstruit au XVIII^{ème}, et le vieux Salidieu qui sont les vestiges d'anciennes seigneuries établies sur le territoire communal.

Le 14 Août 1793, Bessay est ravagé par les guerres de Vendée. Une plaque rappelle d'ailleurs les 5000 morts sur l'ancien pont sur la Smagne (à Mainclaye), lors des batailles de Luçon.

Principaux monuments ou logis



Château de Bessay



Logis du Coteau



Logis de Salidieu

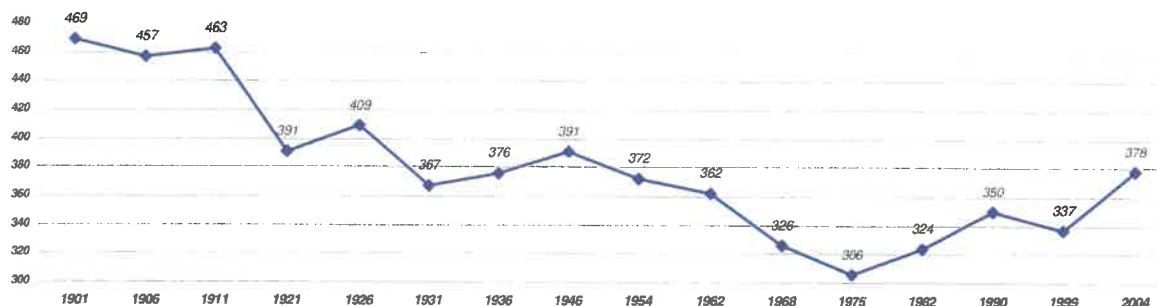
CHAPITRE III

ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

I – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE FAVORABLE

1. EVOLUTION COMMUNALE : UN RENOUVEAU RECENT

Evolution de la population de Bessay depuis 1901



La commune a connu une décroissance assez marquée au cours du XX^{ème} siècle. La population a diminué de 35 % entre 1901 et 1975. La commune est ainsi passée entre ces deux périodes de 469 habitants à 306 habitants.

Cette date de 1975 semble être un point de rupture puisque depuis, la commune a connu un certain renouveau. Depuis 1975, la commune est passée de 306 habitants à 378 habitants au dernier recensement de 2004, soit une progression de 23 %. Cette progression semble s'accélérer puisque sur la dernière période la progression atteint un chiffre de 1.9 % par an depuis 6 ans, ce qui est un rythme assez élevé.

▪ Entre l'année 1999 et 2004, la commune a connu une augmentation de sa population de près d'un quart.

Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2004
Taux annuel moyen de variation de la population	0.82	0.97	-0.42	1.9

Source : INSEE - RGP

Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	33	39	32
Décès	18	31	18
Solde Naturel	15	8	14
Solde Migratoire	3	18	-27
taux annuel moyen de variation de la population	0,82	0,97	-0,42
Variation de la population	18	26	-13
taux de variation annuel moyen du au solde naturel	0,68	0,30	0,45
taux de variation annuel moyen du au solde migratoire	0,14	0,67	-0,87

Source : INSEE - RGP

Sur la période inter-censitaire comprise entre 1990 et 1999, la commune enregistrait une baisse de la population. Cette baisse traduit un léger tassement dans le rythme de croissance observé depuis 1975. Depuis 1999, la démographie communale est repartie à la hausse, avec un rythme important.

Cette croissance est essentiellement liée à un solde naturel constamment favorable. Au dernier recensement de 1999, c'est le solde migratoire déficitaire qui a été la cause d'une décroissance démographique. Les résultats complets du RGP 2004, ne sont pas encore parvenus, il sera intéressant de regarder si cette croissance est le fruit d'un solde migratoire de nouveau positif. On peut estimer toutefois que c'est le cas compte tenu, du succès enregistré par la dernière opération de lotissement communal. Selon les élus, il s'agit essentiellement d'une population extérieure à Bessay.

L'augmentation du rythme de croissance annuelle depuis 1990 est issue de la combinaison de deux facteurs :

- un solde naturel constant,
- l'augmentation importante du solde migratoire (estimée)

Croissance du mouvement naturel

Le solde naturel (différence entre les décès et naissances) reste important il a été constamment positif depuis le début des années 80.

Celui-ci a même tendance à augmenter au RGP de 1999.

Un solde migratoire irrégulier mais qui a tendance à s'accélérer récemment

Au début des années 80, c'est le solde migratoire qui « tirait » la croissance démographique de la commune. Celui-ci a connu un coup d'arrêt en 1999. Il semblerait que celui-ci reparte à la hausse récemment.

La proximité de Mareuil et d'axes importants pourrait expliquer cet état de fait.

	Commune		Vendée	
	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999
Variation totale (en %)	0.97	-0.42	5,45	5,95
due au mvt naturel (en %)	0.30	0.45	2,68	1,45
due au mvt migratoire (en %)	0.67	-0.87	2,77	4,5

Source : INSEE - RGP

De 1975 à aujourd'hui, la commune de Bessay a changé de « statut ». En effet, elle passe d'une commune rurale où l'essentielle de sa croissance se fait grâce au solde naturel (même si c'est encore une composante essentielle du développement démographique) ; à une position de commune péri-urbaine, où la croissance est essentiellement le fait du solde migratoire, où une part non négligeable de la population n'est pas originaire de Bessay, et vient réhabiliter d'anciennes maisons ou faire construire dans les nouveaux lotissements communaux.

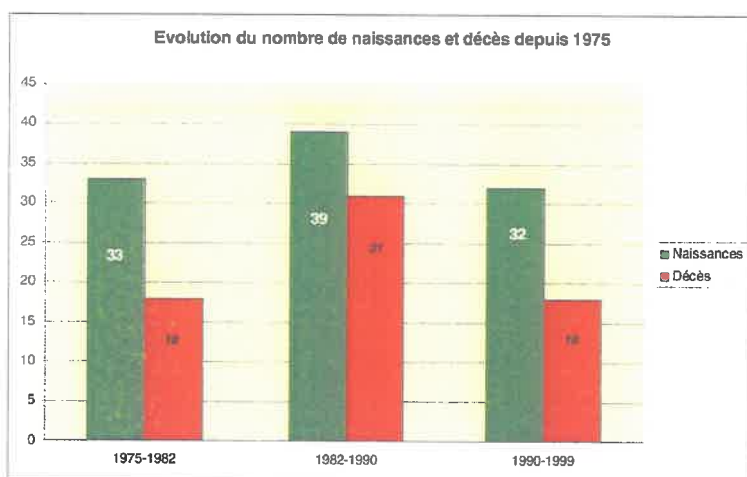
■ Une position stable dans le rang des communes vendéennes

L'évolution du rang de la commune par rapport à la population du département depuis 1975, montre que la commune de Bessay a évolué au même rythme que l'ensemble du département son rang n'a pratiquement pas évolué depuis 1975.

Période	1975	1990	1999
Rang départemental Bessay / Population	265	264	264

Source : INSEE/RGP

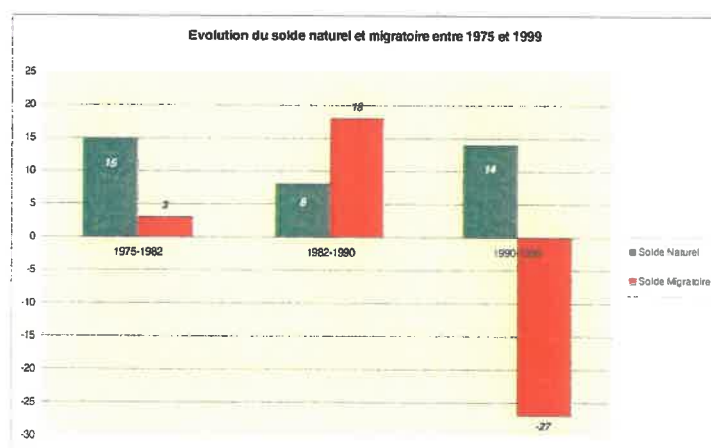
2. UNE DEMOGRAPHIE FAVORABLE AU RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION



Source : INSEE, RGP

▪ Le nombre de naissances est supérieure au nombre de décès depuis le milieu des années 70, ce qui permet d'assurer le renouvellement de la population. Celui-ci a toutefois connu un léger tassement dernièrement.

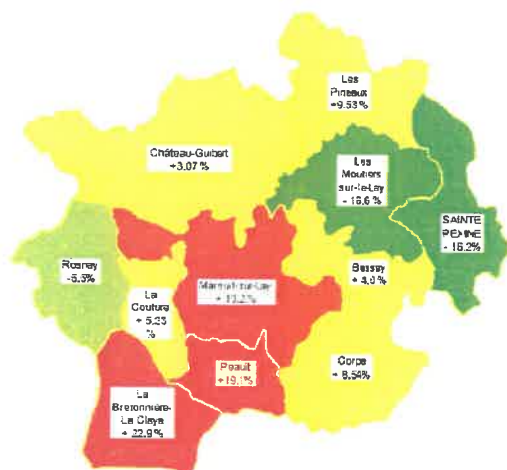
Depuis 1975, le solde naturel est une composante essentielle du développement démographique communal. Le nombre de décès a même tendance à diminuer sur la dernière période : la population communale est relativement jeune (cf. supra).



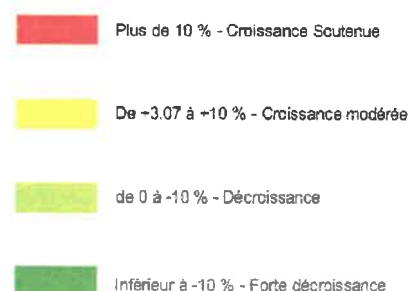
Source : INSEE, RGP

▪ Le solde migratoire était positif depuis les années 70 : il a connu une baisse (temporaire ?) au dernier recensement de 1999.

Si on replace cette croissance démographique, à l'échelon intercommunal, on remarque que Bessay, fait partie des communes dont la croissance démographique est comparable à l'ensemble du canton. (+ 4% pour Bessay, contre 4.3 % pour l'ensemble du canton)



Evolution de la population communale depuis 1982



Moyenne canton (1982-1999) +4.3 %
Source RGP 1982-1999, INSEE

Bessay, ne connaît pas une croissance sur le long terme comparable à des communes comme Mareuil sur Lay (+13 % ou la Bretonnière (+22 %), il apparaît toutefois que le renouveau démographique est très récent (+2% par an depuis 1999). Ceci est une donnée très importante sur l'estimation des futures zones constructibles proposées par la future carte communale.

3. UNE POPULATION JEUNE

L'indice de jeunesse exprime le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de plus de 60 ans.

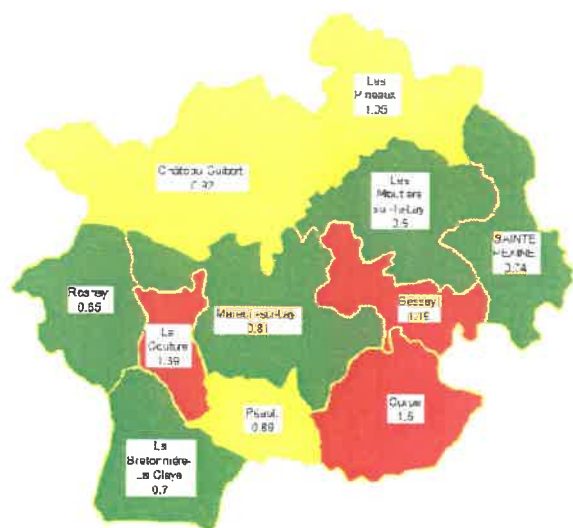
L'indice de jeunesse est passé de 1.4 en 1982 à 1.2 en 1999. Ce chiffre illustre la relative jeunesse de la commune. Il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. Il est intéressant de noter également que ce chiffre est nettement supérieur à la moyenne du canton. L'indice de jeunesse du canton est de 0.88 contre 1.18 sur la commune.

Toutefois, la commune connaît un certain vieillissement sur le long terme : les moins de 20 ans représentaient 31 % de la population communale en 1982, contre 27 % en 1999. Les plus de 60 ans connaissent une relative stabilité. Les plus de 60 ans représentaient 22.2 % en 1982, contre 23 en 1999. Il s'agit surtout d'une augmentation de la classe d'âge « intermédiaire » les 20-60 ans passent de 46 à 49%. Cette légère augmentation explique l'évolution à la baisse de l'indice de jeunesse, mais une baisse moins marquée que les communes environnantes.

Cet indice de jeunesse avait connu en 1990, une forte progression passant de 1.4 à 1.67. Cette évolution plutôt inattendue (si l'on se compare à l'ensemble du canton et au département), s'explique par un solde migratoire faible : l'essentiel de la croissance est liée à un solde naturel. L'excédent de naissances entraîne une évolution favorable de l'indice de jeunesse. Celui-ci était reparti à la baisse en 1999, en raison d'un solde migratoire négatif. La population migrante étant essentiellement une population « jeune », faisant construire sur la commune, comme en témoigne les dernières opérations de lotissement.

Les dernières estimations pour le recensement de 2004 font état d'une reprise de l'indice de jeunesse qui se monterait à 1.3, probablement lié à une reprise du solde migratoire ?

	1982		1990		1999	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%
0-19 ans	101	31,2	112	32,0	93	27,6
20-39 ans	93	28,7	100	28,6	64	19,0
40-59 ans	58	17,9	71	20,3	101	30,0
60-74 ans	48	14,8	53	15,1	45	13,4
75 ans et +	24	7,4	14	4,0	34	10,1
totaux	324	100,0	350	100,0	337	100,0
indice de jeunesse commune	1,40	*	1,67	*	1,18	*
indice de jeunesse canton	1,26	*	1,08	*	0,88	*
indice de jeunesse département	1,58	*	1,24	*	0,95	*



Indicateur de jeunesse :
proportion des personnes de moins de 20 ans par
aux personnes de plus de 60 ans

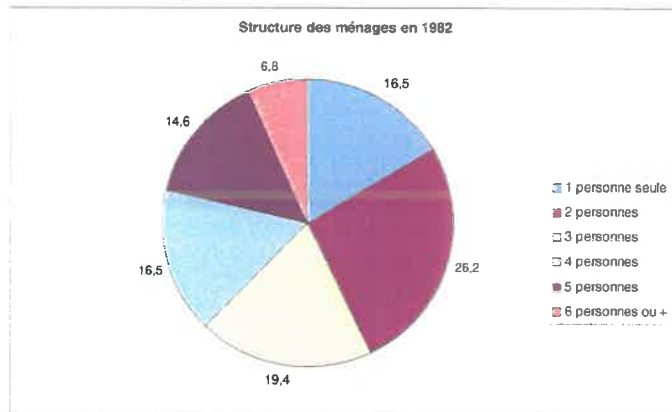
De 0.81 à 0.5 :
communes où les seniors sont
relativement nombreux

de 1.05 à 0.81

plus de 1.05 :
communes jeunes

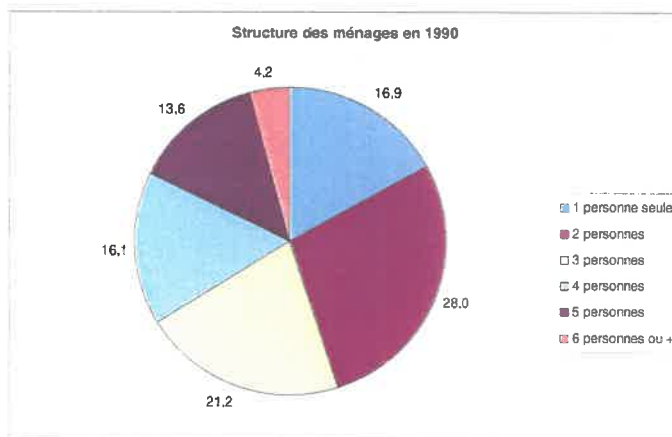
Moyenne canton 0.94
D'après RGP, INSEE

3. DES MENAGES DE PLUS EN PLUS REDUITS



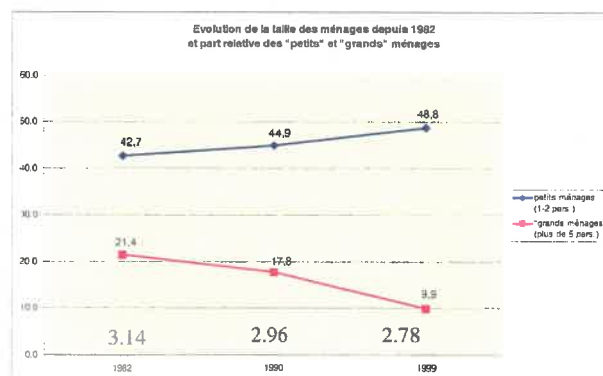
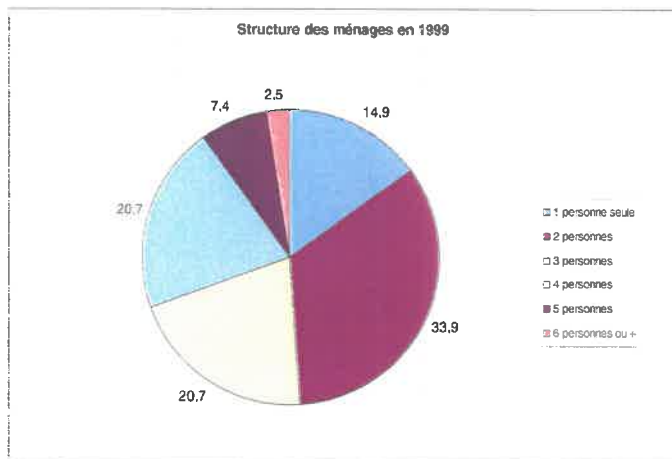
Le nombre de personnes par logements diminue constamment depuis le début des années 80. Ceci n'est pas un phénomène spécifique à Bessay, mais il est intéressant de noter que, malgré cette baisse, cet indicateur est encore assez haut, notamment par rapport à l'ensemble du canton.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2.3 sur l'ensemble du canton.



Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la structure par âge. On remarque aisément l'augmentation des petits ménages (personnes âgées seules mais également jeunes couples) et une baisse de « grands ménages », logiquement le nombre moyen de personnes par logement diminue. Les « grands ménages » passent de 21.4 % à 9.9 % de l'ensemble des ménages, pendant que les « petits ménages », connaissent une évolution contraire : ils passent de 42.7 à 48.8 %.

Les diagrammes ci contre traitent également de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage.



ménages	1982		1990		1999	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%
1 personne seule	17	16,5	20	16,9	18	14,9
2 personnes	27	26,2	33	28,0	41	33,9
3 personnes	20	19,4	25	21,2	25	20,7
4 personnes	17	16,5	19	16,1	25	20,7
5 personnes	15	14,6	16	13,6	9	7,4
6 personnes ou +	7	6,8	5	4,2	3	2,5
total	103	100,0	118	100,0	121	100,0
nbre moyen de personnes par ménage	3,14	-	2,96	-	2,78	-

Toutefois, cette tendance à la baisse de la population par ménage n'est pas un phénomène spécifique à la commune. Il se retrouve sur l'ensemble du département et sur l'ensemble du territoire national :

- augmentation du célibat et mariages de plus en plus tardifs ;
- allongement de l'espérance de vie et maintien des personnes âgées plus longtemps à domicile ;
- augmentation du nombre des divorces et des familles monoparentales.

L'augmentation de la population communale est donc liée :

- à l'arrivée d'une population jeune (cf. indice de jeunesse)
- à une dynamique de la natalité sur la commune

4. BILAN DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Bessay présente une démographie favorable pour l'avenir de la commune : depuis la fin des années 90, celle-ci connaît une croissance continue et relativement importante ces dernières années.

La croissance démographique depuis 1999 a été permise par un solde naturel positif et un solde migratoire positif.

La population se caractérise également par le vieillissement de celle-ci : l'augmentation de la population s'est faite au profit de la classe d'âge des plus de 20-60 ans, laissant apparaître un vieillissement de la population à moyen terme si le solde naturel ne se maintient pas. (l'évolution de l'indice de jeunesse en témoigne, passant respectivement pour les années 1990, et 1999, de : 1.67, à 1.18). Il apparaît toutefois que celui-ci repart récemment à la hausse.

Cependant, comparativement à la population du département, celle-ci est une des plus jeunes du canton (évolution de l'indice de jeunesse du département en 1982 et 1999, respectivement de 1.24 à 0.96).

L'enjeu de la commune est de pouvoir répondre aux besoins qui se multiplient et se diversifient en raison de l'augmentation de la population, et de pouvoir accueillir les jeunes originaires de la commune qui souhaitent s'installer.

Par ailleurs, il s'agit de profiter des atouts que constitue la structure de la population, caractérisée par une population encore jeune et majoritairement active, gage d'une dynamique de la vie locale.

Cependant, l'augmentation de la population est à relativiser, comparativement à l'évolution de la population des communes alentours.

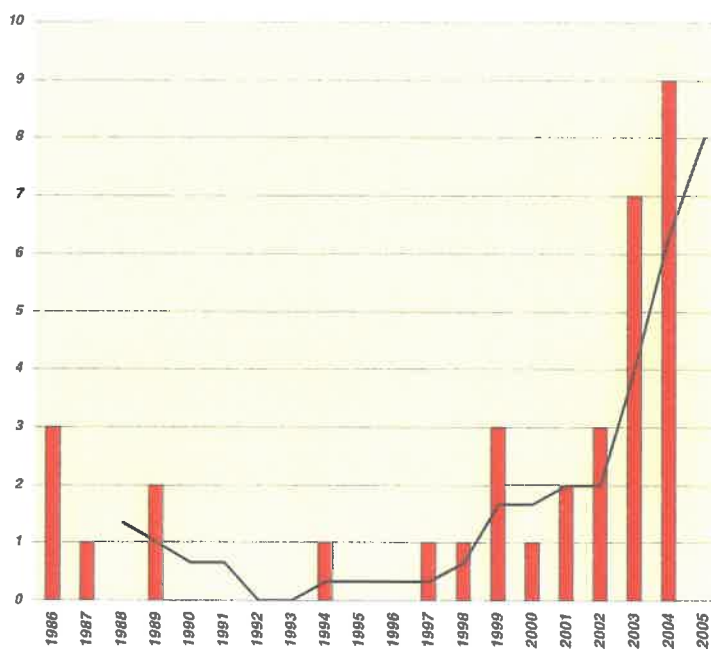
	<i>population 1975</i>	<i>population 1999</i>	<i>évolution</i>
La Bretonnière-La Claye	362	488	34,8
Mareuil sur Lay	1831	2277	24,4
Corpe	599	724	20,9
Château-Guibert	941	1107	17,6
Péault	366	430	17,5
Bessay	306	337	10,1
La Couture	148	161	8,8
Les Pineaux	440	448	1,8
Rosnay	436	427	-2,1
Les Moutiers sur le Lay	604	541	-10,4
Sainte Pexine	274	217	-20,8
total	6307	7157	13,5

Source : INSEE, RGP

II – SITUATION DU LOGEMENT

1. EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : UNE URBANISATION CROISSANTE ET TRES RECENTE

Evolution du nombre de permis de construire
(neuf et rénovation) entre 1986 et 2005
et moyenne mobile sur 3 ans



Source : Commune – construction de maison individuelle ou locatif, et changement de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation

La commune de Bessay comptait en 1999, 154 logements, chiffre en diminution par rapport à 1990, où l'on comptait 157 logements. Le graphique ci-dessous illustre le changement démographique que la commune a connu depuis le dernier recensement de 1999. D'une moyenne de 1-2 permis de construire par an dans les années 90, on passe à une moyenne de 7 depuis 1999. Ce chiffre est encore en augmentation. Ceci s'explique par les deux lotissements communaux déposés coup sur coup au début des années 2000.

▪ Cette accélération du rythme de croissance du nombre de permis de construire depuis le début des années 2000 (avec une pointe en 2005, à 9 permis de construire accordés) se traduit bien évidemment dans la dynamique démographique. La commune connaît un rythme de croissance fort : près de 2 % par an.

Plusieurs facteurs expliquent cette augmentation plus rapide des habitations : nécessité de renouveler le parc ancien, décohabitation des jeunes par départ du foyer départemental et plus généralement desserrement des ménages. Ce dernier phénomène n'est pas négligeable et devrait se poursuivre, pour partie en raison du vieillissement de la population, même si la commune reste plus jeune que son environnement intercommunal.

Le nombre moyen de personnes par logement est en diminution. Cet indicateur est ainsi passé de 2.97 personnes par logement à 2.79 entre 1990 et 1999.

La commune connaît une augmentation de la demande Celle-ci se traduit sur le terrain par une augmentation de constructions neuves alors que la commune était pratiquement restée sur sa structure ancienne (fin XIX^{ème} -début XX^{ème}). Ainsi, depuis la fin des années 90 un ensemble de d'une trentaine de constructions se sont développées depuis le début des années 90 au Sud-Est du bourg entre la rue du Moulin et la RD 88.

2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

a) Un parc de logements essentiellement occupé par des propriétaires

	1990	1999
total des logements	157	154
résidences principales	118	121
résidences secondaires	33	25
logements vacants	6	8
nombre de personnes par logement	2,97	2,79

	1990	part	1999	part
Résidences principales	118	100	121	100,0
dont maisons individuelles	111	94,1	109	90,1
propriétaires	85	72,0	101	83,5
locataires	22	18,6	20	16,5
locataires HLM		0,0	0	0,0
logés gratuitement	11	9,3	0	0,0
nombre moyen de pièces par logement	4,22		4,56	

Source : INSEE, RGP

L'augmentation de logements est essentiellement liée à l'augmentation de résidences principales. Celles-ci passent de 118 à 121 entre 1990 et 1999. Les premières estimations pour 2004, font état de 140 logements soit une augmentation de 16 %. Cette évolution reflète tout à fait logiquement le changement de rythme dans les autorisations de construire.

La très grande majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires : la commune compte 87.9 % de propriétaires en 2004 contre 85.1 % en 1999. Cette évolution s'explique par la dynamique de la construction sur la commune. De nombreuses personnes souhaitent construire sur la commune en raison, notamment, de prix relativement moins élevé que sur l'ensemble du canton et par rapport au département. Les prix sont environ à 30 € le m².

Par ailleurs, le nombre de locataires connaît une très légère diminution (22 en 1990 contre 20 en 1999). Le parc locatif représente 16 % des résidences principales. Ce taux est nettement inférieur à celui du département (27,1% en Vendée) même s'il peut être considéré comme suffisant compte tenu de la taille de la commune et au regard des besoins.

Au niveau du parc locatif social, la commune ne dispose que de 7 logements sociaux, soit un taux de 5.4 % pour 100 résidences principales, peu supérieur à la moyenne des communes rurales de Vendée. La commune ne peut, de ce fait, proposer une véritable offre aux jeunes de la commune ou aux jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune et pour qui, une offre locative, et notamment sociale, représente souvent le premier logement.

Ceci est à relier avec l'augmentation du solde migratoire sur la commune depuis le début des années 2000. La demande est donc présente.

Le développement de l'offre locative devra être un enjeu fort dans les prochaines années à Bessay.

b) un parc de logement ancien

Le parc de logements est assez ancien confirmant le faible dynamisme démographique de la commune pendant une bonne partie du XX^{ème} siècle (jusqu'en 1975). En 1990, le nombre de résidences principales construites avant 1915 était de 102, en 1999, ce chiffre descend à 81. Sa part passe donc de 65 à 52.6%. Ceci signifie que la commune a connu un dynamisme de la construction tout à fait récent depuis le milieu des années 70, comme en témoigne les quartiers d'habitations qui se sont développées au Sud Est du bourg ou vers le Terrain de football.

Le marché de l'immobilier de l'ancien semble également aujourd'hui se reporter sur le parc de résidences secondaires puisque celui-ci a été fortement sollicité depuis 1990 : puisqu'il a connu une régression annuelle de 3.7 % entre 1990 et 1999.

Ce retour vers l'ancien, explique pour une bonne part la forte baisse des du nombre de logements vacants qui ont connu une forte baisse en 2004, puisque ceux-ci passent de 8 à 2.

Ceci pourrait signifier que le marché de l'immobilier commence à se tendre sur la commune, la demande ne se dément pas.

Le besoin en zones constructibles sera malgré tout assez limité

Résidences principales construites...	1990		1999	
	nbre	%	nbre	%
avant 1915	102	65,0	81	52,6
entre 1915 et 1948	5	3,2	14	9,1
entre 1949 et 1967	5	3,2	3	1,9
entre 1968 et 1974	7	4,5	4	2,6
entre 1975 et 1981	19	12,1	18	11,7
entre 1982 et 1989	19	12,1	18	11,7
à partir de 1990		-	16	10,4
total	157	100,0	154	100

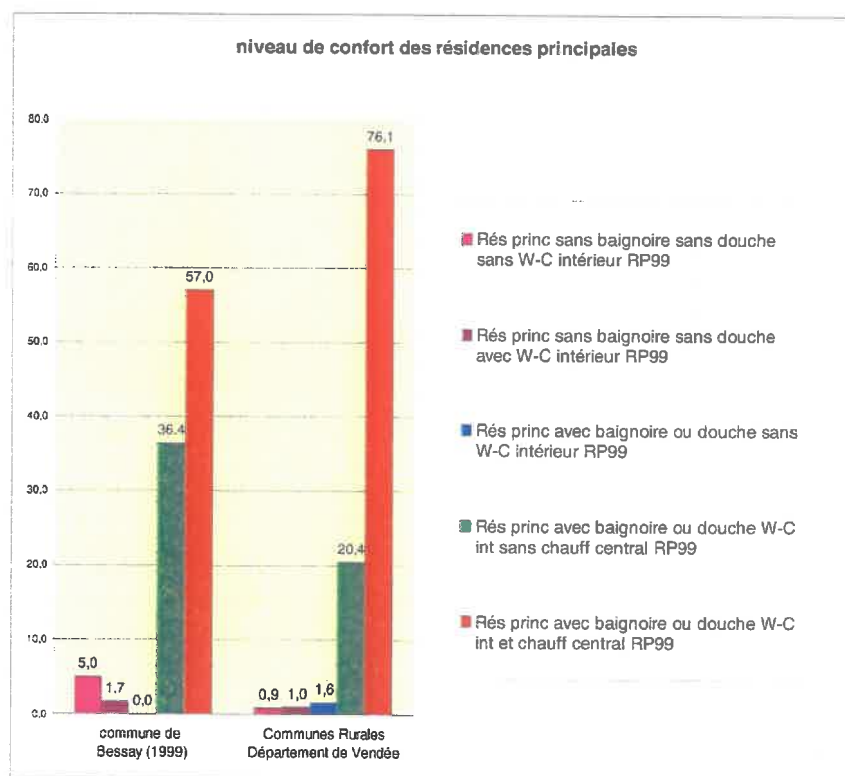
Alors que l'évolution de la population est de 2.25 % par an entre 1999 et 2004, celle des résidences principales est de 2.95 % par an sur la même période. L'augmentation de résidences principales est plus rapide que l'évolution de la population, traduisant la dynamique migratoire de la commune.

Cela s'explique notamment par la baisse de la taille des ménages, phénomène observé également au niveau national. Compte tenu du nombre importants de jeunes, le desserrement des ménages et la décohabitation des jeunes devraient se poursuivre et induire de nouveaux besoins en logements.

c) un relatif inconfort des logements

Le canton de Mareuil sur Lay fait partie des cantons les plus touchés par la notion d'inconfort (logements ne comprenant pas de WC intérieurs et / ou pas de douches ni baignoire). Bessay, qui fait partie de la communauté de communes du Pays Mareuillais, a délibéré le 18 décembre 2001 pour s'engager dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat. Cette étude s'est terminée en 2005 et elle montre que le développement de l'offre locative et notamment sociale apparaît déjà comme un axe fort de développement.

	commune de Bessay (1999)		Communes Rurales Département de Vendée	
		part (%)		part (%)
Rés princ sans baignoire sans douche sans W-C intérieur RP99	6	5,0	880	0,9
Rés princ sans baignoire sans douche avec W-C intérieur RP99	2	1,7	934	1,0
Rés princ avec baignoire ou douche sans W-C intérieur RP99	0	0,0	1506	1,6
Rés princ avec baignoire ou douche W-C int sans chauff central RP99	44	36,4	19497	20,4
Rés princ avec baignoire ou douche W-C int et chauff central RP99	69	57,0	72634	76,1
total	121	100	95451	100,0



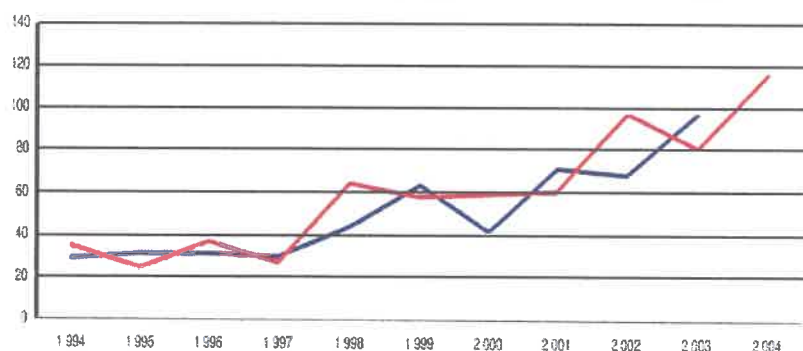
Déjà, la commune a connu une Opération Programmée de l'Habitat qui s'est achevée en 2002. Elle a permis de réhabiliter de nombreux logements et notamment de procéder à des mises aux normes de confort. Le bilan établi à la fin de cette opération confirme les besoins du secteur dans le domaine de l'amélioration des logements.

Il apparaît important de privilégier les actions en faveur de l'amélioration du parc ancien. Les dispositions de la carte communale en limitant les constructions en zone rurale (cf. supra) iront dans ce sens.

4. BILAN DE LA SITUATION DU LOGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

La commune connaît un dynamisme du logement très récent. Les deux lotissements communaux déposés coup sur coup sont un des témoins d'une augmentation de la demande sur la commune.

Par ailleurs, les communes limitrophes comme Moutiers sur le Lay ou Sainte Hermine, ont connu un dynamisme de la construction assez important. Celui-ci devrait continuer à augmenter avec le succès du Vendéopole sur Sainte Hermine : le graphique ci-dessous exprime l'augmentation de la demande de construction sur l'ensemble du canton (source PLH - 2005).



Néanmoins, Bessay doit essayer d'encadrer ce développement. Elle doit prioriser son développement afin de respecter les orientations définies par le PLH :

1 - réhabiliter le bâti existant. A ce titre, la commune doit pouvoir profiter de la politique intercommunale engagée en faveur de l'amélioration du confort de l'habitat. Le parc est assez ancien et nécessite souvent beaucoup de travaux.

2 - développer le parc locatif, et notamment le parc locatif **social** permettant de diversifier l'offre de logements, et d'assurer des conditions de logements acceptables pour les ménages modestes, et les jeunes ménages qui désirent s'installer ou rester sur la commune. Cette mixité sociale doit être assurée par la diversification de l'offre de logements.

3 - permettre un développement pavillonnaire plus traditionnel mais limité afin de ne pas déstructurer la structure ancienne du bourg ou des gros villages. Dans cet objectif la commune développera un secteur en continuité immédiate du bourg, avec **une structure plus dense, moins consommateur d'espaces agricoles**. Cet objectif est une composante essentielle des objectifs de développement durable, prônés par la loi SRU.

Canton de Mareuil sur Lay	nombre total de logements	nbre de logements vacants (1999)	part du canton (%)	part des logements vacants sur la commune (%)
Bessay	154	8	3,9	5,2
Château-Guibert	481	29	14,1	6,0
Corpe	297	14	6,8	4,7
La Bretonnière-La Claye	252	11	5,3	4,4
La Couture	86	11	5,3	12,8
Les Moutiers sur le Lay	296	23	11,2	7,8
Les Pineaux	211	13	6,3	6,2
Mareuil sur Lay	1043	58	28,2	5,6
Péault	247	14	6,8	5,7
Rosnay	241	19	9,2	7,9
Sainte Pexine	116	6	2,9	5,2
total	3424	206	100	

CHAPITRE IV

ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS EXISTANTS

I – POPULATION ACTIVE

1.1 EFFECTIFS ET REPARTITION

Le taux d'activité de la commune est en augmentation depuis le début des années 90. Le taux d'activité est la part des personnes en âge de travailler qui ont un emploi. Cette augmentation est sans doute liée aux récentes évolutions démographiques, où le solde migratoire est assez élevé. On a vu qu'il s'agissait d'une population assez jeune qui venait s'installer sur la commune, venant faire construire et ayant un emploi, souvent à l'extérieur.

	1990	1999	2004
taux d'activité	57	61,6	67,6

population active occupée de la commune de Bessay			canton de Mareuil sur Lay	
	nbre	part	nbre	part
Agric. sylviculture pêche - total des actifs occupés RP99	24	19,4	335	12,7
Ind. agric. alimentaires - total des actifs occupés RP99	12	9,7	147	5,6
Ind biens de consommation - total des actifs occupés RP99	4	3,2	85	3,2
Industrie automobile - total des actifs occupés RP99	0	0,0	10	0,4
Ind biens d'équipement - total des actifs occupés RP99	4	3,2	63	2,4
Ind biens intermédiaires - total des actifs occupés RP99	8	6,5	168	6,4
Energie - total des actifs occupés RP99	0	0,0	40	1,5
Construction - total des actifs occupés RP99	16	12,9	280	10,6
Commerce - total des actifs occupés RP99	8	6,5	308	11,7
Transports - total des actifs occupés RP99	0	0,0	81	3,1
Activités financières - total des actifs occupés RP99	0	0,0	49	1,9
Activités immobilières - total des actifs occupés RP99	0	0,0	10	0,4
Services aux entreprises - total des actifs occupés RP99	8	6,5	206	7,8
Services aux particuliers - total des actifs occupés RP99	8	6,5	170	6,5
Educat. santé action sociale - total des actifs occ. RP99	32	25,8	492	18,7
Administration - total des actifs occupés RP99	0	0,0	188	7,1
				0
total population active occupée	124	100,0	2632	100
population active totale	130	100,0	3030	
total chômeurs (% 2004)		6,80	341	11,25

secteur d'activité de la population active de la commune de Bessay	1990	1999
AGRICULTURE - total des actifs occupés	12	24
INDUSTRIE - total des actifs occupés	40	28
CONSTRUCTION - total des actifs occupés	16	16
TERTIAIRE - total des actifs occupés	56	56
total	124	124

Le tableau ci-dessus montre l'évolution de la population active entre 1990 et 1999. Celle-ci se monte à 124 personnes. Les dernières estimations (recensement de 2004) font état d'une augmentation sensible de la population active occupée. Celle-ci se monte à 151 pour 2004, soit une augmentation de 22 %. Ce chiffre est à relier avec l'augmentation de la population ces dernières années.

Il est étonnant de remarquer que le nombre d'actifs occupés dans l'agriculture est en augmentation entre 1990 et 1999. Cette évolution est contraire à bon nombre de communes vendéennes qui voient leur population agricole diminuer. Cette évolution est révélateur d'un dynamisme agricole tout à fait significatif. Les actifs agricoles doublent pendant cette période.

Compte tenu des évolutions démographiques récentes, il est possible que la part des actifs agricoles diminuent depuis 1999.

L'évolution est marquée par la baisse significative du nombre d'actifs travaillant dans l'industrie. Ce phénomène n'est pas propre à Bessay et la commune suit logiquement les tendances nationales. Par contre la part du tertiaire reste identique et assez faible : 56 %.

Dans le détail les actifs occupés sont surtout :

- dans les professions liées à l'éducation à la santé et à l'action sociale (1 personne sur 4)
- dans les catégories liées à l'agriculture (1 personne sur 5)
- dans la construction et le bâtiment (16%)
- les autres postes sont tous marginaux

Le nombre de chômeurs était de 10 % en 1999, il s'avère que les premiers résultats font apparaître une forte augmentation (+5%), passant de 10 à 14.7%. Il était de moins de 4 % en 1999. En valeurs absolues, le nombre de chômeurs passent de 13 à 26.

1.2 – POPULATION ACTIVE PAR CLASSE D'ÂGE

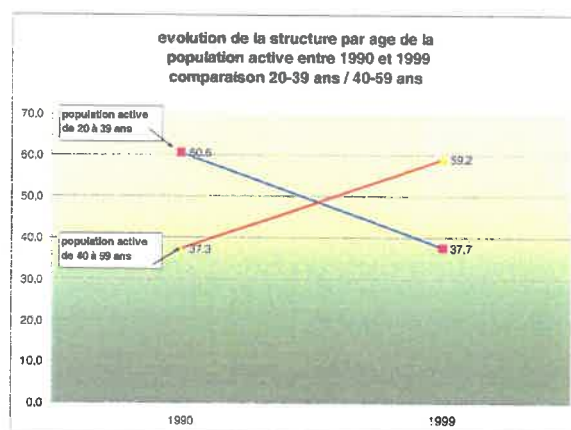
	1990	part	1999	part
Pop. active totale de 15 à 19 ans	1	0,7	3	2,3
Pop. active totale de 20 à 39 ans	86	60,6	49	37,7
Pop. active totale de 40 à 59 ans	53	37,3	77	59,2
Pop. active totale de 60 ans ou plus	2	1,4	1	0,8
Pop. active totale	142	100,0	130	100,0
Taux d'activité 20-59 ans	0,81	-	0,76	-

L'évolution de la population active suit logiquement l'évolution démographique de la commune. A la fin des années 90, le solde migratoire était négatif. Il s'agissait essentiellement d'une population relativement jeune, en âge de travailler, qui quittait la commune. La population active de 20 à 39 ans a donc logiquement baissé. La part est passée de 60.6 à 37.7 %. La part de la population active de 40 à 59 ans a subi une évolution contraire : sa part est passée de 37.3 à 59.2 %.

Il est possible que cette évolution ait changé compte tenu des changements démographiques importants que la commune a connus dernièrement. Si le solde migratoire est reparti à la hausse, il est possible que la population active rajeunisse, compte tenu de la structure par âge des nouveaux arrivants.

	Commune de Bessay		Canton de Mareuil		Commune de Bessay		Canton de Mareuil		Commune de Bessay		Canton de Mareuil	
	1982	part (%)	1982	part (%)	1990	part (%)	1990	part (%)	1999	part (%)	1999	part (%)
Population active totale de 15 à 19 ans	0	0,0	0	0,0	1	0,7	57,0	2,1	3	2,3	60	2,0
Population active totale de 20 à 39 ans	75	62,0	1415	57,2	86	60,6	1551	57,3	49	37,7	1490	49,3
Population active totale de 40 à 59 ans	38	31,4	956	38,7	53	37,3	1038	38,3	77	59,2	1438	47,6
Population active totale de 60 ans ou plus	8	6,6	102	4,1	2	1,4	63	2,3	1	0,8	32	1,1
	121	100	2473	100,0	142	100	2709,0	100,0	130	100	3020	100,0

Le tableau ci-dessus illustre les évolutions de la population active par rapport au canton.



II – LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

2.1. LES EMPLOIS

<i>Emplois sur la commune de Bessay</i>	<i>nbre</i>	<i>part</i>
Agriculture sylviculture pêche - total des emplois RP99	27	55,1
Ind. agricoles et alimentaires - total des emplois RP99	0	0,0
Ind. des biens de consommation - total des emplois RP99	0	0,0
Industrie automobile - total des emplois RP99	0	0,0
Ind. des biens d'équipement - total des emplois RP99	0	0,0
Ind. des biens intermédiaires - total des emplois RP99	4	8,2
Energie - total des emplois RP99	0	0,0
Construction - total des emplois RP99	4	8,2
Commerce - total des emplois RP99	6	12,2
Transports - total des emplois RP99	0	0,0
Activités financières - total des emplois RP99	0	0,0
Activités immobilières - total des emplois RP99	0	0,0
Services aux entreprises - total des emplois RP99	0	0,0
Services aux particuliers - total des emplois RP99	0	0,0
Education santé action sociale - total des emplois RP99	4	8,2
Administration - total des emplois RP99	4	8,2
total	49	100,0

	<i>emplois sur le canton de Mareuil sur Lay</i>		<i>emplois sur le département de Vendée</i>	
	<i>nbre</i>	<i>part</i>	<i>nbre</i>	<i>part</i>
Agriculture sylviculture pêche - total des emplois RP99	335	12,7	17709	8,4
Ind. agricoles et alimentaires - total des emplois RP99	147	5,6	13105	6,2
Ind. des biens de consommation - total des emplois RP99	85	3,2	14608	6,9
Industrie automobile - total des emplois RP99	10	0,4	1157	0,5
Ind. des biens d'équipement - total des emplois RP99	63	2,4	11128	5,3
Ind. des biens intermédiaires - total des emplois RP99	168	6,4	11433	5,4
Energie - total des emplois RP99	40	1,5	1115	0,5
Construction - total des emplois RP99	280	10,6	17481	8,3
Commerce - total des emplois RP99	308	11,7	25301	12,0
Transports - total des emplois RP99	81	3,1	6938	3,3
Activités financières - total des emplois RP99	49	1,9	3932	1,9
Activités immobilières - total des emplois RP99	10	0,4	1352	0,6
Services aux entreprises - total des emplois RP99	206	7,8	17995	8,5
Services aux particuliers - total des emplois RP99	170	6,5	13625	6,4
Education santé action sociale - total des emplois RP99	492	18,7	38438	18,2
Administration - total des emplois RP99	188	7,1	15995	7,6
total	2632	100,0	211312,0	100,0

Compte tenu de sa taille démographique la commune offre très peu d'emplois. La commune offre seulement 49 emplois. La majorité des emplois sont localisés dans l'agriculture (55 %). Les autres postes d'emplois étaient localisés dans les professions de commerce (6 emplois) et également dans les industries de biens intermédiaires, l'Administration ou les activités de construction

La commune compte seulement 7 entreprises Elles sont les suivantes :

- Les vergers de Vendée (10 salariés à plein temps)
- SARL transports Priouzeau (20 salariés)
- Jolij Francis Entreprise de Menuiserie (2 salariés)
- MAPE (Production énergétique – 2 salariés)
- NIBOR 85 (4 personnes)
- Taxi ambulance Charpentier (2 salariés)
- SPS négoce (4 salariés)

2.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune de Bessay a commandé auprès de la Chambre d'agriculture de la Vendée une étude en Octobre 2005 pour permettre de connaître le dynamisme de l'activité agricole sur la commune et de connaître leurs perspectives d'évolution et les éventuels projets.

1 - Le RGA 2000

- Le Recensement Général de l'agriculture en 2000 a permis de relever les éléments suivants.
 - Une surface agricole Utilisée (SAU) de 814 ha. Elle occupe 75 % du territoire communal. Ce pourcentage est un peu supérieur à la moyenne départementale qui est de 71 %. Sur le département de la Vendée 6 communes sur 10 ont un pourcentage de SAU moins important que celui de Bessay. La SAU utilisée par les exploitants de la commune est de 904 ha. Certains exploitants exploitent des terres sur des communes voisines. De la même manière certaines terres sont utilisées par des exploitants ayant leur siège d'exploitation hors de la commune mais le solde est positif.
 - 14 exploitants sont des exploitations professionnelles
 - La population familiale active sur les exploitations est de 37 personnes.
 - Le nombre de chefs d'exploitation ou co-exploitants à temps complet est de 18 (exploitations individuelles et sociétaires).
- La surface en terres labourables sur la commune est de 702 ha, ce qui représente 77 % de la SAU (79% sur le canton, 79 % sur le département)
- La part du fermage est importante sur la commune.

2 - L'enquête de la Chambre d'agriculture (octobre 2005)

L'Analyse sur le terrain de l'activité agricole a permis de recenser, en octobre 2005, 15 exploitations professionnelles et 19 chefs d'exploitations ayant leur siège d'exploitation leur activité et les bâtiments sur la commune de Bessay.

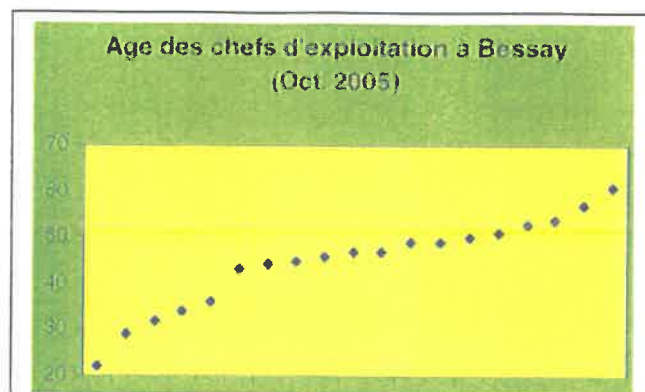
La surface moyenne de ces exploitations est d'environ 60 ha (hors exploitation maraîchère et vergers).

A – Les Exploitants

Sur la commune, on dénombre 15 sièges d'exploitation principaux. L'âge moyen est de 45 ans, supérieur à la moyenne départementale (41 ans).

Il apparaît que :

- 4 chefs d'exploitation ont moins de 35 ans
- 4 exploitants ont plus de 50 ans et 2 plus de 55 ans.



Tranche d'âge	Nombre exploitants	% du nombre total d'exploitants	% en Vendée
< 35 ans	4	21 %	15 %
35 - 49 ans	9	47 %	54 %
50 - 54 ans	4	21 %	17 %
55 ans et plus	2	11 %	14 %
TOTAL	19	100 %	100 %

N.B. : Pour les GAEC, on tient compte de l'ensemble des associés.

B les exploitations et leur forme juridique

La chambre d'agriculture distingue deux formes juridiques :

- les exploitations individuelles
- les exploitations en forme sociétaire (GAEC, EARL, SCEA etc...)

Sur la commune, on note 7 exploitations, en forme sociétaire (dont 1 concerne les vergers), ce qui traduit un certain dynamisme agricole sur la commune.

Le taux de société est de 40 % (vergers non compris)

Données RGA 2000	France	Pays de la Loire	Vendée	Canton de Mareuil sur Lay	Commune de Bessay
% d'exploitations professionnelles					
en forme sociétaire	30	37	41	41	40

Sur la commune, il n'y a pas véritablement de lien entre la taille des exploitation et leur forme juridique (63 ha en moyenne en individuelle, 69 ha en moyenne en sociétaire)

D'autre part, le faible nombre d'exploitation ne permet pas de faire de moyenne par catégorie réellement significative.

COMMUNE DE BESSAY

THEMATIQUES DES TAILLES DES EXPLOITATIONS

THEMATIQUES DES STATUTS DES EXPLOITATIONS

1/25 000

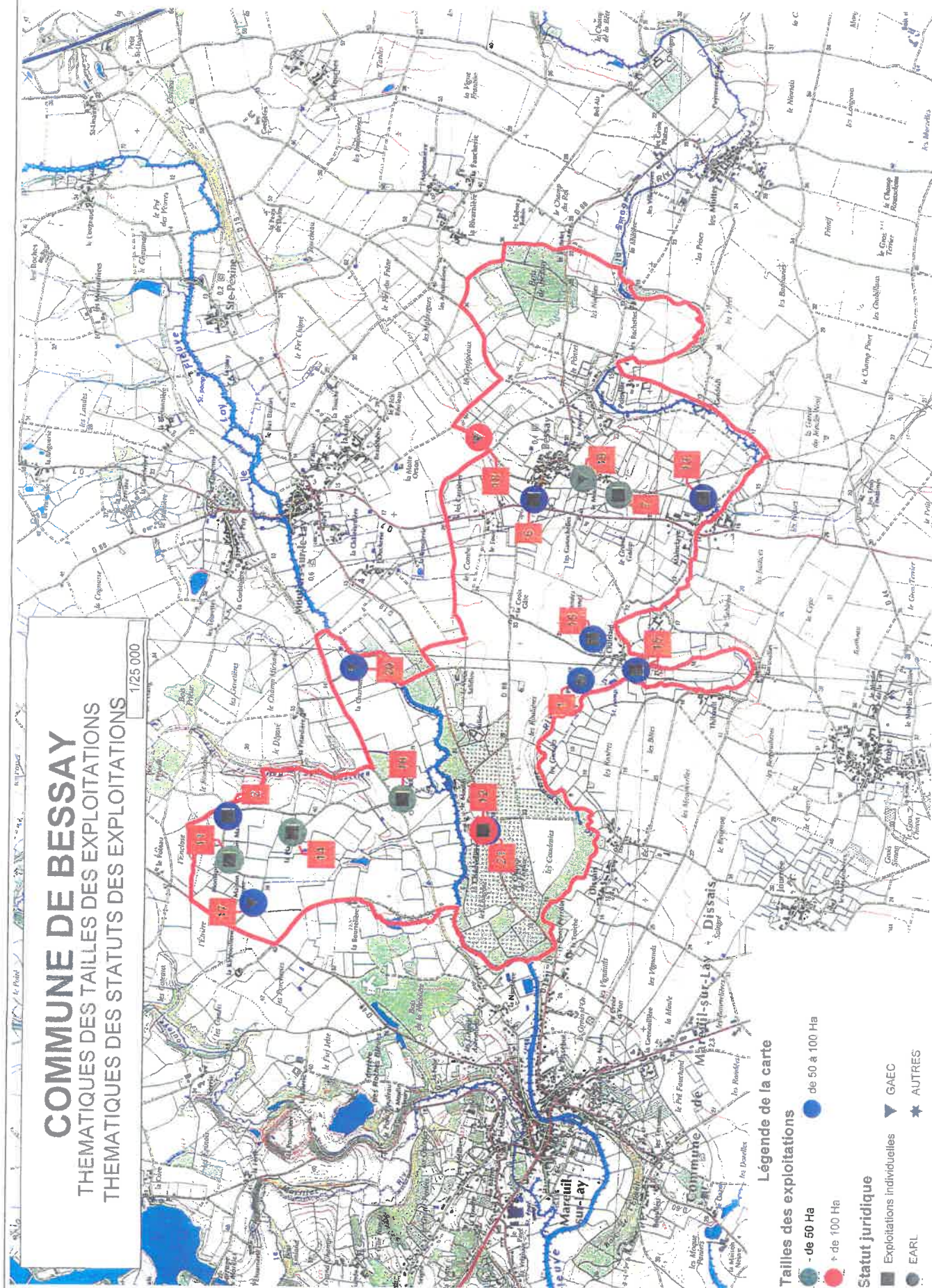
Légende de la carte

Tailles des exploitations

- de 50 Ha
- de 50 à 100 Ha
- de 100 Ha

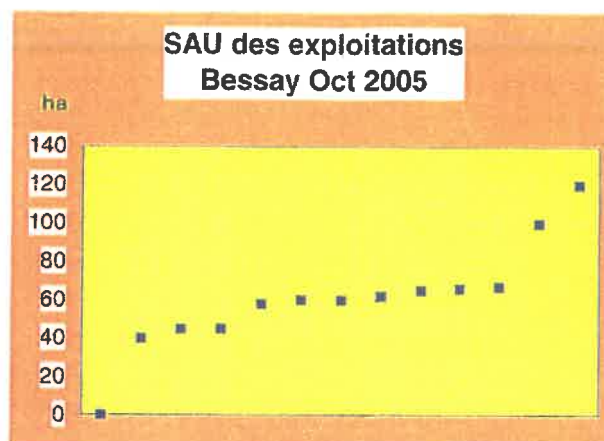
Statut juridique

- Exploitations individuelles
- ▼ GAE
- ★ AUTRES
- EARL



C les surfaces

La surface moyenne est de 60 ha. Cette moyenne est inférieure à la moyenne nationale (65 ha), à celle de la région Pays de La Loire (62 ha), à celle du département (69 ha), à celle du canton (91 ha)



La taille des exploitations est peu dispersée, elle va de 40 ha à 120 ha.

On remarque cependant :

- qu'il existe une exploitation sans surface
- que dans les exploitations sociétaires, la moyenne par associé est plus faible que la surface des exploitations individuelles.

D Les productions

Une caractéristique forte de la commune est la diversité des productions (viande, lait, hors sol, céréales vergers, tabac, maraîchage)

De façon détaillée, se trouve sur la commune :

Hors Sol	3
Bovins (Lait et Viande)	5
Céréales	5
Divers (maraîchage, verger)	2

Ainsi, la commune de Bessay est une commune où l'activité agricole reste bien présente sur le territoire. La surface totale de la commune n'est pas très importante (1079 ha) et une part importante de cette surface est consacrée à l'économie agricole (75 % de la surface communale)

Les exploitations agricoles sont peu nombreuses (15 sur toute la commune) et de taille relativement modeste (60 ha en moyenne). 40 % des exploitations sont en forme sociétaire traduisant un certain dynamisme.

La pression sur le foncier (et donc sur les exploitations agricoles) est importante notamment ces dernières années (cf. nombre de PC).

Il est à noter :

L'investissement important fait dans 7 exploitations sur 15 dans un système d'irrigation. Compte tenu de la taille des exploitations, l'irrigation est un élément clé de la sécurisation des productions en place et de la poursuite de l'activité économique.

3 exploitations devraient cesser prochainement.

COMMUNE DE BESSAY

THEMATIQUES DES AGES DES CHEFS D'EXPLOITATIONS
THEMATIQUES DES STATUTS DES EXPLOITATIONS

1/25 000

Légende de la carte

Age du chef d'exploitation le plus jeune

< 35 ans

35 à 49

50 à 54

55 et +

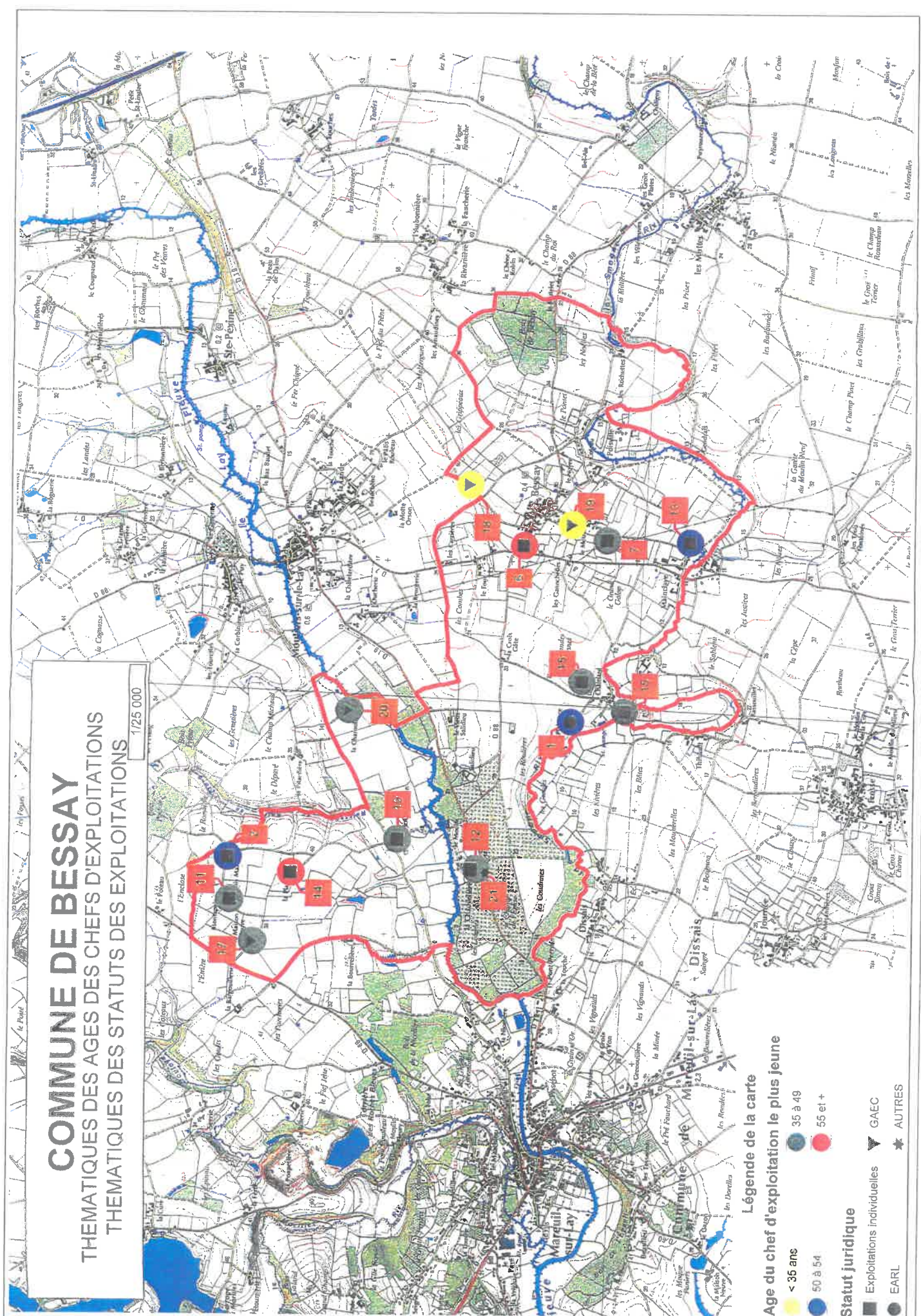
Statut juridique

Exploitations individuelles

GAEC

AUTRES

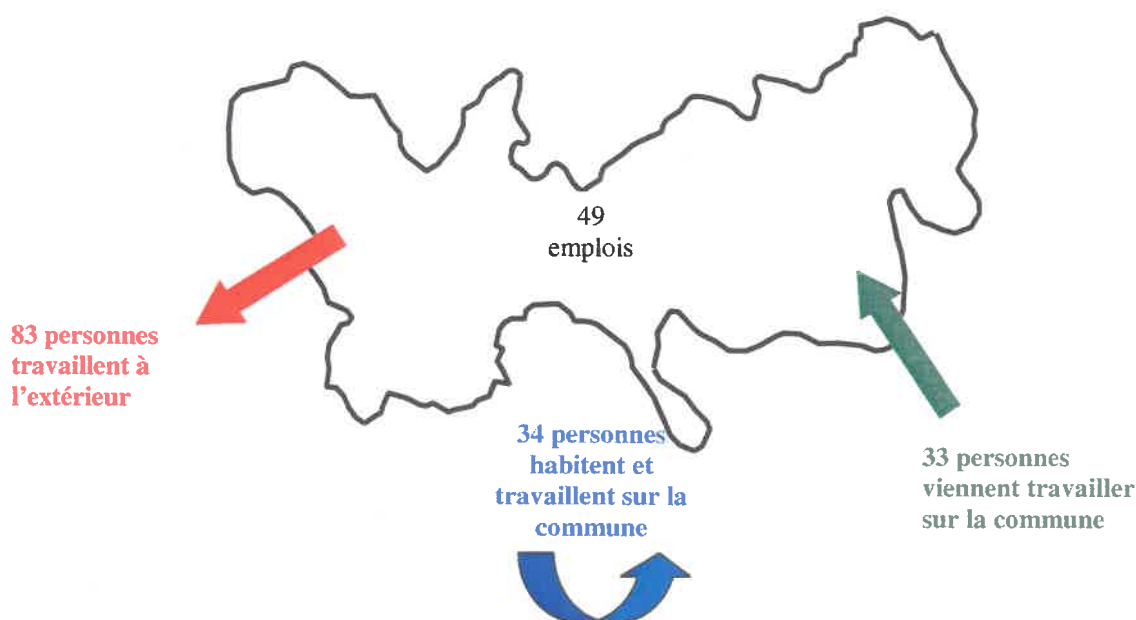
EARL



3. AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune ne compte aucun commerce, ceci est peu étonnant compte tenu du poids démographique de la commune. Une étude conjointe de l'INSEE / DDAF en 1998 avait montré le niveau d'équipement de la commune. Il s'avère que ce niveau d'équipement s'est dégradé entre 1988 et 1998. Le niveau d'équipement de la commune était de 13 % en 1998 (des 36 équipements de base définis par l'INSEE¹). Il est possible que celui-ci se soit dégradé par rapport au dernier inventaire réalisé en 1988. La fermeture des petits commerces dans les communes rurales s'inscrit dans la tendance nationale. Ceux-ci font difficilement face à l'influence grandissante des commerces des agglomérations importantes comme Sainte Hermine ou Mareuil sur Lay, chefs lieux de canton. Si l'on compare avec les communes de même taille ce chiffre est de 10.6 % en 1998 contre 14.2 en 1988. Logiquement l'indice d'enclavement² de l'ensemble du canton de Mareuil s'est dégradé dans cette période : il passe de 4.4 à 4.7 km dans la même période alors qu'il est en moyenne de 1.9 pour le département (Ce chiffre est toutefois inférieur aux communes de même taille sur le département - 5.3 km).

III – LES MIGRATIONS DOMICILE TRAVAIL



SOLDE NEGATIF DE 50 PERSONNES

¹ Les 36 équipements de base sont : Bureau de Poste, pompiers, Perception, gendarmerie ou police, Notaire, Banque, Vétérinaire, Boulangerie, Boucherie, Superette, Supermarché, Magasin de chaussures, Magasin d'électroménager, Magasin de meubles, Droguerie/Quincaillerie, Librairie, Salon de coiffure, Tabac, Vente de carburant, Réparation automobile, Maçon, Plâtrier/Peintre, Electricien, Menuisier, Classe primaire, Collège, Hopital, Ambulance, Medecin, Dentiste, Kiné, Infirmier, Labo d'analyses médicales, Pharmacie, Cinéma

² Distance moyenne en km, nécessaire pour rejoindre les 36 équipements définis ci-dessus.

Une majorité de personnes habitant Bessay, travaillent à l'extérieur. La commune exerce une très faible influence sur le marché de l'emploi. Ceci n'est pas étonnant compte tenu du poids démographique de la commune.

Au RGP de 1999, la commune de Bessay attirait seulement 33 personnes extérieures à la commune. La commune exerce une faible attraction sur le marché de l'emploi. La majorité des actifs venant travailler sur la commune viennent de Mareuil ou Corpe mais les chiffres sont très faibles et finalement peu significatifs.

<i>personnes habitant à ...</i>	<i>et travaillant à ...</i>	<i>Nombre des entrées</i>	<i>Solde Entrées / Sorties</i>	<i>part des flux</i>
1 BESSAY	BESSAY	34	0	***
2 MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS	BESSAY	6	0	18,18
3 CORPE	BESSAY	4	3	12,12
4 MOUTIERS-SUR-LE-LAY	BESSAY	3	1	9,09
5 PEULT	BESSAY	3	2	9,09
6 BRETONNIERE-LA-CLAYE (LA)	BESSAY	2	2	6,06
7 SAINT-FLORENT-DES-BOIS	BESSAY	2	2	6,06
8 SENS	BESSAY	2	2	6,06
9 SAINTE-HERMINE	BESSAY	1	-6	3,03
10 CLISSON	BESSAY	1	1	3,03
(...)		(...)	(...)	(...)
Total (9 autres provenances)		33	-50	100%

En sens inverse, la commune est logiquement attirée par les pôles urbains importants des environs : Luçon ou La Roche ; ces deux communes représentent plus de la moitié des effectifs.

Progressivement, la commune devient une commune périurbaine. La commune est attirée (notamment depuis quelques années) par les pôles urbains des environs : la plupart des personnes habitant Bessay travaillent à l'extérieur. Ce phénomène n'est pas spécifique à Bessay et concernent de nombreuses communes de même taille.

<i>Personnes habitant à</i>	<i>et travaillant à ...</i>	<i>Nombre des sorties</i>	<i>Solde Entrées / Sorties</i>	<i>part des flux</i>
1 BESSAY	BESSAY	34	0	***
2 BESSAY	LUCON	23	-23	27,7
3 BESSAY	ROCHE-SUR-YON (LA)	21	-21	25,3
4 BESSAY	SAINTE-HERMINE	7	-6	8,4
5 BESSAY	MAREUIL-SUR-LAY-DISSAI	6	0	7,2
6 BESSAY	LONGEVILLE-SUR-MER	2	-2	2,4
7 BESSAY	MOUTIERS-SUR-LE-LAY	2	1	2,4
8 BESSAY	PINEAUX (LES)	2	-2	2,4
9 BESSAY	SAINTE-GEMME-LA-PLAIN	2	-2	2,4
10 BESSAY	NIORT	1	-1	1,2
(...)		(...)	(...)	(...)
Total (17 autres destinations)		83	-50	100%

IV – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1. EQUIPEMENTS

Compte tenu de sa taille la commune possède peu d'équipements collectifs

1 – Les Equipements scolaires et éducatifs

La commune compte une école publique. L'école se compose d'une seule classe avec cantine ainsi qu'une garderie périscolaire. Il apparaît que les effectifs sont en augmentation compte tenu de l'évolution démographique de la commune ces dernières années. En 1995, la commune accueillait 11 élèves ; en 2006, la commune accueille 19 élèves.



Ecole de Bessay

2 – Equipements de loisirs

La commune compte un stade de football situé à distance du centre bourg, non loin de la vallée de la Smagne. Ce stade, réalisé en 1979, s'accompagne d'un camping avec 13 emplacements.

En 1998, la commune a réalisé 3 emplacements de pique nique en bord de Smagne.

En 2000, la commune a réalisé une petite zone verte autour de jeux, cet emplacement est localisé en face du nouveau lotissement rue du Moulin.



Aire de loisirs à gauche du nouveau lotissement



Terrain de football

3 - Assainissement et réseaux

➤ Assainissement

La commune a réalisé son étude d'assainissement en 1999. Cette étude a permis de réaliser une lagune au Nord-Est du bourg au lieu dit Le Gauvrit. Cette station d'épuration de type lagunage naturel a été mise en service en Octobre 2002. Cette station a une capacité de traitement égale à 250 équivalent habitants. La population pouvant être raccordée sur cette station serait de l'ordre de 326 habitants, sachant qu'un habitant correspond à 0.75 équivalent habitant, selon les bases de calcul de dimensionnement de l'ouvrage.

Le centre bourg est relié à l'assainissement collectif. Le reste de la commune dispose de l'assainissement autonome.

➤ Eaux pluviales

Concernant l'assainissement eaux pluviales, sur l'ensemble de la commune, elles sont évacuées par des fossés ou des tronçons busés. Par endroits, là où les fossés ne sont pas assez profonds, les eaux pluviales s'écoulent lentement et ont tendance à stagner. En zone urbaine à forte densité d'habitat, les eaux pluviales sont le vecteur d'une pollution pouvant être importante. Dans ces zones les eaux pluviales par lessivage des sols entraînent des pollutions d'origine diverses : chimiques, organique et biologiques. Elles proviennent des activités artisanales et de la circulation routière (hydrocarbures et métaux lourds).

A Bessay, en dehors de l'agglomération, la densité de l'habitat est peu importante. De plus il n'y a pas d'activité artisanale importante donc le flux de pollution strictement lié au lessivage des sols par ruissellement est faible. La mauvaise qualité des eaux pluviales dans les hameaux est liée pour l'essentiel à des rejets d'eaux usées des assainissements non-conformes et des exploitations agricoles. Les rejets d'eaux usées plus ou moins traitées aux fossés entraînent des désagréments aux riverains en période estivale : odeurs, insectes et stagnation des eaux sales dans les fossés qui est accentué par des sols relativement peu perméables.

L'étude d'assainissement notait que ces observations avaient été faites aux Carrières et à la Mainclaye.

- La commune est concernée par le passage d'une ligne haute tension (Code I4) de 225 kV, son emplacement exact est reporté sur le document graphique de carte communale. Cette ligne relie Sirmière à La Rochelle).
- La commune est traversée par un réseau routier secondaire :
 - La RD 19, qui longe la vallée du Lay et qui relie Les Moutiers sur le Lay et Mareuil sur Lay
 - La RD 88 qui relie Saint Jean de Beugné (et Sainte Hermine) à la RD 19 (et donc à Mareuil sur Lay)
 - La RD 7 qui relie Moutiers sur le Lay à Luçon
 - Les autres axes sont tous d'intérêt local

4. Autres renseignements

Repères géodésiques

Des repères géodésiques ont été installés sur le territoire communal. Ceux-ci constituent une servitude de droit public. Ils sont reportés sur le document graphique de la Carte communale. Un repère est présent le long de la RD 88 au lieu dit la Croix Gate.

Risques et nuisances

Divers arrêtés de catastrophe naturelles ont été pris par le passé. Aucun n'a concerné des habitations existantes. Les Informations sont disponibles en ligne (voir site Internet www.prim.net pour plus de renseignements). Ces arrêtés concernent pratiquement tous le Lay et ses débordements réguliers Cf. tableau ci-dessous.

Le PPRI, dont le zonage a été approuvé en 2005, illustre d'ailleurs le risque d'inondation de ce secteur de la commune (servitude d'utilité publique (PM 1)). Son périmètre a été reporté à titre indicatif sur le document graphique de carte communale.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	29/09/1999	30/09/1999	07/02/2000	26/02/2000
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/1999	30/09/1999	07/02/2000	26/02/2000
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Repères archéologiques

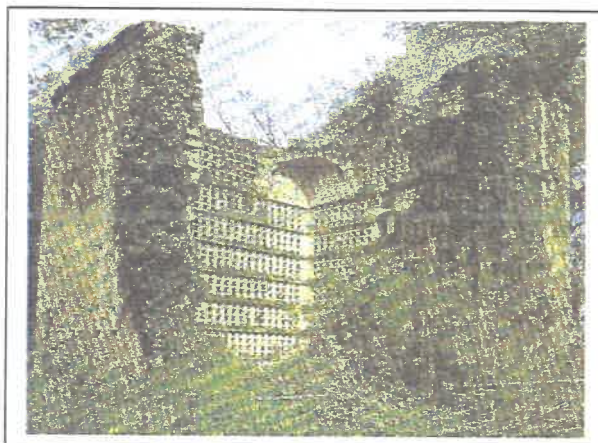
La DRAC des Pays de la Loire a recensé plusieurs sites présentant un intérêt archéologique. Ces renseignements sont reportés sur le document graphique de la Carte Communale, indications données à titre indicatif en raison de remembrement de certaines parcelles. Les tableaux présentés en pages suivantes reprennent ces sites avec les parcelles concernées (ancien parcellaire).

Monuments historiques

La commune comprend plusieurs monuments historiques inscrits ou classés :

CAMP RETRANCHE DU CHATELARD (cad. ZD 130 à 132) : inscription par arrêté du 19 octobre 1983

CHATEAU DE BESSAY : Tour (ruines) (cad. ZB 455, 510) : classement par arrêté du 2 avril 1932, modifié par arrêté du 11 avril 1947 ; Façades et toitures du château ; cage d'escalier du 18^e siècle (cad. ZB 455, 510) : inscription par arrêté du 27 juillet 1988 ; Pigeonnier : classement par arrêté du 6 décembre 1990. Cette fuie située au fond du parc du château est composée de 3000 boulins ou niches à pigeon, le plus grand pigeonnier carré de la région.

*Fuie du château de Bessay*

LOGIS DU COTEAU : Fuie ; façades et toitures des bâtiments composant le logis (cad. ZC 116) : inscription par arrêté du 22 octobre 1996

LES JARDINS DU COTEAU ainsi que LES JARDINS DU LOGIS DE SALIDIEU ont également fait l'objet d'un pré inventaire du ministère de la Culture (DRAC).

Il faut noter par ailleurs que des périmètres de protection d'autres monuments inscrits ou classés situés sur des communes voisines empiètent sur la commune de Bessay. Il s'agit de :

LOGIS DE LA MOTHE-ORSON, situé sur la commune des Moutiers sur le Lay, Ensemble des bâtiments composant le logis (cad. ZD 22 à 25, 99, 102, 103) : inscription par arrêté du 22 octobre 1996

EGLISE DE DISSAIS (ANCIENNE), situé sur la commune de Mareuil sur Lay-Dissais Restes de l'ancienne Eglise de Dissais : inscription par arrêté du 23 mai 1932 .

L'ensemble de ces éléments sont également reportés sur les documents graphiques.

Service régional de l'archéologie des Pays-de-la-Loire, liste des entités archéologiques de la commune de : BESSAY

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	CHRONOLOGIE, VESTIGES,	Coordonnées Lambert	Parcelles	Code national de l'EA
85 023 0001	85023001AH	CAMP DU CHATELARD / LES GREVES	(Epoque indéterminée) campement	X=330799 Y=2175926	1958.ZD:130;ZD:131;ZD:132;	182849
			(Epoque indéterminée) éperon barré			182849
85 023 0002	85023002AH	BOIS MAURICE 1 / BOIS MAURICE	(Epoque indéterminée) enclos double rectangulaire	X=329582 Y=2179154	1982.A1:181;A1:183;A1:186;A1:204;A1:206;	182783
85 023 0003	85023003AH	MONTAPEINE 1 / MONTAPEINE	(Epoque indéterminée) enclos quadrangulaire incomplet(e)	X=329433 Y=2178993	1982.A1:122;A1:171;A1:187;	183628
85 023 0004	85023004AH	CHATEAU DE BESSAY / LE CHATEAU	(Epoque moderne) maison forte	X=332450 Y=2176850	1982.ZB:147;ZB:455;ZB:510;	189375
			(Epoque moderne) pigeonnier			189375
85 023 0005	85023005AH	LE COTEAU / LE COTEAU	(Moyen-âge) édifice fortifié	X=332750 Y=2176300	1982.ZC:116;ZC:117;ZC:118;	189376
			(Moyen-âge) habitat			189376
85 023 0006	85023006AH	SALIDIEU / LE VIEUX SALIDIEU	(Moyen-âge) édifice fortifié	X=330700 Y=2177480	1982.AB:16;AB:17;AB:18;AB:19;AB:20;	189377
			(Moyen-âge) habitat			189377
85 023 0007	85023007AH	LE GATINET / LE GATINET	(Epoque indéterminée) enclos circulaire double	X=332389 Y=2175841	1982.ZC:21;	1810112

Numéro de l'EA	N° de site DRACAR	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	CHRONOLOGIE, VESTIGES,	Coordonnées Lambert	Parcelles	Code national de l'EA
85 023 0008	85023002AH	BOIS MAURICE 2 / BOIS MAURICE	(Epoque indéterminée) chemin	X=329472 Y=2178964	1982:A1:22:A1:24:A1:130;A1:181:A1:228;A1:230;	1816552
85 023 0009	85023003AH	MONTAPEINE 2 / MONTAPEINE	(Epoque indéterminée) chemin	X=329501 Y=2179472	1982:A1:122:A1:171:A1:187;	1816553
85 023 0010		LA CURE /	(Haut moyen-âge) cimetière	X=332379 Y=2176726		1816555
			(Haut moyen-âge) sarcophage			1816555

Tableau récapitulatif des servitudes d'utilité publique sur la commune de Bessay

La carte communale prend en compte les servitudes d'utilité publique : elles sont transcrites à titre informatif sur le plan de zonage.

Nom d'appel	Code	Objet	Date de création	Gestionnaire
Monument Historique	AC 1	CHATEAU DE BESSAY : Tour (ruines) (cad. ZB 455, 510)	classement par arrêté du 2 avril 1932, modifié par arrêté du 11 avril 1947 ;	SDAP
		Façades et toitures du château cage d'escalier du 18 ^e siècle (cad. ZB 455, 510)	inscription par arrêté du 27 juillet 1988 ;	
		Pigeonnier	classement par arrêté du 6 décembre 1990 ;	
		CAMP RETRANCHE DU CHATELARD (cad. ZD 130 à 132)	inscription par arrêté du 19 octobre 1983	
		LOGIS DU COTEAU Fuite ; façades et toitures des bâtiments composant le logis (cad. ZC 116) :	inscription par arrêté du 22 octobre 1996	
		LOGIS DE LA MOTHE-ORSON , situé sur la commune des Moutiers sur le Lay Ensemble des bâtiments composant le logis (cad. ZD 22 à 25, 99, 102, 103)	inscription par arrêté du 22 octobre 1996	
		EGLISE DE DISSAIS (ANCIENNE) , situé sur la commune de Mareuil sur Lay-Dissais	inscription par arrêté du 23 mai 1932	
Ligne Haute-Tension	I 4	Ligne Haute-Tension 225 kV		R.T.E
Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Lay (P.P.R.I)	PM 1	Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles	18 Février 2005	Préfecture de la Vendée

DEUXIEME PARTIE

Projet Urbain

I - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

L'étude démographique l'a démontré la commune connaît un renouveau démographique tout à fait récent. Le taux de croissance sur la dernière période est de 1.9 % par an. Ce renouveau démographique est essentiellement lié au solde migratoire qui vient s'ajouter, ces dernières années, au solde naturel. La commune devient progressivement une commune périurbaine où la plupart des habitants travaillent à l'extérieur (Luçon, La Roche sur Yon...).

3 hypothèses de développement peuvent être retenues en fonction du dynamisme attendu ou supposé des communes limitrophes et sur l'ensemble du canton. La période d'étude retenue sera volontairement longue pour une carte communale, car **la collectivité dispose d'importantes disponibilités foncières (ou en cours d'acquisition)** à proximité immédiate du centre bourg. La commune pourra donc adapter l'ouverture à la construction en fonction du rythme de la demande de construction sur son territoire.

La première hypothèse parie sur un rythme plus faible que celui observé ces dernières années. Une hypothèse de 1 % par an pourra être retenue pour cette hypothèse. Cette hypothèse permettrait d'arriver à **une population communale de 417 habitants pour 2017**, soit une augmentation de 39 habitants supplémentaires. En prenant comme base de calcul 2.2 personnes par logement (soit nettement inférieur à la moyenne actuelle), on arrive à un besoin de 18 constructions supplémentaires.

Cette hypothèse de calcul nécessiterait l'ouverture d'environ 2 ha à la construction (800 m² par construction et 30 % d'espaces publics).

La deuxième hypothèse se base sur un rythme très légèrement inférieur à celui observé actuellement. Un rythme de 1.5 % par an sera retenu. Ce rythme permettrait d'arriver à **une population d'environ 438 habitants pour 2017**, soit une augmentation de 60 habitants supplémentaires. En prenant les mêmes bases de calculs on arriverait à un besoin de 27 constructions.

Cette hypothèse de calcul nécessiterait l'ouverture à l'urbanisation de 3.2 ha.

La troisième hypothèse se cale sur le rythme actuel (1.9 % par an), ce qui permettrait d'arriver à une **population de 456 habitants en 2017**, soit une augmentation de 78 habitants, ce qui correspondrait à 35 constructions supplémentaires.

Cette hypothèse de calcul nécessiterait l'ouverture d'environ 4 ha à la construction.

Le tableau ci-dessous reprend les 3 hypothèses de développement. Le groupe d'élus en charge de la communale retiendra la dernière hypothèse de travail nécessitant 4 ha de surfaces constructibles. Les surfaces constructibles respecteront approximativement cette estimation.

	<i>Variation</i>	<i>Population 2017</i>	<i>Variation (en %)</i>	<i>Besoin de logements (2,2 personnes par logement)</i>	<i>Surfaces nécessaires (850 m² par logement et 30 % d'espaces publics)</i>
Hypothèse n° 1	40	417	+10,3 %	18	2
Hypothèse n° 2	+60	438	+15,8 %	27	3,2
Hypothèse n° 3	+78	456	+20,6 %	35	4

II - MOTIVATION DE LA DELIMITATION DU CHOIX DES ZONES CONSTRUCTIBLES

LE BOURG DE BESSAY

La première partie de ce présent rapport l'a montré. Le château et sa Tour Henri IV font partie de l'identité même de la commune. Les vues sur le parc depuis la campagne environnante sont également des éléments essentiels à prendre en compte. Afin de ne pas déstructurer cette lecture paysagère, aucune zone constructible ne sera définie dans ce secteur. Par ailleurs, autoriser des constructions dans ce secteur ne serait pas sans conséquences au niveau des perspectives lointaines étant donné la position en haut de plateau, dominant la vallée de la Smagne.

Dans la même perspective, les vues sur le bourg ancien sont intéressantes depuis la RD 88 depuis l'Est du bourg. Des vues se dégagent sur d'intéressant corps de fermes et sur les murs du parc du château.



Des perspectives intéressantes sur le château et son parc depuis le Nord du bourg



Depuis l'Est du bourg depuis la RD 88, une prairie à préserver ainsi que les vues sur d'anciens corps de ferme

A l'Ouest du bourg, le calvaire situé à l'intersection de la RD 88 et la RD 7 marque symboliquement l'entrée du bourg. A proximité de celui-ci une ferme encore en activité s'y localise. Logiquement aucune zone constructible n'a été définie dans ce secteur.

Cette ferme présente des corps de bâtiments anciens intéressants au niveau patrimonial (porche ...). Par ailleurs, son caractère isolé permet de la mettre encore plus en valeur.

Ainsi, la carte communale maintiendra volontairement une coupure verte entre le bourg et cette ferme.

La coupure entre les deux est un aspect très intéressant au niveau paysager, puisqu'elle permet un prolongement par l'Ouest de la zone paysagée autour du château. Ainsi, l'entrée Ouest et l'Entrée Est du bourg, bénéficieront d'une transition paysagée verte entre la campagne agricole et zones urbaines.

Il était important également de les préserver en raison de la position en hauteur de ces zones.

L'objectif est donc de créer une véritable couronne verte autour du bourg ancien sur son côté Nord.

Les zones constructibles ont été définies là où les impacts sur le paysage seront les plus faibles à savoir dans la partie Sud du bourg (située en moyenne une dizaine de mètres plus bas).

SECTEUR 1

Ce secteur situé au Sud-Ouest du bourg, est en prolongement immédiat du bourg ancien. Un accès est possible depuis la rue de la Mairie, aujourd'hui cette rue est en impasse. Ce secteur représente environ 1.5 ha de zones constructibles et est en cours de négociation par la commune de Bessay.

Ce secteur comporte des enjeux paysagés, architecturaux et urbanistiques importants en raison de la proximité du bourg ancien et du château (classé). De très belles haies bocagères en délimitent les contours.

L'équipe municipale, sensible au discours sur le développement durable et aux économies d'énergie en particulier souhaite créer sur ce site un nouveau quartier reprenant certaines thématiques des bourgs anciens (constructions à l'alignement, bâti plus serré, plus dense, de type R+1, espaces publics plus généreux...).

Une démarche globale pourrait donc être mise en place par l'équipe municipale, démarche prenant en compte :

- la maîtrise de l'énergie ;
- modes de déplacement doux (liens vers l'église ?) ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le maintien des très belles haies bocagères, créant une certaine transition avec le milieu agricole ;
- La gestion des déchets ;
- Bâtiments de type HQE ;
- ...

La création de ce nouveau quartier pourrait *éventuellement* prendre la forme d'une démarche de type AEU (Aménagement Environnement et Urbanisme), démarche soutenue par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie).

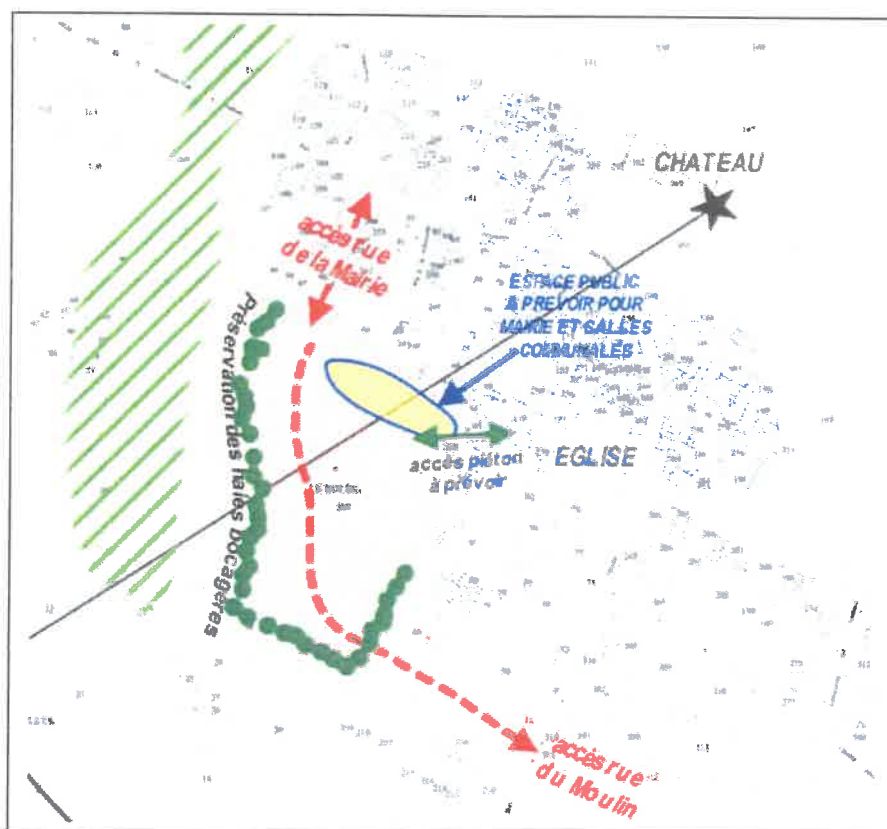
Voir à ce sujet la page Internet du site de l'ADEME dédiée à la démarche AEU (http://www.ademe.fr/paysdelaloire/sup/DG_aeu.asp#pourquoi)

Sur ce secteur l'aménagement pourrait prendre les orientations suivantes :

- Accès depuis la rue de la mairie ;
- Permettre (à terme) un accès sur la rue du Moulin ;
- Essayer de trouver un lien piéton vers l'église ;
- Préservation des espaces bocagers environnants ;
- Créer quelques places de parking pouvant servir à la fois à la mairie et aux salles communales ;
- Développer un système bâti plus haut et plus dense que dans les lotissements traditionnels, pouvant s'adapter à la demande communale (jeunes ménages) ;

On le voit l'aménagement de ce futur quartier comporte des enjeux forts pour une petite commune comme Bessay. Le développement de ce futur quartier doit permettre une transition en douceur avec le bourg ancien, afin de ne pas en troubler la lecture paysagère et architecturale.

Le schéma ci-dessous esquisse quelques orientations envisageables pour l'aménagement de ce quartier.



SECTEUR 2

La commune vient de créer un lotissement à proximité de la rue du Moulin. 28 lots ont ainsi été définis en 3 tranches. La première étant réalisée, il reste 20 lots à vendre. Le zonage de la carte communale prendra en considération ce lotissement qui est en cours de finalisation par l'équipe municipale (plan de bornage réalisé et déjà reporté sur les documents graphiques).

Ce futur quartier sera dédié à des constructions plus « traditionnelles », en continuité du lotissement existant. Ce secteur représente 2.3 ha.

La définition de ces deux secteurs par l'équipe municipale devrait permettre d'accepter le flux de population nouveau pour une durée maximale de 10 ans.

Il est important de noter que, sur le bourg, les zones constructibles définies sont propriétés de la commune. La commune pourra donc ajuster ses terrains constructibles en fonction de la demande réelle.

Au total le bourg ouvrira à la construction 3.8 ha.

SECTEURS POTENTIELS A PLUS LONG TERME

Par ailleurs, le diagnostic urbain l'a montré la commune de Bessay pendant de nombreuses années à eu tendance à favoriser un certain étalement urbain. Ainsi, un quartier s'est développé assez loin du bourg avec des vues sur la vallée de la Smagne.

Pendant l'étude de la carte communale il avait été évoqué de permettre la constructibilité entre le terrain de foot et le bourg. Il apparaît que les secteurs ouverts à l'urbanisation par la présente carte communale sont suffisants compte tenu du rythme de développement observé ces dernières années. L'inscription de ces secteurs est donc prématurée et créerait une excroissance du bourg importante.

Néanmoins à plus long terme, la commune se réserve la possibilité de construire dans ces secteurs. En cas de construction dans ces secteurs, les abords du logis du Coteau et les vues sur la Smagne seront des aspects essentiels à prendre en considération. Dans ces secteurs, la commune souhaite des aménagements d'ensemble s'intégrant parfaitement avec le lotissement existant (lotissement du Moulin). Les projets devront conserver une certaine densité du bâti face à la vallée de la Smagne en limitant le retrait des constructions par rapport à la voirie, en favorisant la construction de logements groupés et en permettant des connexions avec les voiries existantes.

LES VILLAGES

LA MAINCLAYE

Situé en frontière communale avec Corpe, ce village constitue un des principaux villages de la commune. Corpe a d'ailleurs également décidé de permettre la constructibilité dans ce village.

La carte communale de Bessay définira une petite zone constructible pour permettre la construction dans les quelques dents creuses du village. Les quelques constructions seront accessibles depuis le délaissé de l'ancienne voie. La pointe du délaissé sera exclue de la zone constructible pour permettre un aménagement paysagé du carrefour. Ainsi 5000 m² ont été définis dans ce délaissé (3-4 maisons).

Par ailleurs, une petite dent creuse à l'Est du village (avec des vues sur la Smagne et un ancien moulin) permettra également la construction sur 2700 m² supplémentaires (2-3 maisons).

Enfin un lotissement privé de 6 lots a été déposé récemment avec accès unique sur voie communale n° 201.

Au total, dans ce village, on peut estimer un potentiel de 11 / 13 maisons possibles (hors divisions foncières). Cette perspective renforcera ce village important de la commune.

Aucune autre extension en zone rurale n'est prévue. En plus du bâti agricole et des bâtiments d'intérêt collectif, seules l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes seront autorisées suivant l'article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette orientation est faite dans un but de protection des milieux naturels et des paysages mais également dans un souci d'économie des fonds publics. En effet construire dans les villages n'est pas anodin sur les finances locales :

- risques accrus par l'augmentation des accès directs sur des voies structurantes
- entretien plus fréquent des voiries (car plus de circulation)
- augmentation des pollutions (hydrocarbures, résidus de pneus dans les fossés...)
- réseaux électriques à créer
- conflits éventuels avec la population agricole (limite fortement les zones d'épandage)
- ...

Le schéma ci-dessous présente le projet urbain sur les secteurs du Bourg et la Mainclaye.



Le tableau ci-dessous reprend les impacts et les contraintes nées de la carte communale et quelles mesures ont été prises par la commune pour en limiter les impacts.

TABLEAU DE SYNTHESE : CONSEQUENCES DE L'URBANISATION ET MESURES COMPENSATOIRES

INCIDENCES	NATURE ET IMPACTS	MESURES COMPENSATOIRES
Sur le milieu naturel et les paysages	▪ L'augmentation de l'urbanisation entraîne de fait une atteinte aux milieux naturels et agricoles. ▪ Extension de l'urbanisation : ▪ en continuité du lotissement du Moulin ▪ en continuité du bourg ancien sur sa partie Sud Ouest. ▪ Sur un village (Mainclaye)	Les choix opérés par la municipalité entraînent une atteinte minimale sur les espaces naturels : ▪ Arrêt du mitage : Priorité donnée au développement du bourg. ▪ Pas de constructions neuves dans les villages à l'exception de La Mainclaye, principal pôle urbain de la commune en dehors du bourg. ▪ développement urbain du bourg dans le cadre d'une politique respectueuse des paysages et de l'environnement (probablement dans le cadre d'une démarche AEU). ▪ limiter (pour l'instant) le développement urbain au Sud-Est du bourg vers le terrain de foot. ▪ préserver les abords du château (pas de constructions sur le haut du plateau en vue sur le parc. ▪ Coupure verte sur l'ensemble du côté Nord du bourg Préservation des 2 vallées (Smagne et Lay), zone à risques pour le Lay (PPRI) Préservation des espaces verts naturels ainsi que préservation des haies bocagères (Sud Ouest du bourg)
Traitement des eaux	▪ Imperméabilisation des sols. ▪ Qualité des eaux modifiée par la réalisation de nouvelles zones d'habitation.	▪ Assainissement : - 1999 : étude d'assainissement. - 2002 : réalisation de la lagune (326 eq. hab, soit largement pour assurer le développement à moyen terme – possibilité de raccorder 400 habitants sur le bourg).
Activité agricole	▪ Développement de l'urbanisation au dépend de l'activité agricole. A La Mainclaye, définition d'une zone constructible à côté d'un bâtiment CAVAC (grains)	Zone tampon entre les bâtiments agricoles et la zone constructible à l'ouest du bourg. (coupure verte). Seule une maison supplémentaire sera possible.

Sur les déplacements	▪ L'augmentation de l'urbanisation, génère des flux plus importants.	Le caractère concentré des zones soumises à la construction devrait limiter les déplacements. En effet, une urbanisation dans les villages en zone rurale augmenterait certainement les déplacements. Une telle politique serait contraire au principe de développement durable adopté par la loi SRU. (augmentation des déplacements signifie augmentation de la pollution, augmentation des risques, augmentation de la fréquence d'entretien de la voirie...).
------------------------------------	--	--

III – LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : UN OUTIL POUR LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN EN CARTE COMMUNALE

Le droit de préemption urbain (DPU) est un moyen pour la collectivité de maîtriser le développement de l'urbanisation, en préemptant un terrain, un immeuble ... en tout ou partie, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Celui-ci peut-être institué par délibération du Conseil municipal, une fois la carte communale approuvée. La délibération doit préciser pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée (Article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme).

La commune ayant une maîtrise foncière de la plupart des terrains inscrits dans le zonage, cet outil n'est pas utile. Néanmoins dans un avenir plus ou moins lointain, cet outil pourrait être envisageable pour maîtriser le développement des quartiers situés entre le bourg et le terrain de football.

UN SOUCI CONSTANT : LE RESPECT DES EQUILIBRES NATURELS

Ainsi constituée la carte communale de Bessay correspond bien aux besoins de la collectivité. Les extensions restent mesurées et s'adaptent aux estimations de croissance de population : les zones constructibles ne sont pas démesurées par rapport à la taille de la commune. En effet, un décalage entre zone constructibles et demande réelle pourrait rendre, à terme, le développement de la commune plus onéreux (négociations de parcelle, assainissement, entretien de voirie...).

On peut estimer raisonnablement, que ces orientations urbaines s'inscrivent dans une période d'une dizaine d'années au maximum. Cette durée a été volontairement longue en raison des disponibilités foncières de la commune. Le document de carte communale n'ayant toutefois pas de durée de validité légale à la différence des anciens MARNU. Le tableau ci-dessus synthétise les choix opérés par la collectivité et quelles mesures compensatoires ont été prises afin de réduire l'impact des décisions. L'impact sur les milieux naturels devrait être limité et des mesures ont été prises pour en réduire les impacts.